



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,  
Bauen und Wohnen am 23. Februar 2018:**

### **Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – Verläss- lichkeit in der Wohnraumförderung schaffen**

**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 17/799**

**in Verbindung mit**

### **Wohnraummangel braucht mehr Wohnungen statt sozialen Wohnungsbau gegen Eigenheim- förderung auszuspielen**

**Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/816**

**Ansprechpartner:**

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Nach einer Veröffentlichung der NRW.BANK wären **400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 in NRW nötig**, um mit dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten Schritt zu halten. Die Zahlen ergeben sich aus einer Modellrechnung, die das für Bauen zuständige Ministerium und die NRW.BANK Anfang 2016 gemeinsam vorgelegt haben. Für die **Jahre 2016 bis 2020 bedeutet das einen Bedarf von rund 80.000 Wohnungen jährlich**.

Dabei fehlt es insbesondere an **bezahlbarem Wohnraum**. Aktuelle Studien, etwa der Hans-Böckler-Stiftung belegen, dass 40 Prozent der Haushalte in Deutschlands Großstädten, mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens ausgeben, um ihre Miete (bruttokalt) zu bezahlen. Grundsätzlich gilt eine Mietbelastung oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann zu wenig finanzielle Mittel zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung stehen.

Das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum betrifft längst nicht nur die Rheinschiene mit den Städten Bonn, Köln, Düsseldorf und die Universitätsstädte Münster und Aachen, sondern zunehmend auch andere Großstädte aber auch kleinere und mittlere Städte im gesamten Land NRW.

Die Bautätigkeit erreichte in NRW im **Jahr 2016 mit 47.200 Wohnungen** ein Niveau wie zuletzt vor zehn Jahren. Auch konnte der öffentlich-geförderte Wohnungsbau mit dazu beitragen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Von den mit Mitteln der Wohnraumförderung errichteten **9.300 Wohneinheiten im Jahr 2016 waren 7.600 Mietwohnungen**.

Vor diesem Hintergrund muss die Landesregierung an diesem Ergebnis anknüpfen und die Wohnraumförderung für den Mietwohnungsbau zu attraktiven Konditionen aufrechterhalten und, gemessen am tatsächlichen Bedarf, anpassen.

Die Programmeckwerte des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW sehen für 2018 bis 2022 ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm vor.

Danach plant die Landesregierung für die Förderjahre 2018 bis 2022 ein Fördervolumen von jährlich 800 Mio. Euro zu beschließen. Innerhalb dieses Fördervolumens soll schrittweise der Anteil der Eigentumsförderung erhöht werden.

Zur Finanzierung sollen der NRW.BANK, neben den Mitteln aus dem revolving Fonds, nach Maßgabe des Landeshaushaltes die für das Haushaltsjahr gemäß § 3 Abs. 2 Entflechtungsgesetz zustehenden Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt, sowie Mittel aus dem Landeshaushalt zugewiesen werden.

**Der Deutsche Mieterbund NRW kritisiert, dass statt der im letzten Jahr zur Verfügung stehenden 1,1 Mrd. Euro das Fördervolumen auf 800 Mio. Euro reduziert wurde. Angesichts der teilweise dramatischen Situation auf den Wohnungsmärkten in den großen Städten, in denen häufig bereits schon 50 Prozent der Bevölkerung einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, ist diese Entscheidung nicht nachvollziehbar.**

Dies wird auch durch eine aktuelle Umfrage der NRW.BANK mit Akteuren aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft („**Wohnungsmarktbarometer 2017**“) bestätigt. Demnach halten 84 Prozent der befragten Marktexperten den Neubau geförderter **Mietwohnungen** in ihrer Region für zu gering. Denn trotz Förderung nimmt der Bestand preisgebundener Mietwohnungen weiter ab. Um den Rückgang vollständig zu kompensieren, müssten pro Jahr rechnerisch **10.000 bis 15.000** geförderte Wohnungen gebaut werden.

Dass es für die Eigentumsförderung nicht den gleichen Bedarf gibt, wie für den Mietwohnungsbau wird auch aus dem Förderergebnis des Jahres 2017 deutlich. Danach hat sich der Trend der vergangenen Jahre, der bei der Förderung einen wachsenden Anteil von Eigentumswohnungen verzeichnet hat, im letzten Jahr nicht fortgesetzt: **Im Vergleich zum Vorjahr stagnierte der Neubau von Eigentumswohnungen (-0,8%), während der Mietwohnungsbau um 25 Prozent zugelegt hat.**

Darüber hinaus soll bei gegenüber dem Vorjahr sinkendem Fördervolumen die Eigentumsförderung von 80 Mio. Euro schrittweise ab 2020 auf 100 Mio. Euro und ab 2022 auf 120 Mio. Euro angehoben werden. Im Gegenzug dazu soll die Förderung für den Mietwohnungsbau von 520 Mio. Euro ab 2020 auf 500 Mio. Euro reduziert werden. **Die Eigentumsförderung darf nicht zu Lasten des Mietwohnungsbaus gehen.**

Ein Ausbau der Eigentumsförderung ist auch vor dem Hintergrund der **derzeitigen Investitionsbedingungen** mehr als fraglich. Die Kreditzinsen für Wohnungsbaudarlehen (über zehnjährige Zinsbindungen) haben sich seit Anfang 2017 auf einem Niveau von **2,10 bis 1,92 Prozent** eingependelt und befinden sich damit nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau, so dass viele zur Eigentumbildung wohl nicht auf eine öffentliche Förderung zurückgreifen brauchen.

Im ländlichen Raum und in einigen Regionen muss ausdrücklich davor gewarnt werden **Eigentum zur Altersvorsorge** zu erwerben. Das Institut der Deutschen Wirtschaft hat zuletzt festgestellt, dass in vielen Landkreisen derzeit deutlich mehr gebaut wird, als angesichts schrumpfender Einwohnerzahlen und bestehender Leerstände sinnvoll wäre. Für die Eigentümer bedeutet dies einen erheblichen **Wertverfall der Immobilie**.

Menschen mit niedrigem Einkommen haben aufgrund von **fehlendem Eigenkapital** nicht die Möglichkeit Eigentum zu erwerben. Diese sind **auf bezahlbare Mietwohnungen** angewiesen. Hier darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Zahl der **Wohnungslosen**, als Ergebnis dauerhaft stark angespannter Wohnungsmärkte erheblich zugenommen hat. So hat sich eine **Steigerung von 2015 (21.000) auf 2016 (25.000)** von **knapp 20 Prozent** ergeben.