

## **Fachforum der Initiative „Mietwohnungsbau für NRW“ am 09.04.08 in Düsseldorf**

### **Nordrhein-Westfalen steht vor einer neuen Wohnungsnot in seinen wirtschaftlichen Wachstumsregionen und Universitätsstädten**

- Im Gegensatz zu den alten Industrieregionen des Ruhrgebietes mit ihren entspannten Wohnungsmärkten hat sich die Situation der Wohnraumversorgung in der Städtelandschaft der Rheinschiene und den Universitätsstädten in den letzten Jahren dramatisch verschärft. Die Ursachen hierfür liegen in einer deutlichen Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte in den Dienstleistungszentren sowie dem seit Mitte der 90er Jahre erfolgten Rückgang bei den Investitionen im Mietwohnungsbau. Nach den vorliegenden Prognosen muss davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der 1-Personen-Haushalte noch mindestens bis 2025 auf Grund der dramatischen Überalterung der Wohnbevölkerung deutlich zunimmt. Während 1995 in NRW noch 104.585 neue Wohnungen fertig gestellt wurden, waren es im Jahre 2006 nur noch 46.816. Dies ist im Wesentlichen auf eine geringe Rentabilität und das schlechte Investitionsklima zurückzuführen. Der Rückzug privater Investoren - die andere Kapitalanlagen bevorzugen - aus dem Mietwohnungsbau hat nicht nur zu den Versorgungsengpässen auf den angespannten Wohnungsmärkten der wirtschaftlichen Wachstumsregionen geführt, sondern auch eine dramatische Beschäftigungssituation in der Bauindustrie ausgelöst.
- Die Folgen der geringen Bautätigkeit im Mietwohnungsbau, die durch den Abgang von Nachkriegsbeständen und die Zusammenlegung von Wohnungen im Rahmen der Modernisierung noch verschärft werden, sind deutlich höhere Mietpreise und Engpässe bei der Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Segment. Davon sind besonders Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Rentnerhaushalte betroffen, die keinen angemessenen Wohnraum mehr finden. Sie haben bei Kaltmieten zwischen 10 – 14 €/qm Wohnfläche keine realistische Chance mehr auf eine geeignete Wohnung und benötigen dringend preiswerten Wohnraum. Für diese Gruppen hat der Rückgang der Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau verheerende Auswirkungen und führt häufig in die Wohnungslosigkeit und die Unterbringung in Notunterkünften. Aufgrund der seit Mitte der 90er Jahre erfolgten Verschlechterung der

Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau hat sich die Zahl der neu gebauten öffentlich geförderten Mietwohnungen und Wohnheimplätze in Nordrhein-Westfalen beachtlich reduziert. Während sie 1998 noch bei 13.302 Wohnungen und Heimplätzen lag, betrug sie im Jahre 2007 nur noch 4.704 (vorläufige Zahl).

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung fordern der Deutsche Mieterbund NRW, der Landesverband Freier Wohnungsunternehmen und die Bauwirtschaft von der Landesregierung sowie den Städten und Gemeinden einen deutlichen Beitrag zur Belebung des Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen:

1. Von der Landesregierung wird erwartet, dass die Mittel für die soziale Wohnraumförderung des Mietwohnungsbaus beachtlich aufgestockt und die Förderkonditionen so verbessert werden, dass sie eine Mindestrentabilität sicherstellen. Außerdem muss die Zielgruppe für die soziale Wohnraumversorgung deutlich verbreitert werden. Folgende Maßnahmen sind notwendig:
  - Erhöhung der Einkommensgrenzen um 80 % gegenüber den engen Basiseinkommensgrenzen des Bundes, damit eine weitere Stigmatisierung des sozialen Wohnungsbaus vermieden wird, 1- und 2-Personenhaushalte wieder einen besseren Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau erhalten und bei den geförderten Neubauprojekten stabilere Bewohnerstrukturen als in der Vergangenheit entstehen.
  - Verbesserung der Förderkonditionen in den Mietstufen 4 – 6 um bis zu 200 € pro qm Wohnfläche bei den Baudarlehen und eine Anhebung der Förderpauschalen für die stationären Pflegewohnplätze um 10.000 €.
  - Die mietneutrale Förderung der Kosten für die Standortaufbereitung von öffentlich geförderten Mietwohnungen auf Brach- und Altlastenflächen, da diese über die vereinbarten Bewilligungsmieten nicht refinanzierbar sind.
  - Mitfinanzierung der notwendigen Nutzflächen für die soziale Infrastruktur in den neuen Wohnungsbauprojekten zum Zwecke einer verbesserten Betreuung von Senioren, heranwachsenden Jugendlichen und Kindern zu den Förderkonditionen des Mietwohnungsbaus.

- Stärkeres finanzielles Engagement bei der Entwicklung und Erschließung von neuen Wohnungsflächen in den Bedarfsschwerpunkten für preiswerten Wohnraum.
  - Verwendung der Mittel des Landeswohnungsbauvermögens ausschließlich für Zwecke des Wohnungsbaus und der wohnungsnahen Infrastruktur statt zur Entlastung des Landeshaushaltes oder der Sanierung der WestLB.
  - Bundesratsinitiative zur Erhöhung der steuerlichen Abschreibung des Mietwohnungsbaus von gegenwärtig linear 2 % auf linear 5 %.
  - Erhöhung des Wohngeldes für einkommensschwache Haushalte. Dabei muss eine Angleichung an das Niveau der tatsächlichen Wohnkostenbelastungen erfolgen (50 % der Wohngeldleistungen werden von den Ländern getragen.)
2. Von den Städten und Gemeinden in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen wird ein deutlich stärkeres Engagement in der Flächen- und Baulandpolitik zugunsten des innerstädtischen Mietwohnungsbaus erwartet. Dabei geht es vorrangig um die Entwicklung und Bereitstellung von preiswerten Grundstücksflächen zur Innenstadtentwicklung mit einer guten verkehrlichen und sozialen Infrastrukturausstattung. Von besonderem Interesse sind ehemals gewerblich und industriell genutzte Brachflächen, die zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens mit öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen genutzt werden können. In den Städten und Gemeinden der wirtschaftlichen Wachstumsregionen muss die Bereitstellung von Wohnbauland durch eine geeignete Bodenvorratspolitik den gleichen Stellenwert wie die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen erhalten. Es geht nicht an, dass die Städte und Gemeinden das Wohnbauland auf einem hohen Preisniveau halten und gleichzeitig voll erschlossene gewerbliche Bauflächen in großem Umfang anbieten, bei denen die Preise nur 20 – 25 % des Wohnbaulandes betragen.