

# Bestand öffentlich-geförderter Wohnungen schrumpft

Die Nachfrage nach öffentlich-geförderten Wohnungen, gerade in den großen Städten, bleibt hoch. Dass dieser Nachfrage kein adäquates Wohnungsangebot gegenübersteht, dürfte jedem klar sein, der sich schon einmal in Köln oder Düsseldorf auf die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung gemacht hat. Zwar ist in den letzten Jahren die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen, leider wurde aber vielerorts in die falschen Wohnungen investiert. Immer wieder wird vor allem im hochpreisigen Segment gebaut, obwohl vor allem preisgünstige Wohnungen fehlen.

Am aktuellen Förderprogramm

der NRW.BANK zur Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnungen dürfte dies nicht liegen. Hier hat die Landesregierung ihre Hausaufgaben gemacht. Hohe Tilgungsverzichte für Investoren haben dazu geführt, dass trotz der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase wieder mehr in diesem Segment investiert wird. Das Bauministerium geht sogar davon aus, dass die Nachfrage in diesem Jahr so hoch ist, dass die Fördergelder vollständig verbaut werden.

Das klingt erst mal gut, doch schaut man sich die Zahlen der öffentlich-geförderten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen an, dann gibt dies wenig Grund zur

Euphorie. Laut Bauministerium geht der Bestand an Sozialwohnungen immer mehr zurück. Allein in den vergangenen fünf Jahren um über 50.000. In NRW gab es im vergangenen Jahr nur noch knapp 477.000 Sozialwohnungen. Im Vergleich zum Höchststand im Jahr 1979 (1,6 Millionen) ist das weniger als ein Drittel.

Das lässt sich damit erklären, dass diese Wohnungen nach einigen Jahren aus der sozialen Bindung fallen und von da an wieder frei vermietbar sind. Zum anderen werden trotz guter Förderprogramme immer noch zu wenige Sozialwohnungen errichtet.

Der Deutsche Mieterbund setzt sich deshalb schon seit längerem

dafür ein, Förderungen mit unbefristeten Bindungen bereitzustellen, so dass Wohnungen so lange einer Preisbindung unterliegen, wie man tatsächlich darin wohnen kann.

In Bezug auf eine nachhaltige Wohnungspolitik sollte auch über eine unternehmensbezogene Förderung nachgedacht werden. So wäre steuerbar, welche Unternehmen tatsächlich von hohen staatlichen Förderungen profitieren können. Hierbei sollten vor allem kommunale Wohnungsunternehmen und Organisationen mit einer sozialen Zielrichtung, wie zum Beispiel Kirchen oder Wohlfahrtsverbände, berücksichtigt werden. ■

## Rauchwarnmelder bald in jeder Wohnung Pflicht

In Kraft getreten ist die Rauchwarnmelderpflicht für NRW schon am 1. April 2013; seit diesem Zeitpunkt mussten Neubauten und Umbauten entsprechend ausgestattet sein. Für bestehende Bauten, also Wohnungen, die bis 31. März 2013 fertiggestellt oder genehmigt wurden, gilt eine Übergangsfrist bis Ende des Jahres 2016. Ab Januar 2017 müssen also alle Wohnungen in NRW über Rauchwarnmelder verfügen.

Danach müssen mit je einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden die Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Flure, die als Rettungswege von sämtlichen Aufenthaltsräumen dienen. Teilweise wird empfohlen, auch Melder im Wohnzimmer und Keller und auf dem Dachboden zu installieren; hierzu besteht aber keine gesetzliche Pflicht.

Nach der Landesbauordnung hat der Wohnungseigentümer

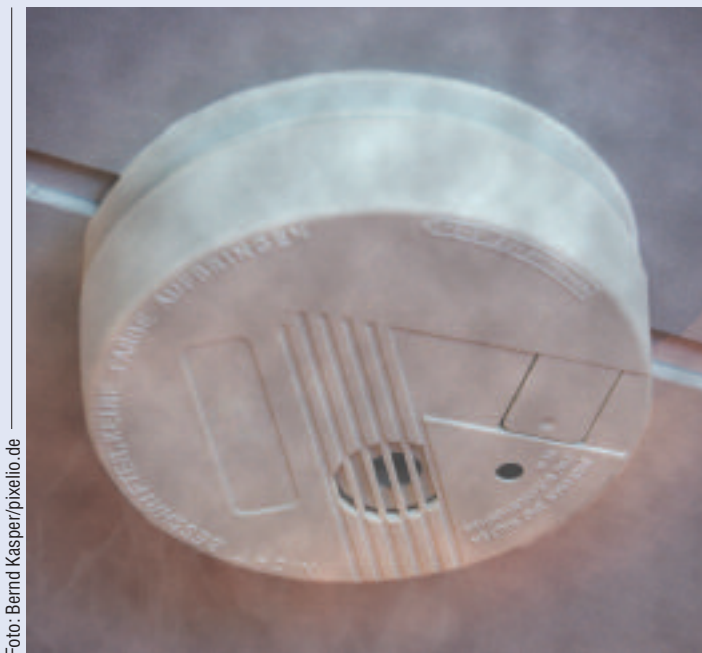


Foto: Bernd Kasper/pixelio.de

für die Anschaffung und den Einbau der Geräte zu sorgen. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft hat der unmittelbare Besitzer – also in einer Mietwohnung der Mieter – zu sorgen. Er

ist danach insbesondere dafür verantwortlich, dass die Batterien regelmäßig ausgetauscht werden.

Abweichungen von dieser Regelung sind möglich, sofern Ver-

mieter und Mieter bis zum 31. März 2013 etwas anderes vereinbart haben.

Die Kosten für die Anschaffung und den Einbau kann der Eigentümer als Modernisierungskosten um bis zu elf Prozent auf den Mieter umlegen. Leasing- und Anmietungskosten für Rauchmelder sind keine Betriebskosten und können damit nicht auf den Mieter abgewälzt werden.

Weigert sich der Vermieter, einen Rauchwarnmelder anzuschaffen oder zu installieren, sollte der Mieter ihn auf diese Pflicht hinweisen und ihm dafür eine angemessene Frist setzen. Kommt er seiner Verpflichtung auch dann nicht nach, sollte der Mieter die Geräte selbst einbauen und dem Vermieter die Kosten dafür in Rechnung stellen. ■

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.,  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf. Verantwortlich für  
den Inhalt der Seite 16: Silke Gottschalk,  
Geschäftsführerin