



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zum Antrag der Fraktionen der CDU und Bünd-
nis 90/DIE GRÜNEN „Sozialorientiertes Woh-
nen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum
schaffen!“ Drucksache 18/12565**

Düsseldorf, 07.05.2025

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 47 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine im DMB NRW.

Der hier diskutierte Antrag wurde am 21.01.2025 von den Regierungsfractionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen gestellt und wird in einer Anhörung am 15.05.2025 diskutiert. Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. (DMB NRW) bedankt sich für die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben und nimmt diese Möglichkeit hiermit gerne wahr.

1. Kernaussagen

- Der DMB NRW teilt die Einschätzung der Antragsteller, dass Wohnen ein Teil der sozialen Daseinsvorsorge ist und gemeinwohlorientierte Akteure im Wohnungsbau gestärkt werden müssen.
- Der DMB NRW begrüßt die vorgeschlagenen Maßnahmen weitgehend, bemängelt aber, dass diese im Rahmen der bislang veranschlagten Mittel umgesetzt werden sollen.
- Der DMB NRW ist der Auffassung, dass ohne zusätzliche Mittel des Landes und ohne Ausschöpfung aller Schutzinstrumente für Mieterinnen und Mieter die anhaltende Wohnungskrise nicht beendet werden kann.

2. Im Einzelnen

a.) Aktivierung von Bestandsimmobilien

Der DMB NRW sieht in der Modernisierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien großes Potential bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Positiv kann dabei bspw. das Bundesprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ oder die Modernisierungsförderung der Landesregierung wirken. Der DMB NRW teilt die Einschätzung, dass baurechtliche Hürden hier hemmend wirken können. Dennoch ist eine pauschale „Konservierung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit“ abzulehnen. Vor allem vor dem Hintergrund hoher Energie- und Heizkosten sollten bei einer Umnutzung oder umfassenden Modernisierung bestimmte Standards (möglich wäre EH 70 als Untergrenze) nicht unterschritten werden. Andere aktuelle Normen sind sicherlich verzichtbar, ohne den Wohnkomfort merklich einzuschränken. Vor dem Hintergrund zahlreicher Konflikte in Mehrfamilienhäusern halten wir eine Einsparung am Schallschutz hingegen für problematisch. Generell gilt, dass sich Einsparungen bei den Baukosten aufgrund abgesenkter Normen in niedrigeren Mietpreisen widerspiegeln müssen.

b.) Unterstützung von gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften

Der Antrag möchte erreichen, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen vom Land weiterhin unterstützt werden und dazu eine Informationskampagne durchgeführt wird. Außerdem soll geprüft werden, ob kommunalen Standentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaften günstige Kredite zur Verfügung gestellt werden und Landesliegenschaften Genossenschaften oder kommunalen Gesellschaften angeboten werden.

Der DMB NRW unterstützt die genannten Vorhaben, möchte folgende weitere Anregungen geben:

- Neben den genannten Akteuren sollten auch Projekte, die eine dauerhafte Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum zum Ziel haben, wie bspw. das Mietshäusersyndikat, durch Beratung bei Neubau und Kauf im Bestand unterstützt werden.
- Die Kreditvergabe soll laut Antrag „im Rahmen der vorhandenen Mittel“ erfolgen. Wir sehen jedoch einen erheblichen Bedarf den Bestand an öffentlichen Wohnungen zu erhöhen. Sei es durch Neubau oder durch Übernahme (und Modernisierung) von Beständen. Hier müssen die finanziellen Spielräume der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erweitert werden, um signifikant mehr preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Das Land sollte die bisherigen Mittel der Wohnraum deutlich aufstocken.
- Nach wie vor gibt es Regionen in NRW, in denen es keine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gibt, oder diese nicht in der Lage ist, die Wohnungsmärkte vor Ort zu entspannen. Deswegen bekräftigt der DMB NRW seine Forderung an die Landesregierung, eine Landeswohnungsbaugesellschaft zu gründen, ähnlich wie das Bayern und Niedersachsen in den letzten Jahren getan haben. Durch eine solche Gesellschaft könnte das Land gezielt in Wohnungsmärkte eingreifen, die durch Vernachlässigung des Bestandes oder Wohnungsknappheit in einer Schieflage sind.
- Die Einbringung von Liegenschaften in Genossenschaften oder kommunale Gesellschaften muss mit der Maßgabe verknüpft werden, dass auf den Flächen dauerhaft preisgünstiger Wohnraum entsteht und die Liegenschaft nicht weiterveräußert werden können.

3. Fazit

Der DMB NRW begrüßt das Anliegen der Regierungsfractionen sozialorientierte Wohnungsunternehmen zu stärken. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind dafür

geeignet, aber nicht ausreichend. Sozialorientierten Wohnungsunternehmen fehlt es vor allem an finanziellen Mitteln, weswegen sich der DMB NRW für eine deutliche Aufstockung des Budgets der sozialen Wohnraumförderung einsetzt.

Darüber hinaus bemängelt der DMB NRW, dass das Land seine rechtlichen Möglichkeiten zum Mieterschutz nicht ausschöpft. Die Ausweitung der Mieterschutzverordnung von 18 auf 57 Gemeinden ist ein wichtiger Schritt. Dennoch bleiben zahlreiche Menschen in den anderen Gemeinden ohne erweiterten Mieterschutz, wie wir an anderer Stelle ausführlich bemängelt haben.¹ Mindestens müssen die 95 Gemeinden Berücksichtigung finden, die die Landesregierung selbst in der Baulandmobilisierungsverordnung als solche mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert hat.

Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gehen zahlreiche bezahlbare Mietwohnungen verloren. Vor diesem Hintergrund fordert der DMB NRW die Landesregierung nachdrücklich dazu auf, auch den Kommunen in NRW das Instrument des Umwandlungsschutzes (§§ 172, Abs. 1 und 250 BauGB) per Verordnung zugänglich zu machen.

¹ [Eckpunkte für eine Neufassung der Mieterschutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen \(Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW\) | Deutscher Mieterbund NRW](#)