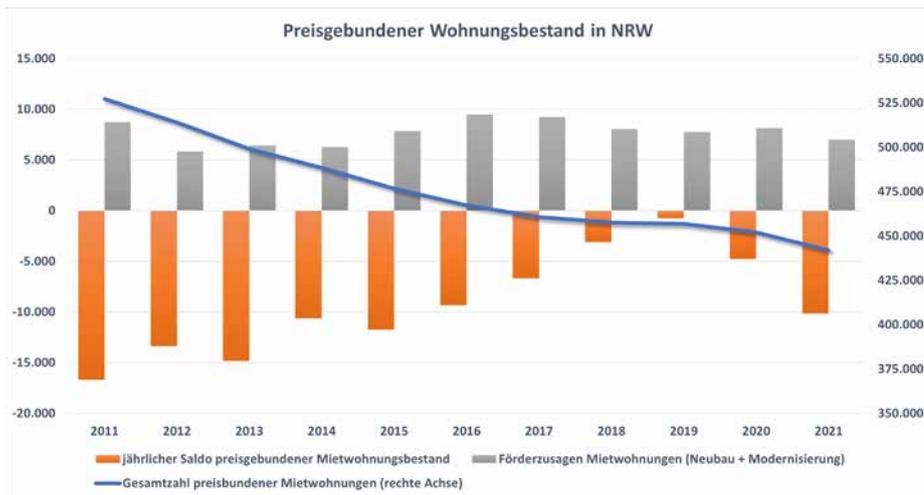


Wohnraumförderung 2022 – schlimmer als erwartet!



Die Förderung in NRW reicht nicht aus – der Bestand an preisgebundenen Wohnungen sinkt stetig

Die zuständige NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach hat bei der Veröffentlichung der Zahlen für das Förderjahr 2022 ein noch schlechteres Ergebnis der Wohnraumförderung in NRW als vorab angenommen veröffentlicht. Nur 3.993 neu gebaute geförderte Mietwohnungen (einschl. Wohnheimplätze) wurden im Jahr 2022 bewilligt, dies ist ein Rückgang von 23,8 Prozent, wie das Ministerium mitteilt. Gleichwohl war die Fördersumme mit 1,125 Milliarden Euro erneut gestiegen.

Der Deutsche Mieterbund NRW hatte bereits befürchtet, dass auch 2022 wieder weniger öffentlich geförderte Wohnungen gebaut wurden. 2021 waren es sehr bescheidene rund 4.500 klassische Wohnungen zur Miete zuzüglich weniger Eigentumsmaßnahmen (337). „Unsere schlimmsten Erwartungen wurden bestätigt. Und im Ministerium wird dennoch weiter an den alten Strategien festgehalten. Obwohl die Landesregierung – wie in den Jahren zuvor – wieder nicht alle zur Verfügung stehenden Fördermittel an investitionsbereite Wohnungsunternehmen gebracht hat, soll an der Strategie wenig geändert werden“, so Hans-Jochem Witzke, der Landesvorsitzende des DMB NRW. „Was lässt die Ministerin annehmen, dass sie mit noch mal mehr Mitteln nun mehr Bauwillige findet?“

Zwar gibt das Ministerium höhere Zahlen heraus und spricht von Förderun-

gen für 7.919 Wohneinheiten, verschweigt dabei aber, dass in dieser Zahl auch Modernisierungen, Eigentumsmaßnahmen und Wohnheimplätze enthalten sind.

Daneben wurde auch das Förderprogramm für das laufende und die Folgejahre vorgestellt. Das Fördervolumen wird für 2023 rund 1,6 Milliarden Euro und für die gesamte Wahlperiode bis 2027 circa 9 Milliarden Euro betragen, wie Scharrenbach vorab bereits kundtat.

Von den für 2023 angekündigten Mitteln in Höhe von 1,6 Milliarden Euro stammen aber nur rund 97 Millionen oder sechs Prozent aus dem Landeshaushalt. Mehr als das Fünffache steuert der Bund bei (527 Millionen Euro). Den Rest stellt die NRW.Bank aus dem historisch gewachsenen, in seiner Substanz zu erhaltenden Landesbauvermögen zur Verfügung.

Der DMB NRW warnt vor einem Verzehr von Landesbauvermögen, wenn die NRW.Bank mehr Mittel zur Verfügung stellt, als sie aus laufenden Zinsen und Tilgungen einnimmt.

Obwohl sich der Staat bei jeder öffentlich geförderten Wohnung mit bis zu 200.000 Euro engagiert, von denen bis zu 50 Prozent nicht zurückgezahlt werden müssen, finden sich nicht genügend Bauwillige. „Wenn sich keine Investoren finden lassen, muss das Land diese Aufgabe selbst wahrnehmen und

über eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das hätte auch den Vorteil, dass die mit Steuermitteln errichteten Wohnungen im Eigentum der Allgemeinheit blieben. Unsere Forderung nach einer Neuausrichtung ist nicht neu. Wäre die Landesregierung unserem Vorschlag von Anfang an gefolgt, hätte sie heute einen erheblichen eigenen Bestand an dauerhaft preisgebundenen Wohnungen“, so Witzke.

Eine substantielle Verbesserung beim Bau geförderter Wohnungen wird nicht erwartet: Es werden seit Jahren deutlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut, als Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, so dass die Zahl der preisgebundenen stetig abnimmt. Damit geht dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren, für den es keinen Ersatz gibt. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten viele Investoren, auf die sich die Landesregierung in der Vergangenheit verlassen hat, den Wohnungsneubau zurückstellen.

Der DMB NRW fordert daher, dass der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes deutlich stärker auf die Neuschaffung preisgebundener Mietwohnungen gelegt wird. Die Förderkonditionen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, müssen attraktiver gestaltet und entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden. Es ist dringend geboten, dass die Landesregierung die Wohnraumförderung als ein zentrales Instrument für die Sicherung und Herstellung bezahlbaren Wohnens zum Schwerpunkt ihrer Arbeit macht.

Besonders kritisch sieht der DMB NRW, dass für öffentlich geförderte Wohnungen sowohl die Bewilligungsmieten als auch die jährlichen Steigerungen angehoben werden sollen. Es besteht die Gefahr, dass diejenigen, die auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind, sogar in geförderten Wohnungen eine Überforderung erleiden.

Im Vergleich der Bundesländer steht Nordrhein-Westfalen unterdurch-

schnittlich da: Nach einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Woh-

nen“ wurden in der Vergangenheit in NRW lediglich rund 95 Euro jährlich je Mieterhaushalt im Land an Förderung

für Wohnungen ausgegeben. Spitzenreiter Hamburg investierte hingegen 342 Euro jährlich je Mieterhaushalt. ■

Wohnungsbau in NRW selbst in die Hand nehmen!

Liebe Leserinnen und Leser, sowohl in NRW als auch deutschlandweit hakt es vielerorts beim Wohnungsbau, obwohl der Bedarf seit Jahren stetig steigt. Besonders betroffen ist der Bau von bezahlbarem Wohnraum. Während bei besonders hochpreisigen Wohnungen und Einfamilienhäusern immer Lösungen gefunden werden, wird bei geförderten Wohnungen nicht einmal ansatzweise der Bedarf befriedigt. Im Gegenteil: Jahr für Jahr fallen systembedingt mehr preisgebundene Wohnungen weg, als neue errichtet werden.

Die Problematik ist nicht neu, aber seit einiger Zeit hat sich die Begründung geändert: Hieß es in der Boomzeit mit niedrigen Zinsen, verfügbaren Materialien und Arbeitskräften noch, dass im Vergleich zu frei finanzierten Projekten geförderte und mietpreisgebundene Wohnungen einfach zu wenig Rendite abwerfen würden, wird jetzt argumentiert, dass sich wegen gestiegener Zinsen und hoher Baupreise oft kein Geld mehr mit dem Mietwohnungsbau ver-

dienen ließe.

Entsprechend haben viele Gesellschaften aller Größen und Organisationsformen, von einzelnen kommunalen Gesellschaften bis hin zu Deutschlands größter Vermieterin Vonovia mitgeteilt, Bauprojekte auf Eis zu legen oder zu stoppen.

Die Politik im Land nimmt dies bislang recht tatenlos zur Kenntnis. Die selbst gesetzten Wohnungsbauziele der Regie-



rung sind unzureichend und ambitionslos. Wenn man fordert, dass der tatsächliche Bedarf erfüllt wird, wird dies als „realitätsfern“ abgewiesen.

Ich wünsche mir, dass die Entscheidungsträger sich die Frage stellen, in welcher Realität wir leben wollen. Wenn nur gemacht wird, was sich immer und unmittelbar finanziell rentiert, wird es eng für öffentliche Schulen, die Feuer-

wehr und für die Ministerien selbst. Auch beim Bau bezahlbarer Wohnungen ist es eng. Aber wenn der Markt das Grundbedürfnis der Menschen auf angemessenes und leistbares Wohnen nicht erfüllen kann, muss der Staat eingreifen und es selbst machen.

Eine Landeswohnungsgesellschaft wäre der richtige Weg, um in schweren Zeiten das Schlimmste zu verhindern. Gleichzeitig könnte so in besseren Zeiten sichergestellt werden, dass die dann mit Vermietung machbaren Gewinne wieder an die Allgemeinheit zurückfließen und in unser aller Sinne weiterverwendet werden.

Wir werden unsere Forderung aufrechterhalten, auch wenn uns derzeit politisch Gegenwind entgegenschlägt. Denn jeder muss wohnen und so wie es momentan läuft, sehen wir keine Ansätze für eine Lösung der bestehenden Probleme.

Ihr André Juffern

Geschäftsführer des DMB NRW ■

Wohngeldreform in NRW

Die zu Jahresanfang erfolgte Wohngeldreform war ein guter Ansatz, dieses Instrument zu einer echten Hilfe für Menschen, die mit hohen Mieten und Nebenkosten überfordert sind, zu machen. Der Empfängerkreis hat sich durch die Reform auf deutschlandweit zwei Millionen Haushalte mehr als verdreifacht, zugleich wurden auch die Höhen so angepasst, dass statt der vorher oft nur symbolischen Zuschüsse echte Hilfen ankommen sollen.

Leider hakt es in NRW bei der Umsetzung dieser Reform – in einigen Bereichen auch

deutlich mehr als in anderen Bundesländern. Während die meisten Bundesländer schon seit Januar ein digitales System zur Berechnung zur Verfügung haben, um Anträge schnell bescheiden zu können, ist dieses in NRW erst im April verfügbar. Kommunen und Verbände, auch der DMB NRW, hatten seit Monaten davor gewarnt, der Städtetag NRW sprach von einer „Bauchlandung mit Ansage“. In den Kommunen konnte durch große Anstrengungen und die Möglichkeit, vorläufige Bescheide auszustellen, oft zwar das Schlimmste verhindert werden. Doch ist es

gerade für das Ministerium, das neben Bauen und Wohnen für Digitalisierung zuständig ist, mehr als nur peinlich, dass seit Bekannt-

werden der Wohngeldreform über ein halbes Jahr vergehen musste, ehe Berechnungsprogramme zur Verfügung stehen. ■

Nachruf

Nach langer, schwerer Krankheit verstarb unser 1. Vorsitzender und lieber Kollege

Kai-Uwe Springer.

Er hat in den letzten elf Jahren maßgeblich die Geschicke des Mieterverbandes Niederrhein geprägt und uns durch sein fundiertes Wissen in mietrechtlichen Fragen begleitet. Sein Tod hinterlässt eine große Lücke in unserem Team.

Unser Mitgefühl gilt der Familie und den Angehörigen.

In stiller Trauer

Mitarbeitende und Vorstand des Mieterverband Niederrhein e.V.