

03.11.2021

Entschließungsantrag

der Fraktion der CDU und
der Fraktion der FDP

**Der beste Mieterschutz sind neue oder modernisierte und vermietbare Wohnungen –
Gutes Wohnen in lebendigen Dörfern und Städten.**

zu dem Antrag „**Mehr Engagement für bezahlbaren Wohnraum – Stumpfe Schwerter Mieterschutzverordnung und Wohnraumstärkungsgesetz schärfen**“

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 17/15464

I. Ausgangslage

Die Menschen in NRW leben gleichermaßen in Stadt und Land, die Spanne reicht von Metropolen über mittelstädtische Regionen zu Kleinstädten und Dörfern. Diese Vielfalt in der Siedlungsstruktur erfordert in Stadt und Land passgenaue Antworten auf unterschiedliche Herausforderungen und die Bedürfnisse der Menschen.

Nordrhein-Westfalens Vielfalt spiegelt sich daher auch in den individuellen Wohnbedürfnissen der Menschen wider. Viele Menschen fühlen sich in den ländlichen Regionen des Landes wohl, andere bevorzugen die urbanen Metropolen des Landes. Manche wohnen gerne zur Miete, für andere ist es ein ganz persönliches Glück, in den eigenen vier Wänden zu leben. So vielfältig wie unser Land ist die Bau- und Wohnungspolitik der NRW-Koalition von CDU und FDP. Wir haben ein Klima für Neubau und Modernisierung geschaffen, das jetzt spürbar wird. Mit der Rekordsumme von über neun Millionen Wohnungen gibt es so viele Wohnungen in NRW wie noch nie. Fest steht aber auch: ein noch größeres und passgenaues Angebot an Wohnungen kann die regionalen Märkte stabilisieren.

Die Wohnungsmärkte in NRW sind sehr unterschiedlich. Daher bedarf es auch passgenauer Maßnahmen. Bauen und Wohnen in NRW: viel erreicht, doch es gibt noch vieles zu tun. Gerade in den Zuzugsräumen ist der Bedarf in allen Marktsegmenten sehr hoch. Um zielgerichtet zu steuern, wird die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise und die Tendenzen bei Angebot und Nachfrage regelmäßig und mit regionaler Präzision untersucht. Unser Prinzip lautet, genau hinzuschauen und unsere Maßnahmen dann wirkungsvoll einzusetzen.

Datum des Originals: 02.11.2021/Ausgegeben: 03.11.2021

Insgesamt wissen wir: Nur neue oder modernisierte und vermietbare Wohnungen sind der beste Mieterschutz. Denn sie entlasten die angespannten Wohnungsmärkte. Deswegen setzt die NRW-Koalition ihr Augenmerk auf das Angebot durch Modernisierung, Neubau, Umnutzung etc.

Die Baubilanz überzeugt:

- Rund 50.000 neue Wohnungen sind im letzten Jahr entstanden. Das sind 2,3% mehr als in 2019. Die Zahl der Mehrfamilienhäusern stieg sogar um 3% auf knapp 27.400. Ein deutliches Plus gab es bei den Wohnungen, die durch Um- und Ausbau bestehender Gebäude entstanden sind: Anstieg um 20% auf rund 5.700 Wohnungen.
- Im Jahr 2020 genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter 61.849 Wohnungen. Das waren 4.596 oder 8 % mehr als im Jahr 2019. Insgesamt stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen um 10,4 % auf 34.609.
- In Zweifamilienhäusern erhöhte sich die Genehmigungszahl um 8,5 % auf 3.884 Wohnungen. Durch den Bau von Wohnheimen sollen weitere 2.405 Wohnungen entstehen (+127 %). Weitere 7.122 Wohnungen (+4,6 %) sollen durch Um- und Ausbauten an bereits bestehenden Gebäuden errichtet werden.
- Und auch im Jahr 2021 hält der Trend an: so haben im ersten Halbjahr 2021 die Bauämter Baugenehmigungen für 30.628 Wohnungen erteilt. Dies bedeutet eine Steigerung von 6,6 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Ein Vergleich mit der rot-grünen Vorgängerregierung offenbart, dass eine wesentliche Verbesserung eingetreten ist:

- Während im Zeitraum von 2013 bis 2016 lediglich 217.576 Wohnungen genehmigt wurden, waren es zwischen 2017 und 2020 bereits 227.075 Wohnungen.
- Ähnliches zeigt sich bei den Baufertigstellungen. Zwischen 2013 und 2016 wurden 173.254 Wohnungen fertiggestellt. Im Zeitraum zwischen 2017 und 2020 waren es schon 194.805 Wohnungen.

Dieses beeindruckende Ergebnis ist das Resultat einer Politik, die das Bauen vereinfacht, die Verfahren beschleunigt und die Baukosten, wo immer möglich, senkt:

- Damit bürokratische Hürden nicht im Weg stehen, hat die NRW-Koalition in einem ersten Schritt bereits 2019 die Landesbauordnung komplett überarbeitet und dabei vor allem die Verfahren verkürzt und die Standards sachgerecht weiterentwickelt. In einem zweiten Schritt hat die NRW-Koalition die Landesbauordnung Anfang dieses Jahres erneut aktualisiert und vor allem den Aus- und Umbau von Bestandswohnungen vereinfacht.
- Gleichzeitig nutzt die NRW-Koalition die Chancen der Digitalisierung. Nach und nach wird das Verfahren für Bauanträge mit dem Digitalen Bauportal NRW von der analogen in die digitale Welt übertragen. Das erste mit 3D-Druck errichtete Haus steht in Beckum (Westfalen) und wurde mit Fördergeldern der Landesregierung unterstützt.

- Die öffentliche Wohnraumförderung wurde vom Kopf auf die Füße gestellt. Mit dem Rekordwert von 1,1 Mrd. Euro steht so viel Geld wie nie zuvor für die Errichtung von mietpreisgebundenen Wohnungen, die Modernisierung im Bestand und den Eigentumserwerb zur Verfügung. Die Förderrichtlinien wurden dabei vereinfacht, etwa mit der Neufassung der Gebietskulisse. Diese macht gerade auch den Neubau im ländlichen Raum attraktiv und unterstützt ebenso mittelgroße und kleine Kommunen bei der Aktivierung von Bauland.
- Auch die Baukosten bleiben im Blick der NRW-Koalition. Mit NRW.Urban und den verschiedenen Initiativen des Programmes „Bau.Land.Leben“ werden tausende Hektar Baugrund, der bisher nicht genutzt oder untergenutzt wurde, aktiviert und zu baureifen Grundstücken entwickelt. Denn die Kosten für den Boden ist einer der wichtigsten Faktoren beim Bauen.

Politische Mitbewerber setzen hingegen vor allem auf Scheinlösungen.

- Das Beispiel des Bundeslandes Berlin hat gezeigt, dass ein verfassungswidriger Mietendeckel vor allem den Bau von neuen Wohnungen stranguliert. Dadurch wurde die Mietentwicklung insgesamt eher verschlechtert anstatt den angespannten Mietmarkt langfristig zu entlasten.
- Der Bundesgesetzgeber hat jüngst die Länder ermächtigt, das Umwandlungsverbot in einzelnen Kommunen zu aktivieren. Die Bundesländer haben bisher jedoch mehrheitlich davon keinen Gebrauch gemacht. Denn ein Umwandlungsverbot verknüpft das Angebot für Selbstnutzer und erhöht damit die Preise für die eigenen vier Wände. Erst vor kurzem hat wieder eine im Landtag durchgeführte Anhörung von Sachverständigen bestätigt, dass die Umwandlungsverordnung ein wirkungsloses Instrument war, welches völlig zurecht nicht verlängert worden ist.
- Zudem sprechen sich einige Parteienvertreter weiterhin für Enteignungen aus. Das baut jedoch keine einzige neue Wohnung. Vielmehr verschlechtert es das Investitionsklima und sorgt im schlimmsten Fall für weniger neue Wohnungen!

Dies zeigt die Notwendigkeit auf, das richtige Maß zu finden, auf der einen Seite weiterhin das Bauen zu vereinfachen und auf der anderen Seite alle Markteingriffe treffsicher und behutsam durchzuführen.

- Die NRW-Koalition hat wissenschaftlich untersuchen lassen, wo der Mietmarkt als angespannt gilt. Gegenwärtig sind das 18 Kommunen. Das war die Grundlage um bisherige Markteingriffe auf einen begrenzten und einheitlichen Rahmen zu reduzieren, etwa bei der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze.
- Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz hat die NRW-Koalition den Kommunen ein sinnvolles Instrument an die Hand gegeben, um gegen "schwarze Schafe" vorzugehen. Dabei geht es vor allem um solche Vermieter, die eben nicht verantwortungsvoll mit ihrem Eigentum umgehen und es so sehr verlottern lassen, dass es eine Gefahr für die Mieterinnen und Mieter darstellt.

- Die kurzzeitige Vermietung von freien Räumen in der eigenen Wohnung (Kurzzeitmieten) bleibt auch weiterhin genehmigungsfrei, sofern dabei die Zahl von zwölf Wochen im Jahr nicht überschritten wird. Diese Regelung orientiert sich an den Fristen aus den Nachbarländern Rheinland-Pfalz und den Niederlanden.

Investoren brauchen ebenso wie Städte und Gemeinden Planungssicherheit für ihre strategischen Entscheidungen. Das haben wir mit der Wohnungsmarktprognose bis 2040 prüfen lassen. Danach werden in unserem Bundesland bis 2040 jährlich rund 46.000 neue Wohneinheiten erforderlich sein (rund 51.000 Wohnungen jährlich bis 2025). Zudem steht in unseren ländlich geprägten Region die qualitative Erneuerung im Vordergrund. Denn der vorhandene Wohnraum entspricht dort oftmals noch nicht den üblichen Standards. Dieser Bedarf kann also auch durch Modernisierung im Bestand gedeckt werden.

Kurzum: Bezahlbares Wohnen ist uns ein wichtiges Thema. Unsere Kernaufgabe bleibt es, vorhandene Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren. Denn der Neubau muss landesweit weiter auf dem bisherigen hohen Niveau gehalten werden. Als NRW-Koalition gehen wir mit Mut und Zuversicht in die Zukunft. Denn wir haben mit unseren Maßnahmen die Grundlage für modernes, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen geschaffen.

II. Beschlussfassung

Der Landtag stellt fest:

- Der beste Mieterschutz sind neue oder modernisierte und vermietbare Wohnungen. Die NRW-Koalition hat ein gutes Klima für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen geschaffen.
- Diese Politik folgt dem Dreiklang: Schneller, Einfacher, Günstiger. Das heißt konkret, Verfahren zu beschleunigen, bürokratische Hürden zur Seite zu räumen und die Innovationskraft des Baugewerbes zu fördern.
- Mögliche Markteingriffe müssen daher immer behutsam erfolgen. Zudem muss regelmäßig geprüft werden, ob die jeweiligen Regeln immer noch akkurat greifen.
- Das Wohnraumstärkungs-Gesetz und die Mieterschutzverordnung leisten daher einen wichtigen Beitrag für die Bau- und Wohnungspolitik der NRW-Koalition.

Der Landtag beauftragt die Landesregierung,

- ihren bau- und wohnungspolitischen Kurs fortzusetzen und das Bauen weiter zu vereinfachen, zu beschleunigen und zu erleichtern.
- einen Mietenbericht in Auftrag zu geben, der aufzeigt, wie sich die jeweiligen Mietmärkte lokal entwickelt haben, um gegebenenfalls die jeweiligen Gebietskulissen weiterzuentwickeln.
- die Gebietskulisse für die öffentliche Wohnraumförderung und die Mieterschutzverordnung weiterhin getrennt zu halten, da die jeweiligen Instrumente verschiedene Ziele verfolgen.

- die nötigen untergesetzlichen Regelungen zu treffen, um Kurzzeitmieten über ein landesweites Portal ohne Medienbruch anzumelden und das Genehmigungsverfahren durchzuführen sowie das Benchmark-Verfahren für die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren nach § 91 Satz 2 BauO NRW zu aktivieren mit dem landesweit die schnellsten Bauämter gewürdigt werden können.

Bodo Löttgen
Matthias Kerkhoff
Daniel Sieveke
Guido Déus
Fabian Schrumpf
Wilhelm Hausmann

und Fraktion

Christof Rasche
Henning Höne
Stephen Paul

und Fraktion