

# Erwartungen an die Wohnungspolitik in der kommenden Legislaturperiode in NRW 2017 -2022

## 1. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnraumförderung

Nach mehr als 25 Jahren hat sich die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende 1989 als schwerer Fehler erwiesen. Große Teile ihrer Wohnungsbestände werden heute von börsennotierten Vermietungskonzernen kontrolliert, Millionen mit öffentlichen Hilfen geschaffenen Wohnungen sind zu reinen Anlageprodukten auf den globalen Finanzmärkten geworden. Der Politik fehlen vielfach die Partner für soziale Wohnraumförderung. Diese erzeugt ohnehin immer nur Bindung auf Zeit. Nach 20 oder 25 Jahren sind die mit Steuermitteln geförderten Wohnungen miet- und belegungsbindungsfrei und können wiederum Spekulationsobjekte werden.

Dem Deutschen Bundestag liegen Anträge zur Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit vor. Darauf wollen wir nicht warten. NRW kann im Rahmen der Zuständigkeit für die Wohnraumförderung Elemente einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unmittelbar einführen. Wir erwarten ein Landesgesetz, das die dauerhafte soziale Bindung von Unternehmen und ihrer Vermögen ermöglicht.

Im Gegenzug zu dieser gemeinnützigen Bindung und die Bereitstellung der für die soziale Wohnraumversorgung benötigten Wohnungen sollten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besondere Förderungen und Unterstützungen durch das Land und die Kommunen erhalten, die über die allgemeine soziale Wohnraumförderung hinausgehen, zum Beispiel Stärkung der Eigenkapitalbasis, günstigere Konditionen bei der Vergabe von sozialen Wohnraumfördermitteln und von Grundstücken. Die Wohnraumförderung soll wie bisher vorrangig auf der zinsvergünstigten Kreditvergabe beruhen. Für verbindlich an die Wohnungsgemeinnützigkeit gebundene Wohnungsunternehmen soll es aber zusätzliche Fördermittel in Form von Zuschüssen (Tilgungsverzichten) geben.

## 2. Vom Wohnungsaufsichts- zum Wohnungsbewirtschaftungsgesetz

Das weiterentwickelte Wohnungsaufsichtsgesetz hat die Möglichkeiten der Kommunen, bei eklatanten baulichen Missständen einzugreifen, verbessert. Da die Wohnungsaufsicht keine verbindliche kommunale Pflichtaufgabe darstellt, wurde sie von vielen Kommunen noch nicht so umgesetzt, wie es beabsichtigt war. In einigen Kommunen bestehenden zudem Tendenzen, sich auf das Wohnungsaufsichtsgesetz zu berufen, um Razzien, Unbewohnbarkeitserklärung, Räumungen und Abrisse zu rechtfertigen. Dieser Missbrauch muss beendet werden. Es muss gesetzlich klargestellt werden, dass das oberste Ziel der Wohnungsaufsicht der Erhalt des Wohnraums und der Schutz seiner Mieterinnen und Mieter ist. Das Betreten einer Wohnung ohne vorheriges Einverständnis der Mieterinnen und Mieter darf nur bei Vorliegen eines richterlichen Beschlusses zulässig sein.

Vor allem aber wurde noch lange nicht das Versprechen eingelöst, die mieterfeindlichen Geschäftspraktiken finanzmarktorientierter Vermietungskonzerne und Fonds zu beenden. Um dies zu erreichen, muss das Wohnungsaufsichtsgesetz zu einem Wohnungsbewirtschaftungsgesetz weiterentwickelt werden, das allen professionellen VermieterInnen klare Regeln für den Umgang mit ihren Wohnungen und MieterInnen in NRW setzt und das der betroffenen Mieterschaft gemeinschaftliche Möglichkeiten zu Durchsetzung ihrer Rechte gibt.

Eine ladungsfähige Anschrift im Bundesgebiet und eine entscheidungsbefugte Vertretung, die für die MieterInnen erreichbar ist, muss für alle VermieterInnen in NRW Standard sein. Wohnungsverwaltungen müssen mit ausreichenden Budgets ausgestattet sein. Betriebskostenvorauszahlungen müssen treuhänderisch verwaltet werden und von der betroffenen Mieterschaft gemeinschaftlich geprüft werden können.

Größere VermieterInnen müssen zur Bildung ausreichender Instandhaltungsrücklagen verpflichtet werden, deren zweckbestimmte Verwendung von MieterInnen und Behörden kontrolliert werden können. Vor großen Modernisierungen soll die betroffene Mieterschaft angehört werden. Mieterhöhungen professioneller VermieterInnen müssen sich an die örtlichen Mietspiegel halten, und sie dürfen keine Formschriften verwenden, die die MieterInnen einschüchtern und über ihre Rechte im Unklaren lassen.

Auch im Bereich der quartiersbezogenen Prävention muss das Gesetz verbessert werden. Den Mieterinnen und Mietern müssen wesentlich mehr Rechte bei der Entwicklung ihrer Wohnquartiere gegeben werden. Wir erwarten die Einrichtung eines Modellprogramms für die Erprobung neuer Handlungsansätze.

Der Leerstand und die Zweckentfremdung von Wohnraum müssen flächendeckend unter einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Die Kommunen müssen auch den Verfall leerstehenden Wohnraums verhindern können.

### **3. Spielräume nutzen**

Die aufgrund landesrechtlicher Verordnungen geltenden Regelungen zu den Wohnungsmärkten in NRW sind sehr unterschiedlich. In einigen Gebieten gelten weiterreichende Bestimmungen zur Begrenzung des Mietenanstiegs oder zum Kündigungsschutz nach Umwandlung als in anderen. Die stark variierenden Definitionen und Abgrenzungen der Gebietskulissen sind nicht nachvollziehbar und inaktuell. Wir erwarten eine umgehende Neufestsetzung von möglichst weiten Gebietskulissen für die Kündigungssperrfristverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbremse.

MieterInnen brauchen kollektive Klagerechte, um illegale Praktiken von Wohnungsgesellschaften ein für alle mal unterbinden zu können, damit nicht tausende Mieter einzeln klagen müssen. Wir erwarten vom Land NRW eine entsprechende Gesetzesinitiative im Bundesrat.

Verschiedene Forderungen der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel“ sind immer noch nicht umgesetzt, z. B.

- Änderung der Grunderwerbssteuer und Ertragsbesteuerung
- Beseitigung der Steuerfreiheit von Verkaufsgewinnen bei Kapitalgesellschaften
- Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Bochum, im April 2017  
Mieterforum Ruhr e. V.

**[www.mieterforum-ruhr.de](http://www.mieterforum-ruhr.de)**