Antworten der FDP-NRW

1. Wohnen ist ein Menschen- und Bürgerrecht

MieterForum Ruhr: *Alle Menschen haben ein Recht auf eine angemessene Versorgung mit sicheren, bedarfsgerechten und bezahlbare Wohnungen und auf ein Höchstmaß an Selbst- und Mitbestimmung in ihrer unmittelbaren Lebenswelt. In der nächsten Wahlperiode könnten die wohnungspolitischen Auseinandersetzungen jedoch stark von den Verpflichtungen auf die sogenannte „Schuldenbremse" bestimmt sein.*

Wie stehen Sie zur verbindlichen Verankerung des „Rechts auf Wohnen" und wie kann dies erreicht werden?

Antwort: Die FDP misst dem Thema Wohnen eine sehr hohe Bedeutung zu. In den vergangenen Jahren hat sie sich deshalb erfolgreich für die Stärkung der sozialen Wohnraumförderung und ein angemessenes Wohnungsangebot für alle Zielgruppen engagiert. Leider haben SPD und Grüne die soziale Wohnraumförderung in der vergangenen Legislaturperiode radikal gekürzt. Die FDP will dies wieder ändern und zukünftig wieder mindestens eine Milliarde Euro im Jahr für diesen wichtigen Förderzweck bereitstellen, wie es zu Zeiten der schwarz-gelben Landesregierung regelmäßig der Fall war.

Von Fachexperten wird die Wohnungspolitik in NRW als bundesweit vorbildlich eingeschätzt. Einer Verankerung des Rechts auf Wohnen in der Landesverfassung bedarf es aus Sicht der FDP vor diesem Hintergrund nicht, zumal bereits heute durch verschiedene Regelungen im Grundgesetz wirksame Fundamente zur Beseitigung von Wohnungslosigkeit oder zur Versorgung mit Wohnraum bei Bedürftigkeit bereit stehen.

2. Wohnen braucht Sicherheit

MieterForum Ruhr: *Das Recht der Menschen auf einen sicheren Platz zum Leben wird in unserer Gesellschaft immer wieder gefährdet durch Umwandlung in Eigentumswohnungen und Privatisierungen, durch Verdrängung aufgrund von hohen Mietsteigerungen, Wohnungsverfall oder städtebauliche Großprojekte. Die seit kurzem geltende Kündigungssperrfristverordnung des Landes ist weit hinter den Erwartungen zurück geblieben. Die Bundesregierung plant zudem einschneidende Veränderungen des Mietrechts zu Lasten der Mieter. Mieter besitzen gegenüber Entscheidungen von Wohnungsunternehmen – auch kommunalen – fast keine Mitbestimmungsrechte.*

Was wollen Sie tun, um den Kündigungsschutz auch für umwandlungsbetroffene Mieter in den Industriestädten an Ruhr und Wupper zu verbessern?
Welche Verbesserungen des Mieterschutzes, z. B. bei der Durchsetzung von energetischen Mindeststandards oder beim Kündigungsschutz halten Sie für erforderlich und was wollen Sie tun, um diese Ziele umzusetzen?
Was wollen Sie tun, um die Informations- und Mitbestimmungsrechte sowie

Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter zu ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld zu verbessern?

Antwort: Zum Kündigungsschutz allgemein ist anzumerken, dass dieser bereits aufgrund bundeseinheitlicher Regelungen sehr mieterfreundlich ausgestaltet ist. Wer in Deutschland vermieteten Wohnraum erwirbt, der kann sich laut § 577a BGB frühestens nach Ablauf einer Frist von drei Jahren auf seine berechtigten Interessen als Eigentümer berufen. Hinzu kommen Kündigungsfristen von in der Regel neun bis zwölf Monaten. Im Klartext heißt das: Erwirbt eine Familie eine Wohnung, die zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet ist, so kann sie diese im Zweifel erst vier Jahre später selbst beziehen. Dies sichert betroffenen Mieterinnen und Mietern einen angemessenen Zeitraum, um sich eine neue Wohnung zu suchen. Die über das Bundesrecht hinausgehende Kündigungssperrfristverordnung der rot-grünen Landesregierung bietet Mieterinnen und Mietern hingegen keine echten Vorteile. Sie stellt lediglich einen überflüssigen Eingriff in das Privateigentum dar, schafft bürokratische Hemmnisse und wirkt sich abschreckend auf den Wohnungsmarkt aus. Die frühere schwarz-gelbe Landesregierung hat dies erkannt und die damalige Kündigungssperrfristverordnung abgeschafft. SPD und Grüne haben sie gegen die Meinung führender Fachexperten wieder eingeführt. Die FDP hält das für falsch.

Bezüglich der Umwandlung von Wohnraum ist festzuhalten, dass die Ende 2006 ausgelaufene Zweckentfremdungsvorordnung von der damaligen FDP/CDU-Regierung bewusst nicht verlängert wurde, weil sie ihre Funktion verloren hatte und nur noch ein bürokratisches Hemmnis darstellte. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Denn die Wohnungsmärkte in NRW haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt. Wo früher erhebliche Wohnungsknappheit herrschte, finden sich heute vielfach entspannte Wohnungsmärkte. Bestehende Engpässe sind in der Regel kleinräumig und betreffen eher die Stadtteilebene als das gesamte Gemeindegebiet. Und auch hier wird die Wohnungsknappheit in den seltensten Fällen durch Zweckentfremdungen, wie beispielsweise die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbeflächen, verursacht. Häufig wird sogar eher der umgekehrte Weg gegangen (z.B. Umwandlung ehemaliger Industriegebäude in Loft-Wohnungen). Weder landesweite noch lokal begrenzte Zweckentfremdungsverbote (z.B. Neuregelung § 40 Abs. 4 WFNG NRW) können also maßgeblich zur Verbesserung lokaler Wohnungsangebote beitragen und sind daher überflüssig. Der einzige Effekt solcher Regelungen ist die Schaffung eines neuen Gebührentatbestandes für Kommunen, aufgrund dessen sie sich die Umwandlung nicht mehr benötigten Wohnraums bezahlen lassen können. Hierdurch wird jedoch lediglich die Wohnungswirtschaft belastet und das Interesse an Investitionen in den NRW-Wohnungsmarkt geschmälert.

Auch die Frage nach dem Mieterschutz bei Energiesanierungen muss differenziert betrachtet werden. Von energetischen Sanierungsmaßnahmen profitieren in erster Linie die Mieterinnen und Mieter aufgrund verminderter Heizkosten. Für Vermieter sind energetische Sanierungsmaßnahmen bislang häufig allenfalls ein Nullsummenspiel. Die Gefahr von Mietminderungen während der Sanierungsphase stellt ein echtes Sanierungshemmnis dar. Um die ehrgeizigen Zielsetzungen der Energiewende zu erreichen, ist es aber notwendig, viel mehr Immobilienbesitzer dafür zu gewinnen, ihre Gebäude energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Den Mieterinnen und Mietern als Nutznießer dieser Maßnahmen hierbei durch den Wegfall des Mietminderungsrechts in den ersten drei Monaten einer

Energiesanierung einen kleinen Beitrag abzuverlangen, hält die FDP für fair und vertretbar.

3. Wohnungen dürfen keine Spekulationsobjekte sein

MieterForum Ruhr: *In der letzten Wahlperiode hat der Landtag einstimmig die „Enquetekommission wohnungswirtschaftlicher Wandel und neuen Finanzinvestoren in NRW" eingesetzt. Sie hat gefährliche Entwicklungen analysiert, konnte aber ihre Aufgabe, die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, noch nicht erfüllen. In der letzten Zeit kommt es wieder zu einem verstärkten Handel mit Wohnimmobilien, auch mit Wohnungspaketen der öffentlichen Hand.*

Schätzungsweise 320.000 Wohnungen in NRW befinden sich in der Hand von Finanzinvestoren. In zahlreichen Siedlungen sind die Mieterinnen und Mieter mit mangelnder Instandhaltung und steigenden Mieten konfrontiert. Zudem befinden sich kommunale Wohnungsunternehmen unter dem verschärften Druck der defizitären Kommunen. Wie soll die Arbeit der Enquetekommission fortgeführt und in konkrete politische Handlungsansätze münden? Welche weiteren Maßnahmen planen Sie um den Problemkomplex der Wohnungsverkäufe, Problemimmobilien und vernachlässigten Siedlungen zu bearbeiten?

Antwort: Die Enquetekommission hat in der vergangenen Legislaturperiode umfangreiche Analysen durchgeführt und profunde Informationen über den wohnungswirtschaftlichen Wandel zusammengestellt. Ob die Arbeit der Kommission fortgeführt wird und das gesammelte Wissen in konkrete Handlungsempfehlungen münden kann, hängt davon ab, ob sich hierfür nach der anstehenden Konstituierung des Landtags eine Mehrheit findet. Sollte dies der Fall sein, wird der zu erstellende Enquete-Bericht eine maßgebliche Grundlage für den weiteren Umgang mit Problemimmobilien in vernachlässigten Siedlungen bilden.

4. Wohnungen/Siedlungen erhalten und bedarfsgerecht erneuern

MieterForum Ruhr: *In NRW, und besonders im Ruhrgebiet, besteht ein hoher Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Erneuerung der Wohnungsbestände und Wohnquartiere. Einige „Wohnungsheuschrecken" befinden sich mit ihren Wohnungsbeständen in der Abwicklung. Die kommunale Wohnungsaufsicht ist mit der Durchsetzung erforderlicher Maßnahmen oft überfordert.*

Was wollen Sie tun, um alle Kommunen – auch die stark verschuldeten – dazu zu befähigen, eine angemessene Wohnungsaufsicht zu betreiben und in erforderlichen Fällen auch mit Anordnungen und Ersatzvornahmen vorzugehen?
Unterstützen Sie unsere Forderung nach einer quartiersorientierten Wohnungsaufsicht als vom Land gegenfinanzierte lokale Pflichtaufgabe?
Werden Sie die finanziellen und institutionellen Voraussetzungen dafür schaffen, dass stark vernachlässigte Wohnungsbestände, die sich im Eigentum zahlungs- und handlungsunfähiger Anlagestrukturen befinden, von gemeinwohlorientierten Eigentümern übernommen und saniert werden können?

Antwort: Die Kommunen in NRW besitzen ein verfassungsseitig geschütztes Recht auf kommunale Selbstverwaltung. Unabhängig von der Finanzierungsfrage schränkt

jedwede Übertragung neuer Pflichtaufgaben das Recht auf kommunale Selbstverwaltung ein. Wo es nicht unbedingt notwendig ist, gilt es, dies zu vermeiden. Die rechtlichen Grundlagen zur Wohnungsaufsicht bieten den Kommunen einen breiten Instrumentenkasten, um wohnungsaufsichtliche Maßnahmen eigenständig auszuführen. Zwar gibt es an verschiedenen Stellen Nachbesserungsnotwendigkeiten. Das eigentliche Problem besteht jedoch darin, dass viele Kommunen nicht über die finanziellen Ressourcen verfügen, um von ihren rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen. Hier gilt es, einen breiteren Ansatz zu verfolgen, der darauf abzielt, finanzschwache und verschuldete Kommunen wieder handlungsfähig zu machen. Die Grundlage hierfür bildet die Schaffung eines gerechten kommunalen Finanzausgleichs. Dieser wurde von der rot-grünen Landesregierung zuletzt massiv ins Ungleichgewicht gebracht. Darüber hinaus gilt es, Hilfen zur Selbsthilfe für notleidende Kommunen bereitzustellen. Hierzu haben dich FDP, SPD und Grüne in einem ersten Schritt auf das sogenannte Stärkungspaktgesetz verständigt. Im Rahmen dieses Hilfsprogramms stellt das Land über einen Zeitraum von 10 Jahren insgesamt 3,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Die FDP will dieses Programm ausbauen, allerdings ohne die von SPD und Grünen geforderte Zwangsbeteiligung vermeintlich finanzstarker Städte und Gemeinden. Zur Übernahme vernachlässigter Wohnungsbestände durch kommunale bzw. gemeinwohlorientierte Unternehmen ist zu sagen, dass das hierzu benötigte Instrument der Enteignung bereits heute als ultima ratio in unserem Rechtssystem verankert ist. Es ist jedoch fragwürdig, ob dieses Mittel dazu geeignet ist, vom Verfall bedrohte Wohnungsbestände zu retten. Denn meist ist es hierfür in diesem Stadium schon zu spät ist. Die regelmäßige Enteignung verwahrloster Wohnimmobilien könnte sogar zu einem Fehlanreiz führen, da ausschließlich renditeorientierte Unternehmen dazu verleitet würden, aufgekaufte Wohnungsbestände ohne Investitionstätigkeiten so lange im Portfolio zu behalten, bis diese von der öffentlichen Hand enteignet und auf Kosten der Steuerzahler saniert werden. Sinnvoller wäre es daher, bereits präventiv Anreize für einen Erhalt der Wohnungssubstanz zu schaffen.

5. Finanzierung einer bedarfsgerechten sozialen Wohnraumversorgung

MieterForum Ruhr: *Die soziale Wohnraumförderung ist auf Dauer unverzichtbar. Ihre wichtigste Quelle ist der revolvierende Fonds des ehemaligen Wohnungsbausondervermögens, das zum haftenden Eigenkapital der NRW-Bank zweckentfremdet wurde. Sollte er nicht vor Begehrlichkeiten Anderer wirksam gesichert werden, droht ein Raubbau an dem wichtigsten Kapitalstock für die Sicherung der Wohnraumversorgung der Zukunft. Schon jetzt ist die Wohnraumförderung in NRW unterfinanziert im Vergleich zu dem, was noch vor den letzten Landtagswahlen alle Parteien gefordert haben.*

Wie wollen Sie das ehemalige Wohnungsbauvermögen für seine Zweckbestimmung sichern? Welchen Umfang und welche Ausrichtung der Wohnraumförderung wollen Sie in der Wahlperiode erreichen? Wie wollen Sie die Steuerung des Mitteleinsatzes verbessern, z.B. über Anforderungen an kommunale Wohnkonzepte? Wie wollen Sie erreichen, dass auch privates Kapital für nachhaltige Investitionen in eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft mobilisiert wird?

Antwort: Zum 01.01.2010 wurde das Landeswohnungsbauvermögen als Grundlage der Landeswohnraumförderung vollständig in die Strukturen der NRW.Bank integriert. Bereits zuvor gehörte das Landeswohnungsbauvermögen zum Kapitalstock der NRW.Bank. Aufgrund seines Status als zweckgebundene Sonderrücklage wurde es aber nur ein-geschränkt als Haftungskapital anerkannt. Durch die Vollintegration konnte der Handlungsspielraum der NRW.Bank für bestehende und zusätzliche Förderprogramme substanziell aufgestockt werden. Sowohl der revolvierende Fonds des Landeswohnungsbauvermögens als auch das Primat der Politik blieben dabei vollständig erhalten. Förderschwerpunkte, Art und Umfang werden weiterhin vom zuständigen Bauministerium entwickelt und von politischen Gremien festgelegt. Die Zweckbestimmung des Landeswohnungsbauvermögens ist damit sichergestellt.

Die soziale Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Mietwohnungen und preiswerten Eigenheimen für Familien mit geringen und mittleren Einkommen. Sie ist zudem ein Marktanreizprogramm für die Bauwirtschaft und Motor für die energetische Sanierung. In Regierungsverantwortung haben FDP und CDU für die soziale Wohnraumförderung stets mehr als eine Milliarde Euro im Jahr bereitgestellt. SPD und Grüne hingegen haben die Mittel für diese wichtige Aufgabe radikal gekürzt und damit ein zentrales Wahlversprechen gebrochen. Die FDP will erreichen, dass zukünftig wieder mindestens eine Milliarde Euro im Jahr für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt werden.

Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau setzt sich die FDP unter anderem für die Wiedereinführung der degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA) ein. Nicht zuletzt das Gutachten des RWI-Instituts „Volkswirtschaftliche Analyse zu den Wirkungen staatlicher Investitionsanreize im Wohnungsbau“ zeigt die positiven Effekte einer erhöhten AfA für den Wohnungsbau und die öffentlichen Haushalte. Eine entsprechende Bundesratsinitiative könnte hier den entscheidenden Impuls geben.

6. Wohnkostenexplosion und Verdrängung verhindern

MieterForum Ruhr: *In den Wachstumsregionen des Landes kommt es in Folge des Wohnungsmangels zu Mietenexplosionen und Verdrängungen. Das bestehende Mietrecht erlaubt den Wohnungseigentümern und Wohnraumspekulanten unter diesen Bedingungen hohe leistungslose Gewinne zu Lasten der Mieter und der Gesellschaft. In anderen Fällen führt die Umlage hoher Modernisierungskosten auf die Mieten zu Kostenüberlastungen und Verdrängungen.*

Welche Maßnahmen zur Begrenzung des Mietenanstiegs in Wachstumsregionen wollen Sie ergreifen?
Wie wollen Sie die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes ausgestalten, damit es durch die Kosten nicht zu einer Überlastung der Mieter kommt?
Würden Sie eine Streichung des § 559 BGB zur Modernisierungs-Mieterhöhung im Rahmen einer Bundesratsinitiative unterstützen?

Antwort: Besonders in Wachstumsregionen engagiert sich das Land für die Bereitstellung von Wohnungen auch für untere und mittlere Einkommensschichten durch die Förderung des Baus von Sozialwohnungen oder den Ankauf von

Belegungsrechten. Hierdurch werden die Mietpreise in bestimmten Wohnungssegmenten auf einem verträglichen Niveau gehalten. Aufgrund der Dynamik einiger Wohnungsteilmärkte (z.B. in Düsseldorf, Münster, Köln oder Bonn) muss allerdings jedes Jahr erneut geprüft werden, ob die Fördermaßnahmen des Landes nachjustiert werden müssen. Für den freien Wohnungsmarkt hingegen gilt selbstverständlich, dass bei hoher Nachfrage auch hohe Preise zu erzielen sind. In der Regel beschränken sich besondere Auswüchse sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment allerdings meist auf kommunale Teilräume. So sind die Mieten in Essen-Baldeney oder Essen-Kettwig vergleichsweise teuer, wohingegen sie in Essen-Altenessen vergleichsweise niedrig liegen. Von einem grundsätzlichen Fehlen erschwinglichen Wohnraums kann in Nordrhein-Westfalen nur in Ausnahmefällen die Rede sein. Gleichwohl muss natürlich auch innerörtlich einer übermäßigen einkommensbedingten Segregation Einhalt geboten werden. Einer Streichung des § 559 BGB steht die FDP skeptisch gegenüber. Eine in ihrer Höhe vertretbare Beteiligung von Mieterinnen und Mietern an Sanierungsmaßnahmen hält die FDP für logisch und sinnvoll. Schließlich sind die Mieterinnen und Mieter selbst Nutznießer solcher Maßnahmen. Könnten Vermieter die Kosten für Sanierungsmaßnahmen nicht anteilig weitergeben, wäre ihnen jedweder Anreiz genommen, in den Wohnungsbestand zu investieren. Dies würde unweigerlich zu Substanzverzehr und einem langfristig unattraktiven Wohnungsangebot in NRW führen.

7. Rechte der SGB II/SGB XII Bezieher stärken

MieterForum Ruhr: *Aufgrund der Haushaltslage vieler Kommunen kommt es zu einem verschärften Druck im Sinne einer Absenkung der Unterkunftskosten. In die gleiche Richtung wirkt, dass das Land bis heute eine Anpassung seiner Empfehlungen für die „angemessenen" Wohnungsgrößen an die Rechtsprechung verweigert (z. B. 50 m² für einen 1-Personen-Haushalt). Diese Tendenz würde durch ein kommunales Satzungsrecht zur Definition der Wohnungsstandards oder gar zu Pauschalierung der Heizkosten unmittelbar verschärfen. Zugleich wird Leistungsempfänger/-innen vielfach der Zugang zu energetisch modernisierten Wohnungen (mit geringeren Heizkosten) verwehrt, weil deren Mietpreise über den Angemessenheitsgrenzen liegen.*

Werden Sie kommunalen Satzungsermächtigungen zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten und zur Festsetzung von Pauschalen eine Absage erteilen?
Setzen Sie sich dafür ein, die Landesempfehlungen zur Berücksichtigung der Wohnungsgrößen bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen der bestehenden Rechtsprechung, d.h. den Wohnraumnutzungsbestimmungen, anzupassen?
Werden Sie Initiativen ergreifen, um SGB-Mietern den Zugang zu energetisch modernisierten Wohnungen zu erleichtern, z.B. durch Empfehlungen des Landes?

Antwort: Die augenblicklichen Regelungen zum Umgang mit den Unterkunftskosten führen zu erheblichen verwaltungspraktischen Problemen und Ungerechtigkeiten. Eine Pauschalierung könnte diese Probleme zugunsten von Hilfeempfängern und Verwaltungen lösen. Unterschiedliche Ansichten von Verwaltungen und Hilfeempfängern zu einzelnen Wohnobjekten würden ebenfalls der Vergangenheit angehören, wie Diskussionen über angemessene Wohnungsgrößen. Denn es würde den Hilfeempfängern selbst überlassen bleiben, ob sie beispielsweise eine größere Wohnung in einer preiswerten Lage bzw. in einem preiswerten Wohnobjekt oder eine

kleinere Wohnung in einer teureren Lage bzw. in einem teureren Wohnobjekt anmieten. Zwingende Voraussetzung für eine solche Lösung wäre allerdings eine auskömmliche Dotierung der Pauschale, welche die regionalen Besonderheiten der Wohnungsmärkte sowie laufende Veränderungen mit berücksichtigt. Hierbei könnte ein „grundsicherungsrechtlich relevanter Mietspiegel“ helfen.

Absender

Ralph Sterck Hauptgeschäftsführer der FDP-NRW

Wolfgang-Döring-Haus Sternstraße 44 40479 Düsseldorf

Fon 0211. 49 70 9-20 Fax 0211. 49 70 9-50

sterck@fdp.de www.fdp-nrw.de

Aufbereitung/Formatierung der Antwort durch MieterForum Ruhr 09.05.2012 (ts)