

KNUT UNGER

## VIEL ZU REGELN! ES BRAUCHT EINE NEUE WOHNUNGSPOLITIK IN NRW

Auch an Rhein und Ruhr wird die Wohnungsnot immer dramatischer. Auch hier steigen Mieten und Nebenkosten stark an. Die Unterbringung von Geflüchteten, zurzeit aus der Ukraine, verschärft die Konkurrenz um die wenigen Wohnungen, die noch erschwinglich sind. Während Bundesregierung und Union ihre Prioritäten bei Militärausgaben setzen, müssen sich Länder und Kommunen um die Wohnungsversorgung kümmern. Sie sollten vom Bund mehr Geld und ein besseres Mietrecht fordern. Zugleich sollten sie jedoch ihre eigenen Kompetenzen für eine öffentlich-rechtliche Regulierung des Wohnungswesens viel konsequenter nutzen als bisher. Zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen (NRW). Am 15. Mai wird dort ein neuer Landtag gewählt.

### STRUKTURWANDEL DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bis Mitte der Nullerjahre stellten die werksverbundenen und landeseigenen Wohnungsunternehmen eine wichtige Säule der sozialen Wohnungsversorgung in NRW dar. Dann wurden sie an Finanzinvestoren verkauft. Heute werden fast 300.000 ursprünglich öffentlich geförderte Mietwohnungen für die Finanzspekulation und die Abschöpfung steigender Mieten missbraucht. Seit der umstrittenen Privatisierung der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG NRW) im Jahr 2008 verfügt das Land über keine eigenen Wohnungsunternehmen oder Sanierungsträger mehr. Zwar konnte der Ausverkauf der kommunalen Wohnungswirtschaft durch Bürgerbewegungen begrenzt werden. Weil den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen jedoch ein verbindlicher Rahmen für gemeinnütziges Handeln fehlt, unterscheidet sich ihre Mietenpolitik zum Teil – keineswegs immer – nur noch graduell von der der finanzmarktgetriebenen Konkurrenz.

Die Folge: Selbst in den Ruhrgebietsstädten mit ihren vielen Geringverdiener\*innen heben renditeorientierte Eigentümer die Mieten bei Neuverträgen und nach Modernisierungen stark an. Nicht selten liegen die neuen Mieten 30, 40 oder gar 50 Prozent über dem Ausgangsniveau.

Wer, zum Beispiel im Alter, in eine kleinere Wohnung wechseln will, muss dafür meist mehr bezahlen als für seine alte größere Wohnung. Also bleiben die Leute lieber da wohnen, wo sie sind. Die Umzugsketten brechen ab. Es gibt kaum noch Wohnungsangebote.

Wer früher eine Eigenbedarfskündigung erhielt, hat sie meist widerstandslos akzeptiert. Denn man konnte erwar-

ten, rechtzeitig eine akzeptable Ersatzwohnung zu finden. Diese Zeiten sind vorbei. Heute stapeln sich bei den Mietervereinen die Räumungsklagen, weil die Gekündigten keine geeigneten Ersatzwohnungen finden.

«Es gibt keinen Wohnungsmarkt mehr», sagen selbst konservative Kommunalpolitiker\*innen. Zudem sind viele Kommunalverwaltungen ratlos, wo denn die finanziellen Kapazitäten oder die Grundstücke für den Neubau herkommen sollen. Gerade an attraktiven Orten sind ohne großflächige Stadterweiterungen ins Umland, die zu enormen Folgekosten führen, kaum noch Baugrundstücke zu aktivieren. Die Wiedernutzung altlastenverseuchter ehemaliger Industrieflächen ist extrem aufwendig. Die Grundstückspreise sind aber vor allem deshalb gestiegen, weil mit Grundstücken spekuliert wird. Viele NRW-Kommunen sind aufgrund ihrer Haushaltsdefizite schon lange nicht mehr in der Lage, eine Bodenvorratsstrategie und eine offensive Wohnungsbaupolitik zu verfolgen.

### DAS WOHNUNGSWESEN IN NRW NEU VERFASSEN

Derzeit ist das Wohnungswesen in NRW nicht in der Verfassung, die akuten Versorgungsengpässe dauerhaft zu lösen und die Herausforderungen des sozial-ökologischen Stadtumbaus zu bewältigen. Schon die bestehende Verfassung des Industrie- und Einwanderungslandes NRW ist reformbedürftig. Sie erwähnt weder das Menschenrecht auf Wohnung noch die Verpflichtung zur Nachhaltigkeit noch ein Recht auf Zuflucht. Statt eines guten Lebens für alle im Rahmen der Belastungsgrenzen der Natur kennt die Landesverfassung nur den Schutz der «Arbeitskraft». Sie ist Kind des

fossilen Industriezeitalters mit seinem Wachstumswahn. Das muss sich ändern. Die Landesverfassung muss ergänzt werden. Die Versorgung aller Menschen – auch der Hinzuziehenden – mit bezahlbaren Wohnungen und die Klimaneutralität unserer Lebensweisen und Wohnverhältnisse müssen zu verbindlichen Staatszielen werden. Um diese Ziele zu erreichen, genügt es selbstverständlich nicht, lediglich den Verfassungstext zu ändern.

Einen Einstieg in die Realisierung des Rechts auf Wohnen könnte das öffentlich geförderte Programm «Null Zwangsraumungen – Wohnungen für alle» bilden. Im Rahmen eines landesweiten integrierten Handlungsprogramms sollten alle Behörden und Träger zusammenarbeiten, um die Verfügung über die eigene Wohnung zu sichern und der Vermittlung eines angemessenen Zuhauses an alle Wohnungsnotbetroffenen höchste Priorität einzuräumen. Immer muss es darum gehen, Menschen dauerhaft mit Mietvertraglich abgesicherten Wohnungen zu versorgen. Zu den legitimen Maßnahmen der Kommunen muss in diesem Zusammenhang auch die Beschlagnahme von leerstehendem bzw. zweckentfremdetem Wohnraum gehören.

## MIETENDECKEL FÜR ALLE

Unerschwingliche Luxuspreise in Düsseldorf, massive Leerstände im nur 60 Kilometer entfernten Hagen: Der Wohnungsmarkt in NRW gilt als extrem uneinheitlich. Die übliche Antwort auf diese Unterschiede besteht darin, einen Teil der verfügbaren Instrumente nur in Gebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten anzuwenden. Nach Bundesrecht können die Landesregierungen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festlegen, in denen bei Wiedervermietungen die Mietpreislöscher und bei bestehenden Verträgen eine etwas schärfere Mieterhöhungsbeschränkung (Kappungsgrenze) gilt. Die amtierende NRW-Regierung hat jedoch nur wenige Städte in die entsprechenden Verordnungen aufgenommen, und für diese kommen die Versuche einer Dämpfung des Mietenanstiegs zu spät. Die Marktmieten sind hier längst unerträglich hoch und werden durch die Verordnungen nicht abgesenkt.

Dagegen ziehen die Durchschnittsmieten im Ruhrgebiet erst seit einigen Jahren an. Hier würde eine Mietenbremse den Mietenanstieg verlangsamen. Aber die amtierende Landesregierung hat diese Städte nicht in ihre Verordnungen aufgenommen. Zwar könnte eine neue Regierung die Gebiete, in denen die Verordnungen gelten, erweitern. Geht sie dabei aber zu weit, werden die Verordnungen rechtlich angreifbar. Wegen der vielen Ausnahmen – vor allem bei der Modernisierung – würde die Mietpreislöscher ohnehin auf Dauer nicht ausreichen, um die Wohnkosten für die zahlreichen Niedrigverdiener\*innen erträglich zu halten. Die bestehenden bundesrechtlichen Regelungen zur Begrenzung des Mietenanstiegs sind grundsätzlich unzureichend, und zwar gerade auch für Flächenländer wie NRW.

Da Mietwohnungen im finanzdominierten Kapitalismus zu Anlageobjekten geworden sind, deren Renditen global konkurrenzfähig sein müssen, kommt es ohne staatliche Preisregulierungen unweigerlich zu Mietsteigerungen. Das bestehende marktorientierte Vergleichsmietensystem stützt diese Tendenz. Immanente Reformen dieses Mieterhöhungssystems führen allenfalls zu regionalen und zeitweiligen Verzögerungen des Anstiegs. Das gilt auch für die vor der letzten Bundestagswahl diskutierten zusätzlichen Eingriffe in lokalen Wohnungsnotstandsgebieten. Der «Mie-

tenwahnsinn» herrscht nicht nur in bestimmten Mangelregionen, und er ist kein vorübergehendes Problem. Er ist eine genetische Eigenschaft des finanzierten Wohnungswesens selbst. Die entscheidenden Differenzen bestehen nicht zwischen den Regionen mit ihren unterschiedlichen Verhältnissen von Angebot und Nachfrage, sondern zwischen unterschiedlichen Typen von Wohnungsanbietern. So gibt es in allen Regionen zwar Genossenschaften, kommunale Wohnungsgesellschaften und Privatvermieter\*innen, die sich mit ihren Mietforderungen einigermaßen zurückhalten. Aber zugleich nehmen Vonovia sowie LEG & Co. von ihren zahlreichen Mieter\*innen die höchsten Mieten, die sie kriegen können. Die Mietspiegel bilden diese Preissprünge ab und rechtfertigen in den Folgejahren Mietsteigerungen für alle. Erst wenn aufgrund dieses Mechanismus der Crash des Marktes bereits eingetreten ist, wird eventuell eine Mietpreislöscher erlassen. Der Gesetzgeber tut alles andere als zu verhindern, dass die weniger extremen «Märkte» zum Niveau der sogenannten Toplagen aufschließen. Wir erleben eine flächendeckende Angleichung an ein immer höheres Mietenniveau.

Mit dieser profitorientierten Logik muss dringend gebrochen werden. Statt eines flexiblen Mieterhöhungsregimes sind in allen Städten und Regionen, für alle Mietwohnungen und alle Anbietersegmente klare Mietobergrenzen vonnöten. Die so begrenzten Mieten müssen die Kosten und eine begrenzte Rendite nicht-spekulativer Wohnungsanbieter decken können, auch für erwünschte Investitionen in Klimaschutz und Barrierefreiheit. Sie können je nach lokaler Ausgangssituation ausgestaltet werden und würden sozialen Vermietern Spielraum nach oben lassen. Diese Spielräume werden in Gebieten mit relativ niedrigen Wohnungsmieten von mehr Wohnungseigentümern genutzt werden können als in Gebieten, in denen bereits ein hohes Mietenniveau erreicht ist. Auch in diesem System würde es zu einer Angleichung von Mieten kommen, allerdings auf einem Niveau, das auf die durchschnittliche Kostendeckung beschränkt ist und nicht aus sich selbst heraus immer neue Mietsteigerungen produziert.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 in seinem Urteil zum Berliner Mietendeckel entschieden, dass öffentlich-rechtliche Festsetzungen von Höchstmieten nicht in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fallen. Damit ist auch in NRW der landesrechtliche Weg einer Bekämpfung des Mietenwahnsinns verstellt. Bei der amtierenden Bundesregierung stehen Eingriffe in das herrschende Mieterhöhungswesen nicht auf der Agenda. Die zukünftige Landesregierung sollte insofern der Bundesregierung mit Bundesratsinitiativen für ein flächendeckendes Mietendeckelgesetz und einer Ertüchtigung des Verbots der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz «Beimachen».<sup>1</sup>

## WANN KOMMT DIE MIETRECHTLICHE ZEITENWENDE?

Nicht nur für die Mietverordnungen, auch für die verlängerte Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in Eigentum hat die schwarz-gelbe Landesregierung nur ein sehr begrenztes Geltungsgebiet festgelegt. Von der Möglichkeit der Einführung eines Genehmigungsvorbehalts von Umwandlungen in «Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten» (§ 250 BauGB) hat sie gar keinen Gebrauch gemacht. Finanzinvestoren werden so zusätzliche Möglichkeiten geschaffen,

Mietwohnungen zu verwerten und dabei die Wohnsicherheit der Mieter\*innen zu gefährden.

Die nächste Landesregierung könnte versuchen, den Geltungsbereich dieser Verordnungen auszudehnen. Die bundesgesetzliche Begrenzung der Umwandlungseinschränkungen auf bestimmte Gebiete würde jedoch auch hier eine starke Ausdehnung rechtlich angreifbar machen. Das Problem besteht darin, dass sich der Bund im Namen der «Verhältnismäßigkeit» um eindeutige Beschränkungen des Immobilieneigentums herumdrückt. Der Koalitionsvertrag der Ampelregierung im Bund sieht keine Verbesserung des Mietrechts vor. Auf dem Gebiet des Mieterschutzes ist die dringend nötige «Zeitenwende» nicht erkennbar. Die nächste Landesregierung darf dem Bund das Aussitzen der Wohnungsfrage nicht durchgehen lassen.

### **VON DER WOHNUNGSAUFSICHT ZUR REGULIERUNG DER WOHNRAUM- BEWIRTSCHAFTUNG**

Was bislang in Berlin und Düsseldorf als *die* Lösung für die Wohnungskrise gepredigt wird, lässt sich in drei Worten ausdrücken: Bauen, Bauen, Bauen. Aber die allermeisten der neu entstehenden Wohnungen sind für die allermeisten Menschen nicht bezahlbar, zudem sind die Neubauten in den seltensten Fällen klimapolitisch neutral. Grund ist die nahezu ausschließliche Marktorientierung: Es fehlt an großen Wohnungsbauträgern, die nicht der Rendite, sondern der sozialen und umweltgerechten Versorgung verpflichtet sind. Neubau wird unter diesen Bedingungen zu einem Fass ohne Boden. Die Wohnungs- und Klimakrise muss vor allem im Wohnungsbestand gelöst werden. Dazu braucht es Instrumente, die dafür sorgen, dass in der gesamten Wohnungswirtschaft die Verfügungsberechtigten ihre Verantwortung wahrnehmen, dass die Mieteinnahmen ausreichend für die sozial-ökologische Bauerneuerung eingesetzt werden sowie dass die Mieter\*innen Mitspracherechte haben und der Wohnungsbestand gerecht verteilt wird.

Ein bereits existierender Anknüpfungspunkt dafür ist das öffentlich-rechtliche Wohnungsaufsichtsrecht. In NRW heißt das entsprechende Gesetz nach einer Novelle der amtierenden Landesregierung derzeit «Wohnraumstärkungsgesetz». Nach diesem Gesetz<sup>2</sup> muss sich Wohnraum «zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt». Die Gemeinden «haben die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsmäßige Nutzung von Wohnraum oder Unterkünften hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Wohnungsaufsicht)». Bei Verstößen können Bußgelder verhängt und Ersatzvornahmen auf Kosten der Eigentümer vorgenommen werden. Außerdem ist in dem Gesetz geregelt, dass die Kommunen Zweckentfremdungssatzungen beschließen können, nach denen das Leerstehenlassen von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt fällt. Auch Anzeigepflichten für Kurzzeitvermietungen (z. B. Airbnb) sind enthalten. Mit der Umsetzung dieses eigentlich sehr sinnvollen und wirkmächtigen Gesetzes hapert es allerdings in den einzelnen Kommunen noch sehr, nicht zuletzt aus Kostengründen und aufgrund fehlenden Personals bei den zuständigen Behörden.

Damit das Gesetz flächendeckend angewendet wird, müsste die Wohnungsaufsicht zu einer kommunalen Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung erhoben und vom Land

finanziert und auch kontrolliert werden. Die zuständigen Behörden könnten den Wohnungsämtern zugeordnet werden. Soweit es diese Ämter nicht mehr gibt, wäre das Gesetz ein guter Anlass, die erforderlichen Verwaltungseinheiten neu zu schaffen. Auch die Entscheidung über die Verfolgung von spekulativem Leerstand sollte nicht den Kräfteverhältnissen in den einzelnen Kommunen überlassen werden. Die Zweckentfremdung von Wohnraum sollte landesweit unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, was bedeutet, dass mehrmonatige Leerstände und Kurzzeitvermietungen gemeldet werden müssen.

Zu einem transformativen Instrument sozialer Wohnungspolitik würde die Wohnungsaufsicht aber erst, wenn sie zu einem präventiven Instrument ausgebaut würde. Das setzt allerdings voraus, dass nicht nur die physische Substanz der Wohnung, sondern auch ihre Bewirtschaftung öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen unterworfen wird. Das Wohnungsaufsichtsgesetz müsste zu einem Wohnungswirtschaftsgesetz des Landes ausgebaut werden.

Bislang wird die Wohnungsaufsicht allenfalls dann tätig, wenn bereits massive Wohnungsmissstände vorliegen und angezeigt werden. Die Durchsetzung von Reparaturen gestaltet sich dann schwierig und kostspielig. Entstehen durch jahrelangen Reparaturstau «Schrottimmobilien», bleibt oftmals nur der Abriss. Um solche Entwicklungen im Rahmen der Gebäudeaufsicht zu verhindern, müsste der gesamte Wohngebäudebestand eigentlich regelmäßig auf Anzeichen von Verwahrlosung beobachtet werden. Das wäre allerdings viel zu aufwendig. Effizienter wäre es insofern, die Eigentümer zu verpflichten, regelmäßig nachzuweisen, dass sie sich genügend um die Instandhaltung ihrer Immobilie gekümmert haben. Der einfachste Indikator hierfür ist die Höhe der Instandhaltungsausgaben. Die Eigentümer sollten nachweisen müssen, dass ein öffentlich festzusetzender Teil der Mieteinnahmen in den Erhalt der Immobilie investiert oder aber in eine gesonderte Rücklage eingezahlt wurde. Bildung und zweckbestimmte Verwendung dieser Instandhaltungsrücklage sollten von der Behörde, aber auch von den Mieter\*innen kontrolliert werden können. Am unbürokratischsten könnte dies mit einem öffentlichen elektronischen Wohnungsregister erfolgen. Der jährliche Aufwand für Kleinvermieter\*innen könnte sehr überschaubar gehalten werden. Finanzmarktgetriebene Eigentümer würden aber so daran gehindert, die Substanz ihrer Immobilien zu schröpfen und die später erforderlichen Reparaturen als mieterhöhende Modernisierungen auszugeben. Die Verpflichtung zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage würde zudem verhindern, dass Anleger\*innen bei Veränderungen der Marktlage oder bei strikteren Mietenregulationen dem Wohnungsbestand in großem Umfang Kapital entziehen.

Hat man sich einmal auf diesen Gedanken eingelassen, werden schnell zahlreiche weitere Nutzen und mögliche Erweiterungen des elektronischen Wohnungsregisters offensichtlich. Mit dessen Hilfe könnten die Verfügungsberechtigten der jeweiligen Wohnung eindeutig identifiziert werden. Gerade bei undurchsichtigen Immobilienfonds würde das die Durchsetzbarkeit von Rechtsansprüchen der Mietenden, aber auch von Anleger\*innen und Kommunen sehr erleichtern. Mit der Offenlegung der Verfügungsberechtigten könnten zudem Mindestanforderungen an ihre Erreichbarkeit verbunden werden. «Abwesenden Vermietern», die sich um nichts kümmern, könnten damit die Geschäfte sehr erschwert werden. Auch für die Bekämpfung des Neben-

kostenbetrugs wäre eine Grundlage geschaffen. Die Verfügungsberechtigten könnten verpflichtet werden, ihre tatsächlichen Kosten jährlich im Wohnungsregister anzugeben und dabei öffentliche Regeln zu befolgen. Für die Offenlegung von Anteilseignerstrukturen könnte ebenfalls auf dieses Instrument zurückgegriffen werden.

Aber das ist noch nicht alles. Das elektronische Wohnungsregister könnte außerdem zur Erfassung der energetischen Qualität des Gebäudebestandes genutzt werden. Die verpflichtende Instandhaltungsrücklage ließe sich zu einer ökologischen Bauerneuerungsrücklage ausbauen, mit der erforderliche Klimaschutzinvestitionen abgesichert werden. Es ließe sich auch die Mietenentwicklung zeitnah erfassen und regulieren. Außerdem bestünde eine gute Grundlage für die Einführung einer kommunalen Wohnungsvermittlung. Schlussendlich wäre das elektronische Wohnungsregister ein Ansatzpunkt zur Bildung verfasster Mieterschaften mit kollektiven Kontroll- und Mitbestimmungsrechten. Die Mieter\*innen eines Wohnungsunternehmens in einem Stadtteil könnten zum Beispiel Vertreter\*innen wählen, die privilegierte Einsichtsrechte in die Verwendungsnachweise der Instandhaltungsrücklagen erhalten.

Soweit derartige Anforderungen öffentlich-rechtlich und nicht zivilrechtlich festgelegt werden, fallen sie in die Gesetzgebungskompetenz des Landes – entweder aufgrund der alleinigen Landeszuständigkeit für das «Wohnungswesen» oder aufgrund der Nichtnutzung einer konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz durch den Bund. Selbstverständlich muss bei allen diesen Vorschlägen auch die Verhältnismäßigkeit der Eingriffe in die Persönlichkeitsrechte der Eigentümer\*innen beachtet werden. Gegen die umfassende Offenlegung der Gebäude- und Wirtschaftsdaten privater Kleinvermieter\*innen mag es stichhaltige Datenschutzargumente geben. Aber gelten diese auch für anonyme Fonds und Aktiengesellschaften? Werden undurchsichtige Kapitalanlagestrukturen durch die Registrierungspflicht nicht überhaupt erst dazu gebracht, identifizierbare Rechtssubjekte zu bilden, die für ihr wirtschaftliches Handeln verantwortlich gemacht werden können? Es ist schwer nachzuvollziehen, warum die Wohnungswirtschaftsgesetzgebung trotz all ihrer Möglichkeiten im gesamten Wohnungsbestand in der öffentlichen Debatte bislang eine so geringe Rolle spielt.

## **FÜR EINE NEUE WOHNUNGSGEMEINWIRTSCHAFT**

Ein großer Teil des Gebäudebestandes in den NRW-Städten sind Wohnungen, deren Bau einst mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Sobald die öffentlichen Hypotheken zurückgezahlt sind, entfallen die mit dieser Förderung verbundenen Sozial- und Belegungsbindungen. Früher wurde die wegfallende öffentliche Bindung bei vielen Wohnungen dadurch aufgefangen, dass ihre Eigentümer\*innen an die Regeln der Wohnungsgemeinnützigkeit gebunden waren. Seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 und den später folgenden Privatisierungen ist das Geschichte. Immer mehr vormals staatlich geförderte Wohnungen werden den Gesetzen des spekulativen und finanzierten Marktes ausgeliefert. Der begrenzte Neubau von Sozialwohnungen kann diesen Verlust nicht ausgleichen. Öffentlich gebundener Wohnraum wird in NRW immer rarer. Die in NRW zur Verfügung stehenden öffentlichen Fördermittel für den «sozialen Wohnungsbau» werden trotz im-

mer günstigeren Bedingungen aber nur zögerlich abgerufen. Für renditeorientierte Investoren ist privat finanzierter Wohnungsbau lukrativer. Für den erforderlichen sozialen Wohnungsbau mangelt es an leistungsfähigen nicht-renditeorientierten Wohnungsträgern.

Schwarz-Gelb hat den landeseigenen Wohnungskonzern LEG im Jahre 2008 gegen den Widerstand von SPD und Grünen privatisiert. Die SPD will laut ihrem Landtagswahlprogramm nicht akzeptieren, dass das Land auf Dauer ohne eigenes Wohnungsunternehmen bleibt. Das von ihr geforderte neue Unternehmen soll vor allem in Städten aktiv werden, in denen es keine oder nur schwach aufgestellte kommunale Wohnungsunternehmen gibt. Das ist ein notwendiger Schritt in die richtige Richtung, bleibt aber weit hinter den Erfordernissen zurück. Für die Mammutaufgabe des sozial-ökologischen Umbaus unserer Städte braucht es keinen Lückenfüller, sondern eine ganze Struktur: eine neue Wohnungsgemeinwirtschaft.

Dafür könnte das Land zunächst eine wohnungswirtschaftliche Holding in Form einer Körperschaft öffentlichen Rechts schaffen, nennen wir sie «Wohnungsgemeinwirtschaft NRW». Es würde sich um ein Sondervermögen handeln, das nicht der restriktiven Schuldenbremse des Landeshaushalts unterworfen ist und deshalb nicht nur durch Fördermittel, sondern auch durch eigene Anleihen finanziert werden könnte. Die «Wohnungsgemeinwirtschaft NRW» könnte zu sozialen Versorgungszwecken Wohnungen ankaufen und bauen, um sie selbst oder dezentral durch lokale Verwaltungen gemeinwirtschaftlich zu bewirtschaften. Sie könnte aber auch die Bildung kommunaler Wohnungsbauanstalten öffentlichen Rechts unterstützen und sich an gemeinwirtschaftlichen Projekten kommunaler Wohnungsunternehmen beteiligen. Das neue Sondervermögen könnte neben Wohnungen auch Grundstücke umfassen, die von der Wohnungsgemeinwirtschaft selbst bebaut oder an gemeinnützige Träger in Erbpacht vergeben werden. Die Aufgaben der «Wohnungsgemeinwirtschaft NRW» müssten sich nicht in Finanzierungs-, Holding- und Verwaltungsaufgaben erschöpfen. Um eine vollständige Alternative zur finanzdominierten Wohnungswirtschaft zu bilden, müssten auch alternative Beratungs- und Ausbildungsstrukturen geschaffen werden. Die «Wohnungsgemeinwirtschaft NRW» könnte einen eigenen Planungs- und Entwicklungssektor umfassen. Sie sollte sich beim klimagerechten Umbau sowie in der ökologischen Produktentwicklung engagieren. Auf allen Ebenen müsste sie durch Belegschafts- und Mietervertreter\*innen mitbestimmt sein.

Über diesen neuen landeseigenen Sektor der Wohnungswirtschaft hinaus sollte das Land schnell bessere Bedingungen dafür schaffen, dass sich auch genossenschaftliche und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen den Regeln der Wohnungsgemeinwirtschaft oder der Wohnungsgemeinnützigkeit unterwerfen. Zu diesen Regeln zählen dauerhafte soziale Bindung des gesamten Vermögens der Wohnungsunternehmen, Verpflichtung auf soziale Wohnraumversorgung und Nachhaltigkeit, Vergabe der Wohnungen nach Bedarfskriterien, Festsetzung von Mieten unterhalb der Marktmieten, Mietermitbestimmung auf allen Ebenen. Die öffentliche Wohnraumförderung kann dann zu einem erheblichen Teil für den Aufbau der neuen gemeinwirtschaftlichen und gemeinnützigen Akteure eingesetzt werden. Erst unter dieser Voraussetzung ist ein massiver Ausbau dieser Mittel zielführend.

## **WOHNUNGSKONZERNE VERGESELLSCHAFTEN**

Zu einer durchgreifenden Korrektur der neoliberalen Enteignungsexzesse der letzten Jahrzehnte wird es aber erst kommen, wenn deren Produkte und Strukturen resozialisiert werden. Dass ein Großteil der wachsenden Mietüberschüsse bei Vonovia sowie LEG & Co. für Dividenden und mietsteigernde Spekulation anstatt für den sozial-ökologischen Umbau eingesetzt werden, kann sich dieses Land nicht mehr leisten.

Was in Berlin gefordert wird, wäre grundsätzlich auch in NRW möglich. Die Vergesellschaftung der mehr als 300.000 Wohnungen, die sich in diesem Land unter der Kontrolle systematisch renditeorientierter Wohnungskonzerne und Fonds befinden, könnte durch ein Landesgesetz gemäß Artikel 15 Grundgesetz in die Tat umgesetzt werden. In NRW steht außerdem Artikel 27 der Landesverfassung als Argumentationsgrundlage zur Verfügung: «Unternehmen, die wegen ihrer monopolartigen Stellung besondere Bedeutung haben, sollen in Gemeineigentum überführt werden.» Anstatt Mietenwahnsinn und die Bodenspekulation anzutreiben, könnten die Immobilien und Produktionsmittel von Vonovia & Co.

dazu genutzt werden, alle Menschen mit guten, bezahlbaren und klimagerechten Wohnungen zu versorgen. Seien wir optimistisch, stellen wir uns das Unmögliche vor: Das von den Sozialdemokraten geforderte landeseigene Wohnungsunternehmen wird sich in zehn Jahren als ein erster Schritt zur Bildung einer gemeinwirtschaftlichen Sozialisierungsplattform erwiesen haben.

Knut Unger ist Sprecher des MieterInnenvereins Witten und Umgebung e. V. und von MieterAKTIONärIn – Plattform kritischer Immobilienaktionär\*innen.

**1** Dabei darf die Forderung nach einem dauerhaften flächendeckenden Mietendeckel werden mit Vorschlägen für lokale Notstandsregelungen noch mit einem sogenannten Mietstopp verwechselt werden. Beide Vorschläge verkennen die strukturellen Ursachen der Mietenexplosion und die Spaltung der Anbietermärkte. Auf dem gegebenen Wohnungsmarkt bieten Vermieter, die aufgrund ihrer Kapitalstruktur hohen Renditen verpflichtet sind, ihre Wohnungen Nachfragegruppen mit ungleichen Einkommen an, wobei die Nachfrage der höheren Einkommensgruppen den maximal erzielbaren Preis bestimmt. Dieser Preis treibt die Renditeerwartungen an, die sich in den global gehandelten Anlageklassen widerspiegeln und sogar noch spekulativ überboten werden. Der sich daraus ergebende Teufelskreis kann dauerhaft nur dann überwunden werden, wenn ein deutliches Überangebot an Wohnungen produziert, die bestehende renditefixierte Eigentümerstruktur geändert oder die Mietrenditeerwartung auf Dauer gedeckelt wird. **2** Gesetz zur Stärkung des Wohnungswezens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23. Juni 2021.

---

## **IMPRESSUM**

STANDPUNKTE 3/2022 erscheint online  
und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung  
V. i. S. d. P.: Alrun Kaune-Nüßlein  
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de  
ISSN 1867-3171  
Redaktionsschluss: April 2022  
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin  
Layout/Satz: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit  
der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Sie wird kostenlos abgegeben  
und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.