



An den  
Vorsitzenden des Landesverbandes RLP  
des Deutschen Mieterbundes Herrn Franz Obst

Vorsitzende:  
Hildegard Luttenberger  
Eduard-Verhülsdonk-Str. 13  
56564 Neuwied  
lутtenberger@gewoNR.de  
Tel. 02631 9449971  
0178 6883872

Neuwied, 03.01.2017

## **Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen**

Sehr geehrter Herr Obst,  
zuerst Glückwunsch zur Wiederwahl!

Allerdings - in Folge dessen - auch dieses Schreiben an Sie,  
denn ich glaube zu wissen, dass es Anfang des Jahres ein **weiteres Treffen** geben wird.

Zuerst eine gute Rückmeldung:

das was wir bei unserem Schreiben an Sie vom 01.03.2016 unter zu1 beim 2. Punkt forderten,  
ist eingetreten: <https://msagd.rlp.de/de/unsere-themen/wohnen/foerdermoeglichkeiten/NEU>: Anschub-Förderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte

und wir begrüßen sehr das [Hinweispapier „Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben“](#).

Offen sind noch - wegen der **Stärkung Neuer Wohnformen** die Punkte

- Förderung von Gemeinschaftsräumen
- sowie der Hinweis auf die Landesberatungsstelle bei Inanspruchnahmen von ISB Darlehen

Begeistert lese ich als Mitglied und auch als Vorsitzende von gewoNR e.V. in der Mieterzeitung von den Bemühungen für eine **neue Wohnungsgemeinnützigkeit** und bitte Sie deswegen, diesen Punkt in die AG Wohnraumförderung einzubringen. Mehr dazu in der Anlage – meiner Mail vom 1.Sep. 2016 an Sie.

Die Tatsache meines Engagements für Neues Wohnen - oder konkreter für gewoNR e.V. - zwingt mich zur Beschäftigung mit der sozialen Wohnraumförderung - denn wir wollen, dass 1/3 der WE im Mieterwohnprojekt nachhaltig für Menschen mit WBS zur Verfügung stehen!

Deswegen hatte ich Kontakte ins Finanzministerium (Frau Hannes und Herr Espenschied) und weiß nun vom Begriff **Wohnflächenpool**. Diese Variante der „kreativen Wohnraumförderung“ ist wohl eher schwierig zu konzipieren. Sie wird hier bei Punkt 10 beschrieben: [https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/Wohnraumfoerderung/Allgemeine\\_Rundschreiben\\_zur\\_Wohnraumfoerderung/Rundschreiben\\_Vollzug\\_der\\_Bindungen\\_von\\_gefoerdertem\\_Wohnraum](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Wohnraumfoerderung/Allgemeine_Rundschreiben_zur_Wohnraumfoerderung/Rundschreiben_Vollzug_der_Bindungen_von_gefoerdertem_Wohnraum) Ich weiß aber von ermutigenden Beispielen Sch-H und kenne weitere Angaben wie in der Anlage 2.

Deswegen bitte ich Sie, auch diesen Begriff zum nächsten Treffen vom Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen für Wohnungswirtschaft und Kommunen mit zu nehmen.

Ich schließe diesen Brief mit guten Wünschen für das Neue Jahr  
und einem freundlichem Gruß

Hildegard Luttenberger

**Von :** H LgewoNR <luttenberger@gewoNR.de>

**wegen:** N eue Wohnungsgemeinnützigkeit/Landesverband/Bündnis bezahlbares Bau.....

**an den:** **M ieterbund Koblenz** <koblenz@mieterbund-mittelrhein.de>

**sowie:** C hristine Holzing <christine.holzing@web.de>

**am:** T hu, 1 Sep 2016 13:46:37 +0200

Sehr geehrter Herr Obst,

am 6. Juli erfuhr ich in Koblenz bei dieser Veranstaltung

<https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDFDatei/>

[Bauen\\_und\\_Wohnen/Bezahlbares\\_Wohnen\\_und\\_Bauen/Einladung\\_Veranstaltung\\_Koblenz\\_am\\_06\\_07\\_2016.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDFDatei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Einladung_Veranstaltung_Koblenz_am_06_07_2016.pdf) dass sich das Bündnis - nach dem Treffen am Morgen dieses Tages - erst wieder Anfang 2017 trifft.

Ich stellte dort meine Frage an Herrn Sommer - so ähnlich: "Ich denke jedermann begrüßt - als erste Hilfe - die hier vorgestellten Förderprogramme. Allerdings verändert sich so nicht n a c h h a l t i g die Situation von den Menschen die freifinanziert gebaute Mietwohnungen meist gar nicht mieten können.

Und .... wir hörten ja auch, dass deren Mietkosten sich - in den beim Einzug geförderten Whg - in 15-20 Jahren bis zur Mietobergrenze vor Ort erhöhen werden.

Sowie .... in 15 oder 20 Jahren - je nach Förderung - fallen diese Wohnungen wieder aus der Preisbindung.

Das was jetzt als Problem erkannt ist wiederholt sich.

Sieht das Bündnis ( wurde von Herrn Sommer vorstellt und war Veranstalter) auch den Auftrag "die Politik" anzustoßen über nachhaltigere Formen der Sozialen Wohnraumförderung nachzudenken und dies auch im Bund anzuregen?" (Er antwortete mit Frankreich - ich meinte die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit, fragte aber nicht konkreter nach)

Dann las ich in der Mieterzeitung 4/2016 den Bericht von der Mitgliederversammlung in Koblenz und: "es sei ein Anliegen sich auch politisch einzusetzen".

Außerdem gab es beim Kommentar (Seite 12) sowie Social Media (Seite 18) erneut Beiträge zum Betreff (nach MieterZeitung 3/2016 Seite 13).

Gestern nun landete ich (über einen Newsletter zu Gemeinschaftlich Wohnen) hier:

<http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/content/neue-gemeinn-tzigkeit>

und dadurch auch wieder ..... beim DMB, der Mitgliederzeitung

und meinem/dem NR u KO Anliegen:

**Gemeinschaftlich Wohnen vor Unterstützungsbedarf zur Miete mit sozialer Wohnraumförderung - damit es für Alle möglich wird die s o l e b e n wollen.**

Wg. dem "Niemand soll von NEUEM WOHNEN ausgeschlossen sein" - zumal es, bei Menschen mit weniger Euros, der Gesellschaft zuletzt weniger Kosten verursacht - bin ich zur Beschäftigung mit der sozialen Wohnraumförderung gekommen - ohne das Thema beeinflussen zu können.

Ich weiß nicht was für Sie/den Landesverband leistbar ist - aber einige Mietervereine sind Mitglied im NETZWERK MIETEN & WOHNEN und klar wünsche ich mir, dass der Mieterbund RLP sich z.B. beim Bündnis dafür stark macht /daran erinnert/ Verbündete sucht - um es auf der politischen Ebene voranzubringen

So viel aus Neuwied von Hildegard Luttenberger,

Tel. 02631 9449971 bzw. 0178 6883872

und hier der Hinweis auf das was wir können <http://gewonr.de/aktuelles/>

Schleswig-Holstein hat im Jahr 2009 von der Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht, seit 1. Juli 2009 gilt das SHWoFG. Die Definition, Ziele und Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung wurden erweitert. Die klassische auf Zielgruppen bezogene Wohnraumförderung wird ergänzt durch die **Förderung sozial stabiler Wohnquartiere**, damit gelingt auch eine formalrechtliche Verbindung der Wohnraumversorgung mit der sozialen Stadtentwicklung.

Im SHWoFG sind Kooperationsverträge gesetzlich verankert: **eigenverantwortliche unternehmerische Verteilung neuer und alter Bindungen in einem sogenannten – zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen abgestimmten – Wohnflächenpool** grundsätzlich geeigneter und über das Stadtgebiet verteilter Wohnungen, das Äquivalenzprinzip zur monetären Bewertung, Anrechnung und Bilanzierung von Mieterlösen, Leistungen und Gegenleistungen, ein Katalog abgestimmter Quartiersmaßnahmen, die Verabredung gemeinsamer jährlicher Überprüfung und Evaluierung. Kurz und beispielhaft: Geförderte Wohnungen können frei vermietet, dabei höhere Mieterlöse erzielt werden. Bindungen werden im Wohnflächenpool erfüllt. Das Modell der mittelbaren Belegung wird konsequent dynamisiert. **Bindungen werden nicht auf konkrete Tauschwohnungen übertragen, sondern auf den Pool. Das Wohnungsunternehmen kann in eigener Entscheidung bei Mieterwechsel die Bindung neu übertragen.** Eine Einzelfallkontrolle erfolgt nicht, die Bilanzierung einmal jährlich.

Auch kommunale Benennungsrechte werden in dieser Form ausgeübt. Mehrerlöse aus Vermietung, geringerer Fluktuation und Verwaltung werden den Kosten für Quartiersmaßnahmen gegengerechnet, die das Unternehmen umsetzt. Dazu zählen z. B. Errichtung und Betrieb von Quartiershäusern, aufwändiges Umzugs- und Sozialmanagement, Integration schwervermittelbarer Mieterhaushalte – ausschlaggebend ist die konkrete Situation. In der Abwägung wohnungswirtschaftlichen und öffentlichen Nutzens der Maßnahme werden die Kosten zu 20-100 % angerechnet. So sind Kosten für ein sehr aufwändiges Umzugsmanagement stark im Eigeninteresse des Unternehmens und werden lediglich zu 20 % auf Mietgewinne angerechnet, die Integration von Mietern mit Betreuungsbedarf liegt vollständig im kommunalen Interesse – die Kosten werden zu 100 % angerechnet; Kosten von Quartiershäusern in der Regel zu 50 %.

**Verhandlung und Abschluss der Kooperationsverträge sind ein zunächst aufwändiges Verfahren, das sich in der Vertragslaufzeit erst richtig lohnt.** Deutlich wird, dass sich nicht erwartetes gegenseitiges Verständnis, Akzeptanz und Vertrauen im Verhandlungsprozess entwickeln und festigen, als **stabile Basis für gemeinsame Aufgaben der Quartiersentwicklung**. Die Vorteile überwiegen in der längeren Frist. So entsteht für das Land ein direkter Fördermehrwert, mehr geförderte Wohnungen, **stabile Wohnquartiere entstehen** oder werden erhalten, Wohnraumförderung wird effektiver. Wohnungsunternehmen steuern ihre Belegung auch für die geförderten Wohnungen selbst. Sie setzen mehr i. d. R. günstigere Fördermittel für die Finanzierung von Bestandsentwicklung oder Neubau ein, erneuern damit schneller und kostengünstiger die Bestände und ihre Mieterstruktur, passen sich wandelnden Mieter- oder Mitgliederbedarfen schneller an. Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen für die eigenen Bestände werden als teilweise öffentliche Aufgaben anerkannt. Für Kommunen werden Maßnahmen des öffentlichen Interesses durch private Partner umgesetzt, finanziert aus dem Mehrwert der sozialen Wohnraumförderung, die angesichts der kommunalen Aufgabenfülle im Katalog der Daseinsvorsorge nicht enthalten sein können. **Kooperationsverträge sind ein notwendiges Instrument zur Flankierung einer sozialen, zielgerichteten Wohnraumförderung und dienen dem privaten, wirtschaftlichen und öffentlichen Interessenausgleich.**

Bis 2011 war Wohnraumförderung eine Erfolgsgeschichte in Schleswig-Holstein, große Marktanteile des Geschosswohnungsneubaus sind gefördert; bei Bestandserneuerung stellte Förderung angesichts niedriger und bestenfalls stagnierender Vergleichsmieten als „Brücke zur Wirtschaftlichkeit“ häufig die einzig auskömmliche Finanzierung dar. 2012 brach die Wohnraumförderung bundesweit ein. Hohe Steigerung der Bau- und Erstellungskosten, historisch niedrige Zinsen, regional stark steigenden Mieten machten soziale Wohnraumförderung unattraktiv und unwirtschaftlich.

Auf der Basis vertrauensvoller Zusammenarbeit wurde die Wohnraumförderung in einem transparenten Kooperationsprozess gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft von VNW SH, BFW Nord, Haus&Grund **sowie dem Mieterbund** und den kommunalen Landesverbänden neu aufgestellt. Entwickelt wurden auf der Basis dynamischer Investitions- und Renditeberechnungen der IB.SH ein neues System anerkannter Kosten, regional gestaffelter Mietobergrenzen und Darlehenshöhen, neuer Zins- und Tilgungskonditionen, das zu den herrschenden Marktbedingungen eine echte wirtschaftliche Alternative darstellt.