



Das entscheidende Instrument, um den Wohnungsmarkt in NRW langfristig zu entspannen und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten, ist der Neubau von Wohnungen. Unser Ziel ist, die Zahl der neu gebauten Wohnungen von aktuell 50.000 auf 80.000 zu steigern. Mit der Neuausrichtung der sozialen Wohnraumförderung, dem Bündnis für Wohnen und der Wohnungsbauoffensive wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen, die bereits Wirkung zeigen. Auch mit der neuen Landesbauordnung und der Einführung des „Urbanen Gebietes“ im Rahmen der vorgesehenen Überarbeitung des Baugesetzbuchs durch den Bund werden die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter verbessert. Diese Anstrengungen werden fortgesetzt. Auch steuerliche Maßnahmen können hilfreich sein, sind aber bundes-, nicht landespolitisch umzusetzen. Daneben kommt es darauf an, dass auch die Kommunen ihren Beitrag leisten und ihre Bauleitplanung und Wohnungsbaupolitik mit der Bereitstellung geeigneter Flächen entsprechend ausrichten. Zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs sind Maßnahmen umgesetzt worden von der Kappungsgrenzenverordnung über die Zweckentfremdungsverordnung bis zur Mietpreisbremse. Weitere Maßnahmen sind in der Einführung flächendeckender und qualifizierter Mietspiegel sowie der Fortentwicklung der Mietpreisbremse zu sehen.



Wohnungsknappheit ist Preistreiber Nummer eins für Mieten und damit der wichtigste Punkt auf der Agenda der nordrhein-westfälischen Wohnungs- und Baupolitik. Dem Mietenanstieg bei steigender Nachfrage kann nur durch ein größeres Angebot begegnet werden. Der Bau

## NRW-Wahl: Fragen an die Parteien

„Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Stellschrauben, um den Wohnungsmarkt in NRW langfristig zu entspannen und bezahlbares Wohnen für die gesamte Bevölkerung sicherzustellen?“ Diese Frage hat der Landesverband NRW im Hinblick auf die am 14. Mai stattfindende Landtagswahl den fünf im Landtag vertretenen Parteien gestellt

von Wohnraum muss deshalb zügig vorangetrieben werden. Für mehr Wohnungsbau sind Vereinfachungen im Baurecht und bei Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Die Bearbeitung von Bauanträgen muss beschleunigt werden. Dazu müssen Bauanträge in elektronischer Form gestellt, bearbeitet, weitergeleitet und beschieden werden können. Darüber hinaus müssen unnötige Vorschriften abgeschafft werden. Überzogene kostspielige Baustandards müssen auf den Prüfstand. Um mehr Wohnungen bauen zu können, müssen zudem die Abstandflächen verringert sowie mehr und preiswertes Bauland ausgewiesen werden.



Insgesamt sind in den letzten Jahren in Deutschland zu wenige Wohnungen gebaut worden. Auf NRW bezogen sehen die aktuellen Bedarfe so aus, dass in den nächsten zwei bis drei Jahren allein 200.000 Wohnungen benötigt werden. Durch Koordinierungsanstrengungen könnten 80.000 Leerstände aktiviert werden, es verblieben aber immer noch 120.000 benötigte, neu zu bauende Wohnungen. Viele Wohnungsmärkte, insbesondere in den Boomregionen, sind extrem angespannt. Ein weiteres Problem ist, dass der Neubau an öffentlich gefördertem Wohnraum bei weitem nicht reicht, die aus der Preisbindung fallenden Wohnungen zu kompensieren. Die Wohnraumförderung richtet

sich schon heute an breite Bevölkerungsschichten: zwischen 40 und 50 Prozent aller Haushalte in NRW (rund 80 Prozent der Haushalte, in denen Rentenbezieher/innen leben) sind Zielgruppe. Die Marktspannung nimmt somit erheblich zu, und die Nachfrage, insbesondere nach kleinen, altersgerechten und preisgünstigen Mietwohnungen kann nicht befriedigt werden. Wichtige Stellschrauben sind somit die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums, der aber gleichzeitig qualitativen Ansprüchen genügt, denn die Fehler der vergangenen Jahrzehnte mit Schlichtbauten dürfen wir nicht wiederholen.



Langfristig ist nur die Vergrößerung des Wohnraumangebots ein geeigneter Lösungsansatz, um die angespannte Wohnungsmarktsituation – insbesondere in Ballungsräumen – zu entspannen. Deshalb ist es wichtig, dass die Potenziale, die sich aus der beabsichtigten Einführung des urbanen Mischgebiets im Baugesetzbuch ergeben, schnell vor Ort angewendet werden können. Dadurch kann insbesondere die innerstädtische Nahverdichtung erfolgen und neuer Wohnraum in den Städten geschaffen werden. Wir wollen auch die Instandsetzungen von bereits vorhandenen Wohnungen fördern, so dass der Wohnungsbestand in einer guten Qualität für die Mieterinnen und Mieter erhalten bleibt. Wir müs-

sen darüber hinaus die zahlreichen Vorgaben und Auflagen kritisch überprüfen. Denn diese stellen oftmals ein Investitionshemmnis dar, ohne dass sie zu echten Verbesserungen zum Beispiel im Bereich des Umwelt- oder Klimaschutzes führen. Schon heute hat Deutschland die höchsten Energie- und Umweltstandards. Es ist deshalb geboten, jede neue Auflage kritisch auf ihre sachliche Notwendigkeit zu überprüfen.



Für dauerhaft bezahlbares Wohnen brauchen wir neben zusätzlichen Geldern für den sozialen Wohnungsbau eine konsequente Umsetzung der sozial gerechten Bodennutzung und die Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die PIRATEN setzen sich für eine neue Gemeinnützigkeit zur Förderung von Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften ein, die sich zu sozialen Zielen wie bezahlbaren Mieten und langfristiger Instandhaltung verpflichtet haben. Sie fordern eine sozial gerechte Bodennutzung in NRW und damit die Integration des geförderten Wohnungsbaus in alle Bodennutzungspläne. Damit Instrumente wie die Mietpreisbremse überhaupt funktionieren, fordern die PIRATEN für alle Kommunen die verpflichtende Einführung eines qualifizierten Mietspiegels. ■

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.,  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf. Verantwortlich für  
den Inhalt der Seite 18: Silke Gottschalk,  
Geschäftsführerin

## NRW-Wahl: Fragen an die Parteien

„Was sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Stellschrauben, um den Wohnungsmarkt in NRW langfristig zu entspannen und bezahlbares Wohnen für die gesamte Bevölkerung sicherzustellen?“ Diese Frage hat der Landesverband NRW im Hinblick auf die am 14. Mai stattfindende Landtagswahl den fünf im Landtag vertretenen Parteien gestellt



Das entscheidende Instrument, um den Wohnungsmarkt in NRW langfristig zu entspannen und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten, ist der Neubau von Wohnungen. Unser Ziel ist, die Zahl der neu gebauten Wohnungen von aktuell 50.000 auf 80.000 zu steigern. Mit der Neuausrichtung der sozialen Wohnraumförderung, dem Bündnis für Wohnen und der Wohnungsbauoffensive wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen, die bereits Wirkung zeigen. Auch mit der neuen Landesbauordnung und der Einführung des „Urbanen Gebietes“ im Rahmen der vorgesehenen Überarbeitung des Baugesetzbuchs durch den Bund werden die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter verbessert. Diese Anstrengungen werden fortgesetzt. Daneben kommt es darauf an, dass auch die Kommunen ihren Beitrag leisten und ihre Bauleitplanung und Wohnungsbaupolitik mit der Bereitstellung geeigneter Flächen entsprechend ausrichten. Zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs sind Maßnahmen umgesetzt worden von der Kappungsgrenzenverordnung über die Zweckentfremdungsverordnung bis zur Mietpreisbremse. Weitere Maßnahmen sind in der Einführung flächendeckender und qualifizierter Mietspiegel sowie der Fortentwicklung der Mietpreisbremse zu sehen.



Wohnungsknappheit ist Preistreiber Nummer eins für Mieten und damit der wichtigste Punkt auf der Agenda der nordrhein-westfälischen Wohnungs- und Baupolitik. Dem Mietenanstieg bei steigender Nachfrage kann nur durch ein größeres Angebot be-

gegnet werden. Der Bau von Wohnraum muss deshalb zügig vorangetrieben werden. Für mehr Wohnungsbau sind Vereinfachungen im Baurecht und bei Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Die Bearbeitung von Bauanträgen muss beschleunigt werden. Dazu müssen Bauanträge in elektronischer Form gestellt und beschieden werden können. Darüber hinaus müssen unnötige Vorschriften abgeschafft werden. Überzogene kostspielige Baustandards müssen auf den Prüfstand. Um mehr Wohnungen bauen zu können, müssen zudem die Abstandflächen verringert sowie mehr und preiswertes Bauland ausgewiesen werden.



Insgesamt sind in den letzten Jahren in Deutschland zu wenige Wohnungen gebaut worden. Auf NRW bezogen sehen die aktuellen Bedarfe so aus, dass in den nächsten zwei bis drei Jahren allein 200.000 Wohnungen benötigt werden. Durch Koordinierungsanstrengungen könnten 80.000 Leerstände aktiviert werden, es verblieben aber immer noch 120.000 benötigte, neu zu bauende Wohnungen. Viele Wohnungsmärkte, insbesondere in den Boomregionen, sind extrem angespannt. Ein weiteres Problem ist, dass der Neubau an öffentlich gefördertem Wohnraum bei weitem nicht reicht, die aus der Preisbindung fallenden Wohnungen zu kompensieren. Die Wohnraumförderung richtet sich schon heute an breite Bevölkerungsschichten: zwischen 40 und 50 Prozent aller Haushalte in NRW sind Zielgruppe. Die Marktspannung nimmt somit erheblich zu, und die Nachfrage, insbe-

sondere nach kleinen, altersgerechten und preisgünstigen Mietwohnungen kann nicht befriedigt werden. Wichtige Stellschrauben sind somit die Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums, der aber gleichzeitig qualitativen Ansprüchen genügt, denn die Fehler der vergangenen Jahrzehnte mit Schlichtbauten dürfen wir nicht wiederholen.



Langfristig ist nur die Vergrößerung des Wohnraumangebots ein geeigneter Lösungsansatz, um die angespannte Wohnungsmarktsituation – insbesondere in Ballungsräumen – zu entspannen. Deshalb ist es wichtig, dass die Potenziale, die sich aus der beabsichtigten Einführung des urbanen Mischgebiets im Baugesetzbuch ergeben, schnell vor Ort angewendet werden können. Dadurch kann insbesondere die innerstädtische Nahverdichtung erfolgen und neuer Wohnraum in den Städten geschaffen werden. Wir wollen auch die Instandsetzungen von bereits vorhandenen Wohnungen fördern,

so dass der Wohnungsbestand in einer guten Qualität für die Mieterinnen und Mieter erhalten bleibt. Wir müssen darüber hinaus die zahlreichen Vorgaben und Auflagen kritisch überprüfen. Denn diese stellen oftmals ein Investitionshemmnis dar, ohne dass sie zu echten Verbesserungen zum Beispiel im Bereich des Umwelt- oder Klimaschutzes führen. Schon heute hat Deutschland die höchsten Energie- und Umweltstandards.



Für dauerhaft bezahlbares Wohnen brauchen wir neben zusätzlichen Geldern für den sozialen Wohnungsbau, eine konsequente Umsetzung der sozial gerechten Bodennutzung und die Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die PIRATEN setzen sich für eine neue Gemeinnützigkeit zur Förderung von Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften ein, die sich zu sozialen Zielen wie bezahlbare Mieten und langfristiger Instandhaltung verpflichtet haben. Sie fordern eine sozial gerechte Bodennutzung in NRW auch für eine bessere soziale Durchmischung. Damit Instrumente wie die Mietpreisbremse überhaupt funktionieren, fordern die PIRATEN die verpflichtende Einführung von qualifizierten Mietspiegeln. ■

### Mieterverein Dorsten Mitgliederversammlung

Der Mieterverein Dorsten lädt zur Mitgliederversammlung am **28. April 2017**, um 17.00 Uhr ins Wacholderhäuschen, Alleestraße 36 in Dorsten, ein.

#### Tagesordnung

1. Begrüßung/Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Gedenken der verstorbenen Mitglieder
3. Jubilarehrung
4. Bericht Geschäftsjahr 2016
5. Kassenbericht
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Aussprache
8. Entlastung Vorstand
9. Ausblick zum laufenden Geschäftsjahr 2017
10. Verschiedenes

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V., Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf. Verantwortlich für den Inhalt der Seite 16: Silke Gottschalk, Geschäftsführerin