

## **Stellungnahme**

### **des DGB-Bezirks Nordrhein-Westfalen**

**zum Antrag der SPD-Fraktion**

**„Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen:  
Die Landesregierung muss endlich selbst handeln und für die Mieterinnen  
und Mieter Sicherheit schaffen“ (Drucksache18/630)**

**im Rahmen einer schriftlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen  
und Digitalisierung am 10.11.2022**

Düsseldorf, 02.11.2022

Die Krise auf dem Wohnungsmarkt ist nicht neu. In vielen nordrhein-westfälischen Städten gehen die Mieten durch die Decke. Die Entwicklung der Einkommen kann mit den steigenden Mieten nicht Schritt halten. Bezahlbare Mietwohnungen sind in vielen Regionen Mangelware. So ist zum Beispiel in Düsseldorf der durchschnittliche Quadratmeterpreis in den letzten sechs Jahren von 9,80 Euro auf 11,58 Euro gestiegen – das sind satte 18,2 Prozent. In Bochum beträgt der Anstieg der Mieten 25,5 Prozent – von durchschnittlich 6,07 Euro im Jahr 2016 auf 7,62 Euro im Jahr 2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Value Marktdaten)

Leider hat die letzte Landesregierung die falschen Weichen gestellt. Statt preiswerten Wohnraum zu schaffen hat sie in den vergangenen Jahren den Mieterschutz geschwächt. Die Umsetzung von Bundesgesetzen, wie die Mietpreisbremse, hat sie nur in einer engen Gebietskulisse zugelassen. Das hat die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft.

Die neue Landesregierung muss entschlossener vorgehen, um den Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu beheben. In NRW nimmt die Zahl der Sozialwohnungen seit Jahren ab. 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 2021 verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz im Bund erweitert den wohnungspolitischen Spielraum von Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten. Damit die Kommunen diese Spielräume tatsächlich nutzen können, müssen in NRW entsprechend umfassende Verordnungen über angespannte Wohnungsmärkte erlassen werden. Hier wäre ein erster Ansatzpunkt für die neue Landesregierung.

Festzustellen bleibt, die alte Landesregierung hat zu wenig Impulse zur Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt gesetzt. Sie hoffte auf den Markt, der die Probleme beseitigen sollte. Dazu hat sie Mieterschutzbestimmungen verwässert. Gleichzeitig versuchte sie mit Krediten Anreize zur Schaffung von Wohnraum zu schaffen.

Diese Politik ist offensichtlich gescheitert. Selbst die revolvierenden 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.

Die neue Landesregierung muss dringen Impulse setzen für den Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen

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

Der Hauptpreistreiber beim Wohnungsbau ist der Bodenpreis. Umso wichtiger ist eine schnelle und wirksame Umsetzung des 2021 beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes durch die Landesregierung.

Es sind Möglichkeiten der Kommunen zu schaffen, um eine aktive 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 müssen vorzugsweise an öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauträger für die Wohnbebauung bereitgestellt 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 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. Einrichtungen 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 selbst 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 hat bisher auf Eigenheimförderung und private Investoren gesetzt. 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.

Eine 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**

Gerade bei angespannten Wohnungsmärkten ist ein funktionierender und effektiver Mieterschutz notwendig. Hierzu gehören die Nachschärfung der Verordnungen zur Mietpreisbremse sowie die Kappung der Mieterhöhungen 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 befristeter Mietstopp, bis durch die Schaffung von neuem Wohnraum eine Entspannung auf dem überhitzten Wohnungsmarkt eingetreten ist. Wir schlagen einen Zeitraum von 6 Jahren vor, der genutzt werden muss, um in dieser Zeit neuen Wohnraum zu schaffen.

Die aktuelle Energiekrise hat durch die ständig steigenden Energiepreise die Situation für vieler Mieter\*innen noch einmal verschärft. Viele wissen nicht, wie sie ihre Rechnungen zahlen sollen. Wir brauchen während der Krise einen Schutz vor Mietvertragskündigungen und von Energiesperren. Hier muss die Landesregierung ergänzend tätig werden und Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft und Energieunternehmen abschließen.

In Ergänzung zu Maßnahmen des Bundes muss die Landesregierung einen Härtefallfonds in Höhe von 100 Mio. Euro einrichten. Damit er zielgenau vor Ort wirken kann, sollten Kommunen in die Konzeption einbezogen werden. Ziel ist es, dass Menschen in besonderen Notlagen schnell und unkompliziert Unterstützung bekommen.

## **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 für alle Unternehmen auch die der Wohnungswirtschaft. Die Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards ist ein wesentliches Merkmal 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.