



„Es gibt Städte, die wollen kein Bauland ausweisen.“

Ina Scharrenbach ist seit 2017 Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in NRW. Ein Gespräch über wachsende und schrumpfende Regionen, öffentliche Wohnraumförderung, die Mieterschutzverordnung und Verdrängung



Mietervereins-Geschäftsführer Hans Jörg Depel (l.) und Mietervereins-Geschäftsführerin Sarah Primus (r.) im Gespräch mit Landesbauministerin Ina Scharrenbach

Der Ampel-Koalitionsvertrag enthält verschiedene wohnungspolitische Vereinbarungen. Sie haben früh den „Heizkostenhammer“ prophezeit. Sie haben gesagt, es sei wichtig, dass der Bund etwas unternimmt. Jetzt wurde das Wohngeld erhöht. Zudem soll bei der CO₂-Bepreisung das Stufenmodell eingeführt werden, das Kosten, abhängig von der Energieeffizienz des Objekts, zwischen Mieter und Vermieter aufteilt. Braucht es mehr als diese Schritte?

Wir haben beim Heizkostenzuschuss für Wohnberechtigungsscheinempfänger immer gesagt, das ist nur ein erster Schritt, weil er einen begrenzten Teil der Mietbevölkerung betrifft, aber der breiten Masse nicht zugutekommt. Deshalb habe ich früh gesagt, dass Strom und Wärme eine Leistung der Daseinsvorsorge sind. Zudem ist die Mehrwertsteuer runterzusetzen, das käme vielen zugute.

Denn wir werden in den nächsten Monaten und vielleicht sogar Jahren noch weitere Strom- und Wärmepreissteigerungen erleben, weil wir in eine Versorgungslücke laufen. Die Aufteilung der CO₂-Steuer zwischen Vermietern und Mietern lehne ich unverändert ab. Das ist ordnungspolitisch falsch, denn wir sind de facto gerade in einer Sanierungsphase. Alle Heizungen, die nach der dritten Wär-

meyerordnung, somit in den 90er Jahren geschaffen worden, sind nun dran. Jetzt muss ich aber als Staat auch ein Interesse haben, dass die Heizungen erneuert werden. Wenn ich das nicht fördere, sondern auch noch mit einem Förderstopp belege – Stichwort KfW – erreiche ich genau das Gegenteil.

Wenn die Lenkungswirkung, also dass deshalb saniert wird, nicht erreichbar ist, sollte man die CO₂-Steuer abschaffen?

Nein, die CO₂-Steuer ist richtig. Wo Verbrauch ist, muss dieser auch besteuert werden. Es wäre praktisch genauso, wenn man nun auf die Idee käme, den Sprit, den der Mitarbeiter auf dem Weg zur Arbeit verbraucht, aufzuteilen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer, um so Entlastungen zu erwirken. Auf die Idee kommt kein Mensch. Deswegen muss man dafür Sorge tragen, dass Immobilieneigentümer die Energieversorgung umstellen, sie CO₂-neutraler gestalten. Dazu gehört auch, dass man Förderungen an CO₂-Einsparungen orientiert und nicht Technologie vorgebend an Zentimeterdämmung ausrichtet oder gar die Wärme verstromt.

Wenn wir sagen, die CO₂-Steuer sollte in der Form nicht umgelegt werden, ist die

Frage: Zahlen Mieterinnen und Mieter nicht ohnehin bei Modernisierungen durch die Umlage oder auf lange Sicht die Modernisierung komplett? Müsste man daher die Modernisierungsumlage senken oder zeitlich begrenzen?

Die Grundsatzfrage, die man politisch beantworten muss, lautet: Wem soll das Immobilienvermögen gehören? Ich glaube, wir haben in der Bundesrepublik seit dem Zweiten Weltkrieg einen Weg gefunden, damit das Immobilienvermögen zum Großteil in Bürgerhand liegt. Das sind private Kleinvermieterinnen und Kleinvermieter, die in der Regel nur alle fünf bis sieben Jahre die Miete erhöhen. Weil die sich sagen, wenn ich ordentliche Mieter habe, behalte ich sie lieber und verzichte auf die Erhöhung der Miete.

Der Rest läuft eh über die Nebenkosten. Die steigen ja permanent weiter – ob das Wohnsteuern sind oder die Entsorgungskosten etc. Womit sich per se eine Mietsteigerung ergibt, selbst wenn die einzelne Quadratmetermiete permanent über viele Jahre gleich bleibt.

Also ist aus meiner Sicht der Immobilienmarkt in der Bundesrepublik an und für sich eine Erfolgsgeschichte, denn er liegt in Bürgerhand. Wenn man es jedoch so macht wie die Bundesregierung und möglichst viele Anforderungen in die Gebäude hineinpackt, gleichzeitig den Eigentümern kaum noch Spielraum lässt, die Anforderungen umzusetzen, erreicht man, dass sich die Bürgerhand aus dem Immobilienvermögen verabschiedet, weil sie es einfach nicht mehr kann.

Wenn man nunmehr die Modernisierung deckelt, gleichzeitig die Anforderungen hochschraubt, Vermieter dennoch Mieten nicht erhöhen dürfen und auch noch eine CO₂-Steuer tragen sollen, gibt man das Immobilienvermögen in Gesellschaftshände. Dann haben wir ganz andere Probleme. Deswegen passt das Gesamtsystem, was die Bundesregierung sich da im Koalitionsvertrag ausgedacht hat,

nicht zusammen, weil es sich deutlich dagegen ausspricht, Immobilienvermögen in Bürgerhand zu belassen.

Entsteht so ein Spannungsfeld Klimaschutz-Nachhaltigkeit und Modernisierungsmieterhöhungen für jeden? Führt das nicht zu „grüner Gentrifizierung“? Wie kann man das sozialverträglich gestalten? Entstehen nicht neue Verdrängungsprozesse?

Ich lege immer Wert auf Bezahlbarkeit und Klimaanpassung. Das, was derzeit passiert, ist, dass man Klimaanpassung gegen Bezahlbarkeit ausspielt, weil man Anforderungen stellt, die die breite Masse nicht tragen kann, weder auf Immobilien- und Eigentümerseite noch letztendlich auf Mieterseite, wogegen ich mich eben sehr nachhaltig ausspreche. Das widerspricht meinem ordnungspolitischen Verständnis.

Das hat folgenden Hintergrund: Sie haben Gebäude, die wird man nicht CO₂-neutral bekommen. Die Bundespolitik vermittelt jedoch, jedes Gebäude muss CO₂-neutral werden. Das funktioniert nicht. Dazu gehört eine gewisse Ehrlichkeit in der Politik. Man muss auch gucken, was ist wirtschaftlich wirklich vertretbar. Wir haben erst 20 cm Dämmung gehabt, jetzt sind wir bei 30 cm Dämmung, um ein Mü CO₂ einzusparen. Das ist volkswirtschaftlich Quatsch. Politik muss sich ehrlich machen in dem was möglich ist, in welcher Zeit was geht und was nicht. Nur so kriegt man Bezahlbarkeit und Klimaanpassung auch zusammen.

Wir haben beispielsweise in NRW seit den 1990er Jahren, als die erste Klimaverabredung international getroffen wurde, 25 Prozent mehr Wohnungen und 18 Prozent CO₂-Einsparungen. Das muss man erstmal schaffen in der wachsenden Branche. Dies haben andere Branchen nicht, die schrumpfen und müssen CO₂ einsparen, das ist leichter, als wenn sie mehr Wohnungen bauen, was hier passiert ist über die letzten Jahrzehnte, und gleichzeitig CO₂ einsparen. Das wird in der Öffentlichkeit viel zu wenig wahrgenommen, was die Leistungen angeht, sowohl der Verbraucherinnen und Verbraucher als auch derjenigen, denen die Immobilien gehören.

Sie haben die Baukostensenkungskommission 2017 ins Leben gerufen, nun fordern Sie ein Baukosten-Moratorium. War die Kommission wirkungslos?

Nein, die Baukostendämmungskommission wirkt auf Landesebene. Das Baukosten-Moratorium habe ich für die Bundesebene gefordert. Wir machen hier das Bauordnungsrecht, regeln somit, wie wird hoch gebaut und mit welchen Brandschutzanforderungen oder welchen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Die Anforderungen haben wir das erste Mal seit dem 1. Januar 2019 in NRW auch verankert. Dies bedeutet, jede Wohnung im Geschosswohnungsbau, die auf den Markt kommt, hat jetzt Barrierefreiheit, insbesondere auch im Sanitärbereich.

Auf der Bundesebene sind aber hinzugekommen: Anforderungen in der Breitbandverkabelung, die Energieeffizienzanforderungen, Anforderungen an Verkabelungen im Zusammenhang mit E-Mobilität. Es kommen immer neue Vorschriften aus allen möglichen Ministerien, die durch Immobilieneigentümer umzusetzen sind, weshalb ich gesagt habe: Lasst uns endlich auf Bundesebene gucken, was brauchen wir wirklich und was nicht mehr. Denn Bauen wird insbesondere durch die Bundesvorgaben immer teurer. Wir haben in der Bauordnung hier sehr viel rausgenommen an Vorschriften. Mehr geht nicht.

Können die Baukosten gesenkt werden in Zeiten von Fachkräfte- und Materialmangel, Inflation? Die Kosten für Baumaterialien sind 2021 drastisch gestiegen.

Wir haben natürlich eine Sondersituation, gerade in NRW und Rheinland-Pfalz gibt es hohe Nachfragen auch infolge des Starkregens und des damit verbundenen Wiederaufbaus, aber man macht ein Gesetz nie nur für den Moment, ein Gesetz wirkt ja immer aus Rechts- und Planungssicherheitsgründen zukünftig und deswegen werden auch in Zukunft die Baumaterialpreise wieder sinken.

Dazu gehört natürlich auch die Beantwortung anderer Fragen. Bauen wir in Deutschland oder auch in NRW Rohstoffe ab? Oder bedienen wir uns nur noch auf dem Weltmarkt? Dann wird es halt teuer, muss man einfach wissen. Das sind Fra-

gen, die auch gesellschaftspolitisch von erheblicher Relevanz sind.

Nicht nur Bauen wird teurer. Woher bekommt man Bauland? Sie planen eine Landesverordnung zur Baulandmobilisierung. Soll deren Ziel sein, Baulandmobilisierung zu erleichtern oder Möglichkeiten zu schaffen, wie es schneller und besser gefunden und bebaut werden kann?

Wir haben ungefähr 20 Initiativen in den letzten fünf Jahren auf den Weg gebracht, um an bebaubares Land zu kommen. Das eine ist die strategische Bodenbegutachtung in den Städten und Gemeinden. Da muss ich sagen, dass die Städte und Gemeinden seit 2018 wieder deutlich mehr Geld in die Hand nehmen, um Land zu kaufen.

Bei der Landesverordnung zur Umsetzung des Bauland- und Mobilisierungsgesetzes geht es dem Grunde nach um die Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufrechte auf brachliegende Grundstücke, um die Befreiung vom Festsetzen eines Bebauungsplanes und um Baugebote zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung. Das bringen wir nun auf den Weg. Somit wird es insbesondere den großen Städten nochmal eine Möglichkeit geben.

Aber auf eins darf ich auch hinweisen: Die Städte und Gemeinden haben heute viele rechtliche Möglichkeiten, Bauland zu schaffen. Sie nehmen diese Möglichkeiten zum Teil nicht in Anspruch. Selbst wenn wir diese Rechtsverordnung jetzt noch auf den Weg bringen, wird es in einigen Städten kommunalpolitisch schwierig, mit den Mehrheiten die Möglichkeiten zu nutzen. Es gibt Städte, die wollen einfach kein Wohnbauland ausweisen, aber wenn sie es nicht ausweisen, verteuern sie mit Ratsmehrheiten für alle das Wohnen. Das bleibt mir unbegreiflich.

Die neue Mieterschutzverordnung existiert seit Juli 2020. Die Gebietskulisse, die von ihr geschützt wird, wurde erheblich reduziert. Können Sie damit noch zufrieden sein?

Ja, wir haben eine Sonderauswertung erstellen lassen der Mieten in den 396 Städten und Gemeinden in NRW. Die

18 Städte, die in der aktuellen Mieterschutzverordnung aufgeführt werden, sind jene, die über 10 Euro pro m² liegen. Alle anderen sind drunter. Insofern passt die Kulisse.

Momentan ist ein Run auf Speckgürtel der Großstädte festzustellen. Beispiel: Ich durfte letzte Woche an Mietspiegelverhandlungen für die Gemeinden Brühl und Hürth teilnehmen. Seit 2020 werden sie nicht mehr in der geschützten Gebietskulisse aufgeführt. Da haben wir bei Neu- und Wiedervermietungen oft Preise von über 10 Euro/m². Ohne Mietpreisbremse bedeutet das, dass wir dort bald Preise von 13 oder 14 Euro/m² haben.

Zum einen muss man immer gucken, was sind das für Immobilien, die in die Wiedervermietung gehen. Denn die Mietpreisbegrenzung gilt nur für Immobilien, die vor 2014 an den Start gegangen sind. Das ist Bundesgesetz. Die Frage ist immer, und das spiegeln alle Datenbanken nicht wider – wie auch, muss man fast sagen –, ist jemand ausgezogen und es wird neu vermietet und für den, der ausgezogen ist, hat es über viele Jahre keine Mieterhöhung gegeben?

Was man aber nie prüfen kann.

Nein, aber de facto ist das oft so. Die Frage ist aber auch, wie verknappen solche Städte selbst ihr Wohnungskonzept? Welche Städte schaffen neue Möglichkeiten? Wofür ich immer werbe in den umliegenden Gemeinden großer Städte: Ich brauche qualitativen Neubaubedarf! Brauche ich einfach, denn wir haben eine älter werdende Bevölkerung und die kommt in vielen Standardimmobilien nicht mehr zurecht, wie es im Neubau möglich wäre, Stichwort Barrierefreiheit. Deshalb müssen neue Wohnungen an den Markt gebracht werden, weil man Umzugsmöglichkeiten schaffen muss. Wenn die Städte aber kein Bauland zur Verfügung stellen, ist das nicht machbar. Dann werde ich als Stadt der eigenen Bevölkerung nicht gerecht.

In NRW existiert das Wohnraumstärkungsgesetz, mit dem Fremdvermietungsportalen wie Airbnb der Kampf angesagt ist. Dort ist die Höchstgrenze

für solche Vermietungen mit zwölf Wochen sehr großzügig angesetzt. Ist das nicht zu lang?

90 Tage als Grenze für die Kurzzeitvermietung? Ja, aus meiner Sicht ist diese Grenze zu hoch.

Aber dennoch findet sie sich im Wohnraumstärkungsgesetz.

Ich bin ganz normal reingegangen in die Gespräche, bin ausgegangen von acht Wochen – wie auch in anderen Bundesländern – und herausgekommen ist die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, für Zwecke der Kurzzeitvermietung.

Stichwort öffentliche Wohnraumförderung. Sie haben kürzlich Zahlen vorgestellt und gesagt, dass zu wenige Wohneinheiten gefördert und Mittel abgerufen wurden. Woran liegt das, wer muss was tun, damit davon Gebrauch gemacht wird? Die Mittel gibt es, die Förderrichtlinien wurden attraktiver gemacht. Trotzdem gibt es Speckgürtel-Kommunen im Rhein-Erft-Kreis, im Rhein-Sieg-Kreis oder im Rheinisch-Bergischen Kreis, die nicht davon Gebrauch machen.

In der Tat. Mit der Wohnraumförderungsentwicklung 2021 bin ich nicht zufrieden. Wenn wir das hätten präsentieren können, was wir im Dezember noch hatten, wären es 8.950 Wohneinheiten gewesen und es hätte keine öffentliche Debatte gegeben. Da sind rund 1.600 Einheiten weggebrochen, weil Planungen nicht vollständig waren, Bewilligungsbehörden nicht entscheiden konnten, weil Baugenehmigungen gefehlt haben usw.

Wir haben halt eine Situation, die ist in NRW sehr unterschiedlich. Ich habe Gegenden, da braucht man de facto keinen neuen öffentlich geförderten Wohnungsbau. Denn dort sind zum Teil die Bewilligungsmieten höher als die Marktmieten. Dennoch haben wir da eine Erleichterung geschaffen, weil ich gesagt habe, auch da brauche ich qualitativen Neubau, um Druck auf Altbestand, der modernisiert werden müsste, auszulösen.

In den großen Städten haben wir gesagt, wir machen das Modellprojekt „Ankauf Belegungsbindungen“, da ist der erste Abschluss im Januar 2022 erfolgt in Düssel-

dorf. Wir nehmen jetzt auch mal die umliegenden Städte in den Blick und das wird m.E. auch laufen, weil sie aus den umliegenden Städten Interessensbekundungen hatten, dass sie ankaufen wollen.

Die Frage ist immer: Wie hoch macht man die Subventionsintensität? Auch da werde ich nicht müde zu werben, dass die KfW Fördermittel nicht einfach konditionslos für den Mietwohnraum auf den Markt wirft, sondern sagt: Dann knüpfe ich die an eine Mietpreisbindung. Abgesehen von dieser Frage, führt mein Ministerium viele Einzelgespräche und die Frage der Bewilligungsbehörden wird eine entscheidende in diesem Jahr.

Verändert Corona den Wohnungsmarkt dauerhaft?

Nein.

Warum nicht?

Warum sollte es?

Wir haben ja Prognosen, z.B. von IT.NRW, zur Bevölkerungszahl. In vielen Großstädten stellt man nun fest, dass zum ersten Mal seit Jahren die Bevölkerung gesunken ist. IT.NRW ging in einer Prognose von 2018/2019 davon aus, dass allein in Köln bis 2040 170.000 Menschen mehr leben. 2021 hat sich die Bevölkerung aber um ca. 4.000 reduziert. Viele Familien ziehen in die Speckgürtel. Müssen andere Überlegungen angestellt werden?

Wir haben als Land auch eine Wohnungsmarktprognose in Auftrag gegeben. Wir haben jetzt das erste Mal die Chance gehabt, diese neben das zu legen, was tatsächlich gebaut wird. Das ist wirklich aufschlussreich. Wir können feststellen, wo vermeintlich zu viel gebaut wurde und wo zu wenig. Ich glaube, das sind einfach notwendige Korrekturprozesse.

Ich habe schon bei ersten Besuchen gerade im ländlichen Raum vielfach erfahren, dass mir die Bürgermeister gesagt haben: Wir erleben Zuzug. Es ist ja ganz häufig veröffentlichte Meinung, dass wir eine Landflucht haben, dass dies die gefühlte Wirklichkeit ist. Tatsächlich ist es eher umgekehrt, es ist eher eine Stadtfucht. Die erleben wir in NRW schon länger, was für die umliegenden Räume spricht. Das muss man ja immer sagen.

Sie meinen Kommunen im Umfeld der Metropolen?

Auch die. Wir haben ja, wenn wir Südwestfalen nehmen, die drittstärkste Wirtschaftsregion in ganz Deutschland, wenn man OWL nimmt, dort viele IT-Arbeitsplätze und Arbeitsplätze für Hochqualifizierte. Deswegen ist es möglicherweise eine notwendige Korrektur. Wir wissen, dass in Köln Wohnraum für größere Familien kaum noch vorhanden ist und der auch kaum gebaut wird.

Vor dem Hintergrund lässt es sich vielleicht in kleinen und mittleren Kommunen besser leben und man kann vielleicht mit ein bisschen mehr Freiraum und mehr Nähe – das bietet ja eine Kleinstadt – die Kinder besser großziehen als in der Anonymität.

Die Einwohnerzahl in NRW hat sich in den letzten 20 Jahren kaum verändert, aber es gibt wachsende und schrumpfende Landesteile. In Ihrer Wohnungsmarktprognose wird das für die Zukunft prognostiziert. Eine Idee, die aufgegriffen wird, besagt, ländliche Räume attraktiver zu gestalten und besonders junge Leute zu motivieren, dorthin zu ziehen. Wie kann das attraktiv gemacht werden?

Muss ich eigentlich gar nicht. Weil für uns in NRW der ländliche Raum Morgenland ist. Der ländliche Raum ist ganz häufig in Förderprogrammen, die wir begleiten. Er

ist mit hohem Innovationspotenzial ausgestattet, auch im Vergleich zu großen Städten. Wir merken auch eben beispielsweise durch „Jung kauft alt“, das wir durch die öffentliche Wohnraumförderung begleiten, dass insbesondere in den ländlichen Gebieten dieses Programm zieht, wo alte Häuser junge Familien finden, und wir dadurch nicht in der Freifläche neu bauen müssen, sondern sinnvoll und nachhaltig Bestandsgebäude nutzen. Das geht nur, wenn man es vor Ort hinbekommt, deutlich zu machen, dass man zu den Gewinnerregionen gehört.

Es gibt nicht nur Gewinner.

Man guckt immer gerne auf das, was nicht funktioniert. Aber ich erlebe eigentlich in der Breite den Willen, sowohl in der kommunalen Politik als auch der Bevölkerung, dieser öffentlichen Meinung entgegenzutreten. Ich hab mal eine Journalistin aus Köln getroffen, zu der ich scherzhaft gesagt habe: Umland ist auch schön, seit dem Zweiten Weltkrieg ist dort viel passiert. In Köln hat man vielleicht eine andere Sichtweise.

Ihr Plädoyer lautet, dass ländliche Räume attraktiv genug sind? Oft hört man, es braucht ÖPNV und Breitbandausbau usw., um sie attraktiv zu gestalten.

Ja, wenn Sie in kleinen und mittleren Städten leben, gibt es ein spezielles Lebensgefühl. Wenn Sie in der Großstadt le-

ben, gibt es ein anderes typisches Lebensgefühl. Großstadt hat Vorteile: Kurze Wege, eine andere Infrastruktur, aber Großstadt hat auch Nachteile: Anonymität, Belastungen, die sich aus der Enge ergeben.

Der eher ländliche Raum besitzt hingegen eine höhere gesellschaftliche Nähe, mehr Luft, mehr Freiraum, mehr Himmel, alles was da ist. Er hat auch Nachteile. Die Wege sind weiter. Breitband ist Daseinsvorsorge, da arbeiten die vor Ort mit hohem Engagement dran. Wenn man Breitband heute nochmal neu denken würde, würde man das ohnehin anders machen, wie bei Strom, Gas und Wärme. Damit müssen wir nun umgehen. In der Fläche bekommt man sowieso keinen Zehn-Minuten-ÖPNV-Takt, das kann kein Mensch bezahlen. Da sind sie auf ein Auto angewiesen, das wissen die Menschen, die da leben. Städter sehen das manchmal anders, aber die wohnen ja auch in der Stadt. ■

MieterZeitung auch online

Seit Jahrzehnten versenden wir die MieterZeitung per Post. Wenn Sie sie stattdessen online erhalten möchten, informieren Sie uns bitte per Mail an email@mieterverein-koeln.de unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer. ■

Trauer um Karl Heinz Odenthal

Karl Heinz Odenthal war über Jahrzehnte eine herausragende und beliebte Persönlichkeit des Mietervereins Köln. Am 1. März

1975 wurde er im Alter von 37 Jahren Mitglied des Vereins. Lange Jahre agierte er im Beirat, 1991 wurde er schließlich in den Vorstand gewählt, dem er zwei Jahrzehnte angehörte. Nach Ende dieser Tätigkeit wurde er 2011 zum Ehrenmitglied des Vorstands ernannt. Zudem gründete er 1972 eine eigene Rechtsanwaltskanzlei, die ab 1975 unter dem Namen Rechtsanwälte

Odenthal und Over firmierte.

Im April 2008 zog er sich aus der anwaltlichen Tätigkeit weitgehend zurück, stand aber weiterhin gelegentlich der Sozietät mit Rat und Tat zur Verfügung. Aber Menschen sind mehr als nur die Posten, die sie bekleiden, mehr als die beruflichen Tätigkeiten, die sie ausüben, und Karl Heinz Odenthal war viel mehr. Wer sich mit ihm länger unterhielt, merkte dies direkt.

Er war gebildet und gleichzeitig warmherzig. Seine Stimme hatte einen leichten angenehmen rheinischen Akzent und er konnte herrlich erzählen. Man hörte ihm gerne zu. Wir verlieren einen wahren Freund und wunderbaren Menschen. Er verstarb am 27. Januar 2022 im Alter von 84 Jahren in seiner Heimatstadt Köln. Wir nehmen in tiefer Trauer Abschied und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren. ■