

Wohnungspolitische Erwartungen zur NRW Landtagswahlperiode 2017-2022

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zeichnen eine hohe Diversität aus. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben sich innerhalb der letzten Jahre zum Teil stark verändert. Entlang der Rheinschiene explodieren die Mieten und auch in den ehemals entspannten Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet werden die Märkte enger.

Gleichzeitig werden in vielen Städten Wohnungsbestände noch immer vernachlässigt und nicht saniert. Wohnungsbestände werden als Investitionsobjekte immer weiter verkauft, ohne, dass sich für Mieterinnen und Mieter eine Verbesserung einstellt.

Die Landespolitik kann wichtige Weichen stellen um qualitativ angemessene und bezahlbare Wohnungen für alle Mieterinnen und Mieter in NRW sicherzustellen. Angesichts der Aufmerksamkeit, die das Thema Wohnen aktuell genießt, erhofft sich das MieterForum Ruhr eine intensive und breite Diskussion, auch im Bezug auf die Landtagswahlen 2017, wie eine gute Wohnungspolitik in NRW aussehen soll. Das MieterForum Ruhr sieht vor allem fünf Handlungsbereiche struktureller Reformen für die nächste Landtagswahlperiode:

- A.** Der Sozialen Wohnungsbauförderung in ihrer bisherigen Struktur und grundsätzlichen Ausrichtung soll ein Instrument beiseite gestellt werden, das dafür sorgt, dass es in NRW wieder ein organisiertes Segment nicht renditeorientierter Akteure auf den Wohnungsmärkten entsteht: die **Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)**.
- B.** Das bestehende Wohnungsaufsichtsgesetz NRW soll umfassend verbessert und zu einem **Wohnungsbewirtschaftungsgesetz** ausgebaut werden, das u.a. die Geschäfte der finanzmarktorientierten Großvermieter reguliert und die Mieterinnen und Mieter wesentlich mehr Rechte bei der Entwicklung ihrer Wohnquartiere gibt.
- C.** Die Erstellung integrierter kommunaler und regionaler **Wohnungsversorgungskonzepte** soll verbindlich werden und nach einheitlichen Zielen und Kriterien erfolgen. Hauptziel ist die Realisierung des Rechts auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle BewohnerInnen, auch die Flüchtlinge.
- D.** Die Fokussierung der Stadtentwicklungs- und Integrationspolitik auf die **Quartiere** soll weiter gestärkt werden.
- E.** Handlungsspielräume und Einflussmöglichkeiten in der Mietenpolitik sollte das Land konsequenter nutzen, um den Mietenanstieg wirksam zu begrenzen.

Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnungsbauförderung

Die Diskussion um eine Wiedereinführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wird vor allem auf Bundesebene geführt. Allerdings kann auch das Land bereits vor einer Entscheidung im Bund tätig werden und entscheidende Weichen stellen.

Das Land sollte nicht nur günstige Baukredite zur Verfügung zu stellen. Es sollte auch dafür sorgen, dass es in den Städten und Regionen ausreichend gemeinnützige Wohnungsanbieter gibt, die diese Mittel zielgerecht einsetzen, weil sie dauerhaft als Partner einer sozialen Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen. Solche Partner sind gegenwärtig schwach vertreten, weil es keinen systematischen Rahmen mehr gibt, der eine nicht vorrangig renditeorientierte Wohnungswirtschaft stützt.

Das Land sollte Ziele, Zwecke, Grundsätze und Regeln einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erarbeiten, die in geeigneter Weise – z.B. einem Landesgesetz – verbindlich fixiert werden. Wohnungsunternehmen könnten sich ganz oder teilweise auf diese Grundsätzen und Regelungen verpflichten. Die Verpflichtungen könnten auf verschieden Weise (Gesellschaftervertrag, Beteiligungen, Gesetz, Grundsicherung etc.) verbindlich verankert werden, so dass dauerhafte soziale Bindungen der Unternehmen und ihres Vermögens entstehen, wobei auch Abstufungen denkbar sind.

Im Gegenzug zu dieser gemeinnützigen Bindung und die Bereitstellung der benötigten Wohnungen sollten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen besondere Förderungen und Unterstützungen durch die öffentliche Hand erhalten, die über die allgemeine soziale Wohnraumförderung hinausgehen. Zum Beispiel könnte das Land direkt oder über öffentliche/gemeinnützige Zwischenträger durch Anteile oder Hybridkapital die Eigenkapitalbasis bei gemeinnützigen Unternehmen stärken, um diese zu befähigen, mehr sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Ebenso könnten gemeinnützigen Unternehmen günstigere Konditionen bei der Vergabe von sozialen Wohnraumfördermitteln und von Grundstücken erhalten.

Die Wohnraumförderung soll wie bisher vorrangig auf der zinsvergünstigten Kreditvergabe für soziale Maßnahmen im Neubau und im Bestand beruhen, die sich an alle Bauwilligen richten kann. Für verbindlich an die Wohnungsgemeinnützigkeit gebundene Wohnungsunternehmen soll es aber zusätzliche Fördermittel in der Form von Zuschüssen (Tilgungsverzichten), Eigenkapitalerhöhungen durch Anteile des Landes (besser einer zweckgebundenen Holding, bzw. einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft) und eigenkapitalähnlichen Fördermitteln geben, um diese Unternehmen zu befähigen die erforderlichen gemeinnützigen Leistungen zu erbringen.

Mögliche ergänzende Struktur des neuen wohnungsgemeinnützigen Sektors

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sollen perspektivisch über eigene mitbestimmte Dachstrukturen verfügen, die den einzelnen Unternehmen Beratung, Qualifizierung, Forschung & Entwicklung, Planungskapazitäten und weiteren Serviceleistungen zur Verfügung stellen. Ebenso ist die Entwicklung eines vergemeinschafteten Bodenfonds denkbar, der an die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Grundstücke in Erbpacht vergeben. Das Land sollte eine solche Dachstruktur fördern und unterstützen.

Übergangsschritte

Im Vorfeld der oben skizzierten Lösung könnten zunächst auch projektbezogene Bindungen geschaffen werden. Wenn z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen ein größeres soziales Wohnungsbauvorhaben realisiert, könnte es zusätzliche eigenkapitalähnliche Mittel erhalten, wenn es sich grundbuchrechtlich verpflichtet, die Mietpreis- und Belegungsbindung auch nach Rückzahlung der Mittel beizubehalten, dem Land oder der Kommune ein privilegiertes Vorkaufsrecht einzuräumen und einen Mieterrat für das Gebiet einzurichten. Es könnten Regelungen zur Mitbestimmung und Miethöhe auch in

Mietverträgen verankert werde. Es wäre eine abgestufte Förderung denkbar, deren Höhe sich danach richtet, zu wie vielen Punkten das Unternehmen verbindliche Bindungen eingeht.

Das grundsätzliche Ziel des Aufbaus eines neuen gemeinnützigen, renditebeschränkten Sektors an Wohnungsunternehmen darf dabei aber nicht aus den Augen verloren werden.

Von der Wohnungsaufsicht zum Wohnungsbewirtschaftungsgesetz

Das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW soll wesentlich nachgebessert und perspektivisch zu einem Wohnungsbewirtschaftungsgesetz ausgebaut werden. Bei der Umsetzung der Regelungen soll die Mieterschaft systematisch beteiligt werden.

Angespannte Kommunalhaushalte und fehlende Erfahrungen erschweren eine aktive Wohnungsaufsicht

Das neue Wohnungsaufsichtsgesetz stärkt die Spielräume der Kommunen für eine aktive Wohnungsaufsicht. Leider nutzen noch zu wenig Kommunen diese Möglichkeit. Neben fehlenden finanziellen Möglichkeiten liegt dies auch an fehlender Erfahrung mit den neuen Instrumenten. Das Land sollte daher den Leitfaden zum Gesetz überarbeiten.

Gerade Kriterien, Vorgehensweise, Maßnahmen und gute Praxisbeispiele für ein präventives Vorgehen im Falle von Anzeichen einer Verwahrlosung im Sinne von § 3 Abs. 3 sollten ausführlich dargestellt werden und die Kommunen zu eigenen Handlungsansätzen ermutigen. Es sollten auch Empfehlungen zur organisatorischen und personellen Ausstattung der zuständigen Organisationseinheiten sowie für Qualitätsmaßstäbe ausgesprochen werden.

Die Landesregierung sollte ein Modellprogramm für präventive, quartiersorientierte Maßnahmen der Wohnungsaufsicht auflegen. Ein Förderschwerpunkt wäre die Entwicklung von Modellen, die es auch Haushaltssicherungskommunen ermöglichen, frühzeitig auf Fehlentwicklungen in kleinräumigen Wohnquartieren zu reagieren, ohne dazu umfangreiche Städtebauförderanträge stellen zu müssen. Ein anderer Schwerpunkt wäre die Erprobung von Mietwirkungsmodellen der MieterInnen in Siedlungen unter Kontrolle von Finanzinvestoren.

Wohnungsaufsicht weiter denken: NRW braucht ein Wohnungswirtschaftsgesetz

Das Mietrecht und die Wohnungsaufsicht passen nicht mehr für neue Vermietertypen. Hiervon sind vor allem MieterInnen aus Nordrhein-Westfalen betroffen. Solange der Bund seine Kompetenzen nicht nutzt, muss das Land im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung über ein Wohnungswirtschaftsgesetz nachdenken. Dies sollte über die bisherigen Wohnungsaufsichtsbestimmungen hinaus *Anforderungen an die Verwaltung und laufende Bewirtschaftung der Wohnungen* bestimmen:

- Für MieterInnen sind Immobilienfonds häufig nicht ansprechbar, der Eigentümer selbst für Fachleute nicht immer ermittelbar. Der Vermieter muss daher selbst oder durch einen ausreichend legitimierten Vertreter über eine **ladungsfähige Anschrift** im Bundesgebiet sowie in räumlicher Nähe zu dem Objekt über eine legitimierte und hinreichend **entscheidungsbefugte Vertretung** verfügen, die für die MieterInnen erreichbar und ansprechbar ist.

- Bei **größeren Wohnungsunternehmen**: (z-B. mehr als 5000 Wohnungen in NRW oder mehr als 500 Wohnungen in einem Gemeindegebiet) sollten gesetzliche Verpflichtungen zur getrennten Verwaltung von Bewirtschaftungsbudgets und zur Bildung von ausreichenden Instandhaltungsrücklagen geschaffen werden. Die erforderlichen Einnahmen müssen getrennt vom übrigen Vermögen verwaltet und konkurssicher gestellt werden.
- **Zweckentfremdungsbestimmungen** sollen unabhängig von kommunalen Satzungsbeschlüssen flächendeckend eingeführt werden. Leerstand über 3 Monate soll meldepflichtig werden. Es soll den Kommunen das Recht eingeräumt werden, Vermietungen anzuordnen und geeignete MieterInnen vorzuschlagen. Im Notfall sollen leerstehende Wohnungen von der Kommune auch beschlagnahmt werden können.
- Im neuen Wohnungsaufsichtsgesetz wurde als Soll-Bestimmung immerhin eine Auskunftsmöglichkeit eingeräumt. Dies geht jedoch nicht weit genug. Neben einem verpflichtenden Auskunftsanspruch einzelner betroffener MieterInnen müssen Mieterrechte an die neue Situationen angepasst werden. Das Mietrecht benötigt kollektive Mieterrechte. Die Bewohner und ihre Interessenvertretungen müssen daher systematisch in die Umsetzung des Gesetzes einbezogen werden.

Integrierte kommunale Wohnungsversorgungskonzepte

Die Wohnraumförderung muss sich verstärkt mit dem örtlich spezifischen Bedarf auseinandersetzen. Geförderte Wohneinheiten sollten den Bedürfnissen im Quartier und der Stadt entsprechen. Nicht jede Baumaßnahme ist in jedem Quartier gleich sinnvoll. Für viele Bewohner bedarf es auch nicht-baulicher Lösungen, um sie mit geeigneten Wohnungen zu versorgen.

Das aktuelle Wohnungsbauförderungsprogramm stellt daher richtigerweise die Notwendigkeit kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte heraus, deren Bedeutung in der Zukunft zunehmen soll. Dies ist sehr zu begrüßen.

Entsprechende integrierte kommunale Wohnungsversorgungskonzepte müssen generell für die Wohnungsbauförderung verpflichtend sein. Maßnahmen sollten nur dann gefördert werden, wenn sie mit den Zielen der Konzepte vereinbar sind bzw. sie sich aus ihnen ergeben.

Nicht nur „Bauen, Bauen, Bauen“, sondern sinnvoll Bauen und Zugänge erleichtern

Kommunen müssen in Wohnraumversorgungskonzepten darlegen, mit welchen Mitteln und Maßnahmen eine angemessene, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung für alle Bewohner und voraussichtlichen Zuwanderer der Kommune geschaffen und sichergestellt werden kann.

Die Maßnahmen sind auf Grundlage einer genauen Analyse des tatsächlichen Bedarfs zu entwickeln. Die Analyse umfasst sowohl die Nachfrager nach Wohnraum mit ihren Anforderungen und Hindernissen, als auch die räumliche Verteilung und Ausstattung der Wohnungen.

Die Versorgung mit Wohnraum kann sowohl über eine Erweiterung des Angebots (Neubau, Umbau) geschehen, als auch über effektivere Verteilung und Wohnraumvermittlung. Der **Abbau von Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt** und die **Überwindung von Wohnungslosigkeit** muss verbindlicher Teil der Konzepte sein.

Qualitativ hochwertige Wohnungsversorgungskonzepte sicherstellen

Das aktuelle Wohnungsbauförderungsprogramm definiert Mindestanforderungen an wohnungspolitische Handlungskonzepte, die erfüllt sein müssen, um die entsprechenden Förderungen zu beziehen. Hier muss dahingehend nachgebessert werden, dass explizit auf einzelne Bedarfe eingegangen werden muss und auch informelle Maßnahmen und weitere wohnungspolitische Maßnahmen (z. B. eine Zweckentfremdungssatzung) geprüft werden, die zu einer Verbesserung der Situation beitragen könnten. Eine Erstellung sollte, wie bisher, gefördert werden können.

Regionalisierung der Wohnungsbauförderung vorantreiben - Regionale Wohnraumversorgungskonzepte

Bereits Anfang des Jahrtausends wurde über eine Regionalisierung der Wohnungsbaufördermittel nachgedacht. Lediglich Globalbudget für einzelne Städte und Regionen wurden realisiert. Die ursprünglichen Pläne sollten wieder aufgegriffen werden. So können in vergleichbaren Wohnungsmarktregionen auch regionale Wohnraumversorgungskonzepte erstellt werden, die die Grundlage für die Verteilung der Fördergelder bilden.

Hilfe zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel setzt derzeit eine Erhebung der Neumieten der letzten vier Jahre voraus. Der Mietspiegel stellt damit eine Übersicht über die jeweils aktuelle „ortsübliche Vergleichsmiete“ dar. Für die Wohnraumversorgung bietet er Anhaltspunkte, wie sich die Marktmieten in und zwischen verschiedenen Marktsegmenten entwickeln. Eine konstante Aktualisierung qualifizierter Mietspiegel, zumindest in Großstädten, sollte Grundlage für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte sein. Sofern die Städte nicht in der Lage sind, diese zu finanzieren, sollte das Land finanzielle Hilfestellungen anbieten.

Quartiersarbeit stärken

Zahlreiche Wohnungsmärkte – sowohl solche, die bereits als „überhitzt“ bezeichnet wurden, als auch solche, die zu diesem Zeitpunkt noch als entspannt galten – sind seit Mitte 2015 wieder von Zuwanderung gekennzeichnet. Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich dadurch bereits beträchtlich erhöht und wird sich weiter erhöhen, da bisher erst eine Minderheit der Zugewanderten die Erlaubnis bekommen hat, sich auf dem freien Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen. Der weitaus größere Teil lebt noch in Sammelunterkünften.

In vielen Regionen verschärft sich dadurch ein bereits bestehendes Mengenproblem, in anderen entsteht es erstmals seit den 90er Jahren wieder. Dazu kommt in jedem Fall die Aufgabe der Integration. Wer bundesweit die politische Lösung ausgibt „wir schaffen das“, muss auch bereit sein, sich dieser Aufgabe zu stellen – und die dafür erforderlichen Mittel verfügbar machen. Integrationsarbeit ist – wenn man über Einführungs- und Sprachkurse hinaussieht – in erster Linie Quartiersarbeit. Ängste der alteingesessenen Bevölkerung vor Überfremdung durch Zuwanderung mögen irrational sein. Sie zu ignorieren und nicht damit umzugehen ist einer Integration der Zugewanderten jedoch auch nicht förderlich, schürt Ressentiments und stärkt rechtsgewandte politische Kräfte. Es ist deshalb erforderlich, insbesondere – aber nicht nur – in Quartieren, die schon vorher als problematisch galten, durch verstärkte Anstrengungen im Bereich Quartiersmanagement vorhandene und neu entstehende Probleme entschlossen und in enger Absprache mit den BewohnerInnen anzugehen. In Projekten der „Sozialen Stadt“ bzw. des „Stadtumbau West“ wurden gute Erfahrungen mit Bewohnerbeteiligung gemacht. Nichts spricht dagegen, die hier kennengelernten und eingeübten Verfahrensweisen auf den gesamten Bereich von Stadtplanung und -gestal-

tung auszudehnen, zu verstetigen und zum Standard von Verwaltungshandeln allgemein zu machen.

Handlungsspielräume der Mietenpolitik nutzen und ausbauen

Im Gegensatz zu Wohnungspolitik ist Mietrecht primär Bundesrecht und kann auf Landesebene nicht verändert werden. Über den Bundesrat kann die Landesregierung jedoch Einfluss auf die Gesetzgebung des Bundes nehmen. Berlin zeigt beispielsweise aktuell starkes Engagement im Bezug auf die Mietpreisbremse. Die MieterInnen in Nordrhein-Westfalen verdienen ein ebenso starkes Engagement. Darüber hinaus lässt das Mietrecht ebenfalls einen, wenn auch eingeschränkten, Spielraum für landespolitische Entscheidungen.

Anpassen von Landesverordnungen an aktuelle Herausforderungen

Die Landesregierung kann gemäß BGB Gebiete definieren, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen [...] gefährdet ist“. In diesen Gebieten kann sie per Verordnung die Möglichkeiten der Mieterhöhung begrenzen (Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung) sowie MieterInnen mit stärkeren Kündigungsrechten ausstatten (Kündigungssperrfristverordnung).

Die entsprechenden Gebietskulissen wurden mit wissenschaftlichen Gutachten begründet, welche die aktuelle Dynamik auf den Wohnungsmärkten nicht (mehr) ausreichend einbeziehen. Die Wohnungsmärkte in vielen Städten außerhalb der Gebietskulisse sind inzwischen deutlich angespannter. MieterInnen benötigen hier ebenfalls stärkere Rechte. Die Landesregierung sollte über neue, dynamische Gutachten nachdenken. Es ist zudem schwer erklärbar, dass bei identischer rechtlicher Anforderung drei verschiedene Gebietskulissen existieren. Denkbar wäre daher auch eine gemeinsame Gebietskulisse für alle Verordnungen.

Zweckentfremdungsbestimmungen sollen unabhängig von kommunalen Satzungsbeschlüssen auch in den entsprechenden Gebietskulissen eingeführt werden (siehe zur Zweckentfremdung auch S. 3 oben).

Kollektive Klagerechte / Verbandsklagerechte für Mietervereine

Immer wieder erleben Mietervereine, wie (Groß-)Vermieter bei Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen zu Lasten von Mieterinnen und Mietern agieren. MieterInnen können sich derzeit nur im Einzelfall vor Gericht dagegen wehren. Sind sie vor Gericht erfolgreich, bringt dies gleichermaßen betroffenen Nachbarn nichts. Vermieter können daher darauf kalkulieren, dass sich immer nur wenige MieterInnen beispielsweise gegen überhöhte Mieterhöhungen oder falsche Betriebskostenabrechnungen wehren. Im Bund sollte sich das Land NRW daher für kollektive Klagerechte bzw. Verbandsklagerechte für Mietervereine einsetzen.

Forderungen der Enquete-Kommission endlich umsetzen

Die Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ formulierte bereits 2013 verschiedene Forderungen, die auch vom Landtag beschlossen wurden. Die Landesregierung wurde beauftragt Bundesratsinitiativen zu verschiedenen Schwerpunkten zu prüfen. Nach unserem Kenntnisstand sind hierzu keinen weiteren Maßnahmen umgesetzt worden. Im Einzelnen geht es um folgende Forderungen:

- Änderung der Grunderwerbsteuer und Ertragsbesteuerung: Der Kauf von Anteilen immobilienhaltender Gesellschaften soll grunderwerbsteuerpflichtig werden
- Beseitigung der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften
- Modernisierung des Wohneigentumsgesetzes (WEG)
- Verbesserung der Vorkaufsrechte, der städtebaulichen Sanierung, der städtebaulichen Gebote und Eigentümerauskunftspflichten im Baugesetzbuch (BauGB) Anreize für Wohnungsinstandsetzung und -modernisierung durch Erweiterung des § 6b Einkommensteuergesetzes