



NRW darf Mieter nicht im Stich lassen

Breites NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ gegründet

Wohnraum in NRW ist Mangelware und schon jetzt für viele Menschen unbezahlbar. „Und was tut unsere Landesregierung? Sie plant heimlich, still und leise, wichtige Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter zu streichen. Das darf nicht passieren“, so Hans-Jochem Witzke, Sprecher des neu gegründeten NRW-Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ und Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. Insgesamt acht Organisationen, darunter auch die AWO, haben heute in Düsseldorf ein gemeinsames Forderungspapier vorgelegt. Um den Forderungen nach mehr bezahlbarem Wohnraum gegenüber Land und Kommunen Gehör zu verschaffen, sind neben einer Petition an die Landesregierung auch örtliche Bündnis-Aktivitäten geplant.

Bislang schützen rechtliche Regelungen in NRW vor:

- überzogenen Mieten bei der Wiedervermietung oder im laufenden Vertrag,
- dem Verlust von Mietwohnungen durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen,
- Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- der Zweckentfremdung von Wohnraum durch gezielten Leerstand, gewerbliche Nutzung oder Airbnb-Vermietung.

Doch die Landesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, diese ersatzlos auslaufen zu lassen oder abzuschaffen. „Das können und wollen wir nicht hinnehmen“, so Witzke. „Wir rufen alle Bürgerinnen und Bürger auf, gemeinsam mit uns für ihre Rechte zu streiten. Jede Unterschrift zählt!“ Bereits jetzt kann die Petition im Internet gezeichnet werden unter <https://weact.campact.de/petitions/wir-wollen-wohnen>. In den nächsten Monaten wird das Bündnis auch vor Ort klassische Unterschriftenlisten auslegen.

Neben dem Erhalt und dem Ausbau des Mieterschutzes fordert das Bündnis die Errichtung von mehr bezahlbarem Wohnraum. „Laut Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK werden jährlich rund 80.000 neue und vor allem bezahlbare Wohnungen benötigt“, erklärt Dr. Sabine Graf, Stellvertretende Vorsitzende DGB NRW. „Im Jahr 2017 waren es aber gerade einmal rund 48.000. Um diese Lücke zu schließen, ist eine deutlich höhere öffentliche

Wohnraumförderung notwendig. Das Land muss hierfür eigene Haushaltsmittel bereitstellen. Zudem kann eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ein perspektivisches Instrument sein. Der Markt wird es leider nicht richten, das haben die vergangenen Jahre deutlich gezeigt.“

Bleiben diese notwendigen Maßnahmen aus, werden auch für normalverdienende Mieterinnen und Mieter viele Städte und mittlerweile auch das Umland in NRW zunehmend unbezahlbar. „Bei immer mehr Haushalten wird dadurch die kritische Grenze von 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Wohnkosten überschritten. Armut in einem reichen Land ist nicht selten die Folge“, so Christian Woltering, Landesgeschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes NRW. „Und hier ist die Rede von Normalverdienern. Arme Menschen haben noch schlechtere Karten, nicht umsonst ist die Zahl der Wohnungslosen in NRW in den letzten Jahren massiv angestiegen. Auch für Menschen mit Behinderung sieht es düster aus – barrierefreier Wohnraum ist kaum zu finden.“

Daher fordert das Bündnis auch die Kommunen auf, sich ihrer Verantwortung zu stellen und sich an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen. Städtische Grundstücke dürften nicht länger zu Höchstpreisen angeboten werden, denn auch hohe Grundstückspreise wirken sich auf die Mieten aus, so eine der Forderungen des Bündnisses. Ein Lösungsansatz ist die Schaffung von mehr öffentlich-gefördertem Wohnraum mit sozialer Zweckbindung. Und dazu können insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen beitragen.

Zahlen und Fakten

Derzeitige Situation auf den Wohnungsmärkten in NRW:

- **Nettokaltmieten steigen in NRW in fast allen Märkten.** Die **Neubaumieten** sind in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt um **40 Prozent** oder um **2,79 Euro auf 9,78 €/m²** gestiegen. In besonders angespannten Märkten ist die Steigerung noch viel drastischer.
- Bei immer mehr Haushalten wird durch steigende Mieten die **kritische Grenze von 30 Prozent des Haushaltseinkommens** für Wohnkosten überschritten. Viele wenden 40, 50 und mehr Prozent alleine fürs Wohnen auf. Experten warnen vor zunehmender **Armutsbedrohung**.
- **Ein Ergebnis dieser Entwicklung: Steigende Zahl von Wohnungslosen.** Nach Angaben des Sozialministeriums NRW gab es **Mitte 2017 insgesamt 32.300 Menschen, die wohnungslos** waren. Dies ist **eine Zunahme im Vergleich zum Vorjahr um fast 30 Prozent**. Tendenz seit mehreren Jahren steigend.

Tatsächlicher Bedarf:

- **80.000 Wohnungen müssten jährlich errichtet werden;** um den Bedarf in NRW zu decken; **derzeit werden rund 48.000 Wohnungen im Jahr fertiggestellt.**
- **Preisgebundener Wohnungsbestand nimmt weiter ab.** Ende 2017 gab es in NRW noch rund **460.000 öffentlich-geförderte Wohnungen**. Würden keine weiteren Sozialwohnungen mehr errichtet, so würde der Bestand aufgrund des Auslaufens der Sozialbindungen bis zum Jahr 2030 nach Berechnung der NRW.BANK **um 36,8 Prozent auf 291.000 Wohnungen schrumpfen.**

- Lediglich zwischen 7.000 und 10.000 öffentlich geförderte Wohnungen werden derzeit jährlich neu gebaut. **Das „NRW Bündnis: Wir wollen wohnen!“ geht davon aus, dass mindestens doppelt so viele, also rund 20.000 Wohnungen erforderlich** wären, um allein den Wegfall durch Auslaufen der Preisbindung abzufangen und darüber hinaus den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.
- Im Jahr 2017 wurde ein Fördervolumen von 810 Millionen Euro für die Errichtung von 7.230 Mietwohnungen und Wohnheimplätzen verausgabt. Um das Ziel von 20.000 Wohnungen zu erreichen, bräuchte man das 2,8-fache des derzeitigen Budgets. Also allein **2,2 Milliarden Euro für die Mietraumförderung.**

Forderungen

Mieterschutz erhalten und stärken

Die Verordnungen und Gesetze des Landes Nordrhein-Westfalen, die dem Schutz der Mieterinnen und Mieter dienen, müssen erhalten und verbessert werden. Keinesfalls dürfen sie ersatzlos auslaufen bzw. abgeschafft werden, so wie es der Koalitionsvertrag von CDU und FDP in NRW vorsieht.

Betroffen sind:

- **Mietpreisbegrenzungsverordnung**
(Voraussetzung für die Anwendung der „Mietpreisbremse“) - Schutz vor überzogenen Mieten bei Anmietung einer Wohnung **(läuft am 30.06.2020 aus). Dann gibt es in NRW keine Mietpreisbremse mehr, obwohl diese gerade auf Bundesebene verschärft wurde!**
- **Kappungsgrenzenverordnung**
(Voraussetzung für die Geltung einer abgesenkten Kappungsgrenze) - Schutz vor überzogenen Mieterhöhungen im laufenden Mietvertrag **(läuft am 31.05.2019 aus)**
- **Kündigungssperrfristverordnung**
Erweiterter Schutz für Mieterinnen und Mieter gegen Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen **(läuft am 31.12.2021 aus)**
- **Umwandlungsverordnung**
Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen **(läuft am 27.03.2020 aus)**
- **Regelung über die Zweckentfremdung von Wohnraum aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz**
Kommunale Handlungsgrundlage v.a. gegen den Verlust von Wohnraum durch Leerstand, Abriss oder Umnutzung (z.B. für Gewerbezwecke oder Nutzung als Ferienwohnung „Airbnb“)

Mehr öffentlich geförderter Wohnraum

- **Schwerpunkt beim Mietwohnungsbau.** Keine Eigentumsförderung zu Lasten des Mietwohnungsbaus. Keine Förderung des Erwerbs bereits gebauter und gar von

Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelter Bestände aus Mitteln des Wohnungsbaus!

- CDU und FDP in NRW müssen auch **aus dem Landesetat eigene Mittel** bereitstellen.
- Die 1,1 Milliarden Euro der Wohnungsbauförderung, mit denen sich die Regierung brüstet, stammen lediglich vom Bund und aus dem revolvingen Landesbauvermögen, das die NRW.BANK verwaltet.
- **Erhöhung des Fördervolumens** auf einen Betrag, der langfristig eine ausreichende Zahl preisgebundener Wohnungen ermöglicht.
- **Längere bzw. dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen.**
- **Förderkonditionen attraktiv gestalten** unter **Beibehaltung der Tilgungsverzichte** im Mietwohnungsbau.

Nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft

Eingesetzte Fördergelder müssen in diesem Sinne nachhaltig investiert werden.

- (Wieder-) Einführung einer **Wohnungsgemeinnützigkeit** mit unternehmensbezogenen Förderungen und unbefristeten Bindungen.
- Aufbau einer **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft** zur Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum unter gemeinnützigen Prinzipien.
- Einhaltung von **Mindeststandards**, wie z.B. Tarifbindung **für die Beschäftigten** im Wohnungsbau und der Wohnungsbewirtschaftung.

Kommunale Wohnungspolitik und kommunaler Wohnungsbau

Die Städte, Kreise und Gemeinden stehen ebenso wie das Land in der Verantwortung für bezahlbares und sicheres Wohnen zu sorgen:

- **Kommunale Wohnungsunternehmen** müssen wieder **gestärkt** und auf den Erhalt sowie die Neuschaffung von **preisgebundenem Wohnraum** verpflichtet werden. Ihre Überschüsse müssen reinvestiert werden. Sie dienen nicht der Finanzierung kommunaler Haushalte.
- Die Kommunen müssen Modelle **sozialgerechter Bodennutzung** entwickeln und anwenden, so dass bspw. bei Wohnbaumaßnahmen Quoten für geförderte bzw. preisgebundene Wohnungen angewandt werden. Es muss eine **Abkehr vom Prinzip des Verkaufs zum Höchstpreis** geben. Ebenfalls müssen sie verstärkt die Instrumente des Erbbaurechts und der Konzeptvergabe nutzen.

Angemessener Wohnraum für alle

Beachtung unterschiedlicher Wohnraumbedarfe und Zugang aller Bevölkerungsgruppen zu angemessenem Wohnraum sicherstellen.

- Errichtung von **barrierefreien inklusive rollstuhlgerechter Wohnungen.**
- **Unterstützungsangebote** bei der Suche nach geeignetem Wohnraum.
- Spezielle Programme zur Vermeidung von **Wohnungslosigkeit.**
- Schlüssige Konzepte für die Berechnung der **Kosten der Unterkunft.** Es sind Mieten anzuerkennen, die auch den realen Verfügbarkeiten auf den Wohnungsmärkten entsprechen.
- Bau ausreichenden Wohnraums für **Auszubildende und Studierende.**