



Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

136. Sitzung (öffentlich)

19. November 2021

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 15:32 Uhr

Vorsitz: Stephan Haupt (FDP) (stellv. Vorsitzender)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkte:

**Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares
Wohnen für alle Menschen**

3

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/14279

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

* * *

Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/14279

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Sehr geehrte Damen und Herren! Die Sitzungsleitung der heutigen Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen liegt heute bei mir als stellvertretendem Vorsitzenden. Ich darf Sie ganz herzlich in Vertretung des – leider – erkrankten Vorsitzenden Herrn Körfges hier begrüßen.

Wie Sie sehen können, haben wir hier im Saal alle Plätze belegt. Wir haben uns trotzdem bemüht, Sie auf Abstand zu platzieren. Außerdem gilt die Maskenpflicht hier im Gebäude. Am Platz kann die Mund-Nasen-Bedeckung jedoch abgelegt werden, wenn gewünscht. Ich gehe davon aus, dass alle Beteiligten die 3G-Regel einhalten.

Noch ein Hinweis für die Mitglieder des Ausschusses. Sie kennen das bereits. Die „blaue Unterschriftenliste“ für die Mitglieder des Ausschusses liegt – wie bei unseren letzten Sitzungen auch – vorne aus und ich bitte Sie, sich dort entsprechend einzutragen und dabei Ihren privaten Stift zu benutzen.

Ich darf Sie noch einmal recht herzlich begrüßen bei der Anhörung von Sachverständigen des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen zum Antrag der Fraktion der SPD.

Ein Hinweis für die Mitglieder des Ausschusses sowie die Sachverständigen, dass sich Sachverständige im Rahmen einer Videokonferenz in unsere Anhörung zuschalten lassen können. Diese Möglichkeit ist gemäß eines Beschlusses des Ältestenrats vom 17. November 2021 machbar. Von dieser Möglichkeit Gebrauch machen Herr Carsten Ohm vom Sozialverband VdK und Herr Michael Hermund vom Deutschen Gewerkschaftsbund, Landesbezirk Nordrhein-Westfalen.

Eine generelle Videozuschaltung von Mitgliedern des Ausschusses sowie der Referenten der Fraktionen ist seit dem Beschluss des Ältestenrats möglich. Im Falle einer Zuschaltung kann aber kein Rederecht wahrgenommen werden.

Persönlich anwesend sind Herr Sebastian Klöppel vom Städtetag NRW, Herr Christoph Spieker von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Herr Oliver Niermann vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, Herr Erik Uwe Amaya von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Frau Elisabeth Gendziorra vom BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen, Herr Markus Lehrmann von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Herr Hans-Jochem Witzke vom Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen sowie Herr Franz-Xaver Corneth vom Mieterverein Köln.

Herr Carsten Ohm vom Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen und Michael Hermund vom Deutschen Gewerkschaftsbund Landesbezirk Nordrhein-Westfalen sind uns per Videokonferenz zugeschaltet.

Ihnen alles ein herzliches Willkommen hier bei uns in der Anhörung.

Zum Ablauf der Anhörung eine kurze Einleitung. Allgemein haben wir uns darauf verständigt, dass es keine Eingangsstatements seitens der Sachverständigen geben wird. Die schriftlichen Stellungnahmen, die die Sachverständigen abgegeben haben, werden hier als bekannt vorausgesetzt.

Die Fragen der Fraktionen und die Antworten der Sachverständigen werden wir wie folgt durchführen: Der Verfahrensvorschlag der Obleute des Ausschusses ist, dass die Fraktionen in der Reihenfolge ihrer Mehrheit aufgerufen werden. Die Fragesteller sind dann gebeten, pro Fragerunde maximal drei Fragen zu stellen. Bei der Fragestellung sollen die Fragesteller nach Möglichkeit den Sachverständigen bzw. den Adressaten konkretisieren, der angesprochen worden ist.

Bei der Beantwortung der Fragen sind die Sachverständigen gebeten, ihre Antwort in einem maximal fünfminütigen Beitrag zu geben. Ich werde Sie, falls Sie die Zeit etwas aus den Augen verlieren, dezent darauf hinweisen, wann die fünf Minuten um sind. Es wäre hilfreich, dass die Namensnennung des/der Sachverständigen vor dem Statement erfolgt, um es für unsere Sitzungsleitung und die Protokollierung zu vereinfachen. Festgelegt haben wir eine Verfahrensdauer von zwei Stunden. Das wäre bis ca. 15:30 Uhr.

Dann können wir in die erste Fragerunde einsteigen. Wir beginnen mit der größten Fraktion, der CDU-Fraktion. Herr Schrumpf, bitte!

Fabian Schrumpf (CDU): Herzlich willkommen im fleißigsten Ausschuss des Landtags, zumindest was die Anzahl der Anhörungen angeht. Manche von Ihnen sehe ich ja im Wochentakt. Herzlichen Dank, dass Sie den Weg hierhin gefunden haben und mit uns diskutieren bzw. uns mit Ihrem Sachverstand zur Seite stehen.

Die erste Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände, vertreten durch Herrn Klöppel, an den VdW, Herrn Niermann, an Haus & Grund, vertreten durch Herrn Amaya, an den BFW, Frau Gendziorra, an die Architektenkammer, Herrn Lehrmann, und die IK-Bau, Herrn Spieker.

In vielen Stellungnahmen wird deutlich hervorgehoben, dass die Ursachen für den Wohnungsmangel bereits sehr lange zurückreichen. Für uns ist entscheidend, wie sich das konsequente Vorgehen der NRW-Koalition zur Behebung der Probleme seit 2017 dagegen ausgewirkt hat.

Vor diesem Hintergrund erlauben wir uns die Frage, wie Sie die getroffenen Maßnahmen der NRW-Koalition bei der Wohnraumförderung, Eigentumsförderung, insbesondere für junge Familien, Modernisierungsoffensive und bei Initiativen wie zum Beispiel „Bau.Land.Leben“ insgesamt bewerten. Welche Potenziale könnten aus Ihrer Sicht noch zusätzlich genutzt werden? Würde eine wie im Antrag geforderte pauschale

Erhöhung der Mittel für die öffentliche Wohnraumförderung zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt weiterhelfen?

Die zweite Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände, an den VdW, an Haus & Grund und an den BFW. Da ist es so, dass die Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, auch aus ihren Stellungnahmen hervorgehend, keine Lösung für die angesprochenen Engpässe bei der Wohnraumnachfrage und der damit zusammenhängenden Mietpreisentwicklung darstellt. Deshalb führt die Gründung einer solchen Landeswohnungsbaugesellschaft aus Ihrer Sicht gerade nicht zu einer quantitativen Angebotsausweitung. Was sind die Probleme einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft? Welche Alternativen wären hier aus Ihrer Sicht vorzuziehen?

Die dritte Frage geht an den VdW, an Haus & Grund und an den BFW. Uns würde interessieren, wie Sie zu undifferenzierten landesweiten Mietbeschränkungen beispielsweise zur Festsetzung von generellen Mietobergrenzen stehen.

Jochen Ott (SPD): Ich grüße Sie im Namen der SPD-Fraktion. Herzlichen Dank, dass Sie hier sind. Aufgrund der Krankheitsfälle darf ich, obwohl ich nicht Sprecher in diesem Bereich bin, hier sprechen.

(Heiterkeit von Fabian Schrumpf [CDU])

– Da freuen Sie sich, Herr Schrumpf. Man sieht sich immer mehrfach im Leben.

Nachdem wir schon interessante Fragen gehört haben, wozu die anderen Experten etwas sagen können, möchte ich die erste Frage an den Deutschen Mieterbund NRW, an den Mieterverein Köln und an den DGB stellen. Bitte stellen Sie die aktuelle Lage auf dem Mietwohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen dar. Wie hoch ist der jährliche Bedarf an neuen Mietwohnungen und wie hoch ist gemessen daran auch der Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen?

Die zweite Frage richtet sich an dieselbe Gruppe, ergänzt um die kommunalen Spitzenverbände. Beschreiben Sie den Zustand des aktuellen Mieterschutzes in Nordrhein-Westfalen. Warum bedarf es eines neuen Gutachtens zur Definition der Gebietskulissen? Halten Sie es für nötig, dass es eine solche neue Gebietskulisse gibt, um die bundesrechtlichen neuen Möglichkeiten nutzen zu können?

Meine dritte Frage richtet sich wiederum an den Deutschen Mieterbund, an den Mieterverein Köln, an die kommunalen Spitzenverbände und an den VdK. Wie bewerten Sie die Idee, kommunale Grundstücke durch Erbbaurecht in Zukunft zu vergeben? Welche Chancen sehen Sie darin auch als Entlastung für Mieter? Haben Sie auch konkrete Vorstellungen, in welcher Höhe ein solcher Erbbauzins angesetzt werden sollte?

Stefan Lenzen (FDP): Auch vonseiten der FDP-Fraktion herzlichen Dank an die Sachverständigen für Ihr heutiges digitales wie persönliches Erscheinen und für die Einreichung Ihrer umfangreichen Stellungnahmen.

Die erste Frage richtet sich an Herrn Klöppel vom Städtetag, an Herrn Lehrmann von der Architektenkammer, Herrn Amaya von Haus & Grund, Herrn Niermann vom VdW und Frau Gendziorra vom BFW.

Die SPD erweckt ja den Eindruck, als würde in NRW massenhaft und flächendeckend Wohnungsnot herrschen. Da dürfte sich der lokale Mietwohnungsmarkt doch etwas differenzierter darstellen. Laut einem aktuellen Bericht der Bundesregierung kommt der jüngste Mikrozensus eher zu dem Schluss, dass die Kaltmieten stagnieren, wobei sich in NRW gerade der Unterschied zwischen Stadt und Land sehr verschieden darstellt. Bitte erläutern Sie uns mal die besondere Situation, wie sie sich Ihrer Meinung nach darstellt.

Die zweite Frage geht an den BFW, an Haus & Grund, an die Architektenkammer und an den VdW. Die NRW-Koalition hat kürzlich in einigen Schwarmstädten damit begonnen, Belegungsrechte in Wohnungen aufzukaufen. Seit diesem Frühling können Privatvermieter in Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster einen Zuschuss pro Quadratmeter vom Land bekommen. Dafür verpflichten sie sich, die eigentliche Miete auf 7 Euro pro qm festzulegen. Der jeweiligen Kommune wird ein Belegungsrecht für die nächsten zehn Jahre eingeräumt. Wie bewerten Sie dieses Instrument? Teilen Sie uns doch bitte mit, wie wir die Akzeptanz erhöhen können.

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Vielen Dank von der Grünenfraktion für die zahlreich eingegangenen Stellungnahmen und dass Sie uns persönlich zur Verfügung stehen.

Die erste Frage würde ich gern an die Herren Lehrmann, Witzke, Niermann, Hermund und Corneth stellen, wobei ich glaube, dass sich Letzere die Stellungnahme geteilt haben. Entscheiden Sie dann selbst, wer von Ihnen antworten möchte. Ich möchte wissen, was einerseits in der jetzigen Wohnraumförderung gegen die Ausweitung in der Eigentumsförderung aus Ihrer Sicht spricht, was die Kommunen tun können, die Mieten stabil zu halten und welche Rolle das Land in diesem Zusammenhang dabei spielt, um die Kommunen unterstützen zu können.

Die zweite Frage würde ich gern an die Architektenkammer, Herrn Lehrmann, stellen. Sie haben als einen wesentlichen Punkt dargestellt, dass ausreichend bezahlbares Bauland zur Verfügung steht. Was muss konkret getan werden, um die Boden- und Grundstücksfrage lösen zu können? Wo muss dann in Nordrhein-Westfalen ein ganz konkreter Hebel angesetzt werden?

Die dritte Frage würde ich gern an Herrn Ohm und vielleicht auch an die kommunalen Spitzenverbände sowie an Herrn Witzke stellen. Wir haben – das ist durch Stellungnahmen, die vorhin noch eingegangen sind – durch zu wenig barrierefreien bezahlbaren Wohnraum, nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ ein Problem. Wenn Sie mal darstellen könnten, wie die Entwicklung in Nordrhein-Westfalen ist und was Sie vorschlagen würden, was jetzt hier zu tun ist.

Sven Werner Tritschler (AfD): Vielen Dank auch von unserer Seite für die Stellungnahmen und für das Erscheinen. Ich habe drei Fragen für die erste Fragerunde.

Meine erste Frage geht an die Kommunalen Spitzenverbände. In Ihrer Stellungnahme sprechen Sie an, dass eine antizyklische Wohnraumpolitik sinnvoll und notwendig wäre. Welche Schlussfolgerungen würden Sie daraus für die aktuelle Politik ziehen? Wäre es dann überhaupt sinnvoll, aktuell mehr Geld in den Bau von gefördertem Wohnraum zu investieren?

Die zweite Frage geht an Herrn Rychter vom VdW. Sie sprechen in Ihrer Stellungnahme die kommunalen Genehmigungsgebühren als Preistreiber an. Können Sie hier noch Angaben machen, wie die sich entwickelt haben und welchen Anteil sie an den Kosten insgesamt ausmachen?

Die dritte Frage geht an eine etwas größere Runde, an die kommunalen Spitzenverbände, an den Mieterbund, an den VdK, an den Mieterverein und an den DGB. Stichwort „Fehlbelegungen von gefördertem Wohnraum“. Haben Sie aktuelle Zahlen, was die Fehlbelegungsquote angeht? Sehen Sie irgendwelche Möglichkeiten, dagegen etwas zu tun, Stichwort „Fehlbelegungsabgabe“ oder Ähnliches?

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Da nun wirklich jeder Sachverständige angesprochen worden ist, können wir reihum gehen. Als Erstes würde ich Herrn Klöppel vom Städtetag Nordrhein-Westfalen aufrufen.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Entschuldigung! Die Frage zum Bauland würde ich auch gern dem VdW stellen!)

– Das hat der VdW notiert. Wir beginnen mit Herrn Klöppel vom Städtetag.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Das sind jetzt eine Menge Fragen. Es war ja auch ein umfangreicher Antrag mit vielen Forderungen und Feststellungen. Ich versuche mal, es zu sortieren.

Herr Schrumpf, Sie hatten uns, die kommunalen Spitzenverbände, in Person dann mich, gebeten, auf die Ursachen für den Wohnraummangel einzugehen und die Frage, wie wir da die Maßnahmen der Landesregierung, insbesondere im Bereich der Wohnraumförderung, Mietwohnraum, Eigentum und Modernisierungsförderung beurteilen.

Die Ursachen für den Wohnraummangel, der in der Tat – das war in einer anderen Frage schon genannt – natürlich nicht überall zu beobachten ist, aber doch immer mehr und immer stärker – das kann man, glaube ich, so festhalten – nicht nur in den Schwarmstädten entlang der Rheinschiene, in Münster, in Aachen sind im Grunde genommen allgemein bekannt. In den 2000er-Jahren herrschte die durch Prognosen unterstützte Einschätzung auch von vielen Experten vor, Deutschland sei fertiggebaut, man müsse sich um das Thema eigentlich nicht mehr kümmern. Die Prognosen für die Bevölkerung sahen entsprechend aus. Eklatantestes Beispiel wäre dann Berlin, wo man dachte, die Stadt schrumpft auf die Größe von Hamburg. Das ist aus diversen Gründen nicht gekommen. Es gibt diverse Megatrends, die den Wohnraummangel jetzt verstärken und die schwer zu bekämpfen sind.

Es gibt die Suche des internationalen Kapitals nach Anlagemöglichkeiten, es gibt Bevölkerungswachstum, es gibt Wanderungsbewegungen. Darauf waren alle föderalen

Ebenen Bund, Länder und Kommunen so nicht vorbereitet. Das sind im Grunde genommen jetzt die globalen Faktoren, und jetzt kommen eben die vielen Versuche, da hinterherzulaufen. Das ist schwierig, weil der Wohnungsmarkt eben einer ist, der von langfristigen Reaktionen geprägt ist. Wohnungsbau ist kapitalintensiv, die Reaktionszeiten von Angebot und Nachfrage sind lang. Das kann man jetzt so fortsetzen.

Die Wohnraumförderung der aktuellen Landesregierung ist im Grunde genommen in weiten Teilen eine Fortschreibung, natürlich mit gewissen Anpassungen, des eingeschlagenen Weges auch schon der Vorgängerregierung. In beiden Fällen würden wir als kommunale Spitzenverbände sagen: Das ist im Grundsatz richtig gemacht.

Wenn wir uns im bundesweiten Vergleich die Wohnraumförderprogramme der Länder anschauen, muss man sagen, dass NRW schon in der Vorgängerregierung, aber auch mit der amtierenden Regierung, was die Finanzvolumina angeht, was aber auch die konkreten Instrumente angeht, was den Austausch mit den Akteuren angeht, was die Bereitschaft angeht, jährlich die Konditionen anzupassen, aber auch die Bereitstellung eines mehrjährigen Budgets, um Planungssicherheit zu schaffen, im Bundesvergleich gut dasteht, besser als viele andere Bundesländer. Vielleicht ist Hamburg ein noch besseres Beispiel. Aber es ist eben auch ein Stadtstaat. Da kann es nicht so vergleichen.

Von daher haben wir keine grundlegende Kritik an der Ausgestaltung des Wohnraumförderprogramms. Man kann über Einzelheiten sprechen. Die Landesregierung ist 2017 gestartet damit, dass sie zunächst den Eindruck erweckte, sie würde Mietraumförderung und Eigentumsförderung ein bisschen gegeneinander ausspielen. Das haben wir kritisiert. Das sah in den ersten Planungen so aus. Es ist dann aber auch so nicht gekommen.

Die Eigentumsförderung hatte vornehmlich der Städtetag nicht unbedingt per se im Auge, weil wir klassischerweise sagen: Eigentumsförderung spielt in den großen Städten keine so große Rolle. Auch das muss man ein Stück weit revidieren. Es kommt langsam auch in den großen Städten – das müssen wir konstatieren –, weil in den großen Städten die Preise inzwischen so gestiegen sind, dass auch die Mittelschicht im Grunde genommen keine Eigentumsbildung mehr ohne Förderprogramme betreiben kann.

Insofern ist es richtig, beides zu betrachten, beides auch auszubauen, aber – das war uns zu Beginn der Legislaturperiode ganz wichtig – nicht zu Ungunsten der Mietraumförderung. Denn das ist schon der zentrale Bereich, ganz klar.

Bei der Modernisierungsförderung hat die Landesregierung viel an Ideen, an Instrumenten zusätzlich mit hineingebracht. Das ist sehr positiv zu bewerten. Allerdings muss man konstatieren, es reicht so nicht aus. Jetzt wäre es vermessen zu sagen: Ich könnte hier herunterbeten, wie man das Ganze mal eben schnell auf Touren bringt. Aber in der Modernisierungsförderung, in der Bestandsförderung liegt der Schlüssel, auch wenn wir auf den Klimaschutz oder die Erreichung der Klimaziele schauen.

Wir wissen, Neubau ist wichtig, aber bezahlbarer Neubau unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit den ganzen Anforderungen, ob das nun Barrierefreiheit, Klimaschutz oder sonst etwas ist, wird immer schwieriger. Das ständige dagegen Anfordern

ist kompliziert. Wenn man sich das Verhältnis Bestand zu Neubau jedes Jahr anschaut, dann kommt jedes Jahr weniger als 1 % Neubau bundesweit hinzu. Von daher sind die Effekte auf den Wohnungsmarkt durch den Neubau verschwindend gering.

Insofern wird die Modernisierungsförderung unserer Einschätzung nach eine ganz zentrale und massive Rolle spielen, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vereinbarkeit der Erreichung der Klimaschutzziele und Beibehalt der Bezahlbarkeit.

Daher ist die Frage, ob eine pauschale Erhöhung der Fördermittel etwas bringt oder es nicht im Grunde genommen sinnfrei ist, ist nicht ganz einfach zu beantworten. Ja, die Volumina werden nicht vollständig ausgeschöpft, und es ist auch klar zu beobachten, dass die Förderintensität je Wohneinheit immer weiter zunimmt. Daraus jetzt aber zu schließen, dass man nicht doch mehr bräuchte, wäre sicherlich falsch. Wir müssen uns immer weiter überlegen, wie wir das Ganze zielgenau einsetzen können.

Das war auch eine Frage von Herrn Tritschler von der AfD.

Insofern geht es darum zu schauen, wie wir dieses Thema noch stärker bespielen können. Die Förderprogramme, die Pilotprogramme zum Ankauf von Belegungsrechten und zum vorzeitigen Verlängern von existierenden Bindungen sind eine gute Idee. Theoretisch ist das hervorragend – es ist genau der richtige Weg –, praktisch müssen wir konstatieren, dass das Ganze noch nicht so richtig angelaufen ist.

Aber sich in der Theorie zu überlegen, wir müssen nicht neu bauen, wir brauchen keine zusätzlichen Flächen, wir müssen auch nicht die Auseinandersetzungen mit irgendwelchen Nachbarn, die das Ganze nicht wollen, führen, ist schon gut, aber ist eine Frage des Geldes. Allein bei der Frage des Ankaufs der Belegrechte und der vorzeitigen Bindungsverlängerung spielt Geld für die Investoren die entscheidende Rolle.

Man muss sagen: Das Wohnraumförderprogramm der Vorgängerregierung ist erst dann wieder in Gang gekommen, als es die Tilgungszuschüsse gab. Jetzt kann man sich fragen: Ist es sinnvoll, immer weiter Geld hineinzuschieben? Wir können auch nicht die Bewilligungsmieten immer weiter steigen lassen. Dann bekommen wir ein Problem mit den Kosten der Unterkunft.

Wir sind in der Tat an der Stelle an einem Punkt angekommen, wo wir die großen Schritte nicht so einfach gehen können und müssen uns durchaus fragen: Müssen wir vielleicht auch mal andersherum denken? Das werden wir aber nicht von heute auf morgen schaffen. Von daher wäre es gut, wenn der Bund im ersten Schritt die Bundesmittel erhöhen und in die Länder weitergeben würde und wir zumindest an den neuralgischen Stellen wirklich auch noch mehr hineingeben können.

Das zur Frage der Wohnraumförderung von CDU und AfD.

Herr Ott von der SPD hat nach der Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft gefragt. Wir als kommunale Spitzenverbände stehen dem Ganzen offen gegenüber. Das kann ich auch für unsere Schwesterverbände sagen. Doch natürlich muss man sich die Frage stellen: Hilft uns das kurzfristig und entscheidend? Wir haben als Kommunen gerade im Städtetag viele Städte mit kommunalen Wohnungsunternehmen, die im Moment die Treiber des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind, die auch diejenigen sind, die am ehesten den Gemeinwohlgedanken vor Ort umsetzen.

Auch die haben es ja schon schwer genug, neue Grundstücke zu bekommen und diesen Spagat zwischen Anforderung einerseits und Bezahlbarkeit anderer umzusetzen. Von daher wäre die Frage: Warum sollte es einer landeseigenen Gesellschaft deswegen anders gehen?

Interessant ist das Thema sicherlich im Bereich kleinerer Kommunen. Das kann ich auch im Namen des Städte- und Gemeindebundes und des Landkreistags sagen. Denn nicht alle kleineren kreisangehörigen Kommunen haben eigene Wohnungsbau-gesellschaften. In dem Bereich könnte es vielleicht so sein, dass eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft interessant wäre oder sich alternativ mehrere Gemeinden zusammentun und eine Wohnungsbau-gesellschaft über mehrere Gemeinden gründen. Es gibt dafür Beispiele im Bundesgebiet, wo es ganz gut läuft.

Von daher müsste man noch genauer darüber reden, wie sich eine Landesregierung das in einer anderen Art im nächsten Jahr vorstellt. Gespräche führen wir gern. Zu sagen, das sei jetzt der Königsweg, davon sind wir noch etwas entfernt.

Herr Ott, Sie hatten außerdem nach dem Thema Mieterschutz gefragt, hatten um eine Beschreibung der Situation des Zustands des Mieterschutzes gebeten. Ja, die Landesregierung hat mit der Mieterschutzverordnung einen Schritt gemacht. Auf der einen Seite waren wir froh, dass nicht die Vorstellungen des Koalitionsvertrags eins zu eins umgesetzt wurden. Das wäre fatal gewesen. Auf der anderen Seite ist es aber auch nicht so, dass wir zufrieden waren mit der Mieterschutzverordnung, insbesondere mit der Gebietskulisse, die dahinterliegt. Denn da haben wir in der damaligen Anhörung sehr deutlich gemacht, dass das Gutachten, das dort zugrundeliegt, und die Erkenntnisse daraus wirklich nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Wir sehen das auch – das ist im Antrag der SPD genannt worden –, was die Mietentwicklung gerade der Städte angeht, die nicht in der Gebietskulisse enthalten sind oder nicht mehr von den verstärkten Mieterschutzregelungen profitieren. Solche Städte wie Leverkusen, Dortmund, Bielefeld, Essen sind natürlich Städte, in denen die Mieten nicht das Niveau haben wie in Köln, Düsseldorf oder Münster. Aber genau das Ziel des Erhalts dieser eher noch geringeren Mieten wäre ein sinnvoller Zweck für eine solche Mieterschutzverordnung für diese Kommunen gewesen.

Wir hatten auch intensive methodische Zweifel am Vorgehen bei dieser Ermittlung, haben die auch immer noch und würden auf jeden Fall fordern, allein schon aus Aktualitätsgründen, dass diese bearbeitet, evaluiert wird bzw. es ein neues Gutachten gibt.

Wie man es besser macht, hat die Landesregierung selbst gezeigt, als es um das Thema „Gebietskulisse für die Wohnraumförderung“ ging. Da sagt die Landesregierung: Das ist ein anderes Thema, hier geht es um Wohnraumförderung, das andere war Mieterschutz. Wenn man sich die konkreten Indikatoren anschaut, die für die Ermittlung dieser Gebietskulisse verwendet wurden, muss man konstatieren, es sind fast dieselben Indikatoren. Von daher: Es geht besser, und dann sollte es auch besser gemacht werden.

Zu dem Punkt Bundesrecht Stichwort „Baulandmobilisierungsgesetz, Ermächtigungsgrundlage und Rechtsverordnung“ vonseiten des Landes für die Kommunen. Hier dringen wir als kommunale Spitzenverbände darauf, dass das Land davon Gebrauch

macht, also Gebietskulissen nennt, für die die erweiterten Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes zu gebrauchen sind. Da sehen wir bislang immer nur die Aussage: Wir prüfen, wir prüfen, wir prüfen. Wir brauchen das, und es brauchen auch genau solche Städte wie Dortmund, Bielefeld etc.

Erbbaurecht – kann ich ganz kurz machen – ist ein Instrument, eines von vielen, und auch nicht der Königsweg, aber es kann richtig angewandt entsprechend genau dieses Element der langfristigen Bindung und der langfristigen Sicherheit liefern. Das geht nicht in jedem Fall. Auch das Erbbaurecht ist sehr kompliziert in der Ausgestaltung. Es gibt wirklich wichtige Fragen bei der Wertermittlung, auch beim Ende eines Erbbaurechtsvertrags. Aber der entscheidende Hebel ist hier natürlich das Zinsniveau, was dort angelegt wird. Hierfür müssten die Erbbaurechtszinsen an die aktuellen Kreditbedingungen angepasst werden, und wir müssten noch mal genau in die Landeshaushaltsordnung schauen, wie die Kommunen denn solche Lösungen finden können.

Zum Thema „Wohnungsmarkt“ hat Herr Lenzen nach Flächen der Wohnungsnot gefragt. Ich hatte dazu schon etwas gesagt. Natürlich ist der Begriff „Wohnungsnot“ nicht flächendeckend. Wir benutzen eher den Begriff „Wohnungsmangel“. Der ist intensiv, und der wird intensiver. Das sieht man. Wir sehen das in der Tat – wie auch im Antrag genannt – an den zunehmenden Zahlen im Bereich der Wohnungslosigkeit. Wir merken in den Kommunen immer länger werdende Listen von Wohnraumvermittlungsanträgen, denen wir nicht mehr Herr werden können. Das ist so. Die Konkurrenz unter den bedürftigen Gruppen ist inzwischen immens groß, und wir können die Liste der Bedürftigkeit, ob das nun Familien mit vielen Kindern, große Familien, Alleinerziehende, Obdachlose, psychisch Kranke, Menschen mit Behinderungen sind, unendlich fortsetzen. Wir müssen Entscheidungen treffen, die der Kommune wirklich schwerfallen. Es ist nicht überall so, aber wir merken in den Umkreisen der Städte anziehende Preise. Von daher ist es ein gewichtiges Thema.

Zur Frage von Herrn Mostofizadeh zum Thema „Barrierefreier Wohnraum“. Wir können als Kommunen, auch wenn wir immer darum gebeten werden, keine konkreten Zahlen für den Bedarf nennen. Wir können nicht sagen, wie viele solche Wohnungen existieren und wie viele wir brauchen. Da gibt es massive methodische Untersuchungsprobleme. Das könnte man vielleicht in einer groß angelegten Untersuchung auch vonseiten des Landes mal aufbereiten. Das ist ein Problem. Aber auch hier haben wir das Problem der Bezahlbarkeit. Barrierefreiheit nach bestimmten DIN-Normen ist eben auch flächenintensiver, kostet mehr.

Wir tun das, was wir tun können. Die Investoren sind auch nicht immer nur dagegen. Wir müssen einfach schauen, wie wir das in Einklang bringen. Da gibt es auf jeden Fall noch Forschungsbedarf.

Zur Frage von Herrn Tritschler zum Stichwort „Fehlbelegungsquote und Fehlbelegungsabgabe“. Um noch einmal mit dem Mythos aufzuräumen. Es gibt einige Bundesländer – Hessen und Rheinland-Pfalz –, die haben dieses Instrument Fehlbelegungsabgabe ganz konkret. Daher haben wir da auch Zahlen. Dort liegen die Quoten ungefähr bei 10 % Fehlbelegung und nicht wie sonst oftmals kolportiert bei 50 %. Es ist ein Instrument, das – muss ich Ihnen zugestehen – durchaus diskutiert werden sollte. Die kommunalen Verwaltungen haben damit große Schwierigkeiten in NRW. Aber wir

müssen durchaus diskutieren, ob Modelle wie in Hessen oder Rheinland-Pfalz vielleicht interessant sein könnten, wenn sie die Verwaltungen nicht überfordern.

In Bayern gibt es mit dem Modell der einkommensorientierten Förderung in der Landeswohnraumförderung eine Variante, die auch interessant ist, die das Element der Einkommensprüfung ohnehin enthält. Aber natürlich immer ganz wichtig: Die Frage der Segregation und der Durchmischung der Quartiere darf dabei nicht außer Acht gelassen werden.

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Danke, Herr Klöppel. – Der Fairness halber muss ich sagen, Sie hatten natürlich nicht annähernd die Chance, die angedachten fünf Minuten einzuhalten aufgrund der Vielzahl von Fragen, die an Sie gerichtet worden sind. Nichtsdestotrotz ist unser Ziel natürlich, dass jeder Sachverständige zu Wort kommt und entsprechend seine Antwort geben kann. Ich weiß, es ist aufgrund der Vielzahl der Fragen nicht immer möglich. Ich bin auch relativ großzügig und habe die Hoffnung, dass wir vielleicht eine zweite Fragerunde schaffen.

Markus Lehrmann (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank für die Einladung und das Interesse an der fachlichen Meinung der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Wir haben es insgesamt mit sehr erfolgreichen Märkten zu tun – das mag zunächst einmal Aufmerksamkeit erregen –, erfolgreiche Märkte deswegen, weil Wohnungsmarkt ein sehr heterogener und eben auch sehr gut laufender Markt ist. Aber Erfolg am Markt bemisst sich nicht nur an Renditen, sondern auch an Fragen der sozialpolitischen Komponenten.

Deswegen ist es richtig, dass sich die Landesregierung, die Landespolitik seit vielen Jahren auch damit beschäftigt, wie man Wohnungsmärkte, die vielleicht zum Teil der Daseinsvorsorge zugerechnet werden können, stimulieren kann. Also es ist eine Rechtfertigung da, in diese Marktmechanismen einzugreifen.

Herr Schrupf stellte die Frage, was denn seit 2017 besonders erfolgreich war. Da darf ich drei Dinge hervorheben. Zum einen ist es der Tilgungszuschuss, der ausgeweitet wurde, der sicherlich in diesen Niedrigzinsphasen dazu geführt hat, dass die Marktstimulation verbessert wurde. In Niedrigzinsphasen muss man eben auch – das ist wieder die ordnungspolitische Rechtfertigung – damit leben, dass Mittel verausgabt werden, die nicht zurückfließen, die aber Gutes erreichen, nämlich mietpreisgünstigen Wohnungsraum.

Der zweite Teil ist der Teil der Eigentumsförderung. Auch wir waren – da möchte ich mich Herrn Klöppel ausdrücklich anschließen – zunächst einmal nicht der Auffassung, dass mit der Eigentumsförderung auch mietpreisgünstiger Wohnraum entsteht. Aber es gibt dort durchaus Interdependenzen. Stellen wir uns allein nur mal den Moment vor, in dem eine mietpreisgünstige geförderte Wohnung aus der Bindung herausfällt. Das passiert natürlich naturgemäß im Eigentum dann nicht. Also, die bleibt dauerhaft sozusagen erhalten für diejenigen, die diese Wohnung besitzen. Insofern ist das auch eine Entlastungswirkung für die Wohnungsmärkte.

Den dritten sehr positiven Punkt möchte ich hier erwähnen. Das ist die Novelle der Bauordnung. Die Novelle der Bauordnung hat ja Abweichungen von Standards möglich gemacht. § 69 Abs. 1 und Abs. 2 haben möglich gemacht, dass man Standardfragen stellt. Das ist auch ein Beitrag, um die Baupreisentwicklung ein wenig abzufedern.

Das sind drei Punkte, die ich besonders herausheben möchte.

Was ist darüber hinaus zu tun? Da möchte ich ausdrücklich auf den Bodenmarkt eingehen und möchte die Antwort gleichzeitig mit der Frage der Grünenfraktion verbinden. Ich möchte an dieser Stelle betonen, dass ein Hauptgrund für teures Bauen eben teure Grundstücke sind, und auf teuren Grundstücken entsteht natürlich auch nur teure Immobilie und damit hoher Mietpreis. Das ist sozusagen der Zusammenhang.

Es muss alles dafür getan werden, den Bodenmarkt so zu stimulieren, dass Grundstückspreise nicht diese Achterbahnfahrt in eine Richtung nach oben weiter erleben. Das schafft man zum einen durch eine Reform der Grundsteuer. Die Bodenwertsteuer ist das Instrument der Zukunft, diese Grundsteuerreform. Der Bodenwert führt dazu, dass bebaute Grundstücke entlastet werden – das kommt den Mietern und Mieterinnen und den Eigentümern zugute – und baureife, aber eben nicht bebaute Grundstücke zusätzlich besteuert werden. Wenn ein unbebautes baureifes Grundstück allein durch die Steuerlast teuer wird, dann muss sich der Eigentümer Ideen einfallen lassen. Das sind dann regelmäßig die Bebauung und damit die Beschaffung von neuem Wohnraum. Insofern ist das die zentrale Aufgabe, der man sich hier in Nordrhein-Westfalen widmen sollte.

Die Grunderwerbsteuer ist das zweite Instrument, was auch Einfluss auf den Grundstückspreis nimmt. Auch hier haben wir Vorschläge gemacht. Es könnten Freibeträge sein, es könnten Höchstgrenzen sein. Das kann insbesondere eben auch die Befreiung von der Grunderwerbsteuer sein für Bauherren, die den geförderten Wohnungsbau ermöglichen wollen. Ob das dann sozusagen eine Rückzahlung oder eine Kompensation durch einen Förderbaustein ist oder ob es vom Grundsatz her eine Befreiung derjenigen ist, die mietpreisgünstigen Wohnraum errichten wollen, das ist am Ende nicht relevant. Es muss an dieser Stelle nur eine Möglichkeit gefunden werden.

Dritter Punkt: Was kann besser werden? Wir möchten hier an dieser Stelle ausdrücklich zum Nachdenken anregen. Wir sind der Auffassung, dass man angesichts der hohen Baupreise, mit denen wir es zu tun haben, durchaus die Diskussion führen darf, über Baustandards zu sprechen. Das kann man pilothaft tun, das kann man pilothaft ausprobieren, aber man darf und muss angesichts dieser dramatischen Entwicklungen an den Wohnungsmärkten auch über Standards sprechen und hier Ideen entwickeln.

Herr Lenzen von der FDP fragte: Ist der Bedarf am Wohnungsmarkt überall gleich? Er ist es nicht. Es gibt im ländlichen Raum keinen so hohen Bedarf an mietpreisgünstigem Wohnraum, weil er naturgemäß zunächst einmal mietpreisgünstig ist. Der ländliche Raum unterscheidet sich von den Ballungsräumen auch durch eine höhere Eigentumsquote. Insofern ist eine Differenzierung zwischen Stadt und Land sehr wichtig, allein schon vor dem Hintergrund, dass man sorgsam mit öffentlichem Geld und öffentlichen Mitteln umgeht. Diese gehören verausgabt in den Bereichen, in denen auch wirklich ein Bedarf an Märkten im mietpreisgünstigen Segment da ist. Wenn man den

Wohnungsmarkt im ländlichen Raum fördern möchte, dann ist es eher die Eigentumsförderung, vielleicht noch, weil man damit eben auch der Altersversorgung sozusagen dienlich sein kann, nicht überall, sondern auch nur in Teilen des ländlichen Raums. Aber der Ballungsraum ist Adressat Nummer eins.

Ich will auf einen Aspekt hinweisen, der sich jetzt wirklich täglich weiterentwickelt. Wir haben durch das Homeoffice eine Verlagerung von Kaufkraft in den ländlichen Raum. Jemand, der ein Gehalt aus dem Ballungsraum bezieht und demnächst in Höxter wohnt, weil er im Homeoffice arbeitet, der führt natürlich zu einer extremen Verschiebung von Kaufkraft und wird dort auch Wohnungsmärkte stimulieren, also verändern. Hier gibt es eine Verschiebung im System von Angebot und Nachfrage durch die Verlagerung von Kaufkraft in den ländlichen Raum durch das Phänomen des Homeoffice.

Dieser Fragestellung muss man sich widmen, diese Fragestellung muss man erforschen. Möglicherweise ist das ILS in Dortmund eine richtige Adresse, um genau diese Untersuchungen durchzuführen.

Der Ankauf der Belegungsrechte ist ein sehr guter Versuch, noch einmal stimulierend auf Wohnungsmärkte einzugehen. Wir glauben, dass das ein wichtiges Instrument ist, um vielleicht auch Wohnungen, die nach dem Entfall aus der Bindung weiterhin mietpreisgünstig bleiben sollen, zu schaffen und hier Stimulierungen zu erreichen. Wir glauben aber, dass es hier noch sehr viel Werbung – um es mal so zu sagen – bedarf, um darüber überhaupt zu reden und bekanntzumachen, dass das Instrument existiert.

Weiterentwicklung wäre aus unserer Sicht wichtig. Es gibt eine Sorge um das Image und vielleicht auch ein Akzeptanzproblem, weil man mitunter auch problematische Bewohnergruppen mit so etwas erreicht, wenn man an die Gruppen dann mietpreisgünstig vermietet. Aber diese Sorge kann man deswegen schon nehmen, weil allein in Köln 52 % aller Mieter WBS-Empfänger sein könnten. Das zeigt, dass die Gruppe der zukünftigen Mieter auch nach dem „Abkauf“ von Belegungsrechten nach diesem System eine große und vielfältige ist.

Zu der Frage nach der Unterstützungsmöglichkeit der Kommunen zu beantworten. Wenn es um die Frage von Bauland bzw. insbesondere von Wohnungsmärkten geht, habe ich eben schon zur Baulandfrage eine Menge gesagt. Aber ich möchte noch einen Aspekt betonen. Die Frage war auch in die Richtung gerichtet. Vielleicht kann man über die Beseitigung des Fachkräftemangels etwas erreichen. Die Kommunen leiden sehr stark unter einem Fachkräftemangel im Bereich der Planung und Genehmigung, und jede Baugenehmigung, die lange dauert, wird automatisch teurer. Hier ist unbedingt ein Beitrag zu leisten. Hier kann das Land auch helfen, beispielsweise durch die Ausweitung des städtebaulichen Referendariats. Es ist eine Ausbildungsmöglichkeit, die das Land organisiert. Dadurch kann eine Menge entlastend beigetragen werden. Die zweite Ebene, über die sicherlich immer wieder nachgedacht werden muss, ist die Frage der Schuldenlast vieler Kommunen. Handlungsfähigkeit in den Kommunen entsteht nur dann, wenn sie funktioniert und die entsprechenden finanziellen Mittel da sind. Das ist in jedem Förderprogramm so, und das ist natürlich auch beim Fachkräftemangel eine Frage. Ich muss die Leute, die dort arbeiten, auch gut bezahlen.

Hans-Jochen Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.): Danke für das Wort und für die Einladung und die Gelegenheit, hier zu den Fragen Stellung zu nehmen, jedenfalls soweit sie an uns gerichtet sind.

Ich beginne mit den Fragen, die Herr Ott aufgeworfen hat: Wie ist die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt? Hier ist schon durch die Vorredner gesagt worden, es gibt sicherlich Wohnungsmärkte oder einen sehr differenzierten heterogenen Wohnungsmarkt, wie der Vorredner gesagt hat. Wir stellen fest, dass es Gegenden gibt, in denen möchte man kein Vermieter sein, weil man kaum Mieter findet oder keine Mieter findet, die einem eine auskömmliche Miete bezahlen, damit man ordentlich ein vielleicht schon in die Jahre gekommenes Wohnobjekt überhaupt bewirtschaften kann. Das ist die eine Seite der Medaille.

Auf der anderen Seite der Medaille haben wir – auch das ist hier im Saal schon öfter zum Tragen gekommen – die Situation angespannter Märkte, überhitzter Märkte, Märkte, in denen die Mieten ständig steigen. Wenn jetzt auch zum Teil Trost gesendet wird, dass die Steigerungsraten geringer ausfallen würden, als sie schon mal ausgefallen waren, so steigen sie trotzdem noch, und für viele ist es eben schwer, eine erschwingliche Wohnung zu bekommen.

Auch in der für sehr reich gehalten Stadt Düsseldorf gibt es einige zehntausend Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die ein Bruttogehalt von 2.000 Euro monatlich bekommen und dann mit 1.300 Euro oder 1.400 Euro nach Hause gehen. Wie man davon eine Wohnung, die vielleicht 10 Euro bis 12 Euro pro Quadratmeter kostet, erschwinglich bestreiten kann, ist schwierig.

Selbst die 7 Euro Bewilligungsmiete, die man in diesen fünf Städten hat und die hier auch zur Grundlage gemacht werden für den Ankauf von Belegungsrechten, ist schon ganz stattlich, wenn man mal 3 Euro für Heizung, Strom und die Betriebskosten und Ähnliches dazurechnet.

Ich nehme an, dass kaum einer im Raum ist, der sich so sehr bescheiden muss. Sie wissen selbst, wie die durchschnittlichen Renten sind, und durchschnittliche Renten setzen sich bekanntlich dadurch zusammen, dass es auch viele gibt, die unter dem Durchschnitt liegen. Die kleinsten Renten haben natürlich die Frauen. Nicht umsonst sagen die Sozialverbände und andere: Die Armut ist weiblich. Das ist ein Spagat in den Wohnungsmärkten, die wir haben. Deswegen hilft nur, dass mehr gebaut wird.

Zurzeit gibt es Koalitionäre in Berlin, die darüber beraten und wahrscheinlich auch zu dem Beschluss kommen, dass jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden sollten. Wenn Sie einen rechnerischen Weg erlauben. Wenn davon ein Viertel auf Nordrhein-Westfalen entfällt, dann sind das 100.000 Wohnungen. Wir stellen uns ja vor, dass davon ein Viertel öffentlich geförderte Wohnungen sein sollen. Das wären das nach Adam Riese 25.000 Wohnungen.

Im letzten Jahr wurden öffentlich geförderte Wohnen errichtet. Wenn man sich darunter eine Mietwohnung irgendwo im mehrgeschossigen Gebäude vorstellt, wären das – wie gesagt – 25.000 Wohnungen. Im Moment haben wir vergleichbar 5.500 Wohnungen. Also, da ist man gerade mal bei einem Viertel dessen. Trotzdem rühmen sich manche, dass das ein großer Erfolg sei.

Nun ist die Frage, wer baut. Natürlich sind uns die Partner wichtig und teuer und gute Gesprächspartner wie die Wohnungswirtschaft, die tatsächlich baut und auch öffentlich gefördert baut, aber das sind natürlich zu wenige. Deswegen kann man natürlich auf die Idee kommen, zu sagen: Na ja, wenn die einem das Geld nicht abnehmen, dann muss vielleicht in Eigenregie bauen. Dann kommt man auf die Idee, dass man sich eine Landesbaugesellschaft vorstellen kann. Ob die dann auch Bestandhalter ist oder eben nur zum Bauen beiträgt und anschließend die Dinge weitergegeben werden, müsste man sehen. Vielleicht ist sie auch eine Agentur, die Kommunen, die keine eigene Infrastruktur haben, dabei unterstützt, damit die selbst bauen können.

Es hätte auch den Vorteil: Wir haben in Nordrhein-Westfalen ungefähr 300 Millionen Euro jährlich an Fördermitteln des Bundes – bisher jedenfalls –, die wir für den Tilgungsverzicht – so heißt es vornehmerweise: das Geschenk, der Nachlass bei den Krediten – zur Verfügung stellen. Es wäre interessant zu sagen: Wir haben auch eine Wohnungsbaugesellschaft, damit dieses Vermögen im Bereich der öffentlichen Hand bleibt, sozusagen von der linken in die rechte Tasche wandert, eben das Steuergeld, dass dann in Gebäude investiert wird.

Das ist die Situation. Wir würden uns freuen, wenn auch die gesetzlichen Möglichkeiten, die der Bund beispielsweise mit dem Baulandmodernisierungsgesetz geschaffen hat, hier in Nordrhein-Westfalen Platz greifen würden, wenn den Kommunen die Instrumente, die es da gibt, auch zugänglich gemacht werden würden. Wir bedauern, dass die Landesregierung so lange darüber nachdenken muss, wie sie das nun machen will. Ich hoffe, dass darüber nicht der 15. Mai ins Land geht.

Es wurde noch die Frage des Mieterschutzes gestellt. Wir haben in Nordrhein-Westfalen gerade noch 18 Gemeinden, für die diese Mieterschutzverordnung gilt. Das war mal deutlich mehr. Wir haben 396 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Es wohnt nicht einmal jeder Sechste in diesen 18 Gemeinden. In Bayern sind es über 150 Gemeinden, wenn die auch grundsätzlich eine größere Zahl von Gemeinden haben. Doch selbst man das mit einem Dreisatz relativiert, kommt man noch dahin, dass sehr viel mehr Gemeinden unter solche Schutzordnungen fallen.

Wir halten auch das zugrunde liegende Gutachten für fehlerhaft. Deswegen braucht es nach unserer Einschätzung ein neues Gutachten. Aber genauso schlimm, wie das Gesetz nur in einer geringen Anzahl von Gemeinden gilt, ist natürlich auch, dass es sehr selten zur Anwendung gebracht werden wird.

Wenn alle hier in Düsseldorf, Köln und Bonn die Mietpreisbremse ziehen würden, dann hätte man ein ganz anderes Mietniveau. Es vagabundieren ja die unterschiedlichsten Angaben über Mietspiegel durch die Gegend. Wir können, wenn wir mit Haus & Grund verhandeln – für Düsseldorf und insgesamt zehn Gemeinden im Umland – nicht feststellen, dass bei den Mieten, die neu abgeschlossen werden, dieses Mietniveau auch an Bestandswohnungen, deutlich über dem liegt, was der Mietspiegel hergibt.

Da wird flächendeckend und offenbar systematisch und bewusst gegen die Mietpreisbremse und damit gegen die Verordnung verstoßen. Hier müsste man vielleicht als öffentliche Hand möglicherweise regulierend eingreifen. Es nutzt nichts, wenn ich Verordnungen in Kraft setze, gegen die ständig verstoßen wird.

Kommunale Grundstücke – selbstverständlich. Ich bin auch für Erbbaurecht. Ich bin deswegen für Erbbaurecht, weil – ich bin mittlerweile alt genug, und war auch lange genug in der Kommunalpolitik – zukünftige Generationen über die Grundstücke wieder mal verfügen können sollen, vielleicht in 50, 80 oder 100 Jahren. Ob Erbbaurecht dazu führt, dass es preiswerter wird, das kommt ein bisschen darauf an, ob ich Fremdkapitalzinsen oder einen Erbbauzins bedienen muss. Den wird man auch nicht geschenkt bekommen. Wenigstens bei den Gemeinden, die in Haushaltssicherung und Ähnlichem sind, wird auch die Kommunalaufsicht sagen, was für einen Erbbauzins sie nehmen können. Das wissen aber die Vertreter der Kommunen noch besser als ich.

Es gab noch die Frage: Was können die Gemeinden tun? Wir müssen eben Bauland mobilisieren – ob mit Verordnung oder ohne – und versuchen, dass ihnen mehr von der Gemeinde gehört, in der sie regieren. Dann kann man auch agieren. Es gibt Beispiele, die ich hier nicht alle auführen will. Die meisten haben davon gehört.

Fehlbelegungsabgabe – damit haben wir unsere Erfahrungen gemacht. Die Fehlbelegungsabgabe hat natürlich auch dazu geführt, dass es in manchen Bereichen zu Fehlbelegungen gekommen ist. Sie haben von Segregation gesprochen. Also, es sind einige Leute rausgetrieben worden. Ich kann Ihnen da Beispiele nennen, beispielsweise die Stadt Düsseldorf, wo man die besser früher abgeschafft hätte. Irgendwann hat es Ausnahmeregelungen gegeben, weil wir genug Theater gemacht haben. Bei der Fehlbelegungsabgabe bin ich also zwiegespalten.

Grundsätzlich bin ich dafür, dass nicht subventioniert wird, wer nicht der Subventionen bedarf. Wenn man in dem Bereich mehr subventionieren wollte, dann würde ich vorschlagen, obwohl es hier nicht der Ort ist, an dem das entschieden wird, auch mal beim Wohngeld zu schauen. Denn das Wohngeld hat deutlich niedrigere Einkommensgrenzen als etwa der Wohnberechtigungsschein. Ich meine, bis jemand, der Wohngeld bekommt, in Vollzeit beim Mindestlohn ist, hat als alleinstehende Person kaum eine Chance.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen): Ich darf mich für die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen für die Einladung bedanken.

Herr Schrumpf hat nachgefragt, wie wir die Maßnahmen der Wohnraumförderung in den letzten Jahren bewerten wollen. Ich kann nahtlos an das anknüpfen, was sowohl Herr Klöppel als auch Herr Lehrmann ausgeführt haben, nämlich dass der große Vorteil der Wohnraumförderung so ist, wie wir sie in Nordrhein-Westfalen kennen, dass es einerseits dadurch ein Alleinstellungsmerkmal erfährt durch die hohe Mittelausstellung, die in den letzten Jahren auch gesichert worden ist, durchaus unter den unterschiedlichen hier im Hause vertretenen Farben und natürlich auch im Hinblick auf die Einführung der Tilgungszuschüsse, die eine extreme Verbesserung der Nachfrage in einem dauerhaften Niedrigzinsumfeld ermöglicht haben.

Vielleicht stärker gerichtet auf die Frage, was Wohnraumförderung als die soziale im Land sein kann und was sie nicht sein kann. Sie ist definitiv ein Instrument der Sozialpolitik, und sie ist auch als solche in den letzten Jahrzehnten so auch immer erfolgreich

eingesetzt worden. Aber was sie nicht schaffen wird, ist, dass sie den kompletten Bedarf, der an mietzinsgünstigem Wohnraum besteht, zu erfüllen.

Insofern ist es sicherlich zielführend und sinnvoll, in den nächsten Jahren darauf zu achten, dass eine möglichst auskömmliche und auch hohe Ausfinanzierung der Programmbausteine bestehen bleibt, dass im Rahmen dieser Ausfinanzierung so, wie es bisher ist, sowohl beständig das Thema der Evaluierung der Förderbausteine als auch der Kulissen stattfindet und im Weiteren ein bisschen eine Vorreiterrolle bestehen bleibt, auch als Trendsetter.

Was wir zurzeit erleben – darauf hat Herr Lehrmann auch hingewiesen – ist so eine Art coronabedingte Verzerrung der Megatrends, die wir haben. Wir können im Moment noch nicht genau abschätzen, ob das Thema der Urbanisierung tatsächlich zu Ende ist oder ob wir schon wieder mittendrin sind in einer flächigen Suburbanisierung, vielleicht auch zugunsten der ländlicher geprägten Räume.

In dem Zusammenhang, beispielsweise mit dem Wandel in der Arbeitswelt, ist durchaus zutreffend, was Herr Lehrmann ausgeführt hat, dass unter dem Gesichtspunkt auch eine gewisse Kaufkraft in die ländlichen Räume abfließt. Das muss man gar nicht bedauern, wenn man unser System der dezentralen Orte in ihrer Orientierung und zum Schutz der Kulturräume in den ländlichen Räumen auch weiter beibehalten möchte. Da kann das durchaus sehr nützlich sein.

Hier hat es in den letzten Jahren Programmbausteine wie „Jung kauft Alt“ gegeben, die sicherlich eine besondere Wirkung in den ländlichen Räumen für den Erhalt der Ortskerne gehabt haben. Wenn man es weiter schafft, in Kombination mit Städtebaumitteln diese Programmatik zu stützen und insbesondere die Kerne zu erhalten – dazu bestehen dann wieder Möglichkeiten im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes, für das parallel auch eine schriftliche Anhörung stattgefunden hat –, die bestimmte Formen des Bestandserhalts und Verfügbarmachung von Wohnraum im Außenbereich möglich macht. Das kann alles dazu beitragen, diese Kerne zu stützen, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, zugleich aber auch vor dem Hintergrund, dass insbesondere für junge Familien als auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen, egal, wie wir uns in den nächsten Jahren anstrengen werden, sicherlich keine – wie Herr Klöppel gesagt hat – kurzfristige Trendumkehr erreichbar sein wird. Das heißt, das, was einmal Fahrt aufnimmt, behält auch erst einmal ein paar Jahre Fahrt.

Hier hat sich die soziale Wohnraumförderung als ein guter Gradmesser dafür herauskristallisiert, was sich an Trends abzeichnet, denen immer wieder nachzuspüren und danach eben die Wohnraumförderung auszugestalten. Das muss in der Form erhalten bleiben.

Klar ist aber auch – das war der zweite Teil der Frage an mich –: Bringt es denn etwas, wenn man pauschal zusätzliche Mittel dort hineinfließen lässt? Da würde ich sagen, Vorderhand ja; dann folgt aber ein „aber“ vor dem Hintergrund, was ich eben gesagt habe. Es wird nicht möglich sein, dass man unbegrenzt weiter Mittel als genuine landeseigene Haushaltsmittel hineinfließen lässt. Wichtig ist, dass das revolvierende System der Wohnraumförderung in seiner Gänze erhalten bleibt und den Bund nicht aus der Pflicht entlässt.

Da wird auf der bundespolitischen Ebene nicht umsonst ein modernisierungspolitisches Jahrzehnt parteiübergreifend formuliert. Hier muss man, glaube ich, mit einsteigen und sagen: Es gibt weiterhin eine Verantwortung des Bundes, die soziale Wohnraumförderung in den Ländern, gepaart mit den Anforderungen, die zukünftig oder eigentlich schon jetzt, seit 2020, mit einer deutlich veränderten Schwerpunktsetzung in der Stadtentwicklungspolitik und Förderung einhergehen, zu erhalten und den Bund auch anteilig daran zu beteiligen.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.): Ich habe Fragen bekommen von Herrn Schrupf, Herrn Lenzen, Herrn Mostofizadeh und Herrn Tritschler, der Herrn Rychter ansprach. Doch ich vertrete heute Herrn Rychter, der sich herzlich entschuldigen lässt, sehr gern hier gewesen wäre, aber im Ostwestfälischen einen schon lange anberaumten Termin hat und deswegen nicht hier sein kann.

Ich fange mal chronologisch an. Die erste Frage war: Wie bewerten Sie die Aktivitäten der Landesregierung und die Frage der Mittelserhöhung? Was uns zunächst sehr gefreut hat, war die Kontinuität der Wohnraumförderpolitik der aktuellen Regierung, die in der Vorgängerregierung schon sozusagen angelegt worden ist. Die Tilgungsnachlässe – das zeigt auch die Förderstatistik – haben hier eine ziemliche Kehrtwende eingeläutet. Wir teilten am Anfang auch die Sorge, was den Abbau der Mietwohnraumförderung angeht. Aber insofern sind wir mit der Genese, die es seitdem genommen hat, eigentlich ganz zufrieden.

Was sehen wir als perspektivische Herausforderung?

(Zuruf von Jochen Ott [SPD])

– Das galt wahrscheinlich nicht mir.

(Jochen Ott [SPD]: Ich bin zur Ordnung gerufen! Entschuldigung!)

– Kein Problem; alles gut.

Sicherlich eine Fokussierung auf das Thema Modernisierungsförderung. Denn wir sehen, dass sozusagen das Thema Klimaschutz auch in der Wohnraumförderung zunehmend an Relevanz gewinnt. Dahin sollten wir die Wohnraumförderung weiterentwickeln, eher zu einer CO₂-Betrachtung als zu einem Festhalten an Lizenzstandards etc.

Was wir jetzt sehr positiv fanden – wir hatten eben schon das Thema „Nachfrage im ländlichen und städtischen Raum“ –, war die Anpassung der Mietstufen, also die gleichförmige Förderung der Mietstufen 1 bis 3, weil es doch mehr im ostwestfälischen Raum oder in anderen ländlichen Räumen eine qualitative Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum gibt, die man über die Wohnraumförderung sicherlich sehr gut bedienen kann.

Einseitige Mieterhöhung Ich würde es ähnlich differenziert ausdrücken wollen wie meine Vorredner. Welche Stellschrauben können wir überhaupt bedienen? Sicherlich, die Frage der Baukostenentwicklung, der Baulandpreisentwicklung über die Erhöhung der Grundpauschalen einerseits, auch die Frage einer Erhöhung der Tilgungsnachlässe

andererseits. Aber wir sehen halt auch ein bisschen kritisch – das wurde schon angesprochen – die Erhöhung der Bewilligungsmieten, weil wir zunehmend Probleme mit der KdU-Fähigkeit bekommen. Das sehen wir auch so. Dafür machen wir auch immer Werbung, und wir sind, wenn auch neidisch betrachtet, im Rahmen unserer Kollegialverbände in der MHKBG-Familie für unser Wohnbauförderprogramm in NRW.

Aber wir dürfen auch nicht den Anschluss verlieren. Wir merken schon Themen wie eine Indexierung der Baupreientwicklung in der Wohnraumförderung oder eine Erhöhung der Tilgungsnachlässe. Da gehen andere Länder auch schon voran. Ich habe vor der Veranstaltung hier noch mit Niedersachsen telefoniert. Die sind beispielsweise da neuerdings auch schon etwas weiter.

Zu der Frage der Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Wir haben uns schon relativ häufig qualitativ dazu geäußert, was die Hindernisse und Hemmnisse sind. Wir merken im Verband – Es gibt zumindest die Frage: Was könnte man anders machen? – eine hohe Nachfrage wie für die Beratung von Kreiswohnungsgesellschaften, von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, auch von genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften, weil man vielerorts merkt, dass entweder die strategischen Partner in der Wohnungspolitik vor Ort nicht mehr vorhanden sind qua Privatisierung, wobei in NRW nicht so viele kommunale Bestände privatisiert worden sind. Wir glauben aber, dass man entweder vor Ort auf eine Situation trifft, wo schon ein kommunales Unternehmen oder eine Genossenschaft aktiv ist, auch sozusagen als sehr allgemeinorientiert oder in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Kommune oder dem Kreis oder so ein Vakuum besteht.

Da wäre die Frage: Was kann das Land da aus der Landesperspektive besser machen, als man es vor Ort, was die Bedarfe angeht, betrachtet? Wir sprechen uns sehr stark aus für lokale Bündnisse für Wohnen, für kommunale Handlungskonzepte für Wohnen, für eine bedarfsorientierte Wohnraumplanung. Ich glaube, dass es vor Ort in diesen Netzwerken möglicherweise sinnvoller geleistet werden könnte.

Die wirklich größere Herausforderung wäre: In der Wohnungswirtschaft genau wie in der Bauwirtschaft herrscht ein Riesenfachkräfteproblem. Versuchen Sie, Techniker für TGA, Technische Gebäudeausstattung, selbst Immobilienfachwirte etc. zu finden. Die Unternehmen haben sozusagen eigene Ausbildungsaktivitäten geschaffen. Sie finden diese gleiche Problematik in der Bauindustrie: fehlende Kapazitäten, fehlendes Personal für die Verwaltungen. Da ist auch eine landeseigene Wohnungsgesellschaft zutreffend. Insofern wäre die Frage, ob es ein Mehrwert wäre oder es besser wäre, vor Ort solche Unternehmen, zu entwickeln und mehr die Gründungen zu unterstützen.

Wie stehen wir zur Festsetzung mit Pauschalen mit Obergrenzen? Es ist sicherlich keine große Überraschung, wenn wir uns wünschen, das etwas differenzierter zu betrachten. Diese Diskussion geht seit mehreren Jahren. Es ist schön, dass Wohnungspolitik wieder eine große Rolle spielt, aber leider immer wieder von Stadtstaaten, meistens von Berlin aus. Berlin ist eben ein Stadtstaat und kein Flächenland wie NRW. Ich glaube, es ist doch ein Unterschied zwischen dem Kölner Wohnungsmarkt, den viele Leute kennen, und dem Wohnungsmarkt in Höxter. Ich glaube, eine pauschale Mietobergrenze tut uns da nicht unbedingt gut, würde auch das Problem nicht regeln oder lösen.

Wir wissen alle, wenn man ein Haus baut, sind die Kosten Finanzierungskosten, Bauland- und Baukosten, und die Miete ist sozusagen am Ende der Fahnenstange. Wir reden aber selten über die Ursache, also über die Baulandpreisentwicklung oder die Bodenpreisentwicklung. Nie hat jemand gesagt: Wir brauchen eine Bodenpreisbremse – das wäre doch mal eine fröhliche Nachricht – statt einer Mietpreisbremse.

Dazu kommt, wir werden perspektiv bis 2045 in der Wohnungswirtschaft unsere Bestände dekarbonisieren müssen, also CO₂-neutral werden müssen. GdW, unser Bundesverband, und der Deutsche Mieterbund haben zusammen ausgerechnet, dass ungefähr 14 Milliarden Euro Investitionsvolumen pro Jahr entstehen müssten, um es bis 2045 zu schaffen.

Mit einer Bremse sehe ich das – ehrlich gesagt – kritisch, wie diese Investitionsvolumina über eine moderate Mieterhöhung refinanziert werden können. Zum Thema Mieten gleich noch am Rande. Da bin ich skeptisch.

Zu der Frage im Antrag – das sei mir noch erlaubt –, warum das Ganze in einem Bündnis für Wohnen diskutiert werden muss, wo wir – und hier ein kurzer geschichtlicher Exkurs – seit 2013 ein Bündnis für Wohnen haben, das der VdW in diesem Land maßgeblich mitgestaltet hat, damals mit Minister Groschek. Dass das demnächst ohne Wohnwirtschaft stattfinden soll, hat uns schon irritiert. Wir waren das erste Flächenland. Rheinland-Pfalz hat es bei uns abgeguckt. Malu Dreyer hat es damals mit Herrn Rychter 2015 unterschrieben.

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Die Zeit, Herr Niermann.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.): Ich habe allerdings auch 27 Fragen bekommen.

Die Fragen der Mietentwicklung klemme ich mir ein wenig. Dazu hat Herr Klöppel schon einiges gesagt. Natürlich ist eine Nachfragezunahme zu verzeichnen. Wohnungsmärkte, die vor wenigen Jahren noch als entspannt galten, sind mittlerweile angespannt. Es kommt bei der Mietentwicklung auch ein bisschen darauf an, welche Investoren man sich anschaut.

Wir diskutieren immer über „empirica“-Mieten. Wir haben jetzt das zweite Mal hintereinander – die Kölner machen es schon eine ganze Weile – ermittelt, wie sich unsere Neu- und Wiedervermietungsrenten im VdW entwickeln und sind in zwei Gutachten zu dem Schluss gekommen, dass jetzt teilweise 25 % ein Delta in der Wiedervermietung in Städten wie Münster, Düsseldorf, Köln und Bonn haben. Das Problem ist, dass wir a) eine etwas schrägere Datendiskussion führen, wenn wir uns immer nur auf „empirica“ stützen, weil ein relevanter Teil des Wohnungsmarkts darin nicht abgebildet wird und es doch – da komme ich zu der Baulandproblematik – eine Frage ist, mit welchen Investorengruppen man sich am Wohnungsmarkt beschäftigt.

Programm Ankauf Belegrechte. Ja, wir bewerten es grundsätzlich positiv. Wir haben uns lange dafür eingesetzt, dass jetzt sowohl für Ankauf als auch für Verlängerung ein Programm geschaffen wird. Das ist richtig und wichtig. Einzig, man hat dieses Programm geschaffen, ohne wirklich mit uns zu reden, und das war ein bisschen schade.

Die kommunalen Spitzenverbände saßen am Tisch, aber man hat sich nicht so richtig an der Wohnungswirtschaft orientiert bzw. mal gefragt, was wir als Bemessungsgrundlage hinlegen würden. Ich glaube, dass uns das gelingt, auch wenn wir nicht unbedingt Werbung dafür machen – die Unternehmen antizipieren es durchaus –, wenn wir es etwas marktgerecht ausgestalten würden.

Was hatten wir noch? Antrag kommunale Gebühren, hat Herr Tritschler gefragt, gar kein Kommunalbashing. Wir haben aber in der Darlehensbewilligung und bei der Baugenehmigung Gebühren, die sich an der Baukosten- bzw. an der Darlehenssumme orientieren. Ich bin – wir werden es gleich bei dem Thema Bauland noch diskutieren – dabei zu sagen, dass die Kommunen absolut vernünftig finanziell ausgestattet werden müssen. Aber je höher die Fördersumme ist, ...

(Zuruf)

– vom Land–

... desto höher sind auch die Gebühren. Es sind 0,4 % nach Landesgebührenordnung, regional abweichend höher; 0,8 % sind mir auch schon untergekommen. Gleiches gilt für die Baugenehmigungen. Natürlich sind das alles Kosten, die sich in diesen Gesamtkostenwirtschaftlichkeitsberechnungen wiederfinden. Deswegen müssen wir überlegen, ob man das nicht mal degressiv gestaltet oder mit einer Obergrenze.

(Zuruf)

– Auch das ist richtig.

Wenn man irgendwann 120.000 Euro für einen Gebührenbescheid für eine Darlehensbewilligung bezahlt, irritiert es mindestens. Es ist kein Bashing an die Kommunen, sondern eher ein Hinweis darauf, dass vielleicht diese Gebühr einen Bezug zum Verwaltungsakt haben muss und nicht unbedingt nach oben hin offen sein sollte.

Bauland. Auch da ist die Frage „Vergabe an die richtigen Investoren“, wenn man die Liegenschaften in den Kommunen nicht mehr nach Höchstpreis vergibt, sondern über ein kooperatives Stadtentwicklungsmodell oder – schade, dass die Stadt Münster heute nicht hier ist – über eine kommunale Liegenschaftsstrategie nach Konzept oder nach Verkehrswert oder preisgedämpft, wie es die Stadt Münster und Bielefeld machen. Ich glaube, die Stadt Siegen wird hier immer als Superbeispiel dargestellt, vielleicht nicht in allen Aspekten ein Superbeispiel ist und schon seit Jahren in dem Bereich unterwegs ist. Aber was sie halt machen, ist Bodenvorratspolitik.

Das führt mich zum Thema Erbbaurecht. Erbbaurecht und Genossenschaften sind irgendwie immer die großen Buzzwords, die immer als absolute Lösung für den bezahlbaren Wohnungsbau angebracht werden. Ich glaube, man muss sehr differenziert schauen. Ein Erbbaurecht mit einem entsprechenden Zins – haben schon fast alle gesagt – bringt uns auch nicht weiter, weil der Zinsdienst sozusagen sich im Endeffekt über den Bodenpreis wieder auf die Mieten niederschlägt, wenn es kein reduzierter Erbbauzins ist.

Wir haben aktuell eine Situation, wo die ganzen Eisenbahnergenossenschaften, die es seit ein paar hundert Jahren gibt, vor der Verlängerung ihrer Erbbaurechte sind und auf einmal der Erbbauzins auf die aktuellen Bodenwerte sozusagen angewandt wird

und das zu einer irrelevanten Mietpreissteigerung führen könnte, wenn man das so durchzieht.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Herzlichen Dank für die Möglichkeit, heute zu Ihnen sprechen zu dürfen. Machen wir auch immer sehr gern.

Die erste Frage war vom Abgeordneten Schrumpf, dass wir hier schon seit längerer Zeit Wohnungsmangel haben, was schon weiter zurückliegt, und auch in Bezug auf die Initiativen des Landes. Die SPD hat im Antrag zu Recht darauf hingewiesen, dass sich von 2000 bis 2019 die Zahlen der öffentlich geförderten Wohnungen quasi halbiert haben – sollte man vielleicht noch erwähnen –, zwölf Jahre unter SPD-Führung und sieben Jahre unter CDU-Führung. Das heißt, es ist etwas, wo man keinem irgendwelche Vorwürfe machen kann, sondern es ist im Grunde etwas, was schon längerfristig so ist.

Die Wohnraumförderung hier in Nordrhein-Westfalen ist, wenn man das im bundesweiten Vergleich sieht, durchaus ein Erfolgsmodell. Das wurde hier schon des Öfteren erwähnt. Es wurde noch unter der Vorgängerregierung mit der Einführung der Tilgungsnachlässe, der sehr großzügigen Tilgungsnachlässe, am Leben gehalten. Es war damals so, dass insbesondere die Mittel der Mietwohnraumförderung eben nicht so stark abgerufen worden sind.

Die Eigentumsförderung war komplett am Boden. Deswegen war es natürlich auch richtig, dass mit dem Regierungswechsel zumindest die Bedingungen für die Eigentumsförderung wieder attraktiver gestaltet worden sind, ohne aber die Mittel der Eigentumsförderung im Vergleich zu vorher zu erhöhen. Denn auch da lagen wir weiterhin bei 80 Millionen Euro. Das ist dann auf 100 Millionen Euro erhöht worden.

Von daher kann ich hier nicht den Eindruck gewinnen, dass die amtierende Landesregierung die Eigentumsförderung mit der Mietwohnraumförderung ausspielen wollte. Es war meistens eher von einigen Verbänden oder von einigen Parteien her so, dass die Eigentumsförderung infrage gestellt worden ist. Deswegen waren wir natürlich sehr zufrieden, dass mancher sich ganz klar zur Eigentumsförderung bekannt hat und dementsprechend dabei geblieben ist.

Insbesondere das Projekt „Jung kauft Alt“ war wirklich etwas, was wir sehr begrüßt haben. Denn es ist eine Win-win-Situation für alle Beteiligten, für Alteigentümer, die ihre entsprechende Immobilie veräußern konnten, aber auch für Jungeigentümer, die erstmalig eine Immobilie erwerben konnten, die wiederum eine Mietwohnung für andere quasi freigemacht hat.

Deswegen ist dieses Projekt sehr gut. Von daher können wir nur sagen, das war sehr gut und – ich hoffe mal, die CDU sieht es mir nach – ein Kompliment an die SPD. In dem Antrag dachten wir: Lesen wir da richtig? Es war ja das erste Mal seit elf Jahren, dass man ein klares Bekenntnis für die Eigentumsförderung gegeben hat. Ich kann mich noch an meine allererste Anhörung erinnern, 1. Dezember 2010. Der damalige Staatssekretär Dr. Horzetzky hat begründet, warum die Eigentumsförderung gesenkt worden ist, weil sich die Wertevorstellung der Landesregierung geändert haben.

Deswegen freuen wir uns, dass wir hier noch mal so ein klares Bekenntnis haben und insbesondere gesagt wird, dass man es noch auf eine breitere Basis aufstellen möchte – Zitat aus dem Landtag – und mehr oder weniger im ganzen Land. Denn damals war es so, dass immer gesagt worden ist, man wolle jetzt keine Eigentumsförderung „mit der Gießkanne“ haben. Wie gesagt, wir finden das sehr gut. Wir begrüßen, dass da ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat.

Bezüglich der Modernisierungsoffensive, die dann von der amtierenden Landesregierung ins Leben gerufen worden ist, was natürlich sehr positiv ist, sodass man das nur begrüßen kann. Denn im Grunde müssten wir auch die energetischen Standards an der Stelle deutlich erhöhen. Das war von daher der richtige Schritt zum richtigen Zeitpunkt. Wir haben gerade gehört, welche Herausforderungen wir in den nächsten Jahren noch haben werden.

„Bau.Land.Leben“ war eine Initiative, die insbesondere von der Bauministerin ins Leben gerufen worden ist, um zu ermitteln, welche Grundstücke dementsprechend in den einzelnen Kommunen zur Verfügung stehen – Stichwort „Bauland an der Schiene“ –, wo der Fokus klipp und klar war, dass wir Bauland mobilisieren müssen. Bauland steht zur Verfügung. Manchmal wissen Kommunen das selbst nicht. Deswegen war auch der Dialog mit den einzelnen Städten und Kommunen sehr wichtig.

Bezüglich einer pauschalen Erhöhung der Mittel. Sie können gern mal die Wohnraumförderung auf 5 Milliarden Euro jährlich umsetzen; es wird sich am Ende nichts daran ändern. Denn die Mittel werden auch heute schon gar nicht zu 100 % komplett abgerufen durch unterschiedliche Gründe, und das, obwohl die Tilgungsnachlässe sehr hoch sind, also bis zu 25 % beim Grunddarlehen. Deshalb die Frage, inwieweit man da noch weiter aufstocken möchte. Wir können so etwas nicht irgendwann komplett verschenken. Deswegen muss man genau schauen, ob es tatsächlich etwas bringt.

Die Gründung einer landeseigenen Entwicklungsgesellschaft so, wie wir es damals bei der LEG hatten. Auch da ist es so, dass die letztendlich die gleichen Herausforderungen haben wie die ganz normalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften. Deswegen wissen wir jetzt nicht, warum das Land ein besserer Akteur sein soll. Es wurde gerade schon erwähnt, dass man, wenn man so etwas Neues errichtet, natürlich dann auch wieder mit örtlichen Wohnungsunternehmen konkurriert, insbesondere in Bezug auf Grundstücke und das entsprechende Personal. Deswegen halten wir es nicht für sinnvoll, dass man damals mit dieser Privatisierung gekommen ist.

Pauschale Mietobergrenzen halten wir nicht für sinnvoll – dazu hat der Kollege vom VdW dementsprechend schon etwas gesagt –, zumal wir so gesehen auch immer eine Obergrenze haben, die ortsüblichen Vergleichsmieten. Das heißt, da bieten sowieso schon entsprechende Bestandsmieten nicht die Möglichkeit, dass man einfach so erhöhen kann.

Bei Anwendung der sogenannten Kappungsgrenzverordnung bzw. bei entsprechenden Mietanpassungen ist es so, dass es heutzutage schon gar nicht mehr komplett ausgeschöpft wird, obwohl 5 % pro Jahr theoretisch möglich wären. Da liegen wir bei 2,9 %. Es sind insbesondere nicht die privaten Vermieter, die die Mieten anpassen, sondern es sind im Grunde andere Akteure am Markt, die manchmal hofiert werden.

Bei den privaten Vermietern ist es meistens eher so, dass man bei einer Wiedervermietung zu entsprechenden Mietenanpassungen kommt.

Zu den Fragen von Herrn Lenzen von der FDP-Fraktion. Wie ist die Wohnungssituation in NRW? Haben wir eine flächenmäßige Wohnungsnot? Wie sieht es konkret aus?

Zunächst einmal haben wir in Nordrhein-Westfalen keine Wohnungsnot, sondern wir haben verschiedene Teilmärkte, wo es angespannte und entspannte Wohnungsmärkte gibt. Im Grunde haben wir verschiedene Städte mit unterschiedlichen Trends. Wir haben Hotspots, wo wir wissen, da wollen alle in der Innenstadt wohnen. Wir haben aber auch einige Städte, wo es genau umgekehrt ist. Beispielsweise wollen die Leute in Krefeld, in Mülheim an der Ruhr nicht in der Innenstadt, sondern in den Außenrandbezirken wohnen. Deswegen haben wir in diesen Städten auch eher Leerstände in den Innenstädten.

Das heißt, es gibt im Grunde keine festen Regeln, sondern man muss sich immer auch den entsprechenden Wohnungsmarkt vor Ort anschauen. Man kann schon fast sagen, dass die Kaltmieten stagnieren, auch tatsächlich in Hotspots, dass wir auch da nicht mehr die großen Steigerungen haben. Doch was letztendlich steigt, das sind die Betriebskosten. Bei den Betriebskosten ist es so, dass das nicht unbedingt in der Hand der privaten Vermieter liegt, sondern bei den politischen Entscheidungsträgern. Das war auch zu Beginn des letzten Jahres bei der CO₂-Bepreisung, wo die Betriebskosten steigen, weil die Heizkosten natürlich Bestandteil davon sind.

Zum Thema „Belegungsrechte“. Das halten wir für sehr sinnvoll. Denn eines ist klar: Wir können jetzt nicht von heute auf morgen neue preisgebundene oder völlig geförderte Mietwohnungen bauen, sondern es ist sinnvoll, insbesondere, weil irgendwann in Innenstädten alles zugebaut ist, dass man mit Belegungsrechten durchaus ein sinnvolles Instrument hat. Das wird in gewissen Modellkommunen noch getestet. Das sollte man dementsprechend ausbauen. Von daher wäre es sicherlich ein Mittel, um bezahlbaren Wohnraum kurzfristig zur Verfügung zu stellen. Die Bedingungen, die Konditionen sind durchaus attraktiv. Aber wie gesagt, wir sind da noch mehr oder weniger in der Testphase.

Carsten Ohm (Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Vielen Dank für die Möglichkeit, sich hier per Video zuzuschalten, von der ich angesichts der pandemischen Lage gern Gebrauch gemacht habe. Vielen Dank an die Herren Abgeordneten für die Fragen.

Herr Ott hatte Fragen nach der aktuellen Lage auf dem Mietermarkt, nach dem Mieterschutz sowie zum Thema „Erbbaupacht“ gestellt. Zu den letzten Fragen hatte Herr Witzke schon einige Ausführungen gemacht. Da Herr Witzke ja auch im Bündnis „Wir wollen Wohnen!“ ist, dem auch der VdK angehört, wäre es gut, wenn zwei weitere Redner aus dem Bündnis zu Wort kommen.

Daher würde ich mich jetzt auf die aktuelle Lage speziell für barrierefreie Wohnungen beschränken. Da geht es um Wohnungen, die vor allem für die Gruppe erforderlich sind, die die am stärksten wachsende zu Zeiten der Gesellschaften ist. Die über 65-Jährigen werden im Jahr 2030 in Nordrhein-Westfalen schon fast 5 Millionen

Menschen ausmachen, und von diesen Menschen werden viele auch auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sein, das heißt auf Wohnraum, der einmal bei Mobilitätsbehinderungen schwellenfrei ist, aber auch auf Wohnraum, der für sinnesbehinderte Menschen nutzbar ist. Denn gerade im Alter sind die Erkrankungen, unter denen fast alle leiden, die, dass die Menschen schlechter hören und schlechter sehen können.

Herr Klöppel hatte in seinem Eingangsstatement gesagt, dass es in Nordrhein-Westfalen an Zahlen fehlt, wie viele barrierefreie Wohnungen wir überhaupt haben, wie viele Menschen in barrierefreien Wohnungen leben und wie der genaue Bedarf ist. Das kann ich nur bestätigen. Wir haben seit Jahren die Forderung an Politik bzw. an die staatlichen Behörden, dass wir eine ehrliche, nicht interessengeleitete Abfrage, eine ehrliche Bestandserhebung zu dem Thema machen.

Was wir aber durchaus haben, sind Prognosen. Es gibt eine Wohnungsmarktprognose bis 2040, die im Auftrag des Bauministeriums erst vor Kurzem veröffentlicht worden ist, und die hat – wie wir finden – beeindruckende Zahlen zu bieten. Es fehlen derzeit mit der Erfassung des Jahres 2018 allein in Nordrhein-Westfalen rund 438.000 barrierefreie Wohnungen. Perspektivisch bis 2040 fehlen 672.320 barrierefreie Wohnungen. Das heißt, wir müssen an dieser Stelle einen starken Fokus darauf haben, dass die Wohnungen, die neu entstehen, barrierefrei sind.

Insofern haben wir es begrüßt, dass die aktuelle Landesregierung neu in die Bauordnung geschrieben hat, dass alle Wohnungen im Geschosswohnungsbau – sage ich mal – barrierefrei sein sollen. Wir haben aber kritisiert und halten an dieser Kritik auch fest, dass ins Gesetz die Formulierung „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ eingebaut worden ist. Das ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, von dem wir glauben – da stimmen uns viele Bauaufsichtsbehörden zu –, dass er dazu führen wird, dass Planer nicht so genau wissen, was gemeint ist. Deshalb plädieren wir für eine Änderung dieser Rechtsgrundlagen und für eine Abschaffung dieses Zusatzes, den wir als eine Einschränkung der Barrierefreiheit empfinden.

Wir plädieren außerdem dafür, dass die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, in der das Nähere zum barrierefreien Bauen geregelt ist, noch einmal überarbeitet wird und insbesondere die Bereiche, die sinnesbehinderte Menschen betreffen, stärker berücksichtigt werden, damit von vornherein für diesen Personenkreis Barrieren erst gar nicht entstehen.

Im Neubau ist es so, dass nur ganz geringfügige Mehrkosten für barrierefreies Bauen entstehen. Das ist natürlich etwas komplizierter, wenn man im Bestand umbauen will. Aber auch da gibt es ja Möglichkeiten. Über die KfW-Bank zum Beispiel gibt es Programme, die gut angenommen werden, die aber immer nur kleine Bereiche wie beispielsweise Badumbau und solche Dinge betreffen. Da sind wir der Auffassung, dass diese Förderprogramme stark ausgebaut werden sollten mit Landesmitteln. Denn hier ist schon mehrfach gesagt worden: Allein über Neubau wird man die Wohnungsbedarfe, die es in Nordrhein-Westfalen gibt, nicht regeln können. Wir müssen auch an den Bestand heran. Aber im Bestand wird es dann auch wirklich teuer, und da brauchen viele Leute Unterstützung, zumal es dann, wenn es sich um ältere Menschen handelt, schwierig wird, bei Bauten Darlehen zu bekommen.

Das verbinde ich mit der Frage von Herrn Mostofizadeh. Er hatte nach barrierefreien bezahlbaren Wohnungen gefragt. Da ist der Punkt von besonderer Bedeutung, der hier schon mehrfach angesprochen wurde, dass wir den preisgebundenen Wohnungsbau stark fördern müssen. Wir brauchen da eine Vervielfachung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau. Das hat Herr Witzke eben auch schon angesprochen. Wenn wir hier bislang mit dem sehr hohen Etat in Nordrhein-Westfalen 6.000 Wohnungen gefördert haben und demnächst auf das Vierfache davon kommen wollen, dann brauchen wir da natürlich auch eine wirkliche Vervielfachung der Fördermittel, um an der Stelle weiterzukommen.

Mein Credo an der Stelle: Das barrierefreie Bauen muss ins Zentrum der Wohnungspolitik gestellt werden. Es gab überhaupt keine staatliche Förderung mehr für Wohnungsbau geben, ohne dass barrierefreier Wohnungsbau entsteht. Auf die Art und Weise kann man aus unserer Sicht schon ein gutes Stück weiterkommen.

Es gab noch eine Frage von Herrn Tritschler zur Fehlbelegungsabgabe. Dazu kann ich leider keinen Beitrag leisten. Vielleicht können Herr Hermund oder Herr Corneth noch etwas dazu sagen.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.): Vielen Dank für die Worterteilung. Die Frage von Herrn Schrumpf zielt darauf ab, was seit 2017 im Rahmen der Wohnraumförderung, Eigentumsförderung getan wurde, welche Potenziale es noch gibt und ob das Fördergeld ausreicht.

Erst einmal leben wir im Föderalismus – damit haben wir schon drei beteiligte Akteure, wenn es um das Bauen geht –, das ist der Bund, ist das Land, und das sind auch die Kommunen. Das Land ist hier mit dem Credo „Mehr Bauen, schneller Bauen“ vorangegangen und hat aus unserer Sicht sehr gut die Landesbauordnung novelliert, hat auch ein Instrument eingeführt, nämlich die referentielle Baugenehmigung, ein interessantes Instrument, um Baubehörden zu entlasten.

In einem Beispiel haben wir 91 Familienhäuser mit nur vier Baugenehmigungen in kurzer Zeit errichtet. Leider wurde das Instrument nur zweimal angewandt. Soviel zum Föderalismus und der Beteiligung der Kommunen. Aber das Land hat hier, um ein Beispiel zu nennen, was noch nicht genannt wurde, Phantasie hineingelegt, um das Bauen wirklich schneller zu machen.

Zur Wohnraumförderung. Damit sind wir zufrieden. Die Tilgungsnachlässe wurden fortgeführt. Bei der Eigentumsförderung hat man das Programm „Jung kauft Alt“ eingeführt. Herr Amaya hat dazu schon sehr viel gesagt, dem ich mich komplett anschließe.

Was ich noch sagen will: Eigentum ist grundsätzlich der beste Schutz vor steigenden Mieten. Wir begrüßen, dass hier noch viel mehr in den Fokus gerückt worden ist, Menschen auch den Zugang zu Eigentum zu ermöglichen. Gerade im Bereich der Wohnraumförderung sind es oft Familien, die sich aufgrund der Größe der Familie oder aus anderen Gründen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht versorgen können.

Welche Potenziale gibt es noch, oder reicht mehr Fördergeld? Wir machen uns Sorgen, weil wir 12 % Baukostensteigerungen allein in diesem Jahr haben, und wir sehen nicht, dass sich das nach unten noch mal abmildert. Wir haben auf der anderen Seite

Baulandmodelle gerade in den stark betroffenen Kommunen mit großer Wohnungsnachfrage, die wir auch umsetzen sollen und auch wollen. Dafür brauchen wir immer mehr Geld pro einzelne Wohnung. Insofern sind wir gespannt, ob wir tatsächlich nicht mehr Fördergeld brauchen, um wenigstens ein gewisses Maß an geförderten Wohneinheiten halten zu können, gerade angesichts dieser Baukosten, die keiner von uns im Moment beeinflussen kann.

Ja, uns geht auch die Phantasie aus, was man bei der Wohnraumförderung noch besser machen kann, außer immer mehr Geld hineinzupumpen, außer Tilgungsnachlässe zu erhöhen. Klar, es gibt immer noch den Verwaltungskostenbeitrag der NRW.BANK, auf den wir seit Jahren immer wieder hinweisen, dass es den möglicherweise nicht braucht. Aber es ist klar, bei Bewilligungsmieten, bei Förderpauschalen sind irgendwann die Grenzen gesetzt. Wir schauen wirklich mit Sorge darauf, wie wir es in Zukunft gemeinsam in der Wohnraumförderung noch schaffen, wenn die Baukosten so bleiben.

Stichwort: Föderalismus bei den Kommunen. Die Kommunen haben offene Stellen. Sie wollen sie besetzen, können es nicht. Der Fachkräftemangel hat längst eingesetzt. Hier müsste man, mal abgesehen von Dienstrecht vielleicht mit übergreifenden Task Forces versuchen, diese Kommunen zu unterstützen. Denn der Wille ist da, aber das Personal fehlt.

Digitalisierung weiter vorantreiben. Da ist manchmal die Hardware da, aber der Wille in den Kommunen fehlt, weil man sagt: Ich mache es erst dann, wenn du mir das ausgedruckt vorlegst. Das sind kleine Anekdoten aus der Praxis; aber so ist es manchmal im Alltag.

Auf unserer Wunschliste steht noch die Genehmigungsfiktion. Die ist in der letzten Novellierung erst mal weggelassen worden. Aber wenn wir sehen, wie verhalten die referentielle Baugenehmigung, die ein gutes Instrument ist, um Personal zu entlasten, nur in zwei Fällen angewandt wurde, dann muss man vielleicht doch noch mal darüber nachdenken, ob es ist nicht eine Genehmigungsfiktion braucht, um endlich dieses überlastete Personal in den Bauämtern zu entlasten.

Frage 1: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft. Wir haben viele unterschiedliche Akteure im Wohnungsbaumarkt, die alle Segmente und auch alle Preisklassen bedienen. Es gibt genug Instrumente für die Kommunen, um öffentlich geförderten Wohnungsbau einzufordern. Den Boden gibt es nur einmal, und die Fachkräfte, die das planen sollen und die es auch nachher umsetzen, sprich Bauwirtschaft, gibt es auch nur einmal. Wir sehen nicht, warum wir Zeit, Personal und auch finanzielle Ressourcen in den Aufbau einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft geben sollen, wenn der Markt das von der Angebotsseite im Bau hergibt und wir das Geld und auch die personellen und finanziellen Ressourcen vielleicht doch besser im Rahmen der Wohnraumförderung unterbringen könnten.

Generelle Mietobergrenzen – sinnvoll? Da gibt es unterschiedliche Perspektiven. Die Frage ist ja: Was ist rechtlich zulässig? Hier wird gern vergessen, es ist immer noch ein Eingriff in die private Vertragsfreiheit und auch ins Eigentum. Deshalb hat der Gesetzgeber zu Recht besondere Gründe dafür vorgegeben, wann zum Beispiel die

Mietpreisbremse überhaupt angewandt werden darf, übrigens verbunden mit der Pflicht der Kommunen, wo sie zur Anwendung kommt, sich im besonderen Maße zu bemühen, die Ursache abzuschalten, nämlich doch bitte entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen. Auch da müsste – wie schon eingangs gesagt – der Föderalismus noch mal ansetzen und unterstützen.

Zur Frage der FDP zum Mietwohnungsmarkt. Der NRW-Wohnungsmarkt ist heterogen. Wir sehen diese sehr starken herausfordernden Probleme immer noch in nur vier Städten: Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster. Die Speckgürtel weiten sich aus. Von Köln aus reicht der Speckgürtel längst bis nach Euskirchen dank Homeoffice. Ausschlaggebend ist für uns mit Blick auf die Problematik, die wir in diesen Städten haben, immer noch, dass die Kommunen vor Ort eine ordentliche Wohnungs- und Baupolitik machen und alle Anstrengungen unternehmen, gern in Verbindung mit Anstrengungen des Landes, die Ursachen für die steigenden Mietenentwicklung abzuschaffen.

Ankauf von Belegungsbindungen. Die Stadt Düsseldorf hat dieses Programm ja schon seit Jahren. Es soll ein sehr zähes Programm sein. Trotzdem finden wir es gut, dass auch das Land versucht, hier etwas auf den Weg zu bringen. Die Voraussetzung für die Anwendung ist – wenn ich das richtig verstanden habe – eine freie Wohnung, und wir haben in Köln eine Fluktuation von unter 1 %. Da frage ich mich, wo dann die freie Wohnung herkommen soll, um das Instrument überhaupt anzuwenden. Wir haben Corona gehabt; das verlangsamt den Umzugswillen aufgrund von Unsicherheiten am Arbeitsmarkt noch einmal.

Wir würden sagen: Auf jeden Fall fortsetzen, mal abwarten, wie sich das Programm entwickelt, viel Werbung dafür machen und auch bei der Verlängerung von Bindungen noch mal ansetzen. Denn hier haben wir Vermieter, die Sozialwohnungen haben, die die Kundschaft kennen, wenn ich das mal so sagen darf, und die auch mit öffentlich-rechtlichem Wohnraum umgehen können.

Wir hatten einen Vorschlag unterbreitet; der war nicht aufgenommen worden. Wir werden den Vorschlag noch mal unterbreiten, und vielleicht kann man in gemeinsamen Gesprächen diesen guten Ansatz voranbringen. Denn eines ist klar – wurde auch schon gesagt –: Die Neubauquote ist unter 1 %. Wenn wir bezahlbaren Wohnraum erhalten und das Angebot erweitern wollen, müssen wir auch versuchen, im Bestand positiv einzuwirken.

Michael Hermund (Deutscher Gewerkschaftsbund Landesbezirk Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Vielen Dank. Es wurde schon sehr viel gesagt. Ich will versuchen, mich möglichst kurz zu fassen, damit ich nicht alles wiederhole, was Experten schon gesagt haben.

Im Wohnungsmarkt gibt es nicht nur eine Lösung des Problems. Ich glaube, nachdem ich jetzt lange zugehört habe, ist wohl jeder der Experten, der eingeladen ist, vielleicht zu Recht der Meinung, dass er alles Mögliche tut, um das Problem in den Griff zu bekommen und ob die Landesregierung schon alles tut, um das Problem in den Griff zu bekommen.

Nichtsdestotrotz – das ist die erste Frage – hat Herr Ott gefragt: Gibt es einen Bedarf? Ich schätze ihn auf jährlich 100.000 Wohnungen, 25.000 davon Sozialwohnungen, den wir nicht befriedigt bekommen. Die Mittel, die Sie einsetzen, sind seit 50, 60, 70 Jahren revolvierend und sind im Wesentlichen gleichgeblieben. Logisch ist, dass man vor 60 Jahren mit den Summen Geld mehr bauen konnte, als man heute bauen kann. Wir sehen, es sind nur noch 5.500 Wohnungen, die im sozialen Wohnungsbau entstehen.

Wenn wir aber 25.000 Wohnungen brauchen, benötigen wir das Vier- bis Fünffache an Mitteln, allein schon aufgrund der Preissteigerungen in den letzten 50 Jahren. Erstens müssen die Mittel aufgestockt werden. Die Preisentwicklung wurde schon von verschiedenen Experten diskutiert. Zweitens müssen wir Einfluss auf die Bodenpreise nehmen. Ich glaube, es ist nur möglich, ...

(Unterbrechung des Videostreams)

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Herr Hermund, wir hören Sie jetzt leider nicht mehr. Herr Hermund war noch locker in der Zeit. Um jedoch keine Zeit zu verlieren, würden wir in der Reihenfolge weitergehen. Wir würden Herrn Hermund, sollte die Leitung wieder hergestellt sein, danach noch mal drannehmen.

Dann kommt nun Herr Corneth vom Mieterverein Köln. Bitte!

Franz-Xaver Corneth (Mieterverein Köln): Vielen Dank für die Einladung. Es ist schon vieles gesagt worden; vieles war auch richtig. Deswegen kann ich mich jetzt kurz fassen.

Herr Ott fragte nach der derzeitigen Situation. Die derzeitige Situation ist so, dass die Immobilienpreise um 78 % in Wuppertal und in Mönchengladbach und im Umfeld von Köln um 50 % seit 2016 gestiegen sind. Übrigens: In dem Zusammenhang können viele Leute auch kein Eigenheim mehr bauen.

Herr Amaya, in Krefeld in der Innenstadt wollte ich auch nicht wohnen, aber der Flächenbedarf, der dadurch entsteht, ist natürlich gewaltig. Wenn man den Flächenbedarf nicht weiter ausbauen will, muss man sich etwas anderes einfallen lassen.

In der Vorlage steht, dass die Löhne um 33 % und die Mieten um 33,5 % gestiegen sind. Das ist, was die Löhne angeht, nicht ganz korrekt. Die tarifgebundenen Löhne sind um 33 % gestiegen. Die prekären Beschäftigungssysteme, die nicht tarifgebunden sind, die heute fast 50 % ausmachen, sind in keinster Weise in der Form gestiegen. Die Menschen, die niedrige Einkommen haben, zahlen heute 40 % bis 50 % ihres Einkommens an Miete. Es ist also ein sozialer Notstand, den wir hier betrachten müssen. Darüber hinaus sind in Köln die Mieten in den letzten Jahren um 25 % gestiegen. Wir brauchen hier also dringend andere Maßnahmen als die, die jetzt in Nordrhein-Westfalen vorhanden sind.

Zur Gebietskulisse hat Herr Witzke alles gesagt. Das steht auch in meiner Vorlage. Dazu brauche ich nichts zu sagen. Die Kommunen müssen dringend unterstützt werden, um eigene Grundstücke zu kaufen. Dazu brauchen sie Geld des Landes Nordrhein-Westfalen. Das Land Nordrhein-Westfalen – das sage ich schon seit Jahren,

habe ich auch der Vorgängerregierung gesagt – schüttet in der Wohnraumförderung nur Geld aus, was vom Bund oder aus dem revolvingen Fonds kommt. Eigene Haushaltsmittel werden gar nicht verwendet. Hier gibt es noch viele Möglichkeiten, wenn man den sozialen Frieden bewahren will. E gilt, wie gesagt, schon seit Jahren, dass da nichts getan wird. Hier müssten dringend die Kommunen unterstützt werden, damit die Kommunen Land aufbauen können, um ihrer Verpflichtung nachzukommen.

Ich will beim Erbbaurecht nur auf die Kirchen verweisen. Ich glaube, die machen das schon seit über hundert Jahren. Das funktioniert auch. Der Zins bei den Kirchen funktioniert. Schauen Sie doch einfach danach, wie das aussieht.

Die Kommunen dürfen beispielsweise, wenn es um geförderten Wohnungsbau geht, nicht die diejenigen, die bauen wollen, ins Bieterverfahren holen. Die Auflage, sozialen Wohnungsbau zu tätigen, können diejenigen, die dann bauen, nur machen, wenn sie nicht im Bieterverfahren sind, sondern den Boden günstiger bekommen. Das geht nach der derzeitigen Gemeindeordnung auch, es wird aber nicht gemacht.

Die kirchliche Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft würde gern ausschließlich sozialen Wohnungsbau machen, aber die Grundstücke sind ihnen einfach zu teuer. Da sollte man mal etwas tun. Leute, die sozialen Wohnungsbau bauen wollen, die gibt es, doch bei den derzeitigen Preisen ist das leider nicht zu rechnen, selbst für jemanden, der auf eine hohe Rendite verzichtet. Selbstverständlich müssen die Bindungsfristen andere werden. In Köln werden es bald 6 % geförderte Wohnungen sein. Die Bindungsfristen müssen mindestens 50 Jahre lang laufen. Das ist Minimum.

Die Leute können sich die Mieten nicht mehr leisten. Deswegen brauchen wir ganz schnell einen Mietenstopp. Denn wir haben ein großes soziales Problem hier in Nordrhein-Westfalen. Das ist ja gerade gesagt worden. Der Speckgürtel von Köln geht bis Euskirchen. Die Immobilienpreise in dem gesamten Bereich sind seit 2016 um mehr als 50 % gestiegen. Nun ist es vielleicht so, dass es in Höxter anders ist und man es, wenn man aus Höxter kommt, nicht beurteilen kann.

Aber in unserem Raum – im Rhein-Sieg-Kreis, im Rhein-Erft-Kreis, im Rhein-Neuss-Kreis, im Oberbergischen Kreis – sieht die Situation so aus, dass die Menschen sich dort mittlerweile die Mieten nicht mehr leisten können und beim Explodieren der Immobilienpreise auch keine Wohnung kaufen können. Dieses Ausspielen von Eigentum und Miete sollte man lassen. Man muss die Situation insgesamt anders angehen. Die Zahlen sprechen für sich.

Zur Fehlbelegungsabgabe will ich jetzt nichts sagen.

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Herr Hermund, schön, dass Sie per Video-stream wieder da sind. Ich habe Sie nicht rausgeworfen, es scheint ein technisches Problem gewesen zu sein. Selbstverständlich dürfen Sie Ihren Wortbeitrag zu Ende führen.

Michael Hermund (Deutscher Gewerkschaftsbund Landesbezirk Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Ich will mich jetzt nicht wiederholen. Viele hier im Saal und auch viele Experten, die heute geredet haben, geben ihr Möglichstes, schaffen es

aber nicht. Auch die Landesregierung hat scheinbar viel Gutes getan, schafft es aber nicht, genug bezahlbaren Wohnraum hinzubekommen. Wir schätzen den Bedarf auf 100.000 pro Jahr, und wir schaffen es nur mit einem Bruchteil. Die Zahlen will ich weiter nicht ausführen. Das habe ich vorhin gesagt.

Deswegen, glaube ich, brauchen wir Einfluss auf Bodenpreise. Boden ist endlich. Kommunen oder auch das Land müssen in der Form Einfluss nehmen, dass sie Grundstücke und Boden aufkaufen, um so auch preisregulierend einzuwirken. Man kann das dann im Erbbaurecht wieder abgeben, aber es verbleibt – Herr Corneth hat es gerade gesagt – im Bestand der Kommune. So können wir mäßigend auf den Preis einwirken.

Wir müssen viel mehr bauen. Auch im Ruhrgebiet ist die Kulisse so, dass durch die Einkommen annähernd 50 % der Menschen in vielen Städten die Miete nicht mehr bezahlen können. Sie zahlen 58 % ihres Nettoehalts.

Wir müssten auch für mehr Mieterschutz sorgen. Einige Experten haben gesagt: Das Gutachten, was wir seinerzeit gemacht haben, hat methodische Mängel, ist nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Nicht erst seit Corona sind enorme Verschiebungen dazugekommen, zum Beispiel Homeoffice und Ähnliches. Ich prophezeie, wenn wir da ein neues Gutachten aufsetzen, wird die Gebietskulisse sich mindestens verdoppeln, und das würde sich ebenfalls mäßigend auf die Preise einwirken.

Wir haben nicht das Problem, dass die Bestandsverträge so teuer sind, sondern die Neuvermietungen. Wir sehen, dass es einen hohen Bedarf gibt – Statistik will ich jetzt nicht bemühen –, dass Menschen, die älter werden, lieber in kleinere Wohnungen ziehen würden, dies aber nicht tun, weil sie dann eventuell befürchten müssen, in dieser kleineren Wohnung mindestens genauso viel Miete oder sogar mehr Miete zu zahlen wie in ihrer jetzigen alten Wohnung.

Es gibt im Übrigen auch Kommunen, die dort Modelle fahren, um Menschen zu beraten, was dann sehr gut ist, um größere Wohnungen freizuziehen für andere Bevölkerungsteile. Das funktioniert aber nur, wenn wir einen Deckel draufsetzen, dass die Neuvermietungen nicht ins Exorbitante steigen können. Der Bedarf wäre riesig, kann aber so nicht befriedigt werden.

Wir haben auch ein Riesenproblem bei den Modernisierungen im Bestand. Ich weise darauf hin, dass wir bei der Warmmiete bezahlbar bleiben müssen. Wenn wir in den nächsten Jahren energetisch modernisieren, wird es einen Riesenbedarf geben. Ein Experte hatte gesagt, 14 Milliarden bundesweit jährlich. Das wäre auch ein großes Programm wert. Ich komme aus dem Ruhrgebiet. Wenn ich mir die Siedlungen im Ruhrgebiet anschau, da gibt es dann einen Riesenbedarf. Aber bitte bedenken Sie, dass die Warmmiete bezahlbar bleiben muss. Da muss ein Deckel drauf und es muss eine Förderung geben.

Ansonsten brauchen wir von allem mehr, mehr Schutz für die Mieter, mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau und auch mehr gesellschaftliches Engagement, also staatliches Engagement von Land und Kommunen, um dieses Problem in den Griff zu bekommen. Ich glaube, wir müssen den Markt unterstützen, damit Wohnen wieder bezahlbar bleibt. Also, es geht nicht Staat versus Markt. Das kam bei einigen Redebeiträgen heraus. Das ist nicht das Problem. Ich glaube, der Markt tut und arbeitet und

macht das, was er braucht, aber es scheint nicht auszureichen. Das zeigen uns die Zahlen. Bis zum aktuellen Ende 5.000 Sozialwohnungen pro Jahr sind einfach viel zu wenig. Deswegen mein Credo: Ob man es Neustart nennt wie im Antrag oder ob man sagt, wir brauchen von allem mehr, ist mir egal, aber es muss sich etwas tun.

Stellv. Vorsitzender Stephan Haupt: Vielen Dank, Herr Hermund. – Wir wären dann am Ende unserer ersten Runde. Wenn Sie auf die Einladung schauen, sehen Sie, dass die Anhörung um 15:30 Uhr endet.

Ich mache einen Vorschlag: Wir könnten in eine zweite Runde einsteigen, wenn gewünscht. Es ist natürlich ein sehr wichtiges Thema. Wenn es noch Fragen gibt, sollten sie gezielter an die Sachverständigen gestellt werden und die Sachverständigen gezielt und knackig antworten. Dann könnten wir eine zweite Fragerunde starten, sodass wir noch private oder dienstliche Termine wahrnehmen könnten.

Ich frage deshalb in die Runde: Gibt es noch weitere Fragen? – Wenn das nicht der Fall ist, dann hätten wir eine Punktlandung erreicht. Dann darf ich mich recht herzlich bei allen Sachverständigen, die heute mit ihren schriftlichen Stellungnahmen und ihren Expertisen zur Verfügung gestanden haben, bedanken. Ich bedanke mich bei der Sitzungsdokumentation und beim Sitzungsdokumentarischen Dienst, der zugesagt hat, die Mitschrift dieser Anhörung zu Anfang der zweiten Kalenderwoche 2022 zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Hinweis zum Beratungsverfahren. Der Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen könnte die Anhörung in der Sitzung am 21. Januar 2022 auswerten und über diesen Antrag abstimmen.

Ich schließe die Sitzung, bedanke mich noch mal bei allen und wünsche eine gute Heimfahrt. Bleiben Sie gesund!

gez. Hans-Willi Körfges
Vorsitzender

Anlage

05.01.2022/11.01.2022

10

Stand: 19.11.2021

Anhörung von Sachverständigen
Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
Ein Neustart in der Wohnungspolitik:
NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/14279

am Freitag, dem 19. November 2021
13.30 bis maximal 15.30 Uhr, Raum E 3 D 01

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Sebastian Klöppel	17/4552
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	nein	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	nein	
Markus Lehrmann Architektenkammer Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Markus Lehrmann	17/4541
Hans-Jochem Witzke Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Hans-Jochem Witzke	17/4539

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Christoph Spieker Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Christoph Spieker	17/4543
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	Oliver Niermann	17/4544
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	17/4551
Carsten Ohm Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Carsten Ohm - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/4542
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra Maurice Schirmer	17/4548
Matthias Peck Stadt Münster Münster	nein	17/4538
Michael Hermund Deutscher Gewerkschaftsbund Landesbezirk Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Michael Hermund - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/4525
Franz-Xaver Corneth Mieterverein Köln Köln	Franz-Xaver Corneth	17/4515