

Wohnungsmärkte der Rheinschiene - jetzt Weichen stellen!



DMB Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.



Bezirksverband
Mittelrhein e.V.



Arbeiterwohlfahrt
Bezirksverband
Niederrhein e.V.



DER PARITÄTISCHE
NORDRHEIN-WESTFALEN

Wir bedanken uns besonders bei Frau Lena Rickenberg und Frau Elisabeth Gendziorra
für die Zusammenstellung der Daten.

Vorwort

Verehrter Leser,

seit vielen Monaten ist das Thema Wohnen in den Medien präsent. In den Wachstumsregionen Deutschlands verknappt sich das Wohnraumangebot und die Mieten steigen. In Nordrhein-Westfalen sind insbesondere die Städte Bonn, Köln und Düsseldorf mit ihren umliegenden Einzugsgebieten von dieser Entwicklung betroffen. Aufgrund der seit Jahren geringen Bautätigkeit im privaten und im sozialen Wohnungsbau ist eine neue Wohnungsnot absehbar. Während die Kosten der Lebenshaltung steigen, stagnieren Löhne und Gehälter seit mehr als zehn Jahren. Immer mehr Menschen können das Dach über dem Kopf aus eigener Kraft nicht mehr bezahlen.

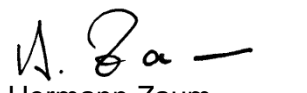
Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir aufzeigen, dass die in der Rheinschiene absehbare Wohnungsnot nicht nur untere Einkommensgruppen und Transferleistungsbezieher betrifft. Auch mittlere Einkommensgruppen sind betroffen. Neben dem quantitativen Mangel fehlen zudem Wohnungsangebote für die ältere Bevölkerungsgruppe, die ebenfalls absehbar stark wachsen wird. Wenn immer weniger Menschen ihre Unterkunft zahlen können, muss der Staat für die Kosten aufkommen. Die Investition öffentlicher Gelder in den sozialen und altengerechten Wohnungsbau ist deshalb nicht nur Wohnungs-, sondern auch Sozial- und Finanzpolitik auf Landesebene und in den Kommunen!

Wir appellieren deshalb an alle Politiker dieser drei Bereiche, gemeinsam Verantwortung zu übernehmen und jetzt die Weichen zu stellen, damit der Wohnungsmarkt in der Rheinschiene auf die Anforderungen der Zukunft vorbereitet ist!


Bernhard von Grünberg
1. Vorsitzender

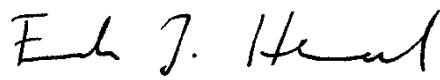



Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Oststraße 55 | 40211 Düsseldorf
www.dmb-nrw.de


Hermann Zaum
Landesgeschäftsführer





Der Paritätische Nordrhein-Westfalen
Loher Straße 7 | 42283 Wuppertal
www.paritaet-nrw.org


Dr. Frank Joh. Hensel
Diözesan-Caritasdirektor

 Diözesan-Caritasverband
für das Erzbistum Köln e.V.
Georgstraße 7 | 50676 Köln
www.caritasnet.de


Andreas Meyer-Lauber
Vorsitzender

 Deutscher Gewerkschaftsbund
Nordrhein-Westfalen
Friedrich-Ebert-Str. 34-38 | 40210 Düsseldorf
www.nrw.dgb.de


Britta Altenkamp
Vorsitzende



AWO Bezirksverband Niederrhein e. V.
Lützowstraße 32 | 45141 Essen
www.awo-nr.de


Beate Ruland
Vorsitzende



AWO Bezirksverband Mittelrhein e. V.
Rhonestr. 2 a | 50765 Köln
www.awo-mittelrhein.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
I. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen	2
1. Demografischer und soziodemografischer Wandel	2
2. Reurbanisierung	4
3. Wohnungsbestand und Neubau	5
4. Klimaschutz	5
5. Mieten- und Eigentumspreise	6
6. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	7
7. Wohnkostenbelastung und Sozialausgaben	9
8. Altersarmut	10
9. Verkauf kommunaler Wohnungsbestände	12
II. Der Wohnungsmarkt in der Rheinschiene	13
1. Demografische Entwicklung	13
2. Soziodemografischer Wandel	16
3. Baufertigstellungen	16
4. Verkehrs- und Umweltbelastung	19
5. Steigende Mieten	20
6. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	22
7. Entwicklung der Kosten der Unterkunft	24
8. Wohnkostenbelastung und soziale Verdrängung	24
III. Handlungsempfehlungen	27
1. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau lohnt sich!	27
2. Kommunale Wohnungsunternehmen reaktivieren	28
3. Veränderung der Förderbestimmungen bei der NRW.BANK	29
4. Sozial gerechte Bodennutzung - eine 30-Prozent-Quote	29
5. Grundstückssubventionierung	29
6. Wohnungsaufsicht und wohnungspolitische Instrumente	30
7. Verdichtungspotenziale nutzen	30
8. Stellplatzschlüssel senken	31
9. Regionale Budgetierung erhöhen	31
10. Förderpauschalen erhöhen	31
11. Belegungsrechte	32
12. Stadtentwicklungsstiftung	32
Anhang	33

Fußnotenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietwohnungsmangel in deutschen Großstädten

Abbildung 2: Regionalisierte Bevölkerungsprognose Nordrhein-Westfalens von 2009-2030

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011-2030 nach Altersgruppen

Abbildung 4: Wanderungssaldo in Nordrhein-Westfalen 2010

Abbildung 5: Veränderung des Wohnungsbestands 2000-2009 in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 6: Mietpreisniveau in Nordrhein-Westfalen 2009

Abbildung 7: Anteile frei finanzierter und preisgebundener Wohnungen an den Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen

Abbildung 8: Bedarf an sozialem Mietwohnraum nach Bundesländern

Abbildung 9: Entwicklung von Verbraucherpreisen, Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen von 1995 bis 2008 und in der Projektion bis 2025

Abbildung 10: Pflegebedürftige in Nordrhein-Westfalen 2007 – 2050 nach Geschlecht

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Düsseldorfs, Kölns und Bonns von 2011-2030

Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur in Bonn, Köln und Düsseldorf von 2011-2030

Abbildung 13: Studentenzahlen in Bonn, Düsseldorf und Köln im WS 2011/12 im Vergleich zu WS 2012/13

Abbildung 14: Überschuss der Zu- und Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen je 1.000 EW im Durchschnitt von 2007-2011 nach Altersgruppen

Abbildung 15: Seniorengerechte Wohnanlagen in Düsseldorf: Bedarf und Nachfrage

Abbildung 16: Einschätzung des Marktanspannungsgrades auf den Wohnungsmärkten in der Rheinschiene 2002- 2012

Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in Bonn von 1990-2012

Abbildung 18: Baufertigstellungszahlen in Köln 1999-2012

Abbildung 19: Baufertigstellungszahlen in Düsseldorf 1994-2012

Abbildung 20: Durchschnittlicher Kaufpreis für baureifes Land 2011 in der Rheinschiene

Abbildung 21: Ausstoß von CO²- Emissionen bei PKWs von Einpendlern nach Bonn, Düsseldorf und Köln aus den 15 größten Einpendlerkommunen sowie deren Pendlerpauschale

Abbildung 22: Entwicklung der Angebotsmieten in den Gemeinden der Rheinschiene

Abbildung 23: Angemessener Teil des Mietwohnungsangebots für Transferleistungsbezieher (Singlehaushalte) 2010 in ausgewählten Regionen Nordrhein-Westfalens

Abbildung 24: Anteil preisgebundener Mietwohnungen an allen Wohnungen in MFH 2011 in der Rheinschiene

Abbildung 25: Monatliche Mietbelastung in Bonn, Düsseldorf und Köln 2010

Abbildung 26: Anteil von Wohngeldbeziehern an allen Wohnungen nach Stadtteilen

Abbildung 27: Beispielrechnung für den Bau sozial geförderter Wohnungen

Einleitung

„Stadtluft macht arm“- so beschrieb der Spiegel im November 2012 die Wohnungsmarktsituation in deutschen Großstädten.¹ Über Jahre hinweg fristete das Thema „Wohnen und Wohnungsbau“ auf der politischen sowie der medialen Agenda ein Schattendasein. Das hat sich geändert seitdem immer mehr Menschen in den deutschen Großstädten keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Das gilt auch für Nordrhein-Westfalen und es scheint, als habe der NRW-Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr Michael Groschek mit seiner Aussage, Düsseldorf werde zu einem „Luxusghetto, in dem Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen auf Dauer keinen Platz haben“², den Nerv vieler Bürger getroffen.

Während die meisten nordrhein-westfälischen Regionen sinkende Bevölkerungszahlen melden, werden die Städte und Gemeinden entlang der Rheinschiene zwischen Bonn und Düsseldorf auch in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren weiter wachsen. Bereits jetzt sind die Wohnungsmärkte dieser Region stark angespannt.

Ausweislich einer Studie des Pestel Instituts fehlen in Bonn, Köln und Düsseldorf insgesamt 18.400 Mietwohnungen. Im bundesweiten Vergleich gehören sie zu den zehn deutschen Großstädten mit dem größten Wohnungsmangel.

Abb. 1: Mietwohnungsmangel in deutschen Großstädten

Großstadt	Fehlende Mietwohnungen
München	31.000
Frankfurt am Main	17.500
Hamburg	15.000
Stuttgart	8.000
Köln	7.000
Düsseldorf	6.400
Region Hannover	5.200
Bonn	5.000
Karlsruhe	3.600
Freiburg	3.000

Quelle: Pestel Institut (2012) Pressemitteilung. Eigene Darstellung

Alle drei Städte stehen vor der Herausforderung, ihre Wohnungsmärkte für das prognostizierte Bevölkerungswachstum von insgesamt 177.300 Personen bis 2030³ zukunftstauglich zu gestalten. Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum steht bisher keine nennenswerte Neubautätigkeit gegenüber.

Wohnungsminister Groschek hat mit seiner Aussage deshalb ins Schwarze getroffen: Wohnraum ist knapp, teuer und für eine immer größer werdende Zahl von Menschen hier nicht mehr zu haben.

Diese Kurzanalyse soll dazu beitragen, das Thema Wohnen dauerhaft in den Fokus politischer Entscheider zu stellen. Was heute nicht gebaut wird, kann morgen kein Zuhause sein. Und genau das brauchen die Menschen, die entlang des Rheins leben, studieren und arbeiten wollen.

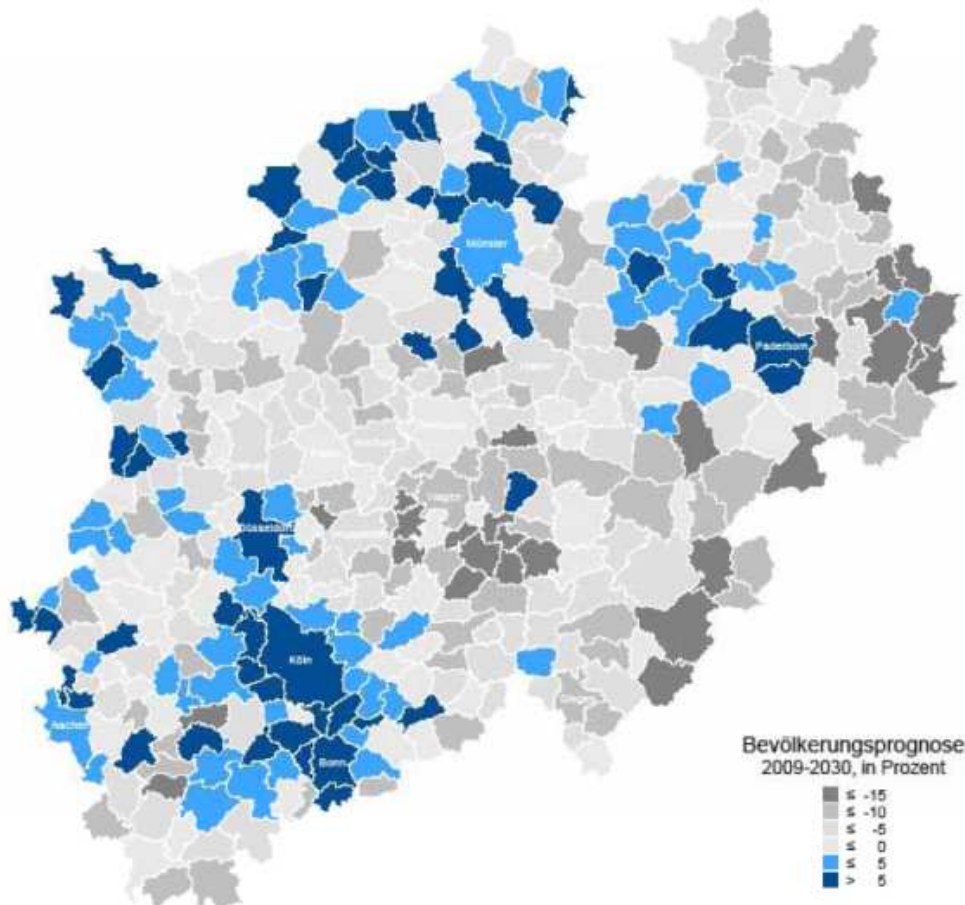
I. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

1. Demografischer und soziodemografischer Wandel

Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen vollziehen sich in der Tendenz zwar ähnlich, regional aber in unterschiedlicher Intensität und Geschwindigkeit.⁴ Einen einheitlichen Wohnungsmarkt gibt es daher in Nordrhein-Westfalen nicht. Er besteht aus einer Vielzahl höchst heterogener regionaler und lokaler Teilmärkte.⁵ Bezogen auf die Wohnungsmarktsituation können daher prosperierende, stagnierende und schrumpfende Märkte unmittelbar nebeneinander liegen (vgl. Abb. 2). Die regionale Betrachtung zukünftiger Trends und Entwicklungen ist unerlässlich, um die sich wandelnde Nachfrage nach Wohnraum und das Wohnungsangebot aufeinander abstimmen zu können.

Bis zum Jahr 2030 wird die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen um 3,7 Prozent (655.000 Personen) von 17,85 Mio. Menschen auf 17,19 Mio. sinken (vgl. Abb. 2).⁶ Allerdings müssen diese Zahlen aufgrund der sozialen Schieflage in Europa und des zunehmenden Arbeitskräftebedarfs in Deutschland skeptisch betrachtet werden. Die Zuwanderung findet z.Zt. in den Regionen statt, die über eine große Anzahl preiswerter Wohnungen verfügen. Die Menschen werden möglicherweise später in andere Regionen ziehen mit besseren Arbeitsplatzangeboten. Bleiben sie Transferleistungsempfänger werden sie in preiswerteren Wohnungen wohnen bleiben. Dies führt zu einer weiteren erheblichen Belastung der Kommunen, die schon jetzt finanziell äußerst schlecht gestellt sind.

Abb. 2: Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Nordrhein-Westfalen von 2009-2030



Quelle: InWis (2010). Atlas Wohnen

Lediglich 11 von insgesamt 54 Kreisen und kreisfreien Städten werden noch steigende Einwohnerzahlen verzeichnen.

Wachstumsregionen bis 2030⁷:

Münster	+16,8 %
Bonn	+11,5 %
Köln	+10,4 %
Düsseldorf	+5,9 %
Rhein-Erft-Kreis	+2,7 %
Kreis Paderborn	+1,8 %
Leverkusen	+1,5 %
Rhein-Sieg-Kreis	+1,2 %
Aachen	+0,7 %
Kleve	+0,5 %
Kreis Gütersloh	+0,1 %

Im Zuge des Einwohnerrückgangs wird es ferner zu einer Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung kommen. Die Kreise werden hiervon stärker betroffen sein als die kreisfreien Städte.⁸

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2030 nach Altersgruppen

Alter von ... bis unter ... Jahren	01.01.2011	01.01.2030	Veränderung vom 01.01.2011 bis 01.01.2030
unter 3	444 100	411 300	-7,4 %
3 – 6	456 100	430 800	-5,6 %
6 – 10	651 100	591 800	-9,1 %
10 – 16	1 110 600	895 700	-19,3 %
16 – 19	599 700	448 400	-25,2 %
19 – 25	1 295 900	965 600	-25,5 %
25 – 40	3 150 900	3 122 400	-0,9 %
40 – 65	6 519 400	5 706 200	-12,5 %
65 – 80	2 673 400	3 282 900	+22,8 %
80 und mehr	944 000	1 335 300	+41,5 %
insgesamt	17 845 200	17 190 300	-3,7 %

Quelle: IT.NRW (2012). Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011-2030

Neben dem demografischen Wandel führen ökonomische, kulturelle und soziale Umbrüche zu einer fortschreitenden Pluralisierung und Individualisierung der Lebensformen und somit zur Veränderung von Haushaltsstrukturen.⁹ Dies hat zur Folge, dass immer mehr Menschen alleine leben. Seit Beginn der 1990er Jahre stieg die Zahl der Single-Haushalte in Deutschland um 25 Prozent, während der Anteil der Familien um acht Prozent zurückging. Im Jahr 2011 war jeder fünfte Haushalt in Deutschland ein Ein-Personen-Haushalt.¹⁰

In Nordrhein-Westfalen waren 2010 mehr als ein Drittel der 8,6 Mio. Privathaushalte Ein-Personen-Haushalte.¹¹ Vor allem die Großstädte sind „**Single-Hochburgen**“:

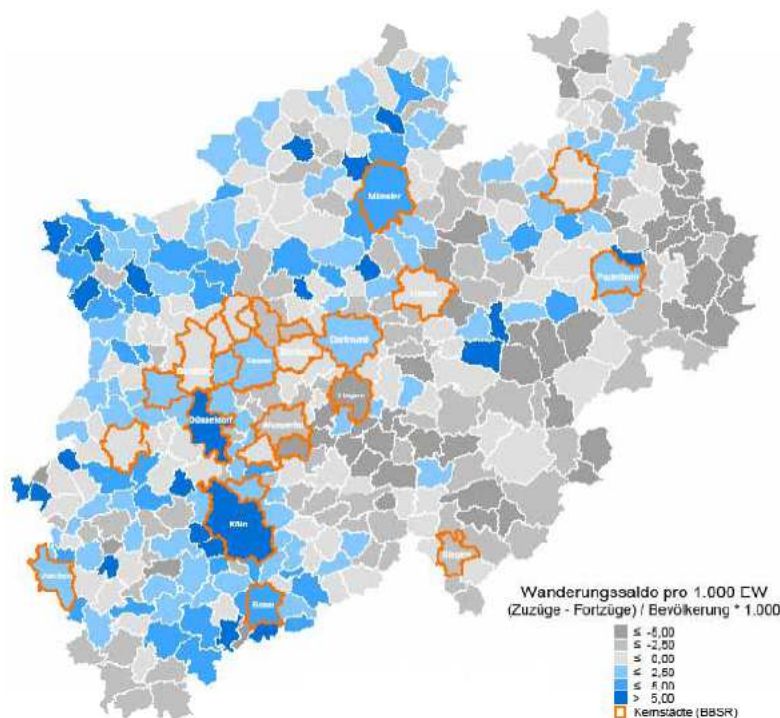
Bonn	51,2 % ¹²
Köln	50,3 % ¹³
Düsseldorf	50 % ¹⁴
Dortmund	46 %
Essen	45 % ¹⁵

Durch diese sogenannte „Singularisierung“ wird trotz Bevölkerungsrückgang die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen bis 2020 noch um 0,6 Prozent steigen von derzeit 8,6 Mio. auf 8,65 Mio. Haushalte. Erst danach soll eine Absenkung erfolgen, die für das Jahr 2050 mit 8,10 Mio. Haushalten prognostiziert ist.¹⁶ Das bedeutet, dass der Bedarf für Wohnraum trotz sinkender Bevölkerungszahlen zumindest in den nächsten 10 Jahren weiter ansteigt.¹⁷

2. Reurbanisierung

Seit rund einem Jahrzehnt zeichnet sich in vielen Großstädten Nordrhein-Westfalens eine positive Bevölkerungsentwicklung ab. Im Rahmen dieser Reurbanisierung¹⁸ konzentriert sich die Nachfrage im Miet- und Eigentumswohnungsbereich auf die zentralen, urbanen Lifestyle-Standorte.¹⁹ Hauptursachen sind vermutlich die höhere Chance auf einen Arbeitsplatz sowie auch die Nähe zum Arbeitsort, bessere Aus- und Fortbildungsangeboten sowie hochwertige Infrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitangebote etc.). Dadurch wachsen gegenwärtig insbesondere Universitätsstädte wie Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster, während ländliche Gebiete ausdünnen (vgl. Abb. 4).²⁰

Abb. 4: Wanderungssaldo in NRW 2010

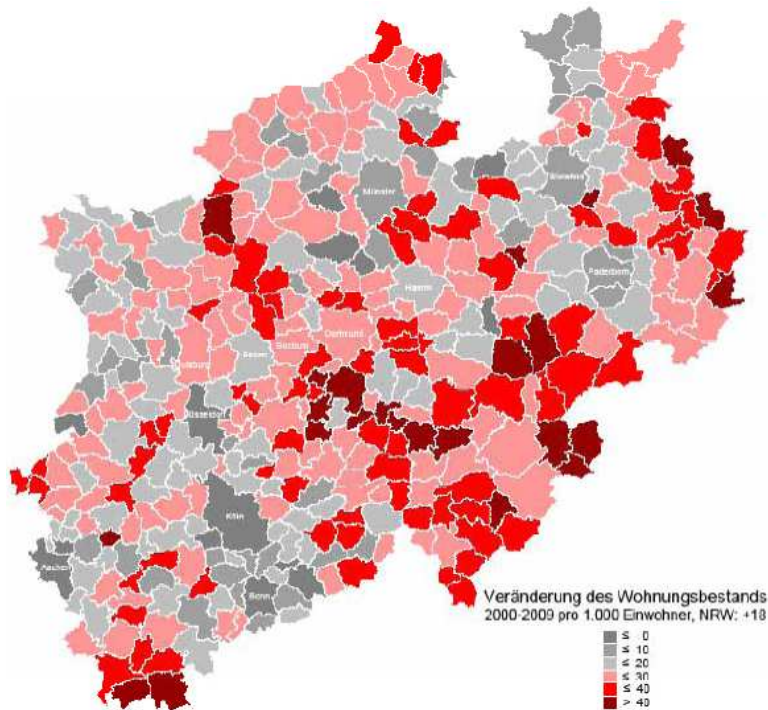


Quelle: InWis (2010). Atlas Wohnen

3. Wohnungsbestand und Neubau

Der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen ist zwischen 2000 und 2009 insgesamt um rund 5 Prozent gestiegen, regional jedoch sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 5).²¹

Abb. 5: Veränderung des Wohnungsbestands 2000-2009 in NRW



Quelle: InWis (2010). Atlas Wohnen

Die Baufertigstellungszahlen sind jedoch sowohl im Eigenheimsegment als auch im Geschosswohnungsbau seit 2000 deutlich zurückgegangen.²² Die Gründe für die geringe Bautätigkeit liegen vor allem in den hohen Baulandpreisen, den gestiegenen Baukosten, der Verschlechterung steuerlicher Abschreibung, der Reduzierung öffentlicher Fördergelder sowie in der unsicheren Markt- und Renditeentwicklung.

Fachleute errechnen den tatsächlichen Bedarf an neuem, preiswertem und „demografiefestem“²³ Wohnraum mit einer Größenordnung von 60.000 bis 80.000 Wohnungen pro Jahr in Deutschland.²⁴ Damit bleiben die Baufertigstellungszahlen weit hinter dem Bedarf zurück.

4. Klimaschutz

Deutschland hat sich im Rahmen des Agenda 21-Prozesses der Vereinten Nationen dem Ziel unterworfen, bis zum Jahr 2020 seine Treibhausgasemissionen um 40 Prozent zu senken.²⁵

Durch die Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 wurden die energetischen Anforderungen an Neubauten sowie an größere Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand um durchschnittlich 30 Prozent verschärft.²⁶ Dies führt in der Konsequenz zur Verteuerung von Baukosten und Modernisierungsmaßnahmen und damit auch zu höheren Wohnkosten. Dieser Aspekt und seine Auswirkung auf die Gesellschaft spielen bisher kaum eine Rolle.

Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand führen in der Regel zu steigenden Mieten. Elf Prozent der Kosten für energetische Maßnahmen können im Mietwohnungsbau jährlich auf die Miete aufgeschlagen werden und zwar dauerhaft. Somit werden die Kosten

nicht nur teilweise, sondern vollständig nach 9 bis 11 Jahren erhöhter Mietzahlung von den Mietern getragen.

Vor dem Hintergrund der bereits jetzt hohen Wohnkostenbelastung vieler Haushalte zwischen 30 und 50 Prozent und der zuvor beschriebenen, mietrechtlich möglichen Kostenweitergabe an die Mieter, wird der Klimaschutz zu einem sozialen Problem.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. hat in dem Bericht seiner Expertenkommission zur Klimaschutzpolitik der Bundesregierung errechnet, dass die durchschnittliche Mieterhöhung bei energetischen Sanierungen 2,54 Euro/qm beträgt.²⁷ Laut dem Betriebskostenspiegel 2011/12 für Nordrhein-Westfalen²⁸ gibt ein durchschnittlicher Haushalt für die Heizkosten monatlich 0,87 Euro/qm aus. Unter der Annahme, dass durch eine energetische Sanierung die Heizkosten auf die Hälfte reduziert werden können, bliebe rechnerisch immer noch eine Mehrbelastung von 2,10 Euro/qm.

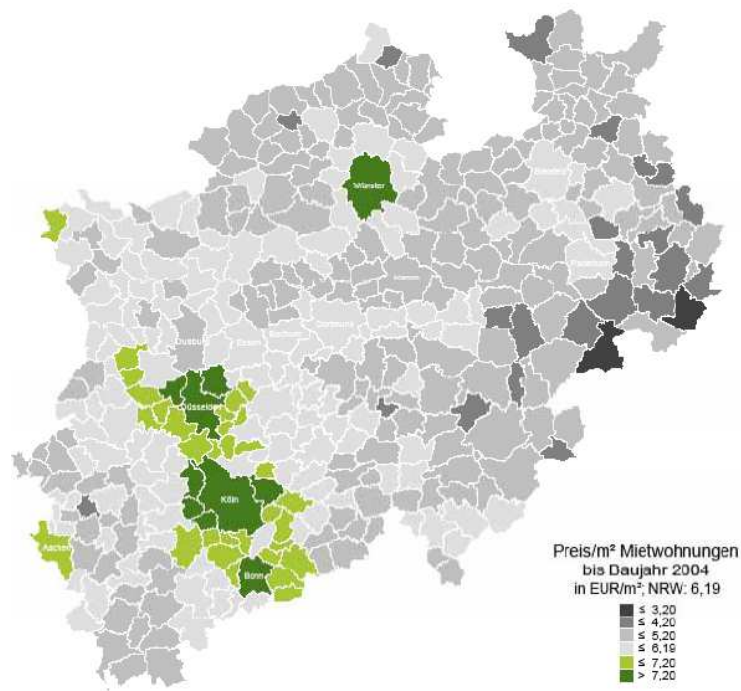
Durchschnittliche Mieterhöhung	Einsparung Heizkosten	Differenz
2,54 Euro/qm	0,44 Euro/qm	2,10 Euro/qm

Der Anstieg der Wohnkosten wird also nicht durch das Sinken der Energieverbrauchskosten kompensiert. Die Expertenkommission kommt sogar zu dem Ergebnis, dass eine „Wohnkostenneutralität“ von energetischen Sanierungen selbst bei einer jährlichen Verdreifachung der Energiekosten nicht erreicht wird.²⁹

5. Mieten- und Eigentumspreise

Der Trend der Reurbanisierung und das gestiegene Bedürfnis nach Mobilität auch beim Wohnen haben das Wohnen zur Miete deutlich aufgewertet. Die Attraktivität eines Eigenheims im Umland ist gesunken.³⁰ Folglich sind die Preise für Eigentumswohnungen und die Wohnungsmieten in fast allen Großstädten deutlich gestiegen.³¹ Mit einem Plus von insgesamt 3,4 Prozent für Mieten und Immobilien von 2010 bis 2011 handelt es sich deutschlandweit um die höchste Steigerungsrate seit 1993.³² Seit 2008 hat das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen einen deutlichen Sprung gemacht, insbesondere in den Kernstädten der Rheinschiene.³³ Diese Entwicklung wird sich fortsetzen³⁴, auch aufgrund der durch die Finanzkrise entstandenen „Flucht ins Betongold“.³⁵

In Nordrhein-Westfalen haben Bonn, Köln, Düsseldorf, Aachen und Münster mit einem überdurchschnittlichen Preisniveau von dieser Entwicklung profitiert (s. Abb. 6).³⁶ In den übrigen Regionen flacht das hohe Preisniveau bei den Mieten deutlich ab.³⁷ Ein Umzug ins Umland erscheint auf den ersten Blick eine preisgünstigere Wohnalternative zu sein. Jedoch sind auch hier, zumindest in den angrenzenden Gebieten zu Bonn, Köln und Düsseldorf steigende Mieten und Kaufpreise festzustellen (vgl. Abb. 6). Zudem belegen Studien, dass die höheren Mobilitätskosten zum Arbeitsort die eingesparten Wohnkosten in der Regel aufzehren.³⁸

Abb. 6: Mietpreisniveau in Nordrhein-Westfalen 2009

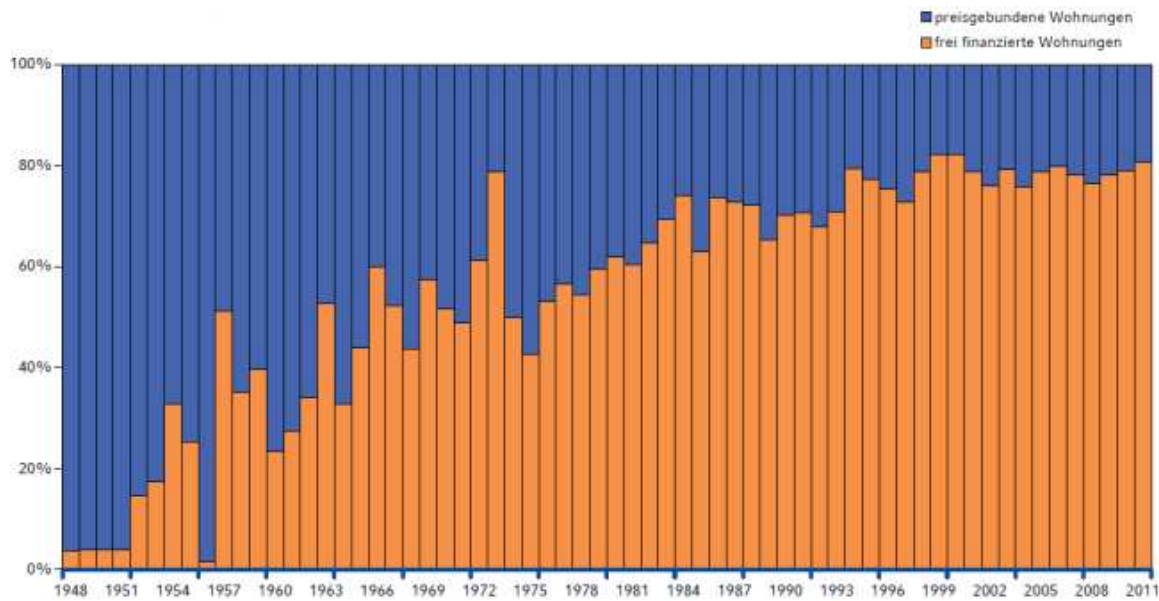
Quelle: InWis (2010). Atlas Wohnen

6. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Länder für den sozialen Wohnungsbau zuständig. Derzeit unterstützt der Bund die Länder bei der Übernahme der Aufgabe noch mit der Zahlung von Kompensationsmitteln. Nordrhein-Westfalen erhält jährlich 97,07 Mio. Euro.³⁹ Im Rahmen des jährlichen Wohnungsbauförderprogramms werden diese Gelder für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. 2013 fließen 450 Mio. Euro in den sozialen Mietwohnungsbau.

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (vgl. Abb. 7). hat sich von 1,5 Mio. Wohneinheiten im Jahr 1992 auf heute etwa 650.000 mehr als halbiert.⁴⁰ Durch das Auslaufen der Belegungsbindungen und zunehmend vorzeitige Kreditrückzahlungen sinkt der Bestand jährlich um durchschnittlich 46.000 Mietwohnungen.⁴¹

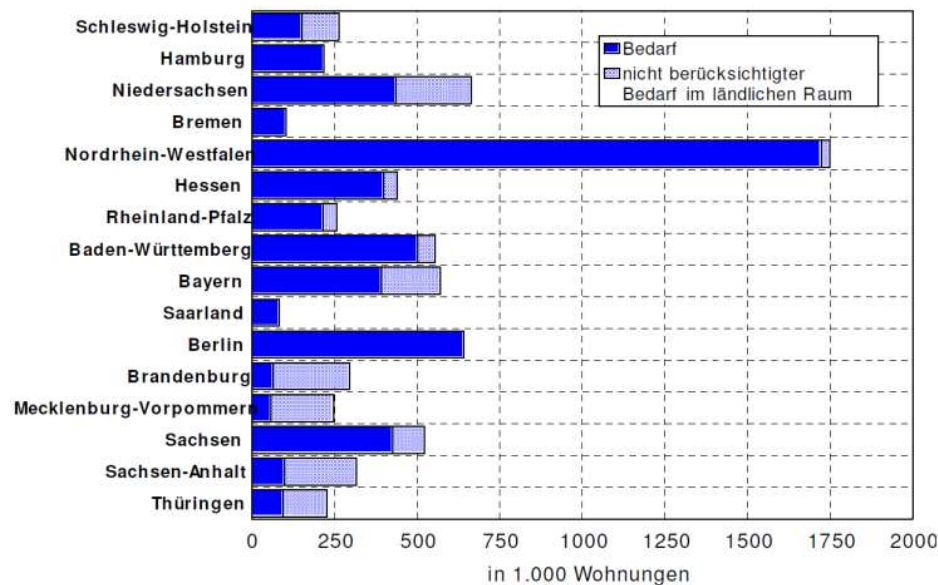
Abb. 7: Anteile frei finanziierter und preisgebundener Wohnungen an den Baugenehmigungen in NRW



Quelle: NRW.BANK (2011). Wohnungsmarkt NRW - Analysen- Soziale Wohnraumversorgung 2011 Statistischer Bericht NRW

Aus einer aktuellen Studie des Pestel Instituts geht hervor, dass in Nordrhein-Westfalen mehr als 1,17 Mio. Sozialwohnungen fehlen (vgl. Abb. 8). Der Neubau kann mit dem Bedarf und mit dem Auslaufen von Belegungsbindungen nicht Schritt halten.

Abb. 8: Bedarf an sozialem Mietwohnraum nach Bundesländern



Quelle: Pestel Institut (2012). Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland

Der Bedarf steigt jedoch. Immer mehr Menschen leben in wirtschaftlich schwierigen Verhältnissen, bedingt durch die Zunahme „prekärer“ Arbeitsverhältnisse und sinkender Realeinkommen.⁴² Der anhaltende Rückgang mietpreisgebundener Wohnungen trifft insbesondere Geringverdiener, Transferleistungsbezieher sowie am Markt benachteiligte Menschen.⁴³

Subventionsvorteil zu gering

Die Förderkonditionen im sozialen Mietwohnungsbau bieten im Vergleich zu den Darlehenskonditionen am freien Markt schon seit einigen Jahren keinen Vorteil mehr. Bei gleichen Bedingungen liegt der Zinsvorteil eines Förderdarlehens nur bei 1,5 bis 2 Prozent, bindet den Investor jedoch an einen Mietpreis, der erheblich von der Marktmiete abweicht.

Gerade in den Ballungszentren Bonn, Köln und Düsseldorf können Mietwohnungen im Neubau je nach Lage und Ausstattung ab 11 Euro/qm vermietet werden. Dem gegenüber steht jeweils eine Bewilligungsmiete von 6,25 Euro/qm (EK-Gruppe A).

Marktmiete	Bewilligungsmiete	Differenz
11 Euro/qm	6,25 Euro/qm	4,75 Euro/qm

Gleichzeitig haben sich weitere Rahmenbedingungen geändert, die Investitionen in den Neubau erschweren oder hemmen:

- Gestiegene Baulandpreise
- Gestiegene Baukosten

Die öffentliche Förderung des Landes, die niedrige Mieten ermöglichen soll, wird gerade in den teureren Regionen kaum in Anspruch genommen. Im Gegenteil: Dort hat sich in den letzten Jahren der Trend zu Luxuswohnungen durchgesetzt. Somit entstehen derzeit überwiegend Wohnungen, die für untere und mittlere Einkommensklassen unbezahlbar sind.⁴⁴

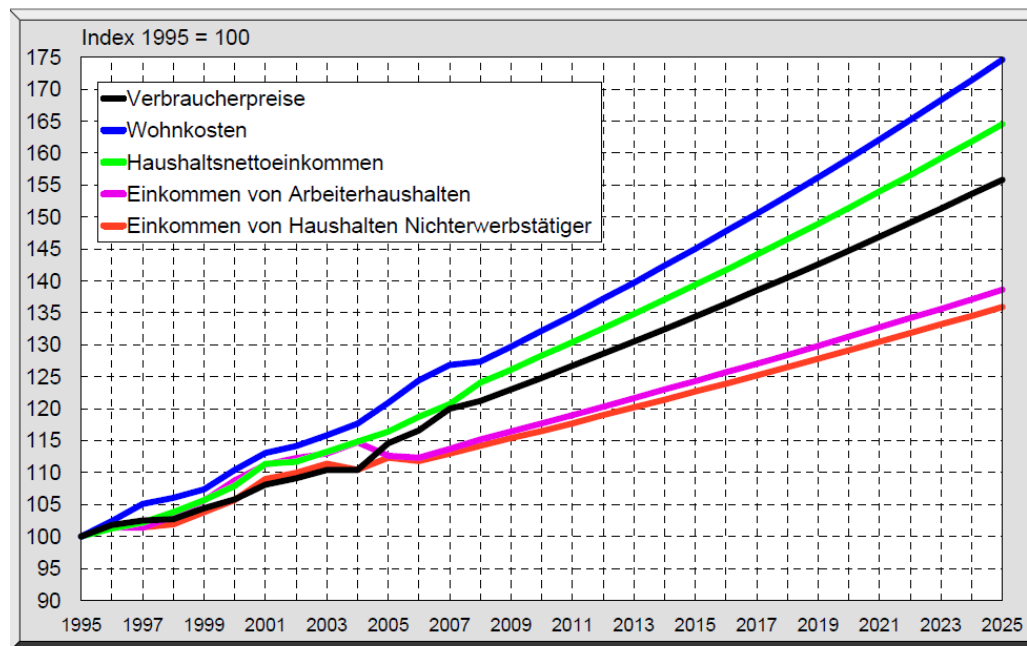
Gleichzeitig sind die Neubauwohnungen ein Preistreiber bei den Mieten, denn bei Erstellung der örtlichen Mietspiegel fließen ausschließlich die Neuvertragsmieten und die Mietänderungen der letzten vier Jahre in die Datenerhebung ein.

Es ist somit absehbar, dass die Mittel, die heute im sozialen Wohnungsbau nicht investiert werden, in wenigen Jahren die Kosten der Subjektförderung immens in die Höhe treiben werden. Wenn Transferleistungsbezieher nicht in Sozialwohnungen, sondern in Wohnungen des freien Wohnungsmarktes untergebracht werden müssen, steigen die Ausgaben der Kommunen für die Kosten der Unterkunft.⁴⁵

7. Wohnkostenbelastung und Sozialausgaben

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung hat in den letzten Jahren in Deutschland zugenommen. Während vor allem die Nebenkosten für das Wohnen immer weiter ansteigen, stagnieren bzw. sinken die Reallöhne⁴⁶. Das aktuelle und auch zukünftige Auseinanderlaufen von Wohnkosten und Einkommen, gerade bei den einkommensschwächeren Haushalten zeigt Abbildung 9.⁴⁷

Abb. 9: Entwicklung von Verbraucherpreisen, Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen in Deutschland von 1995 bis 2008 und in der Projektion bis 2025



*) Ansatz der durchschnittlichen jährlichen Steigerung zwischen 1995 und 2008 für die Projektion bis 2025

Quelle: Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Bautätigkeit

Der Anteil des Wohnens in der Struktur der Konsumausgaben beträgt ca. ein Drittel⁴⁸ (34,1 Prozent⁴⁹) - für keinen anderen Lebensbereich wird so viel Geld ausgegeben.⁵⁰ Bei einkommensschwachen Haushalten (bis 1300 Euro Nettoeinkommen pro Monat) beträgt der Anteil sogar 45,8 Prozent⁵¹. Der Anteil der gesamten Wohnkosten liegt bei den Haushalten mit niedrigen Renten schon heute bei über 50 Prozent.⁵² Das Pestel Institut bezeichnet diese Entwicklung als „dramatisch“.⁵³ Nach EU-Definition gilt ein Haushalt als finanziell überlastet, wenn mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet werden müssen. Das trifft in Nordrhein-Westfalen auf 16,8 Prozent aller Haushalte zu.⁵⁴ In den Kernstädten von Nordrhein-Westfalen ist jeder fünfte Haushalt durch Wohnkosten überlastet.⁵⁵ Die Kaufkraft ist deutlich eingeschränkt, was neben der sozialpolitischen Dimension auch Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft haben dürfte.⁵⁶

Gegenwärtig erhalten einkommensschwache Haushalte über das Wohngeld und Leistungen von SGB II und SGB XII die Kosten des Wohnens anteilig bzw. vollständig bezahlt. Die Gesamtzahlungen der öffentlichen Haushalte für die Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II stiegen deutschlandweit von 12,3 Mrd. Euro im Jahr 2005 auf 13,8 Mrd. Euro 2010.⁵⁷ In Nordrhein-Westfalen müssen ca. 12 Prozent der Haushalte durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft oder durch das Wohngeld finanziell unterstützt werden.⁵⁸

8. Altersarmut

Die Alterung der Gesellschaft schreitet voran. Drei wesentliche Aspekte sind dabei:

- die absolute Zahl der älteren Menschen steigt
- ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt zu
- die Zahl der „Hochaltrigen“ (über 80 Jahre) erhöht sich überdurchschnittlich stark

Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich laut Landesamt für Statistik in Nordrhein-Westfalen bis 2050 wahrscheinlich fast verdreifachen.⁵⁹ Sie sind in besonderem Maße auf Hilfestellungen und Pflege angewiesen.⁶⁰

Der große Altenanteil an der Bevölkerung wirkt sich negativ auf die Rentenentwicklung aus. Aufgrund des immer noch geltenden „Generationenvertrags“, durch den bevorstehenden Eintritt geburtenstarker Jahrgänge in das Rentenalter sowie eine steigende Lebenserwartung wird die Anzahl der Rentenbezieher gegenüber den Renteneinzahlern kontinuierlich zunehmen. Im Ergebnis müssen immer weniger potenzielle Erwerbstätige für immer mehr Rentner aufkommen. Zu Beginn des letzten Jahrhunderts betrug das Verhältnis noch 1:8 zugunsten der Einzahler. Das Verhältnis hat sich über die Jahre angeglichen und beträgt heute nur noch 1:2. Prognosen berechnen, dass ca. ab 2040 die Relation von Einzählern zu Empfängern 1:1 betragen wird.⁶¹

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung wird laut einer Studie der OECD der gesetzliche Rentenanspruch in Deutschland im Jahre 2049 nur noch 39,9 Prozent des durchschnittlichen Bruttoeinkommens betragen. Voraussetzung dafür sind allerdings 45 Beitragsjahre.⁶² Folglich wird das Gros der zukünftigen Rentner auf preiswerten und vor allem barrierearmen oder -freien Wohnraum angewiesen sein. Hieran mangelt es schon heute. Schätzungen gehen davon aus, dass die Zahl der seniorengerechten Wohnungen gegenwärtig in einer Größenordnung von 1 Prozent des Wohnungsbestandes, also bei rund 400.000 Wohnungen liegt.⁶³ Laut Pestel Institut müssten deutschlandweit innerhalb der nächsten 15 Jahre etwa 1,6 Mio. barrierearme Wohnungen geschaffen werden.⁶⁴

Mit zunehmendem Alter steigt zudem die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit an (vgl. Abb. 10). Die Ergebnisse einer Modellrechnung vom Landesamt für Statistik zeigen, dass die Zahl der Pflegebedürftigen in Nordrhein-Westfalen ausgehend von 484.800 im Jahre 2007 kontinuierlich wächst und sich bis 2050 mit rund 945.600 Fällen fast verdoppelt haben wird. Im Jahr 2030 werden die pflegebedürftigen Personen in Nordrhein-Westfalen bereits auf rund 224.900 Fälle (+46,4%) gegenüber 2007 angestiegen sein. Die wachsende Zahl der Pflegebedürftigen wird auch mit einer deutlich stärkeren Beanspruchung von Pflegeleistungen einhergehen. Im Jahr 2007 befanden sich 153.500 Personen in stationärer Pflege, im Jahr 2030 werden rund 242.400 und 2050 rund 340.400 Personen diese Leistungsform in Anspruch nehmen. Bei der stationären Pflege zeichnet sich demnach bis 2050 mehr als eine Verdoppelung (+121,8%) der Leistungsnehmer ab.⁶⁵

Abb. 10: Pflegebedürftige in Nordrhein-Westfalen 2007 – 2050 nach Geschlecht



Quelle: IT.NRW (2012). Auswirkungen des demografischen Wandels Modellrechnungen zur Entwicklung der Krankenhausfälle und der Pflegebedürftigkeit

2009 wurden deutschlandweit 1.620.762 Pflegebedürftige zu Hause gepflegt, das sind ca. 70 Prozent. 45 Prozent (1.065.564) wurden von ihren Angehörigen gepflegt. Die meisten Menschen möchten möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben. Dieses Ziel hat eine ökonomische Dimension, die gemeinhin unterschätzt wird. Stationäre Heimpflege ist erheblich teurer als die ambulante Pflege zu Hause. Wenn – wie zuvor erläutert – ein Großteil der Pflegebedürftigen von der Rente nicht mehr leben und erst recht keinen Pflegeplatz bezahlen kann, müssen die öffentlichen Haushalte diese Kosten tragen. Es ist daher bereits aus diesen ökonomischen Erwägungen heraus dringend geboten, Wohnraum mit der Möglichkeit einer ambulanten Versorgung und häuslichen Pflege zu schaffen.

9. Verkauf kommunaler Wohnungsbestände

In der Vergangenheit haben Bund, Land und Kommunen Mietwohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren verkauft. Dies besserte vorübergehend die Haushaltszahlen auf, führte aber vor allem bei den Kommunen zu einem Verlust an Handlungsspielraum und Steuerungsmöglichkeiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.⁶⁶ Die Strategie der Investoren zielt auf kurzfristig erzielbare hohe Renditen, die sich nur durch eine Reduzierung von Investitions-, Personal- und Instandhaltungskosten erreichen lassen. Dementsprechend wurden die übernommenen Bestände bewusst vernachlässigt. Im Fall von Mängeln gibt es keine oder nur schlecht erreichbare Ansprechpartner auf Vermieterseite. Von den Folgen der Vernachlässigung sind oft nicht nur die Mieter betroffen, sondern auch angrenzende Nachbarschaften oder sogar ganze Stadtviertel betroffen. Ehemals gut durchmischte Wohnquartiere sind zu sozialen Brennpunkten geworden.⁶⁷

II. Der Wohnungsmarkt in der Rheinschiene

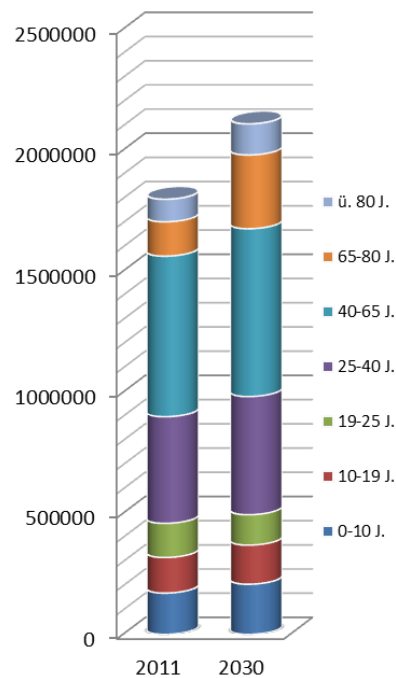
Der Wohnungsmarkt in der Rheinschiene (Bonn, Köln, Düsseldorf und umliegende Regionen) wird auch in Zukunft durch die positive Entwicklung seiner Einwohnerzahlen und deren „junger“ Altersstruktur geprägt sein. Damit unterscheiden sich die Probleme und Herausforderungen dieses Wohnungsmarktes stark von denen im übrigen Nordrhein-Westfalen.

1. Demografische Entwicklung

Für die Rheinschiene prognostiziert das Statistische Landesamt ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Bis 2030 wird für Bonn ein Zuwachs von 11,5 Prozent auf 362.100 Einwohner prognostiziert. Köln wächst um 10,4 Prozent auf 1.112.300 Einwohner und Düsseldorf um 5,9 Prozent auf 623.600 Einwohner.⁶⁸

Aufgrund der seit Jahren niedrigen Baufertigstellungszahlen deckt das Wohnraumangebot in der Rheinschiene nicht mehr die Nachfrage. In den drei Rheinmetropolen fehlen schon jetzt insgesamt fast 18.000 Wohnungen. Wenn weiter so wenig gebaut wird wie bisher, fehlen bereits 2017 über 45.000 Wohnungen. Unter Einbezug der angrenzenden Gemeinden fehlen 2017 insgesamt 57.497 Mietwohnungen in der Rheinschiene.⁶⁹

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Bonn, Köln und Düsseldorf von 2011-2030



Quelle: IT.NRW (2012). Eigene Darstellung.

Altersstruktur

Bonn, Köln und Düsseldorf werden zukünftig neben Münster die einzigen kreisfreien Städte sein, die einen deutlichen Zuwachs an Kindern und damit an Familien haben werden.⁷⁰ Die Rheinschiene wird sich damit nicht nur durch eine wachsende, sondern auch jüngere Bevölkerung vom übrigen Nordrhein-Westfalen abheben. Beim niedrigsten Durchschnittsalter wird die Stadt Köln im Jahre 2030 Spitzenreiter sein.

Durchschnittsalter im Jahr 2030⁷¹:

Köln	43 Jahre
Bonn	43,8 Jahre
Düsseldorf	43,9 Jahre

Trotz des relativ niedrigen Durchschnittsalters wird die Gruppe der über 80-Jährigen in allen drei Rheinstädten sehr stark anwachsen (vgl. Abb. 12). Besonders betroffen ist Bonn, wo die Gruppe der 65 bis 80-Jährigen mit 39,7 Prozent enorm ansteigen wird.⁷²

Abb. 12: Veränderung der Altersstruktur in Bonn, Köln und Düsseldorf von 2011-2030

	Bonn	Köln	Düsseldorf
Bis 19 Jahre	+68,8%	+63,6%	+55,2%
20-65 Jahre	+1,4%	+8,8%	-1,1%
65-80 Jahre	+39,7%	+12,9%	+6,3%
Über 80 Jahre	+33,4%	+42,1%	+34,2%

Quelle: IT.NRW (2012). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050. Eigene Darstellung

Dem gegenüber steht die Gruppe der Studenten. Die Studentenzahlen der rheinischen Universitäten und Fachhochschulen sind allein innerhalb eines Jahres um 12.053 Personen gestiegen.

Abb. 13: Studentenzahlen in Bonn, Köln und Düsseldorf im WS 2011/12 im Vergleich zu WS 2012/13

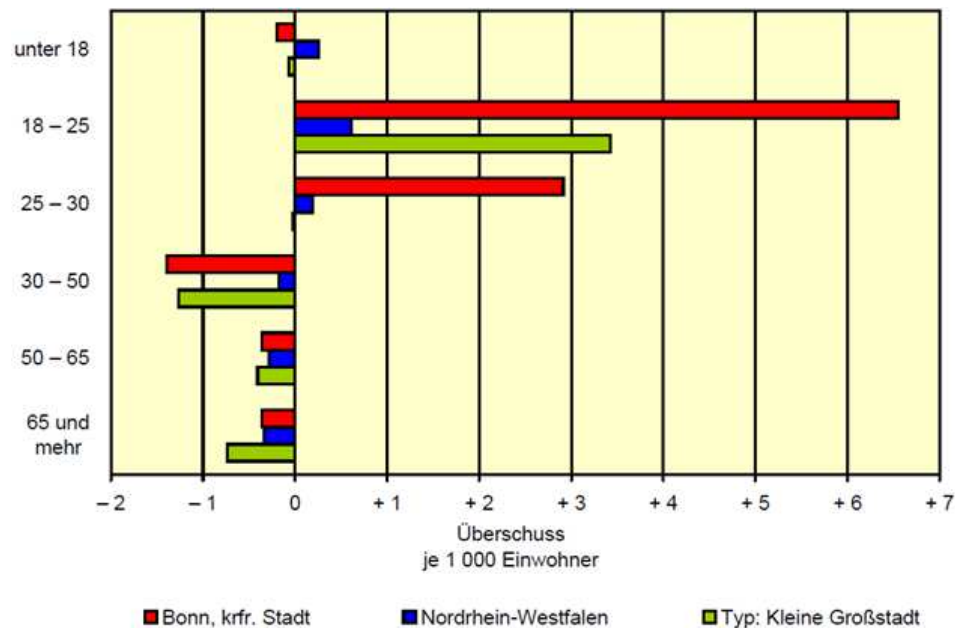
Standort	WS 2011/12	WS 2012/13 (vorläufig)	Differenz zum Vorjahr
Bonn	35.843	37.785	+1.942
Köln	78.002	84.606	+6.604
Düsseldorf	29.971	33.478	+3.507
insgesamt	143.816	155.869	+12.053

Quelle: IT.NRW (2012). Studierende und Studienanfänger(innen) in den Wintersemestern (WS) 2011/12 und 2012/13. Eigene Darstellung

Durch doppelte Abiturjahrgänge in einigen Bundesländern und durch den Wegfall des Zivildienstes ist auch in den kommenden Jahren mit wachsenden Studentenzahlen zu rechnen. Laut NRW-Wissenschaftsministerium wird diese Zahl erst ab 2025 wieder rückläufig sein.⁷³

Exemplarisch sind in Abbildung 14 die Wanderungssalden für die Stadt Bonn nach Altersgruppen dargestellt. Deutlich erkennbar ist der große Überschuss von Zugezogenen in der Altersgruppe zwischen 18 bis 25 Jahren. Die Bevölkerung in der Bonner Wohnungsmarktregion durch die Zuwanderung der letzten Jahre nicht nur insgesamt gewachsen, sondern hat sich auch verjüngt.⁷⁴

Abb. 14: Überschuss der Zu- und Fortgezogenen über die Gemeindegrenzen je 1.000 EW im Durchschnitt von 2007-2011 nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW (2012). Kommunalprofil Bonn

Zudem waren die Zuwanderer überdurchschnittlich qualifiziert.⁷⁵ Die Wanderungsbewegungen sind im Wesentlichen auf die renommierten Hochschulen zurückzuführen.⁷⁶ Die Gruppe der Studierenden und Berufseinsteiger trägt damit einen großen Teil zum positiven Wanderungssaldo bei. Dies gilt im Ergebnis auch für Köln und Düsseldorf.

Die besondere Zusammensetzung und Altersstruktur der Bevölkerung zeigt, dass nicht nur ein quantitatives Mehr an Wohnraum erforderlich ist, sondern der zu schaffende Wohnraum qualitativ den jeweiligen Bedürfnissen entsprechen muss.

Während Studenten auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, benötigt die Gruppe ab 65 Jahren altersgerechten Wohnraum.

IT.NRW hat die steigende Anzahl der Pflegebedürftigen ausgehend vom Jahr 2010 bis 2030 berechnet⁷⁷:

Bonn	Anstieg von 7.300 auf 10.400
Köln	Anstieg von 22.200 auf 30.900
Düsseldorf	Anstieg von 14.200 auf 19.100

In der Analyse „Wohnen in Düsseldorf 2020+“ ermittelte InWis 2007 allein für altersgerechte Wohnanlagen einen Bedarf von 10.165 Wohnungen (vgl. Abb. 12). In Düsseldorf sind jedoch laut Angaben der Stadt nur 1,5 Prozent der Wohnungen barrierearm oder -frei. In allen Segmenten seniorengerechter Wohnformen existiert bereits heute ein Mangel.

Abb. 15: Seniorengerechte Wohnanlagen in Düsseldorf (Stand 2007): Bedarf und Nachfrage

	Wohnungsbestand	Nachfrage	Bedarf
Wohnanlage ohne Service	1.230	9.500	8.270
Betreutes Wohnen	1.061	2.900	1.839
Residenzen	944	1.000	56
Gesamt	3.235	13.950	10.165

Quelle: InWis (2007). Wohnen in Düsseldorf 2020+, eigene Darstellung

Weder Bonn, Köln noch Düsseldorf sind auf den wachsenden Bedarf an altengerechten Wohnungen vorbereitet. Wie in Kapitel I.8 aufgezeigt, werden die Kommunen diejenigen sein, die aufgrund von Altersarmut und fehlenden geeigneten Wohnraums die Kosten der Unterkunft in Pflegeheimen aufbringen müssen.

2. Soziodemografischer Wandel

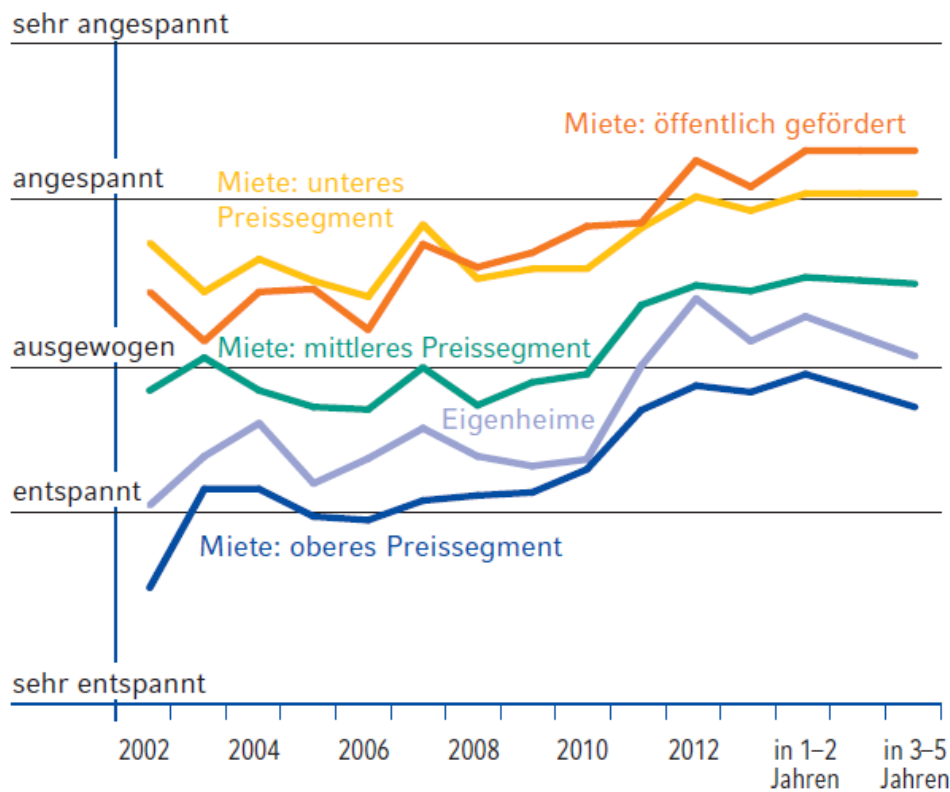
Wie bereits in Kapitel I.1 erläutert ist bereits jeder zweite Haushalt in den Großstädten der Rheinschiene ein Singlehaushalt (Bonn 51,2%^{78/} Köln 50,3%^{79/} Düsseldorf 50%^{80/}). Ausgehend von 2010 werden die Haushaltszahlen bis 2020 weiter steigen: In Bonn um 6,9 Prozent, in Köln um 6,7 Prozent und in Düsseldorf um 5,2 Prozent.⁸¹

Typischerweise ist bei jungen und älteren Haushalten der Anteil der Single-Wohnungen hoch, während in der Familienphase tendenziell größere Haushalte gebildet werden.⁸² Insbesondere im Segment der kleinen, preiswerten und infrastrukturell gut angebundenen Wohnungen stehen Studenten- und Seniorenhaushalte in Konkurrenz zu Ein- und Zweipersonen-Bedarfsgemeinschaften, die aufgrund der Sozialgesetzgebung eine bestimmte Wohnungsgröße nicht überschreiten dürfen.⁸³

3. Baufertigstellungen

Die von der NRW.BANK im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktbarometers befragten Experten stellen für die Rheinschiene bereits seit Jahren eine Marktanspannung, vor allem in den unteren und mittleren Marktsegmenten, fest (vgl. Abb. 16).⁸⁴

Abb. 16: Einschätzung des Marktanspannungsgrades auf den Wohnungsmärkten in der Rheinschiene 2002- 2012



Quelle: NRW.BANK/WomBa (2012). Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2012

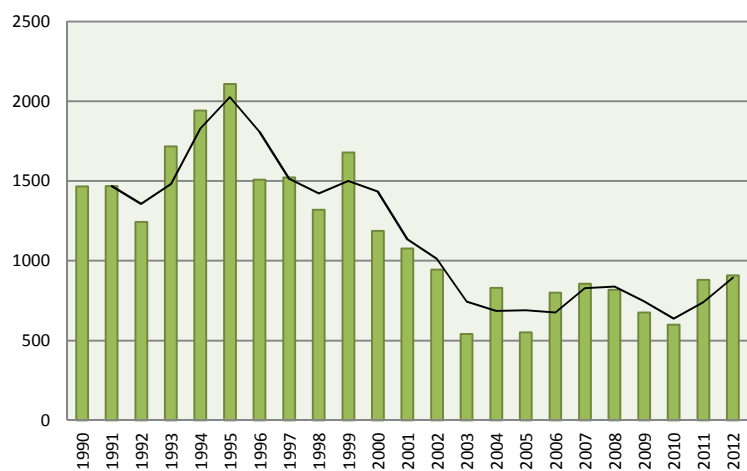
In Bonn, Köln und Düsseldorf liegen die Fertigstellungszahlen seit Jahren unter dem Bedarf. Dies betrifft den frei finanzierten und noch stärker den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Bonn

Die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) beziffert den Neubaubedarf für Bonn auf jährlich ca. 1.250 bis 1.450 Wohneinheiten. Ähnlich gilt dies für den angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis.⁸⁵ Die aktuelle Zahl der Baufertigstellungen lag nach Angaben der Statistikstelle Bonn für das Jahr 2012 jedoch lediglich bei rund 908 Wohnungen.⁸⁶

In 2011 hat Bonn von den zugeteilten Wohnraumfördermitteln in Höhe von 25 Mio. Euro 17,5 Mio. abgerufen.⁸⁷ 2012 wurden nur noch 5,9 Mio. Euro in Anspruch genommen.

Abb. 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in Bonn von 1990-2012



Quelle: Landesamt für Statistik Nordrhein-Westfalen (2012) & IT.NRW (2012). Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen 2012. Eigene Darstellung

Köln

In Köln fehlen 7.000 Mietwohnungen (vgl. S. 1, Pestel Institut). Im Jahr 2012 entstanden immerhin 2.576 Wohneinheiten.⁸⁸

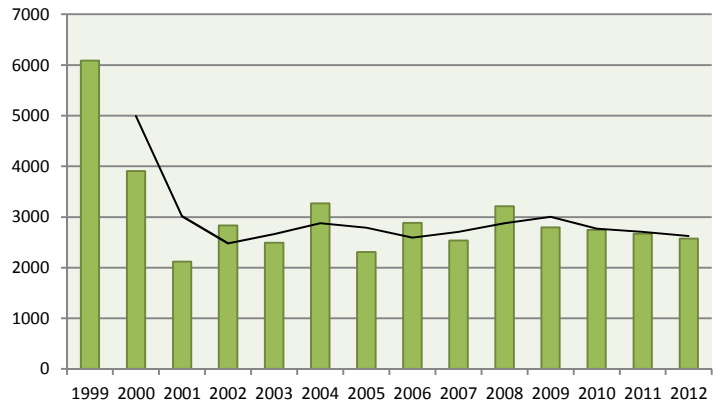
Das 2011 eingeführte kommunale Wohnungsbauförderprogramm für öffentlich geförderte Wohnungen soll die Errichtung von jährlich 1.000 Sozialwohnungen ermöglichen. Dafür werden laut Berechnungen der Stadt Köln 100 Mio. Euro benötigt. Das Land Nordrhein-Westfalen gibt 65 Mio. Euro, während die Stadt den Anteil von 35 Mio. Euro trägt. In 2011 wurden dadurch 663⁸⁹ Wohnungen geschaffen. Dies reicht in Anbetracht der Tatsache, dass jeder zweite Kölner Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung hat, nicht aus. 2012 wurden die Mittel der Wohnraumförderung laut Amt für Wohnungswesen Köln nur bis zu einem Betrag von 27,5 Mio. (Stand: Dez. 2012) abgerufen.

Düsseldorf

In Düsseldorf fehlen 6.400 Mietwohnungen (s. Seite 2, Pestel Institut).⁹⁰ 2012 entstanden 413 Wohneinheiten, der Bedarf ist damit bei weitem nicht gedeckt (vgl. Abb. 19).

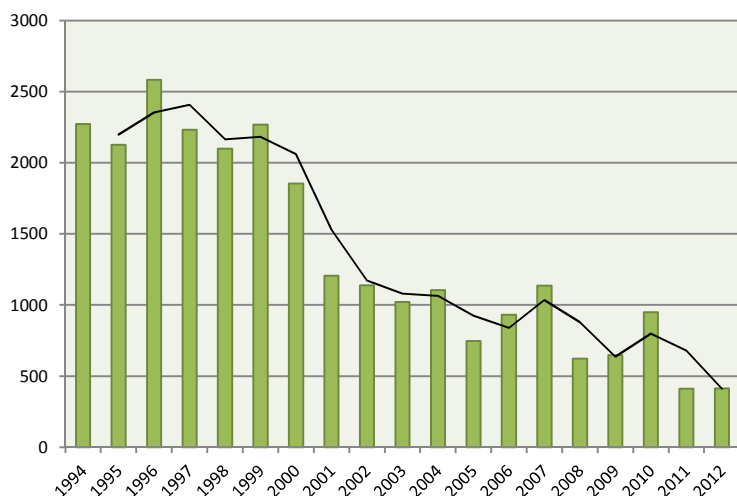
Die niedrigen Fertigungszahlen werden von Experten der Wohnungswirtschaft mit überdurchschnittlich hohen Grundstückspreisen und gestiegenen Baukosten begründet.⁹¹

Abb. 18: Baufertigstellungszahlen in Köln 1999-2012

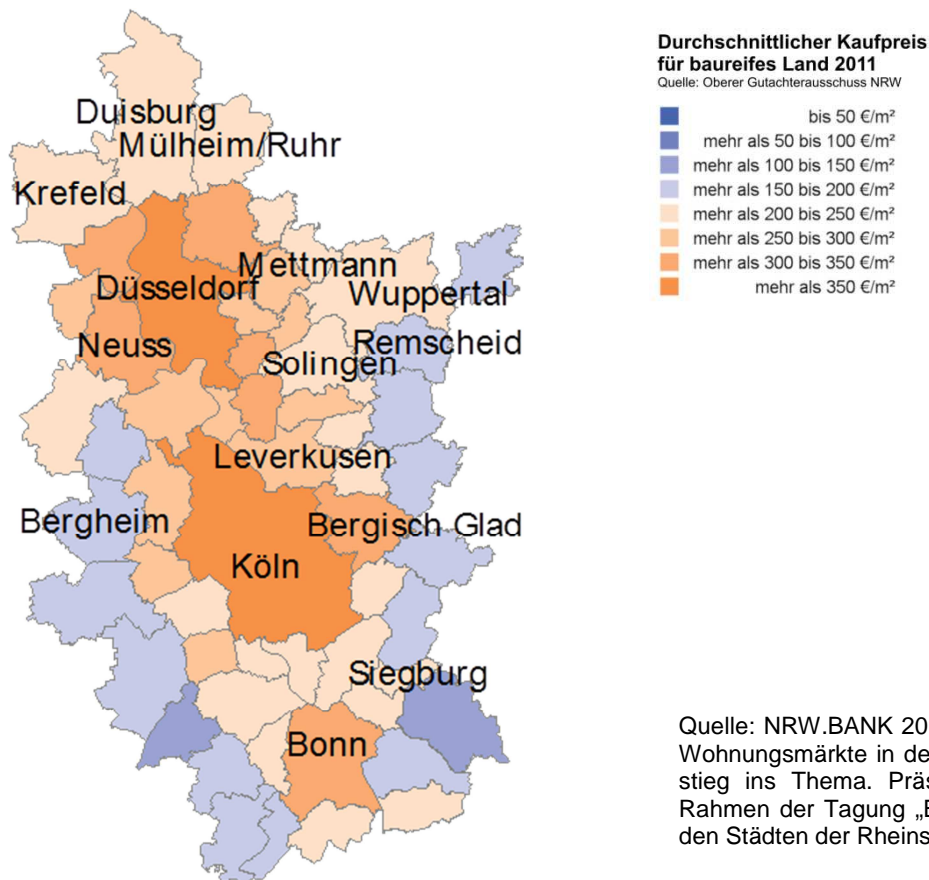


Quelle: Amt für Wohnungswesen Köln (2011). Wohnen in Köln- Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011, Ausblick 2012 & IT.NRW (2012). Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen 2012. Eigene Darstellung

Abb. 19: Baufertigstellungszahlen in Düsseldorf 1994-2012



Quelle: Amt für Wohnungswesen Düsseldorf (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011 & IT.NRW (2012). Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen 2012. Eigene Darstellung

Abb. 20: Durchschnittlicher Kaufpreis für baureifes Land 2011 in der Rheinschiene

Als weiteres Investitionshemmnis werden z.B. in Düsseldorf die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis genannt. Die Gründe für den fast nicht mehr stattfindenden sozialen Wohnungsbau wurden bereits in Kapitel I.6 genannt.

Sofern noch gebaut wird, handelt es sich vorzugsweise um hochpreisige Wohnquartiere⁹² für Besserverdienende, d.h. Einkommensgruppen ab der oberen Mittelschicht und noch höher.

4. Verkehrs- und Umweltbelastung

2011 pendelten in Nordrhein-Westfalen von den insgesamt 8,4 Mio. Erwerbstätigen 50,1 Prozent täglich von ihrem Wohnort über die Gemeindegrenze zur Arbeit. Somit war die Zahl der Berufspendler um 2,3 Prozent höher als im Jahr 2010.⁹³

Die Landeshauptstadt Düsseldorf deckt ihren Bedarf an Arbeitskräften überwiegend aus dem Umland: 58 Prozent⁹⁴ aller in Düsseldorf beschäftigten Erwerbstätigen sind Einpendler. In Bonn sind es mit 54,6 Prozent mehr als die Hälfte, während nach Köln 44,4 Prozent der Erwerbstätigen einpendeln.⁹⁵

Das Auto ist mit großem Abstand immer noch die meist genutzte Fortbewegungsmöglichkeit. Laut Statistischem Bundesamt legten 2008 etwa 60 Prozent der Erwerbstätigen den täglichen Weg zur Arbeit mit dem Auto zurück.⁹⁶ Daraus ergibt sich eine immer höhere Belastung durch CO²- Abgase.

Addiert man die Abgasbelastung durch die Pendlerströme in der Rheinschiene (vgl. Abbildung 15 und Anhang), werden pro Tag 1.357.346 kg CO² für den Weg zur Arbeit ausgestoßen. Im Jahr sind das bei durchschnittlich 254 Arbeitstagen 332.549.770 kg CO².

Dieses Volumen entspricht den jährlichen CO²-Emissionen für die Beheizung von 167.954 sanierten 50qm-Wohnungen.⁹⁷

Nicht berücksichtigt sind die Einpendler aus anderen Kreisen, ÖPNV-Pendler und die Auspendler, die ebenfalls zum Anstieg der Luftverschmutzung beitragen. Eine Unterversorgung der Städte mit Wohnraum führt folglich zu einem Ausweichen der Arbeitnehmer auf das Umland und somit zu steigender Umweltbelastung. Dieser Aspekt fehlt bislang in der Ökologiepolitik, die sich insofern eindimensional auf den Schutz bislang unbebauter Innenstadtfächen beschränkt.

Abb. 21: Ausstoß von CO²- Emissionen bei PKWs von Einpendlern nach Bonn, Köln, Düsseldorf und aus den 15 größten Einpendlerkommunen sowie die Pendlerpauschale⁹⁸

	CO ² insges. in kg ⁹⁹	Pauschale insges. in Euro
Bonn	230.676	363.888,56
Köln	520.723	741.256,16
Düsseldorf	605.947	958.402,59
Gesamt täglich	1.357.346	2.063.547,31
Gesamt jährlich	332.549.770	505.569.090,95

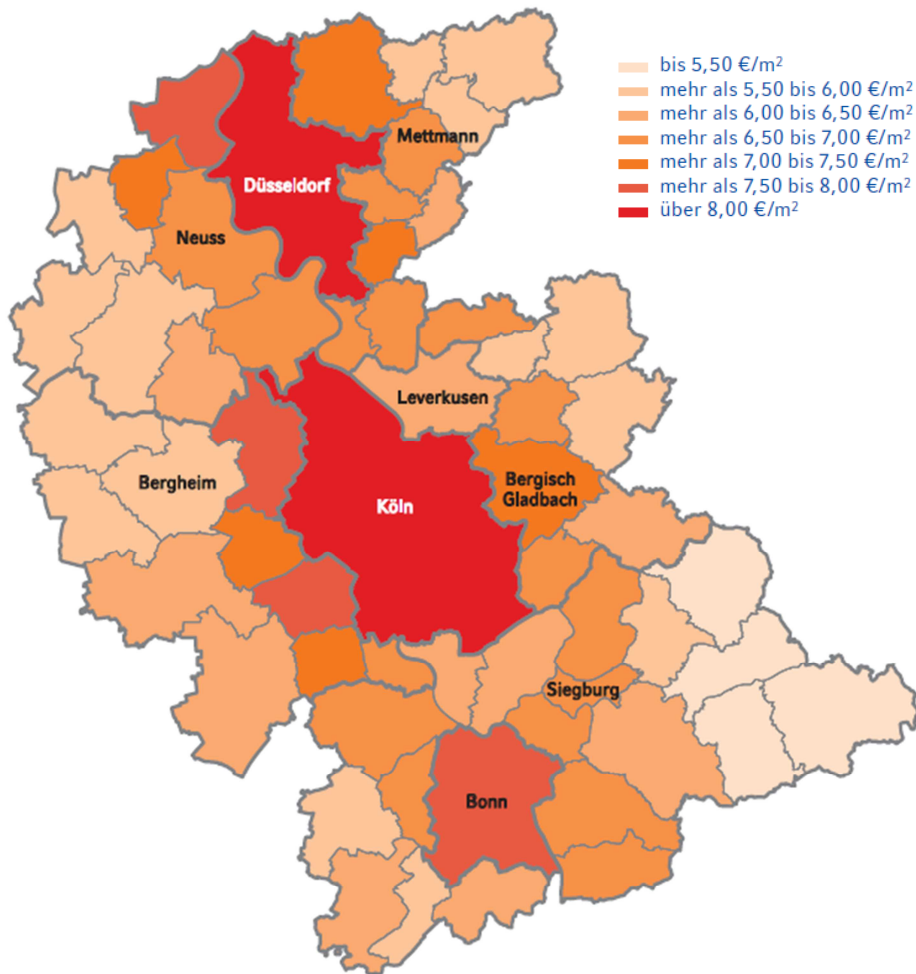
Quelle: IT.NRW (2012). Die 15 größten Ein- bzw. Auspendlerströme in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2011 & Dekra Emissionsrechner. Eigene Darstellung

Nicht unerwähnt soll an dieser Stelle bleiben, dass durch die große Zahl an Pendlern, die Staatskasse durch Pendlerpauschalen (30 Cent/km) erheblich belastet wird. Wenn alle oben aufgeführten Einpendler von der Pendlerpauschale Gebrauch machen würden, belief sich dies auf eine tägliche Summe von 2.063.457 Euro (pro Jahr: 505.569.090 Euro).¹⁰⁰

5. Steigende Mieten

Die Mieterquoten sind in Bonn mit 70,1 Prozent, in Düsseldorf mit 79,3 Prozent und in Köln mit 75,8 Prozent überdurchschnittlich hoch.¹⁰¹ Laut dem jährlich erscheinenden Wohnungsmarktbericht der LEG¹⁰² (Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH) sind die Mieten in den 15 größten NRW-Städten zwischen 2007 und 2012 insgesamt um 10 Prozent gestiegen. Köln (10,2%), Bonn (11,6%) und Düsseldorf (14,4%) liegen jedoch über diesem Durchschnittswert.¹⁰³ Die Durchschnittsmiete in Nordrhein-Westfalen beträgt 5,73 Euro/qm/mtl.¹⁰⁴ Damit liegen die Mieten in der Rheinschiene im NRW-Vergleich an der absoluten Spitze.

In einem bundesweiten Mietpreistranking von Empirica¹⁰⁵ liegt Düsseldorf bei den Angebotsmieten mit 10,44 Euro/qm/mtl. kalt auf Platz 6 der teuersten Gemeinden. Die Stadt Köln landet mit 9,71 Euro/qm/mtl. auf dem 11. Platz, dicht gefolgt von Bonn mit durchschnittlich 9,33 Euro/qm/monatlich auf dem 16. Rang.¹⁰⁶

Abb. 22: Angebotsmieten (Median) in den Gemeinden der Rheinschiene 2011

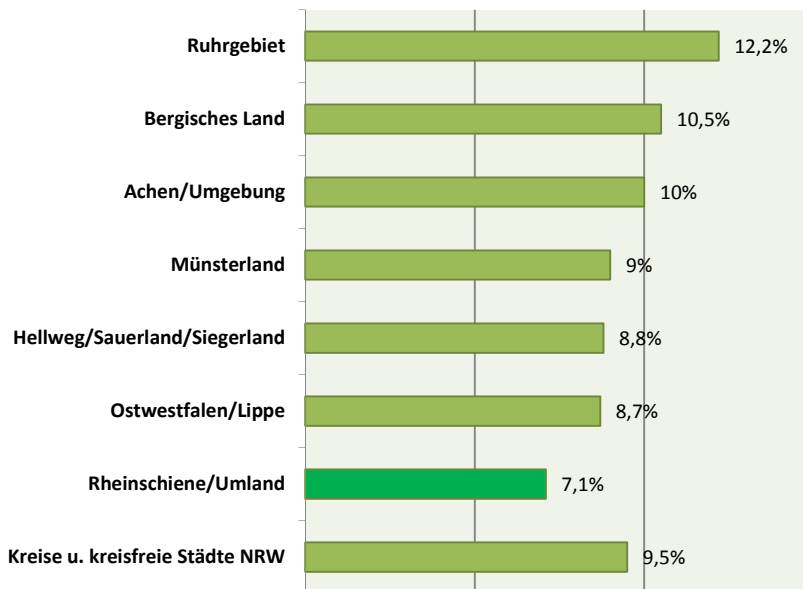
Quelle Daten: empirica- Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH).
 Darstellung: NRW.BANK (2012). Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2012

Besonders angespannt ist die Mietsituation im preisgünstigsten Segment: Die Mieten liegen hier auf dem Mietpreisniveau für hochpreisige Wohnungen in anderen Regionen.¹⁰⁷ Die Mietenentwicklung zeigt, dass die Mieten gerade im Segment der ohnehin teuren kleinen Wohnungen auch am stärksten gestiegen sind.¹⁰⁸ Besonders betroffen von dieser Situation sind Bevölkerungsgruppen, die sich nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt versorgen können.

6. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

In der Rheinschiene konnten 2010 nur noch 7,1 Prozent der Wohnungen als beziehbar für Transferleistungsbezieher eingeordnet werden (vgl. Abb. 23).

Abb. 23: Angemessener Teil des Mietwohnungsangebots für Transferleistungsbezieher (Singlehaushalte) 2010 in ausgewählten Regionen Nordrhein-Westfalens



Quelle: InWis (2010). Hartz IV und der Wohnungsmarkt. Eigene Darstellung

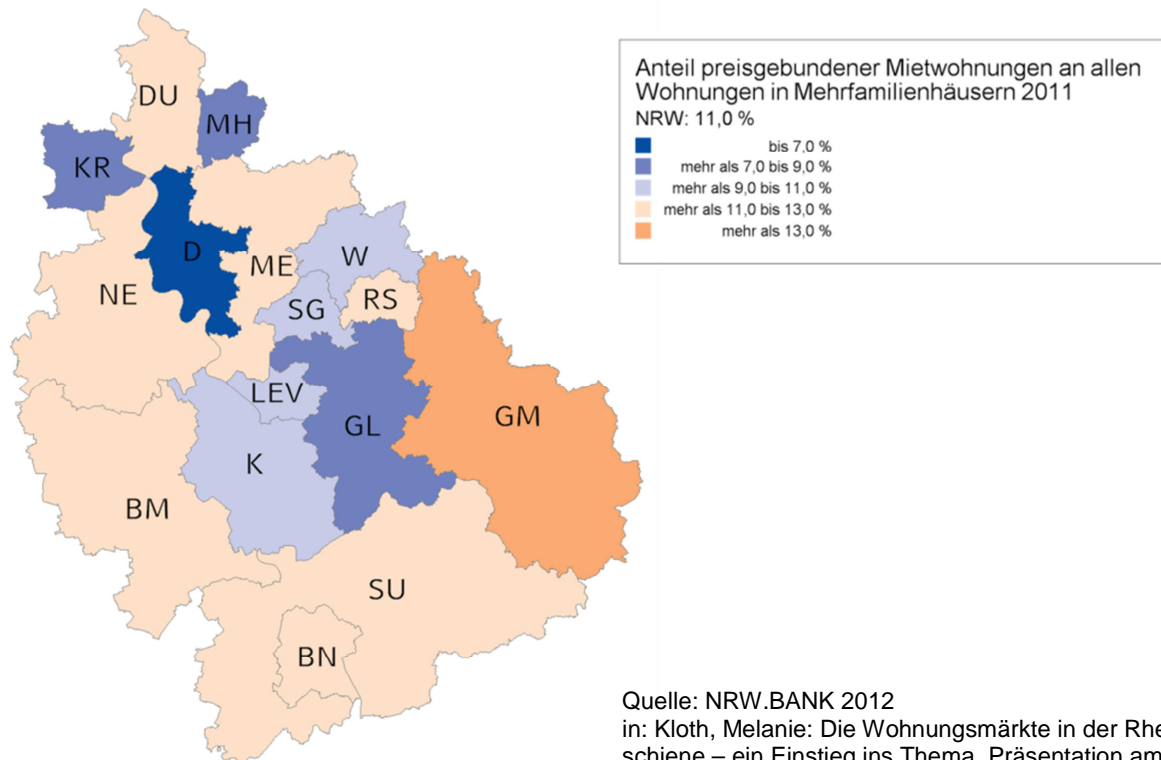
Dabei haben sowohl in Köln als auch in Düsseldorf rund 50 Prozent der Haushalte Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung.¹⁰⁹ In Bonn liegt nach Angaben der Stadtverwaltung der Anteil einkommensschwacher Haushalte, denen weniger als 1000 Euro im Monat zur Verfügung stehen, mit rund 16 Prozent über dem landesweiten Durchschnitt von 13,6 Prozent.¹¹⁰ Auch hier dürften also bis zu 50 Prozent der Bevölkerung Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben.

In **Düsseldorf** hat sich der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 20,5 Prozent im Jahr 1990 auf 6,03 Prozent im Jahr 2012 verringert.¹¹¹ 2011 wurden lediglich 65 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut.¹¹²

In **Köln** hat sich der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand innerhalb von zehn Jahren von 2001 (63.543 WE) bis 2011 (41.642 WE) um über ein Drittel verringert (34,5%). Öffentlich geförderte Mietwohnungen machen demnach nur noch 7,7 Prozent gemessen am Gesamtbestand aus.¹¹³

In **Bonn** muss bis Ende 2016 sogar mit einem Rückgang auf unter 5 Prozent gemessen am gesamten Wohnungsbestand gerechnet werden. 2011 waren immerhin 8,4 Prozent aller Wohnungen gefördert.

Abb. 24: Anteil preisgebundener Mietwohnungen an allen Wohnungen in MFH 2011 in der Rheinschiene



Quelle: NRW.BANK 2012

in: Kloth, Melanie: Die Wohnungsmärkte in der Rheinschiene – ein Einstieg ins Thema. Präsentation am 2.10.2012 im Rahmen der Tagung „Bezahlbarer Wohnraum in den Städten der Rheinschiene“.

Die starke Reduzierung der öffentlich geförderten Wohnungsbestände ist begründet durch den geringen Neubau, der vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen und dem anhaltenden Auslaufen von Belegungsbindungen. Das Auslaufen bedeutet, dass für diese Wohnungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Mietspiegel bis zu 20 Prozent mehr Kaltmiete vom Vermieter verlangt werden kann. Der Wegfall von Belegungsrechten wirkt sich damit auch auf die Sozialausgaben der Städte aus und treibt diese in die Höhe. Schätzungsweise 50 Prozent der Bewohner sozial geförderter Wohnungen sind Transferleistungsbezieher, für deren Kosten der Unterkunft die Stadt aufkommen muss. Da die Gruppe der Anspruchsberechtigten noch wachsen wird, sollten alleine deshalb die Städte ein hohes Interesse an preisgebundenem Wohnraum haben.

In **Bonn** sind im Zeitraum von 2007-2012 insgesamt 1.527 Bindungen ausgelaufen. In den nächsten fünf Jahren werden weitere 3.153 Wohnungen aus der Bindung fallen.¹¹⁴ Die Stadt Bonn führt den Ankauf von Belegungsbindungen vor allem bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch, um nach Auslaufen der Bindungen weiterhin ein Belegungsrecht zu haben. 2012 wurde eine Verlängerung der Belegungsrechte für insgesamt 110 Wohnungen für einen Betrag von 455.081 Euro angekauft bzw. erneuert.¹¹⁵

In **Düsseldorf** werden in den kommenden 10 Jahren auf Grund vorzeitiger Rückzahlungen der Förderdarlehen bei 3.641 Sozialwohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindungen enden.¹¹⁶ Laut Wohnungsamt werden 2013 allein 1.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen.

Der Rat der Stadt Düsseldorf verabschiedete in seiner Sitzung am 25.06.2009 Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen. 2010 wurden für 41 Wohnungen Belegungs- und Mietpreisbindungen erworben, dabei lag die durchschnittliche Zuschusshöhe bei rund 25.600 Euro (insgesamt 1.049.600 Euro). Im Jahr 2011 konnten Belegungs- und Mietpreisbindungen für weitere 21 Wohnungen erworben

werden. Im Durchschnitt wurde für jede Wohnung ein Zuschuss in Höhe von rund 24.500 Euro gewährt (insgesamt 515.500 Euro).¹¹⁷

Die Stadt **Köln** hat ebenfalls ein Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen in einem jährlichen Umfang von 1 Mio. Euro. Allerdings ließen sich private Besitzer nicht für den Ankauf gewinnen und die Verhandlungen mit der GAG, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sind noch nicht abgeschlossen.

7. Entwicklung der Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben einen Anspruch darauf, dass ihre Miete von der Kommune in voller Höhe übernommen wird. Die Miethöhe muss jedoch in den von der Kommune vorgegebenen Angemessenheitsgrenzen bleiben, andernfalls ist der Mieter zum Umzug in eine günstigere Wohnung verpflichtet (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II). Ist eine solche nicht verfügbar, muss die Kommune auch die „nicht angemessene“, höhere Miete übernehmen. Die dadurch verursachten Kostenbelastungen betreffen insbesondere Kommunen mit einem hochpreisigen Wohnungsmarkt und einem gleichzeitig sinkenden Bestand von Sozialwohnungen. Sie müssen zukünftig einen immer größer werdenden Anteil des Haushaltes für die Kosten der Unterkunft aufbringen.¹¹⁸

Bonn, Köln und Düsseldorf sind von dieser Entwicklung besonders betroffen und Spitzenreiter bei den Ausgaben für Transferleistungsbezieher (SGB II und SGB XII).

Keine andere Gemeinde in Nordrhein-Westfalen gab 2010 mit 415 Euro pro Bedarfsgemeinschaft mehr aus für deren Versorgung als Bonn.¹¹⁹ 2011 hat die Stadt Bonn 85.353.433 Euro für die Kosten der Unterkunft ausgegeben, 2007 waren es noch 70.860.963 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 20 Prozent innerhalb von 4 Jahren. Die den Transferleistungsempfängern zugebilligten angemessenen Grundmieten (ohne Betriebskosten) liegen in Bonn bei 6,49 Euro/qm/mtl.

Die Stadt Düsseldorf hat 2011 185 Mio.¹²⁰ für Kosten der Unterkunft ausgegeben, während Köln 2012 sogar ca. 293 Mio. Euro aufbringen musste.

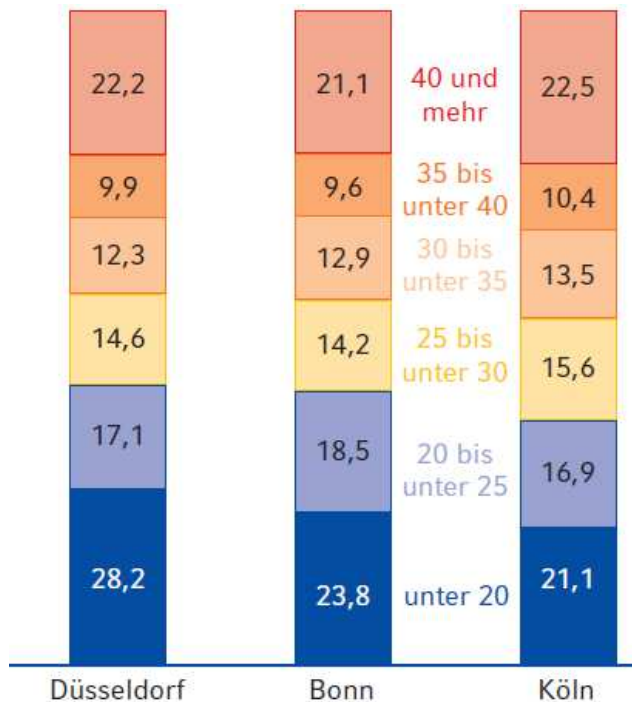
In Köln liegt die Angemessenheitsmiete derzeit bei 7,25 Euro/qm/mtl. und setzt sich zusammen aus 5,25 Euro/qm/mtl. für die Grundmiete zuzüglich 2,00 Euro/qm/mtl. für Kaltnebenkosten.¹²¹ Das Niveau der Grundmiete bewegt sich somit am untersten Bereich des Kölner Mietenniveaus. Im frei finanzierten Wohnungsmarkt sind nur wenige Wohnungen für diese Angemessenheitsmiete zu finden. Zudem betragen die Betriebskosten in Köln 2010 3,14 Euro/qm/mtl., so dass ein Aufschlag von 2,00 Euro/qm/mtl. zu niedrig angesetzt ist.¹²²

Die Stadt Düsseldorf beziffert ihre Angemessenheitsmiete mit 7,70 Euro/qm/mtl. als Bruttokaltmiete, so dass auch hier wie in Köln schon teilweise Nebenkosten mit einbezogen werden.¹²³

8. Wohnkostenbelastung und soziale Verdrängung

Das verfügbare durchschnittliche monatliche Einkommen betrug 2009 in Bonn 1.682 Euro, in Köln 1.692 Euro und in Düsseldorf als relativ reiche Stadt 1.877 Euro. Zahlreiche Analysen und Studien bestätigen, dass vor allem die Beschäftigten in unteren und mittleren Einkommensgruppen Reallohnneinbußen hinnehmen mussten¹²⁴, mit der Folge, dass die Wohnkostenbelastung steigt. Auch ein Durchschnittsverdiener muss einen unverhältnismäßig hohen Anteil seines Einkommens für das Wohnen einsetzen (vgl. Abb. 25).

Abb. 25: Monatliche Mietbelastung in Prozent des Haushaltseinkommens (basierend auf der Bruttokaltmiete) in Bonn, Köln und Düsseldorf



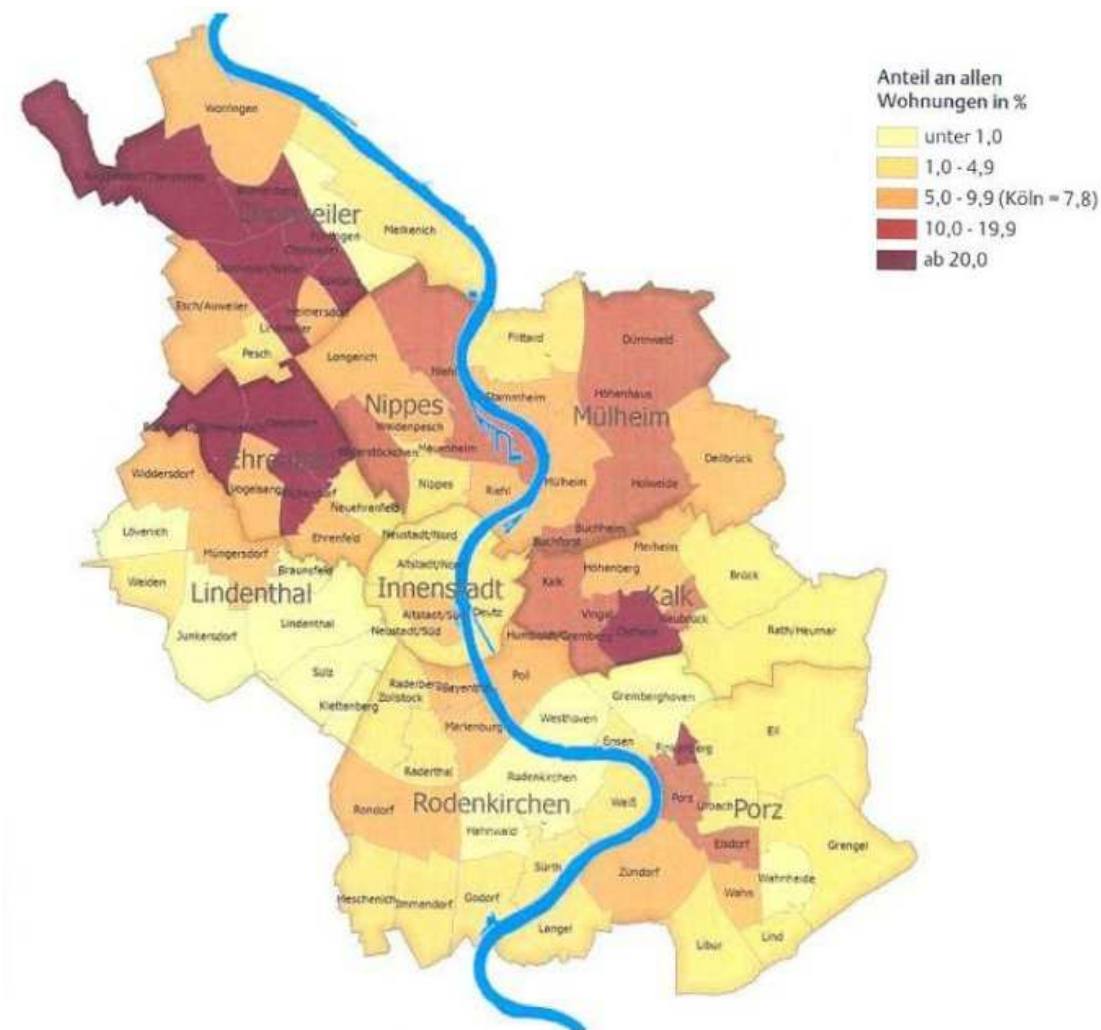
Quelle: Daten: IT.NRW (2010). Mikrozensus 2010 (vorläufige Werte).

Darstellung: NRW.BANK (2012). Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2012

Wie in Abbildung 25 dargestellt, müssen 22,5 Prozent der Kölner Haushalte 40 Prozent und mehr ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben (in Düsseldorf: 22,2% und Bonn: 21,1%) und gelten laut EU-Kriterien als überlastet (vgl. S.7).

Viele Haushalte können bereits jetzt aufgrund dieses hohen Anteils nur noch einen Mindestkonsumbedarf decken. Die sich abzeichnende Konzentration solcher Haushalte in einigen problembelasteten Quartieren mit geringerer Wohnqualität führt zur sozialen Segregation mit vielfältigen negativen Folgen.¹²⁵

Das Risiko von Verdrängung oder Segregation hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit günstigen Wohnraums ab. Die Effekte von Segregation wirken sich in beide Richtungen aus: In einfachen Wohnlagen siedeln sich vermehrt Transferleistungsbezieher und Geringverdiener an, während höherwertige und attraktivere Wohnlagen den Haushalten mit höherem Einkommen vorbehalten sind.¹²⁶ Diese Verdrängungseffekte führen zur Entstehung sozialer Brennpunkte und zur Konzentration von Transferleistungsbeziehern in bestimmten Quartieren.¹²⁷ Abbildung 26 verdeutlicht, dass eine solche Konzentration in Köln bereits stattfindet, z.B. in den Stadtteilen Chorweiler, Ehrenfeld und Kalk sowie in Mülheim und Teilen von Nippes.

Abb. 26: Anteil von Wohngeldbeziehern an allen Wohnungen nach Stadtteilen

Quelle: Amt für Wohnungswesen Köln (2012).

Die Stadt Düsseldorf misst laut eigenem Wohnungsmarktbericht 2010/2011 der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen bei der Belegung von Wohnungen einen hohen Stellenwert zu, räumt jedoch ein, dass sich eine soziale Mischung nicht immer erreichen lässt, insbesondere aufgrund des stark schrumpfenden Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen.¹²⁸

III. Handlungsempfehlungen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und gehört zu den Aufgaben der kommunalen Daseinsfürsorge. Enge Wohnungsmärkte, sinkende Einkommen und Renten, der demografische Wandel und nicht zuletzt ehrgeizige Klimaschutzprogramme führen zu vielfältigen Problemen, die unterschiedlicher Lösungsansätze bedürfen. Nachfolgend werden die dringlichsten Handlungsfelder und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt.

1. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau lohnt sich für Kommunen!

Die Gruppe der Menschen, die Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben, steigt von Jahr zu Jahr. Die Kosten der Unterkunft für diese wachsende Bevölkerungsgruppe haben sich zu einer Kostenspirale entwickelt, die die kommunalen Haushalte schon heute massiv belastet. Den Ausgaben stehen weder Einnahmen noch ein Vermögenszuwachs gegenüber. Diese Verausgabung öffentlicher Gelder, die außer der Daseinsfürsorge für die Betroffenen keinerlei „Mehrwert“ hat, lässt sich nur eindämmen, wenn wieder Sozialwohnungen gebaut werden.

Der „Sparvorteil“ des sozialen Wohnungsbaus soll in einer Beispielrechnung für Bonn verdeutlicht werden:

Abb. 27: Beispielrechnung für den Bau sozial geförderter Wohnungen

	Bonn
Bau- und Grundstückskosten für eine 50 qm große öffentlich geförderte Wohnung	100.000 €
Notwendiges Eigenkapital 25% ¹²⁹	25.000 €
Kommunalkredit Zinssatz von heute (2,10% ¹³⁰ für 25.000 Euro/Jahr)	525 €
Bewilligungsmiete für öffentlich geförderte Wohnung ¹³¹ (5,25 €/qm * 50 qm * 12 Monate)	3.150 €
angemessene Miete ¹³² für Transferleistungsbezieher bei 50 qm- Wohnungen (6,49 €*50qm*12 Monate)	3.894 €
Differenz zwischen Bewilligungsmiete & angemessener Miete	744 €
Abzüglich des Kommunalkredits	525 €
„Sparvorteil“ Stadt pro 50 qm- Wohnung	219 €

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnung (die Stadtverwaltung Bonn hat eine ähnliche Rechnung aufgestellt¹³³)

Der „Sparvorteil“ ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bewilligungsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen und der von der Kommune vorgegebenen angemessene Miete für Wohnungen auf dem freien Markt. Kann eine Kommune einen Anspruchsberechtigten in einer Sozialwohnung unterbringen, zahlt sie die günstigere Miete und senkt ihre Sozialausgaben. Im Beispiel würde Bonn so pro Anspruchsberechtigtem 219 Euro jährlich einsparen. Gleichzeitig würde das Vermögen der Stadt durch den Bau der stadteigenen Sozialwohnungen vermehrt. Zu bedenken ist außerdem, dass die Angemessenheitsmiete aufgrund der zu erwartenden anhaltenden Wohnraumverknappung steigen wird und somit auch die finanzielle Belastung der Stadt, wenn sie wie bisher darauf angewiesen ist, die anspruchsberechtig-

ten KdU-Empfänger in Wohnungen auf dem freien Markt unterzubringen. Die Differenz zwischen Bewilligungs- und Angemessenheitsmiete wird sich also absehbar vergrößern. Der „Sparvorteil“ durch den Bau stadteigener Sozialwohnungen wächst damit ebenfalls.

Für Köln und Düsseldorf kann eine entsprechende Rechnung zurzeit nicht aufgestellt werden. Die Angemessenheitsmieten sind in beiden Städten zu gering kalkuliert und entsprechen nicht der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Die Stadt Düsseldorf berechnet eine Bruttokaltmiete (Grundmiete plus kalte Nebenkosten) von 7,70 Euro/qm/ mtl., die Stadt Köln kalkuliert für die gleiche Leistung 7,25 Euro.

Die Betriebskosten in Bonn liegen für das Jahr 2011 bei einem Betrag von 3,24 Euro/qm/mtl.¹³⁴, so dass die Betriebskosten in Düsseldorf und Köln gleichhoch sein dürften. Zieht man die Betriebskosten von den vorgegebenen Bruttokaltmieten ab, verbleiben in Düsseldorf 4,46 Euro/qm/mtl. und in Köln¹³⁵ 4,01 Euro/qm/mtl. für die Grundmiete. Es ist unwahrscheinlich, dass in Düsseldorf und Köln eine Wohnung zu finden ist, deren Miete ohne Nebenkosten bei 4,46 Euro bzw. 4,01 Euro pro Quadratmeter liegt. Die Höhe der angemessenen Mieten dürfte daher in den beiden Städten rechtswidrig sein.

Die Einschätzungen in diesem Kapitel verändern sich durch die neuen Wohnungsbauförderrichtlinien für 2013 nicht. Denn die Anhebung der Bewilligungsmiete von 5,25 Euro/qm/mtl. auf 6,25 Euro/qm/mtl. wird die Anhebung der angemessenen Miete zwangsweise nach sich ziehen, so dass ein Sparvorteil bleibt.

2. Kommunale Wohnungsunternehmen reaktivieren

Die meisten kommunalen Wohnungsunternehmen sind zu reinen Bestandhaltern geworden. Für Bautätigkeiten fehlt es am erforderlichen Eigenkapital, weil die erwirtschafteten Erträge seit Jahrzehnten abgeschöpft und im kommunalen Haushalt für diverse sachfremde Aufgabenfelder eingesetzt wurden.

Tatsächlich bieten sich die kommunalen Wohnungsgesellschaften jedoch als hervorragendes wohnungspolitisches Instrument der Städte an und würden als Bauträger öffentlich geförderter Wohnungen auch wieder ihrer i.d.R. satzungsgemäß verankerten „Sozialverpflichtung“ gerecht.¹³⁶

Dazu bedarf es jedoch des politischen Willens in den Kommunen. Die noch vorhandenen städtischen Grundstücke sollten nicht zum bestmöglichen Preis veräußert, sondern dem stadteigenen Wohnungsunternehmen für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Selbst eine Mischbebauung aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen wäre ein immer noch wertvoller Kompromiss.

Kommunale Wohnungsunternehmen könnten durch den Bau sozial geförderter Wohnungen erheblich zur sogenannten „Stadtrendite“ beitragen, die Ausgaben bei den Kosten der Unterkunft langfristig reduzieren, die Marktmieten stabilisieren und eine sozialverträgliche Durchmischung aller Gesellschaftsgruppen fördern.

Die Stadt Bonn geht als gutes Beispiel voran: Im Dezember 2012 hat die Stadt der Vebowag eine Kapitalaufstockung in Höhe von 5 Mio. Euro gewährt¹³⁷, wodurch diese nun in die Lage versetzt ist, sich aktiv im sozialen Wohnungsbau zu engagieren.

In Düsseldorf verpachtet die Stadt ihre Wohnungen an die städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWD). Die erzielten Gewinne müssen fast restlos an den städtischen Haushalt abgegeben werden. Letztes Jahr zahlte die SWD 10,4 Mio. Euro Pacht, für 2012 wird sogar mit 10,6 Mio. Euro gerechnet. Die bei der SWD verbleibenden Beträge reichen allenfalls für Instandhaltungsmaßnahmen. Durch diese Ausschüttungsverpflichtung werden das erwirtschaftete Eigenkapital und die Investitionsfähigkeit erheblich gemindert.¹³⁸

Trotz der veränderten Konditionen des Wohnraumförderprogramms 2013 erwarten wir keine erhöhte Bautätigkeit von Privatinvestoren. Es liegt deshalb in der Verantwortung der Kommunen, sich über ihre stadteigenen Wohnungsunternehmen wieder verstärkt im sozialen Mietwohnungsbau zu engagieren.

3. Veränderung der Förderbestimmungen bei der NRW.BANK

Der Eigenkapitalanteil von 20 Prozent für Förderdarlehen im Mietwohnungsbau stellt für Wohnungsbauunternehmen oft eine Hürde dar. Die Eigenkapitalquote sollte deshalb auf 10 Prozent gesenkt werden, wenn die Investoren sich im Gegenzug verpflichten, eine Mietpreisbindung von 30 Jahren einzugehen. Diese Handhabung ist vor allem bei kommunalen Wohnungsbauunternehmen unproblematisch, da ihre Bonität über die jeweilige Kommune oder Stadt abgesichert ist.

Zukünftig ausgeschlossen werden sollte die Rückabwicklung bewilligter Förderungen nach Baustart. Diese Regelungslücke wurde mittlerweile mehrfach genutzt, um die Mittel kurz vor Fertigstellung der Wohnungen zurückzugeben.

In 2012 war dies in Bonn zweimal der Fall. Da die Fördermittel aus einem mittlerweile abgelaufenen Haushaltsjahr stammten, konnten sie für andere Projekte nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Die neu gebauten Wohnungen wurden für die ursprünglich anvisierte Zielgruppe unterer Einkommensklassen unerschwinglich. Statt der Bewilligungsmiete muss hier eine Marktmiete von circa 11 Euro/qm/mtl. aufgebracht werden.

Auch im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gibt es immer wieder vorzeitige Darlehensrückzahlungen und damit einen vorzeitigen Wegfall dieser Wohnungen aus der Mietpreisbindung. Ein Instrument zur Verhinderung der Fördermittelrückgabe könnte die Ausweitung der sogenannten Nachwirkungsfrist sein, in der der Preis als auch die Belegungsbindung noch fortbesteht.

4. Sozialgerechte Bodennutzung - eine 30-Prozent-Quote

In Wachstumsregionen wie München und Hamburg gibt es schon seit längerem Modelle einer sozialgerechten Bodennutzung.

Im „Münchner Modell“ beispielsweise verpflichtet sich der Bauherr, 30 Prozent der neu zu errichtenden Wohnungen für untere und mittlere Einkommen bereitzustellen. Das bedeutet: Wer bauen will, kommt um öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht herum. So wird nicht nur garantiert, dass der Bestand an günstigem Wohnraum gesichert ist, sondern auch die soziale Durchmischung der Stadtgesellschaft.

Dieses und ähnliche Modelle sollten auch in den Wachstumsregionen Nordrhein-Westfalens Anwendung finden. Schließlich könnten sie auch dann gelten, wenn die Städte den Bauherren im Rahmen einer Nachverdichtung umfangreichere Bebauung ermöglichen.

Erst kürzlich hat die Düsseldorfer Ratsfraktion aus FDP und CDU die Einführung einer Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erwägt.¹³⁹ Es bleibt zu hoffen, dass diesen ersten Erwägungen Taten folgen und in Köln und Bonn ebenfalls in Betracht gezogen werden.

5. Grundstückssubventionierung

Die Stadt Köln hat aufgrund der hohen Grundstückspreise ein Modell der „aufstockenden Finanzierung“ bei Grundstückspreisen entwickelt: Der Erwerb nichtstädtischer Grundstücke wird durch Zuschüsse im Gesamtumfang von 1 Mio. Euro gefördert.¹⁴⁰

Bei dieser Art der Spitzenfinanzierung wird den Grundstückskäufern die Differenz zwischen dem tatsächlichen Kaufpreis und dem Grundstückspreis zur auskömmlichen Finanzierung einer Sozialwohnung gewährt.

Auch der sozialen Durchmischung wird Rechnung getragen: Durch ein Schwerpunktsystem (Förderatlas) wird bestimmt, wo sozialer Wohnungsbau in welchem Umfang bezuschusst wird. In Stadtteilen mit weniger als 10 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen werden 20 Prozent Zuschuss bereitgestellt, während Stadtteile mit 15 Prozent Sozialwohnungen mit 15 Prozent bezuschusst werden. Die Kölner Grundstückssubventionierung hat jedoch bisher kaum Erfolg. Der freifinanzierte Wohnungsbau bleibt für private Investoren wesentlich attraktiver.

Diese Finanzmittel sollten deshalb zur Kapitalaufstockung der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft genutzt werden, damit diese als Bauträger selbst preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte baut.

6. Wohnungsaufsicht und wohnungspolitische Instrumente

Im vergangenen Jahrzehnt wurden viele Sozialwohnungen von Bund, Land und Kommunen an internationale Finanzinvestoren verkauft. Diese Gruppe neuer Vermieter zielt auf schnelle und hohe Renditen ab und reduziert die Kosten der Wohnungsbestände durch drastischen Personalabbau und Zurückfahren von Instandhaltungsmaßnahmen auf ein Minimum, oft sogar auf Null. Die Mieter dieser vernachlässigten Wohnungen sind meist Transferleistungsbezieher. Dies hat zur Folge, dass die Kommunen im Rahmen der Kosten der Unterkunft Mieten zahlen, die dem Zustand der Wohnungen nicht entsprechen. Mietminderungen wären möglich. Hinzu kommen oft falsche, überhöhte Nebenkostenabrechnungen. Beide Kostenpunkte werden jedoch in der Regel ungeprüft in voller Höhe gezahlt, da Transferleistungsempfänger fast nie ihre Rechte als Mieter wahrnehmen und oftmals gar nicht kennen. Dieses System unterstützt nicht nur, sondern belohnt geradezu die Strategie einer extrem renditeorientierten Vermietergruppe.

Die Stadt Münster hat als erste Kommune hierauf reagiert, um diese unerwünschte und unfreiwillige Förderung zu stoppen.

„Die Stadt Münster akzeptiert seit dem 01.07.2009 bei Wohnungen mit mangelhafter Gebäudeunterhaltung nur Mietkosten unterhalb der Angemessenheitssätze, d.h. sie nimmt Abschläge vor - abhängig vom Zustand des Wohngebäudes.“¹⁴¹

Dadurch werden zum einen die Finanzen der Stadt entlastet und zum anderen wird der Vermieter veranlasst, Instandhaltungen durchzuführen, wenn er wieder den vertraglich vereinbarten Mietzins erhalten will. Zusätzlich kooperiert die Stadt Münster mit dem örtlichen Mieterverein. Transferleistungsbezieher haben die Möglichkeit, sich mit einem Mieterberatungsschein des Sozialamtes direkt an den Mieterverein zu wenden um z.B. ihre Nebenkostenabrechnung überprüfen zu lassen oder eine Mietminderung vorzunehmen.¹⁴²

Das Münsteraner Modell sollte in allen NRW-Städten angewandt werden.

7. Verdichtungspotenziale nutzen

Die Kommunen sollten zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Stadtgrenzen prüfen und ihre Bebauungspläne im Hinblick auf die Ermöglichung von Verdichtungspotenzialen überarbeiten.

Hierzu sollten die Kommunen aktiv auf Vermieter zugehen und Vorschläge unterbreiten, wie sie die Bauflächen und die Ausbaupotenziale ihrer Bestände effizienter nutzen können, z.B. durch den Ausbau des Dachgeschosses, die Bebauung von Innenhöfen und Grünanlagen. Wohnungsbaugesellschaften sollten grundsätzlich eine Verdichtungsanalyse ihrer Bestände durchführen. In Düsseldorf z.B. gibt es einen Innenhofatlas. Dieser hat jedoch nicht zu einer gewünschten ausreichenden Bautätigkeit geführt und kann nur einen Bruchteil des Neubedarfs decken, der dringend benötigt wird.¹⁴³

Bei Erteilung der Baugenehmigung für die so erschlossenen neuen Verdichtungspotenziale sollte zumindest anteilig die Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen zur Auflage gemacht werden. Geprüft werden sollte ferner, welche der gerade in Innenstädten umfangreichen leer stehenden Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden können.

In diesem Zusammenhang sollte das Erfordernis der Barrierefreiheit für öffentlich geförderte Wohnungen überprüft und ggfs. vernachlässigt werden, wenn andernfalls beispielsweise der Ausbau von Dachgeschossen dadurch verhindert würde.

8. Stellplatzschlüssel senken

Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau gibt es Stellplatzauflagen. So muss in Bonn z.B. ein Stellplatznachweis von 0,75 PKW-Parkplätzen pro Wohneinheit nachgewiesen werden, in Düsseldorf und Köln wird pro Wohnung ein Stellplatz verlangt.¹⁴⁴

Dies erscheint widersprüchlich, da sich die Mieter öffentlich geförderter Wohnungen in der Regel kein eigenes Auto leisten können. Nicht selten stehen die eigens errichteten Tiefgaragen in großen Wohnanlagen leer. Die angesetzten Stellplatzschlüssel sind überzogen und belasten sowohl Bauherren durch höhere Baukosten als auch die Mieter unnötig. Letztere müssen die Stellplätze in der Regel mit der Wohnung zusammen anmieten. Hier steigen also die Kosten der Unterkunft, obwohl kein realer Bedarf besteht.

Wir fordern deshalb, dass der Stellplatzschlüssel für geförderte Wohnungen auf 0,5 pro Wohneinheit oder sogar im Einzelfall auf 0,25 pro Wohneinheit gesenkt wird.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels spielt auch eine Rolle bei den unter Ziffer 7 erwähnten Verdichtungspotenzialen. So sollten Dachgeschossausbauten nicht daran scheitern, dass Stellplätze fehlen oder hohe Ablösesummen gezahlt werden müssen.

9. Regionale Budgetierung erhalten bzw. erhöhen

Die Mittel des Wohnraumförderprogramms des Landes werden nur verhalten abgerufen. Seit Herbst 2012 gibt es Spekulationen über eine zukünftig sachfremde Verwendung.

Bonn, Köln und Düsseldorf müssen jetzt die Weichen stellen, damit die Fördergelder in den örtlichen Wohnungsbau fließen. Die Städte der Rheinschiene sollten sich zudem gemeinsam gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen für eine Ausweitung bzw. den Erhalt des Förderkontingents einsetzen.¹⁴⁵

Die Chancen hierfür sind gut, denn Bauminister Michael Groschek hat eine effizientere Fördermittelverteilung bereits angekündigt: „Fördermittel werden nicht mehr mit der Gießkanne verteilt, sondern in den Problemzonen konzentriert. Boomstädte wie Köln und Bonn benötigen zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnraum. Einen Verdrängungswettbewerb mit Luxusghettoisierung werde ich nicht fördern.“¹⁴⁶

10. Förderpauschalen erhöhen

In Bonn, Köln und Düsseldorf liegen die Herstellungskosten für eine Wohnung bei rund 2.400 Euro/qm. Die derzeit geltenden Förderpauschalen des Wohnraumförderprogramms kompensieren nicht ausreichend die tatsächlichen Baukosten.

Wir fordern deshalb, die Subvention bei den Baukosten zu erhöhen. In Gemeinden mit Mietniveau 4/Einkommensgruppe A sollte die Förderpauschale von 1500 Euro auf mindestens 1900 Euro angehoben werden. Eine entsprechende Anpassung sollte für die Einkommensgruppe B sowie auch für Mietniveau 3 (beide EK-Gruppen) erfolgen.

Die erhöhte Einzelförderung reduziert zwar die Summe der förderfähigen Wohnungen, könnte jedoch das Anheben der Bewilligungsmiete vermeiden.

Zudem müsste in den Ballungsgebieten mit starker Wohnraumnachfrage die Förderpauschale pro Wohnung erhöht werden, um die gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten abzufedern. Laut Angabe potenzieller Investoren ist diese schlicht zu niedrig um rentabel bauen zu können.

11. Belegungsrechte

Eine Alternative, den Mangel an öffentlich geförderten Wohnungen auszugleichen, ist der Ankauf von Belegungsbindungen durch die Kommune. Wohnungen mit Belegungsbindungen können zu günstigen Bedingungen vermietet werden an Mieter, die von der Stadt benannt sind.

In Köln wurde das Budget für den Ankauf von Belegungsbindungen in Höhe von 1 Mio. Euro jedoch nicht ausgeschöpft.

In Düsseldorf war die Nachfrage hoch, allerdings auch der Preis, den die Stadt für ein Belegungsrecht ausgibt: Im Durchschnitt wurde eine Einmalzahlung von 25.000 Euro pro Wohnung erbracht. In den vergangenen zwei Jahren konnten so 62 Belegungsbindungen angekauft werden für insgesamt 1.565.100 Euro.

Die Stadt Bonn führt den Ankauf von Belegungsbindungen vor allem bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch, um nach Auslaufen der Bindungen weiterhin ein Belegungsrecht zu haben. 2012 konnte die Stadt so Bindungen für 110 Wohnungen verlängern für 455.081 Euro.

Der Ankauf von Bindungen führt jedoch nicht zur Erweiterung des Angebots an Wohnungen insgesamt. Mit den 25.000 Euro, die für ein Belegungsrecht für eine Wohnung in Düsseldorf ausgegeben wurden, hätte die Stadt fast das Eigenkapital zum Bau einer neuen öffentlich geförderten Wohnung bereitstellen können.

Die Mittel, die in das Ankaufen von Belegungsrechten fließen, sollten daher von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als Eigenkapital zur Erstellung neuer öffentlich geförderter Wohnungen verwendet werden.

12. Stadtentwicklungstiftung

Das Stiftungswesen hat in den letzten zehn Jahren einen regelrechten Gründungsboom erlebt. Es gibt zahlreiche lokal agierende Bürgerinitiativen und Fördervereine, die den Erhalt unterschiedlichster Einrichtungen (Schulen, Museen, Theater, Schwimmbäder etc.) durch finanzielle Unterstützung fördern. Eine noch sehr neue Form von Stiftungen beschäftigt sich auch mit dem Immobilienmarkt, z.B. in Dülken oder Wuppertal-Ölberg.

Eine zu gründende „Städtische Immobilienstiftung“ könnte, aufbauend auf genügend Eigenkapital, in Eigenregie ungenutzte oder untergenutzte Grundstücke und Objekte aufkaufen und sie nach dem Umbau oder einer Modernisierung wieder veräußern. Die Vorbilder aus Dülken (die DE AG) oder Wuppertal-Ölberg (Ölberg AG) gehen hierbei den Weg, aus der Bürgerschaft heraus Beteiligungskapital mit geringen Renditeerwartungen zu generieren.

Zahlungskräftige und gemeinnützig orientierte Bürgerinnen und Bürger könnten sich auf positive Weise an der Entwicklung ihrer eigenen Stadt beteiligen.

Anhang

Einpendler nach Bonn	Berufspendler	Entfernung in km	CO ² - Emissionen in kg	Pendlerpauschale in Euro
Köln	7.520	56,8	81.216	128.140,80
St. Augustin	4.155	18,4	14.542,5	22.935,60
Bornheim	3.638	25,8	17.826,2	28.158,20
Königswinter	3.548	21,0	14.192	22.352,40
Alfter	3.336	14,6	9.340,8	14.611,68
Wachtberg	2.598	18,0	8.833,2	14.029,20
Troisdorf	2.585	26,2	12.925	20.318,10
Meckenheim	2.195	24,6	10.316,5	16.199,10
Rheinbach	2.134	30,2	12.163,8	19.334,04
Niederkassel	1.831	25,4	8.788,8	13.952,22
Hennef (Sieg)	1.641	33,0	10.338,3	16.245,9
Bad Honnef	1.553	26,6	7.765	12.392,94
Swisttal	1.447	27,0	7.379,7	11.720,7
Siegburg	1.412	28,6	7.834,23	12.114,96
Remagen	1.336	28,4	7.214,4	11.382,72
Sonstige	32.138	X	X	X
insgesamt	73.067		230.676	363.888,56

Einpendler nach Köln	Berufspendler	Entfernung in km	CO ² - Emissionen in kg	Pendlerpauschale in Euro
Berg. Land	9.327	26,6	46.635	74.429,46
Bonn	7.559	56,8	81.637,2	128.805,36
Leverkusen	7.051	24,6	33.139,7	52.036,38
Hürth	6.720	22,4	28.224	45.158,40
Pulheim	6.456	29,2	35.508	56.554,56
Frechen	5.433	27,6	28.251,6	44.985,24
Kerpen	5.179	45,4	44.539,4	70.985,24
Troisdorf	4.741	36,4	32.712,9	51.771,72
Düsseldorf	4.120	68,4	53.560	84.542,40
Bergheim	4.104	42,4	32.832	52.202,88
Erfstadt	3.590	44,6	30.515	48.034,20
Brühl	3.358	30,2	19.140,6	30.423,48
Wesseling	3.325	28,6	17.955	28.528,50
Niederkassel	3.213	31,2	18.956,7	30.073,50
Rösrath	2.951	30,8	17.115,8	27.267,24
sonstige	96.669	X	X	X
insgesamt	173.807		520.723	741.256,16

Einpendler nach Düsseldorf	Berufspendler	Entfernung in km	CO ² - Emissionen in kg	Pendlerpauschale in Euro
Duisburg	10.301	46,6	90.649	144.007,89
Neuss	10.274	20,6	40.069	63.493,32
Ratingen	7.897	19,8	30.008,60	46.908,18
Köln	7.139	68,4	92.807	146.492,28
Essen	6.966	52,8	69.660	110.341,44
Mönchengladbach	5.557	57,4	60.571,3	95.691,54
Krefeld	5.347	40,6	41.171,90	65.126,46
Meerbusch	5.098	22,2	21.411,60	33.952,68
Wuppertal	4.628	50,2	43.966	69.697,68
Hilden	4.625	23,0	20.350	31.912,50
Erkrath	4.351	16,8	13.923,20	21.929,04
Kaarst	3.310	28,0	17.543	27.804
Langenfeld	3.280	34,4	21.320	33.849,60
Monheim am Rhein	3.113	33,0	19.611,90	30.818,70
Mühlheim (Ruhr)	2.972	40,8	22.884,40	36.377,28
sonstige	83.749	X	X	X
insgesamt	168.607		605.947	958.402,59

¹ Vgl. Jung, A. (2012). Stadtluft macht arm- Der Spiegel 47/2012

² U.a. RP online (2012). "Luxus-Ghetto" Düsseldorf, www.rp-online.de/region-duesseldorf/duesseldorf/nachrichten/bauprojekte/luxus-ghetto-duesseldorf-1.2988991

³ Vgl. IT.NRW (2011). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NORDRHEIN-WESTFALENS 2011 bis 2030/2050

⁴ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 7

⁵ Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 6/ 23

⁶ Vgl. IT.NRW (2012). Auswirkungen des demografischen Wandels

Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen, S. 8

⁷ Vgl. IT.NRW (2011). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050, S. 13

⁸ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 26

⁹ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 6ff.

¹⁰ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

¹¹ Vgl. IT.NRW (2012). Statistische Analysen und Studien Band 47- Auswirkungen des demographischen Wandels, S. 4

¹² Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

¹³ Vgl. Amt für Wohnungswesen Köln (2011). Wohnen in Köln- Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011, Ausblick 2012, S. 16

¹⁴ Vgl. Amt für Wohnungswesen Düsseldorf(2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 37

¹⁵ Vgl. IT.NRW (2012). Statistische Analysen und Studien Band 47- Auswirkungen des demographischen Wandels, S. 4

¹⁶ Vgl. IT.NRW (2012). Statistische Analysen und Studien Band 47- Auswirkungen des demographischen Wandels, S. 8

¹⁷ Mieterbund Bonn (2012). Der Wohnungsmarkt in Bonn- Eine Bestandsaufnahme und Empfehlungen, S. 3ff

¹⁸ Vgl. BBSR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S.5

¹⁹ InWis (2007). Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt im regionalen/bundesweiten Kontext

²⁰ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 19

²¹ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 40

²² Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 40

²³ „Demografiefest“ bedeutet in diesem Zusammenhang die Errichtung von Wohnungen, die nicht nur für eine Bevölkerungsgruppe genutzt werden kann

²⁴ Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 38f

²⁵ Vgl. Hintergrundpapier der Bundesregierung „Das integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung“, 5.12.2007

²⁶ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2012). Untersuchung zur weiteren Verschärfung, S. 4 der energetischen Anforderungen an Gebäude mit der EnEV 2012 – Anforderungsmethodik, Regelwerk und Wirtschaftlichkeit

²⁷ Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009). Die Klimaschutzziele der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, S. 140/170f

²⁸ Vgl. Deutscher Mieterbund e.V. & mindUp GmbH (2011/12). Betriebskostenspiegel für Nordrhein- Westfalen

²⁹ Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009). Die Klimaschutz der Bundesregierung und der Europäischen Union –Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, S. 142

³⁰ Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 38-43

³¹ Vgl. DIW (2012). Wohnungspreise und Mieten (DIW Wochenbericht 45.2012, S. 3

³² Vgl. BulwienGesa AG (2012). Immobilienindex 1975-2011

³³ Vgl. NRW BANK (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 15

³⁴ Vgl. DIW (2012). Wohnungspreise und Mieten (DIW Wochenbericht 45.2012, S. 3

³⁵ Vgl. NRW BANK (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 12

³⁶ Vgl. BBSR (2012). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 4

³⁷ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 70

³⁸ Vgl. NRW BANK (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 58

³⁹ Vgl. BMVBS (2011). Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung, S.3

⁴⁰ Vgl. Pressemitteilung Impulse für den Wohnungsbau NRW (2012). Bezahlbarer Wohnraum darf kein Auslaufmodell werden! www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/meldungen/pm-impulse-fuer-den-wohnungsbau-Nordrhein-Westfalen-bezahlbaren-wohnraum-erhalten_12-04-26.pdf

⁴¹ Vgl. Pestel Institut (2012). Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, S. 15/ Pressemitteilung Impulse für den Wohnungsbau NRW (2012). Bezahlbarer Wohnraum darf kein Auslaufmodell werden! www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/meldungen/pm-impulse-fuer-den-wohnungsbau-Nordrhein-Westfalen-bezahlbaren-wohnraum-erhalten_12-04-26.pdf

⁴² Vgl. NRW BANK (2011). Soziale Wohnraumförderung, S. 16

⁴³ NRW BANK (2011). Soziale Wohnraumförderung, S. 16

⁴⁴ Vgl. NRW BANK (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 16

⁴⁵ Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit, S.11ff

⁴⁶ Vgl. PersonalMarkt (2012). Gehaltsentwicklung in Deutschland 2013, S. 11/ DGB (2012). Vollzeitbeschäftigte mit Niedriglohn (arbeitsmarktaktuell Nr. 06/September 2012). 12ff.

⁴⁷ Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Bautätigkeit, S. 7

⁴⁸ Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Bautätigkeit, S. 8ff

⁴⁹ Vgl. Deutscher Mieterbund (2012). Pressemitteilung: www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d

⁵⁰ Vgl. Beschlussvorlage der Verwaltung (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumvorsorge“ vom 18.11.2011

⁵¹ Vgl. Deutscher Mieterbund (2012). Pressemitteilung: www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d

bund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d

⁵² Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Bautätigkeit, S. 18

⁵³ Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 13ff.

⁵⁴ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 36

⁵⁵ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 3

⁵⁶ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 52

⁵⁷ Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 13ff.

⁵⁸ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 34

⁵⁹ Vgl. Statistisches Landesamt NRW (2012). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011- 2030/2050

⁶⁰ Vgl. InWis (2010). Atlas Wohnen, S. 6

⁶¹ Vgl. www.buerokaufrau-online.de/Downloads/.../Rentenproblematik.doc

⁶² Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

⁶³ Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Bautätigkeit, S. 20ff.

⁶⁴ Vgl. Pestel Institut (2009). Wohnen im Alter heute und im Jahr 2035

⁶⁵ Vgl. IT NRW (2012). Auswirkungen des demografischen Wandels Modellrechnungen zur Entwicklung der Krankenhaufälle und der Pflegebedürftigkeit, S. 10ff.

⁶⁶ Vgl. Mieterbund Bonn (2012). Der Wohnungsmarkt in Bonn- Eine Bestandsaufnahme und Empfehlungen, S. 7

⁶⁷ Vgl. Kort-Weiher, G. (2011). Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute, In: Information zur Raumentwicklung, Heft 12.2011

⁶⁸ Vgl. Statistisches Landesamt NRW (2012). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011- 2030/2050, S.14

⁶⁹ Vgl. Pestel Institut (2010). Mietwohnungsquoten

⁷⁰ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 47

⁷¹ Vgl. IT.NRW (2011). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050, S. 14

⁷² Vgl. IT.NRW (2011). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050, S. 14

⁷³ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 21

⁷⁴ Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse für den Rhein- Sieg- Kreis, S. 15

⁷⁵ Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse für den Rhein- Sieg- Kreis, S. K1

⁷⁶ Vgl. BBSR(2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S.30

⁷⁷ Vgl. IT.NRW (2012). Auswirkungen des demografischen Wandels Modellrechnungen zur Entwicklung der Krankenhaufälle und der Pflegebedürftigkeit

⁷⁸ Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

⁷⁹ Vgl. Amt für Wohnungswesen Köln (2011). Wohnen in Köln- Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011, Ausblick 2012, S. 16

⁸⁰ Vgl. Amt für Wohnungswesen Düsseldorf(2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 37

⁸¹ Vgl. IT.NRW (2012). Auswirkungen des demografischen Wandels

Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in Nordrhein-Westfalen

⁸² Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse des Rhein- Sieg-Kreises, S. 34

⁸³ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 21

⁸⁴ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 53

⁸⁵ Vgl. BBSR(2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S. 29

⁸⁶ Vgl. IT.NRW (2012). Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2012

⁸⁷ Vgl. Stellungnahme der Verwaltung (2012). Wohnungsbauförderung 2011/2012 vom 08.02.2012

⁸⁸ Vgl. IT.NRW (2012). Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2012

⁸⁹ Vgl. Amt für Wohnungswesen Köln (2011). Wohnen in Köln- Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011, Ausblick 2012, S. 6

⁹⁰ Berechnungen des Rings Deutscher Makler Düsseldorf (RDM) zufolge, fehlen derzeit sogar 10.000 Wohnungen.

⁹¹ Vgl. Corpus Sireo / Düsseldorf Wohnungsmarktstudie

⁹² Vgl. InWis (2007). Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt im regionalen/bundesweiten Kontext/ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 13

⁹³ Vgl. IT.NRW (2012). Die 15 größten Ein- bzw. Auspendlerströme in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2011

⁹⁴ Laut Angaben der Stadt Düsseldorf (Wohnungsmarktbericht, S. 38) liegt die Einpendlerquote sogar bei 77,7%.

⁹⁵ Vgl. IT.NRW (2012). Die 15 größten Ein- bzw. Auspendlerströme in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2011

⁹⁶ Vgl. www.focus.de/wissen/statistik-auto-ist-pendlerfahrzeug-nummer-1_aid_450577.html (Stand. 31.07.2012)

⁹⁷ Vgl. klimaohnegrenzen.de/Berechnen/detaillierte-co2-bilanz#wohnen-berechnen

⁹⁸ In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass 60% der Pendler mit dem Auto einpendeln, was dem deutschlandweiten Durchschnitt entspricht.

⁹⁹ Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 8 l pro 100 km

¹⁰⁰ Vgl. Mieterbund Bonn (2012). Der Wohnungsmarkt in Bonn- Eine Bestandsaufnahme und Empfehlungen, S. 10

¹⁰¹ Vgl. Pestel Institut (2010). Mietwohnungsquoten

¹⁰² Die LEG ist mit 90.000 Mietwohnungen und rund 250.000 Mietern eines der größten Immobilienunternehmen in Deutschland.

¹⁰³ Vgl. LEG (2012). Wohnungsmarktreport NRW 2012, S.25ff.

¹⁰⁴ Vgl. DN Immodaten (2012). Quartal 2/2011 bis 1/2012

¹⁰⁵ Erhebung vom 1. Quartal 2012. Grundlage ist eine Mietwohnung ab Baujahr 2000, 60-80 qm, höherwertige Ausstattung

¹⁰⁶ Vgl. Empirica (2012). Miet- und Kaufpreisranking im 1. Quartal 2012-inserierte Angebotsmieten und Angebotspreise-

¹⁰⁷ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 3

¹⁰⁸ Vgl. NRW Bank (2012). Wohnungsmarktbericht NRW 2012- Soziale Absicherung des Wohnens mit Fokus Rheinschiene, S. 35

¹⁰⁹ Vgl. Amt für Wohnungswesen (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 40ff.

¹¹⁰ Vgl. Ochmann, M. (2012). Bonn fehlen tausende Sozialwohnungen, in: Bonner General- Anzeiger vom 25.01.2012

¹¹¹ Vgl. Amt für Wohnungswesen (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 40/ Wohnungsamt Düsseldorf (2012). Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

¹¹² Vgl. Amt für Wohnungswesen Düsseldorf (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 6

¹¹³ Vgl. Amt für Wohnungswesen Köln (2011). Wohnen in Köln- Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011, Ausblick 2012 S. 15

¹¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Verwaltung Bonn (2012). Belegungsrechte der Stadt Bonn (11.09.2012)

¹¹⁵ Vgl. Beschlussvorlage (2012). Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen (27.11.2012) & Beschlussvorlage (2012). Ankauf von Belegungsrechten (07.08.2012)

¹¹⁶ Vgl. Amt für Wohnungswesen (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 40

¹¹⁷ Vgl. Amt für Wohnungswesen (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 40ff.

¹¹⁸ Vgl. Mieterbund Bonn (2012). Der Wohnungsmarkt in Bonn- Eine Bestandsaufnahme und Empfehlungen, S. 7

¹¹⁹ Vgl. InWis (2010) Atlas Wohnen Nordrhein Westfalen 2010, S.70

¹²⁰ Vgl. Amt für Wohnungswesen Düsseldorf (2012). Entwicklung der Kosten der Unterkunft

¹²¹ Vgl. Jobcenter Köln (2012). Merkblatt zum Wohnungswechsel, S. 9

¹²² Vgl. Deutscher Mieterbund e.V. & mindUp GmbH (2009/10). Betriebskostenspiegel für Köln

¹²³ Vgl. Stadt Düsseldorf (2012). Miete und Unterkunftskosten: www.duesseldorf.de

¹²⁴ Vgl. PersonalMarkt (2012). Gehaltsentwicklung in Deutschland 2013, S. 11/ DGB (2012). Vollzeitbeschäftigte mit Niedriglohn (arbeitsmarktaktuell Nr. 06/September 2012). 12ff.

¹²⁵ Vgl. Amt für Wohnungswesen Köln (2011). Wohnen in Köln- Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2011, Ausblick 2012 S. 7f.

¹²⁶ Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

¹²⁷ Vgl. Mieterbund Bonn (2012). Der Wohnungsmarkt in Bonn- Eine Bestandsaufnahme und Empfehlungen, S. 13f

¹²⁸ Vgl. Amt für Wohnungswesen Düsseldorf (2011). Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011, S. 56

¹²⁹ Die NRW Bank fordert bisher 20% Eigenkapital, gleichwohl wird in den drei Städten davon ausgegangen, dass die 5%- Mehrkosten für den Vermieter kalkuliert werden muss, wegen der teuren Grundstückspreise und sonstiger nicht umlagefähiger Kosten.

¹³⁰ Aktueller Kommunalzins vom 13.09.2012 bei einer Laufzeit von 10 Jahren

¹³¹ Vgl. Förderbestimmungen der NRW Bank: www.foerderdaten.bank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=4aa561e46fff16fb87d819d09c769842;views=document&doc=99111&pos=anhang#anhang

¹³² Vgl. Jobcenter Bonn (2012). Unterkunft und Heizung: www.job-center-bonn.de/site/unterkunft/

Jobcenter Köln (2012). Merkblatt zum Wohnungswechsel: www.jobcenterkoeln.de/common/library/dbt/sections/_uplodaded/Arbeitssuchende-Merkblatt%20zum%20Wohnungswechsel.pdf &

Stadt Düsseldorf (2012). Miete und Unterkunftskosten: www.duesseldorf.de/soziales/sozialhilfe/miete_unterkunftskosten.shtml

¹³³ Vgl. Beschlussvorlage (2012). Ankauf von Belegungsrechten (07.08.2012)

¹³⁴ Amt für Soziales und Wohnen Bonn (2012). Kosten der Unterkunft. Konzept zur Ermittlung des Richtwertes, S. 13

¹³⁵ In Köln betrug 2010 die Betriebsnebenkosten 3,14 Euro/qm/monatlich

¹³⁶ Vgl. Pestel Sozialpol. Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit (2009), S. 6

¹³⁷ Vgl. Änderungsantrag CDU/Grüne (2012). Beratung der Haushaltssatzung für die Haushaltsjahre 2013/214 sowie des Finanz- und Investitionsprogramms 2012 bis 2017

¹³⁸ Vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf (2011). Handlungskonzept Wohnungsbau. Handlungsleitlinien und Aufgaben, S. 52

¹³⁹ Vgl. Richters, D. (2012). Bezahlbarer Wohnraum: Schwarz-Gelb für Quote. Rheinische Post 08.11.2012

¹⁴⁰ Vgl. Beschluss des Stadtrates (2011). Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm vom 13.10.2011

¹⁴¹ Vgl. Stadt Münster (2009). Öffentliche Beschlussvorlage – „Kinderhauser Schleife- Wohnverhältnisse verbessern und soziales Umfeld stärken“ vom 24.06.2009

¹⁴² Vgl. ebd.

¹⁴³ Vgl. Landeshauptstadt Düsseldorf (2011). Handlungskonzept Wohnungsbau. Handlungsleitlinien und Aufgaben, S. 32

¹⁴⁴ Bauaufsichtsamt Köln (2009=). Richtzahlenliste Fahrradabstellplätze für Köln und für PKW-Stellplätze entsprechend Richtzahlenliste § 51 BauO NW vom 1. Juni 2000

¹⁴⁵ Vgl. Stadt Bonn (2012). Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“- Grundzüge

¹⁴⁶ Vgl. General Anzeiger Bonn (2012). Sozialwohnungen für Bonn- Interview mit Michael Groschek vom 03.07.2012