

**Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e.V.
zur Anhörung der Verbände am 13.12.2012**

Soziale Wohnraumförderung 2013

I. Reduzierung der sozialen Wohnraumförderung um 120 Millionen Euro durch sachfremde Mittelverwendung

Wir bedauern die erneute Reduzierung des gesamten Programmolumens um 50 Millionen Euro auf nur 800 Millionen Euro.

Die Wohnsituation in Nordrhein-Westfalen hat sich für große Teile der Bevölkerung weiterhin verteuert. Ursachen sind in der Rheinschiene die engen Wohnungsmärkte. Landesweit sorgen Mieterhöhungen nach Modernisierung, stark steigende Nebenkosten, aber auch immer schlechtere Einkommensverhältnisse dafür, dass Wohnen allmählich zum Luxusgut wird. Deshalb ist es für uns unverständlich, dass bei einem so elementaren Grundbedürfnis wie dem Wohnen seit Jahren eine Reduzierung der Mittel stattfindet.

Wir kritisieren, dass 70 Millionen Euro erstmals für sachfremde Zwecke wie der Quartiersentwicklung verwendet werden sollen. Diese anderweitige Mittelverwendung kommt einer Reduzierung des Fördervolumens gleich. Damit stehen dem sozialen Wohnungsbau insgesamt 120 Millionen Euro weniger als im Vorjahr zur Verfügung.

Wir fordern eine Korrektur der quartiersbezogenen Neuausrichtung.

Zumindest müssen die vorgesehenen kommunalen Handlungskonzepte Anforderungen an ein soziales Wohnraumversorgungskonzept erfüllen. Nur dann ist gesichert, dass die Wohnungsbaumittel noch für Maßnahmen verwendet werden, die zumindest sehr nah an der ursprünglichen Zweckbestimmung des ehemaligen Wohnungsbauvermögens liegen. Bei der Entwicklung der Kriterien für diese Handlungskonzepte fordern wir die Einbeziehung von Mietervertretern, mindestens im Rahmen eines Anhörungsverfahrens.

II. Förderkonditionen im Mietwohnungsbau verzehren Wohnungsbaumittel und verfehlen die Zielgruppe

Die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau sollten die Belange der Bauwirtschaft und der Zielgruppe der einkommensschwachen Mieter berücksichtigen. Die jetzt vorgestellten Förderkonditionen führen dazu, dass gerade diese Mietergruppe den für sie geschaffenen

Wohnraum nicht mehr bezahlen kann und absehbar keine Mittel für den sozialen Wohnungsbau mehr zur Verfügung stehen.

1. Erhöhung der Bewilligungsmieten konterkariert sozialen Mietwohnungsbau

Die Annäherung der Bewilligungsmieten an die Mietspiegel-/Marktmieten erscheint auf den ersten Blick eine naheliegende Lösung, um den derzeit geringen Subventionsvorteil der Förderdarlehen aufzuwiegen, wird jedoch nicht mehr Investitionswillen innerhalb der Bauwirtschaft erzeugen und überfordert die Zielgruppe der einkommensschwachen Mieter finanziell.

Ein Bauunternehmer, der bei einer Bewilligungsmiete von derzeit 5,25 Euro/qm in der Rhein-schiene keinen unternehmerischen Vorteil für sich sieht, wird diesen auch bei 6,25 Euro/qm nicht sehen. Stattdessen wird er lieber wie bisher auf die Neuvermietungsmiete ab 10 Euro/qm zielen, mit günstigen, am Markt erhältlichen Darlehen bauen und sich nicht den Bindungen der Förderdarlehen unterwerfen. Eine Euro mehr Bewilligungsmiete ist kein Anreiz für die Bauwirtschaft, wenn die zu erzielende Marktmiete immer noch vier Euro und mehr darüber liegt.

Für die Mieter, die auf öffentlich geförderte Wohnungen angewiesen sind, ist die Anhebung der Bewilligungsmiete jedoch ein Desaster: die Miete wird unbezahlbar.

Alle politischen Parteien haben in der Vergangenheit an der Deregulierung des Arbeitsmarktes mitgewirkt. Mittlerweile arbeiten laut DGB-Studien bereits 20 % der Erwerbstätigen im Niedriglohnssektor. Auch qualifizierte Vollzeitbeschäftigte mit Berufsabschluss gehören dazu. Die bundesweite Niedriglohnschwelle für Vollzeitbeschäftigte lag Ende 2010 bei einem Bruttoentgelt von 1.802 Euro pro Monat.

- Durchschnittlich 1.600 Euro brutto/Monat bekommt ein Leiharbeiter in der Pflegebranche.
- Mini-Jobber bekommen im Schnitt einen Lohn von 265 Euro.
- Mehr als drei Viertel der Beschäftigten in Kleinstarbeitsverhältnissen erhalten einen Stundenlohn von unter 8,50 Euro.
- Wer einen Stundenlohn von unter 8,50 Euro verdient, kann sich eine Miete von 6,25 Euro/m² nicht leisten.

2. Bewilligungsmieten überschreiten angemessene Mieten

In Bonn liegt die angemessene Miete für Wohnungen ab 62 qm unter der jetzt geplanten Bewilligungsmiete von 6,25 Euro. In Köln liegt die angemessene Miete abzüglich des Zuschlags für kalte Nebenkosten (2 Euro) bei 5,25 Euro ab einer Wohnungsgröße von 50 qm. In Düsseldorf liegt die angemessene Miete für alle Wohnungsgrößen bei circa 5,70 Euro, die offiziell publizierte Angemessenheitsgrenze von 7,70 Euro enthält wie auch in Köln bereits die kalten Nebenkosten. Das bedeutet, dass in allen drei Rheinmetropolen öffentlich geför-

derte Wohnungen nicht mehr von Transferleistungsbeziehern bezogen werden können, da die Bewilligungsmiete über der von der Kommune als angemessen berechneten Miete liegt.

Schließlich treibt die Anhebung der Bewilligungsmieten die Angemessenheitsgrenzen in die Höhe, denn bei der Berechnung der angemessenen Miete orientieren sich die Kommunen an den Bewilligungsmieten und am Mietspiegel. Damit trägt die Erhöhung der Bewilligungsmieten zu vermehrten Sozialausgaben der Kommunen bei. Das alles sollte vermieden werden.

Bei Anhebung der Bewilligungsmieten müsste zudem auch das Wohngeld entsprechend erhöht werden, damit Geringverdiener mit Wohngeldbezug die steigenden Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen noch zahlen können. Andernfalls findet diese Gruppe auch im öffentlich-geförderten Bereich keine bezahlbaren Wohnungen mehr.

3. Förderpauschalen erhöhen

Es ist richtig, dass die Förderpauschalen vor dem Hintergrund steigender Baukosten und Baulandpreise erhöht werden. In den Ballungsgebieten Bonn, Köln und Düsseldorf liegen die Herstellungskosten jedoch bei rund 2400 Euro/qm. Die vorgeschlagene Erhöhung der Förderpauschalen kompensiert nicht ausreichend die tatsächlichen Baukosten.

Wir fordern deshalb, die Subvention bei den Baukosten zu erhöhen. In Gemeinden mit Mietniveau 4/Einkommensgruppe A sollte die Förderpauschale von 1500 Euro auf mindestens 1900 Euro angehoben werden. Eine entsprechende Anpassung sollte für die Einkommensgruppe B sowie auch für Mietniveau 3 (beide EK-Gruppen) erfolgen.

Dies wird zu einer erhöhten Einzelförderung führen und die Summe der förderbaren Wohnungen reduzieren. Nur so kann aber auf die Erhöhung der Bewilligungsmieten verzichtet werden und entspricht dann wesentlich mehr dem Sinn und Zweck des Sozialen Wohnungsbaus als das derzeit geplante Förderprogramm und belastet nicht den einkommensschwachen Mieter, der eigentlich von diesen Wohnungen den Nutzen haben soll.

4. Eigenkapitalquote senken bei 30-jähriger Bindung

Aus den bereits unter Nr. 2 genannten Gründen regen wir ferner an, dass Investoren, die in den sozialen Mietwohnungsbau investieren und bereit sind, sich zu einer Mietpreisbindung von mehr als 30 Jahren zu verpflichten, eine Eigenkapitalquote von nur 10 Prozent nachweisen müssen statt der bisher üblichen 20 Prozent.

Dies ist insbesondere bei kommunalen Wohnungsunternehmen unproblematisch, weil sie über die Städte abgesichert sind.

5. Zuschuss durch Bündelung von Wohnraum- und Städtebauförderung

Schließlich schlagen wir vor, Förderdarlehen für Wohnungen im innerstädtischen Bereich mit einer Zuschussvariante auszustatten, wenn diese ausschließlich an minderverdienende

Haushalte der Einkommensgruppe A vermietet werden. Insbesondere in der Einkommensgruppe A sind viele Mieter, die im Dienstleistungsbereich in den Innenstädten arbeiten. Das Einkommen reicht nicht für einen eigenen PKW. Sie sind auf Wohnungen im Innenstadtbereich, auf kurze Wege und gute ÖPNV-Verbindungen zu ihren Arbeitsplätzen angewiesen.

Bereits in der Vergangenheit wurden Mittel der Wohnraum- und Städtebauförderung gebündelt. Ein solcher Zuschuss aus den Städtebaufördermitteln für bestimmte Mehraufwände ist begründbar, da der Bau von Sozialwohnungen im innerstädtischen Bereich immer auch mehr Aufwand bei den Baukosten bedeutet als der Bau auf der „grünen Wiese“. Diese Bündelung entspricht auch dem Wunsch der Landespolitik nach einem vermehrten Quartiersansatz bei der Mittelverwendung.

Für Investoren bedeuten diese verschiedenen Fördervorschläge:

Wer Sozialwohnungen im innerstädtischen Bereich baut, benötigt 10 Prozent Eigenkapital. Den Rest finanziert er über das öffentliche Darlehen. Hinzu kommen 5 Prozent Investitionszulage aus Städtebaufördermitteln. Er baut also mit geringem Eigenkapital Wohnungen, aus denen er für die Zeit der Bindung die derzeit geltende Bewilligungsmiete zieht.

6. Substanzverzehr abwehren, Darlehenskonditionen erhalten

Wir fordern die Beibehaltung der derzeit geltenden Darlehenskonditionen von 0,5 Prozent. Dieser Zinssatz ist wirtschaftlich zumutbar und für den Erhalt der Wohnungsbaufördermittel unerlässlich. Andernfalls gibt es keinerlei Rückfluss mehr. Damit wäre der Auslauf der sozialen Wohnraumförderung vorprogrammiert. Der Zinssatz von 0,5 Prozent ist bisher kein Hinderungsgrund für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau, er sollte deshalb nicht unnötig auf Null reduziert werden.

7. Stellplatzschlüssel reduzieren

Wir sprechen uns aus für eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtungen. Die Erfahrung zeigt, dass Menschen mit geringem bzw. gar keinem eigenen Einkommen kein Auto besitzen, weil die dafür erforderlichen finanziellen Mittel nicht vorhanden sind. Insofern besteht aus unserer Sicht ein Widerspruch zwischen Sozialwohnungsbau und Stellplatzvorgabe. Im Zweifel bezahlen die Mieter für einen Stellplatz, den sie nicht benötigen. Gerade in Großwohnanlagen stehen viele Stellplätze leer. Die Stellplatzvorgabe erschwert damit nur die Umsetzung von Bauvorhaben. Zudem entspräche dies auch den kommunalpolitischen Zielen, den Umstieg vom Auto auf den öffentlichen Nahverkehr zu unterstützen.

8. Dachausbau fördern

Derzeit ist der Ausbau von Dachstühlen zu Wohnraum nicht förderfähig. Gerade im Innenstadtbereich, wo kaum noch Baugrund zur Verfügung steht, könnte so jedoch zumindest vereinzelt Wohnraum geschaffen werden.

III. RLBestandsinvest

Die Abschaffung der Belegungsbindung bei der Förderung von Maßnahmen im Bestand bedeutet, dass Fördermittel in Anspruch genommen werden dürfen, ohne dass die geförderte Wohnung anspruchsberechtigten Mietern zugutekommen muss. Gleichzeitig soll die Mietbindung erhalten bleiben. Damit könnte zukünftig jedermann von den günstigen Mieten in diesen Beständen profitieren.

Wir schlagen vor, die Belegungsbindung zu erhalten, jedoch bei Inanspruchnahme einer Förderung auf die gegebenenfalls erforderliche Anpassung (Reduzierung) der aktuellen Miete auf die Höhe der Bewilligungsmiete zu verzichten.

IV. Weitere Forderungen

1. Rückabwicklung und Nachwirkungsfrist bei Förderdarlehen

a. Derzeit unterliegen Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gebaut werden, bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen längstens 10 Jahre der sozialen Zweckbindung. Sobald die Zweckbindung wegfällt, ist die Anpassung der Miethöhe an die ortsübliche Miete möglich. Erhebliche Mietsteigerungen sind vorprogrammiert. Eine Nachwirkungsfrist von maximal nur 10 Jahren ist nicht ausreichend, um langfristig für ein ausreichendes Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen zu sorgen. Die derzeitige Regelung begünstigt nur den vorzeitigen Ausstieg. Die Nachwirkungsfrist sollte deshalb auf mindestens zehn bis zwanzig Jahre verlängert werden.

b. Eine Rückzahlung der öffentlichen Mittel ist mittlerweile in mehreren Fällen auch schon kurz nach Baubeginn erfolgt. Die Förderbestimmungen müssen insofern geändert bzw. ergänzt werden, damit es nicht mehr möglich ist, eine einmal beantragte Förderung bereits nach Baubeginn wieder rückabzuwickeln.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass manche Investoren diese Regelungslücke nutzen und Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau kurz vor Fertigstellung der Wohnungen zurückgeben. Im Einzelfall bedeutet das eine Verdoppelung des ursprünglich geplanten Mietzinses wie in einem Fall von 5,25 Euro/qm Bewilligungsmiete auf 11 Euro/qm.

2. NRW-Modell für sozialgerechte Bodennutzung

Wohnen ist Daseinsfürsorge und kommunale Pflichtaufgabe. Doch trotz absehbar schrumpfender Bestände haben die Kommunen den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen vernachlässigt. Dies war und ist kurzfristig gedacht, denn die Zahl der Anspruchsberechtigten wächst seit Jahren kontinuierlich. Müssen diese wie derzeit üblich auf dem freien Wohnungsmarkt untergebracht werden, steigen die Sozialausgaben der Kommunen um ein Vielfaches an. Das geht zu Lasten der kommunalen Haushalte und letztlich der Steuerzahler.

Investitionen in den sozialen Wohnungsbau dürfen nicht isoliert mit dem Schwerpunkt auf die Anfangsinvestition betrachtet werden, sondern müssen vielmehr in einen Zusammenhang gebracht werden mit den Ausgaben für Sozialleistungen, Entwicklung und Zusammensetzung der Bevölkerung.

Wir fordern deshalb eine veränderte Flächenpolitik der Kommunen. Das Land sollte auf diese Veränderung hinwirken und beispielsweise gemeinsam mit den Kommunen an einem NRW-Modell für sozialgerechte Bodennutzung arbeiten, ähnlich dem Münchner Modell.

3. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften stärken

Die Regierungspräsidenten sollten anerkennen, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften durch den Bau von Sozialwohnungen erheblich zur sogenannten „Stadttrendite“ beitragen. Die finanzielle Knebelung bzw. Schröpfung dieser Gesellschaften durch regelmäßige Ausschüttungsverpflichtungen an den städtischen Haushalt mindern das erwirtschaftete Eigenkapital und die Investitionsfähigkeit. Schon viel zu lange halten die Gewinne der kommunalen Wohnungsbauunternehmen dafür her, finanzielle Spielräume in sachfremden Bereichen zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der stark steigenden Sozialausgaben für das Wohnen auch in den kommenden Jahren sollte hier ein Umdenken stattfinden. Schließlich erfüllen die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht nur die Aufgabe der Daseinsvorsorge ihrer Kommunen für die Bürger, sondern stellen auch Vermögen der Kommunen dar.