



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Ergänzende Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**Verbändeanhörung vom 13.01.2022 des Ministeriums für
Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes
Nordrhein-Westfalen:**

Eckpunkte für die öffentliche Wohnraumförde- rung 2022

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
André Juffern, Geschäftsführer
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0176/62340144

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.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu den Eckpunkten für die öffentliche Wohnraumförderung Stellung nehmen zu können.

I. Grundsätzliche Position des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen zur öffentlichen Wohnraumförderung NRW

Die öffentliche Wohnraumförderung ist das zentrale Instrument, mit dem auf den seit Jahren sinkenden Bestand an preisgebundenen Wohnungen reagiert werden kann.

Generell fordert der DMB NRW, dass sich das Land an der Finanzierung stärker aus eigenen Haushaltsmitteln beteiligen muss. Die geplanten rund 1,3 Mrd. Euro Fördermittel stammen neben den neu hinzugekommenen Mitteln aus dem Klimaschutz-Sofortprogramm der Bundesregierung in Höhe von ca. 793 Mio. Euro aus dem revolvingierenden Landesbauvermögen und in Höhe von 210 Mio. Euro aus Mitteln des Bundes und selbst die in Höhe von 97 Millionen verwendeten Landesmittel stammen aus Kompensationsmitteln des Bundes. Der Deutsche Mieterbund NRW fordert eine stärkere Fokussierung der Förderung von Mietwohnungen und dabei auch den erheblich größeren Einsatz von eigenen Landesmitteln. Darüberhinausgehende Eigentumsförderung ist aus dem Landeshaushalt zu finanzieren.

Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht nach wie vor das Problem, dass weit mehr Wohnungen aus der sozialen Bindung fallen als hinzukommen. 2019 gab es in NRW noch rund 457.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Nach einer Vorausberechnung der NRW.BANK gehen davon bis 2030 noch einmal 40 Prozent verloren. Auch ein gut akzeptiertes Wohnungsbauprogramm kann an diesem Umstand nichts ändern, denn die soziale Wohnraumförderung erkaufte immer nur Bindung auf Zeit, so dass Wohnungen, die heute mit Steuermitteln gefördert werden, nach nur 25 oder 30 Jahren freifinanziert gleichgestellt werden.

Der Deutsche Mieterbund NRW fordert daher die Schaffung eines rechtlichen Instrumentariums, das dauerhaft preisgebundene Wohnungen ermöglicht.

Das Land NRW sollte eine Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen durch besondere Angebote für langfristige Mietpreisbindungen im Rahmen der Wohnungsbauförderung verankern. Denkbar ist auch, solchen Unternehmen einen privilegierten Zugang zur Wohnraumförderung und landeseigenen Grundstücken zu gewähren.

II. Bewertung der Eckpunkte

1. Generelle Bewertungsmöglichkeit / Restmittel

Um abschließend die Ergebnisse der bisherigen Rahmenbedingungen bewerten zu können, ist es aus Sicht des DMB NRW notwendig, zunächst die Ergebnisse des vorherigen Zeitraums (2021) zu kennen. Unseres Wissen nach wurden erhebliche Anteile der Fördermittel aus den Jahren 2018 bis 2021 nicht abgerufen. Zwar erhöhen diese nicht verausgabten Restmittel die Fördersumme des Jahres 2022, was der DMB NRW

ausdrücklich begrüßt, jedoch deuten hohe nicht abgerufene Anteile darauf hin, dass Nachsteuerungsbedarf bei den Konditionen besteht.

2. Gebietskulisse

Die Gebietskulisse ändert sich im Vergleich zum Vorjahr nicht. Aus Sicht des DMB NRW ist eine Evaluation dieser Entscheidung notwendig, denn die Anspannung auf den Wohnungsmärkten, die Preissituation und die Mietenbelastung der Haushalte steigt seit Beginn des Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022 in immer mehr Kommunen.

3. Darlehenskonditionen – Verwaltungskostenbeitrag

Der geänderte Verwaltungskostenbeitrag wird ausdrücklich begrüßt. Wie oben dargestellt, werden aus Sicht des DMB NRW zu große Anteile der Fördermöglichkeiten nicht genutzt. Attraktivere Darlehenskonditionen können eine Maßnahme sein, um auf diese Entwicklung zu reagieren.

4. Eine Förderrichtlinie für den Neubau

Der DMB NRW begrüßt den Abbau von bürokratischen Hürden und die Vereinfachung von Verfahren.

5. Schwerpunkt Klima in der Mietwohnraumförderung

Unser Land steht vor einer der größten Transformationen in Struktur und Bestand: Bis spätestens 2050 soll NRW CO₂-neutral werden. Neben dem Wirtschafts- und Verkehrssektor ist dabei der Bereich „Wohnen“ am stärksten betroffen. Um den gesellschaftlichen Auftrag zum Schutz des Klimas auch in Zukunft zu erfüllen, müssen notwendige Modernisierungsmaßnahmen so angelegt sein, dass sie auch finanziell tragbar sind.

Vor diesem Hintergrund werden die Bemühungen begrüßt, auch im öffentlich geförderten Wohnraum die CO₂-Neutralität herzustellen. Bei aller Wichtigkeit des Klimaschutzes darf der vorrangige Zweck der öffentlichen Wohnraumförderung, nämlich die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem angemessenem Wohnraum, nicht in den Hintergrund treten.

6. Mietwohnraumförderung

Die Anpassung der Fördersätze wird begrüßt, um auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten Förderungen in realistischer Höhe bieten zu können. Allerdings wird durch die geplante Erhöhung aus Sicht des DMB NRW allenfalls der Status Quo gehalten, notwendig ist jedoch eine deutliche Stärkung des öffentlich geförderten Segments, damit nicht wie bislang der Bestand an geförderten Wohnungen weiter abschnilzt.

Die Ergänzung und Anpassung der Möglichkeit von Zusatzdarlehen vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele wird begrüßt.

Der Wegfall der 20-jährigen Bindungsfrist ist begrüßenswert. Der DMB NRW fordert, dass das Land NRW im Rahmen der auf Bundesebene geplanten „neuen Gemeinnützigkeit“ auch Konzepte für noch längerfristige oder sogar dauerhafte Bindungen erarbeitet und sich auf Bundesebene für eine rasche Umsetzung einsetzt.

Das Land NRW sollte zudem eine Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen durch besondere Angebote für langfristige Mietpreisbindungen im Rahmen der Wohnungsbauförderung verankern. Denkbar ist auch, solchen Unternehmen einen privilegierten Zugang zur Wohnraumförderung und landeseigenen Grundstücken zu gewähren.

Der DMB NRW begrüßt, dass die Höhe der Bewilligungsmieten weitestgehend unverändert bleibt. Sie sind nach unserer Auffassung in vielen Gemeinden ohnehin zu hoch.

7. Eigentumsförderung

Der DMB NRW fordert unter anderem, die Förderung stärker im Mietwohnungsbau zu konzentrieren, die Eigentumsförderung hat sich bezogen auf die aufgewandten Mittel als nicht effektiv erwiesen. Bei Maßnahmen zur Förderung des preisgebundenen Mietwohnungsbaus hingegen würde eine größere Gruppe von Menschen mit geringen und mittleren Haushaltseinkommen profitieren. Zudem wird der überwiegende Teil der Förderung in den Erwerb von Bestandsimmobilien investiert, also kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Entsprechend sind die Fördermittel zu Gunsten des Mietwohnungsbaus umzuverteilen bzw. zusätzliche Landesmittel zur Verfügung zu stellen.

Die Möglichkeit, Förderungen digital zu beantragen, wird begrüßt und sollte schnellstmöglich auf die anderen Förderungsbausteine ausgeweitet werden.

8. Wohnheime für Auszubildende und Studierende

Der DMB fordert eine Ausweitung des Wohnraums für Auszubildende und Studierende. Die in den Eckpunkten genannte Erhöhung trägt lediglich den gestiegenen energetischen Anforderungen Rechnung und wird nicht ausreichen, dieses Segment spürbar zu stärken.

9. Wohnraumförderung für Menschen mit Behinderung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot

Die Ausweitungen in diesem Bereich begrüßen wir. Daneben muss auch die Förderung von barrierefreiem Wohnraum ausgebaut werden. In diesem Bereich werden die zur Verfügung stehenden Mittel gut abgerufen. Es herrscht bereits jetzt Mangel an barrierefreien Wohnungen, welcher sich aufgrund der erwarteten demographischen Entwicklung weiter verschärfen wird.

10. Modernisierungsförderung

Die geplante Erhöhung der Darlehensobergrenze sowie die verbesserten Tilgungsnachlässe werden durch den DMB NRW begrüßt. Es kann jedoch nicht nachvollzogen werden, weswegen hier die 20-jährige Bindungsfrist erhalten bleiben soll. Auch hier sollten nur die längerfristigen Bindungen angeboten werden.

11. Neue Konditionen für den Modellversuch zum Erwerb und zur Verlängerung von öffentlichen Wohnraumbindungen im Jahr 2022

Das Ziel des Modellversuchs wird durch den DMB NRW positiv bewertet, auch wenn in den 4 bisherigen Modellkommunen -wohl auch aufgrund der besonderen Voraussetzungen des Jahres 2021- noch keine Projekte realisiert wurden. Eine Ausweitung kann helfen, hier Erfahrungen zu gewinnen.

Insgesamt stellt der reine Ankauf von Belegungsrechten ohne dass zumindest modernisiert wird, nur eine Mangelverwaltung dar und darf nur eine Übergangslösung sein.