



Mieterforum Ruhr e.V.- c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum

An den Landtag NRW

E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort

"Kürzung sozialer Wohnraumförderung
- Anhörung A02 - 16.03.2018".



- ▲
- **Mieterforum Ruhr e.V.**
- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- ● ● ● ●

Bochum, 08. März 2018

Stellungnahme MieterForum Ruhr e.V.

zur Anhörung im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 16. März 2018: „Keine Kürzungen bei der Sozialen Wohnraumförderung: NRW braucht mehr mietpreisgebundenen Wohnungsbau und nicht weniger!“ Antrag der Fraktion SPD, Drucksache 17/1438

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landes NRW hat am 29. Januar 2018 das neue „Mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022“ und die dazugehörigen Förderbestimmungen veröffentlicht.

Die Tatsache, dass erneut ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm veröffentlicht wurde, bewerten wir wegen der Planungssicherheit für Wohnungsbauträger und Investoren grundsätzlich positiv.

Eigenheimförderung geht zu Lasten der Mieter

Zugleich offenbart das bis 2022 eingeplante Mittelvolumen, dass die Landesregierung keinen wirklichen Handlungsbedarf sieht, der Wohnungsnot und steigenden Mieten in vielen Städten und Gemeinden in NRW neue Impulse entgegenzusetzen. Erhöhungen des Fördervolumens finden sich im Förderprogramm nicht.

Stattdessen ist das Gegenteil der Fall: Das Mittelvolumen sinkt von 1100 Mio. Euro im Jahr 2017 auf nur noch jeweils 800 Mio. Euro in den Folgejahren. Damit verbunden sind Kürzungen bei der Neubauförderung und der Bestandsmodernisierung im Mietwohnungsbau sowie bei Quartiersmaßnahmen. Im Gegenzug wird das Budget für Eigentumsmaßnahmen um bis zu 50 % im Jahr 2022 erhöht. **Diese Umschichtungen zu Lasten des Mietwohnungsbaus lehnen wir ab!**

Statt Kürzungen ist eine Ausweitung der Fördermittel für den geförderten Mietwohnungsbau notwendig, um das Abschmelzen des gebundenen Wohnungsbestandes aufzuhalten und eine Trendwende einzuleiten.

Am Beispiel der Stadt Dortmund lassen sich die Mehrbedarfe für den geförderten Mietwohnungsbau anschaulich beschreiben. Während der vergangenen drei Jahre wurden 138,3 Millionen Euro Wohnraumfördermittel fast ausschließlich für den Mietwohnungsbau abgerufen, während durch das Globalbudget nur die Bewilligung von 90 Millionen Euro vorgesehen war. Trotzdem kann die Zahl der neu geförderten Wohnungen die aus der Bindung fallenden Mietwohnungen nicht kompensieren.

Die unter der alten Landesregierung eingeführten Tilgungsnachlässe haben die Inanspruchnahme von Fördermitteln angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen in Schwung gebracht. Problematisch ist, dass sie im Gegensatz zu den Förderdarlehn „verloren“ sind und nicht wieder in den revolvingen Fond bei der NRW-Bank zurückfließen können. Die neu eingeführten Tilgungsnachlässe in der Eigenheimförderung verstärken diesen Effekt. Um ein Abschmelzen des früheren Wohnraumsondervermögens zu verhindern, ist daher eine ergänzende Finanzierung der Tilgungsverzichte ausschließlich aus ergänzenden Haushaltsmitteln erforderlich – so lange diese als notwendig erachtet werden.

Um zukünftig mehr gebundenen Mietwohnungsbau zu ermöglichen, bedarf es in der Folge erstens einer Aufstockung der Darlehnsmittel bei der NRW-Bank und zweitens einer Aufstockung der Haushaltsmittel des Landes NRW. Zwar sieht der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung für die Jahre 2020 und 2021 jeweils eine Milliarde Euro für den geförderten Wohnungsbau vor. Die auf das Land Nordrhein-Westfalen entfallenden Mittel, können – soweit die Landesregierung nicht gleichzeitig ihre Haushaltsmittel kürzt – zu einer Erhöhung des Fördervolumens führen. Dies entbindet die Landesregierung NRW jedoch nicht von ihrer Pflicht, ihr finanzielles Engagement in der Wohnraumförderung zu verstärken. Denn das geplante Fördervolumen der Bundesregierung und der damit auf NRW entfallende Anteil reichen für die Lösung der Probleme auf den Wohnungsmärkten in NRW nicht aus.

Notwendiger Einstieg in eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit und Förderung gemeinwohlorientierter Träger

Alle Jahre wieder reiben sich viele Landes- und Kommunalpolitiker die Augen, und benennen den Rückgang der geförderten Wohnungsbestände als Problem. Dabei sind die immer noch zu kurzen Bindungsfristen von nur 20 oder 25 Jahren sehr wohl bekannt.

Die Förderung gemeinwohlorientierter Träger, die Interesse an langfristigen oder gar dauerhaften Bindungen haben, ist daher dringend geboten. Elemente einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit müssten auf Landesebene etabliert werden. Nicht umsonst wurde in den vergangenen Jahren in zahlreichen Kommunen NRWs die Neugründung kommunaler Wohnungsgesellschaften politisch diskutiert. Durch die Privatisierung der 93.000 Landeswohnungen im Zuge des LEG-Verkaufes vor zehn Jahren, verfügt die Landesregierung nun über kein Steuerungsinstrument mehr, um den geförderten Mietwohnungsbau direkt anzukurbeln. Heute ist die Rendite von Investoren im freifinanzierten Wohnungsbau die Messlatte für die Attraktivität der Wohnraumförderung. Eine langfristig erfolgreiche Wohnungspolitik ist nur erfolgreich, wenn es gelingt gemeinwohlorientierte Wohnungsbauträger zu stärken. Die weiterhin vorhandene Förderung für die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften ist hierfür wichtig und richtig; sie alleine reicht jedoch nicht aus.

Mietenstufen, neue Regionalisierung und Kosten der Unterkunft

Mit dem neuen Wohnraumförderprogramm sind auch Änderungen bei den Mietenstufen vollzogen worden. U.a. gilt für die Stadt Essen nun die Mietenstufe M 4. Mit Blick auf das Mietpreisniveau, etwa im Essener Norden, wird die Wohnraumförderung ihrem Ziel bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, nicht mehr gerecht.

Noch mehr als im Neubau, verlieren Förderungen im Wohnungsbestand ihren preisdämpfenden Effekt. Dieser wird bei Bewilligungsmieten von 6,20 €/m² zuzüglich eines Betrages in Höhe der einfachen Energieeinsparung in sehr vielen Fällen verpuffen. Die geförderte modernisierte Wohnung wäre dann kaum günstiger als eine freifinanzierte modernisierte Bestandswohnung. Der Stadt Essen wird somit für mehrere Jahre ein Instrument verloren gehen, Mietpreissteigerungen bei energetischen Modernisierungen zu begrenzen.

Auch die enge Verflechtung der Siedlungsbereiche im Ruhrgebiet lässt eine Mietenstufe M 4 für Essen nicht sachgerecht erscheinen. Für ein Bauvorhaben im Essener Norden würde die Mietenstufe M 4 gelten, nur wenige hundert Meter entfernt auf Gelsenkirchener Stadtgebiet würde dagegen die Mietenstufe M 2 gelten, bei ähnlichen Grundstückspreisen und Baukosten.

Für das Ruhrgebiet wäre eine einheitliche Mietenstufe M 3 sinnvoll, die entsprechend der Bodenpreise innerhalb der Städte mit Zu- und Abschlägen versehen werden kann. Den Differenzen bei Bodenpreisen innerhalb der Städte könnte dadurch Rechnung getragen werden.

Problematisch ist zudem, dass in vielen Kommunen die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft die Anmietung einer neu gebauten oder mit Landesmitteln sanierten Wohnung nicht zulassen. Wenn Bezieherinnen von Sozialleistungen keine geförderten Wohnungen anmieten können oder gar durch eine öffentlich geförderte Modernisierung ihre Wohnung verlassen müssen, ist dies ein wohnungs- und sozialpolitischer Skandal, der nicht hingenommen werden kann.

Zwar liegt die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen in den Händen der Kommunen. Die Landesregierung muss sich jedoch dringend für die Lösung dieses Problems einsetzen. Praktikable Regelungen im Sinne des „Hamburger Modells“, nach dem jede geförderte Wohnung innerhalb der Wohnflächenobergrenzen als angemessen anerkannt wird, könnten hier schnell Abhilfe schaffen und sind durch die zuständigen Behörden einfach anzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Dr. Tobias Scholz
Sprecher Mieterforum Ruhr e.V.