



Öffentlicher und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Vortrag bei der linksjugend Köln – 25. Juli 2024

Dr. Günter Bell, Geschäftsführer der Linksfraktion im Kölner Rat

Eine gute Wohnung für jede*n sollte in unserem reichen Land selbstverständlich sein



**Wir fordern:
bezahlbares Wohnen
für alle**

<https://www.die-linke.de/themen/wohnen/>



Gliederung des Vortrags

1. Wer hat welche Aufgaben und Kompetenzen?
2. Warum brauchen wir eine öffentliche Wohnraumförderung?
3. Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW?
4. Kritik an der Fehlkonstruktion der öffentlichen Wohnraumförderung
5. Alternativen



Wer hat welche Aufgaben und Kompetenzen?

Bund	Land	Kommune
Mietrecht	Landesplanung	Bauleitplanung (FNP, BPlan)
Wohngeldgesetz	Landesbauordnung	Erteilung von Baugenehmigungen
unterstützt die Länder beim sozialen Wohnungsbau durch die Gewährung von Finanzhilfen	Sozialer Wohnungsbau	Bewilligungsbehörde Kommunale Zusatzförderung

Konkurrierende Gesetzgebung, Verwaltungsvereinbarungen etc.

Warum brauchen wir eine öffentliche Wohnraumförderung?

- Der Markt versagt, wenn es um die Bereitstellung bezahlbarer und guter Wohnungen geht.
- Zum Beispiel in Köln:
 - mittlere Bruttokaltmiete / qm Wohnfläche ist 2023 mit 11,80 Euro um 18,7 Prozent höher als 2016
 - 2023 mussten rund 45 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen
 - Bestand an geförderten Mietwohnungen nimmt kontinuierlich ab, auf rund 37 100 im Jahr 2022 (Typ A/1)
 - rund 45 Prozent der 580.000 Haushalte haben Anspruch auf WBS, das sind 224.000 Haushalte



Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW?



© mhkbd.nrw

Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW

Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen in NRW

Die Linke

Fraktion
im Rat der Stadt Köln

Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW

- 2024 belaufen sich die Mittel für die öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW auf 1,7 Milliarden Euro
- Bewilligungsbehörden werden Förderkontingente zugewiesen (Köln: mind. 100 Mio.)
- Förderzweck: Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind



Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW?

Gefördert wird (2023 in TSD Euro):

- Mietwohnraum (1.480)
- selbstgenutztes Wohneigentum (280)
- Modernisierung (252)
- Wohnraum für Auszubildende und Studierende; Gruppenwohnungen; Wohnraum für Menschen mit Behinderungen
- Bindungsverlängerung und -erwerb



Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW?

- Anforderungen an die Wohnungen
 - ÖPNV-Erschließung
 - Nicht mehr als vier/sechs Geschosse
 - Freisitz
 - Energetische Mindestanforderungen
 - Wohnflächenvorgaben



Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW?

- Belegungsbindung (wahlweise 25 oder 30 Jahre)
- Einkommensgrenze
 - Einkommensgruppe A
4 Pers.-Haushalt, zwei Kinder = etwa 59.600 Euro brutto
 - Einkommensgruppe B
darf Grenze der Einkommensgruppe A um bis zu 40% übersteigen
- Mietbindung (Bewilligungsmiete)
 - Einkommensgruppe A 6,50 – 7,85 Euro/qm



Wie funktioniert öffentliche Wohnraumförderung in NRW?

- Grunddarlehen & Zusatzdarlehen
- Günstige Zinsen & Verwaltungskostenbeiträge
- Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)



Kritik an der Fehlkonstruktion der öffentlichen Wohnraumförderung

- Das Problem von Förderprogrammen mit zeitlich befristeten Bindungen ist grundsätzlicher Natur

**„Förderung privater
Mietwohnungsinvestitionen
mit sozialer Zwischennutzung“
Christian Donner**

Alternativen

- Kommunalen Wohnungsbau
- Neue Wohnungsgemeinnützigkeit
- Enteignung der Wohnungskonzerne



Kommunaler Wohnungsbau



Kommunaler Wohnungsbau

- **GAG Immobilien AG**
 - Aktiengesellschaft, gehört zu 85% der Stadt Köln
 - rund 45.000 Wohnungen (einschl. Grubo)
- **Grund und Boden GmbH**
 - GmbH, gehörte zu 100% der Stadt Köln
 - 2000 mit der GAG Immobilien AG fusioniert
 - 18.000 Wohnungen



Kommunaler Wohnungsbau

- **Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH**
 - GmbH, gehört zu 100% der Stadt Köln
 - stellt den Mitarbeiter*innen der Stadtwerke Köln Wohnraum bereit
 - 1.878 Wohnungen



Kommunaler Wohnungsbau

- **Wohnraumversorgungsbetrieb**
 - Eigenständigkeit verloren, jetzt Abteilung des Wohnungsamtes
 - Bau, Betrieb und Verwaltung von Unterkünften und Wohnungen



Kommunaler Wohnungsbau

Das fordern die Kölner Parteien

- *„Wir fordern die Gründung mindestens eines neuen Trägers oder einen neuen gemeinwohlorientierten Gesellschaft für spezielle Bauprojekte, die einen hohen Anteil geförderten und bezahlbaren Wohnraums zum Ziel haben.“ (Grüne)*
- *„... wird im Rahmen eines breiten Diskussions- und Prüfprozesses darüber entscheiden, ob es der Gründung einer weiteren städtischen Wohnungsbaugesellschaft bedarf, um unsere Ziele zu erreichen.“ (SPD)*
- *„Aufbau einer rein kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die direkt nach den Vorgaben der Stadt ausschließlich preiswerten Wohnungsbau zur Kostenmiete betreibt.“ (LINKE)*

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Caren Lay: Linke Eckpunkte für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Eine Wohnungspolitik, die dem renditegetriebenen Markt überlassen wird, ist nicht geeignet, für ausreichend und langfristig leistbaren Wohnraum zu sorgen.

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Caren Lay: Linke Eckpunkte für eine Neue Wohngemeinnützigkeit

- Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit im Jahr 1990 war ein schwerer Fehler
- auf dem Wohnungsmarkt soll wieder ein nicht-profitorientierter, gemeinnütziger Sektor etabliert werden
- Grundsatz: Wer sich dauerhaft auf Prinzipien einer sozialen Wohnraumversorgung verpflichtet, wird durch Steuervergünstigungen sowie einen bevorzugten Zugang zu Bundesfördermitteln und öffentlichen Grundstücken belohnt

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Caren Lay: Linke Eckpunkte für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

- 30 Prozent des Wohnungsmarktes sollen in 10 Jahren gemeinnützig sein
- Bund, Länder, Kommunen und Genossenschaften als zentrale Säulen
- Ein Zuhause für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen
- Miethöhe wird ermittelt nach dem Prinzip der Kostendeckung



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Caren Lay: Linke Eckpunkte für eine Neue Wohngemeinnützigkeit

- Privilegien für gemeinnützige Wohnungsunternehmen: Steuererleichterungen, Förderung, Bodenvergabe
- Gewinnbeschränkung und Reinvestitionspflicht
- Förderprogramm: Sondervermögen über 100 Milliarden Euro & Zinsvergünstigte Kredite aus revolvingem Fonds
- transparente Betriebsführung & Mieter*innenmitbestimmung



Enteignung der Wohnungskonzerne



Enteignung der Wohnungskonzerne

- Zur Krise des Wohnungsmarktes hat maßgeblich die Privatisierung und Finanzialisierung von Wohnungen beigetragen.
- Mit der Vergesellschaftung der Bestände der großen börsennotierten Immobilienkonzerne wird das Übel der Wohnungskrise also an der Wurzel gepackt.



Enteignung der Wohnungskonzerne

**„Daher wird der Senat von Berlin aufgefordert,
alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung
von Immobilien sowie Grund und Boden in
Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung
nach Art. 15 des Grundgesetzes erforderlich sind.“**

Mietenvolksentscheid

Enteignung der Wohnungskonzerne

Von Expert*innen empfohlen:

Deutsche Wohnen & Co. enteignen

Bericht der Kommission sagt
deutlich: Vergesellschaftung ist

- rechtlich möglich
- finanzierbar
- macht Wohnen bezahlbar

DIE LINKE.
LANDESVERBAND BERLIN

dielinke.berlin/vergesellschaftung

Zum Nachlesen ...

- Wohnungsmarktbericht der NRW Bank:
<https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>
- Wohnraumförderbedingungen des Landes NRW:
<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung>
- Caren Lay: Linke Eckpunkte für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit
<https://www.caren-lay.de/de/article/1803.linke-eckpunkte-f%C3%BCr-eine-neue-wohnungsgemeinn%C3%BCtzigkeit.html>
- Andrej Holm: Objekt der Rendite: Zur Wohnungsfrage, oder: was Engels noch nicht wissen konnte
<https://dietzberlin.de/produkt/objekt-der-rendite/>
- Deutsche Wohnen & Co. Enteignen
<https://dwenteignen.de/>



Dr. Günter Bell

- Stadtplaner,
Sozialwissenschaftler
- Geschäftsführer der Fraktion
DIE LINKE im Rat der Stadt
Köln
- <https://www.guenter-bell.de/>

