

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/4525**

A02

Stellungnahme

des DGB-Bezirks Nordrhein-Westfalen

zum Antrag der SPD-Fraktion

„Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen“ (Drucksache 17/14279)

im Rahmen einer Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 19.11.2021

Düsseldorf, 09.11.2021

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung und nehmen wie folgt zum Antrag der SPD-Fraktion „Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen“ Stellung.

Viele Mieter*innen sind durch die hohen Wohnkosten überlastet, wie aus einer in diesem Sommer veröffentlichten Studie der Hans-Böckler-Stiftung hervorgeht. Als überbelastet gilt, wer inklusive Betriebs- und Heizkosten mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben muss.

Die Auswertungen von Mikrozensusdaten zeigen, dass sich im Zeitraum von 2006 bis 2018 die soziale Ungleichheit im Bereich des Wohnens verschärft und hohe Mietkostenbelastungen verfestigt haben.

So zahlten 4,1 Millionen bzw. 49,2 Prozent aller Mieter*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit.

Um einige Beispiele zu nennen: In Bochum trifft das auf 52,6 Prozent der Miethaushalte zu, in Bielefeld und Dortmund auf rund 50 Prozent und in Köln auf 55 Prozent. In der Landeshauptstadt Düsseldorf sind sogar 56,1 Prozent aller Mieter*innen betroffen.

Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf:

Im Jahr 2018 lebten 4,4 Millionen Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von fast 53 Prozent aller Mieter*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten. Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 1,5 Millionen Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18 Prozent aller Mieter*innenhaushalte in den Großstädten – vor allem kleine Haushalte und Einkommensklassen mit geringen Einkommen. Selbst wenn alle Miethaushalte auf Wohnungen mit angemessener Größe und Preis verteilt werden würden, fehlen z.B. in Bielefeld 16.860 bezahlbare Wohnungen, in Bochum 24.100, in Dortmund 35.900, in Düsseldorf rund 41.900 und in Köln sogar 64.700 Wohnungen.

Die Ergebnisse sind erschreckend: Für die Menschen in NRW ist es in weiten Teilen des Landes schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies wird besonders deutlich wenn die Wohnung gewechselt werden muss. Zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten geht die Schere immer weiter auseinander. Wer also umzieht muss mit erheblichen Mietsteigerungen rechnen. So macht es meist keinen Sinn in eine kleinere Wohnung umzuziehen, da die Mietbelastung dadurch steigt.

Vor allem Beschäftigte mit geringen und mittleren Einkommen müssen einen großen Teil ihres Einkommens für die Wohnkosten opfern. Die Einkommen werden selbst bei guten Tarifabschlüssen zunehmend von der Miete aufgefrassen.

Im Ergebnis spritzt sich die Wohnversorgungslage in den letzten Jahren weiter zu: Über 4,1 Millionen bzw. 49,2 Prozent aller Mieter*innenhaushalte zahlten 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für

die Miete und überschritten damit die Grenzen der Leistbarkeit. Für 2,2 Millionen Haushalte (25,9 Prozent) lag die Mietbelastungsquote sogar bei über 40 Prozent des Einkommens, und 998.000 Haushalte (11,9 Prozent) mussten mehr als die Hälfte des Einkommens für die Miete aufbringen

Vor allem günstige Wohnungen sind im Untersuchungszeitraum noch knapper geworden:

In den Mietpreisklassen bis 10 Euro je Quadratmeter (brutto/warm) – das entspricht Nettokaltmietpreisen von unter 7,35 Euro je Quadratmeter – reduzierte sich das Versorgungsangebot mit leistbaren Wohnungen bei optimalem Wohnflächenverbrauch zwischen 2006 und 2018 um über 500.000 Wohnungen. Ein Rückgang von über 30 Prozent. Gestiegen ist hingegen die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreisen über 15 Euro je Quadratmeter (brutto/warm) um über 535.000 Wohnungen (+ 16 Prozent).

Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich nur durch die Absenkung von Mietpreisen oder den Neubau von sehr günstigen Wohnungen überwinden.

Leider hat die Landesregierung in den vergangenen Jahren den Mieterschutz geschwächt.

Die Umsetzung von Bundesgesetzen, wie die Mietpreisbremse, hat sie nur in einer engen Gebietskulisse zugelassen.

Die Landesregierung muss entschlossener vorgehen, um den Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu beheben. In NRW hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen seit dem Jahr 2000 halbiert. Die Landesregierung muss ihre Fördermittel aufstocken und die Kommunen stärken, damit diese den lokalen Wohnungsmarkt gestalten können. Der strategische Ankauf von Grundstücken oder die Stärkung bzw. Gründung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften sind probate Mittel.

Das im Mai verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz erweitert den wohnungspolitischen Spielraum von Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten. Damit die Kommunen diese Spielräume tatsächlich nutzen können, müssen in NRW entsprechende Verordnungen über angespannte Wohnungsmärkte erlassen werden. Und das muss im Sinne der Mieter*innen zügig geschehen.

Festzustellen bleibt, die aktuelle Landesregierung hat zu wenig neue Impulse zur Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt gesetzt. Sie hofft auf den Markt, der die Probleme beseitigen soll. Dazu hat sie Mieterschutzbestimmungen verwässert. Gleichzeitig versucht sie mit Krediten Anreize zur Schaffung von Wohnraum zu schaffen.

Diese Politik ist offensichtlich gescheitert. Selbst die revolvingierenden Mittel für den sozialen Wohnungsbau werden nicht ausgeschöpft und fließen in Teilen nicht ab.

In der Konsequenz sinkt der Anteil an Sozialwohnungen noch weiter. Hier wurden im letzten Jahr nur knapp 6.000 neue Einheiten fertiggestellt, weniger als im gleichen Zeitraum aus der Mittelbindung fielen. Damit verschärft sich der Problemdruck weiter.

Es spricht viel dafür einen Neustart in der Wohnungspolitik zu wagen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt lässt sich nur mittelfristig verbessern.

Ziel muss es sein in NRW jährlich 100.000 Wohneinheiten, davon 25.000 Sozialwohnungen fertig zu stellen.

Um das zu erreichen sind aus unserer Sicht folgende grundsätzlichen Parameter zu setzen:

1. Bodenpolitik

Wie schon im Antrag festgestellt wird, sind die Hauptpreistreiber beim Wohnungsbau die Bodenpreise. Umso wichtiger ist eine schnelle und wirksame Umsetzung des kürzlich beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes durch die Landesregierung.

Es sind Möglichkeiten der Kommunen zu schaffen, um eine Bodenvorratspolitik zu betreiben.

Dazu gehören die Stärkung des Vorkaufsrechts der Kommunen und die Einrichtung kommunaler Bodenfonds, um eine strategische Grundstücksreserve in den Kommunen aufzubauen.

Öffentliche Grundstücke sollen vorzugsweise an öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauträger vergeben werden

Zukünftig dürfen Grundstücke vorrangig nur noch in Erbpacht vergeben werden.

2. Kommunen stärken

Die Anwendung des Instrumentes der Konzeptvergabe bei möglichst vielen öffentlichen Vergaben ist ein geeignetes Instrument zur positiven Einflussnahme auf Bauvorhaben.

Kommunen müssen das Wohnen in der Innenstadt verstärkt in den Blick zu nehmen und das Land muss durch geeignete Fördermaßnahmen zur Umwandlung nicht mehr benötigter Handels- und Verkaufsflächen in Wohnraum helfen.

Ein Programm zur Steigerung der Bestandinvestitionen, insbesondere zur Qualitätsverbesserung von Quartieren der 1950er –1970er Jahre sowie Unterstützung weiterer Quartiere mit besonderem Sanierungsbedarf ist notwendig.

Die Etablierung von Gemeinschaftseinrichtungen in den Quartieren und eine Entwicklung der Quartiersinfrastruktur mit Orientierung an den Bedarfen der Bewohner*innen steigert die Attraktivität. Errichtungen der Infrastruktur in den Wohnquartieren, die den Bewohner*innen ein lebenslanges Leben im Quartier ermöglichen müssen gezielt geplant werden. Die Schaffung eines grünen Wohnumfeldes gerade in stark versiegelten Quartieren und die Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit öffentlicher Grünräume werden an Wichtigkeit zunehmen.

3. Landesbaugesellschaft gründen

Die Neugründungen von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften muss verstärkt gefördert werden. Sie wirken regulierend in überhitzten Wohnungsmärkten und nehmen so dämpfenden Einfluss auf die Mietpreise.

Dort wo keine kommunalen Wohnungsbaugesellschaften existieren, kann das Land unterstützend tätig werden.

Erforderlich ist die Gründung einer neuen Landesgesellschaft für Bauen und Wohnen. Diese Landesbaugesellschaft kann auf Wunsch für diese Kommunen tätig werden. Sie kann Flächen entwickeln, Baugrund kaufen, aber auch selber bauen.

Im Grundstücks- und Wohnungswesen wird enorm viel Geld umgesetzt.

Bundesweit wird eine Bruttowertschöpfung von 300 Milliarden Euro erwirtschaftet, das sind 12 bis 15 Prozent der gesamten Wertschöpfung in Deutschland. Der Staat zahlt allein an Transferleistungen (Wohngeld und Kosten der Unterkunft) inzwischen ca. 17 Milliarden Euro jährlich. Hinzu kommen weitere Subventionen, von Steuererleichterungen oder Zuschüssen für sozialen Wohnungsbau einmal abgesehen.

Der Staat sollte als eigener Akteur auf diesem Markt tätig sein und nicht nur als Geldgeber um Einfluss auf das Marktgeschehen nehmen zu können.

Insgesamt müssten jährlich 100.000 Wohnungen in NRW gebaut werden, vorrangig im unteren Preissegment.

Die Landesregierung setzt auf Eigenheimförderung und private Investoren. Hier ist eine Richtungsänderung dringend geboten. Statt 25.000 öffentlich geförderte Wohnungen, die wir in NRW per anno bauen müssten, erreichen wir in NRW gerade mal knapp 6.000 Wohneinheiten. So verzeichnen wir seit Jahren einen schwindenden Bestand an preisgebundenen Wohnungen in NRW. Die NRW Bank hat errechnet, dass sich der Bestand seit dem Jahr 2000 nahezu halbiert hat.

Das Landesbauvermögen muss für den sozialen Mietwohnungsbau eingesetzt werden. Mehr als 450 Millionen Euro nicht verausgabter Mittel der Wohnraumförderung des Landes NRW summierten sich in den vergangenen Jahren, weil die Förderangebote nicht vollumfänglich von der Wohnungswirtschaft abgerufen und investiert wurden. Jetzt ist es dringend an der Zeit selbst zu bauen und eine landeseigene Gesellschaft für Bauen und Wohnen zu gründen.

Der soziale Mietwohnungsbau muss künftig wieder die zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung spielen. Die Eigenheimförderung darf nicht weiter zu Lasten des Mietwohnungsbaus unterstützt werden. Ein Baustein dazu kann eine landeseigene Gesellschaft sein, die dauerhaft preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung stellt.

Diese neue Landesgesellschaft sollte auch als Chance für die Landespolitik gesehen werden, erneut als Korrektiv und als Akteur in der Wohnungswirtschaft tätig zu werden. Diesen Ansatz sehen wir ebenfalls als Chance für das Land aus der Rolle des Bittstellers gegenüber privaten Eignern und Finanzjongleuren herauszukommen und Vorreiter im Bereich „neue Gemeinnützigkeit“ zu werden.

4. Verdichtung und ökologische Kriterien

Durch die demografische Entwicklung sind Wohnungszuschnitte unter Berücksichtigung der Bedarfsgerechtigkeit umzubauen.

Wohngebäude und Wohnungen im Bestand sind zur Gewährleistung von Barrierefreiheit umzugestalten. Aus ökologischer Sicht ist die Schaffung dichter, lebendiger und klimagerechter Innenstädte notwendig. Ein attraktives, durchgrüntes Wohnumfeld für alle Wohngebiete und Förderung einer neuen Wertschätzung des öffentlichen Raumes ist anzustreben.

Nicht erst seit der Klimakrise ist in Stadträumen die Sicherung der Durchlüftung und Kühlung zu berücksichtigen. Eine Ertüchtigung der Wohngebäude hinsichtlich ihrer energetischen Qualität muss verstärkt angegangen werden.

Ökologisch sinnvolle Alternative zum herkömmlichen Material könnte auch das Bauen mit Holz sein. Aspekte der Klimagerechtigkeit, vom Stadtquartier über die Energieversorgung bis zu den Baumaterialien bei der Siedlungsentwicklung sind zu berücksichtigen.

5. Förderung und Mietbindung

Dass die Mittel der Wohnraumförderung in den letzten Jahren nicht abgeflossen sind, hat mit der fehlenden Attraktivität der Förderkonditionen zu tun. Wie die hohe Unterversorgung mit preisgünstigem Wohnraum zeigt, werden mehr Mittel zum Bauen benötigt.

Das Fördervolumen muss deutlich erhöht werden. Förderkonditionen sind zu verbessern. Um den notwendigen Wohnraum zu schaffen, müssen zusätzlich originäre Landeshaushaltsmittel bereitgestellt werden. Für die Ausgestaltung von Tilgungszuschüssen müssen zusätzliche Mittel eingesetzt werden, damit das Landesbauvermögen dauerhaft gesichert und nicht aufgezehrt wird.

Die Mietpreisbindung geförderter Wohnungen ist befristet und läuft aus. Um das zu verhindern wäre eine Umstellung denkbar, die sich an der Nutzungsdauer der Immobilie orientiert.

6. Mieterschutz stärken

Die Ausführungen zum Mieterschutz können wir vollinhaltlich unterstützen. Gerade bei angespannten Wohnungsmärkten ist ein funktionierender und effektiver Mieterschutz notwendig. Hierzu gehören die

Nachsärfung der Verordnungen zur Mietpreisbremse sowie die Kappung der Mieterhörungen im Bestand. Die Mieterschutzverordnung ist bei der Gebietskulisse zu erweitern. Das der Verordnung zugrundeliegende Gutachten geht nicht von den aktuellen Voraussetzungen aus. Die Gebietskulisse ist unzureichend und nicht plausibel. Eine ganze Reihe schon seit Jahren angespannter Wohnungsmärkte wird durch die Gebietskulisse nicht erfasst.

Die Einführung einer regional einheitlichen Definition der Bezahlbarkeit nach dem Vorbild der Potsdamer Definition, maximal 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete, ist notwendig. Damit könnten einheitlich Standards für Verordnungen und der Definition von Gebietskulissen gesetzt werden.

Durch die Coronakrise hat sich die Lage auf den Wohnungsmärkten in NRW weiter verschärft. Die Mieten sind gestiegen, die Einkommen für Viele gesunken.

Um die Mietpreisspirale zu durchbrechen, sind flankierende Maßnahmen notwendig. Hierzu gehört ein zeitlich befristeter Mietestopp, bis durch die Schaffung von neuem Wohnraum eine Entspannung auf dem überhitzten Wohnungsmarkt eingetreten ist.

7. Gute Arbeit beim Bauen

In der Bau- und Wohnungswirtschaft haben Tariffucht und Vermeidung von Mitbestimmung in den letzten Jahren zugenommen.

Sozial nachhaltiges Bauen bedeutet immer auch Bauen unter fairen Arbeitsbedingungen. Dies gilt natürlich für alle Unternehmen auch die der Wohnungswirtschaft. Die Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards sind wesentliche Merkmale nachhaltigen Bauens.

Nachhaltiges Bauen ist durch konsequente Umsetzung und Kontrolle geltender Gesetze und Tarifverträge sicherzustellen. Der Finanzkontrolle Schwarzarbeit, der Gewerbeaufsicht und der Arbeitsschutzverwaltung zur Kontrolle von Schwarzarbeit und Mindestlohnvergehen muss ausreichend Personal zur Verfügung stehen.

Der Staat trägt in besonderem Maße Verantwortung. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist daher zwingend an Vergabekriterien zu koppeln. Dazu gehört etwa, Firmen zu beauftragen, die Tarifverträge einhalten.

Bei Aufträgen des Landes und der Kommunen kann dies durch ein wirkungsvolles Tariftreue- und Vergabegesetz geschehen.