



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 08. November 2019:**

**„Schluss mit der verfehlten Wohnraumförde-
rung der CDU/FDP-Landesregierung: NRW
braucht endlich eine zeitgemäße Soziale Wohn-
raumförderung“,**

**Antrag der Fraktion der SPD,
Drucksache 17/5627**

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.

Der Deutsche Mieterbund NRW schließt sich der Forderung des Antragstellers an, die Fehlausrichtung der Wohnraumförderpolitik umgehend aufzuheben und den Mietpreisgebundenen Wohnungsbau wieder ins Zentrum ihres Handelns zu stellen.

Zwar hat sich die Einwohnerzahl im bevölkerungsreichsten Bundesland im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert: Nach Angaben des Statistischen Landesamts lebten Ende Juni 2019 in NRW 17.929.679 Menschen. Damit war die Bevölkerungszahl nur um 2.972 Einwohner (-0,02 Prozent) niedriger als Ende 2018.

Jedoch verzeichnen gerade die peripheren Regionen Ost- und Südwestfalens negative Zuwanderungssalden und rückgängige Geburtenzahlen. Dennoch wurden in der Vergangenheit in diesen Regionen überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen gebaut. Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Preisniveau auf dem Eigenheimmarkt wider. Während in Wachstumsregionen, wie zum Beispiel Köln, Neubau und Bestand seit Langem teurer werden, stagniert laut Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK 2018 der Bestandspreis im Hochsauerlandkreis, was vor allem auf rückläufige Familienzahlen zurückzuführen ist. Dennoch steigt auch hier der Neubaupreis aufgrund der flächendeckend steigenden Baukosten. (Wohnungsmarktbericht NRW.BANK 2018, Seite 55ff.).

Auch nach einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) aus dem Jahr 2017 wird der materielle Wert einiger Immobilien in den kommenden Jahren dramatisch sinken. Die Experten rechnen damit, dass bis 2030 in einem Drittel aller deutschen Landkreise die Marktwerte für selbstgenutzte Eigentumswohnungen um mehr als ein Viertel zurückgehen werden.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sieht es nur unwesentlich besser aus: Hier prognostizieren die Forscher für ein Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte einen Preiserückgang von mehr als 25 Prozent. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass immer mehr junge Menschen in die Städte ziehen und die ländlichen Regionen überaltern und auf Dauer schrumpfen. Die Folgen sind vor allem eine schlechte Infrastruktur verbunden mit Problemen bei der Daseinsvorsorge.

Nach den aktuellen Förderbestimmungen für die Wohnraumförderung reagiert die Landesregierung nicht auf diese Entwicklung, sondern verstärkt die Anreize bei der Eigentumsförderung. So werden die Fördergelder für den Mietwohnungsbau ab 2020 sogar schrittweise zugunsten der Eigentumsförderung zurückgefahren. Auch die Erhöhung der Familienkomponente und der Grundpauschalen für die Eigentumsförderung sollen ab diesem Jahr noch mehr finanzielle Anreize bieten.

Nach Ansicht des Mieterbundes handelt es sich um Fehlanreize, denn auch mit diesen Fördermitteln, wird es Menschen in angespannten Wohnungsmärkten nicht ge-

lingen, dort Eigentum zu erwerben; dies verhindern bereits die in aller Regel zu hohen Grundstückspreise.

Auch das einer öffentlichen Förderung vorgeschaltete Verfahren verhindert, dass potentielle Interessenten schnell genug die erforderliche Förderzusage erhalten, um bei einem geeigneten Angebot in einer Stadt wie Köln oder Düsseldorf ein Angebot als Erster annehmen zu können.

Die Mittel fließen damit faktisch in erster Linie in den ländlichen Raum. Das belegt auch das Förderergebnis der letzten Jahre. In den angespannten Wohnungsmärkten tragen sie kaum zur Entspannung bei. So wurden mit den Mitteln der Wohnraumförderung laut NRW.BANK im Jahr 2018 in Düsseldorf drei Wohneinheiten und in Köln sechs Wohneinheiten als Eigentumsmaßnahmen errichtet.

Gerade aufgrund gestiegener Anforderungen an die Flexibilität am Arbeitsplatz, aufgrund einer Vielzahl befristeter Arbeitsverhältnisse und häufig auch mangels Eigenkapital ist es für viele Bevölkerungsgruppen gar nicht möglich bzw. gewollt, Eigentum zu erwerben.

Die Fehlentwicklung der Förderpolitik macht insbesondere die zu Beginn des Jahres veröffentlichten Ergebnisse der Wohnraumförderung deutlich. Zwar wurden in NRW insgesamt 923,4 Millionen Euro für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau „verbaut“. Dies ist aber vor allem auf eine Steigerung bei den Baukosten zurückzuführen und reicht bei weitem nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Es sind nämlich mit mehr Geld weniger Wohnungen finanziert worden. So sind nach Auskunft der NRW.BANK im Jahr 2017 906,6 Mio. Euro für insgesamt 9.415 geförderte Wohneinheiten verbaut worden; 2018 waren es 9.23,4 Mio. Euro für 8.662 geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungen, Wohnheimplätze, Eigentumsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen).

Vor allem die Verteilung der Mittel sehen wir kritisch: 2018 wurden nur rund 5.000 öffentlich-geförderte Mietwohnungen errichtet. Viel Landesgeld floss in die Eigentumsförderung, von der Geringverdiener und Menschen mit Behinderung oder anderen Beeinträchtigungen kaum profitieren.

Insgesamt nimmt die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW immer mehr ab. Ende 2017 gab es noch rund 460.000 öffentlich-geförderte Wohnungen. Würden keine weiteren Sozialwohnungen mehr errichtet, so wird der Bestand aufgrund des Auslaufens der Sozialbindungen bis zum Jahr 2030 nach Berechnung der NRW.BANK um 36,8 Prozent auf 291.000 Wohnungen schrumpfen.

Der DMB NRW geht davon aus, dass jährlich rund 20.000 öffentlich-geförderte Wohnungen erforderlich wären um allein den Wegfall durch Auslaufen der Preisbindungen abzufangen und darüber hinaus den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Um das Ziel von 20.000 Wohnungen zu erreichen, bräuchte

man das 2,8-fache des derzeitigen Budgets. Das wären allein rund 2,2 Milliarden Euro/Jahr für die Mietraumförderung.

Längere bzw. dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen tragen zu einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft bei. So werden die darin investierten Gelder langfristig zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt. Die Problematik des Auslaufens der Bindungsfristen und der damit verbundene Verlust preisgebundener Wohnungen würden so nicht immer wieder aufs Neue thematisiert und behandelt werden müssen.

Wir fordern außerdem, dass sich das Land NRW angesichts der schwierigen Lage auf den Wohnungsmärkten auch mit eigenen Haushaltsmitteln an der Finanzierung für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum beteiligt. Die gut 1,2 Mrd. Euro Fördervolumen in NRW stammen nämlich zum größten Teil aus dem revolvingenden Landesbauvermögen, das bei der NRW.BANK verwaltet wird und zum anderen Teil aus Mitteln, die der Bund dem Land aus Steuermitteln zur Verfügung stellt. Das Fördervolumen muss insgesamt angehoben werden, um die Errichtung tatsächlich benötigter öffentlich-geförderter Wohnungen zu gewährleisten.

Im Entwurf des Haushaltsplans 2020 wurde die Verminderung der durchlaufenden Bundesmittel für die Wohnraumförderung an die NRW.BANK (2019: ca. 296 Mio / 2020: 210 Mio) durch Landesmittel aufgefangen und die Zuweisungen an die NRW.BANK für die soziale Wohnraumförderung insgesamt nur minimal erhöht (2019: ca. 296 Mio € / 2020: ca. 308 Mio €, die sich zusammensetzen aus 210 Mio € aus Titel 891 60 zzgl. knapp 98 Mio € aus Titel 891 10). Es ist aber davon auszugehen, dass diese für 2020 geplanten Zuweisungen an die NRW.BANK bei Weitem nicht ausreichen, um die notwendigen Verbesserungen in den Wohnraumförderungsbestimmungen für 2020 zu erzielen.

Es muss dringend der notwendige barrierefreie Mietwohnraum zu erschwinglichen Mieten, z.B für ältere Menschen, Geringverdiener*innen oder Menschen mit Behinderung, in allen Regionen in NRW geschaffen werden. Hierzu ist vor allem die Angleichung der Tilgungsnachlässe auf einheitlich 25% in allen Regionen des Landes NRW nötig. Nur dann wird es möglich, dass endlich bedarfsgerecht in allen Städten und Gemeinden in NRW geförderter Mietwohnungsbau stattfindet. Die Erfahrung aus der Vergangenheit hat gezeigt, dass Fördergelder in den Mietstufen M1 und M2 kaum abgerufen werden, da sich für Investoren öffentlich-geförderter Wohnungsbau unter den angebotenen Konditionen nicht rechnet.

Um die Eigentumsförderung anzukurbeln, werden auf Landesebene immer mehr Anreize geschaffen, die am Ende beim Mietwohnungsbau fehlen. Das Ergebnis der Wohnraumförderung im letzten Jahr macht deutlich, dass die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau nicht attraktiv genug sind, um angesichts steigender Baukosten und Grundstückspreise Anreize für Investoren zu schaffen. Nach dem durch die NRW.BANK veröffentlichtem Förderergebnis wurde im Jahr 2018 in der Mietstufe

eins nämlich gar keine Wohneinheit errichtet, in Mietenstufe zwei zwar waren es gerade einmal 12 Wohneinheiten.

Hinzu kommen zusätzliche Fehlanreize auf Bundesebene. Hierzu zählt vor allem das „Baukindergeld“. Der dringend notwendige Wohnungsneubau in angespannten Wohnungsmärkten wird durch das 10 Mrd. teure Baukindergeld nicht angereizt. Tatsächlich beziehen sich mehr als dreiviertel aller Anträge auf den Kauf von Bestandsimmobilien. Nur bei einem Viertel der Anträge auf Baukindergeld geht es tatsächlich um die Schaffung von Neubau. Das hat eine Auswertung aus dem Bundesinnenministerium ergeben.

Deshalb unterstützen wir die Forderung, auf den Bund einzuwirken, das Baukindergeld zu streichen und die dafür verwendeten Mittel für die Förderung von Mietwohnungsbau einzusetzen.

Vor allem kleine Genossenschaften und selbstverwaltete Hausprojekte garantieren dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in der Hand der Bewohner. Deshalb schließen wir uns der Forderung an, die Förderbedingungen so anzupassen, dass die Gründung von Wohnungsgenossenschaften oder Baugruppen durch zinslose Darlehen oder Zuschüsse für die Eigenkapitaleinlage gefördert wird, so dass auch finanzschwache Familien oder Einzelpersonen die Beteiligung an einer Genossenschaft oder einer Baugruppe ermöglicht wird.

Häufig sind die Grenzen homogener Wohnungsmärkte nicht deckungsgleich mit den Grenzen einer Kommune. Dennoch berücksichtigt die aktuelle Gebietskulisse für die soziale Wohnraumförderung ausschließlich Kommunen insgesamt. Einzelne Teilmärkte, die sich häufig auch über die Stadtgrenze ausdehnen, werden nicht bewertet, obwohl das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht ausdrücklich eine Differenzierung nach Gemeinden vorsieht und damit auch eine Differenzierung nach Wohnungsmärkten möglich wäre.

Deshalb unterstützen wir die Forderung des Antragstellers, die Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung in enger Abstimmung mit den betroffenen Verbänden, nicht wie bisher kommunenscharf, sondern auf Wohnungsmarktregionen umzustellen sowie die vorhandenen Mietstufen an die derzeitige Entwicklung anzupassen.

Außerdem haben, laut Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK 2018, sich die Märkte in Bezug auf die Mietentwicklung im Jahr 2018 weiter angespannt. In den großen Metropolen war der Anstieg danach erneut am höchsten.

Eine neue Entwicklung ist, dass auch in den Pendlereinzugsbereichen der großen Städte, also im Umland und in wirtschaftlich starken klein- und mittelgroßen Städten die Mieten überproportional angestiegen sind.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation werden die Wege, die Pendler bereit sind in Kauf zu nehmen, immer länger, so dass rund um die nachgefragten Metropolen die Wohnungsmärkte mit ihren wohnungspolitischen Herausforderungen nicht an den Stadtgrenzen enden.

Eine weitere Alternative wäre, die Einordnung der Gebietskulissen an den Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte festzumachen. Eine landesweit einheitliche Aufstellung enthält das zentrale Informationssystem „BORISplus“ für NRW. Damit stehen die Grundstückpreise im Zentrum der Bewertung für die Ausgestaltung der jeweiligen Förderkonditionen. Insbesondere die massive Preissteigerung bei den Grundstücken hat häufig zur Folge, dass Investoren sich gegen den öffentlich-geförderten Wohnungsbau entscheiden, weil sich aufgrund von zu hohen Grundstückpreisen eine öffentliche Förderung nicht rechnet.

Im Ergebnis muss die Systematik der Gebietskulissen als Basis der Wohnraumförderung durch zeitgemäße Bedarfskriterien ersetzt werden, die die tatsächliche Situation auf den Wohnungsmärkten widerspiegelt.

Wir unterstützen die Erstellung eines Wohnflächenkatasters für NRW und den BLB damit die Baulandentwicklung und Wohnraumförderung effektiv ineinandergreifen und geeignete Flächen dem mietpreisgebundenen Wohnungsbau zugeführt werden können.