

02.04.2019

Antrag

der Fraktion der SPD

Schluss mit der verfehlten Wohnraumförderpolitik der CDU/FDP-Landesregierung: Nordrhein-Westfalen braucht endlich eine zeitgemäße Soziale Wohnraumförderung!

I. Ausgangslage

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).

In Nordrhein-Westfalen ist die Schere zwischen Anspruch und Wirklichkeit in den vergangenen Jahren immer weiter auseinandergegangen, weil der Bestand an bezahlbarem Wohnraum stetig sinkt. Ursachen sind die massenhafte Privatisierung von städtischem und landeseigenem Wohnraum seit den 80er Jahren (z.B. Verkauf der LEG 2008 mit 90.000 WE), die massenhafte Privatisierung von Werkwohnungen, die Übernahme von Wohnungsbeständen durch renditeorientierte Investmentfonds, die Fehlbelegung öffentlichen Wohnraums, viel zu wenig öffentlich geförderter Wohnungsneubau und die vorzeitige Ablösung von Wohnbauförderungskrediten - mit den zugehörigen Mietpreisbindungen - in den letzten Jahren, aufgrund der Niedrigzinsphase. Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in NRW sinkt seit Jahren. Pro Jahr ist der Rückgang mit durchschnittlich 3% anzusetzen. Bezogen auf das Bestandsjahr 2016 war dies bei 467.400 sozial gebundenen Wohnungen allein ein Rückgang von 14.000 Wohnungen.

Demgegenüber hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt seit einigen Jahren wieder deutlich an, insbesondere in den Städten. Ursachen sind die langfristigen demographischen Trends: Zunahme des Anteils der Single-Haushalte und mehr Quadratmeterverbrauch pro Wohnung. Aber auch die Entwicklung der Geburten ist seit einigen Jahren wieder positiv. Die deutsche Bevölkerung bekommt wieder mehr Kinder. Die Zuwanderung aus dem EU-Ausland und von Flüchtlingen und Asyl suchenden Menschen führt ergänzend zu mehr Wohnraumnachfrage. Hinzu kommt, dass das Wohnen in der Stadt „in“

Datum des Originals: 02.04.2019/Ausgegeben: 02.04.2019

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

ist. Das gilt insbesondere für das „Schwarmverhalten“ der 25-35-jährigen. In den großen Städten übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot bei weitem. Aber auch in ländlichen Regionen verzeichnen die Städte vermehrten Zuzug.

Wohnraummangel hat wesentliche negative Aspekte: Die Preise explodieren. Bezahlbares Wohnen wird zur Mangelware. Das Grundrecht auf Wohnen wird am angestammten Lebensmittelpunkt nicht mehr einlösbar. Vielfach folgt der Umzug an den Stadtrand oder ins Umland (Segregation). Die Entmischung von vielfältigen Wohnquartieren fördert Armen-Ghettos und Reichen-Ghettos: Gutes Wohnen in der Stadt gibt es nur noch für Wohlhabende. Das ist der daraus folgende Trend. Wohnraummangel und Mietpreisexplosion verstetigen und verschärfen die soziale Ungleichheit. Das fördert die Spaltung der Gesellschaft und bedroht mittelfristig den sozialen Frieden. Mit Blick auf belgische oder französische Vorstädte, darf das für Nordrhein-Westfalen keine Perspektive sein.

Wohnraummangel und nicht mehr 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 stärker spürbar. Ein Wohnberechtigungsschein in Großstädten wie Köln und Düsseldorf, steht rechnerisch rund 50% der Bevölkerung zu, denn ein Ehepaar mit 2 Kindern und Netto-Einkommen von rund 2.000 € bis z.T. 2.800 € pro Monat ist Wohnschein berechtigt!

Betroffen sind weite Teile der Bevölkerung: z.B. Geringverdiener, Rentner, chronisch kranke- und behinderte Menschen, Alleinerziehende und kinderreiche Familien, arbeitslose Menschen und weitere Transferleistungsempfänger, Studenten, Auszubildende und Singles.

Demgegenüber ist das Ergebnis der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen seit der Regierungsübernahme von CDU und FDP erschreckend. Im zweiten Regierungsjahr dieser Mitte-Rechts-Koalition in Folge, ist beim Mietpreis gebundenen Wohnungsbau ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen. Waren 2016 noch 9.301 Wohneinheiten im Bereich Mietwohnungen und Wohnheimplätze vom Land öffentlich gefördert worden, so waren es 2017 nur noch 7.230. Im Jahr 2018 sank diese Zahl nochmals auf 6.159 Wohneinheiten ab. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von fast 15%, gegenüber dem Jahr 2016 sogar von fast 34%.

Der Niedergang des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus ist hausgemacht. Die Mitte-Rechts-Landesregierung zeigt im Kerngeschäft der Sozialen Wohnraumförderung keine Ambitionen. Es bleibt bei Lippenbekenntnissen.

So ist die Fördersystematik der Gebietskulissen veraltet und führt zu absurden Ergebnissen, beispielsweise, was die Absenkung der Mietstufe drei in Mietstufe zwei für die Städte Gelsenkirchen, Herne und Herten angeht. Dort ist Mietpreis gebundener Wohnungsbau heute rentabel nicht mehr herstellbar. Dringend notwendige Investitionen unterbleiben. Zusätzlicher Wohnraum wird nicht geschaffen.

Die Begrenzung der Geschosshöhen beim Mietwohnungsbau ist nicht mehr zeitgemäß und verhindert rentable Bauprojekte, so etwa in Mönchengladbach oder dem Rhein-Sieg-Kreis, wo trotz großem Wohnraumbedarf nicht höher als vier Stockwerke gebaut werden darf.

Die Werbung für mehr Wohnbauflächen für den Mietpreis gebundenen Wohnungsbau gegenüber den Kommunen bleibt unzureichend und läuft erst jetzt im Rahmen von „Regionalgesprächen“ wieder an.

Die Flächenmobilisierung über den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes wird nicht mit Nachdruck angegangen. Bis heute besteht kein zusammen hängendes Wohnbauflächen-Kataster des Landes.

Der Ausbau der Eigentumsförderung geht am Bedarf vorbei. Den massiven Wohnraummangel in den Städten löst das nicht. Dort, wo es in den Städten an bezahlbarem Wohnraum mangelt, wird durch vermehrten Eigenheimbau, vor allem auf der grünen Wiese, keine einzige zusätzliche Mietwohnung gebaut. Darüber hinaus warnen Fachleute

- vor Mitnahmeeffekten durch viel zu hohe Einkommensgrenzen (Wirtschaftsforscher Marcel Fratzscher)
- vor Überkapazitäten im Eigenheimbereich mit der Gefahr des Wertverlustes durch mittelfristigen Preisverfall (Institut der Deutschen Wirtschaft) und
- vor zusätzlicher Anheizung des Preisniveaus durch verfehlte Förderanreize (Ökonom Lars Feld, Universität Freiburg sowie der Branchenverband ZIA).

II. Der Landtag stellt fest:

- Die Wohnraumförderpolitik der Mitte-Rechts-Landesregierung ist gescheitert.
- Bei der Kernaufgabe der Sozialen Wohnraumförderung, der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, versagt die neoliberale Landesregierung auf der ganzen Linie.
- Das drängendste wohnungspolitische Problem des Landes, nämlich die Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, löst sie nicht. Das ist eine Bilanz des Scheiterns!
- Ursache des Niedergangs ist die verfehlte Förderpolitik, denn die Landesregierung verharrt bei einer überholten Fördersystematik, setzt die falschen Schwerpunkte und fördert am Bedarf vorbei.
- Bei Ihrer verfehlten Eigentumsförderung verwechselt die Landesregierung Vermögensförderung mit Wohnraumförderung.
- Ihre verfehlte Wohnraumpolitik trägt zur Verschärfung der Wohnungsnot in den Städten und zur Verschärfung der Kluft zwischen arm und reich in unserem Land bei. Wohnraummangel verschärft die soziale Ungleichheit!
- Kerngeschäft der Förderpolitik der Landesregierung muss der mietpreisgebundene Wohnungsbau sein, hierauf sind die Fördermittel und alle Anstrengungen zur Verbesserung der Förderangebote und weiteren Rahmenbedingungen zu konzentrieren.

III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- die Fehlausrichtung ihrer Wohnraumförderpolitik umgehend aufzugeben und den Mietpreisgebundenen Wohnungsbau wieder ins Zentrum ihres Handelns zu stellen
- die entsprechenden Eckwerte der Wohnraumförderung darauf auszurichten, insbesondere, was den geförderten Mietpreis gebundenen Wohnungsbau angeht
- die Förderrichtlinien der Sozialen Wohnraumförderung zeitnah anzupassen und eine Flexibilisierung der Förderbudgets und eine Flexibilisierung der Geschosshöhen bis zu zehn Stockwerken vorzusehen, um den Wohnraummangel bei Flächenmangel zu überwinden
- für höhere Gebäude zugleich in den Förderrichtlinien festzuschreiben, dass ein heterogener Mix aus geförderten und nicht geförderten Wohnungen vorzusehen ist

- die nicht mehr zeitgemäße Systematik der Gebietskulissen als Basis der Wohnraumförderung abzuschaffen und durch zeitgemäße Bedarfskriterien usw. zu ersetzen
- zeitnah ein Wohnflächenkataster für im Landesbesitz befindliche und für den Wohnungsbau geeignete Flächen vorzulegen, um diese für den Mietpreis gebundenen Wohnungsbau nutzen zu können
- die Fehlorientierung in der Eigentumsförderung umgehend aufzugeben und sie auf ein bedarfsgerechtes, wie sozial orientiertes Maß zurück zu führen
- die dadurch frei werdenden Mittel auf den Bereich des geförderten Mietpreis gebundenen Wohnungsbau umzuschichten.

Thomas Kutschaty
Sarah Philipp
Jochen Ott
Volkan Baran