

Mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau

Eine seitens der Landesregierung angekündigte „Wohnungsbau-Offensive“ soll helfen, den sich aus dem Flüchtlingszustrom ergebenden Mehrbedarf an bezahlbaren und vor allem öffentlich geförderten Wohnungen zu decken. Unabhängig davon gab es bereits vor der Flüchtlingswelle, insbesondere in den Metropolen der Rhein-schiene, zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Die Flüchtlingsthematik darf, zum Schutz des gesellschaftlichen Friedens, nicht dazu führen, dass unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen gegeneinander ausgespielt werden.

Zur Entspannung der Lage auf den Wohnungsmärkten hat das nordrhein-westfälische Bauministerium im Oktober 2015 die Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften modifiziert. Die Konditionen sollen nun so lukrativ sein, dass sie eine echte Alternative zum freifinanzierten Wohnungsbau darstellen. Die ersten Details hierzu sind vielversprechend. So sollen im Wohnraumförderprogramm für das Jahr 2016 die Tilgungsverzichte in allen Mietstufen erweitert werden. Für das Mietniveau M₄ beispielsweise ist eine Anhebung von zehn auf 25 Prozent geplant. Auch für den Eigenkapitalnachweis sind Erleichterungen angedacht. Danach sollen Investoren sich die Tilgungsverzichte bis zu 50 Prozent als Eigenkapitalersatz anrechnen lassen können. Das dürfte geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Finanzierungsvoraussetzungen erleichtern. Auch die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) soll weiter verbessert werden. In Regionen mit dem höchsten Mietniveau ist hier eine Anhebung der Tilgungsverzichte sogar auf bis zu 35 Prozent vorgesehen.

Wir begrüßen diese Verbesserun-



Foto: Marc Frankenhauser

Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des DMB NRW

gen und glauben, dass dies tatsächlich ein Impuls für den Wohnungsbau ist. Der rasant ansteigende Bedarf sollte aber nicht dazu führen, dass Standards so weit herabgesenkt werden, dass langfristig eine nachhaltige Nutzung der Flüchtlingsunterkünfte als öffentlich geförderte Wohnungen nicht mehr möglich ist. Regelungen aber, die das Bauen erschweren, weil ein größerer Aufwand den Zusatznutzen übersteigt, gehören auf den Prüfstand. Aber auch die Kommunen müssen, um der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, schnell handeln. Sie sollten vor allem Grundstücke ausweisen, damit die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum auch tatsächlich vorliegen. Kommunale Wohnungsunternehmen müssen sich, angesichts der nun zur Verfügung stehenden Fördermittel verstärkt am Bau von öffentlich geförderten Wohnraum beteiligen. Eigene Bestände einer Gemeinde sollten nicht leer stehen, sondern müssen ausnahmslos aktiviert werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Auch die bürokratischen Hürden innerhalb einer Behörde müssen abgebaut, die Verfahren beschleunigt und Personal aufgestockt werden. Dem Thema „Wohnen“ beziehungsweise „Wohnraumversorgung“ ist ein größerer Stellenwert innerhalb der Gemeinden einzuräumen.

Auf Landesebene wünschen wir

uns eine für das gesamte Bundesland NRW geltende „Zweckentfremdungsverordnung“. Die Nutzung von Wohnungen als Gewerberman bedarf der Genehmigung. Willentlicher Leerstand von Wohnraum kann angesichts von Wohnungsmangel Missbrauch sein. Derzeit entscheiden die Gemeinden selber, ob sie eine entsprechende Verordnung zum Schutz von Leerstand und Zweckentfremdung erlassen möchten. Lediglich in drei Gemeinden in NRW entfaltet diese Regelung ihre Wirkung. Dies beweist, dass sich die Vorschrift hier nicht durchgesetzt hat. Seitens der Landesregierung gab es hinsichtlich einer Landeszweckentfremdungsverordnung schon positive Signale – wir hoffen, dass dem jetzt eine schnelle Umsetzung folgt.

Die steigende Zahl von Flüchtlingen wirkt sich unterschiedlich auf die Wohnungsmärkte im Land aus. In angespannten Wohnungsmärkten dürfte sich die Situation dadurch weiter zuspitzen. Verbesserte Konditionen könnten aber auch hier ein Anreiz sein, sich wieder verstärkt in diesem Segment zu engagieren. Als

hilfreich haben sich in der Vergangenheit Programme zur sozialgerechten Bodennutzung herausgestellt. Gemeinden können bei der Ausweisung eines Neubaugebietes steuern, wie hoch der Anteil von öffentlich geförderten oder auch preisgedämpften Wohnraum am Gesamtvorhaben ist. Davon muss mutiger Gebrauch gemacht werden.

Für Regionen mit geringer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt könnte die aktuelle Entwicklung auch eine Chance sein. Sie könnten ihre Leerstände abbauen und mit den nun zur Verfügung stehenden Mitteln eigene Bestände wieder aktivieren. Die Herausforderung in diesen Regionen wird sein, dass die Situation nicht von einigen „schwarzen Schafen“ auf der Anbieterseite ausgenutzt wird. Diese versuchen aus zum Teil völlig verwahrlosten Beständen Gewinne zu schlagen, indem sie Wohnungen mit schlechtem Standard zu völlig überzogenen Preisen vermieten. Dagegen müssen die Kommunen durch die Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes einschreiten. Auch die Ausdehnung des Geltungsbereichs der Mietpreisbegrenzungsverordnung kann helfen, den Forderungen von überzogenen Mieten entgegenzuwirken. ■

Mieterverein Dormagen Jahreshauptversammlung

Der Mieterverein Dormagen lädt ein zur Jahreshauptversammlung am Freitag, **11. März 2016**, um 19.30 Uhr im Café Toni, Kölner Straße 71, 41539 Dormagen.

VORSCHLAG ZUR TAGESORDNUNG:

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Wahl Versammlungsleiter
3. Kurzreferat zu aktuellem Mietrechtsthema
4. Genehmigung des Protokolls vom 13. März 2015
5. Ehrungen
6. Berichte: Vorstand, Kassierer, Rechnungsprüfer
7. Diskussion
8. Entlastung Vorstand
9. Wahl eines Wahlleiters
10. Wahlen
11. Wahl 2. Vorsitzender
12. Vorstellung Haushaltsplan 2016
13. Verschiedenes