

Caritas-Aktionstag „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ am 5. Mai 2018

Ein Gespräch mit Mettmanns Bürgermeister Thomas Dinkelmann

Was halten Sie davon, ein Kataster wechselwilliger Mieter anzulegen, d. h. Umzüge von größeren in kleinere Wohnung bei sinkendem Bedarf zu „fördern“?

Darin sehe ich eine gute Möglichkeit, das Problem Wohnungsnot ein Stück weit zu entlasten. Im Bereich des geförderten Wohnraums werden Umzugswünsche bereits seit längerer Zeit erfasst. Für den allgemeinen, nicht geförderten Bereich des freien Wohnungsbaus wäre eine solche Maßnahme grundsätzlich auch geeignet, wegen der erweiterten Rahmenbedingungen im freien Wohnungsbau aber gewiss nur deutlich arbeitsintensiver leistbar. Da es sich zudem um eine komplett freiwillige Aufgabe handelt, werden die Realisierungschancen bei den aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen schwer darstellbar sein.

Wie beurteilen Sie das Caritas Jahresthema zur Wohnungsnot in Mettmann?

Die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums ist grundsätzlich bei allen Mietwohnungsgrößen, ganz besonders jedoch bei Wohnungen für ein bis zwei Personen (Ein- bis Zwei-Raum Wohnungen, bis max. 65 qm) äußerst begrenzt. Laut jährlichem Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK über die Entwicklung geförderter Wohnungen in NRW wird von einem Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestands um rund ein Drittel für ganz NRW bis 2030 ausgegangen. Aus diesem Grund begrüße ich jede Maßnahme und unterstütze mit allen verfügbaren Ressourcen die Hilfestellungen aller Akteure.

Die derzeit gültigen Angemessenheitskriterien (Obergrenzen) variieren von Ort zu Ort und sind unterdessen im gesamten Kreis Mettmann mindestens 3 Jahre alt. Aus unserer Sicht war ihre Herleitung nicht transparent. Aber unrichtige Daten können fatale Folgen für Grundsicherungsempfänger einschl. Aufstockern haben, weil bspw. das Jobcenter nahezu keinen Spielraum bei den Miet-Obergrenzen hat. Mieten werden marktwirtschaftlich beeinflusst durch Nachfrage, seien es Pendler, die Mettmann als günstigen Wohnraum für sich nutzen (mehr als ein Drittel hiesiger Pendler fährt täglich nach Düsseldorf) oder erhöhte Nachfrage durch andere Neu-Bürger, bspw. Migranten. Was könnte der Bürgermeister zur Verbesserung konkret unternehmen?

Die Angemessenheitsobergrenzen sind durch die zuständigen Träger der Sozialhilfe in statistisch validen Evaluationsdurchläufen ermittelt worden. Eine grundsätzliche

Verbesserung der Situation ist seinerzeit durch den Wechsel des Kaltmietenprinzips zur anrechenbaren Warmmiete erfolgt. Die Angemessenheitsobergrenze wird jetzt nicht mehr qua Kaltmiete/qm, sondern Kaltmiete plus kalten Nebenkosten ermittelt (die Heizkosten werden immer separat/zusätzlich angerechnet/übernommen). Damit stehen Interessenten und Vermietern aktuell wenigstens ein paar zusätzliche Freiheitsgrade zur Verfügung, um Wohnungsangebote angemessen zu gestalten.

Zusätzlich bietet der Wegfall der „spitzen Größenobergrenze“ eine in der Praxis handhabbare Verbesserung: Früher war eine Wohnung unangemessen - und die Anmietung wurde im Regelfall verweigert -, wenn die Wohnung absolut zu groß war. Heute spielt eine minimal zu große Wohnung keine Rolle mehr, da die monetäre Obergrenze in Euro ausschlaggebend ist. Wenn eine etwas zu große Wohnung finanziell nicht die Angemessenheitsobergrenzen sprengt, darf sie in der Regel angemietet werden.

Inwieweit die drei Jahre alten Zahlenwerke nunmehr einer Überprüfung bedürfen, sollte ggf. in den zuständigen Gremien erörtert werden. Eine derartige optionale Notwendigkeit werde ich mit den betroffenen Fachdiensten meiner Verwaltung erörtern.

Wie könnte der hiesige Bauausschuss mit seinen Steuerungsmechanismen zur Schaffung von günstigem Wohnraum gewonnen werden? Bspw. durch Auflagen für Baugesellschaften zum sozialen Wohnungsbau statt kapitalträchtiger Eigentumswohnungen bzw. hochpreisige Vermietungen?

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt mit attraktiven Angeboten für alle Nachfragegruppen wird für die Städte in NRW immer wichtiger, seit die fiskalische Bedeutung einer positiven Einwohnerentwicklung Eingang in die Überlegungen zur Stadtpolitik gefunden hat. Die Erkenntnis wächst, dass der Wettbewerb der Städte und Gemeinden auch über das Wohnungsangebot entschieden wird.

Baugrundstücke kostenlos für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, scheitert bereits an Limitierungen im Kommunalverfassungsrecht. Eine wesentliche Steuerungsmöglichkeit der Kommune ist besonders gegeben, wenn ausreichend eigene Grundstücke vorhanden sind und beim Weiterverkauf dieser Grundstücke eine Quote von 20 oder 30 % der auf dieser Fläche geplanten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau gefordert werden. Diese Möglichkeit ist jedoch im Stadtgebiet Mettmann in Ermangelung eigener Flächen kaum gegeben. Mit der Gründung einer GmbH auf Zeit gemeinsam mit NRW-Urban wollen wir im Rahmen der „kooperativen Baulandentwicklung“ dieses Defizit kompensieren.

Die Schere zwischen den real am Markt erzielbaren Mieten und den Obergrenzen des Sozialen Wohnungsbaus klafft umso weiter auseinander, je attraktiver und hochpreisiger der Wohnstandort ist. Eine Anpassung der Investitionsanreize des sozialen Wohnungsbaus an das Marktumfeld mit dem Ziel, die wirtschaftliche Attraktivität im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau zu steigern, war lange überfällig. So hat das Land NRW, zuletzt mit seinem neuen Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022, konsequent weitere Optimierungen geschaffen, wie höhere Grundpauschalen und höhere Bewilligungsmieten sowie Tilgungsnachlässen auf die Grundpauschalen und Zusatzdarlehen. Dieser Mix aus Förderdarlehen, Tilgungsnachlässen und Bewilligungsmieten liefert mittlerweile durchaus attraktive Anreize für Investoren. Insgesamt ist die bedarfsdeckende Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum eine nicht einfache, aber dauerhafte Herausforderung, der sich Rat und Verwaltung der Stadt Mettmann stellen.

Herzlichen Gruß

Thomas Dinkelmann