



Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales

49. Sitzung (öffentlich)

27. März 2019

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 16:10 Uhr

Vorsitz: Heike Gebhard (SPD)

Protokoll: Gertrud Schröder-Djug

Verhandlungspunkt:

Frohe Weihnachten! – In der Herberge war kein Platz: Die Landesregierung muss endlich ihre sozialpolitische Verantwortung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung wahrnehmen

3

Antrag
der SPD-Fraktion
Drucksache 17/4457

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

Frohe Weihnachten! – In der Herberge war kein Platz: Die Landesregierung muss endlich ihre sozialpolitische Verantwortung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung wahrnehmen

Antrag
der SPD-Fraktion
Drucksache 17/4457

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Vorsitzende Heike Gebhard: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich darf Sie ganz herzlich zu unserer 49. Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales begrüßen, insbesondere natürlich die Mitglieder des Ausschusses, darüber hinaus die Vertreterinnen und Vertreter der Landesregierung. Ein ganz besonderer herzlicher Gruß gilt unseren Experten, die wir heute geladen haben. Mein Gruß gilt auch den Zuhörerinnen und Zuhörern, den Medienvertretern, sonstigen Gästen und ganz besonders natürlich dem Sitzungsdokumentarischen Dienst. Wie immer wird es auch von dieser Anhörung ein Wortprotokoll geben, das dann auch online für jeden Mann und jede Frau zugänglich sein wird.

Das Plenum hat uns diesen Antrag am 13. Dezember 2018 zur federführenden Beratung überwiesen. Die Ausschüsse für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen wie auch Gleichstellung und Frauen sind mitberatend. Ich darf auch die Mitglieder dieser Ausschüsse ganz herzlich in unserer Mitte begrüßen.

Wir haben – wir, damit meine ich den Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales – in unserer Sitzung am 9. Januar beschlossen, zu diesem Antrag eine Sachverständigenanhörung durchzuführen. Darum darf ich Sie, die Sachverständigen, ganz herzlich begrüßen und mich dafür bedanken, dass Sie sich bereit erklärt haben, unsere Fragen mit Ihrem Sachverstand zu beantworten. Die vorab übersandten Stellungnahmen liegen in der letzten Reihe auf den Tischen aus. Auch dafür darf ich mich ganz herzlich bedanken.

Sie werden feststellen, dass sieben schriftliche Stellungnahmen bei uns eingegangen sind, wir aber nur fünf Organisationen haben, deren Vertreter hier jetzt auch persönlich anwesend sind. Das liegt daran, dass zum einen Herr von Grünberg vom Deutschen Mieterbund einen Termin im Ausland hat, den er nicht verschieben konnte, und es liegt daran, dass die Arbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege ebenfalls die Teilnahme nicht organisieren konnten. Dass die anderen da sind, freut uns umso mehr. Ich darf noch folgenden generellen Hinweis geben: Aus zeitökonomischen Gründen bitten wir um Verständnis – insbesondere die Sachverständigen –, dass wir nicht um Eingangsstatements bitten, sondern darauf verzichten, und, wie das in diesem Ausschuss üblich ist, die Abgeordneten sich mit konkreten Fragen an Sie wenden und dabei auch sehr präzise sagen, an wen sie Fragen richten. – Ich darf um die ersten Fragen bitten. Da hat sich bereits Herr Schruppf gemeldet.

Fabian Schrumpf (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich darf mich Ihrem Dank an die Sachverständigen anschließen, dass sie hier sowohl die Stellungnahmen abgegeben haben als auch persönlich zur Verfügung stehen. Die meisten von Ihnen kenne ich aus einem anderen Ausschuss aus diversen Anhörungen, die sich auch „klimatisch“ hier damit verbinden. Ich würde mit meinen Fragen in der Reihenfolge des Tableaus vorgehen. Ich fange dann mit Herrn Witzke an, der jetzt in der „Doppelfunktion“ hier ist. Da würde mich interessieren, Sie als Mitglied des Aktionsbündnisses und Vorsitzender des Mieterbundes hier vor Ort, wie oft insbesondere die jetzt auslaufende, aber schon angekündigte und wieder verlängerte Kappungsgrenzen-Verordnung letzten Endes eine Rolle in Ihrer konkreten Beratungspraxis spielt.

Da würde mich natürlich insbesondere interessieren – unabhängig von der Aussage, dass eine solche bestehende Verordnung generell dazu führt, dass sich Vermieter daran halten –, wie oft es denn wirklich Einzelfälle gab, in denen sie unter Verweis auf diese Verordnung verhindern konnten, dass es zu einer Mietanpassung gekommen ist.

Meine nächste Frage geht auch nochmal an Sie: In der Stellungnahme ist von einer Reduzierung der Fördergelder für Mietwohnungsbau ab 2020 zugunsten der Eigentumsförderung die Rede. Jetzt haben wir so eine Situation, dass in der öffentlichen Wohnraumförderung die einzelnen eingestellten Etats für Mietwohnungsneubau und für Eigentumsförderung, wenn sie jeweils wechselseitig nicht abgerufen werden, gegenseitig deckungsfähig sind. Das heißt also, es sind Richtwerte. Wenn wir die Situation haben, dass bei den Mitteln des Mietwohnungsneubaus gar nicht alles abgerufen wird: Wie kann dann die Eigentumsförderung zulasten des Mietwohnungsbaus gehen? Müssten wir nicht viel eher darauf achten, dass wir den Mietwohnungsneubau attraktiver machen. Was wäre dafür Ihre Idee an der Stelle?

Die nächste Frage geht an den VdW an Sie, Herr Niermann. Sie sprechen sich in Ihrer Stellungnahme gegen eine landeseigene Wohnungsgesellschaft aus. An der Stelle würde ich Sie bitten, noch einmal darzulegen, was da für Sie die tragenden Erwägungen und praktischen Probleme sind, gerade vielleicht auch mit Blick auf die Vergangenheit, wo es eine solche Gesellschaft bereits gegeben hat.

Dann geht meine nächste Frage an Herrn Klöppel für die kommunalen Spitzenverbände. Sie sagen – wie ich finde – völlig zu Recht, dass die gemeindliche Bauleitplanung der Schlüssel zur Steuerung des geförderten Wohnungsbaus ist. Was wäre aus Ihrer Sicht nötig von Landesseite, um die Kommunen hier zu unterstützen, dass sie dieser Aufgabe noch stärker als bisher nachkommen können?

Eine zweite Frage geht nochmal zu dem Thema „Zweckentfremdung – Stichwort Airbnb“. Dazu hatten wir in einem anderen Ausschuss eine ausführliche Anhörung. Und da die Frage, ob Ihnen mittlerweile valide Zahlen vorliegen, wie groß denn letzten Endes das Problem, aufs Land gesehen, ist, dass Wohnungen aufgrund von Vermietungen wie zum Beispiel über „Airbnb“ für Kurzzeitvermietungen für Touristen dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Dann geht meine nächste Frage aus dieser Runde an den BFW, da an Herrn Schettler. Da würde mich interessieren, welche Chancen Sie insbesondere durch eine Stärkung

von Wohnungsgenossenschaften sehen. Was wäre dafür zu tun aus Ihrer Sicht? Ich bitte um Verzeihung: Das geht auch an Herrn Niermann, also die Frage an Sie beide. Das soll es dann erst einmal für die erste Runde gewesen sein. – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Dann kommen wir als Nächstes zum Kollegen Neumann.

Josef Neumann (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! Auch seitens der SPD-Fraktion herzlichen Dank an die Sachverständigen für die zahlreichen Stellungnahmen, die Sie uns eingereicht haben. Ich würde gerne anfangen mit Herrn Witzke vom „Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“. Hier würde ich Sie bitten, dass Sie erläutern, wie eine zielgenaue Ausrichtung der sozialen Wohnraumförderung zur Überwindung der gegenwärtigen Situation mit Wohnraummangel und Preisdruck im Mietwohnungsbereich der großen Städte geregelt werden müsste. Was müsste da getan werden? Wäre eine landeseigene Wohnungsbaugenossenschaft ein Weg? Wie sehen Sie da auch deren Aufgaben?

Dann eine Frage auch an den Sozialverband Deutschland, an Herrn Dr. Spörke oder an die Kollegin: Sie beschreiben in Ihrer Stellungnahme sehr ausführlich – so wie die Freie Wohlfahrtspflege NRW auch – die problematische Situation der Wohnungslosigkeit von Frauen. Welche politischen Maßnahmen müssten zur Überwindung dieser Notlage bei den Bindungsfristen der sozialen Wohnraumförderung vorgenommen werden? Wie beurteilen Sie die Überlegung, eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu realisieren jenseits der höchstmöglichen Rendite, die den gemeinwohlorientierte Wohnungsbau und das Vorhalten von bezahlbarem Wohnraum betreibt?

An Herrn Niermann hätte ich die Frage hinsichtlich des Mangels an bezahlbarem Mietwohnraum: Die Hintergründe und räumliche Verteilung dieser Entwicklung beschreiben Sie sehr ausführlich in Ihrer Stellungnahme. Hier führen Sie unter anderem aus, dass Wohnraum vergleichsweise günstiger sei als Wohneigentum. Vielleicht könnten Sie das noch einmal erläutern: Was bedeutet diese Analyse für die öffentliche Wohnraumförderung in NRW, wenn es um die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums für weite Teile der Bevölkerung geht?

Dann noch eine Frage an Herrn Klöppel: Welche Bedeutung hat für Sie, für die kommunale Familie die Mietpreis- und Belegungsbindung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung? Und: Sollte die soziale Wohnraumförderung des Landes angesichts der aktuellen Situation noch stärker auf diese Kernbereiche fokussiert werden? – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Dann folgt jetzt Dr. Vincentz.

Dr. Martin Vincentz (AfD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Auch von unserer Seite natürlich erst einmal ein Dankeschön für die Stellungnahmen. Es ist schon einiges gefragt worden, aber es haben sich bei uns noch zwei weitere Fragen ergeben, die sich an Herrn Niermann und an Herrn Schettler richten. Seit der

unmittelbaren Nachkriegszeit gibt es eine Fülle von staatlichen Regulationsmechanismen auf dem Wohnungsbau. Sehen Sie zur Lösung der aktuellen Situation weitere staatliche Einflussnahme als hilfreich an, oder würden Sie sich ein Mehr an marktwirtschaftlichen Mechanismen in diesem Bereich wünschen?

Die zweite Frage richtet sich an dieselben Herren: Welches Maß an Zubau wäre aktuell erforderlich, um die krisenhafte Situation zu überwinden? Würden das Kapazitäten und Manpower in vertretbarer, überschaubarer Zeit auch hergeben?

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Dann folgt der Kollege Matheisen.

Rainer Matheisen (FDP): Herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Liebe Sachverständige! Herzlichen Dank, auch vonseiten der FDP-Fraktion für die Stellungnahmen, die Sie uns geschickt haben, aber auch dafür, dass Sie hier persönlich erschienen sind. Ich habe zum einen eine Frage an den VdW und an den BFW. Wie soll den Hindernissen mit Blick auf mehr Wohnungsbau entsprechend begegnet werden? Wir reden da über Themen wie Mangel an Bauland, wir reden teilweise auch über lange Genehmigungsfristen und insbesondere natürlich aktuell auch über das Thema „Kapazitäten der Bauindustrie“, auch zunehmend über Baustoffe. Was wären da Ihre Vorschläge?

Die zweite Frage richtet sich ebenfalls an den VdW und an den BFW. Es geht um das Thema „Zweckentfremdungsverordnung“. Können Sie sich vorstellen, dass eine solche Zweckentfremdungsverordnung unter Umständen auch einen gegenteiligen – sie soll eigentlich den Mieter schützen – Effekt haben könnte, indem sie kurzfristig verfügbaren Wohnraum aus dem Markt zieht und damit auch dafür sorgt, dass Mieterinnen und Mieter, die auf der Suche sind, entsprechend gezwungen sind, das nächstbeste Angebot anzunehmen? – Herzlichen Dank für die Antworten.

Vorsitzende Heike Gebhard: Dann folgt der Kollege Mostofizadeh.

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Frau Vorsitzende! Werte Kolleginnen und Kollegen! Herzlichen Dank an die Sachverständigen auch von der grünen Fraktion. Ich würde gerne starten wollen mit der Frage zum barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnen. Die Frage möchte ich richten einmal an den Sozialverband Deutschland, an die kommunalen Spitzenverbände – die Freie Wohlfahrtspflege ist heute nicht anwesend –, an den Mieterbund bzw. an das Aktionsbündnis, die ja in Personalunion da sind. Die Frage ist, einerseits wurde in der Anhörung zur Landesbauordnung bestritten, dass der Bedarf entsprechend nachgewiesen sei, vielleicht auch heute nochmal in der Anhörung, ob Sie sagen können: Was da zu tun ist, was auch handwerklich zu tun ist, um erstens den Bedarf zu klären. Und zweitens möchte ich wissen, wie Sie den Bedarf zurzeit sehen.

Der nächste Punkt ist, weil immer nur von rollstuhlgerechten Wohnungen gesprochen wird, aber eine viel größere Zahl an Menschen mit Einschränkungen unterschiedlicher

Art auch in den Städten leben. Über welche Kapazitäten und welche Größenordnungen inhaltlicher oder quantitativer Art sprechen wir da?

Vielleicht könnte auch der Sozialverband Deutschland, weil Sie das in der Stellungnahme angesprochen haben, etwas zur Rückbauverpflichtung sagen, über welche Größenordnungen im Zweifel da zu sprechen ist, welchen Einfluss das auf die Mietmöglichkeiten für diesen Personenkreis auch hat.

Das Thema „Gebietskulissen“ ist von den Kollegen angesprochen worden. Die Wohnungsbaugesellschaft ist auch angesprochen worden. Deswegen hätte ich gerne noch die Frage gestellt, Herr Schrumpf hat das angerissen, aber ich würde gerne die kommunalen Spitzenverbände, den Mieterbund bitten – ich nehme einfach mal alle vier Verordnungen, die hier angesprochen worden sind –, dass Sie einmal darstellen, was aus Ihrer Sicht passieren würde – das geht jetzt rauf und runter in den Diskussionen –, wenn diese Verordnungen, so wie die Landesregierung angedeutet hat, nicht verlängert werden, welche Auswirkungen Sie für den Wohnungsmarkt dann auch sehen.

Die letzte Frage würde ich auch stellen wollen an die kommunalen Spitzenverbände, an den Mieterbund und auch an den Verband der Wohnungswirtschaft. Da geht es um die Frage einer auch kommunal orientierten Bodenvorrangpolitik. Was kann die öffentliche Hand tun, um preiswerten Wohnraum durch beispielsweise eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik zu schaffen? Was, glauben Sie, müsste in Nordrhein-Westfalen getan werden, um das vielleicht noch ein bisschen zu beflügeln? – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Mir liegen für die erste Fragerunde keine weiteren Wortmeldungen vor, sodass wir zur Antwortrunde kommen können. Ich darf Herrn Klöppel für die kommunalen Spitzenverbände das Wort geben, um die Fragen zu beantworten, die an ihn gerichtet worden sind. – Bitte schön.

Sebastian Klöppel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank für Ihre Einladung zu der Anhörung. Ich versuche, die vielen verschiedenen Fragen irgendwie einzufangen. Herr Schrumpf, Sie hatten gefragt nach dem Thema „gemeindliche Bauleitplanung“. Was braucht es, um das verstärkte Schaffen von neugebauten Wohnungen zu befördern? Es ist so, dass die Möglichkeiten des Landes selber in der gemeindlichen Bauleitplanung begrenzt sind. Hier geht es vor allem auch um die Bundesebene. Da befindet sich gerade die entsprechende Kommission in schwerster Arbeit, auch diese Woche wieder, und versucht, die verschiedenen Stränge, die es da gibt, zu optimieren. Wir werden sehen, was dabei herauskommt. Der Bericht soll im Sommer abgeschlossen sein. Unsere Erwartungen sind jetzt nicht überbordend groß, weil es doch ein schwieriges Thema ist.

Unsere Probleme sind die, dass die Verfahren aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen aus allen möglichen Bereichen sehr lange dauern, dass also unfassbar viele Fachgutachten zu den unterschiedlichsten Themenbereichen notwendig sind, dass hier Planungsrecht, Umweltrecht, auch das Thema „Lärmschutz“ alle nicht gut aufeinander abgestimmt sind und sich gegenseitig auch ein gutes Stück behindern. Von daher wäre das, was das Land an der Stelle tun kann, sich gemeinsam mit den

kommunalen Spitzenverbänden auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass solche Dinge optimiert werden, insbesondere im Bereich der Innenentwicklungsmaßnahmen. Da gibt es Planspiele, Studien. Im Moment sieht es nicht unbedingt so aus, als würde von Bundeseite das richtige Instrument befördert werden. Wir sind absolute Verfechter dieser Innenentwicklungs-Geschichten. Von daher würden wir uns auch die entsprechende Unterstützung auf Bundesebene wünschen.

Ansonsten haben wir grundsätzlich den Mangel an Bauland, den wir konstatieren müssen. Hier ist die Frage, inwieweit das Land eigene Flächen oder über Landesgesellschaften noch Flächen zur Verfügung stellen kann, ob das noch verstärkt möglich ist, wobei die Landesregierung, das Land NRW, durchaus auch hier einen Teil dazu beiträgt. Der NRW.Urban spielt da eine gute Rolle, auch in Zusammenarbeit mit den Kommunen. Das kann man sicherlich alles noch optimieren. Wir haben in den Kommunen oftmals das Problem, dass wir auch an unseren eigenen Bewohnern ein Stück weit scheitern, an Interessenlagen, die durch Bürgerinitiativen mit berechtigten Interessen entstehen. Hier müssen wir Kommunen, aber auch Land und Bund gemeinsam ein gewisses kommunikatives Klima für Bauakzeptanz schaffen. Wir brauchen die Flächen und die neue Bebauung. Das, glaube ich, kann niemand bestreiten. In dem Moment, in dem partikuläre Interessen jedes neue Vorhaben blockieren, haben wir ein ausgesprochen großes Problem. Das soll aber nicht bedeuten, dass diese Interessen nicht nachvollziehbar und vertretbar sind. Wir können diesen Knoten allerdings nur durchschlagen, indem wir wirklich alle Hand in Hand arbeiten, um auch Lösungen für die dann jeweils Betroffenen zu finden. – Das zu der Frage „gemeindliche Bauleitplanung“.

Dann hatten Sie, Herr Schrupf, nach dem Thema „Zweckentfremdung“, nach den Quantitäten gefragt. Jetzt liegt die letzte Anhörung im Bauausschuss zu dem Thema noch nicht so lange zurück. Es war vor zwei Monaten, dass wir uns damit beschäftigt haben. An der Sachlage hat sich insoweit nichts geändert, kann sich aber auch nichts geändert haben, denn die Frage, die Sie stellen, ist ja: Wie viele Wohnungen werden konkret genau vom Markt genommen im Zusammenhang mit Zweckentfremdungen für kurzfristige Vermietungen und als Ferienwohnungen? Im Moment ist es ja so, dass die Kommunen gar nicht das entsprechende Rüstzeug haben, um die Anzahl genau ermitteln zu können. Sie müssten wirklich jede einzelne Wohnung aufspüren können in Zusammenarbeit mit den Portalen. Diese Auskunftsverpflichtung ist im Moment nicht gegeben.

Es gibt das Urteil aus München, wo die Stadt München „Airbnb“ auf Herausgabe der Daten verklagt hat und auch recht bekommen hat. Nun ist das Urteil noch nicht rechtskräftig. Wir werden sehen, was daraus wird. Das wäre der Moment, in dem wir dann auch wirklich wüssten, welchen Umfang das Ganze hat. Wir können an dieser Stelle nur über die Schätzungen gehen. Wir können natürlich über Webcrawler schauen, wie viele Angebote sind denn jeweils dort vorhanden. Das ist dann aber immer nur ein Portal, es gibt ja mehrere Portale.

Die quantitative Fragestellung ist auch nicht unbedingt so entscheidend, wie es jetzt manchmal dargestellt wird. Denn es reicht ja innerhalb eines Mehrfamilienhauses eine Wohnung, die regelmäßig vermietet wird, um den übrigen Bewohnern dieses Hauses das Leben schwer zu machen. Wenn man in Köln jedes Wochenende auch nur in einer

Wohnung einen Junggesellinnen- oder einen Junggesellenabschied ertragen muss, dann reicht das schon. Von daher ist das mit der Quantität so eine Frage, weil die Qualität eben auch eine Rolle spielt.

Es gibt Studien, die versuchen, die Quantitäten einzufangen, die auch in der Anhörung zum Thema „Zweckentfremdung von Wohnraum“ des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 18. Januar eine Rolle gespielt haben. Sie gehen von sehr geringen Zahlen aus. Aber auch hier muss man sagen: Es geht nicht um eine flächenmäßige Verteilung über die Stadt, sondern es geht um einzelne Hotspots in den Städten. Das muss man sich dann schon genauer anschauen. Wir werden jetzt prüfen, was die Situation in Hamburg verursacht. Hamburg hat ein neues Gesetz geschaffen. Dort wird man aufgrund der Datenlage im Laufe des Jahres besser beurteilen können, welche Quantitäten sie dann vorliegen haben. Wir werden prüfen, ob das auch für NRW-Städte anwendbar ist, aber genau in der Form nicht, weil dafür das WAG nicht weit genug geht als Satzungsermächtigung. Aber wir sind sehr gespannt, was die Hamburger dann zu berichten haben.

Die Frage von der SPD zum Thema „Mietpreis- und Belegungsbindung“: Es ging um die Bedeutung dieser Mietpreis- und Belegungsbindung. Die haben natürlich für die Städte eine immens große Bedeutung. Das sind genau die Wohnungen, die, wenn sie jetzt neu geschaffen sind oder wenn sie noch in den Bindungsvereinbarungen sind, eine entsprechend niedrige Miete aufweisen, eine Miete, die noch bezahlbar ist, eine Miete, die auch vielfach den Einkommensverhältnissen in den Städten entspricht. Von daher brauchen wir diesen bestimmten Bestand an Wohnungen, jetzt nimmt er seit vielen Jahren kontinuierlich ab und hat einen besorgniserregend niedrigen Anteil erreicht in den Städten. Von daher begrüßen wir zwar die vielfältigen Aktivitäten des Wohnraumförderprogramms in NRW, aber wir halten das Ganze noch für ausbaufähig. Es gibt bestimmte Bestandteile, die laufen ganz gut. Die Instrumente, die NRW da bereitstellt, auch im Bundesvergleich sind wirklich gut. Das haben wenige Bundesländer in dieser sehr detaillierten Form. Es gibt aber auch Bereiche, die noch ausbaufähig wären.

Mein Beispiel wäre der Ankauf von Belegungsrechten, der in NRW relativ wenig läuft. Das gibt es in anderen Bundesländern mehr. Hier könnte man auch noch nachlegen, weil es dabei auch nicht um die Neuschaffung von Wohnungen geht, sondern – wir reden hier ja auch über das Thema „Wohnungslosigkeit oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen“ – gerade für diesen Personenkreis könnte das eine interessante Geschichte sein, wenn hier verstärkt Aktivitäten stattfinden würden. Aber grundsätzlich: Wir sind froh, dass über die Einigung im Vermittlungsausschuss jetzt auch der Bund weiterhin auch über 2019 hinaus mit in der Verantwortung ist. Wir sehen den Bedarf, dass die Mittel insgesamt auch für NRW nicht weniger werden, sondern eher mehr. Die Mittel sind in diesem oder im vergangenen Förderjahr nicht vollständig abgerufen worden. Hier muss man einfach schauen, an welcher Stelle Grenzen erreicht sind, etwa durch die Auslastung der Bauwirtschaft, Bauland usw. Die überschüssigen Mittel müssen da vielleicht auch stärker in Instrumente wie den Ankauf von Belegrechten fließen, weil dafür genau diese Probleme nicht existieren.

Ich mache weiter mit den Fragen der Fraktion der Grünen, und zwar mit dem Thema „barrierefreies Bauen“. Was ist zu tun, um den Bedarf festzustellen? Das ist die Gretchenfrage, die können wir Kommunen auch nicht beantworten. Wir wissen es schlichtweg einfach nicht. Das wissen auch die anderen Akteure nicht auf Knopfdruck. Hier müsste man sich gemeinsam ein Konzept überlegen, wie man überhaupt diese Bedarfe erhebt, wobei diese Bedarfe natürlich auch schwanken. Sie ändern sich ständig, weil bestimmte Notwendigkeiten ...

(Zuruf von Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE])

– Wenn es so einfach wäre, dann wäre das ja auch schon längst geschehen. Es gibt diese Daten nicht, sie sind nicht offen im kommunalen Bestand vorhanden. Das ist einfach ein Problem. Wir haben die Datenlage als Kommunen so nicht. Um diese Datenlage erst einmal zu schaffen, gibt es auch jede Menge datenschutzrechtlicher Fragen zu beantworten. Das sind Aufwände – man muss das unter Umständen auch personenbezogen machen –, sonst kriegt man Bedarfe nicht genau abgebildet. Wir sind natürlich bereit für Gespräche, wie das zu leisten wäre. Aber aus der aktuellen Situation heraus können die Kommunen nicht einfach irgendwelche Akten hervorziehen und mal eben sagen, wie die Bedarfe sind. Wir wünschen uns auch, dass wir das mal könnten. Da mag es in Zukunft entsprechende Förderprogramme geben können, die uns dabei helfen und unterstützen. Unsere Erfahrung zeigt, dass keiner der Akteure, auch derjenigen, die hier mit am Tisch sitzen, das mal eben für sich so beantworten kann bei der hohen Differenzierung dieser Frage.

Wie viele Haushalte brauchen eine wirklich rollstuhlgerechte Wohnung? Bei wie vielen Haushalten ist es dann möglicherweise ein bisschen weniger an Barrierefreiheit? Das sind ganz unterschiedliche Abstufungen. Sicherlich ist es bedauerlich, dass diese Datenlage so nicht vorhanden ist, und das sollte ein Ziel sein. Aber wir haben im Moment auch nicht die treffende Idee, um das mal eben aus dem Hut zu zaubern.

Sie haben außerdem gefragt, wie wir die Auswirkungen einschätzen würden, wenn die existierenden landesrechtlichen Verordnungen zum Mieterschutz auslaufen würden. Wir haben in vielen Stellungnahmen schon skizziert, dass wir uns deutlich für eine Aufrechterhaltung dieser Verordnung aussprechen. Wir haben – wie auch von allen konstatiert – die Probleme auf dem Wohnungsmarkt, die müssen wir natürlich mit der Frage des Neubaus und mehr Wohnungen angehen, aber wir müssen eben auch dafür sorgen, dass die bestehenden Wohnungen mit ihren Mietpreisen in einem Bereich bleiben, der noch für alle irgendwie finanzierbar ist. Und genau an dieser Stelle spielen diese Verordnungen eine große Rolle.

Das sind die Beschlüsse, die auch auf dem Wohngipfel gemeinsam von Bund, Ländern und Kommunen gefasst wurden, dass man hier stärker agiert als vorher und nicht das Gegenteil macht, nämlich abzubauen. Natürlich muss man das behutsam machen. Das ist auch klar. Aber die Mietpreisbremse ist jetzt auf Bundesebene, also die Ermächtigungsgrundlage ist verschärft worden an der Stelle. Da wäre es jetzt kein besonders angenehmes Signal, auch für die Mieter, auch für die Kommunen selber, wenn das jetzt auf Landesebene auslaufen würde. Die Mietpreisbremse ist für die Neuvertragsmieten da. Die Kappungsgrenzenverordnung greift insbesondere bei den be-

stehenden Mietverträgen. Hier muss man natürlich sagen: Es geht bei der Kappungsgrenze vor allem um diejenigen Mieten, die deutlich im bezahlbaren Bereich liegen, weil sie ja nur in den Fällen greift, in denen Mieten überhaupt noch unterhalb der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei den Mieten, die ohnehin schon an der Grenze ortsüblicher Vergleichsmiete liegen, greift auch die Kappungsgrenze nicht mehr, weil sie eben ohnehin nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen dürfen. Von daher zielt die Kappungsgrenze exakt auf dieses Segment, über das wir hier reden. Und von daher sollte das auf jeden Fall aufrechterhalten bleiben.

Der Unterschied zu der bundesgesetzlichen Regelung, also 15 % Landeskappungsgrenze, statt 20 % ist jetzt auch kein Meilenstein, aber es ist immerhin etwas. Da wir alle nicht im Moment den einen Trick aus dem Hut zaubern können, der uns die Probleme gerade löst, wäre das immerhin gut, wenn wir das aufrechterhalten würden. Dasselbe gilt vom Prinzip her auch für die anderen Verordnungen. Es wäre vor allem ein fatales politisches Signal, wenn wir hier auf Landesebene Mieterschutz abbauen, während auf Bundesebene im Herbst vergangenen Jahres unter großer medialer Begleitung ein Statement gekommen ist von allen Beteiligten, dass man eher behutsam, aber eher in Richtung stärkerer Mieterschutz vor allem im Bereich des bezahlbaren Wohnens geht.

Und die letzte Frage: Da drehte es sich um Bodenvorratspolitik. Das geht in eine ähnliche Richtung wie die erste Frage von Herrn Schrupf. Klar, den Flaschenhals, den wir im Moment haben als Kommunen wie auch alle anderen, ist das Thema „Boden, Flächen“. Gerade in den Hotspots sind die ausreichenden Flächen so nicht mehr vorhanden. Es wird ein langfristiger Prozess sein, wie die Kommunen oder das Land wieder zu einer langfristigen, antizyklischen und vorausschauenden Bodenvorratspolitik gelangen. Wir können die Flächen nicht einfach mal eben herzaubern. Die Flächen, die es noch gibt, sind ja zudem auch keine einfachen Flächen, die man mal eben aktivieren und zu Bauland machen kann, sondern es sind oftmals belastete Flächen, Flächen, bei denen die Eigentümerverhältnisse entweder unklar oder nicht ganz einfach sind. Es sind Flächen im Innenbereich, die ohnehin nicht leicht zu erschließen sind, wo auch die Erschließungskosten relativ hoch wären.

Von daher ist es so, dass die Kommunen – das ist auch ein langes Wirken, auch bei uns intern, wir beraten da unsere Kommunen auch immer – entsprechende Grundsatzbeschlüsse zur Bodenpolitik treffen mit Quotierungen. Aber auch hier muss man aufpassen, dass man das behutsam macht. Was uns ja auch nicht glücklich macht, ist, wenn 20 % gefördert, gebaut wird und das wird subventioniert durch 80 % oder 70 % Hochpreiswohnungen. So läuft es natürlich de facto. Es ist auch nachvollziehbar, dass dieses Kalkül so wirkt. Wir müssen aufpassen, dass wir den Mittelbereich, also das, was um die 8 Euro bis 10 Euro pro m² netto kalt existiert, nicht völlig aus dem Blick verlieren, sondern wir brauchen natürlich den Bereich bis zu den Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Wir brauchen auch hier und da hochpreisige Wohnungen, aber wir brauchen auch den mittleren Bereich.

Es gibt Vereinbarungen inzwischen auch mit der BlmA, die durchaus vielversprechend sind, wonach Liegenschaften, die im Bereich der BlmA liegen, besser an die Kommunen geraten können. Der Verzicht auf die Höchstpreisvergabe hat sich in vielen, noch

nicht in allen Fällen in den Kommunen durchgesetzt. Daran müssen wir auch intern arbeiten, wobei natürlich eine Kommune, die entsprechende Haushaltsschwierigkeiten hat, Schwierigkeiten hat, auf diese Einnahmen zu verzichten. Es ist auch immer ein Ringen zwischen Kämmerei und Stadtentwicklern, zwischen Liegenschaftlern und Wohnungsverantwortlichen. Es ist in der Tat nicht leicht. Es geht hier viel auch um Kommunikation, um ein stringentes Handeln von allen und gemeinsames Handeln von allen Akteuren. Auch die Wohnungswirtschaft kann natürlich ihren Beitrag leisten. Es gibt Beispiele, wenn man sich das Beispiel Münster anschaut, da läuft das inzwischen ganz gut. Auch Dortmund ist jetzt ein Markt, der nicht ganz so angespannt ist. Auch da gibt es ein vielfältiges Zusammenarbeiten und Zusammenwirken. Es sind eben keine kurzfristigen Lösungen. – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Vielen Dank, Herr Klöppel, für die Beantwortung der umfangreichen Fragen. – Jetzt kommen wir zu Herrn Niermann vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Bitte schön.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf): Ganz herzlichen Dank, Frau Vorsitzende! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich versuche mal abzuschichten. Es wurde schon sehr viel, sehr Gutes gesagt vom Kollegen. Ich versuche, das einigermäßen wenig redundant zu machen. Ich fange mit der Frage nach der landeseigenen Wohnungsgesellschaft, die Herr Abgeordneter Schrumpf gestellt hat, und warum wir vom Verband da eher ein bisschen Druck reinbringen. Das liegt in erster Linie sicherlich daran, dass wir als Verband 477 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in ganz NRW vertreten.

Ich bin neben dem politischen Bereich auch noch für die Wohnraumförderung und die kommunalen Unternehmen zuständig. Deswegen habe ich einen einigermäßen soliden Überblick darüber, wo es überall kommunale Unternehmen gibt. Wir beraten auch derzeit in vielen Städten wieder die Gründung von kommunalen Wohnungsunternehmen oder kreisangehörigen Wohnungsunternehmen. Aufgrund der Differenziertheit des Marktes würde ich vermuten, dass eine landeseigene Gesellschaft einen neuen Überbau braucht, die vielleicht auch in die Fläche gehen muss, die regionalen Märkte im Blick haben muss und sich bei den Problemen, die Herr Klöppel bei der Baulandbereitstellung angesprochen hat, auch bei dem Thema „Fördermittel“ im Grunde genommen auf dem gleichen Markt bewegen würde.

Unser Petition an der Stelle wäre, weiter bei der Gründung von kommunalen Wohnungsunternehmen zu unterstützen, von Genossenschaften in der Fläche zu unterstützen. Ich bin mir relativ sicher, gerade beim Thema „Wohnraumförderung“, wenn man die Wohnraumförderung auch in den ländlichen Bereichen, wo wir auch einen qualitativen Bedarf haben, weiter in Richtung Wirtschaftlichkeit stärken könnte trotz der Tatsache, dass wir – das muss man an der Stelle sagen und wiederholen – ein sehr gutes Wohnraumförderprogramm hier in NRW haben im Vergleich zu den anderen Bundesländern in Deutschland, dann könnten wir viele dieser Probleme auffangen. Es würde nicht unbedingt nötig werden, eine landeseigene Wohnungsgesellschaft zu

gründen. Inwiefern man das sozusagen als Fehler der Vergangenheit vergleichen kann, dazu möchte ich mich gar nicht großartig qualitativ äußern. Ich bin mir sicher, dass man die Dinge, die man vielleicht bei einer ehemaligen LEG falsch gemacht hat, nicht unbedingt noch einmal wiederholen möchte.

Zum Thema „Stärkung Wohnungsgenossenschaft“: Ich würde das – die Frage haben Sie auch gestellt, Herr Schrupf – im Zusammenhang sehen, gar nicht so abhängig von der Gesellschaftsform, die kommunalen Gesellschaften liegen uns da am Herzen. Es sind eigentlich die Sachen, die auch momentan letztendlich die Kommunalen betreffen, die auch teilweise auf Bundesebene angesiedelt sind wie Umlagefähigkeit, Grundsteuer, Zugang zu Fördermitteln. Da gibt es diverse Friktionen. Was bei den Genossenschaften gerade ansteht: Sie sind ja einer Pflichtprüfung unterlegen. Es gibt momentan Bedenken, die Prüfung zu verschärfen. Es ist in dieser aktuellen Finanzmarktlage en vogue geworden, „Schwarze Schafe“ zu gründen als Kapitalanlage-Genossenschaften sozusagen. Das möchte man natürlich umgehen. Das ist auch richtig. Das sehen wir auch als Verband als richtig und wichtig an. Da müsste man die einfache Prüfung in dem Zusammenhang abschaffen für diese Art der Genossenschaften.

Bei Genossenschaften ist definitiv auch ein Thema der Zugang zu Grundstücken der BImA. Herr Klöppel hat eben schon ausgeführt. Da gibt es auch noch leichte Friktionen mit der aktuellen Richtlinie, was sich aber annähert. Dann gibt es bei den Genossenschaften kartellrechtliche Friktionen beim Thema „Kooperation“, aber da sind wir sehr im Detail.

Was meiner Meinung nach keine schnelle Lösung sein wird, ist die Gründung von Genossenschaften, was das quantitative Problem an Wohnraumbereitstellung angeht, weil diese Verfahren durchaus ein bisschen aufwändig sind. Das machen wir als Verband auch gerne, und das ist auch richtig so. Es ist allerdings kein schnelles Instrument.

Dann kam von Herrn Neumann die Frage nach dem Thema „Kosten des Wohnungseigentums, Verteilung etc.“. Bei uns im Verband sind es eher die kommunalen Unternehmen, die sehr viel Wohnraumfördermittel für den Mietteil abrufen. Wenn man sich das Förderergebnis anguckt, dann ist es so, dass die Förderung von Wohneigentum im Vergleich zur Menge der Einheiten einfach teurer ist, weil die Grundstücke größer sind, weil die Gestehungskosten vielleicht einfach bei Einfamilienhäusern höher sind als beim Geschosswohnungsbau, von Flächeneffizienz mal ganz abgesehen.

Auch als stadtentwicklungspolitisch interessierter Mensch sage ich einfach, dass es sicher richtig ist, dass es Wohneigentum gibt. Das ist gar keine Frage. Der Anteil von Wohneigentum ist immer noch verhältnismäßig viel geringer. Der Schwerpunkt ist ja, Gott sei Dank!, immer noch aus Verbandssicht das Thema „Mietförderung“. Schon allein die Tatsache, dass 75 % des Förderergebnisses in den Bestand und nicht in den Neubau von Wohnungen geflossen sind, zeigt ein bisschen, dass das auch kein quantitativer Ansatz ist, um der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.

Sollte ich etwas vergessen haben, dann fragen Sie bitte nach. – Herr Dr. Vincentz hatte gefragt, nach dem Thema „Staatliche Mechanismen“. Was soll ich dazu sagen?

Natürlich freut sich niemals ein Wirtschaftsverband – Herr Schettler wird es bestätigen – über ein Mehr an staatlichen Mechanismen. Jetzt muss man grundsätzlich einmal hinterfragen, wie sinnhaft so etwas ist. Wir sehen natürlich die Notwendigkeiten, energiepolitisch tätig zu werden. Die EnEV hat uns natürlich im Neubau wehgetan. Auf der anderen Seite muss man diese energiepolitischen Ziele völlig zu Recht antizipieren. Da muss man auch die Frage stellen: Kann man so etwas anders gestalten – technologieoffener, Effizienzfragen stellen etc., nicht nur die Vermeidung von CO₂ im Gebäude in den Blick nehmen, sondern bei der Energieerzeugung vielleicht schon andere Möglichkeiten wählen.

Sie hatten zudem gefragt nach den Kapazitäten der Bauwirtschaft. Die gleiche Frage ging in die Richtung von Herrn Matheisen, das will ich im Zusammenhang beantworten. Jetzt haben wir seit Mitte der 90er- bzw. Mitte der 2000er-Jahre einen extremen Rückbau, a) der Kapazitäten im Bauhauptgewerbe, um Hunderttausende von Mitarbeitern, auch ein gutes Drittel Einsparungen von Kapazitäten des Personals in der öffentlichen Verwaltung im Bereich Planen, Bauen und Wohnen. Ich kenne die Probleme aus den Städten und Gemeinden im Land bei der Suche nach qualifiziertem Personal. Das ist sicherlich nichts, was sich von heute auf morgen lösen ließe.

Im Bauhauptgewerbe will ich hoffen, dass sich irgendwelche Effizienzgewinne heben lassen durch das Thema „„Serielles und modulares Bauen“, auch beim Thema Digitalisierung. Ähnliches hoffe ich, wobei ich auch im Verband für die Tiefe in diesem Prozess nicht der Experte bin, beim Thema Digitalisierung von Baugenehmigungsprozessen. Das ist sicherlich etwas, was wir auch begleiten und versuchen, voranzutreiben. Wir haben es auch sehr begrüßt, dass es jetzt die Modell-Kommunen gibt, die das abprüfen sollen. Wir sind uns aber auch bewusst, dass das ein dickes Brett ist, was da zu bohren ist.

Herr Matheisen, Sie hatten zudem gefragt nach der „Zweckentfremdungsverordnung“, wie sie dafür sorgen kann, dass der gegenteilige Effekt eintreten kann. Wir hatten uns dazu in der entsprechenden Anhörung auch geäußert. Da fehlt mir die Fantasie, wie das sein könnte. Aber wo sie unser Unternehmen noch betrifft: Mir ist noch nie eine Rückmeldung gekommen, dass irgendeins unser Unternehmen betroffen ist von der Zweckentfremdungsverordnung wegen der kurzfristigen Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen. Das geben die Genossenschaften nicht her, und die kommunalen Unternehmen haben wirklich Besseres zu tun und sind sowieso schon ein wenig schwach an freien Wohnungskapazitäten. Da, wo wir am ehesten betroffen wären, ist bei dem Thema „Leerstand bei qualitativem Ersatzneubau“. Aber das geschieht in der Regel in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Genehmigungsbehörden, es geht da zum Beispiel um Stadtumbaumaßnahmen. Sonst haben wir damit nichts zu tun.

Deswegen ist es eher im Gegenteil so, dass der Druck gerade bei den kommunalen Unternehmen, neu zu bauen auf diesen Hotspot-Märkten Köln, Düsseldorf, höher wird, Wohnraum zu schaffen, wenn der Druck auf den Markt höher wird. Der Druck auf den Markt wird auch höher, wenn auch nur ein 1 % der Wohnungen entzogen wird. Das sind in Köln – ich kenne mich da aus, weil ich persönlich dort auch wohne – ein paar tausend Wohnungen. Wenn die einfach fehlen, dann stehen die Leute als Erstes bei

den Genossenschaften, bei den kommunalen auf der Matte, weil bei denen die Miete noch ein Drittel unter der ortsüblichen Miete liegt.

Zum Schluss habe ich mir noch die Frage notiert zum Thema „Wohnen-Vorwärtspolitik der öffentlichen Hand“. Das ist in der Tat etwas, was wir auch durchaus positiv bewerten. Die Frage kam von Herrn Mostofizadeh. Mir ist persönlich das Beispiel Münster ganz gut bekannt, wo sie mit einer relativ progressiven Wohnen-Vorwärtspolitik auch eine Quote im sozialen Wohnungsbau verbinden. Das finden wir als Verband auch völlig in Ordnung, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Jetzt hat der Markt Münster 4 plus in der Wohnraumförderung, da ist es in jedem Fall so.

Wo es halt nicht so wäre wie in Stufe 1 bis 2 – das haben wir als Verband geprüft –, das ist aus unserer Perspektive überhaupt nicht wirtschaftlich. In den ersten 20 Jahren gibt es überhaupt gar keinen positiven Cashflow bei der Wohnraumförderung. Da kann ich mich ganz dem Kollegen Klöppel anschließen. Da ist es dann fatal, wenn die Querfinanzierung stattfindet durch den frei finanzierten Bereich. Das ist gerade für die Menschen, die auf frei finanzierten, günstigen Wohnraum angewiesen sind, nicht fair.

Grundsätzlich muss man natürlich sagen, die kommunalen Genossenschaften haben eine relativ geringe Eigenkapitalverzinsung, die nicht besonders viel über der Inflationsrate liegt. Sie haben ein erhöhtes Interesse, an günstigen Baugrund zu kommen, weil das im Grunde genommen der Indikator ist, der das Wohnen teurer macht, weil sich die Baupreise in einem bestimmten Korridor relativ ähnlich sind über das ganze Land.

Insofern machen wir uns als Verband natürlich auch stark für das Thema „Konzeptvergabe“, also bevorzugte Vergabe an kommunale Unternehmen oder Wohnungsgenossenschaften oder eben solche Wohnungsunternehmen, die ihre Projekte mit einem hohen Anteil an günstigen, preisreduzierten oder auch geförderten Wohnraum verbinden.

Dass waren die Fragen, die ich mir aufgeschrieben habe. Ich hoffe, ich habe nichts vergessen. – Danke schön.

Vorsitzende Heike Gebhard: Herzlichen Dank. – Dann kommen wir zu Herrn Schettler vom Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW. – Bitte schön.

Rolf Schettler (BFW – Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V., Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft): Vielen Dank dafür, dass wir so kurz vor Ostern noch zu dem Antrag „Frohe Weihnachten“ Stellung nehmen können. Das macht uns dann natürlich besondere Freude, wir sind immer gerne im Landtag.

(Zuruf)

– Das schließt sozusagen das Jahr ab.

Ich habe eine kleine Zahl von Fragen zu beantworten, die ich gerne beantworten möchte. Herr Schrupf fragte nach dem Vorteil von Wohnungsbaugenossenschaften.

Ich bin jetzt nicht ganz sicher, ob er wirklich Wohnungsbaugenossenschaften oder die Landeswohnungsbaugesellschaft, die im SPD-Vortrag angesprochen wird, gemeint hat. Deswegen beantworte ich vielleicht beide Fragen. Wir sind als Verband der freien Wohnungswirtschaft keine Experten in Sachen Wohnungsbaugenossenschaft. Da wäre der Kollege Niermann natürlich eindeutig besser gefragt. Was ich aber sagen kann, meine Damen und Herren, ist, dass wir keine Präferenzen bei irgendeiner bestimmten Rechtsform sehen. Insofern, lieber Herr Niermann, kann ich auch nicht ganz nachvollziehen, dass Sie bei Konzeptvergaben, die Sie zum Schluss angesprochen haben, eine Präferenz bei kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen sehen. Ich halte das generell für falsch. Denn auch da kann nur der Markt sich entfalten. Die guten Ideen kommen nicht zwingend aus einer bestimmten Rechtsform, sondern sie kommen aus kreativen Projektentwicklerköpfen und Unternehmerköpfen.

Insofern, die Förderung von Wohnungsgenossenschaften bringt im Moment keinen kurzfristigen Effekt, abgesehen davon, dass bei der Vorlaufs-Begründung und vielen anderen Probleme letztendlich finanzierungstechnische Probleme eine Rolle spielen. Das wäre möglicherweise eine Fehlallokation von Fördermitteln, wenn dies in den Vordergrund rücken würde.

Herr Dr. Vincentz hatte nach der Wirkung staatlicher Einflussnahmen gefragt. Da kann ich mich freudigen Herzens dem Kollegen Niermann anschließen. Wir haben keinen Vorteil von staatlichen Maßnahmen für unsere Unternehmen erkannt. Wir haben das extra nochmal abgefragt im Zuge der Teilnahme heute an dieser Anhörung, danach spielten Zweckentfremdung und diese Dinge keine praktische Rolle.

Gleichwohl halte ich diese Instrumente – das haben wir damals auch, als das dann wieder Gesetz wurde, in den Gremien kritisiert – dennoch für eine negative Entwicklung, weil bestimmte Investoren, institutionelle Investoren, die Versicherungswirtschaft beispielsweise, immer wieder als Argument gegen gezielte Investitionen in den Wohnungsmarkt anführen, dass eine Überregulierung dieses Marktes nach wie vor stattfindet. Die wird auch durch solche Instrumente nicht geringer. Sie wird eher größer. Die Skepsis – ich nenne sie vorsichtig – von wohnungsmarktfernen Investoren, die wir aber gleichwohl im Markt brauchen, wird größer, je mehr der regulatorische Eingriff in den Markt stattfindet.

(Zuruf von Jochen Ott [SPD])

– Wir hatten ja schon öfter die Gelegenheit, über die Wirkung von Markt, verehrter Herr Ott, zu diskutieren. Bisher haben Sie mich vom Gegenteil noch nicht überzeugt.

(Zuruf)

– Dann sind wir quitt, ja. Sie fragten nach der Zielkapazität. Wir gehen davon aus, dass ca. 400.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen fehlen. Das würde bedeuten, dass eine Neubaukapazität pro Jahr von ca. 80.000 Wohnungen notwendig wäre, eine Zahl, die derzeit nicht geleistet wird.

Wenn ich auch jetzt nicht ganz in der Reihenfolge der Fragen bleibe, schließe ich gerne an, weil aus der Fraktion der Grünen gefragt wurde, wie hoch der Bedarf an rollstuhlfahrergerechten Wohnungen sei. Das ist leider eine Frage, die Ihnen seriös, zumindest

in Nordrhein-Westfalen, niemand beantworten kann. Wir haben mehrfach, auch im Zuge der Diskussion um die neue Landesbauordnung angemahnt, dass man, bevor man regulatorisch eingreift, zunächst mal den Bedarf ermitteln muss. Ich kann Ihnen nicht aus meiner verbandspolitischen Tätigkeit, sondern aus meiner eigenen unternehmerischen Tätigkeit Folgendes berichten:

Unser Unternehmen baut vorzugsweise im Seniorenwohnungsbau – und dort natürlich immer auch einen gehörigen Anteil an sogenannten R-Wohnungen, also rollstuhlfahrergerechten Wohnungen. Und ich kann Ihnen aus unserem Bestand – das wird bestätigt von ganz vielen anderen Unternehmen – berichten, dass sämtliche Rollstuhlfahrer-Wohnungen fehlbelegt sind, weil es die letzten Wohnungen sind, die in einem solchen Neubauprojekt vergeben werden: Warum? Sie sind größer, sie sind demnach auch teurer, sie haben die größeren Bewegungsflächen im Bad, im Flur usw. – Dinge, die auch von den praktisch vermeintlich darauf angewiesenen Nutzern, nämlich den Rollstuhlfahrern, gar nicht goutiert werden. Die sind mit dem normalen Standard, den wir in der Bauordnung als barrierefreien Standard haben, so wunderbar zufrieden.

Es hat manchmal den Anschein, als wenn auch bei diesen Forderungen gar nicht zur Kenntnis genommen würde, dass auch die Gerontotechnik sich enorm weiterentwickelt hat, dass man sich heute in einer einfachen barrierefreien Wohnung auch als Rollstuhlfahrer ganz hervorragend bewegen kann. Da sind viele andere Dinge, die in der neuen Landesbauordnung sinnvoll geregelt sind, praktisch sehr viel bedeutsamer. Aber um auf die Frage konkret zu kommen, wie viel Bedarf es da gibt, das kann ich Ihnen nicht beantworten. Das kann Ihnen auch niemand zurzeit seriös beantworten. Wir gehen aber davon aus, dass durch die neue Landesbauordnung und die Regelungen, die da auch zum barrierefreien Wohnen getroffen worden sind, eine Bedarfssättigung nicht von heute auf morgen, aber auf absehbare Zeit erreicht werden kann.

Sie hatten weiterhin gefragt nach Wohnungsbaugenossenschaften, Baukostensenkungskommission, das wollte ich nochmal ansprechen. Die SPD-Fraktion hat in ihrem Antrag völlig zu Recht gesagt – dem stimme ich mit vollem Herzen zu –, Wohnraum-mangel führt zu verstärktem Mietpreisanstieg. Das ist so! Aber das Problem ist hausgemacht. Wir haben – ich verfolge das politische Geschäft auch schon eine ganze Reihe von Jahren – bei ganz vielen gesetzgeberischen Vorhaben genau auf diese Wirkung hingewiesen. Viele der Kostensteigerungen sind hausgemacht. Deswegen ist auch der Mangel hausgemacht. Deswegen wäre eine Deregulierung auf breiter Ebene ein Segen, nicht nur für die handelnden Akteure, sondern es wäre ein Segen auch für die Nutzer, weil mit der vereinfachten Schaffung – das heißt schnellere Verfahren, Genehmigungsverfahren, das heißt schnellere Verfügbarmachung von Bauland – eine Menge erreicht wäre. Wenn die Baukostensenkungskommission, die die Landesregierung eingerichtet hat, nicht nur zu Beratungsergebnissen kommt, sondern auch zu umsetzbaren Ergebnissen kommt, dann, glaube ich, können wir eine Menge erreichen. Also: Deregulierung wäre aus meiner Sicht richtig.

Herr Matheisen hatte gefragt, ob durch den Arbeitskräftemangel in dem Bereich die Zielvorgaben – ich sprach gerade von 80.000 Wohnungen pro Jahr – überhaupt eingehalten werden können. Das ist eine berechtigte Frage. Ich habe ja, wie Sie wissen,

ein großes Vertrauen in die Wirkmechanismen von Markt. Insofern kann ich sagen: Der Wohnungsmarkt braucht eines am allerwichtigsten: nämlich Verlässlichkeit.

Die Landesregierung hat in den mittelfristigen Zielvereinbarungen mit den Kommunen in Richtung Verlässlichkeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau schon eine Menge Positives bewirkt. Wenn die Verlässlichkeit da ist, wenn man davon ausgehen kann, dass es dann nicht plötzlich wieder zu einem rapiden Einbruch der Baufertigstellungs- oder Baugenehmigungszahlen kommen wird, wenn beispielsweise der Kapitalmarkt eine andere Richtung einnehmen wird, wonach es dieser Tage nicht aussieht, aber alle wissen, auf dem Niveau wird es nicht auf ewig bleiben, dann werden sich auch das Bauhauptgewerbe und die Baunebengewerbe dem anpassen.

Im Moment haben wir auf den Baustellen in Nordrhein-Westfalen eine geradezu babylonische Sprachverwirrung. Es ist ein ganzes Geflecht von Unternehmen, hauptsächlich Subunternehmen, selbst große Baufirmen, auch in unserem Unternehmensverband, greifen auf Subunternehmer zu, weil sie aus einheimischen Arbeitskräftepotenzialen die notwendigen Fachkräfte nicht mehr bekommen. Das macht das Bauen nicht unbedingt einfacher, aber es zeigt, dass dieser Markt in Bewegung ist.

Warum greift ein Bauunternehmen auf Subunternehmen zu? Weil es nicht weiß, ob der Bedarf von heute auch noch der Bedarf von morgen oder übermorgen sein wird. Also: Verstetigung, Verlässlichkeit in den Rahmenbedingungen würden auf jeden Fall die Investitionsbereitschaft, aber auch den notwendigen Kapazitätsaufbau derjenigen, die es dann umsetzen müssen, nämlich der Bauwirtschaft, eindeutig verbessern. Ich glaube, damit wären die Fragen, die an mich gerichtet waren, beantwortet. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Und damit kommen wir zum Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen“. Ich nehme an, dass Sie, Herr Witzke, aufgrund der Doppelfunktion auch die Fragen, die an den Mieterbund gerichtet werden, mit übernehmen.

Hans-Jochem Witzke (Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“, Düsseldorf): Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Herzlichen Dank für die Fragen und auch herzlichen Dank an meine Vorredner, die den Großteil der Fragen auch in meinem Sinne schon beantwortet haben. Herr Klöppel ist der geborene Kandidat für die Mitgliedschaft in diesem Bündnis, aber wahrscheinlich wird die Konstruktion seines Verbandes ihn daran hindern.

Wie ich ohnehin sagen muss: Es gibt in vielen Dingen Übereinstimmung. Jetzt sind wir ein sehr breit aufgestelltes Bündnis. Das haben Sie gesehen. Das ist der Gewerkschaftsbund, das ist der Deutsche Mieterbund, das ist die Caritas, die Diakonie, der Paritätische Wohlfahrtsverband, der Sozialverband Deutschland, der VdK. Das heißt, das ist auch ein Zeichen dessen, dass das Problem ein sehr breites ist. Wenn das hier auch der Fachausschuss für Bauen und Wohnen ist – neben anderen Themen –, dann ist dies schon lange kein wohnungswirtschaftliches, sondern schon längst ein soziales Thema. Deswegen befassen Sie sich ja auch zu Recht mit dieser Problematik.

Jetzt sind verschiedene Fragen gestellt worden, manche sind schon beantwortet worden. Vielleicht mache ich das auf die Gefahr hin, dass ich am Ende doch etwas vergesse. Herr Schrumpf, der nun leider nicht mehr da ist – ich habe gehört, es wird ein Protokoll erscheinen –, hat gefragt, warum denn kritisiert wird, dass der Ansatz für den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau geringer ist. Eine solche Vorlage eines Wohnungsbauförderungsprogramms ist immer auch der Ausdruck einer politischen Prioritätensetzung. Wenn ich dann den Ansatz für Eigenheime im Verhältnis zu dem Geschossmietwohnungsbau steigere, dann bringt das auch zum Ausdruck, was man politisch will. Gleichzeitig muss man natürlich sagen: Jetzt wird aus dem Wohnungsbauvermögen auch der Erwerb von Bestandswohnungen finanziert.

Dann hat bei einer Gelegenheit vor ein paar Wochen oder Monaten der Staatssekretär einigermaßen stolz verkündet, dass im Kreis Steinfurt nun die Eigentumsförderung besonders gelingen würde. Nun ist mir der Kreis Steinfurt – ich kenne mich da nicht so ganz gut aus – jetzt nicht als Hotspot der wohnungspolitischen brenzlichen Lage bekannt geworden. Es ist die Frage, ob das immer zielgerichtet ist. Ich kann mir nicht vorstellen, dass in den Gemeinden, die auch bei den Bewilligungsmieten in Preisstufe 4 plus sind, irgendwer auch mit diesen Fördermitteln hier Eigentum erwerben kann. Ich bin auch sehr dafür. Da kann ich Ihnen Geschichten aus meinem eigenen Lebensweg erzählen, dass es Eigentumsförderung gibt, insbesondere auch für Familien. Aber wenn man das will, dann soll das nach unserer Auffassung aus dem Landeshaushalt genommen werden.

Wie wäre es denn, wenn die Regierung auf die Idee käme und die Unterstützung im Parlament findet, um eigene Mittel für das Landesbauprogramm bereitzustellen. Denn wenn ich mich nicht irre, dann stammen von den 1,1 Milliarden Euro gut 800 Millionen Euro aus dem revolvingen Fonds des Landesbauvermögens, und die anderen knapp 300 Millionen Euro sind sogenannte Kompensationsmittel, also Bundesmittel, und da haben wir noch keine Landesmittel gesehen. Warum fließen die Gelder nicht ab? Da muss man an den Förderbestimmungen doch etwas tun. Ich glaube grundsätzlich – aber das werden wir in dem Saal nicht zu Ende diskutieren können –, dass das Bodenrecht in Deutschland ein großes Problem ist, dass man den Grund und Boden nach wie vor wohl nicht vermehrbar zum Gegenstand marktwirtschaftlichen Geschehens machen kann mit den Auswirkungen, die wir hier haben. Das Thema diskutieren wir auch schon seit einigen Jahrzehnten, aber so richtig vorangekommen sind wir nicht. Und der bald hundertjährige Namensvetter Hans-Jochen Vogel, der zitiert sich sicher selbst aus der Zeit, als er Bundesbau- und Bundesjustizminister war. Das ist die Problematik der Förderung.

Hier ist schon angedeutet worden von Herrn Niermann, in den Bewilligungsstufen 1 gibt es überhaupt keinen sozialen öffentlich geförderten Wohnungsbau, in 2 gibt es nur mäßig etwas. Ich sage Ihnen eines: Wenn in vier Städten, sagen wir mal in Bonn, Köln, Düsseldorf, Münster, da ist die Bewilligungsmiete für die Förderung auf dem Wege A 6,80 Euro. Das ist auch für viele Familien nicht leistbar. Wenn Sie da nämlich nochmal die Heiz- und Betriebskosten und vielleicht noch die Stromkosten draufrechnen, sind Sie bei 10 Euro. Nach den Kosten der Unterkunft darf eine vierköpfige Familie schon 90 m² beanspruchen. Wenn man sagt, die wirtschaftliche Grenze ist bei 30 %

des verfügbaren Einkommens, dann müsste dieser Modellhaushalt ein verfügbares Monatseinkommen von 3.000 Euro haben. Wer hat das denn?

Wir lesen in der Zeitung, dass die Hans-Böckler-Stiftung Neuss zum Spitzenreiter ernannt hat bei der Belastung der Familien. 50 % der Neusser Familien – in Düsseldorf sind es 45 %, in anderen Großstädten wird es nicht anders sein – müssen mehr als 30 % ihres oft sowieso schon geringen verfügbaren Haushaltseinkommens nur für Wohnen ausgeben – viele 40 %, 50 %. Wir müssen den öffentlich geförderten Wohnungsbaus attraktiver machen. Da müssen wir uns überlegen, wie wir zu günstigeren Preisen kommen.

Es ist gleichzeitig auch gefragt worden, auch wenn ich mich nicht an die Reihenfolge der Fragestellungen halte: Was kann man machen, um den Wohnungsbau zu stärken, um auch einigermaßen erschwinglichen Wohnungsbau noch zu realisieren? Dazu gehört sicherlich, dass man die eine oder andere Auflage auf den Prüfstand stellt. Inflationär hat sich deren Zahl erweitert. Es ist auch die Frage, warum man jedes Wohnhaus neu erfinden muss, warum man nicht sagen kann: Wir bauen jetzt einen Typ oder mehrere Typen, von mir aus auch 95 Typen, aber dafür machen wir mal Typengenehmigungen, und dann darf ich das, was ich in Dinslaken hinstelle, auch in Düren oder in Hückeswagen errichten, wenn es sich denn in das Umfeld einfügt.

Ich kenne ein Beispiel, wo ein Baugrundstück in mehreren Bauabschnitten bebaut wird. Dann wird für den zweiten Bauabschnitt dasselbe Verfahren, das von A bis Z für den ersten Bauabschnitt schon genehmigt war, auch nochmal durchgeführt. Es versteht kein Mensch, warum man das nicht anders verteilt. Wenn ich mir ein neues Auto kaufe, dann gehe ich auch nicht zum Kfz-Meister und sage: Jetzt sage ich dir mal, wie das geht, und anschließend lassen wir uns das alles genehmigen, sondern es gibt auch für Fahrzeuge einheitliche Genehmigungen und Zulassungen selbst dann, wenn die Angaben von der Wirklichkeit abweichen. Aber das ist wieder ein anderes Thema.

Die Landesbaugesellschaft ist auch nur eine Antwort auf die Frage: Wie kommen wir denn zu dauerhaft günstigem Wohnraum? Auch wenn wir im Laufe der Jahre hier mit Milliarden den öffentlich geförderten Wohnungsbau subventionieren, haben wir nach 20, 25 Jahren ohnehin die Situation, dass wieder die Bindungen entfallen. Das gehört zu den Investitionsmodellen. Das weiß ich, ich bin auch in Aufsichtsräten von Bonusunternehmen, Genossenschaften. Bezüglich einer Landesbaugesellschaft ist zu fragen: Wie können wir das dauerhaft halten? Wir können dauerhaft halten – bei den Genossenschaften ist das meistens so, sicherlich ist das auch so bei den kirchlich verbundenen Unternehmen. Ich weiß, welche Vorstellungen von Renditen sie haben und realisieren, aber Ihr Verband, der ja immer damit wirbt, dass Sie die Guten sind und die ehemals Gemeinnützigen, hat auch solche Wohnungsunternehmen wie etwa die Vonovia oder die LEG, die stolz darauf sind, dass sie 2.500 Euro pro Jahr und Wohnung im Schnitt als Gewinn ausweisen. Das ist – wenn ich meine Genossenschaft angucke, der es wirtschaftlich gut geht – ein Bruchteil dessen, was da an die Genossen ausgekehrt wird.

Das andere steht zur Verfügung zum Erhalt, um die Bestände in Ordnung zu halten. Das steht zur Verfügung, um zu modernisieren und instand zu halten, auch mit den ehemals 11 %, demnächst 8 % zu beaufschlagen. Das ist eine Problematik.

Was barrierefreie, barrierearme Rollstuhl-, E-Rollstuhl-gerechte-Wohnungen betrifft: Jetzt habe ich 35 Jahre den Schülerinnen und Schülern Volkswirtschaftslehre beigebracht und auch den Unterschied zwischen Bedürfnis und Bedarf. Bedürfnisse haben viele Rollstuhlfahrer oder E-Rollstuhlfahrer. Aber da das Bedürfnis erst dann zum Bedarf wird, wenn es auch entsprechende Kaufkraft beinhaltet, gibt es viele, mutmaßlich sehr viele, die diese Wohnungen anbieten, die ja auch noch, wie Sie gesagt haben, mehr Quadratmeter haben – bei den Wohnungsbauförderungen haben wir auch die Angaben, dass für sie größere Fördervolumina abgerufen werden können –, das ist eben auch die Problematik.

Nun sind wir nach wie vor eine alternde Gesellschaft. Eine alternde Gesellschaft bringt auch mit sich, dass die Mobilitätmöglichkeiten der immer älter werdenden auch tendenziell eingeschränkt sind. Wenn Sie heute den Bedarf messen für ein Wohngebäude, das Sie für 80 oder 100 Jahre errichten, dann hilft Ihnen das auch im Zweifel wenig, denn man müsste ja antizipieren können, wie denn die Bedarfe über die Lebensdauer sind – gut, man wird nicht für in 80 Jahren etwas heute schon vorfinanzieren wollen –, aber das ist die Problematik. Dr. Spörke ist sehr viel näher dran an dem Thema und kann dazu sehr viel kompetenter etwas sagen.

Die Sinnhaftigkeit der Verordnungen: Wir haben nun schon breit gesagt: Das Problem ist die Knappheit der Wohnungen. Und die Knappheit drückt sich im Preis aus. Wenn die Märkte außer Rand und Band sind, dann muss man doch Ränder und Bänder einziehen. Da haben doch die Professoren Ludwig Erhard, Müller-Armack, Walter Eupen geschrieben: Freie, aber bitte schön auch soziale Marktwirtschaft – und da, wo die Märkte es nicht richten, musst du bitte schön auch ordnungspolitisch eingreifen. Das tut man mit Gesetzen, das tut man mit Verordnungen. Wenn man dann so eine harmlose Verordnung hat wie die Kappungsgrenzenverordnung, dann sieht die ja lediglich vor, dass man in jeweils drei Jahren maximal 15 % auf die Miete aufschlagen darf. Das sind, wenn Sie das mal durchrechnen und dann noch der Platz ist bis zur Höhe des Mietpiegels, wenn Sie das dreimal mitgemacht haben, über 50 %. Da zieht auch der Zinzeszinseffekt. Ich meine, das reicht auch. Wir stellen fest: Die Mieten laufen so wieso deutlich stärker davon, und die Einkommen halten gar nicht Schritt.

Da wir im Bund auch den Deutschen Gewerkschaftsbund haben. Was die tapfer bei Tarifverträgen erstreiten, das wird zum Teil bei den Vermietern auch wieder abgeladen – längst nicht bei allen, das will ich gerne zugestehen. Viele leiden eben darunter.

Jetzt haben Sie sich darüber amüsiert, dass wir „Frohe Weihnachtsgrüße“ hier haben. Ich stelle mehr auf den zweiten Teil ab: In der Herberge war kein Platz, oder in der Herberge ist kein Platz. In vielen Herbergen ist jede Menge Platz, und viele gibt es aber, die keine Herberge finden, die wohnungslos sind oder – noch schlimmer – obdachlos sind. In den Städten werden das immer mehr. Diejenigen, die es schwer haben, Wohnraum zu finden, bleiben auf der Strecke, für die muss man etwas tun. Deswegen dieses breite Bündnis, weil eben auch andere Verbände, die hier sind – der Paritätische Wohlfahrtsverband ist eine sehr breite Organisation ist –, diese Problematik erkennen und sich um sie kümmern.

Es ist in der Breite der Gesellschaft angekommen. Es sind auch solche Leute, die wenig der Revolution verdächtig sind wie der Erzbischof von Köln, der sich sehr dezidiert zu dieser Problematik äußert. Deswegen muss man sich etwas einfallen lassen. Ein „Weiter so“, wie es auch in der Wohnraumförderung zu lesen ist, wird man sich nach meiner Meinung, nach unserer Meinung nicht leisten können. Da muss man die Anstrengungen verdoppeln. Die Landespolitik muss sich da noch mehr engagieren und muss sehen, wie die Fördermittel, die zur Verfügung stehen, auch tatsächlich an die Bauunternehmen herangebracht werden. Denn sonst kann man tatsächlich auf die Idee kommen zu sagen: Na ja, dann muss es eben eine eigene Gesellschaft sein, die es am Ende richtet. – Sollte ich etwas vergessen haben, erinnern Sie mich bitte daran. Ich liefere gerne nach.

Vorsitzende Heike Gebhard: Herzlichen Dank. – Ich glaube, da können Sie alle ganz sicher sein, dass die Abgeordneten, wenn sie meinen, dass ihre Fragen nicht beantwortet wurden, sich unaufgefordert erneut melden. – Wir kommen dann zum Letzten in dieser ersten Antwortrunde, zu Herrn Dr. Spörke vom Sozialverband gemeinsam heute mit dem VdK.

Dr. Michael Spörke (Sozialverband Deutschland Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf): Vielen Dank. Auch wir freuen uns, auf Ihre Fragen Antworten geben zu können. Ich wurde zuerst gefragt vom Abgeordneten Neumann zu zwei Schwerpunkten. Ich möchte zuerst etwas sagen zu dem Thema „Landeswohnungsgesellschaft“. Wir haben in unserer Stellungnahme ganz klar das Ansinnen, was die Antragsteller formuliert hatten, unterstützt, eine solche Gesellschaft wieder zu gründen. Der Grund dafür ist aus unserer Sicht ganz klar darin zu sehen: Wir müssen in den letzten Jahren leider verzeichnen, dass der Anteil von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau immer mehr zurückgeht. Es fallen auch immer mehr Wohnungen aus dieser Bindung heraus, neue entsprechende Wohnungen im sozialen Sektor wachsen kaum nach.

Der Grund dafür ist, dass in den Gemeinden die sozialen Wohnungsbaugesellschaften im Land fehlen, weil diese abgebaut wurden. Da kann sicherlich eine Landesgesellschaft aus unserer Sicht ein Teil der Lösung sein. Für die Kommunen oder Gemeinden, die selber aufgrund der zu kleinen Größe keine eigene Wohnungsbaugesellschaft gründen können, kann dann Hilfe durch diese Landesgesellschaft erfolgen.

Wir meinen aber, dass das nur ein Schritt sein kann und dass sich das Land generell dafür einsetzen muss, dass wir wieder zur Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau zurückkommen, dass wir auf der kommunalen Ebene wieder mehr Wohnungsbaugesellschaften haben, die gemeinnützig sind und für sozialen Wohnungsbau sorgen, und zwar auf Dauer, weil wir jetzt das Problem haben, dass diese Wohnungen aus der Bindung herausfallen und deswegen immer mehr fehlen. Deswegen müssen diese beiden Säulen aus unserer Sicht parallel laufen. Die Landesgesellschaft allein wird das Problem vermutlich nicht lösen, sondern es bräuchte beides, um hier zu mehr Wohnungsbau im sozial gebundenen Sektor zurückzukommen.

Eine weitere Frage vom Abgeordneten Neumann bezog sich auf Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Frauen. Hier kann man leider den Zusammenhang

gut sehen. Die Frauen, die hier angesprochen werden, sind in aller Regel Frauen, die kein oder nur wenig eigenes Einkommen haben, die sehr oft in schwierigen Lebenssituationen leben, aus denen sie raus müssten. Gewalt spielt in vielen Fällen auch eine Rolle. Da ist die Frau auch sozusagen in Not, eine Wohnung finden zu können. Der Wohnungsmarkt gibt aber genau für diese und für andere Klientel den Wohnungsraum nicht her, weil diese Frauen wie auch andere Menschen in unserer Gesellschaft diese Mieten, die verlangt werden, einfach nicht bezahlen können. Deswegen ist es leider ein gutes Beispiel dafür, warum wir 2mehr gemeinnützigen sozial geförderten Wohnungsbau brauchen – viel mehr, als wir ihn bisher haben, um hier auch Angebote flächendeckend bereitstellen zu können.

Wir haben speziell bei dem Problem der wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Frauen hier nochmal die verstärkte Zwangslage: Wenn diese Frauen keine Wohnung finden, dann bleibt ihnen als Notlösung nur der Weg in ein Frauenhaus. In Fällen, wo auch die Frauen von Gewalt daheim bedroht sind, kommen wir in die schwierige Problematik, dass in NRW die Frauenhäuser flächendeckend überlastet sind. Es gibt also keine freien Plätze, die man finden könnte. Das heißt: Wo sollen die Frauen hin? Sie finden keinen Wohnungsraum, sie finden keinen Platz in den Frauenhäusern. Für diese Klientel muss zweigleisig gefahren werden – zum einen als Beispiel für diese Klientel: Wir brauchen den Ausbau im sozialen, gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnungsbau. Wir brauchen aber auch mehr Plätze in Frauenhäusern. Da tut sich gerade ein bisschen was, aber das ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein, soweit wir das wahrnehmen. Es muss etwas passieren.

Wir haben in NRW – was man auch sagen muss im Vergleich zu manch anderem Bundesland – überhaupt noch diese Struktur von Frauenhäusern, aber es reicht eben bei Weitem nicht. Es sei dabei erwähnt, dass wir in den Frauenhäusern wie auf dem Wohnungsmarkt einen Mangel haben an barrierefreier Versorgung, sprich: Eine Frau, die ins Frauenhaus muss und eine barrierefreie Unterkunft braucht, hat überhaupt gar keine Chance, weil es diese Unterkünfte bisher schlichtweg so gut wie gar nicht gibt. Das fängt erst ganz langsam an; hier muss viel mehr passieren.

All das sind auch Themen, an die man jetzt rangehen muss und nicht sozusagen in die Zukunft warten kann, weil sich das Problem – das wissen wir alle – auf dem Wohnungsmarkt immer mehr verschärft. Deswegen sehen wir den Antrag mit Blick auf diesen Punkt als sehr positiv an und unterstützen das, denken aber, dass das Ganze ausgeweitet werden muss auf die kommunale Situation.

Herr Mostofizadeh für die Grünen fragt uns noch zu zwei Themenbereichen: Das eine war der Bedarf, und das andere war der Komplex barrierefreie, rollstuhlgerechte Wohnungen. Der nicht feststehende Bedarf an barrierefreien Wohnungen war ein aus unserer Sicht beliebter Hebel in der Debatte im letzten Jahr um diese Landesbauordnung, um zu sagen, man bräuchte ursprünglich die vom Landtag beschlossene Quote nicht, weil es diesen Bedarf gar nicht gebe und kein Mensch den kenne. Da ist zum einen festzustellen: Wenn man der Meinung ist als Land, man müsse diesen Bedarf kennen, dann ist es Aufgabe des Landes und der kommunalen Familie, diesen Bedarf festzustellen – und von niemand anderem sonst. Es ist eine Frage der Daseinsfürsorge, diesen Bedarf zu klären.

Wir glauben allerdings ganz fest, dass die Frage der Bedarfsklärung bei diesem Thema nicht damit getan ist, schlichtweg im Land zu zählen, wie viele Menschen mit Behinderungen haben wir denn, weil das erst einmal gar nichts erklärt. Es hilft Ihnen auch nicht, wenn Sie wissen, dass wir in der Stadt A soundso viele Rollstuhlfahrer haben und dann sagen: Okay, die brauchen soundso viele Wohnungen, weil sich dieser Bedarf natürlich ständig verändern wird. Menschen ziehen um, gewolltermaßen oder weil sie müssen, Menschen sterben, Menschen bekommen Behinderungen, die früher keine hatten. Dieser Bedarf wird sich ständig und fortlaufend verändern. Das heißt – und das hatten wir auch in der Vergangenheit immer wieder so gesagt –, aus unserer Sicht ist der Bedarf für barrierefreie Wohnungen groß – da meine ich jetzt die Rollstuhlnutzung inklusive, weil eine rein barrierefreie Wohnung ohne R-Standard für Rollstuhlfahrer eben nicht gut nutzbar ist. Sie ist im besten Fall eine Lösung, weil man keine andere findet, aber sie ist keine Lösung, sie ist höchstens eine Übergangsgeschichte oder so etwas, wo man dran rumbasteln muss, um irgendwie zurechtzukommen. Aber eine barrierefreie Wohnung ohne R-Standard ist für Rollstuhlfahrer nicht nutzbar.

Wenn man solche Wohnungen flächendeckend vorhalten will, dann muss man dafür sorgen, dass wir flächendeckend in allen Kommunen, in allen Städten entsprechende Wohnungen haben. Erst dann, wenn wir das erreicht hätten, dass wir flächendeckend solche Wohnungen haben würden, könnte man davon sprechen, dass ein Bedarf gedeckt ist. Davon sind wir aber meilenweit entfernt. Mit der Lösung, die jetzt in der Landesbauordnung beschlossen wurde, kommt man diesem Ziel aus unserer Sicht auch nicht näher, weil – wie Sie ja wissen – die Frage barrierefrei und Rollstuhlstandard entkoppelt wurde, sodass die Regeln für den rollstuhlgerechten Wohnungsbau in der Bauordnung nicht geregelt wurden, sondern im Rahmen von Zielvereinbarungen mit bestimmten Kommunen außergesetzlich geklärt werden sollen. Das heißt aber auch, dass sich nur in diesen bestimmten Kommunen, wenn überhaupt, etwas tun wird. In den anderen Kommunen wird es so bleiben wie es ist: Es wird diese Wohnungen nicht geben. Wir halten das auch erklärtermaßen für den falschen Weg.

Dann wurde die Frage als Zweites gestellt mit der Rückbauverpflichtung. Die Brisanz dieser Regelung macht sich sehr deutlich bei dem Zustand, wie wir ihn jetzt haben, dass wir zu wenig wirklich rollstuhlgerechte Wohnungen haben, sondern eben nur diese bestenfalls „barrierearmen“ – ich hasse dieses Wort, weil es diese Definition gar nicht gibt. Man spricht oft davon, dass es nur halbwegs gute Wohnungen gibt und nur selten die richtig rollstuhlgerechten Wohnungen. Da ist diese Rückbauverpflichtung sehr wichtig, weil das nichts anderes heißt, als dass ich, wenn ich in einer Wohnung wohne, die für mich irgendwie geeignet ist, aber eben nicht so richtig, die notwendigen Baumaßnahmen selber, sofern das möglich ist, angehe. Dafür brauche ich als Mieter natürlich die Genehmigung meines Vermieters.

Die gesetzliche Regelung sieht vor, dass der Vermieter mir zwar – Gott sei Dank! – dieses erlauben muss, aber er muss es mir nur erlauben, wenn ich mich als Mieter dazu verpflichte, beim Auszug alles wieder auf meine Kosten zurückzubauen. Das führt natürlich dazu, dass eine Reihe von Menschen, die gerne in der Wohnung etwas machen würden, weil sie es brauchen, dieses nicht tun, weil sie auf den Kosten nachher bei dem eventuellen Auszug sitzenbleiben. Das hemmt den barrierefreien Umbau,

gerade eben in Bestandsgebäuden enorm. Deswegen ist unsere Empfehlung, auch hier als Land im Bund initiativ zu werden, dass diese Regelung verändert wird und dass diese Rückbauverpflichtung für den Mieter aufgehoben wird, weil barrierefreie Wohnungen – eine solche Wohnung würde dann ein bisschen barrierefreier – allen Menschen aus unserer Sicht nützen. Deswegen macht es auch überhaupt keinen Sinn, Kosten auf Mieter zwangszuverlagern.

Zum Schluss nochmal die Klammer wegen Frage Bedarf: Rückbauverpflichtung – all diese Probleme würden wir, zumindest für die Zukunft gesehen, ersparen. Wir würden es begrüßen, wenn man sagen würde, wie Sie das hier auch getan haben bei der Diskussion um die Landesbauordnung, dass alle Wohnungen, die zukünftig im Neubau erstellt werden, von vornherein barrierefrei inklusive Rollstuhlnutzung sind. Von manchem wird gesagt, dass damit ein Überbedarf produziert würde – das bezweifeln wir stark, weil das Volumen im Neubau bei Weitem viel zu gering wäre, als dass da ein Überbedarf entstehen könnte. Ganz im Gegenteil: Würden wir so bauen, dann würden wir wenigstens in der Zukunft irgendwann einmal dazu kommen, dass der Bedarf flächendeckend gedeckt wäre. – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Vielen Dank, damit haben wir die erste Antwortrunde geschafft. – Ich schaue in die Runde, wer jetzt die zweite Fragerunde beginnen will. Da hat sich zuerst gemeldet der Kollege Ott. – Bitte schön.

Jochen Ott (SPD): Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Danke für die erste Fragerunde. Ich fange an mit den kommunalen Spitzenverbänden. Herr Klöppel, ich würde zunächst mit der Frage Gebietskulissen anfangen, ob Sie hier Reformbedarf sehen? Wenn ja, welchen?

Die zweite Frage wird ein bisschen schwieriger. Sie haben von den Bündnissen, von den Initiativen gesprochen, die zum fortbildenden Wohnungsbau stattfinden. Meine Frage wäre: Wer vertritt in den Kommunen in Planungsprozessen die Wohnungssuchenden? Gibt es in den Beteiligungsprozessen irgendjemand, der die Interessen der Wohnungssuchenden vertritt.

Dritte Frage: Das ist jetzt gemein – das weiß ich –, aber ich frage Sie trotzdem. Halten Sie es für angemessen, dass eine Stadt über 1.000 € für den Boden nimmt und dann erwartet, dass auch Wohnumfeldmaßnahmen gebaut werden wie Grünflächen, wie Spielplätze und anderes und dann gleichzeitig selbstverständlich auch noch geförderter Wohnungsbau errichtet wird? Halten Sie eine solche Bodenpolitik der Kommunen für angemessen? Wenn Sie sie nicht für angemessen halten: Ist das die Verantwortung der Kommunen, oder muss das Land irgendetwas gesetzlich ändern, damit das aufhört? Diese Frage gebe ich dann weiter an Herrn Niermann. Können Sie uns schildern, ob Sie sich und Ihre Unternehmen in der Lage sehen, wenn der Bodenpreis bei 1.000 Euro pro Quadratmeter liegt, für 6,80 Euro m² Wohnungen anzubieten? Schaffen Sie das?

Zweite Frage: Ist den kommunalen Gesellschaften, über die Sie auch gesprochen haben, erlaubt, auf Rendite zu verzichten? Oder müssen Sie nicht in Ihren Projekten alles dafür tun, eine größtmögliche Rendite zu erzielen, ohne sich selbst – in dem Falle die

Geschäftsführung – der Untreue schuldig zu machen? Wo ist da eigentlich der Spielraum? Die Frage bezieht sich natürlich auf den Hinweis Gemeinnützigkeit und Ähnliches. Welchen Spielraum gibt es denn da überhaupt?

Dann komme ich zur dritten Frage: Sie haben so selbstbewusst gesagt, Landeswohnungsbaugesellschaft brauchen wir nicht. Da stelle ich die Frage: Ist die Dortmunder Wohnungsbaugesellschaft bereit, im Kreis Recklinghausen zu bauen? Ist die Kölner Wohnungsbaugesellschaft bereit, in Hürth oder in Wesseling Wohnungen zu bauen, dass Sie mit diesem Selbstbewusstsein sagen können, der Bedarf ist eigentlich gar nicht da, weil die jetzt kommunal Verantwortlichen das schon regeln? Wie ist das eigentlich: Sind kommunale Gesellschaften tatsächlich bereit, auch in der Nachbarschaft zu bauen?

Dann kommt eine weitere Frage, die vielleicht auch ein bisschen gewagt ist, aber Herr Niermann, wir haben angefangen mit einer Verbesserung des Zinsniveaus. Wir haben dann festgestellt gegen den erbitterten Widerstand der CDU damals, dass es Tilgungsnachlässe geben soll, also dass quasi Geld vom Bund – Herr Witzke hat zu Recht darauf hingewiesen – vom Land weitergereicht worden. Wir schenken Geld, geben Tilgungsnachlässe, damit gebaut wird. Wir stellen jetzt aber fest, die Zahlen sinken weiter, was die Wohnungen angeht, aber was die Kosten angeht, steigen die Mittel, aber die Zahlen sinken. Fördern wir nicht immer weiter gegen diesen Markt und sind wir mit diesem Instrument nicht irgendwann am Ende? Welche Alternativen kann sich denn die Wohnungswirtschaft vorstellen, damit wir diesen Fehler nicht begehen?

Dann die Frage an Herrn Witzke: Herr Witzke, Sie haben netterweise auf verschiedene Punkte hingewiesen. Ich will nur drei konkrete Nachfragen stellen. Was sagen Sie zu einer gesetzlichen Initiative eines Mietstops, wie er in Berlin diskutiert wird, gesetzgeberisch für einen gewissen Zeitraum in der jetzigen Lage zu verhängen?

Zweitens. Wie sehen Sie die Situation des Fachkräftemangels in Bezug auf den Wohnungsbau? Wenn ich das richtig sehe, wird in allen Zeitungen und allen Diskussionen die Frage nach dem zusätzlichen Werkswohnungsbau oder eines neuen Werkswohnungsbaus wieder diskutiert, weil viele Fachkräfte, insbesondere in Kommunen, auch bei kommunalen Gesellschaften schlicht nicht mehr gewährleistet werden. Die Bundesrepublik Deutschland baut für ihre Bundesbeamten in München, damit die Bundespolizisten überhaupt in München arbeiten, die brauchen auch Wohnungen. Wie steht das Bündnis? Wie stehen Sie als Mieterbund zu diesem Thema „Werkswohnungen?“

Und der dritte Punkt, den ich gleichzeitig an Herrn Spörke richte, der mich sehr umtreibt: In einer solch knappen Marktlage – wie findet die Auswahl der Mieter für die verbleibenden Wohnungen statt? Was meine ich damit? Wir kriegen einerseits die Rückmeldung von Wohnungsunternehmen, und zwar, egal, ob frei oder nicht, dass die Sicherungsmaßnahmen für ihre Beschäftigten erhöht werden müssen, weil der Druck auf die Geschäftsstellen bei der Vermietung zunimmt, weil enttäuschte Menschen teilweise verbal, aber auch körperlich gewalttätig werden. Gleichzeitig erleben wir, dass wir ja schwierige Gruppen auf dem Wohnungsmarkt haben – einige haben sie beschrieben. Es stellt sich die Frage: Wenn ich jetzt auswähle als Wohnungsunternehmen – welche Mieter wähle ich aus, was bleibt dann und was hat das für Konsequenzen für unsere wohnungspolitischen Betrachtungen?

Und als Letztes an Herrn Schettler die Frage: Zunächst einmal glaube ich, dass Sie, wenn ich mir das erlauben darf, Herr Schettler in aller Wertschätzung, Deregulierung und Beschleunigung miteinander verwechseln. Bei dem Thema „Beschleunigung“ würde ich Ihnen nämlich 100 % zustimmen. Wenn Sie beispielsweise, Herr Schettler, sagen: Wenn wir das hinkriegen würden, dass Ihre Unternehmen Baugenehmigungen in einem Jahr bekommen würden statt in vier Jahren: Wäre das nicht im Grunde genommen ein Quantensprung und würde Ihnen über viele Deregulierungsfragen locker hinweghelfen? – Erste Frage.

Zweite Frage: Verkaufen Sie eine einzige Einheit, oder können Sie uns Zahlen nennen, wo Sie über die Eigenheimförderung der sozialen Wohnraumförderung Menschen mit Eigentum versorgen? In welcher Größenordnung bewegt sich das? Oder ist es nicht vielmehr so, dass für Sie, als Verband, das Baukindergeld ... Man darf ja nicht vergessen, in derselben Einkommensgruppe hat diese Landesregierung zusätzlich für diese Gruppen über die NRW.Bank ein zinsverbilligtes Programm außerhalb der sozialen Wohnraumförderung angeboten. Das heißt, eine Familie bis zum Einkommen von 105.000 Euro im Jahr mit einem Kind bekommt nicht nur das Baukindergeld, sondern zusätzlich auch noch die zinsverbilligten 0,5 % Zinsen auf einen sehr langen Zeitraum. Deshalb ist die Frage: Ist nicht dieses Programm für Sie als freie Wohnungsunternehmen viel interessanter als die Eigenheimförderung der sozialen Wohnraumförderung? Und wenn Sie welche haben, wo befindet sie sich denn eigentlich? Sind die tatsächlich auch in den Hotspots? Finden Sie in Köln, Düsseldorf, Münster, Bonn einen Einzigen, der über die geförderte Wohnraumförderung im Eigenheimbereich eine Wohnung mietet? – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Dann kommen wir jetzt zum Kollegen Lenzen.

Stefan Lenzen (FDP): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! Liebe Kollegen! Ich wollte kein Koreferat halten, sondern komme gerne direkt zu den Fragen an die Sachverständigen einmal an Herrn Klöppel für die kommunalen Spitzenverbände. Ich würde gerne von Ihnen erfahren: Wie bewerten Sie die Erhöhung beim Thema Wohnungslosenhilfe? Wir haben gerade die Landesmittel für den diesjährigen Haushalt erhöht von 1 auf 4 Millionen Euro: Wie bewerten Sie das? Wie könnten Sie diese zusätzlichen 3 Millionen Euro für kommunale Angebote entsprechend einsetzen, die Sie bei Ihrer Arbeit unterstützen?

Die zweite Frage geht an den VdW und BFW – wir haben eben schon einiges gehört zum Thema „barrierefreies Bauen“: Wie bewerten Sie die Vorgaben fürs barrierefreie Bauen in der neuen Landesbauordnung? Und, ganz entscheidend auch: Welche Voraussetzungen sind aus Ihrer Sicht entscheidend, damit ältere Menschen in ihrer Wohnung verbleiben können? – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Dann kommt der Kollege Preuß.

Peter Preuß (CDU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende! – Ich hätte nur eine Frage, die sich anschließt an das, was Herr Lenzen zuerst gefragt hat. Die Landesregierung hat die Mittel gegen die Wohnungslosigkeit deutlich erhöht und die Pauschalen für die Frauenhäuser angehoben. Jetzt wäre die Frage an das Aktionsbündnis, Herrn Witzke, und auch an Herrn Klöppel, welche weitergehenden Konzepte notwendig sind, um diese Mittel sinnvoll einzusetzen.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Herr Kollege Mostofizadeh.

Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE): Frau Vorsitzende, vielen Dank! Ich will mich nochmal auf die Frage kaprizieren, weil das nicht zufriedenstellt, was den Bedarf an Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarfen bzw. mit körperlichen Einschränkungen betrifft. Ich bitte, das nochmal zu präzisieren.

Wir haben in Nordrhein-Westfalen 170.000 Seniorenplätze in Wohnheimen und rund 50.000 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen. Wir haben allein 220.000 Plätze in Sondereinrichtungen. Das macht schon deutlich, dass es Potenzial für 220.000 Plätze in anderen Einrichtungen gibt, es sei denn, man ist der Auffassung, dass diese Menschen immer in so einer Einrichtung wohnen müssen. Das vorausgeschickt. Deswegen will ich mich noch einmal an der Frage versuchen: einmal an die kommunalen Spitzenverbände, aber auch den VdW, und auch an den Mieterbund, weil ich das nicht ganz verstanden habe, wie Sie geantwortet haben. Sie haben ausgeführt, Herr Witzke, dass Bedürfnis und Bedarf nicht das Gleiche ist und Bedarf entsteht erst dann, wenn man das bezahlen kann. Ich hoffe, ich habe Sie da nicht falsch verstanden.

Es ist die Karriere eines Menschen, der schon in jungen Jahren eine Behinderung hat, bei dem läuft das so ab, dass er schon auf dem Arbeitsmarkt benachteiligt ist, wenig verdient, dann nicht die Möglichkeit hat, sich eine behindertengerechte Wohnung zu leisten, um am Ende dann gesagt zu bekommen: Na ja, und jetzt kannst du dann in eine Sondereinrichtung einziehen, die dann eben nicht mehr ausreicht, möglicherweise auch sehr weit weg von dem Ort, wo er oder sie gerne wohnen möchte. Das ist nicht aus der Luft gegriffen, das habe ich in der letzten Anhörung schon einmal geschildert. Für alle Menschen, die demenziell erkrankt sind, Unterstützung brauchen, finden Sie in einer Großstadt keine vernünftigen Wohneinheiten. Das kann mir doch keiner erzählen, um dann zu behaupten: Wir hätten den Bedarf nicht. Das finde ich schon einigermaßen anstrengend. Deswegen nochmal die tatsächlich konkrete Nachfrage: Sind denn die Städte in der Lage ... – Sie haben wörtlich gesagt, Herr Klöppel: Das Ziel sollte sein, diese Datenlage zu ermitteln.

Wie gehen Sie denn jetzt mit diesem Faktum um? Empfehlen Sie Ihren Mitgliedskommunen, dort Forschung zu betreiben, Stadtentwicklung zu betreiben, Ermittlungen zu betreiben – und auf der Basis welcher Kautelen und Grundannahmen dann auch? Das macht man für eine Schulentwicklung, für eine Kita-Entwicklung, für eine Straßenentwicklung ja auch.

Die gleiche Frage würde ich auch Ihnen, Herr Niermann, gerne stellen wollen. Sieht sich der Verband in der Verpflichtung, diesem Bereich auch nachzugehen, um möglicherweise auch Forderungen an die Politik zu stellen. Also: Wenn ihr möchtet, dass

wir entsprechende Qualitäten anbieten, dann muss das Land möglicherweise Förderprogramme entwickeln, um vielleicht den finanziellen Verlust dann auch kompensieren zu können. Das ist ein durchaus für mich nachvollziehbares Modell.

Herr Spörke würde ich dann gerne nochmal um eine Einschätzung bitten: Habe ich das jetzt falsch geschildert oder sind die Anfragen, die mich erreichen, dass in den Städten Essen, den Städten im Ruhrgebiet usw. – bei Besuchergruppen regelmäßig – sowohl behindertengerechter Wohnraum als auch behindertengerechte Mobilitätsmöglichkeiten fehlen, eine private Empirie, oder entspricht das durchaus den Erfahrungen, die Sie im Verband auch vorfinden?

Vorsitzende Heike Gebhard: Herzlichen Dank. – Weitere Fragen liegen nicht vor. Dann kommen wir zur zweiten Antwortrunde. Ich darf Herrn Klöppel bitten, zu starten.

Sebastian Klöppel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen): Danke, Herr Ott. Sie haben mir schöne Aufgaben gestellt. Ich freue mich. In der Tat ist es in der Komplexität oder Schwierigkeit zunehmend. Wir fangen mal mit den Gebietskulissen an. Ja, wir sehen Reformbedarf. Man muss dabei betrachten, wir haben verschiedene Gebietskulissen für verschiedene Verordnungen, die quasi zuständig sind. Wir haben die Gebietskulisse für die Mietpreisbremse bzw. für die landesrechtliche Umsetzung, wir haben die Gebietskulisse für die Kappungsgrenzenverordnung, wir haben aber auch noch eine Gebietskulisse in der Wohnraumförderung. Interessanterweise sind diese drei Gebietskulissen von ein und demselben Gutachter erstellt, fallen aber unglücklicherweise sehr unterschiedlich aus. Das ist damit zu begründen, dass die Gebietskulissen jeweils zu unterschiedlichen Zeitpunkten erarbeitet wurden, wobei jedwede Abweichung voneinander damit auch nicht zu erklären ist.

Wir würden nicht nur eine Überarbeitung der jeweiligen Gebietskulissen, sondern möglicherweise auch den Versuch, diese Gebietskulissen in einer gewissen Form zu harmonisieren, unterstützen. Denn es geht letztendlich um die Frage: Wo gibt es angespannte Wohnungsmärkte? Möglicherweise sind in der Wohnraumförderung noch wichtiger die einzelnen Ausdifferenzierungen, um den Grad der Anspannung noch nachweisen zu können, während das vielleicht bei der Frage Mietpreisbremse, Kappungsgrenze nicht so deutlich sein muss, sondern da muss man nur sagen: Gehört das dazu, ja oder nein? Trotzdem wäre es denkbar, dass man hier ein Gesamtkunstwerk schafft, das für alle Bereiche, die sich letztendlich um dieselbe Frage drehen, gelten kann. Wir sehen dringenden Reformbedarf.

Wir haben das auch im Bereich der Wohnraumförderung regelmäßig angesprochen, kritisiert. Wir sind natürlich auch jederzeit bereit, da unterstützend zu wirken. Es ist keine einfache Sache – das muss man auch dazusagen –, diese Bedarfe festzustellen oder die Anspannungsgrade so festzustellen, dass sie auch wirklich in der Praxis passen. Das ist nicht einfach, das muss man immer dazusagen. Aber eindeutig, ja.

Ich bin Ihnen dankbar, dass Sie das fragen. Wer vertritt eigentlich die Wohnungslosen oder diejenigen, die die Outsider bei den Wohnungslosen sind, in einem von Insidern geprägten Markt? Das ist eine klassische Fragestellung in der Spieltheorie. Das ist

schwierig. Oftmals ist es so, dass es die – wenn es sie denn noch gibt – Ämter für Wohnungswesen sind, bei denen sich die Wohnungsvermittlungsgesuche oder Anträge zu Tausenden inzwischen stapeln. Das sehen wir nicht nur in NRW, sondern das sehen wir bundesweit.

Es gibt Kommunen, die schon gar keine Anträge mehr annehmen von Fällen, bei denen sie sagen: Hier ist nicht Holland vollständig in Not, die Anträge werden gar nicht mehr angenommen von den Ämtern, weil die Ämter auch Schwierigkeiten haben, diese Vermittlung überhaupt noch abzuwickeln und erfolgreich zu vermitteln. Denn die Leerstände, die es bis vor einigen Jahren noch gab, sind so nicht mehr vorhanden. Dementsprechend konkurrieren verschiedene Nachfragergruppen um ein und denselben Wohnraum, und diese Nachfragergruppen haben immer noch unterschiedliche individuelle Vor- und Nachteile oder Stärken und Schwächen. Je größer die soziale Problemlage ist, je größer weitere Schwierigkeiten familiärer Art vorhanden sind, oder wenn es nur negative Schufa-Auskünfte gibt oder keine Vorvermieterbescheinigung da ist, desto schwieriger wird es. Wenn jemand ohnehin schon einmal wohnungslos oder obdachlos war, ist das heutzutage extrem schwer.

Frauen aus Frauenhäusern: Diese Einrichtungen laufen voll, nicht, weil die Leute nicht raus könnten, sondern weil sie nicht mehr auf dem regulären Markt etwas finden, obwohl sie grundsätzlich mietfähig sind. Auch hier muss man sagen: Wenn ich als Vermieter jemanden vor mir habe, bei dem ich davon ausgehen muss, dass er seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllen kann, habe ich natürlich meine gewissen Vorbehalte. Das kann ich auch nachvollziehen.

Was wir da aber unglücklicherweise im Moment verspüren, ist: Wenn größere Flächen – wenn sie denn mal da sind – neu beplant werden und auch die Quotenbeschlüsse dazukommen, hier 30 %, 40 % geförderter Wohnraum auch errichtet werden sollen, dann gibt es dummerweise auch Initiativen, die dagegen sind, weil das Stigma des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an diesen Dingen haftet, was rein von den Zahlen her deutlich macht – Herr Witzke hat es eben dargestellt für Köln: die Bewilligungsmieten, das hat nichts mit einem sozialen Stigma zu tun –, einen großen Neubau in der öffentlichen Förderung muss man sich auch erst einmal leisten können. Das ist auch nicht wirklich günstig in Köln oder Düsseldorf. Da geht es darum, dass man hier auch stark kommunikativ arbeitet und Überzeugungskraft leistet.

Wir haben dasselbe Problem auch in einigen Genossenschaften. Nicht jede Genossenschaft ist bereit, sich im Bereich Wohnraumförderung zu engagieren, weil es auch da die Frage gibt: Warum sollen wir das machen? Für unsere eigenen Mitglieder, die ja schon versorgt sind, müssen wir das nicht machen. Diejenigen, die in aufgelockerter Bebauung in einem schönen Stadtteil leben – das kann man persönlich auch nachvollziehen –, möchten auch nicht unbedingt Nachverdichtungsmaßnahmen vor Ort haben. So kann man das Ganze fortsetzen. Wir haben in der Tat einen Mangel an Vertretungen derjenigen, die es wirklich brauchen, und diese Gruppe dieser Personen, die wirklich ohne entscheidende Lobby sind, wächst gerade.

Damit kommen wir zur dritten Frage, dem Thema „Baupreise“, 1.000 Euro: Wer kann da noch verantworten, dass man hier zusätzliche Anforderungen stellt? Wenn wir nach München schauen, dann wird genau das gemacht. In München sind die Baupreise am

höchsten in Deutschland und auch noch höher. Hier geht eine – das muss man auch sagen – hervorragend organisierte Stadtverwaltung mit wirklich scharfen Mitteln auf alle zu, auf alle Investoren, auf alle Nachfrager und hat Erfolg damit, weil das Bauland da so knapp ist und weil sich trotzdem noch zahlreiche Investoren bereiterklären, die hohen Preise zu zahlen, gleichzeitig die Quotenbeschlüsse einzugehen, gleichzeitig soziale Infrastruktur bereitzustellen, weil es sich scheinbar immer noch lohnt. Wo wirklich die Grenze dessen ist, was ein Investor bereit ist zu zahlen, und wo die Mischkalkulationen zwischen den einzelnen Neubaugruppierungen bestehen, ist schwer zu sagen. Aber es scheint Spielraum darin zu sein.

Eine andere Variante ist natürlich zu sagen: Wir verkaufen gar nicht als Kommune, sondern behalten unsere Grundstücke in unserem Bestand und vergeben nach Erbpacht. Das ist eine Frage, die in den letzten zwölf Monaten massiv wieder in die öffentliche Wahrnehmung geraten ist. Wir empfehlen unseren Kommunen, das zu prüfen. Man muss aber auch ehrlich sagen: Das Erbbaurecht wird nicht der Königsweg sein, mit dem wir unsere Probleme gelöst bekommen. Das Erbbaurecht ist kompliziert. Wir haben vertragliche Fragestellungen, wir haben die Frage: Was passiert eigentlich in dem Fall, wenn das ganze Recht abläuft? Da gibt es viele Fragestellungen, die auch nicht für jede Investorengruppe attraktiv sind. Aber auch hier ist es so, dass München zeigt: Wir vergeben nur noch in Erbpacht. Auch die finden noch die Investoren.

Jetzt haben wir in Köln und in Düsseldorf nicht die Situation wie in München – glücklicherweise nicht die Preise, aber auch nicht die Nachfrage. Wir müssen es austarieren. Es gibt eine Reihe von Kommunen, die wirklich intelligente Lösungen gerade erarbeiten in ihrer Liegenschaftspolitik, die mit der Konzeptvergabe arbeiten, die natürlich nicht nach Rechtsform entscheiden, sondern in der Tat auch nach den Konzepten. Klar, das ist richtig. Es ist oftmals so, dass es Genossenschaften oder Kommunale sind. Aber es gibt auch aus dem Bereich der freien Wohnungswirtschaft hervorragende Ideen, die auch preisgünstig sind – das muss man einfach sagen. Eine Fokussierung zu sehr auf Genossenschaften wäre auch nicht das Richtige. Viele der neu gegründeten Genossenschaften sind auch keine Angelegenheit für niedrige Einkommensbezieher. Wenn man da einen Neubau beziehen möchte in einer schicken, hippen Genossenschaft, muss man eine Menge Geld mit einbringen. Das hat nichts mit Bezahlbarkeit in dem Sinne zu tun, worüber wir hier reden.

Es ist immer ein Spannungsverhältnis, was man verantworten kann. Da haben Sie völlig recht. Wie gesagt: Es sind einzelne Instrumente, die man ein Stück weit kombinieren muss: Erbbaurechte, Baulandbeschlüsse, Konzeptvergabe. Man muss von den Höchstpreisen runterkommen, aber das kann eine Stadt wie Münster sich im Moment leisten, weil die im NRW-Vergleich finanziell ganz gut aufgestellt ist, aber auch was das gemeinsame Agieren von Stadtspitze bis hin zur Sachbearbeitung angeht. Das ist auch eine Selbstkritik an die Kommunen. Das muss man auch sagen. Wenn da eine ganze Stadt und auch eine ganz Stadtgesellschaft nicht an einem Strang ziehen, dann wird es schwierig. – Das waren Ihre Fragen, Herr Ott.

Herr Lenzen, Sie haben gefragt, wie die kommunalen Spitzenverbände das Thema der erhöhten Mittel im Haushalt für den Bereich Wohnungslosenhilfe, Wohnungslosig-

keit sehen. Ich muss zugeben – ich bin im Dezernat für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr im Städtetag –, das Thema „Wohnungslosigkeit, auch Obdachlosigkeit“ ist beim Städtetag, bei den anderen kommunalen Verbänden – auch auf Landesebene – irgendwo zwischen den Ressorts angelegt.

Wenn man nur die klassische Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit betrachtet, dann ist man im Sozialressort überall. Wenn man über Wohnungsmärkte diskutiert, ist man im Bauressort, im Wohnungsbereich. Das ist meine große Empfehlung: Und ich versuche – intern wie auch extern – im Moment daran zu arbeiten, dass hier mehr zusammengeführt wird. Denn wir bekommen diese Problemlage nicht in den Griff, wenn wir nur mit der Perspektive des Sozialdezernats oder des Sozialressorts schauen. Denn diese 3 bzw. 4 Millionen Euro insgesamt – das ist schön. Damit lassen sich vonseiten des Ministeriums sicherlich das eine oder andere sehr gelungene Projekt wie in Duisburg, wie in Münster vielleicht weiterfinanzieren oder neue Projekte ins Leben rufen. Das sind aber Einzelprojekte. Die Menge an Menschen, über die wir gerade reden, die möglicherweise, wenn die Entwicklung so weitergeht, in den Bereich der drohenden Wohnungslosigkeit kommen – nicht die, bei denen es schon so weit gekommen ist –, ist ja viel größer als das, was wir mit den 3 oder 4 Millionen Euro überhaupt anrichten können.

Wir sprachen eben schon über die Wohnraumförderung. Die Mittel sind 2018 nicht vollständig abgerufen worden. Es ist gut, dass die übrig gebliebenen Mittel auf das neue Fördervolumen in 2019 aufgestockt wurden. Es ist zumindest unsere Empfehlung, dass man sich überlegt, auch zwischen den Ressorts auf Landesebene, wie man hier vielleicht gemeinsam an etwas arbeiten kann. Das soll nicht heißen, dass es jetzt ein eigenes Programm für Obdachlose oder von Obdachlosigkeit Bedrohten gibt. Das ist sicherlich nicht das Richtige, das wäre Stigmatisierung. Aber man könnte – ich habe es eben schon erwähnt – über den Bereich des Ankaufs, der Belegungsrechte oder anderer mittelbarer Belegung mit einem anderen Förderkonzept, das im Ressort Bauen liegt, die Zielgruppe, über die wir hier im Sozialressort reden, möglicherweise stärker in den Blick nehmen. Denn da ist auch die Frage, ob die Zielgruppe, die hier gemeint ist, überhaupt im Moment an die öffentlich geförderten Wohnungen kommt, weil sie möglicherweise Probleme mit sich bringt, die diejenigen Vermieter, die öffentlich gefördert bauen, abschrecken könnte.

Von daher geht es darum, diese Schranke zu überwinden – das kann eigentlich nur monetär gelingen: Wie kann man einen Vermieter davon überzeugen, dass er doch jemanden mit einer negativen Schufa-Auskunft nimmt? Das kann nur mit Mietausfallverpflichtungen oder Bürgschaften gehen. Wie kann man sicherstellen, dass die berechtigte Angst eines Herunterwirtschaftens einer Wohneinheit genommen wird? Auch das kann man mit solchen Mitteln beheben.

Ganz wichtig, auch vonseiten der Wohnungswirtschaft oder eines einzelnen Vermieters ist immer die Betreuung von möglicherweise schwierigen Mietern durch soziale Hilfestellungen. Auch das kostet natürlich Geld. Das könnten wir ausbauen an vielen Ecken und Enden. Dafür brauchen wir aber wesentlich mehr als 3 oder 4 Millionen, mit

den Mitteln kommen wir da nicht zurecht. Da geht es um wesentlich mehr. Möglicherweise gibt es an anderer Stelle Kooperationsmöglichkeiten. Da wäre die gemeinsame Beantwortung der Frage von Ihnen, Herr Lenzen, und von Ihnen, Herr Preuß.

Dann komme ich auch noch einmal zu der Bedarfsfrage. Die Zahl der 220.000 Plätze, die Sie eben genannt haben – ich würde sie natürlich nicht automatisch gleichsetzen mit 220.000 Wohnungen, die dann bezogen werden, das kann man sicherlich so nicht machen.

Wenn ich eben gesagt habe, dass es für die Kommunen ganz schwierig ist, muss man sich das einmal konkret vorstellen: Ich habe jetzt eine Kommune, die überlegt sich: Wir möchten gerne den Bedarf, das Bedürfnis, wo auch immer man da definitorisch unterscheidet, ermitteln. Was tun die jetzt? Die können natürlich fragen: Wie viele Schwerbehinderte haben wir in unserer Kommune? Diese Daten gibt es möglicherweise sogar abrufbar. Sie könnten schauen, wie viele Plätze für betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen oder was auch immer vorhanden sind. Das können sie alles abfragen. Aber damit haben Sie immer noch nicht die Frage beantwortet, die eigentlich dahinter steht: Wie viele Leute fragen zu welchem Zeitpunkt, welche Form, welche konkrete Ausprägung dieser benötigten Wohnungen ab? Ist es jemand, der tatsächlich die R-Wohnung braucht und finanzieren kann? Oder ist es jemand, der eine nahezu R-gerechte Wohnung braucht, aber nur zu 80 % finanzieren kann? Das sind wirklich komplizierte Fragestellungen.

Weder hat eine Kommune bislang ein solches Konzept entwickelt, noch haben die kommunalen Spitzenverbände ein solches Konzept bislang entwickeln können, noch gibt es irgendjemand anderen, der bislang ein solches Konzept hat entwickeln können, das diese hochdifferenzierte Frage, die sich im Grunde genommen tagtäglich ändert, zufriedenstellend löst. Ich kenne das Problem zur Genüge aus dem Bereich der Kosten der Unterkunft. Wenn das individuelle, zur Verfügung stehende Angebot gerade an barrierefreien, barrierearmen oder rollstuhlgerechten Wohnungen im Bereich der Kosten der Unterkunft bei den Job-Centern nachgewiesen werden soll, dann scheitern alle.

Das ist extrem schwierig. Dann muss man eben höhere Kaltmieten nehmen. Aber es ist trotzdem immer noch fraglich, wie man überhaupt den Standard abbildet, auch die Wohnungswirtschaft – das werden wir wahrscheinlich gleich hören – kann gar nicht genau ermitteln, welche Wohnungen denn im Bestand welchen Standard genau erfüllen. Das kann man bei dem Neubau machen, wo man jetzt nachgehalten hat. Bei der großen Menge an Bestandswohnungen exakt zu bestimmen, wie der bauliche Standard ist, ob denn tatsächlich nicht noch eine Stufe irgendwo im Treppenhaus ist, wie denn tatsächlich die Dusche gestaltet ist, das wissen sie auch nicht. Wir sind für Gespräche jederzeit bereit und würden auch gerne dieses Ziel erfüllen. Es ist in der praktischen Umsetzung unglaublich schwierig, da etwas zu entwickeln, was denn auch die tatsächliche Frage, der wir alle nachgehen, mit beantwortet. Es kommt dann noch dazu: Wer möchte wirklich in so einer Wohnung wohnen? Wer muss es, und wer kann es auch bezahlen? Es hilft auch wenig, wenn wir alle neu gebauten Wohnungen mit diesen Standards ausstatten, dann haben wir die nächste ... Das stand auch in keiner

Verordnung drin. Aber dann hätten wir eben einen zusätzlichen Aspekt, der uns die Gestehungskosten noch weiter davonlaufen lässt.

Man könnte natürlich so argumentieren und sagen: Wir machen einfach alle Wohnungen so. Denn natürlich haben wir die demografische Perspektive, dass immer mehr Personen solche Wohnungen brauchen. Das ist überhaupt keine Frage. Von daher will ich mich auch nicht rausreden oder die Kommunen rausreden, dass das nicht ein Riesenproblem ist. Das ist gar keine Frage. Wir müssen gemeinsam daran arbeiten. Und ich ermutige unsere Mitglieder natürlich auch dazu, sich mit dieser Frage zu beschäftigen. Im Rahmen der Zielvereinbarungen der Wohnraumförderbedingungen und der Globalbudgets gibt es auch Städte, die sich nicht wegducken vor dieser Frage, sondern versuchen, in diese Richtung zu arbeiten. Aber die sind noch nicht so weit, dass sie jetzt wirklich sagen können: Wir brauchen die Anzahl X an Wohnungen in diesem und jenem konkreten Bereich. – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Jetzt kommen wir wieder zu Herrn Niermann, der auch eine ganze Reihe von Fragen zu beantworten hat.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf): Herzlichen Dank, insbesondere herzlichen Dank auch an Jochen Ott für die progressiven Fragen. Ich werde einmal chronologisch abschichten. Zur ersten Frage mit dem Bodenpreis von 1.000 Euro. Natürlich ist der Bodenpreis die zentrale Variable der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Das ist halt einfach so. Wir haben – ich bin auch zuständig für den Arbeitskreis Wohnförderpolitik bei uns im Verband – Wirtschaftlichkeitsberechnungen gemacht haben für alle Mietstufen, und der Baukostenansatz ist fast immer gleich bis auf wirklich innenstädtische Lagen mal in Köln, wo man dann vielleicht aufgrund der Parkraumsituation noch eine Tiefgarage bauen muss oder, oder, oder. Natürlich ist das der zentrale Ansatzpunkt.

Können Sie bei 1.000 Euro 6,80 Euro Miete pro m² umsetzen? Nein, und sie tun es auch nur dann, wenn sie es querfinanzieren können. Wir kommen ja beide aus Köln – mehr oder weniger –, Sie mehr, ich weniger als Zugezogener. Aber die Unternehmen, die wir in Köln haben, verdichten entweder nach eigenen Grundstücken oder sie bauen dichter, wenn sie qualitativen Ersatzneubau machen, oder sie haben vielleicht noch ein gewisses Maß an eigenen Grundstücken, die sie in irgendeiner Weise belegen können. Deswegen muss man sich natürlich die Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Mietstruktur ansehen. Auf vielen Märkten kommt es darauf an, wie sich der Bodenpreis entwickelt. In Dortmund ist es halt schwieriger als in Minden. Man muss sich als Stadt ganz genau überlegen, welche stadtentwicklungspolitischen Ziele habe ich. Bin ich in der Lage, irgendwelche öffentlichen, kommunalen oder sonstigen öffentlichen Liegenschaften über irgendwelche Satzungen, über verbilligte Abgaben zur Verfügung zu stellen?

Das Thema „Erbbaurecht“ wird auch bei uns diskutiert. Ich stimme dem Kollegen zu, wenn er sagt: Das wird nicht die einzige Lösung sein. Es ist auch immer eine beihilfe-rechtliche Diskussion, in die man schnell kommt. Wenn Unternehmen das gemacht haben, ist es gut darzustellen, warum sie jetzt eben ein großes Stück zum reduzierten

Erbbauzins bekommen, wenn sie halt gefördert darauf bauen. Die Unternehmen verbiegen sich, so gut es geht.

Was wir auch diskutieren momentan im Verband ist die Frage: Wachstum im Umland, Wachstum in Ausgleichsräume? Da kommen wir schnell in strukturpolitische Debatten, also Verkehrserschließung, und natürlich auch wieder das Thema „Wirtschaftlichkeit“, wenn man halt ganz andere Mietstufen hat, aber ähnliche Bodenpreisentwicklungen, die ins Umland ausstrahlen. Das heißt gleichzeitig: Wir brauchen auch bezahlbaren Wohnraum mitten in Köln, weil wir nicht wollen, dass die Menschen, die die Stadt am Laufen halten, dann anschließend einpendeln müssen. Das ist aber fast eine philosophische Diskussion, finde ich.

Es kommt dann auch gleich die Frage der kommunalen Unternehmen auf Renditeverzicht. Es gibt eine ganze Reihe kommunaler Unternehmen, die auch im freifinanzierten Bereich preisgedämpfte Mieten anbieten. Das ist schon eine Art Renditeverzicht. Wir sind immer gefangen. Manche Städte können sich das mehr erlauben, Münster wurde angesprochen, manche Städte können sich das weniger erlauben. Es hängt offenbar mit der Gewährträgerversammlung zusammen bei den kommunalen Unternehmen. Möchte ich, dass das Unternehmen eine Summe X pro Jahr abführt oder nicht? Das sind so die Stellschrauben, an denen man letztendlich drehen kann. Natürlich müssen die alle am Ende des Jahres mindestens eine „schwarze Null“ hinkriegen.

Noch kurz zum Thema „Wirtschaftliches Handeln“: Wir hatten in den 90er-Jahren und 2000-er Jahren auch kommunale Wohnungsgesellschaft, auch in NRW, die massiv in Schieflage geraten ist. Da sind die Geschäftsführer mittlerweile ein bisschen sensibel geworden. Ich muss als jemand, der diese Sparten betreut bei uns im Verband, auch sagen: Die kommunalen Unternehmen sind natürlich gefangen – wir sind ein Instrument, wir sollen auch viele Dinge umsetzen, R-Wohnungen, barrierefrei, bezahlbarer Wohnraum, Wohnraumförderung –, aber sie sollen natürlich auch manchmal irgendetwas abführen. In der Zwickmühle befinden sie sich gelegentlich.

Bauen im Umland, in der Nachbarschaft, manche tun es – ob Dortmund es jetzt tun würde, weiß ich nicht –, bei vielen Unternehmen steht es nicht im Gesellschaftervertrag. Man müsste sich zusammentun mit der Nachbarkommune und irgendwie zusammenkommen. Es gibt, wenn sich Kommunen zusammentun, einfach neue Unternehmen, wir machen das. Wir haben es im Kreis Viersen gemacht, wir machen es im Kreis Kleve gemacht, es gibt Baugenossenschaften im Kreis Herford, wo viele Kommunen drinhängen. Unabhängig von der Gesellschaftsform gibt es das, dass sich Kommunen zusammentun und eine Genossenschaft oder eine GmbH oder eine wie auch immer geartete Gesellschaftsform finden, um halt ihre wohnungspolitischen Ziele umzusetzen: Grafschaft Moers macht sehr schöne Projekte, Kamp-Lintfort, das gibt es natürlich. Das ist eine Frage von politischer Zusammenarbeit über die interkommunalen Grenzen hinaus. Wie immer: Es ist halt eine Frage politischen Willens an der Stelle.

Zur vierten Frage: Irgendwie schon, die Baupreise gehen noch aus den genannten Gründen, Kapazitäten der Bauwirtschaft. Es gibt mittlerweile ganz andere Akteure auf den Wohnungsmärkten, die nach der Finanzmarktkrise wieder den renditeschwachen Wohnungsbau entdeckt haben, die dazukommen, die natürlich frei finanziert bauen

und im Zweifel auch andere Margen zahlen möchten als die kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Natürlich fördern wir dadurch mittelbar mit der Objektförderung auch irgendwie die Marktdynamik mit, weil die Preisentwicklung in das Gebietskulissengutachten mit einfließt – der Kollege hat dazu schon lang und breit ausgeführt –, das überarbeitet werden sollte und auch in irgendeiner Art und Weise synchronisiert werden sollte mit anderen Gebietskulissen, die es so gibt zum Thema „Wohnungsmarktdynamik“. Sie fließen mit ein, mit den Baupreisen, mit den Bodenpreisen zusammen ergibt das ein Auseinanderdriften zwischen Wohnraumfördervermögen und der Menge an fertiggestellten Wohnungen in dem Standard. Ich würde nicht unbedingt dazu raten, Standarddiskussionen zu führen. Wir haben fast 50 % der Menschen in NRW, die ein Anrecht auf einen WBS haben. Auch wenn wir zukünftig mehr Serien oder modular bauen, sind wir nicht mehr in der Situation, dass man im geförderten Wohnungsbau ... Das ist ein hohes Gut, wir sollten gemeinsam in NRW versuchen, das zu verteidigen und keine Standarddiskussionen zu führen.

Dann komme ich zu der Frage „Vorgaben barrierefreies Bauen“: Wir haben eng in dieser Baukostensenkungskommission und bei der Neuauflage der Landesbauordnung mit der Landesregierung über die Vorgaben zum barrierefreien Bauen diskutiert. Wir hatten relativ wenig Bauchschmerzen, weil unsere Unternehmen vor der Landesbauordnung und der davor schon barrierefrei annähernd an der DIN gebaut haben, insbesondere natürlich auch viel Erfahrung haben aus der Wohnraumförderung, was das Thema „barrierefreies Bauen“ angeht. Insofern hat uns das jetzt als Verband nicht beunruhigt.

Im Zusammenhang mit der Frage von Herrn Mostofizadeh zum Thema „R-Förderung, barrierefreies Bauen, Subventionswert“ und der Frage: Wie können Menschen möglichst lange in der Wohnung bleiben? Ich bin froh, dass sich die Wohnungswirtschaft ein bisschen von dem Bestand Richtung Quartiersdenken entwickelt hat, dass sie mehr und mehr versucht, diese Themen „Verbleib in der eigenen Wohnung“ über Instrumente im Quartier zu lösen in einer Mischung aus individuellen Maßnahmen im Bestand. Das machen unsere Unternehmen auch. Sie versuchen halt, ihre Mieterinnen und Mieter da auch zu unterstützen. Aber mehr und mehr Unternehmen versuchen sowohl in der Modernisierung als auch im Neubau über Pflegekooperationen, über Stützpunkte dieses Thema „Verbleib in den eigenen vier Wänden“ zu unterstützen.

Zum Thema „Subventionswerte, R-Förderung“ kann ich sagen, dass diese Zusatzförderung in meinem Arbeitskreis als gut betrachtet worden ist. Wir haben die gleichen Diskussionen geführt, Herr Klöppel, Herr Schettler, die wir alle kennen zum Thema „Bedarf, Bedürfnisse“. Es gibt eine ganze Menge Wohnungen, die als R-Wohnungen vermietet waren. Es gibt natürlich auch kommunale Unternehmen, die R-Wohnungen bauen. Sie tun das auch einfach, weil sie den politischen Auftrag bekommen.

Ich habe die aktuellen Förderzahlen gesehen. Ich glaube, es wurden 70 R-Wohnungen gefördert im Jahre 2018. Man muss mal gucken, wie das Programm mittelfristig anläuft. Erst auf den zweiten Blick muss ich sagen, dafür, dass niemand offensichtlich strukturiert weiß, wie die Bedarfe sind und wir auch von den Unternehmen in der Zu-

sammenarbeit vor Ort ganz unterschiedliche Signale bekommen, was Menschen wollen und brauchen – wir haben noch gar nicht darüber diskutiert, wie der öffentliche Raum um diese R-Wohnungen ausgestattet sein muss –, fand ich das gar nicht so wenig. Da wird mir Herr Spörcke wahrscheinlich zu Recht widersprechen. Ich fand jetzt erst einmal, 70 Wohnungen sind mehr, als ich erwartet hätte. – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Dann kommen wir zu Herrn Schettler, bitte schön.

Rolf Schettler (BFW – Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V., Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft): Vielen Dank. Ich glaube, ich kann es wirklich kurz machen. Herr Ott, ja, ich bestätige ausdrücklich: Deregulierung und Beschleunigung sind nicht das gleiche. Genauso nachdrücklich bestreite ich allerdings, dass ich das nicht unterscheiden könnte. Das kann ich sehr wohl.

Punkt 1 – Beschleunigung der Verfahren durch Digitalisierung, durch Vereinfachung der Abläufe hilft kolossal, neuen Wohnraum zu schaffen. Aber ich warne vor dem Irrglauben, dass das eine wirklich echte gewollte Deregulierung im gesamten Bauprozess ersetzen könnte. Beschleunigung ist wichtig, ist notwendig, aber sie ersetzt nicht eine Deregulierung.

Wir haben gerade vorhin über die Maßnahmen von kommunalen Wohnungsunternehmen beispielsweise über Ersatzneubau, der dann barrierefreier gebaut werden kann, gesprochen. Wenn Ersatzneubau dadurch nicht möglich wird, dass beispielsweise andere Abstandsflächen einzuhalten sind, Größenabstandsflächen einzuhalten sind, dass andere Parkplatzschlüssel anzuwenden sind, dann sehen Sie, dass die Beschleunigung allein ein gutes Instrument ist – es spricht nichts dagegen –, was aber nicht ausreicht, um die Mengeneffekte, die wir am Wohnungsmarkt erzielen wollen, erzielen müssen, tatsächlich zu realisieren.

Zweitens hatten Sie das Thema „Baukosten, Baukindergeld, Eigentumsförderung im Wohnungsbauprogramm“ angesprochen. Uns ist bekannt, dass sich auch die politischen Lager unterscheiden. Die Wertigkeit von Eigentumsförderung: Wir als BFW, als Verband der freien, der mittelständischen Wohnungswirtschaft haben immer stark auch für die öffentliche Eigentumsförderung plädiert. Warum? Weil wir sehen, dass jede neu geförderte Eigentumswohnung, jede Familie, die in ein neues Wohneigentum kommt, eine andere Wohnung freimacht für die Gruppen, die sozusagen schon auf der Warteliste stehen.

(Jochen Ott [SPD]: Das war nicht meine Frage.)

– Ich wollte es nur der Vollständigkeit halber sagen.

Wir haben Baukindergeld ebenfalls sehr stark gefordert. Einfach zur Orientierung: Bei einem Einkommen von 90.000 Euro im Jahr mit einem Kind plus für jedes weitere Kind nochmal 15.000 Euro, also einer klassischen vierköpfigen Familie, bis 120.000 Euro, das sind dann 1.200 Euro im Jahr pro Kind über zehn Jahre gestaffelt. Das ist ein guter Anreiz, weil es weit über die momentane Wohnungsversorgung hinausgeht.

(Jochen Ott [SPD]: Das hat unsere Bundesregierung gemacht. Aber bitte meine Frage ...)

– Ich kann jetzt keine konkreten Baukosten aus dem Hut zaubern. Wir sagen: Standardmäßig kann man bei den derzeitigen, immer wieder gestiegenen Anforderungen an energetischen und sonstigen regulatorischen Vorgaben Neubau im Geschoss nicht unter 2.200 Euro bauen. Da habe ich die Frage der Anschlusskosten, was die Hotspots angeht, noch gar nicht mit einfließen lassen. Das ist ein grober Preis über das ganze Land. Das ist auch Eigentumsförderung, die wenig Wirkung hat in den Zentren, in den wohnungswirtschaftlichen Kernregionen, wo die Nachfrage besonders stark ist wie Köln, Bonn, Düsseldorf, Münster. Das ist gar keine Frage. Aber ich bin nicht sicher, ob es nicht auch gesellschaftspolitisch akzeptabel ist, dass man dann diese Förderung in dem sogenannten Speckgürtel dieser Zentren wirksam macht. Wer in den Speckgürtel einer Kommune zieht durch Eigentumsförderung, der macht auch möglicherweise in den Hotspots Wohnungen frei. Dieser Nachzugeffekt ist wirksam, dieser Nachzugeffekt ist auch empirisch nachgewiesen. Wir halten das nach wie vor für eine richtige Herangehensweise.

(Zuruf)

Jochen Ott (SPD): Ich bin ja auch Unterstützer dieser Bundesregierung. Zu diesem Baukindergeld habe ich keine Frage gestellt. Die Landesregierung vergibt zusätzlich über die NRW.Bank für dieselbe Einkommensgruppe die zinsverbilligten Darlehen. Ich habe Sie aber gefragt, ob Sie im Rahmen des geförderten Wohnraums, der sozialen Wohnraumförderung – ein anderes Programm gibt es ebenfalls –, ob Sie in diesem Segment irgendwelche Kunden haben und ob Sie diese Zahlen organisieren können. In diesem Kontext habe ich von den Hotspots gesprochen und nicht in dem anderen. Da brauchen wir keine künstlichen Gegensätze aufzubauen, weil die nicht da sind.

Rolf Schettler (BFW – Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V., Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft): Ich kann sie hier jetzt im Moment nicht liefern, aber ich kann zusagen, dass ich Ihnen selbstverständlich die Zahlen liefere. Es ist keine besonders große Zahl von Nachfragen, das will ich gerne einräumen. Aber ich will das empirisch gerne nachweisen.

Jochen Ott (SPD): Es würde helfen, diese Begriffsverwirrung, auch im Plenum in den verschiedenen Fraktionen mal aufzulösen. In jeder Debatte, genauso wie bei Ihnen gerade, wird dieses Thema nicht verstanden. Das sind zwei Paar verschiedene Schuhe. – Danke schön.

Rolf Schettler (BFW – Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V., Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft): Wir werden zur Aufklärung beitragen.

Vorsitzende Heike Gebhard: Herzlichen Dank auch für die Nachlieferung der Daten, die wir dann insgesamt dem Ausschuss bzw. auch den nachrichtlich Beteiligten, den

mitberatenden Ausschüssen zur Verfügung stellen. Wir kommen dann zu Herrn Witzke, bitte schön.

Hans-Jochem Witzke (Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“, Düsseldorf): Frau Vorsitzende! Meine Damen und Herren! Herr Ott hatte gefragt, was das Bündnis vom Mietpreisstopp hält? Dazu haben wir keine Meinungsbildung hergestellt. Ich möchte jetzt auch nicht unabgestimmt dazu eine Äußerung machen. Sonst gehen mir nachher ein paar Bündnispartner „flöten“, das will auch keiner.

Wenn ich mir lediglich den Hut des Landesvorsitzenden des Deutschen Mieterbundes aufsetze, dann kann ich mir schon vorstellen, dass man Mietbegrenzungsmaßnahmen beschließt, die über das hinausgehen, was zurzeit der Gesetzgeber bzw. auch der Verordnungsgeber vorsehen. Ich kann mir auch vorstellen, dass man eine Indizierung macht, etwa bei der Inflationsrate oder bei dem durchschnittlichen Zuwachs an verfügbarem Haushaltseinkommen. Jedenfalls, meine ich, bleibt es dabei, dass man Regelungen finden muss, jedenfalls solange die Märkte unausgeglichen sind. Denn Folge dieser steigenden Preise, die wir hier haben, weil der Preis den Markt steuern soll, ist natürlich, dass viele auf der Strecke bleiben. Zunehmend ist das Problem in der Mitte der Gesellschaft angekommen, also auch bei den Fachkräften, nach denen Sie gefragt haben. Ganz bestimmt ist es schwierig, wenn ich nicht am Ort der Handlungen wohnen kann, erst groß anreisen muss, dann ist natürlich auch eine Großstadt als Arbeitgeber nur eingeschränkt attraktiv.

Wenn es in Aachen brennt, dann kann der Feuerwehrmann schlecht aus Monschau anreisen, oder wenn es in Bonn brennt, dann kommt der erst von Bad Münstereifel angefahren, dann kann man den Brand, glaube ich, vergessen. Oder nehmen Sie die Krankenschwester oder jemanden, der im Schichtdienst arbeitet.

Neulich hat die „Rheinische Post“ erklärt, dass die Hausbrauereien in Düsseldorf das Glas Bier um 15 bis 20 Cent erhöhen müssten, weil Braugerste und Malz im Preis horrend gestiegen seien. In einer stillen Stunde habe ich dann einmal ausgerechnet, wieviel denn von diesen Grundsubstanzen darauf entfällt. Das ist ungefähr eine Höhe von einem Cent samt drastischer Preiserhöhungen in dem Bereich. Ich habe eben Herrn Ruhнау geschrieben: Es wäre doch richtiger zu argumentieren, man muss mehr nehmen, weil man der Kaltmamsell und dem Köbis mehr bezahlen muss, denn sie können sich die Wohnung in Düsseldorf überhaupt nicht leisten. Denn wenn die beiden miteinander verheiratet wären und zwei Kinder hätten, dann könnten sie noch nicht einmal voll verdienen. Sie verdienen ungefähr im Monat 2.100 Euro, 2.200 Euro. Was man damit anstellen kann angesichts der Mietpreise, die wir hier in Düsseldorf haben, das kann sich leicht jeder ausrechnen.

Wenn der Preis nicht mehr das Auswahlkriterium für die Vergabe von Wohnungen ist, oder wenn er gedeckelt ist, dann hat man natürlich die Folgen, die man immer hat, wenn man Mietpreis- oder Preisbegrenzungen macht, dass dann eben andere Kriterien eine Rolle spielen. Der Einwand gegen solche Maßnahmen ist auch immer der, dass dann soziale Auswahl getroffen wird. Der Professor hat wahrscheinlich mehr Chancen als der Langzeitarbeitslose. Das sind dann soziale Auswahlkriterien, die wird

man hinnehmen müssen. Nicht alle Vermieter – das weiß ich selber – und Wohnungsunternehmen lassen sich lediglich von solchen Kriterien leiten. – Ich glaube, das waren die drei Fragen an der Stelle. Bei Herrn Preuß habe ich nicht ganz verstanden, welches Konzept ...

(Peter Preuß [CDU]: Was über das hinaus getan werden muss, was bisher getan wird.)

Ich glaube, dass die Förderbedingungen noch zusätzlich verändert werden müssen. Ich weiß auch, dass man im Schnitt 120.000 Euro öffentliche Förderung im Moment pro Wohnung aufwendet, wenn man damit hinkommt. Das ist die große Problematik. Ich habe paar Dinge versucht aufzuzeigen, wie man dem entgegenwirkt. Wir haben uns jetzt als Bündnis, aber auch als Deutscher Mieterbund – das muss ich gestehen - keine Konzepte überlegt zur Lösung dieser Probleme. Dafür gibt es andere, die noch ein bisschen kompetenter sind. Wir stellen im Wesentlichen fest, welche Auswirkungen das hat, dass offensichtlich nicht genug getan wird und dass zum Teil Geld dahin fließt, wo es im Grunde genommen nicht so effektiv zum Einsatz gebracht werden kann.

Jetzt bin ich von Herrn Mostofizadeh missverstanden worden. Vielleicht hätte ich das Beispiel „Bedarf, Bedürfnis“ weglassen sollen. Natürlich gibt es genug Menschen, die diese Wohnungen brauchen. Aber es gibt viele, die brauchen sie und können sie sich nicht leisten. Also müssen sie notgedrungen darauf verzichten. Dann müsste man sich überlegen: Wie kann man die Dinge so gestalten, dass diejenigen, die darauf tatsächlich angewiesen sind, auch tatsächlich diese Wohnungen, wenn sie denn schon gebaut sind, auch für sich nutzen können. Die Quadratmeterzahl erscheint mir immer noch sehr hoch. Das gilt auch für andere Förderungen. Früher hat man Vier-Zimmer-Wohnungen auch auf 90 m² Quadratmetern realisieren können. Heute macht das kaum noch einer unter 100/110 m² selbst da, wo man preisgedämpft oder gefördert bauen will. Das scheint mir auch noch eine Problematik zu sein.

Ich weiß nicht, ob man auf Beiträge der Nachbarn eingehen darf, aber 2.200 Euro im Geschosswohnungsbau: Meine Genossenschaft und auch die städtische liegen deutlich höher, die liegen zum Teil bei 3.000 Euro ohne Grundstück. Deswegen sind die 2.200 Euro, die Sie genannt haben, sicherlich überhaupt nicht real. – Vielen Dank.

Vorsitzende Heike Gebhard: Wenn ich das Herr Kollege Preuß, bezog sich Ihre Nachfrage direkt darauf? – Dann machen wir das wie bei dem Kollegen Ott.

Peter Preuß (CDU): Wir reden hier die ganze Zeit über Wohnraumversorgung, allgemeine Wohnungspolitik. Dieses Thema ist zuständigkeithalber im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen angesiedelt. Man kann natürlich sagen, dass das auch ein sozialpolitisches Thema ist. Deshalb gehört es auch hier hin. Aber wir sind hier im Ausschuss für Gesundheit und Soziales. Wir befassen uns mit ganz bestimmten Situationen wie Wohnraumversorgung zum Beispiel für Obdachlose, obdachlose Frauen speziell. Wir streifen das Thema „Frauenhäuser“ beispielsweise.

Der Ausgangspunkt meiner Frage war, dass wir die Mittel erhöht haben. Da ist die Frage: Wie kann so etwas konzeptionell noch weiterentwickelt oder hinterlegt werden,

um die Mittel dann auch sinnvoll einzusetzen? Wir sprechen dann hier über einen besonderen Personenkreis und nicht über allgemeine Wohnungspolitik. Das war der Hintergrund meiner Frage.

Hans-Jochem Witzke (Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“, Düsseldorf): Danke nochmal für die Erläuterungen. Das sind aber so spezifische Fragen, dass ich das lieber den Fachverbänden überlassen würde als dass ich hier mein Gutdünken zum Ausdruck bringe, denn wir haben erfahren, dass es auch Personenkreise gibt, die einer besonderen Betreuung bedürfen. Ich weiß von Leuten, die mit Obdachlosen zu tun haben, die sagen: Warum sind die obdachlos und nicht nur lediglich wohnungslos, was ja bedeutet, dass sie irgendeine Unterkunft haben, weil die Nähe nicht zulassen können, weil die mehr Raum brauchen. Das sind aber so spezielle Fragen, dass ich darauf, auch für die Verbände, die ich zu vertreten habe, keine Antwort geben kann. Aber die Fachverbände haben ihre Fachreferenten. Diese müssten Ihnen sicherlich besser weiterhelfen können, als wenn ich hier meine Meinung zum Besten gebe. – Ich hoffe, ich habe alle Fragen beantwortet.

Vorsitzende Heike Gebhard: Danke schön. – Vielleicht kann das zumindest für die Sozialverbände nicht ganz so speziell die Frage beantwortet werden. – Herr Dr. Spörke, Sie haben das Wort.

Dr. Michael Spörke (Sozialverband Deutschland Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf): Vielen Dank. Ich habe für mich zwei Fragen notiert von Herrn Ott, der mich gefragt hat, wie die Auswahl von Mietern zu beschreiben ist, die wir zurzeit haben, wie das vonstattengeht nach unserem Wissen durch unsere breite Mitgliedschaft. Hier muss man ganz klar sagen, dass dieser Wohnungsnotstand, den wir an bezahlbarem Wohnraum bei der Auswahl von Mietern haben, natürlich Konsequenzen hat. Diese Konsequenzen sind wesentlich breiter, als man das im ersten Schritt vermuten würde. Dass die Auswahl dann erfolgt zwischen denjenigen, die sich eine hohe Miete leisten können, und denen, die sich das nicht leisten können, erschließt sich sofort. Es ist die erste bittere Konsequenz, dass ich, wenn ich mir die Miete nicht leisten kann, von vornherein schon mal herausfalle.

Diese Auswahl oder auch Aussonderung von verschiedenen Förderungsgruppen bei der Wohnungssuche geht ja mittlerweile viel weiter durch den Mangel an Wohnraum. Ich nenne ein Beispiel, das ich jüngst gehört habe, Familien mit Kindern. Dann ist schon der Umstand, dass man Kinder hat, ein Kriterium, die Wohnung nicht zu bekommen, weil der Vermieter lieber Mieter hätte ohne Kinder, warum auch immer. Der Vermieter kann es sich aber aussuchen, weil der Wohnraum so knapp ist. Der kann diese Wahl treffen ohne jegliche Konsequenz.

Das Problem ist ähnlich gelagert, anders darstellbar bei Studenten. Wir haben den Umstand, dass wir bei manchen Wohnungen Schlangen haben von Studenten, die sich um ein Zimmer bewerben. Dann bekommt man schon von Zuhause ein Schreiben der Eltern mit: Wir haften gegebenenfalls mit, wenn es Schwierigkeiten gibt, nur, um

dieses eine Zimmer in der WG zu bekommen. Das sollen zwei Beispiele sein, die klar machen, es gibt Bereiche, die viel weitergehen als die schiere Frage: Die Miete ist mir zu hoch, kann ich nicht bezahlen. Deswegen geht diese Auswahl viel weiter und grenzt deswegen Menschen aus.

Ziel müsste aus unserer Sicht ganz klar sein, dass eine Miete nicht mehr als 30 % an Höhe dessen beträgt, was ich an Einkommen habe. In vielen Fällen in diesem Land ist es so, dass Menschen auch eine Wohnung nehmen, weil sie keine andere finden, die an Miete viel höher ist als diese 30 %. Dass das dann zu Aussonderungen, zum Ausschluss von vielen Gruppen führt, erschließt sich. Das ist vollkommen klar. Wir finden das auch dramatisch. Das ist im Sinne der Daseinsfürsorge ein Umstand, den man nicht mehr hinnehmen kann, da muss etwas passieren. Wir hatten deutlich gemacht, dass der Antrag, um den es geht, eine Reihe von richtigen Ansätzen hat, die wir hier und da ausbauen würden, gerade beim Thema „Gemeinnützigkeit“, weil man auch da natürlich helfen könnte. Hätte ich mehr gemeinnützigen Wohnungsbau, dann könnte ich mir auch viel leichter überlegen, ob man vielleicht zu Staffelungen kommt von Mieten je nach Einkommensmöglichkeiten, weil damit die 30-%-Grenze nicht überschritten wird. Wir sind von dieser Grenze momentan leider weit entfernt, weil eben die Gemeinnützigkeit fehlt.

Dann wurde ich gefragt von Herrn Mostofizadeh nochmal zu dem Thema „Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung“. Da scheint mir wichtig zu sein, etwas deutlicher zu erklären, dass wir da über verschiedene Gruppen reden. Ich meine jetzt nicht Gruppen im Sinne von verschiedenen Behinderungsgruppen, sondern ich meine das anders. Wir müssen sehen, wir haben zum einen zwei große Gruppierungen: Das sind die Menschen, die ihre Behinderung von Geburt an haben, und wir haben diejenigen, die ihre Behinderung im Laufe des Lebens bekommen. Was in der Debatte vergessen wird ist, dass die zweite Gruppe, nämlich diejenigen, die ihre Behinderung während des Lebens irgendwann mal bekommen, die viel größere Gruppe ist. Das wird in der Debatte aus meiner Sicht zu oft und leider unterschlagen, weil das ganz andere Konsequenzen hat.

Ich will das kurz skizzieren, damit das an dem Punkt deutlicher wird. Innerhalb der Gruppe der Menschen, die ihre Behinderung von Geburt an haben, gibt es auch wieder zwei verschiedene Gruppen, nämlich diejenigen, die es dann trotz Behinderung von Geburt an schaffen, einen Lebensweg einzuschlagen, der später dazu führt, dass sie sich eine entsprechende Miete leisten können. Und wir haben die anderen, die Sie vorhin schon zu Recht skizziert haben, die – das ist auch ein Umstand in Deutschland, der ein großes Ärgernis für uns ist – nicht diese Chance haben, sondern die von vornherein einen Lebensweg einschlagen müssen, nicht, weil sie wollen, sondern weil sie keine andere Chance haben, weil sie aufgrund eines zu niedrigen Bildungsniveaus dann infolge zu schlecht bezahlte Arbeit finden, wenn überhaupt – die Arbeitslosenzahlen bei Menschen mit Behinderung sind ja erschreckend hoch –, was dazu führt, dass eine solche Miete natürlich nicht bezahlt werden kann, wenn sie eine bestimmte Höhe hat, da reden wir gar nicht mehr von diesen 30 %, sondern das ist ein ganz anderes Level. Die Menschen haben viel weniger Geld.

Bin ich aber einer von den glücklichen Menschen mit Behinderung von Geburt an, die einen hohen Bildungsweg einschlagen konnten, dann habe ich trotzdem ein Problem, weil ich vielleicht die höhere Miete bezahlen kann, es führt aber leider dazu, dass ich die höhere Miete bezahle, weil ich das muss, weil der Rahmen hier so ist, ich wohne aber trotzdem nicht in einer Wohnung, die meinen Bedürfnissen voll entspricht, weil ich sie nicht finde, auch wenn ich die Miete zahlen könnte. Das sind die Probleme, die wir haben.

Als Drittes haben wir eben diese sehr große Gruppe, die ihre Behinderung im Laufe des Lebens bekommt, meistens durch Alter, aber auch durch Unfälle in früheren Jahren oder Krankheiten. Da haben wir Menschen, die wohnen schon, und zwar wohnen sie in einer Wohnung, die sie bezogen haben, als sie noch nicht behindert waren. Diese Menschen haben jetzt zwei Möglichkeiten: ihre Wohnung umzugestalten, da sind wir beim Thema „Rückbau“, wenn sie Mieter sind. Oder wir haben das Problem: Sie können nicht umbauen, was im Bestand leider oft der Fall ist, dass man das gar nicht machen kann. Das heißt, diese Menschen suchen dann auch diese neue Wohnung. Die finden sie aber nicht, weil es die nicht gibt, und zwar nicht nur, weil sie das Geld nicht haben, sondern weil es die Wohnung schlichtweg nicht gibt.

Das heißt, diese Menschen müssen in ihrer Wohnung verbleiben. Wir kennen diese Beispiele von Menschen mit Behinderung, die aus ihrer Wohnung auch nicht mehr rauskommen. Diese Beispiele gibt es. Die sind auch oft genug schon in diesem Hause beschrieben worden. Man kann nicht negieren, dass das so ist. Das heißt, wir haben eine Komplexität in diesem Bereich zu beachten, die klarmacht, diese Frage des Bedarfes ist die eines sehr viel breiter angelegten Bedarfes, die man dabei berücksichtigen muss.

Dazu kommt noch, das ist dann der letzte Punkt: Sie sprachen auch zu Recht die große Gruppe derer an, die in Einrichtungen leben sowohl an jüngeren Behinderten als auch nachher Senioren, die in Einrichtungen leben. Sie alle wissen, dass seit mittlerweile zehn Jahren die UN-Behindertenrechtskonvention in diesem Lande gilt, die ganz klar sagt, dass Menschen mit Behinderung dasselbe Recht haben wie Menschen ohne Behinderung, ihren Wohnort frei zu wählen. In der Realität sind wir davon weit entfernt. Die Wahl, ob ich in einer Einrichtung leben will oder lieber nicht, habe ich ganz oft nicht. Das heißt, Sie haben recht, wenn Sie darauf hinweisen, dass ein ganzer Teil von Menschen in Einrichtungen lebt, die aus Sicht der Konvention und auch mit Sicherheit, wenn man sie fragen würde, was ihr eigener freier Wille ist, sehr gerne in einer eigenen Wohnung leben würden, aber es eben u. a. wegen des fehlenden Wohnraums nicht können. Von daher, die Gemengelage ist breit. Ich kann nur einmal mehr appellieren, sich daran zu machen, das konsequent anzugehen und die Probleme nicht damit zu verschieben, dass man sagt: Man kennt den Bedarf nicht. Das haben wir lange so gemacht, und das muss aufhören. – Danke schön.

Vorsitzende Heike Gebhard: Ich danke auch. Ich sehe keine weiteren Fragen mehr, sodass wir an dieser Stelle die Anhörung schließen können. Ich darf mich ganz herzlich bei den Experten bedanken.

(Allgemeiner Beifall)

Die Kolleginnen und Kollegen weise ich darauf hin, dass wir uns nächste Woche Mittwoch, wie gewohnt um 15.30 Uhr, zu unserer nächsten Ausschusssitzung wieder zusammenfinden. Bis dahin alles Gute!

gez. Heike Gebhard
Vorsitzende

Anlage

10.04.2019/12.04.2019

73

Stand: 25.03.2019

Anhörung von Sachverständigen
Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales
Frohe Weihnachten! – In der Herberge war kein Platz:
Die Landesregierung muss endlich ihre sozialpolitische Verantwortung für die
Wohnungsversorgung der Bevölkerung wahrnehmen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/4457

am Mittwoch, dem 27. März 2019
13.30 Uhr bis ca. 16.00 Uhr, Raum E 3 D 01

Tableau

eingeladene Sachverständige/ Institutionen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Städtetag NRW, Köln	Sebastian Klöppel (Städtetag)	17/1309
Landkreistag NRW, Düsseldorf		
Städte- und Gemeindebund NRW, Düsseldorf		
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf	Oliver Niermann	17/1308
BFW Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW e.V., Düsseldorf	Rolf Schettler	17/1330
Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ c/o Deutscher Mieterbund NRW e.V., Düsseldorf	Hans-Jochem Witzke	17/1301
Sozialverbände VdK Nordrhein-Westfalen e.V. und SoVD NRW e.V., Düsseldorf	Dr. Michael Spörke Linda Malolepszy	17/1315

eingeladene Sachverständige / Institutionen (Teilnahme nicht möglich)		Stellungnahme
Arbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	----	17/1303
Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. Bernhard von Grünberg, Bonn	---	17/1273