

ILS TRENDS

EINE FRAGE DER KOMMUNALEN UMSETZUNG: ÖFFENTLICHE WOHNRAUMVERSORGUNG UND BELEGUNGSSTRATEGIEN IN NRW

Viele Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ziel der öffentlichen Wohnraumförderung ist es deshalb, insbesondere die Haushalte zu unterstützen, die sich am freien Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. In Nordrhein-Westfalen (NRW) gestaltet das Land NRW die dafür notwendigen Rahmenbedingungen und Förderkulissen, lässt den Kommunen bei der Umsetzung jedoch einen gewissen Gestaltungsfreiraum. Doch wie genau wird dieser genutzt? In einem Projekt des ILS wurde untersucht, wie Kommunen die ihnen zur Verfügung stehenden Instrumente zur Belegung öffentlich geförderten Wohnraums interpretieren und anwenden, inwieweit sie dabei mit der Wohnungswirtschaft kooperieren und welche Kriterien zur Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen herangezogen werden.

AUTOR*INNEN

Hannah Brill
hannah.brill@ils-forschung.de

Martin Gruber
martin.gruber@ils-forschung.de

Simon Liebig
simon.liebig@ils-forschung.de

Isabel Ramos Lobato
isabel.ramos-lobato@ils-forschung.de

Heike Hanhörster
h.hanhoerster@tu-berlin.de



Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung



EINE FRAGE DER KOMMUNALEN UMSETZUNG: ÖFFENTLICHE WOHNRAUMVERSORGUNG UND BELEGUNGSSTRATEGIEN IN NRW

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis. In den vergangenen Jahren hat sich jedoch die Lage auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, insbesondere in den Ballungsräumen, deutlich angespannt (Lebuhn et al. 2017). Als Folge dessen wird preisgünstiger Wohnraum immer knapper und vor allem sozioökonomisch und anderweitig benachteiligte Haushalte haben vermehrt Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden. Dies ist nicht nur auf Finanzierungsschwierigkeiten aufgrund steigender Mietpreise, sondern auch auf weitere Zugangsbarrieren, wie diskriminierende Belegungspraktiken bei der Wohnungsvergabe, zurückzuführen (Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2020).

Um dem entgegenzuwirken, gibt es in Deutschland neben der Subjektförderung in Form des Wohngeldes in begrenztem

Maße staatlich regulierende Eingriffe in die ansonsten marktwirtschaftlich organisierten Wohnungsmärkte. Ein wichtiges Instrument ist dabei die Objektförderung in Form der öffentlichen Wohnraumförderung (Abstiens et al. 2017). Deren Zielgruppe sind „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“ (Wohnraumförderungsgesetz §1 (2), BfJ 2024). Ziel ist es, durch die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum Zugänge für Menschen zu schaffen, für die es aufgrund ihrer finanziellen Lage oder anderer Faktoren schwierig ist, eine Wohnung zu finden.

Die Bundesländer sind dafür zuständig, die Förderkulisse sowie die Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung auszugestalten (Deutscher Bundestag 2022: 4). In NRW werden die Förderaufgaben im „Gesetz zur Förderung

und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW“ (WFNG NRW) ausformuliert. Während das Land Wohnungseigentümer*innen öffentliche Fördermittel in Form von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungsnachlässen für den Bau von Mietwohnungen zur Verfügung stellt, werden als Gegenleistung die geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen. Das Land NRW stellt dafür die notwendigen Rahmenbedingungen und Konditionen auf. Umgesetzt wird die Förderung zum einen durch die in den Kreisen und kreisfreien Städten angesiedelten Bewilligungsbehörden. Diese erteilen die Förderzusagen und leiten die bewilligten Förderanträge zur Abwicklung an die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, weiter (Lerbs/Nobbe 2021: 126). Zum anderen findet die Umsetzung durch die sogenannten zuständigen Stellen statt, die u. a. die Mietobergrenzen

überprüfen sowie die Belegung der öffentlich geförderten Wohnungen abwickeln. In NRW gibt es insgesamt 215 zuständige Stellen, die in Kommunen mit über 25.000 Einwohner*innen sowie auf Kreisebene verortet sind (NRW. BANK/MHKBD NRW 2023: 65).

In NRW stehen den zuständigen Stellen verschiedene rechtliche Instrumente zur Verfügung (siehe Infobox 1), um öffentlich geförderten Wohnraum zielgruppenorientiert zu belegen. Sie bieten den Kommunen einen gesetzlichen Rahmen, um auf die jeweiligen Bedürfnisse vor Ort zu reagieren und die Belegung umzusetzen. Diese Flexibilität ist nicht nur aufgrund der vielfältigen Siedlungsstrukturen in NRW, die von ländlichen Gebieten und Kleinstädten bis hin zu hochverdichteten Ballungsräumen reichen, besonders wichtig. Wie in anderen Bundesländern auch, erfordern heterogene Wohnungsmärkte und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse in geförder-

ten Wohnungsbeständen eine flexible Herangehensweise. Die kommunalen Verwaltungen spielen somit eine entscheidende Rolle bei der Belegung öffentlich geförderten Wohnraums.

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse basieren auf dem zweijährigen Forschungsprojekt „Öffentliche Wohnraumförderung NRW: Instrumente und kommunale Belegungspraktiken“. Dessen Ziel war es, die Belegungsstrategien im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Kommunen in NRW zu analysieren. Im Folgenden wird diskutiert,

- a) wie die Kommunen den rechtlichen Rahmen zur Belegung öffentlich geförderten Wohnraums interpretieren und anwenden,
- b) inwieweit kommunale Verwaltungen und Wohnungswirtschaft dabei zusammenarbeiten und
- c) welche Kriterien bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen herangezogen werden.

ZIELSETZUNG UND ZIELGRUPPEN DER ÖFFENTLICHEN WOHNRAUMFÖRDERUNG IN NRW

Mit der öffentlichen Wohnraumförderung verfolgt das Land NRW das Ziel der „(Neu-)Schaffung, Modernisierung und Erhaltung moderner, barrierefreier, klimaschutzorientierter und insbesondere bezahlbarer Wohnstandorte und Wohnangebote mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für unterschiedlichste Zielgruppen“ (MHKBD NRW 2024: 3). Vergeben werden die geförderten Wohnungen nur an einen festgelegten Personenkreis (siehe Infobox 1). Neben der Einkommensgrenze spielt auch die „soziale Dringlichkeit“ bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen eine wesentliche Rolle. In der Gesetzgebung werden insbesondere schwangere Frauen, „Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, ältere Menschen [...], Schwerbehinderte sowie Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen“ (IM

INFOBOX 1

Rechtliche Instrumente zur Belegungssteuerung

ALLGEMEINES BELEGUNGSRECHT:

Das Allgemeine Belegungsrecht regelt, wie öffentlich geförderter Wohnraum an wohnberechtigte Haushalte vergeben wird. Ein Wohnberechtigungsschein (WBS) wird basierend auf den Einkommens- und Vermögensverhältnissen von den kommunalen Behörden ausgestellt. Wohnungseigentümer*innen dürfen ihre öffentlich geförderten Wohnungen nur an Haushalte vermieten, die einen gültigen WBS besitzen.

BESETZUNGS- UND BENENNUNGSRECHT:

Mit Hilfe des Besetzungs- oder Benennungsrechts können die zuständigen Stellen die Belegung öffentlich ge-

förderter Wohnungen aktiv steuern. Beim Besetzungsrecht legt die Kommune einen konkreten Haushalt für den Bezug einer neuen oder freiwerdenden Wohnung fest, während beim Benennungsrecht mindestens drei Haushalte vorgeschlagen werden, aus denen die Wohnungseigentümer*innen auswählen können.

BELEGUNGSVEREINBARUNGEN:

Die zuständigen Stellen können zudem Belegungsvereinbarungen mit den Wohnungseigentümer*innen treffen und so die Verantwortung für die Belegung an diese übertragen. Diese Vereinbarungen können verschiedene Bedingungen enthalten, bspw. die Unter-

bringung von Personen mit besonderem Bedarf, Laufzeiten oder Geltungsbereiche.

ERSATZWOHNNRAUM – MITTELBARE BELEGUNG:

Werden im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung neue Bauprojekte realisiert, können Wohnungseigentümer*innen anstatt der neu gebauten auch Bestandswohnungen (in derselben Kommune) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen und diese somit als Ersatzwohnraum zu den Förderungsbedingungen zur Verfügung stellen. Diese Möglichkeit soll Investitionsanreize schaffen und die Mischung der Sozialwohnungen im Bestand erhöhen.

NRW 2024) hervorgehoben. Dazu zählen zum Beispiel auch Frauen, die in Frauenhäusern untergebracht sind, oder Menschen mit psychischen oder körperlichen Beeinträchtigungen, die aus stationären Einrichtungen entlassen werden.

Angelehnt an die in der Gesetzgebung vorgegebenen Zielgruppen können die zuständigen Stellen WBS-antragsstellende Haushalte eigenständig nach der Dringlichkeit priorisieren und für die jeweiligen kommunalen Bedarfe angepasste Dringlichkeitskataloge entwickeln. Auch können sie bei der Belegung von der festgelegten Dringlichkeitsrangfolge abweichen, wenn dies dazu dient, in Wohngebäuden oder Quartieren eine „sozialverträgliche Wohnsituation“ (Wohnraumnutzungsbestimmungen, zu §17 Belegungsbindungen: IM NRW 2024) zu gewährleisten bzw. die Schaffung eines „sozialen Brennpunkts“ (Wohnraumnutzungsbestimmungen, zu § 17 Belegungsbindungen: IM NRW 2024) zu vermeiden. Diese Begriffe werden jedoch nicht genauer definiert – und damit den zuständigen Stellen ein großer Interpretationsspielraum überlassen.

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Die Bestände öffentlich geförderter Wohnungen sind deutschlandweit wie auch in NRW seit Jahren rückläufig. Im deutschlandweiten Vergleich weist NRW absolut und auch relativ jedoch immer noch die höchste Versorgungsquote unter den Flächenländern auf, sodass es bezüglich der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland weiterhin eine „herausragende Stellung“ (Lerbs/Nobbe 2021: 125) einnimmt. Die rückläufigen Entwicklungen folgen einem bundesweiten Trend, der als Teil eines langfristigen wohnungspolitischen Paradigmenwechsels zu verstehen ist (Schönig 2018).

So findet bereits seit den 1960er und verstärkt ab den 1980er Jahren eine schrittweise Verschiebung von der Objektförderung – dem Bau und der Modernisierung von Wohnungen – hin zur direkten finanziellen Unterstützung bestimmter Bevölkerungsgruppen, der Subjektförderung, statt (Schönig 2018: 229–232; Mayer/Mayeres 2021: 25).

Zum Jahresende 2022 gab es in NRW 434.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen und damit ca. 8.000 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Der Anteil geförderten Wohnraums am Gesamtmarkt entspricht damit aktuell etwa 6,6 % (NRW.BANK/MHKBD NRW 2023: 3). Nach aktuellen Berechnungen, ohne Einrechnung zukünftiger Förderungen, werden „bis 2035 knapp über die Hälfte des heutigen preisgebundenen Mietwohnungsbestands aus der Mietpreis- und Belegungsbindung gefallen sein“ (NRW.BANK/MHKBD NRW 2023: 28). Dies wird die Marktlage im preisgünstigen Segment weiter verschärfen.

Nach rückläufigen Bewilligungen in den Jahren der Niedrigzinsphase ist mit der Steigerung der Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt im Jahr 2023 die Fördertätigkeit wieder deutlich gestiegen. Dies geht einher mit einer Steigerung im Mietwohnungsneubau um 68 % und der Realisierung von 6.726 Wohnungen (Landesregierung NRW 2024). Jedoch bleibt abzuwarten, ob die hohen Fördervolumen auch in Zukunft aufrechterhalten werden können oder ob es sich hierbei vielmehr nur um eine kurzfristige Verlagerung von Investitionen durch wenig attraktive Investitionsmöglichkeiten aufgrund gestiegener Zinsen im freifinanzierten Wohnungsbau handelt.

Den rückläufigen Zahlen öffentlich geförderter Wohnungen steht die steigende Zahl der Haushalte in NRW entgegen, die einen WBS besitzen und damit die Möglichkeit haben, geförderten Wohnraum anzumieten. Im Jahr 2022 gab es ca. 94.700 wohnungssuchende Haushalte mit einem gültigen WBS, was einem Anstieg von 7,2 % im Vorjahresvergleich entspricht. So konstatiert das zuständige Ministerium: „Für Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben, gestaltet sich die Wohnraumversorgung nach wie vor schwierig“ (NRW.BANK/MHKBD NRW 2023:41). Mittlerweile kann nur noch jedem dritten Haushalt mit gültigem WBS eine geförderte Wohnung vermittelt werden (NRW.BANK/MHKBD NRW 2023: 60).

METHODIK DES FORSCHUNGSPROJEKTS

Zu Beginn des Projekts wurden acht leitfadengestützte Interviews mit Expert*innen aus dem Bereich der Wohnraumförderung geführt. Diese dienten dazu, das Feld zu erkunden und die Befragung der zuständigen Stellen vorzubereiten. Auf Basis dieser Interviews sowie einer Literaturrecherche wurde ein Fragebogen für eine quantitative Befragung der zuständigen Stellen in NRW entwickelt. Der Fragebogen, erstellt mit LimeSurvey, wurde getestet und angepasst und anschließend an alle zuständigen Stellen verschickt. Die Rücklaufquote betrug rund 60 % (133 vollständige Antworten). Der Fragebogen enthielt 27 Fragen und gliederte sich in drei Blöcke: a) die allgemeine Situation im öffentlich geförderten Wohnungsbau, b) der Einsatz der rechtlichen Instrumente und c) der Umgang mit wohnungssuchenden Haushalten. Nach der Bereinigung und Ergänzung des Datensatzes wurden die Ergebnisse analysiert.

In der zweiten Phase des Projekts wurden vier Fallstudienkommunen in NRW ausgewählt. Kriterien für die Auswahl waren unter anderem die Bereitschaft zur Teilnahme und die Vielfalt der Belegungspraktiken. Die Fallstudienkommunen unterscheiden sich hinsichtlich der Anzahl und Struktur der öffentlich geförderten Wohnungen, der Größe und des Typs der Kommune (drei Großstädte und ein ländlicher Kreis) sowie der Mietniveaus¹ (eine Kommune mit Mietniveau 2, zwei mit einem Mietniveau 4 und eine mit dem Mietniveau 4+). In den Fallstudienkommunen wurden 20 leitfadengestützte Interviews mit Akteur*innen der öffentlichen Wohnraumförderung durchgeführt. Diese umfassten Vertreter*innen der kommunalen Verwaltungen und der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug, Immobilienverwaltungen, private Vermieter*innen, private Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften). Ergänzend wurden Interviews mit Vertreter*innen von Mieter-

Welche Instrumente der öffentlichen Wohnraumförderung werden von Ihnen aktuell genutzt?
(Absolute Zahlen, Mehrfachnennungen möglich; n=133)

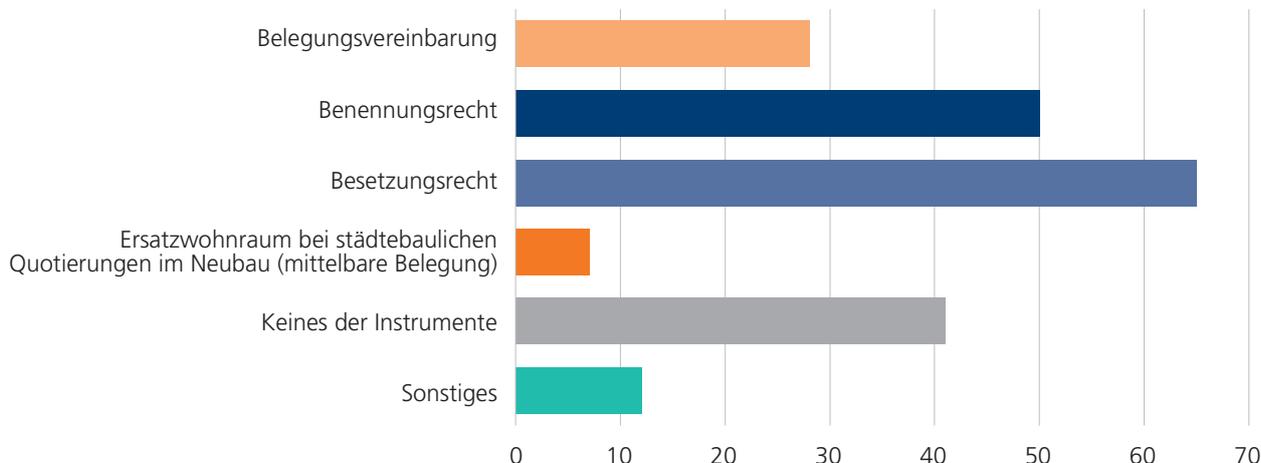


Abbildung 1: Nutzung rechtlicher Instrumente zur Belegung öffentlich geförderter Wohnungen (Auswertung der kommunalen Befragung). Quelle: eigene Erhebung, Darstellung: ILS.

vereinen sowie Wohlfahrtsverbänden geführt, die im Bereich des Wohnens in den jeweiligen Kommunen Expertise aufweisen. Die Interviews wurden transkribiert, thematisch kategorisiert und mit der Software MAXQDA ausgewertet.

ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG

STRATEGIEN ZUR BELEGUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN

Die Kommunen machen von ihrem rechtlichen Gestaltungsspielraum zur Belegung öffentlich geförderter Wohnraums (siehe Infobox 1) Gebrauch. So zeigt sich sowohl in der Befragung der zuständigen Stellen als auch in den Interviews mit der Verwaltung, dass sie die ihnen dafür zur Verfügung stehen-

den Instrumente sehr unterschiedlich nutzen (siehe Abbildung 1).

Die Mehrzahl der Befragten gibt an, dass sie das Besetzungs- (65 Nennungen) sowie das Benennungsrecht (50 Nennungen) für die Belegung öffentlich geförderter Wohnraums nutzen (siehe Abbildung 1).

Belegungsvereinbarungen mit Wohnungseigentümer*innen werden in 28 der befragten Kommunen abgeschlossen. Weniger verbreitet hingegen ist die mittelbare Belegung, die lediglich in sieben Kommunen und fast ausschließlich in Großstädten zur Anwendung kommt. In 41 der befragten zuständigen Stellen wird angegeben, dass dort keines der Instrumente zum Einsatz kommt. Dies trifft insbesondere auf Klein- und Mittelstädte und einige Kreise zu, die diese Vorgehensweise mit schwindenden Miet- und Belegungs-

bindungen sowie einem zu hohen Verwaltungsaufwand begründen.

Die Daten zeigen zudem, wie verschiedene Kommunen unterschiedliche Instrumente zur Wohnraumbeschaffung kombinieren. Insgesamt nutzen 26 Kommunen die Kombination aus Besetzungs- und Benennungsrecht. Eine weitere verbreitete Kombination ist die Nutzung von Belegungsvereinbarungen in Verbindung mit dem Besetzungs- und/oder Benennungsrecht, die von 19 Kommunen angewendet wird. Der Einsatz von Ersatzwohnraum erfolgt stets in Kombination mit anderen rechtlichen Instrumenten. Schließlich gibt es einige wenige Kommunen (neun Nennungen), die ausschließlich mit Belegungsvereinbarungen arbeiten.

Diese Kommunen setzen auf vertraglich festgelegte Regelungen mit den Wohnungseigentümer*innen, um den

¹ Im Rahmen der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung werden die „Kostenniveaus Mietwohnraum“ für jede Kommune in NRW errechnet. Sie setzen sich aus den Baulandpreisen, den Angebotsmieten und ihrer Dynamik in den vergangenen Jahren zusammen. Sie reichen von M1–M4(+). Höhere Mietniveaus sind durch angespanntere Marktlagen gekennzeichnet. Aus den entsprechenden Mietniveaus werden die zulässigen Mietobergrenzen für die öffentlich geförderten Wohnungen abgeleitet (Regio Kontext/MHKBD NRW 2023).

Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu sichern.

Tabelle 1 zeigt, wie die rechtlichen Instrumente in den vier Fallstudienkommunen angewendet werden. Fett markierte Kreuze stehen für das in der jeweiligen Kommune überwiegend genutzte Instrument. Während die Kommunen B und C die Belegung vorwiegend eigenständig vornehmen und hauptsächlich mit dem Besetzungs- und Benennungsrecht arbeiten, schließt Kommune A hauptsächlich Belegungsvereinbarungen mit Wohnungseigentümer*innen ab. Diese werden in Kommune B und C nur bei spezifischen Eigentümer*innen (z. B. Baugruppen) oder zur Unterbringung bestimmter Personengruppen angewendet. In Kommune D wird mit der geringen Anzahl noch verfügbarer Belegungsbindungen begründet, warum keine rechtlichen Instrumente zur Belegungssteuerung eingesetzt werden.

Die Ausübung von Besetzungs- und Benennungsrechten spielt eine zentrale Rolle bei der Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum (siehe auch Abbildung 1). Sie ermöglicht es den kommunalen Verwaltungen, die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen aktiv

zu steuern und die zukünftigen Mieter*innen eigenständig entlang der Zielsetzung der öffentlichen Wohnraumförderung auszuwählen.

„Wir reden über Geld der öffentlichen Hand und insofern muss meiner Auffassung nach dann die öffentliche Hand auch das letzte Wort haben.“
(NGO Kommune B)

Wie das Zitat verdeutlicht, halten die befragten zivilgesellschaftlichen Organisationen die gezielte Auswahl von Mieter*innen durch die zuständigen Stellen als staatliche Institution für zentral. Begründet wird dies nicht nur mit der öffentlichen Finanzierung der Wohnungen, sondern auch mit der Möglichkeit (und dringenden Notwendigkeit), angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit zu priorisieren. Diese Ansicht wird auch von einigen kommunalen Vertreter*innen geteilt.

So gibt eine Kommune in der Befragung an, das Besetzungsrecht für besonders dringliche Haushalte einzusetzen, um diese Haushalte gezielt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Auch die

Kommunen B und C nutzen das Besetzungs- und Benennungsrecht vor allem dafür, Haushalte mit besonderer Dringlichkeit unterzubringen sowie kommunale Interessen und Unterbringungs-pflichten besser zu steuern.

Während einige Kommunen ihre Steuerungshoheit über die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen für unerlässlich halten, betonen andere wiederum, dass die konsequente Ausübung vom Besetzungs- und Benennungsrecht durch einen intensiven, kooperativen Austausch mit der Wohnungswirtschaft begleitet werden muss. Dieser solle dazu dienen, Wohnungseigentümer*innen über die Abläufe und die Zielgruppen für öffentlich geförderte Wohnungen zu informieren sowie das Vertrauen und die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft aktiv zu stärken. Dabei wird jedoch deutlich, dass die „kooperative“ (Kommunale Verwaltung Kommune B, C) Zusammenarbeit auch aus der Sorge heraus geschieht, dass die konsequente Belegung öffentlich geförderter Wohnungen durch die Kommune potenzielle Investor*innen abschrecken könnte, wie das folgende Zitat verdeutlicht:

Tabelle 1: Einsatz der Instrumente in den Fallstudienkommunen

RECHTLICHES INSTRUMENT	KOMMUNE A MIETNIVEAU 4	KOMMUNE B MIETNIVEAU 4+	KOMMUNE C MIETNIVEAU 4	KOMMUNE D MIETNIVEAU 2
Besetzungsrecht	X (nur für spezifischen Personenkreis)	X	X	X (in sehr seltenen Fällen)
Benennungsrecht		X	X	
Belegungsvereinbarungen	X	X	X	
Ersatzwohnraum (Mittelbare Belegung)	X		X	
Keines der Instrumente				X

Quelle: eigene Erhebung, Darstellung: ILS.



Abbildung 2: Auswahlkriterien der kommunalen Verwaltung (linke Seite) und der Wohnungswirtschaft (rechte Seite) bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen (Auswertung aus den qualitativen Interviews)². Quelle: eigene Erhebung, Darstellung: ILS.

„Bei ganz Neuen [Investor*innen] ist es oftmals wirklich ein Schock [...]. Und die müssen sich dann gegebenenfalls wirklich erst einmal so ein bisschen beraten lassen [...]. Aber es ist nicht selten der Fall, dass man sagt, ‚Nein, unter den Voraussetzungen bin ich dann einfach nicht bereit zu sagen, ich nehme die Förderung in Anspruch‘.“

(Kommunale Verwaltung Kommune C)

So bewerten einige der befragten Wohnungsunternehmen die vorschriftsmäßige Ausübung des Besetzungs- und Benennungsrechts aufgrund der „Ineffizienz“ (Immobilienverwaltung Kommune B) und der sich daraus ergebenden Verzögerungen im Belegungsprozess kritisch. Sie plädieren dafür, die Belegung verstärkt den Wohnungseigentümer*innen zu übertragen.

Einige Kommunen scheinen auf diese Kritik zu reagieren, bspw. indem ein gewisser Interpretationsspielraum bei der Ausübung vom Besetzungs- und Benennungsrecht angewendet wird. So schlägt Kommune C bei der Ausübung des Besetzungsrechts bis zu fünf Haushalte (anstatt lediglich einen Haushalt) vor, aus denen sich die Wohnungseigen-

tümer*innen dann eine „passende“ (Kommunale Verwaltung Kommune C) Partei aussuchen können. Andere Kommunen kommen der Wohnungswirtschaft durch den Abschluss von Belegungsvereinbarungen entgegen. „Um die Bereitschaft der Investoren auch weiter öffentlich geförderter Wohnungsbau zu betreiben, nicht zu gefährden“ (offene Antwort aus der quantitativen Befragung), zu einem besseren Investitionsklima beizutragen und so dem Rückgang der öffentlich geförderten Bestände entgegenzuwirken, verzichten einige Kommunen auf ihre Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Belegung und treten diese teilweise oder vollständig (siehe oben) an die Wohnungswirtschaft ab. Teils wird sogar konstatiert, „dass die Wohnungswirtschaft [...] die Wohnungsvermittlung eigentlich vielleicht sogar ein bisschen besser kann als die Stadt“ (Kommunale Verwaltung Kommune A). Demnach seien die Wohnungseigentümer*innen durch ihre Fachexpertise in der Wohnungsvermittlung und die Nähe der Sachbearbeiter*innen zu den Wohnungsbeständen besser in der Lage, mit Blick auf die Auswahl und Zusammensetzung der Haushalte (im Gebäude und im Quartier)

zu entscheiden, welche Personen in die öffentlich geförderten Wohnungen vermittelt werden sollten.

Die „Wahrung der Vermieterwünsche“ (offene Antwort aus der quantitativen Befragung) steht hierbei im Fokus der kommunalen Belegungsstrategie. Zusätzlich werden Belegungsvereinbarungen in bestimmten Fällen eingesetzt, etwa gegenüber spezifischen Vermieter*innen (z. B. bei Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug) oder besonderen Personengruppen (z. B. ehemals drogenkonsumierende Personen).

So schließt die Kommune C Belegungsvereinbarungen beispielsweise „nur in konkreten Bauvorhaben ab, wo von vornherein klar ist, wer die spätere Mieterschaft in dem Gebäude sein soll“ (z. B. in Baugruppen, Kommunale Verwaltung Kommune C).

In einigen Kommunen erfolgt der Abschluss von Belegungsvereinbarungen also eher punktuell und nach Bedarf. Sie werden als Ergänzung zu weiteren rechtlichen Instrumenten verstanden.

² Die Wortwolken in Abbildung 2 wurden auf Grundlage der in den geführten Interviews genannten Vergabekriterien erstellt. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine systematische quantitative Erfassung und Auswertung dieser Nennungen. Vielmehr dienen die Wortwolken zur Veranschaulichung der in den Interviews genannten Kriterien. Die Auswertung im Text basiert auf einer qualitativen Inhaltsanalyse der Interviews, wobei der Fokus auf dem Verständnis und der Interpretation der Inhalte liegt und nicht auf einer statistischen Auswertung.

Werden bei Ihnen Listen wohnungssuchender Haushalte geführt? in Prozent

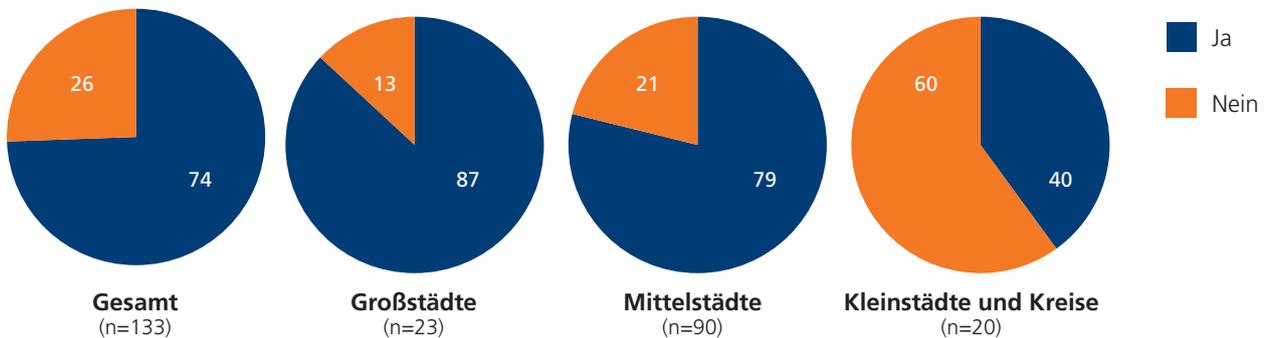


Abbildung 3: Listenführung zur Registrierung und Vermittlung wohnungssuchender Haushalte (Auswertung aus der quantitativen Befragung). Quelle: eigene Erhebung, Darstellung: ILS.

KRITERIEN ZUR AUSWAHL WOHNUNGSSUCHENDER HAUSHALTE

Um Haushalte für eine öffentlich geförderte Wohnung auszuwählen, sind in der Gesetzgebung bestimmte Zielgruppen definiert (siehe „Zielsetzung und Zielgruppen der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW“). Interessanterweise unterscheiden sich die in den Interviews genannten Auswahlkriterien zwischen der kommunalen Verwaltung und der Wohnungswirtschaft jedoch deutlich voneinander (siehe Abbildung 2).

Die kommunalen Vertreter*innen benennen in den Interviews vor allem die soziale Dringlichkeit als wichtigstes Auswahlkriterium bei der Belegungsentscheidung. Dies entspricht dem gesetzlich formulierten Ziel, Wohnraum für die Haushalte bereitzustellen, die aufgrund ökonomischer Aspekte sowie sozialer Benachteiligungen Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnraum aufweisen. So wird in einigen Kommunen die Versorgung bestimmter Zielgruppen (z. B. wohnungslose Personen, Menschen mit Behinderung) explizit fokussiert und teils in spezifischen Wohnkontexten umgesetzt.

Bei der direkten Belegung durch die Kommunen (Besetzungs- und Benennungsrecht) ist häufig eine Wohnungsvermittlung vorhanden, welche die wohnungssuchenden Haushalte regis-

triert und in freie Wohnungen vermittelt. So können sich beispielsweise Haushalte in den Kommunen B und C bei der Beantragung eines WBS als wohnungssuchend registrieren. Persönliche Angaben und Daten zur aktuellen Wohnsituation, zu den Umzugsgründen sowie den Wohnwünschen werden dabei aufgenommen und in einer Datenbank gespeichert, so dass die Gesuche dann durch die Wohnungsvermittlung nach sozialen Dringlichkeiten anhand eines Punktesystems gefiltert werden können.

Aus diesem Grund führen viele Kommunen (74 %) Listen WBS-antragsstellen der Haushalte und setzen sie in unterschiedlichen Verfahren zur Auswahl von geeigneten Personen ein (siehe Abbildung 3). Dies trifft insbesondere auf Großstädte, aber auch auf Mittelstädte zu, während lediglich 40 % der befragten Kleinstädte und Kreise Listen zur Vermittlung führen. Kommune D weist darauf hin, dass durch die schwindende Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis kein Bedarf für eine Wohnungsvermittlung vorliege. Auch in den offenen Antwortmöglichkeiten der quantitativen Befragung wurde „geringes bis kein Angebot an geförderten Mietwohnungen, die bei Anfrage von Suchenden gerade frei sind“ als Begründung dafür angegeben, dass keine Listen wohnungssuchender Haushalte geführt werden.

In anderen Kommunen führt die sinkende Zahl geförderter Wohnungen dazu, dass bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen „das Instrument der Dringlichkeit teilweise nicht mehr zum Tragen kommen [kann]. Bei 1-Zimmer-Wohnungen und ab 4 Zimmern aufwärts hat man so viele Haushalte, welche die Dringlichkeitskriterien erfüllen, dass man im Prinzip würfeln kann“ (offene Antwort aus der quantitativen Befragung). Dies führt zu starken Einschränkungen bei der Versorgung vulnerabler Haushalte.

Während die Wohnungsvermittlungen der Kommunen Wohnungssuchende nach sozialer Dringlichkeit priorisieren, geben die befragten Wohnungseigentümer*innen eine deutlich differenziertere Liste an Kriterien an, die für die Belegung öffentlich geförderter Wohnungen genutzt werden. So werden zwar auch seitens der Wohnungswirtschaft Dringlichkeiten und die Versorgung sozial benachteiligter Gruppen als wichtige Punkte aufgeführt:

„Da findet dann auch die Dringlichkeit Berücksichtigung, weil wenn die Kundinnen und Kunden zum Beispiel aus unserem eigenen Interessentenpool kommen, bekommen sie ein Angebot zugeschickt [...]. Und da sind an der Stelle, ja auch gerade dann bei der Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen, so Themen wie eben die Dringlichkeit,

kinderreiche Familien, gesundheitliche Gründe, Behinderungen.“

(Privates Wohnungsunternehmen Kommune C)

Es scheint jedoch auch eine Vielzahl weiterer Aspekte für die Auswahl WBS-antragsstellender Haushalte entscheidend zu sein. Häufig spielt bei der Vergabe eine nicht weiter definierte Passgenauigkeit der potenziellen Bewerber*innen (u. a. Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune A, privater Vermieter Kommune D) eine große Rolle, die teilweise durch ein „Bauchgefühl“ (Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune B, privates Wohnungsunternehmen Kommune C) der zuständigen Sachbearbeiter*innen oder privaten Vermietenden beurteilt wird. Auch ökonomische Aspekte scheinen die Entscheidung für oder gegen bestimmte Bewerber*innen zu beeinflussen, wie das folgende Zitat verdeutlicht:

„Wir gucken dann natürlich mit Einwilligung desjenigen, was da [Schufa-Auskunft] genau drinsteht, um was es sich handelt und auch, inwiefern das sich auf die monatliche Belastung niederschlägt. Also Beispiel: teure Wohnung, geringes Einkommen und eine monatliche Schuldenlast von x Euro. Dann ist das nicht von Erfolg gekrönt.“

(Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune C)

Kriterien wie die „Bonität“ (Immobilienverwaltung Kommune B, privates Wohnungsunternehmen Kommune C), das Vorhandensein einer positiven Schufa-Auskunft (privater Vermieter Kommune A, Immobilienverwaltung Kommune A und B), die Überprüfung der Angemessenheit der Miethöhe in Bezug auf die Einkommensverhältnisse (Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune A und C, privates Wohnungsunternehmen Kommune C) sowie die Fokussierung auf Haushalte mit eigenem Einkommen (Wohnungsgenossenschaft Kommune A) scheinen bei der Vergabe durch wohnungswirtschaftliche Akteur*innen von größerer Relevanz zu

sein. In Kommune B wird von einem Vermietenden berichtet, der die öffentlich geförderten Wohnungen vorrangig an Personen, die im öffentlichen Dienst tätig sind, vermietet.

Wie die folgende Aussage des Vertreters eines lokalen Mietervereins andeutet, scheint auch die Erwartung einer konfliktfreien Vermietungs- und Wohnpraxis bei der Belegung eine Rolle zu spielen:

*„Aber ist ja klar, der Vermieter hat ja immer sozusagen den Brassel nachher mit denen [Mieter*innen] oder auch nicht. Also wenn es nicht klappt, dann muss er sich damit rumschlagen und deswegen sucht er sich eher Leute, wo man die Erwartungshaltung hat, dass es am besten klappt. Während die Stadt natürlich vorrangig sieht, ich muss die Not irgendwie lindern.“*

(NGO Kommune B)

Die (subjektive) Einschätzung über das zukünftige Verhalten der potenziellen Mieter*innen wird im Bewerbungsprozess beispielsweise durch zuverlässiges Verhalten (privates Wohnungsunternehmen Kommune C), der „Mitwirkung“ der Bewerber*innen (Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune C) und der Bereitstellung von notwendigen Unterlagen (wie z. B. der WBS oder die Bescheinigung zur Kostenübernahme durch das Jobcenter) oder dem Auftreten bei der Besichtigung (privater Vermieter Kommune D) beurteilt. Dies spiegelt sich auch im folgenden Zitat wider:

„Sie kriegen ja manchmal Wohnungen zurück, die sind nicht mehr bewohnbar. Ja, und um sowas zu vermeiden, muss man ja irgendwie auswählen.“

(Privater Vermieter Kommune D)

Eine der interviewten NGOs bezeichnet dies als „Cherry-Picking“ (NGO Kommune B), bei dem die vermeintlich zuverlässigsten Haushalte ausgewählt werden. Die Interviews verdeutlichen somit, dass durch die gestiegene Konkurrenz um öffentlich geförderten Wohnraum teilweise Haushalte, die als „nicht mietfähig“

(Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune A) oder als „Problemfall“ (Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune B) eingeschätzt werden, im Auswahlverfahren faktisch ausgeschlossen werden.

Je nach Wohnungseigentümer*in (private Vermieter*innen, private Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug etc.) unterscheidet sich die Vergabep Praxis jedoch noch einmal deutlich (vgl. auch Bernt/Böhmer 2023). So wird in einigen Interviews angegeben, dass bevorzugt solche Haushalte ausgewählt werden, die bereits bei dem jeweiligen Wohnungsunternehmen wohnhaft sind. Bei Wohnungsgenossenschaften werden außerdem zum Teil Mitglieder priorisiert.

„Wenn wir vorschlagen, sind das meist Fälle, wo Mieter schon bei uns wohnen, wo es dann Kinder sind oder Verwandte oder so. [...] Wo wir eigentlich auch versuchen zu pflegen, dass auch Familien zusammenbleiben können, wenn sie so wollen.“

(Wohnungsunternehmen mit kommunalem Bezug Kommune B)

Die Nennung solcher – ökonomischer und subjektiver – Kriterien ist insofern interessant, als diese zumindest teilweise den Zielsetzungen der öffentlichen Wohnraumförderung widersprechen und damit eine flächendeckende Auslagerung der Belegung an die Wohnungswirtschaft infrage stellen. Der breite Einsatz von Belegungsvereinbarungen und die damit verbundene Durchführung der Belegung wird auch in einem Interview als „Achillesferse“ (Verwaltung Kommune A) bezeichnet, da bei dieser Herangehensweise für die Kommune kaum nachvollziehbar ist, welche Haushalte in die öffentlich geförderten Wohnungen vermittelt werden.

Sowohl auf kommunaler, als auch auf Seiten der Wohnungswirtschaft wird zudem die soziale Mischung im Quartier bei der Auswahl von wohnberechtigten Haushalten als wichtig erachtet (siehe Abbildung 2). Ziel ist es, mit der angestrebten

Wie bewerten Sie die Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum in Ihrer Kommune? in Prozent

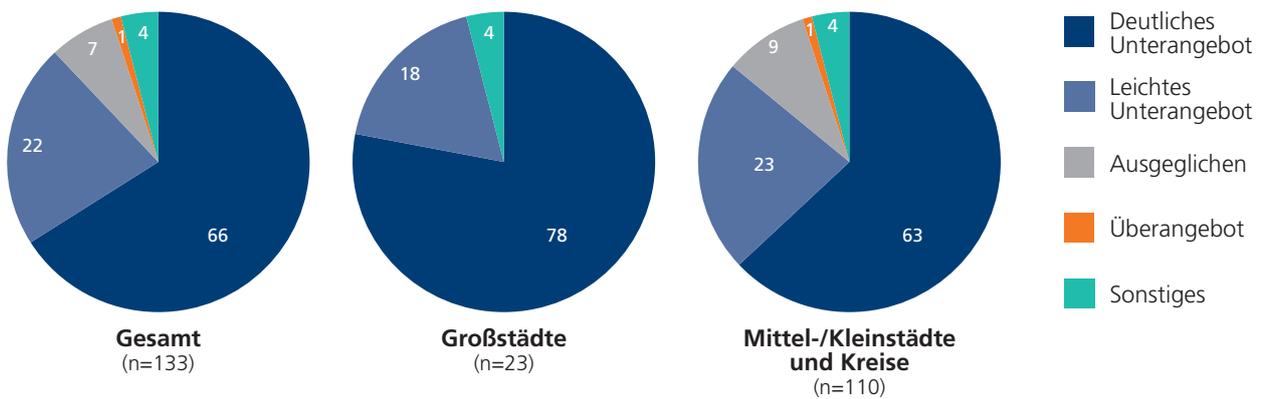


Abbildung 4: Einschätzung der Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum (Auswertung aus der quantitativen Befragung).
Quelle: eigene Erhebung, Darstellung: ILS.

sozialen Mischung bzw. der Steuerung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen in einem Quartier der „Stigmatisierung“ (Verwaltung Kommune C, privates Wohnungsunternehmen Kommune C) von Stadträumen entgegenzuwirken bzw. diesen nicht zu verstärken – auch wenn Dringlichkeitsaspekte dadurch in den Hintergrund treten. Was dabei genau eine „gesunde Struktur einer Nachbarschaft“ (Genossenschaft Kommune A) ist, wird je nach involvierten Personen anders interpretiert.

„Da muss man sicherlich auch gucken, wie die Leute zusammenpassen, wie die Leute ethnisch zusammenpassen. Wir haben immer gerne auch Strukturen da drin, wo wir feststellen, dass mit gewissen [Spannbreiten] innerhalb der Einkommensgrenzen gearbeitet wird und eine Familie dabei ist und das nicht immer nur alles vom Amt kommt. Dann versucht man eine gesunde Mischung zu finden, so dass es dann für ein Haus am Ende des Tages nicht öffentlich erkennbar ist, dass es ein sozial geförderter Wohnungsbau ist. Manchmal kann man das, indem man schon von Weitem guckt: Pflegezustand, Leute vor der Tür, alles wild durcheinander, Müll auf der Straße. Und das ist etwas, was wir als Verwaltung natürlich nicht wollen. Wir wollen es schon so, dass wir ein reibungsfreies Wohnen haben für alle, die dort wohnen.“
(Immobilienverwaltung Kommune A)

Wie das Zitat verdeutlicht, wird Mischung auf verschiedenen Ebenen interpretiert: Im Hinblick auf eine nicht näher erläuterte ethnische Zusammensetzung der Bewohner*innen sowie mit Blick auf ökonomische Aspekte durch die gezielte Auswahl von wohnberechtigten Haushalten am oberen Ende der Einkommensskala bzw. mit eigenem Einkommen. Auch Haushaltsgrößen und unterschiedliche Lebensphasen werden in der Mixungsstrategie fokussiert und bei der Auswahl der Haushalte berücksichtigt, um somit einer „Ghettobildung“ (Wohnungsgenossenschaft Kommune A) vorzubeugen und angenehme Wohnbedingungen für alle Bewohner*innen zu schaffen. Die Abwägung zwischen Dringlichkeitskriterien und der Realisierung einer „richtige[n] Zusammensetzung im Haus und im Quartier“ (privates Wohnungsunternehmen Kommune C) liegt somit häufig im Ermessensspielraum von Sachbearbeiter*innen und Kundenbetreuer*innen.

RÜCKGANG GEFÖRDERTER WOHNUNGEN VERENGT HANDLUNGS- SPIELRAUM

In vielen Kommunen in NRW ist – wie oben dargestellt – die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen stark rückläufig. Das zeigt auch die Befragung der zuständigen Stellen und wird in den Fallstudien häufig thematisiert. Insgesamt

sehen 66 % der befragten zuständigen Stellen ein deutliches Unterangebot an öffentlich gefördertem Wohnraum in ihrer Kommune. Weitere 22 % geben an, dass in ihrer Kommune ein leichtes Unterangebot vorliegt. Lediglich 7 % der Befragten nehmen die Versorgungslage als ausgeglichen wahr oder sehen ein Überangebot (1 %) an öffentlich geförderten Wohnungen. Wie zu erwarten, wird die Versorgungslage in Großstädten noch angespannter wahrgenommen als in Mittel-, Kleinstädten und Kreisen (siehe Abbildung 4).

„Der Bestand an Sozialwohnungen [öffentlich geförderte Wohnungen] schrumpft rapide. Die Nachfrage ist groß, der Bestand klein, wir können den Wohnungssuchenden nicht helfen. Die Vermieter wissen, dass sie aufgrund der hohen Nachfrage die Wahl an Mietern haben.“
(Offene Antwort aus der quantitativen Befragung)

Wie das Zitat verdeutlicht, wirkt sich das rückläufige Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum damit unmittelbar auf die Möglichkeiten der Kommunen aus, die angestrebte Zielgruppe mit Wohnraum zu versorgen. Verstärkt wird der Druck auf die öffentlichen Bestände durch die ohnehin bestehende Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum aufgrund der angespannten freien Wohnungsmärkte sowie durch die stei-

gende Zahl wohnberechtigter Haushalte. Für die Versorgung benachteiligter Gruppen bedeutet das zum einen, dass durch den Rückgang an preisgünstigem, öffentlich gefördertem Wohnraum nicht nur unmittelbar Zugangsmöglichkeiten zu bezahlbaren Wohnungen fehlen, sondern auch marktrelevante Effekte entstehen, die sich negativ auf die durchschnittlichen Mietpreise auswirken (NRW.BANK/MHKBD NRW 2023: 28). Zum anderen schwinden mit dem rückläufigen Bestand nicht nur die Handlungsmöglichkeiten der Kommune bei der Belegung und dessen Steuerung, sondern auch, wie oben erläutert, deren Verhandlungsmacht gegenüber den Wohnungseigentümer*innen bei der Unterbringung von Haushalten mit Dringlichkeitsmerkmalen. Dies führe dazu, dass lediglich „der Mangel verwaltet“ (Interview NGO Kommune B) werde.

Besonders problematisch ist die Situation nicht nur, wie häufig in der Presse thematisiert, auf den angespannten Wohnungsmärkten von Großstädten, sondern auch in kleineren Kommunen und ländlichen Kreisen, in denen nur noch wenige öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden sind. Hier fehlt oft eine gezielte Belegungssteuerung und Wohnraum wird teils über informelle Netzwerke vermittelt. In der Folge können die Kommunen nur begrenzt die Belegung beeinflussen. Darüber hinaus nimmt belegungsrechtliches Fachwissen auf kommunaler Seite sowie bei den Wohnungseigentümer*innen aufgrund der fehlenden Praxis ab.

ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Unsere Untersuchung zeigt, dass die Anwendung der rechtlichen Instrumente zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum zwischen den Kommunen in NRW deutlich variiert. Während viele Kommunen meist unmittelbare Formen der Belegung nutzen, schließen andere Belegungsvereinbarungen mit Wohnungseigentümer*innen ab und/oder stellen Investor*innen die Möglichkeit der

Bereitstellung von Ersatzwohnraum zur Verfügung. In vielen Kommunen kommt eine Kombination der rechtlichen Instrumente vor.

Je nach Anwendung der rechtlichen Instrumente zur Belegungssteuerung erfolgt die Auswahl WBS-antragsstellender Haushalte somit entweder (vermehrt) durch die kommunale Verwaltung oder durch Akteur*innen aus der Wohnungswirtschaft. Der Einsatz vom Besetzungs- und Benennungsrecht ermöglicht eine stärkere kommunale Kontrolle bei der Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum und eine Priorisierung sozial dringlicher Haushalte. Dies wird in den Kommunen durch Listen wohnungssuchender Haushalte, einer aktiven Wohnungsvermittlung und der Punktevergabe entlang von Dringlichkeitskatalogen realisiert.

Während der Einsatz vom Besetzungs- und Benennungsrecht überwiegend mit der Wahrung der kommunalen Kontrolle über die Belegung und der Vermittlung sozial dringlicher Haushalte begründet wird, sollen Belegungsvereinbarungen eine kooperative Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft fördern und ein gutes Klima für zukünftige Investitionen schaffen. Dies ist auch auf die Abhängigkeit der Kommunen von Investor*innen und deren Bereitschaft zur Realisierung neuer öffentlich geförderter Wohnungsbestände zurückzuführen. In diesem Fall kann die Kommune jedoch nur begrenzt nachvollziehen, welche Haushalte letztlich in die Wohnungen vermittelt werden. Die Untersuchung zeigt, dass die befragten Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft neben sozialen auch ökonomische (wie Einkommen oder Schufa-Auskünfte) und weiche Kriterien (z. B. Zuverlässigkeit, Auftreten bei der Besichtigung) bei der Auswahl der Mieter*innen berücksichtigen. Hier steht die Realisierung einer reibungslosen Vermietungspraxis im Vordergrund. Dies widerspricht jedoch der primären Zielsetzung der öffentlichen Wohnraumförderung, die auf die Versorgung besonders bedürftiger und vulnerabler Gruppen ausgerichtet sein sollte.

Ein weiteres Spannungsfeld ergibt sich aus dem Ziel der sozialen Mischung in Wohngebäuden bzw. -quartieren. Sowohl Kommunen als auch Akteur*innen der Wohnungswirtschaft betonen die Bedeutung einer „gesunden“ sozialen Durchmischung. Was genau darunter zu verstehen ist, bleibt jedoch meist subjektive Interpretation. Wie in vorherigen Studien aufgezeigt (Hanhörster et al. 2020), stehen dabei Mischungsziele und die Zugangschancen bestimmter sozialer Gruppen häufig in Konflikt zueinander.

Eine quantitative Erfassung, welche Personengruppen letztlich Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen erhalten, war nicht Teil des Projekts. Deutlich wird aber, dass aufgrund der rückläufigen Bestände öffentlich geförderter Wohnungen die kommunalen Handlungsspielräume bei der Unterbringung vulnerabler Personengruppen schrumpfen, womit eine gestiegene Konkurrenz um die verbliebenen Wohnungen einhergeht. Die Zielsetzung der vorrangigen Versorgung sozioökonomisch benachteiligter Haushalte wird aufgrund multipler Auswahlkriterien und Belegungsstrategien auf Seiten der Wohnungswirtschaft tendenziell eingeschränkt. Letztlich ist der sich hier in mehrfacher Hinsicht abzeichnende Zielkonflikt zwischen sozialer Dringlichkeit und vermeintlich besser funktionierenden Wohnungsbeständen ein Mengen- und Verteilungsproblem. Insbesondere vor dem Hintergrund sinkender Bestände ist die Kontrolle der Zugänge vulnerabler Personen sowie die Realisierung der Zielsetzung der öffentlichen Wohnraumförderung jedoch von entscheidender Bedeutung.

Die aufgezeigten Unterschiede, sowohl zwischen der Anwendung der Instrumente als auch den Auswahlverfahren und -kriterien, reflektieren zwar die Vielfalt der Herausforderungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW, zeigen aber auch, dass die Versorgung der Haushalte mit der höchsten Dringlichkeit nicht in allen Kommunen tatsächlich gewährleistet werden kann.

LITERATUR

Abstiens, Lena; Bormann, René; von Bodelschwingh, Arnt (2017): Zukunft der Wohnraumförderung. Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt, WISO Diskurs 13. Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn. <https://library.fes.de/pdf-files/wiso/13606-20170830.pdf> (15.08.2024).

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (Hrsg.) (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage. Berlin. https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=4 (06.05.2024).

Bernt, Matthias; Böhmer, Felix (2023): „Das ging ja nur hier ...“ – Wohneigentümerstrukturen und Segregation in ostdeutschen Großwohnsiedlungen. In: Raumforschung und Raumordnung 83, 3, 239–253. <https://doi.org/10.14512/rur.472>.

BfJ – Bundesamt für Justiz (2024): Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG). https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/inhalts_bersicht.html (06.05.2024).

Deutscher Bundestag (2022): Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern. Überblick über die Rechtsgrundlagen. Dokumentation WD 7 - 3000 - 067/22. <https://www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecd62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf> (18.06.2024).

Hanhörster, Heike; Ramos Lobato, Isabel; Droste, Christiane; Diesenreiter, Carina; Becker, Anna (2020): Faire Wohnraumversorgung und „gesunde Mischung“? Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender auf dem Prüfstand. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2, 97–102. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08/publikationen/verbandzeitschrift/FWS/2020/2_2020/FWS_2_20_Hanhoeerster_et_al.pdf (06.05.2024).

IM NRW – Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): Wohnraumnutzungsbestimmungen. https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&vd_id=11877&ver=8&val=11877&menu=0&vd_back=N (06.05.2024).

Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2024): Ministerin Scharrenbach: Förder-WOW beim öffentlichen Wohnungsbau – Rekordergebnis für bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen. <https://www.land.nrw/pressemitteilung/ministerin-scharrenbach-foerder-wow-beim-oeffentlichen-wohnungsbau-rekordergebnis> (20.03.2024).

Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in

77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“. Berlin/Düsseldorf. https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (15.08.2024).

Leubs, Oliver; Nobbe, Lena (2021): Wie wirtschaftlich sind private Investitionen in öffentlich geförderten Mietwohnungsbau? In: ZfÖ – Zeitung für Immobilienökonomie 7, 121–144. <https://doi.org/10.1365/s41056-021-00054-8>.

Mayer, Jan Niklas; Mayeres, Elena (2021): Historische Genese der Wohnungsfrage. In: Holm, Andrej (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch. Hamburg: VSA Verlag, 14–29. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/sonst_publikationen/VSA_Holm_ua_Wohnen_zwischen_Markt_Staat_und_Gesellschaft_RLS.pdf (15.08.2024).

MHKBD NRW – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2024): Fördern, was Wohnungen schafft. Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Öffentliches Wohnen 2024. Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024). Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen – 54.02.03.01 – 1 – 3795/2024. Düsseldorf. <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2024-04-02-mhkbd-final-frl-off-wohnen-2024.pdf> (06.08.2024).

NRW.BANK; MHKBD NRW – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Preisgebundener Wohnungsbestand 2022. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/Research/NRW.BANK_Preisgebundener_Wohnungsbestand_2022.pdf (15.08.2024).

RegioKontext; MHKBD NRW – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen). Berlin. https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/08.02.2024_mhkbd_gebietskulissengutachten.pdf (27.06.2024).

Schönig, Barbara (2018): Ausnahmesegment. Form und Funktion sozialen Wohnungsbaus im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: PROKLA 48, 191, 227–245. <https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.82>.

IMPRESSUM

Herausgegeben vom

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24
44135 Dortmund
Postfach 10 17 64
44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51–0
poststelle@ils-forschung.de
www.ils-forschung.de

 ils-forschung

 stadt_land_forschung

 @ilsforschung@
wisskomm.social

 ilsforschung

 ILS Forschung

Ausgabe ILS-TRENDS 03/24
© ILS 2024, alle Rechte vorbehalten
Gedruckt auf Recycling-Offset, aus
100% Altpapier, FSC® zertifiziert und
EU Eco-Label ausgezeichnet

ISSN: 2701-4738 (Print)
ISSN: 2701-4746 (Online)

<https://doi.org/10.58122/a9ds-3337>

Fotos

AdobeStock_539777111, _173755072

Layout

Silke Pfeifer

Kartografie

Jutta Rönsch



Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung