

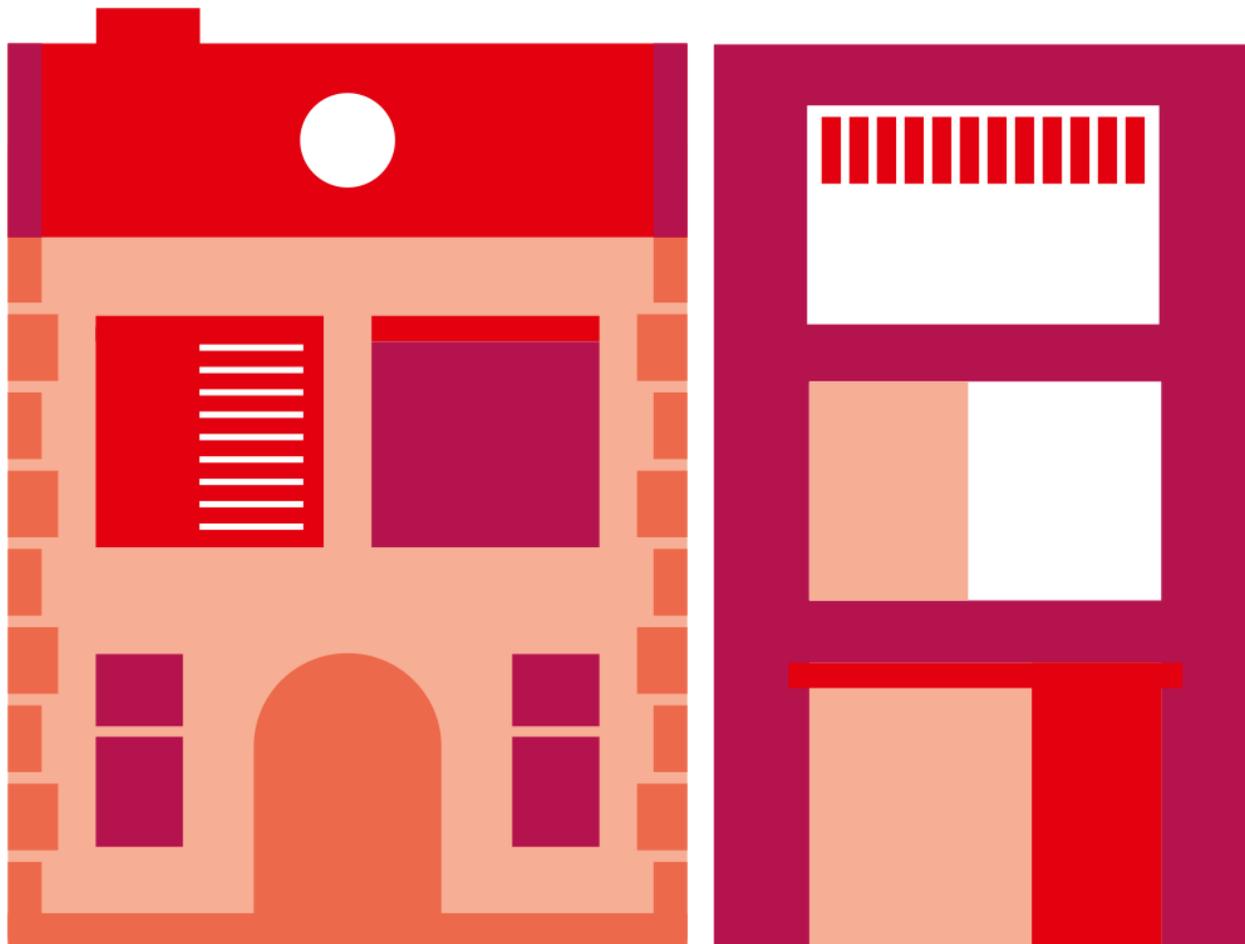
NRW  
DIE FRAKTION

**SPD**

# „WOHNEN BEZAHLBAR MACHEN“

**KREISHAUS BERGHEIM**

**28.06.2019**



# WOHNEN IST EIN GRUNDRECHT

Das Recht auf Wohnen ist fester Bestandteil der internationalen Menschenrechte:

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen...“

(Art. 25 der für Deutschland bindenden Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte).

# BIS DAHIN IST ES NOCH EIN WEITER WEG

In Nordrhein-Westfalen ist die Schere zwischen Anspruch und Wirklichkeit in den vergangenen Jahren weit auseinandergegangen, weil der Bestand an bezahlbarem Wohnraum stetig sinkt.

## Ursachen:

- massenhafte Privatisierung von städtischem und landeseigenem Wohnraum in den vergangenen Jahren (z. B. Verkauf der LEG 2008 mit 90.000 WE)
- massenhafter Verkauf von Werkswohnungen
- Übernahme von Wohnungsbeständen durch renditeorientierte Investmentfonds
- Fehlbelegung öffentlichen Wohnraums
- zu wenig öffentlich geförderter Wohnungsneubau
- Mangel an geeigneten Wohnbauflächen

# DER WOHNUNGSMARKT HAT SICH GEWANDELT

## Die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Die Ursachen:

- die langfristigen demografischen Trends halten an: Zunahme des Anteils der Single-Haushalte und mehr Quadratmeterverbrauch pro Wohnung
- die Entwicklung der Geburtenrate ist seit einigen Jahren wieder steigend
- Zuwanderung aus dem EU-Ausland und Wohnraum für Asylsuchende
- Wohnen in der Stadt entwickelt sich in „Schwarmverhalten“ insbesondere bei den 25- bis 35-Jährigen

In den großen Städten fehlt bezahlbarer Wohnraum, aber auch in ländlichen Regionen verzeichnen die Städte vermehrten Zuzug.

# BEZAHLBARES WOHNEN WIRD ZUR MANGELWARE

Wohnraummangel hat schwere **negative Folgen**:

- Die Preise explodieren. Bezahlbares Wohnen wird zur Mangelware. Das Grundrecht auf Wohnen wird am angestammten Lebensmittelpunkt nicht mehr einlösbar: Umzug an den Stadtrand oder ins Umland (Segregation).
- Die Entmischung von vielfältigen Wohnquartieren fördert „Armen-Ghettos“ und „Reichen-Ghettos“: gutes Wohnen in der Stadt nur noch für Wohlhabende.
- Wohnraummangel und Mietpreisexplosion verstetigen und verschärfen die soziale Ungleichheit.
- Das fördert die Spaltung der Gesellschaft und bedroht mittelfristig den sozialen Frieden (siehe belgische oder französische Vorstädte).

# MANGEL TRIFFT WEITE KREISE DER BEVÖLKERUNG

- Die Problematik Wohnraummangel / bezahlbares Wohnen trifft in den „Hot Spots“ Bonn, Köln, Aachen, Düsseldorf oder Münster längst weite Teile der Bevölkerung. Auch in anderen Städten wird der Wohnraummangel immer stärker spürbar.
- Ein Wohnberechtigungsschein in Großstädten wie Köln und Düsseldorf, steht rechnerisch ca. 50 % der Bevölkerung zu, da Ehepaare mit 2 Kindern und Netto-Einkommen von 2.059 bis z. T. 2.882 € pro Monat darauf ein Anrecht haben!
- Betroffen sind weite Teile der Bevölkerung: z. B. Geringverdiener, Rentner, chronisch kranke und behinderte Menschen, Alleinerziehende und kinder-reiche Familien, arbeitslose Menschen und weitere Transferleistungs-empfänger, Studenten, Auszubildende und Singles.

# SOZIALE VERANTWORTUNG = RECHT AUF WOHNEN

- Nordrhein-Westfalen ist ein Mieterland:  
In rund 4,5 Millionen Mietwohnungen leben 10,1 Millionen Menschen.
- Zur staatlichen Daseinsvorsorge gehört bezahlbarer Wohnraum für die Menschen. Das ist die soziale Verantwortung des Staates und damit insbesondere der Nordrhein-Westfälischen Landesregierung: Eine menschenwürdige Unterkunft muss auch dann gewährleistet sein, wenn die individuellen finanziellen Mittel des Einzelnen nicht ausreichen.

# SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN NRW

Rechtsgrundlage für die Soziale Wohnraumförderung ist das „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen“ (WFNG NRW).

Dort heißt es:

# SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN NRW

WFNG NRW § § 1 und 2:

Ziele, Zielgruppe

(1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind:

1. Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
2. bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
3. die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützt.

# SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IN NRW

(2) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, deren nach § § 14 und 15 anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 13 nicht überschreitet. Soweit es zur Erreichung der Ziele nach Absatz 1 unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Abweichungen von der Einkommensgrenze zulassen oder von der Einkommensgrenze absehen.“

# NRW BRAUCHT MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

- Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in NRW sinkt seit Jahren. Pro Jahr ist der Rückgang mit durchschnittlich 3 % anzusetzen. Bezogen auf das Bestandsjahr 2016 bedeutet dies bei 467.400 sozial gebundenen Wohnungen allein ein Rückgang von 14.000 Wohnungen!
- Beschleunigt wird dieser Prozess durch Sondertilgungen von Altdarlehen.

**Fazit: Es ist höchste Zeit für mietpreisgebundenen Wohnungsbau!**

# IN DER PRAXIS: WAS MACHEN CDU UND FDP?

**Mit CDU und FDP geht der soziale Wohnungsbau in den Keller.**



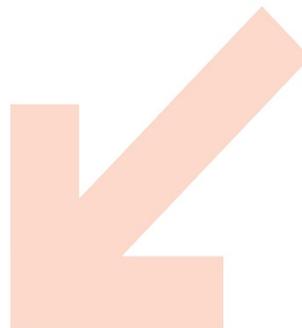
9.301 Wohnungen



7.230 Wohnungen



6.159 Wohnungen



*#WohnenBezahlbarMachen*

Von der Theorie zur Praxis: Was macht die CDU/FDP-Landesregierung?

Das Ergebnis der sozialen Wohnraumförderung dieser Landesregierung ist erschreckend: **Der soziale Wohnungsbau geht in den Keller!**

# DER KOLLAPS AUF DEM WOHNUNGSMARKT IST HAUSGEMACHT

Die Rückwärtsentwicklung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus ist hausgemacht: Die CDU/FDP-Landesregierung hat im Kerngeschäft der Sozialen Wohnraumförderung keine Ambitionen. Es bleibt bei Lippenbekenntnissen.

Stattdessen:

# DER KOLLAPS AUF DEM WOHNUNGSMARKT IST HAUSGEMACHT

- die Fördersystematik der Gebietskulissen ist veraltet und führt zu absurden Ergebnissen (s. Gelsenkirchen, Herne, Herten)
- die Begrenzung der Geschosshöhen ist nicht mehr zeitgemäß und verhindert ausreichenden Wohnungsbau (s. Mönchengladbach und Rhein-Sieg-Kreis)
- die Werbung für mehr Wohnbauflächen für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau gegenüber den Kommunen bleibt unzureichend
- die Flächenmobilisierung über den BLB wird nicht angegangen
- Der Ausbau der Eigentumsförderung geht am Bedarf vorbei. Den massiven Wohnraummangel in den Städten löst das nicht.

# CDU UND FDP OHNE SOZIALE VERANTWORTUNG

- **Diese CDU/FDP-Koalition ist eine Koalition gegen die Interessen von weiten Teilen der Bevölkerung. Sie nehmen ihre soziale Verantwortung nicht wahr.**
- **erste Aufgabe ist die zielgenaue und bedarfsgerechte Förderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus**
- **hier zeigt diese Landesregierung keinerlei Anstrengungen**
- **stattdessen fördert sie die Eigentumsbildung gesondert, mit unglaublichen Einkommensgrenzen von**
  - 60.000 € pro Jahr (5.000 € im Monat) für Singles**
  - 90.000 € pro Jahr (7.500 € im Monat) für Ehepaaren mit einem Kind**
  - 105.000 € pro Jahr (8.750 € pro Monat) für Ehepaare mit 2 Kindern**

# **CDU/FDP-KOALITION FÖRDERT VERMÖGEN STATT WOHNRAUM**

**Das geht am Bedarf und an der sozialen Wirklichkeit vorbei. Diese verfehlte Wohnraumpolitik der CDU/FDP-Landesregierung trägt zur Verschärfung der Wohnungsnot in den Städten und zur Vergrößerung der Kluft zwischen arm und reich in unserem Land bei.**

**Wohnraummangel verschärft die soziale Ungleichheit!**

# UNSERE ALTERNATIVE: SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK

Die Menschen wollen eine andere Wohnungspolitik. Eine Studie der CARITAS macht das deutlich („Jeder Mensch braucht ein Zuhause“, Januar 2018):

- Für 76 % der Befragten ist bezahlbares Wohnen „äußerst“ oder „sehr wichtig“, insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen bis 2.000 € (rund 97 %).
- Die Sicherung der Wohnung ist ein elementares Grundbedürfnis für die meisten Menschen, besonders bei den unter 30-Jährigen und über 50-Jährigen.
- Für 79 % der Befragten stellen hohe Wohnkosten ein erhebliches Armutsrisiko dar.
- Erwartet wird von der Politik vor allem die Förderung des sozialen Wohnungsbaus (84 %), preiswerter Wohnraum für benachteiligte Personengruppen (80 %) und die Förderung von Wohnungsgenossenschaften sowie eine Mietpreisbremse in Großstädten.

**Es ist höchste Zeit für mietpreisgebundenen Wohnungsbau!**

# UNSERE KERNPUNKTE

- **Ausweitung des Fördervolumens der sozialen Wohnraumförderung über 1,1 Mrd. € p. a. hinaus**
- **Erhöhung des Anteils der NRW.BANK-Mittel an der sozialen Wohnraumförderung, mit Konzentration auf den mietpreisgebundenen Wohnungsbau**
- **Neufassung der Förderkonditionen für den sozialen Mietwohnungsbau**
- **Anreize schaffen zur Förderung einer sozialen Baulandpolitik der Kommunen**
- **Sicherung und Ausbau der Tilgungsnachlässe auch durch originäre Landesmittel und komplette Zweckbindung der im Koalitionsvertrag in Berlin angekündigten Wohnungsbaufördermittel des Bundes**
- **Eigentumsförderung auf der „grünen Wiese“ nicht mehr aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, sondern aus originären Landesmitteln (Haushalt)**

# UNSERE KERNPUNKTE

- **verstärkte Förderung von Wohnungsgenossenschaften bzw. deren Gründung**
- **Förderung der Gründung von kommunalen Wohnungsbauunternehmen**
- **Neugründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, um wieder ein landeseigenes Instrument zur Beförderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus zu schaffen. Dieses wurde 2008 unter der Regierung Rüttgers („privat vor Staat“) preisgegeben durch den Verkauf der LEG. Eine neu konzipierte Landeswohnungsbaugesellschaft würde vor allem den Kommunen Hilfestellung leisten können, die nicht (mehr) über eine eigene kommunale Wohnungsgesellschaft verfügen oder kleinen Wohnungsgesellschaften, die aus eigener Kraft nicht aktiv werden können.**
- **Erhalt und Fortentwicklung des landesrechtlichen Mieterschutzes**

## EXKURS: LANDESRECHTLICHER MIETERSCHUTZ

Die schwarz-gelbe Landesregierung hat dem landesrechtlichen Mieterschutz den Kampf angesagt. Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP heißt es:

*„Die Mietpreisbremse hat in Nordrhein-Westfalen ihren Zweck nicht erfüllt. Sie hat nicht die Mieten gebremst, sondern private Investitionen in den Wohnungsbau. Um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu vergrößern und für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wollen wir private Investitionen wieder attraktiver machen. Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben. Das Bundesrecht enthält bereits einen weitreichenden Mieterschutz. Darüber hinausgehende landeseigene Regelungen sind daher nicht erforderlich. Die Kündigungssperrfristverordnung, die Zweckentfremdungsverordnung, die Umwandlungsverordnung werden wir aufheben, das Wohnungsaufsichtsgesetz überprüfen.“*

# EXKURS: LANDESRECHTLICHER MIETERSCHUTZ

Fazit:

Diese Landesregierung macht Politik gegen die Interessen von 10 Millionen Menschen, die in Nordrhein-Westfalen in Mietwohnungen leben.

# MIT DER ABRISSBIRNE DURCH DAS MIETERRECHT

(Drs. 17/81)

- Die Kappungsgrenzenverordnung tritt mit Ablauf des 31. Mai 2019 außer Kraft ( § 2 S. 2 KappGrenzVO NRW). Damit entfällt die Begrenzung des Mietpreisanstieges bei Bestandsmieten.
- Die Umwandlungsverordnung tritt mit Ablauf des 27. März 2020 außer Kraft ( § 3 S. 2 UmwandVO NRW). Damit entfällt der Schutz vor Umwandlung von Miet- in teure Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten.
- Die Mietpreisbegrenzungsverordnung tritt am 30. Juni 2020 außer Kraft ( § 2 S. 2 MietbegrenzVO NRW). Damit entfällt die Begrenzung des Mietpreisanstieges bei Wiedervermietungsflächen.

# MIT DER ABRISSBIRNE DURCH DAS MIETERRECHT

- Die Kündigungssperrfristverordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft ( § 3 S. 2 KSpVO NRW). Damit entfallen längere Kündigungsschutzfristen im Falle der Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter.
- Eine Verschärfung der Möglichkeiten von Zweckentfremdungsverboten in angespannten Wohnungsmärkten ( § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz, WAG NRW) lehnt die Landesregierung ab.

**Es ist höchste Zeit für mietpreisgebundenen Wohnungsbau!**

**Wir wollen Wohnen bezahlbar Machen!**

The background is a solid red color. On the right side, there is a faint, stylized illustration of a woman's face in profile, looking towards the left. Below the face, there is a faint illustration of a gear. The text is positioned on the left side of the image.

**VIELEN DANK**

*FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!*