



















**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

# Pressespiegel

**vom: 01.01.2023**

**bis: 31.03.2023**

## Inhalt

	Wer die Heizung nicht drosselt, muss mit hohen Nachzahlungen rechnen.....	1
	Alle wollen mehr Wohnungen - die Ziele werden aber nicht erreicht.....	2
	Flyer zum neuen Wohngeld soll Antragstellern helfen .....	3
	Zu teuer: Immobilienkonzern Vonovia stoppt Neubauprojekte .....	4
	Einbruch bei neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen .....	4
	Bauministerin NRW schmückt sich größtenteils mit fremden Federn.....	6
	Ministerin präsentiert Förderbilanz: Wieviel bezahlbaren Wohnraum schafft NRW? ...	7
	Schlimmste Befürchtungen übertroffen – herausragendes negatives Ergebnis .....	8
	Wohnraumförderung: Drastischer Einbruch in NRW Schlimmer als erwartet.....	9
	Wohnungspolitik: Mieterbund fordert NRW-Wohnungsbaugesellschaft .....	11
	Korruptionsverdacht: Durchsuchungen bei Immobilienriese Vonovia .....	11
	„Der Schaden darf nicht bei den Mieterinnen und Mietern liegen!“ .....	13
	„Zu ambitionslos – zu wenig!“ .....	14
	Das Geschäftsmodell ist schon lange undurchsichtig .....	15
	Vonovia profitiert von Übernahme und höheren Mieteinnahmen .....	16
	„Mieter zahlen für die Krise!“ .....	17



Aktuelle Radio- und Fernsehbeiträge findet man in unserer [Mediathek](#).



## Wer die Heizung nicht drosselt, muss mit hohen Nachzahlungen rechnen

WAZ, Rheinische Post

**14.01.2023** | Der Mieterbund erwartet in diesem Jahr frühe und hohe Nachzahlungen den Heizkosten. Was auf Mieter einer 60 Quadratmeter großen Wohnung zukommt.

Angesichts gestiegener Energiepreise erwartet der **Mieterschutzbund NRW**, dass viele Vermieterinnen und Vermieter die Nebenkostenabrechnungen in diesem Jahr früher verschicken als üblich, um nicht auf den hohen Vorauszahlungen sitzenzubleiben. Der größte deutsche Vermieter Vonovia rechnet damit, dass für eine 60-Quadratmeter-Wohnung im Schnitt rund 500 Euro Nachzahlungen für das Heizen fällig werden.

„Wir erwarten, dass Vermieterinnen und Vermieter in diesem Jahr schneller die Nebenkosten-Abrechnungen erstellen und verschicken werden. Fast alle Haushalte werden von den höheren Energiekosten betroffen sein“, warnt **André Juffern**, Geschäftsführer des **Mieterbunds NRW**. Dafür gebe es einen einfachen Grund: Vermieter gehen für ihre Mieter bei der Bezahlung der Heizungsrechnung in Vorleistung. Beträge, die um das Doppelte oder Dreifache gestiegen sind, belasten vor allem private Eigentümer, die mit ihren Immobilien etwa die Altersvorsorge bestreiten.

**Mieterbund**: Frühzeitig die Abschläge erhöhen - Belastbare Prognosen, wie hoch die Nachzahlungen für die Haushalte ausfallen werden, gibt es freilich nicht. „Wer frühzeitig die Abschläge für die Heizkosten angepasst hat, wird natürlich geringere Nachzahlungen zu erwarten haben“, meint Mieterschützer **Juffern**.

### Dezember-Abschlag: Mieter warten Monate auf die Gutschrift

Auch dem Bochumer Dax-Konzern Vonovia liegen nach eigenen Angaben noch keine konkreten Zahlen vor. „Unsere Mieterinnen und Mieter sollten mit einem Anstieg der Nebenkosten rechnen. Wir gehen im Durchschnitt von einem mittleren dreistelligen Betrag für eine rund 60 Quadratmeter große Wohnung aus“, sagt eine Vonovia-Sprecherin. Schon jetzt weist das Unternehmen mit seinen 480.000 Wohnungen in Deutschland darauf hin, dass die Energieabrechnung für das laufende Jahr, die 2024 kommt, „unter Umständen nochmal höher ausfallen“ könnte.

### Haus & Grund warnt vor „Energiearmut“

Mieterschützer und Vermieter bereiten sich auf Konflikte vor, wenn die Haushalte die geforderte Nachzahlungssumme nicht aufbringen können. Das Szenario alarmiert auch den Eigentümerverband Haus & Grund. „Wir haben eine ganz schwierige Zeit vor uns. Vor allem das Thema Energiearmut beschäftigt mich“, sagt der aus Bottrop stammende Landesvorsitzende Walter Eilert. „Ich habe die Sorge, dass sich viele Mieter die hohen Kosten nicht leisten können und trotzdem die Scheu groß ist, staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.“

**Mieterbund**-Geschäftsführer **André Juffern** rät indes dazu, die Nebenkosten-Abrechnungen sorgfältig zu prüfen und warnt vor schwarzen Schafen. „Wir haben in Einzelfällen die Befürchtung, dass besonders problematische Vermieter die Welle der Preiserhöhungen nutzen könnten, um auch Posten wie Reparaturen auf die Mieter umzulegen, die sie gar nicht umlegen dürfen.“



## Alle wollen mehr Wohnungen - die Ziele werden aber nicht erreicht

WDR, Tagesschau

**23.01.2023 | Die Ampel kann ihr Ziel beim Wohnungsbau nicht einhalten. Auch in NRW gibt es weniger neue Wohnungen als geplant. Trotz Bauboom werden einfach nicht mehr Wohnungen gebaut.**

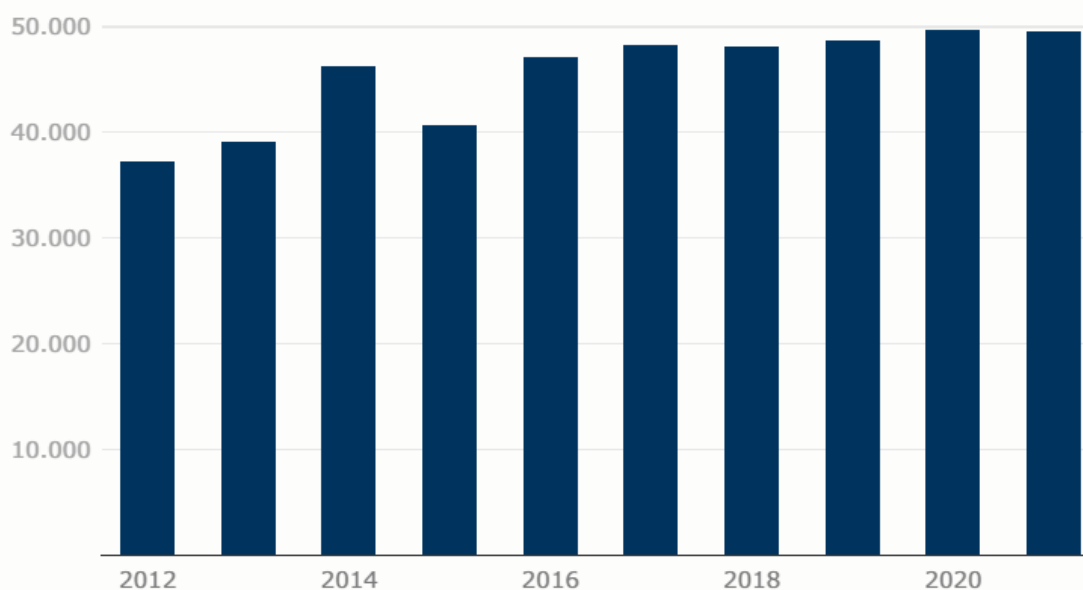
Mehr bezahlbare Wohnungen - bei dieser Forderung herrscht ein großer Konsens. Es gibt niemanden, der sagt, auf dem Wohnungsmarkt laufe alles rund und es gebe genug Wohnungen. Wer in letzter Zeit auf Wohnungssuche gewesen ist, kennt die Probleme. Zu viele Interessenten buhlen um das verfügbare Angebot - vor allem in den großen und beliebten Städten.

Doch obwohl sich alle einig sind, dass mehr gebaut werden muss, ist eine Entspannung noch weit entfernt. Statt Fortschritten gibt es eher Rückschritte. So hat Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) am Montag deutlich gemacht, dass das von der Ampel ausgegebene Ziel vorerst nicht klappt. "Ich gehe nicht davon aus, dass die Zahl von 400.000 Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 erreichbar ist", sagte sie dem Portal "Web.de News". Das Ziel sei, in den Jahren 2024 und 2025 "an diese Zahl heranzukommen". Eine klare Aussage, dass es dann auch klappt, ist das nicht.

Und wie sieht es in Nordrhein-Westfalen aus? Schließlich ist auch hier bezahlbarer Wohnraum knapp. Im September 2020 hatte die damalige Landesregierung eine Prognose zum Wohnungsmarkt veröffentlicht. Das Ergebnis: Von 2018 bis 2025 brauche es jedes Jahr im Durchschnitt rund 51.200 neue Wohnungen.

Aber: Diese Zielmarke ist in den letzten Jahren nie erreicht worden. Offizielle Zahlen liegen bis 2021 vor. Und da lag das Ergebnis immer unter dem angepeilten Wert. Auch 2022 wird sich daran nichts geändert haben. Schon vor Monaten sagte Bauministerin Ina Scharrenbach, dass der Wert kaum mehr erreichbar sei.

### Gesamtzahl neuer Wohnungen in NRW



Quelle: IT.NRW • Daten herunterladen

So zeigt sich, dass es trotz der Ankündigungen von allen Seiten, mehr zu bauen, eher eine Stagnation gibt. Dazu muss man wissen, dass sich die Gesamtzahl der neuen Wohnungen aus verschiedenen Bereichen zusammensetzt:

Geht es um die erste Kategorie, also den klassischen Neubau, dann zeigen die Zahlen, dass es dort kein Wachstum mehr gibt. Der Output wird nicht mehr gesteigert. So wurden in den vergangenen Jahren in etwa gleich viele neue Wohnungen gebaut - trotz Bauboom.

### **Viele Stornierungen erwartet**

Hinzu kommt: Die Zeichen deuten darauf hin, dass es weniger statt mehr werden. So warnte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen dieser Tage vor einer "Stornierungswelle im Wohnungsbau". In NRW würden vier Prozent der für 2023 und 2024 geplanten Wohnungen storniert und somit nicht gebaut. Als Erklärung dafür wurde auf gestiegene Materialkosten, die hohen Zinsen und unzureichende Förderungen verwiesen.

### **Mieterbund fordert noch viel mehr**

Dabei gibt es sogar Stimmen, die das NRW-Ziel von 51.200 neuen Wohnungen pro Jahr für zu niedrig halten. "Es kommt aus unserer Sicht zum einen mehr auf die Anzahl bezahlbarer Wohnungen an als auf die absolute Zahl. Außerdem darf sich aus unserer Sicht das Ziel nicht nach 'Erreichbarkeit' bemessen, sondern danach, was wir wirklich brauchen", sagt **André Juffern**, Geschäftsführer des **Deutschen Mieterbundes NRW**. Ein realistischer Bedarf liege eher bei 100.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 25.000 öffentlich gefördert.

Auf die Kritik, eine solche Zahl sei unrealistisch, entgegnet **Juffern**: "Wenn die Rahmenbedingungen derzeit Wohnungsbau nicht in dieser Größenordnung erlauben, ist es Aufgabe des Staates, beim Wohnungsbau vor allem auf Länderebene, dass sich diese Rahmenbedingungen ändern." Das Land könnte zum Beispiel selbst Wohnungsbau betreiben mit einer eigenen Landesbaugesellschaft, wenn das Bauen für private Investoren nicht rentabel genug sei.



### **Flyer zum neuen Wohngeld soll Antragstellern helfen**

Dpa: Zeit online

**31.01.2023** | Der Ansturm auf das neue Wohngeld mit erweitertem Berechtigtenkreis hat viele Stadtverwaltungen in NRW in den vergangenen Wochen an ihre Grenzen gebracht. Schon seit Mitte Dezember könnten die Bürger unter [www.wohngeldrechner.nrw.de](http://www.wohngeldrechner.nrw.de) prüfen, ob sie einen Wohngeldanspruch nach neuem Recht haben und zugleich online einen Wohngeldantrag stellen, hob Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) hervor.

«Alle Menschen, die einen Anspruch haben, sollen sich nicht scheuen, diesen auch geltend zu machen», appellierte der Vorsitzende des **Mieterbundes NRW, Hans-Jochem Witzke**, an die Berechtigten. «Je früher, desto besser, denn auch hier ist Zeit Geld.»

Der Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, Alexander Rychter, sagte: «Durch Information und Beratung, zum Beispiel zu notwendigen Angaben oder Dokumenten, wollen wir dazu beitragen, Bearbeitungszeiten deutlich zu verkürzen und damit gleichzeitig anspruchsberechtigte Mieterhaushalte als auch Kommunen zu unterstützen.» Besonders Haushalte mit geringen Einkommen benötigten eine deutliche finanzielle Unterstützung, um in der Energiekrise ihre hohen Strom- und Gasrechnungen zu begleichen, ergänzte der Vorstand der Verbraucherzentrale NRW, Wolfgang Schuldzinski.



## Zu teuer: Immobilienkonzern Vonovia stoppt Neubauprojekte

WDR | Tagesschau

**31.01.2023** | Einer der größten Immobilien-Konzerne in Deutschland stoppt für dieses Jahr alle Neubauprojekte: das Unternehmen Vonovia mit Sitz in Bochum. Häuser und Wohnungen, die schon im Bau sind, sollen fertig gestellt werden.

Grund für den Neubaustopp sind die gestiegenen Zinsen und Baukosten. Dadurch würden die Mieten unverhältnismäßig teuer werden, beispielsweise 20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter statt wie früher 12 Euro. "Das ist völlig unrealistisch. Solche Mieten können sich viele Menschen nicht leisten", erklärt eine Vonovia-Sprecherin dem WDR.

Abrupte Baustopps soll es aber nicht geben, heißt es. Häuser und Wohnungen, die schon im Bau sind, sollen fertig gestellt werden. Der Konzern hofft auf staatliche Unterstützung, um Neubau-Projekte wieder zu ermöglichen. Wie viele geplante Projekte gestoppt werden, ist nicht bekannt.

Auf eine generell schlechte Entwicklung weist der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hin. "Eine Verkettung von historisch schlechten Baubedingungen und eklatante Fehler der Regierung lassen den bezahlbaren Wohnungsbau aktuell dramatisch einbrechen", sagte Präsident Axel Gedaschko dem WDR. Die Regierung müsse "sofort um- und gegensteuern, um ein Drama für die Wohnungssuchenden abzuwenden". Seit zwei Jahren gebe es eine "beispiellose Baupreisexplosion".

### Mieterbund hofft auf Investitionen in bestehende Wohnungen

**Sabine Mosler Kühr** vom **Deutschen Mieterbund NRW** hofft, dass Vonovia das durch den Neubaustopp gesparte Geld jetzt mehr in bestehende Wohnungen steckt. Eine so große Firma müsse dafür sorgen, dass Wohnungen bewohnbar, gepflegt und günstig seien, erklärte sie im Interview mit dem WDR.

Vonovia besitzt über 500.000 Wohnungen und ist der größte Vermieter in ganz Deutschland. In der Vergangenheit hat der Deutsche Mieterbund das Unternehmen immer wieder wegen Mieterhöhungen und mangelnder Instandhaltungen kritisiert.



## Einbruch bei neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen

Dpa; gleichlautend: WZ, Westfalen Blatt, Merkur, Kölner Stadtanzeiger

**10.02.2023** | In vielen Städten des Landes suchen Menschen bezahlbare Mietwohnungen. Auch mit Fördermitteln hinkt der Neubau dem hohen Bedarf hinterher.

Die Zahl der neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen ist im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu 2021 fast um ein Viertel eingebrochen. Das geht aus der Bilanz zur Wohnraumförderung 2022 hervor, die Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) am Freitag in Düsseldorf vorlegte.

Demnach wurden im vergangenen Jahr Fördermittel für 3993 neu zu bauende Mietwohnungen bewilligt. Das sei ein Minus von 1246 Wohneinheiten beziehungsweise rund 24 Prozent, berichtete Scharrenbach. Der **Deutsche Mieterbund (DMB) in NRW** sieht damit «schlimmste Befürchtungen übertroffen».

Auch im laufenden Jahr sei noch mit Zurückhaltung bei Investitionen in den Neubau zu rechnen, sagte Scharrenbach. Inflation, steigende Kreditzinsen, hohe Baukosten, Handwerker-mangel, immer neue baupolitische Vorgabe des Bundes bei gleichzeitigem Förderstopp für energieeffiziente Gebäude hätten Spuren hinterlassen.

«Der Neubau wird schwierig», sagte die Ministerin. Das lasse sich bereits an der Zahl der Baugenehmigungen ablesen, die im vergangenen November um 3,6 Prozent unter dem Vorjahreswert gelegen habe. Die Bauzinsen hätten sich von Jahresbeginn 2022 bis September vervierfacht. «Die Wohnungswirtschaft ist im Schraubstock.» Hinzu komme, dass die Bevölkerung in NRW allein vom Jahresende 2021 bis zum Sommer 2022 durch Zuwanderung um rund 153.000 Personen gewachsen sei: «Da können Sie fast nicht gegen anbauen.»

Insgesamt sind laut Scharrenbach im vergangenen Jahr 1,1 Milliarden Euro für 7919 Wohnungen bewilligt worden. Damit habe sich der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen im Vergleich zu 2021 um acht Prozent erhöht.

Allerdings hatte es 2021 ein unterdurchschnittliches Ergebnis bei öffentlich geförderten Wohnungen in NRW gegeben: 7319 im Vergleich zu rund 8600 Wohneinheiten im Jahr zuvor. Die Ministerin hatte das auf ein «Katastrophen-Jahr» mit Corona-Pandemie und Jahrhundert-Flut zurückgeführt.

Nach der coronabedingten Delle sei die Förderung von Wohneigentum «für Menschen mit kleinem Geldbeutel» im vergangenen Jahr wieder deutlich auf 103 Millionen Euro für 594 Wohneinheiten gestiegen, sagte Scharrenbach. Das seien rund 150 Maßnahmen mehr als 2021. In jedem zweiten Fall sei Eigentum aus dem Bestand erworben worden.

Die NRW.Bank habe die Einkommensgrenzen für ihr Wohneigentumsprogramm angehoben, damit mehr Menschen Zugang hätten, erklärte der Vorstandsvorsitzende Eckhard Forst. Beispiel: Ein Ehepaar mit zwei Kindern könne jetzt bis zu 140.000 statt zuvor 105.000 Euro verdienen, um eine Förderung erhalten zu können. Mit Laufzeiten von 30 - in einigen Fällen bis zu 40 - Jahren könne die NRW.Bank hohe Sicherheit bieten.

Mit den insgesamt 7919 geförderten Wohnungen - darunter 1000 Modernisierungsmaßnahmen mehr als 2021 - seien in NRW pro Tag 22 mietpreisgebundene Einheiten neu in den Bestand gekommen, erläuterte Scharrenbach. Allerdings sinkt dieser seit Jahren.

In NRW gab es Ende 2021 noch rund 442.000 von bundesweit gut 1,1 Millionen preisgebundenen Mietwohnungen. Inzwischen sei die Abwärtskurve zumindest abgeflacht, bilanzierte Scharrenbach. Während der Bestand zwischen 2005 und 2015 in jedem Jahr um durchschnittlich rund 3,8 Prozent abgenommen habe, seien es 2021 nur minus 2,2 Prozent gewesen. In Bonn, Münster und Paderborn seien die Bestände sogar wieder leicht angewachsen. Erstmals habe ein neuer Förderbaustein 573 Verlängerungen von Mietpreisbindungen gebracht.

Der **Mieterbund** hielt dagegen: «Es werden seit Jahren deutlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut als Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, so dass die Zahl der preisgebundenen stetig abnimmt.» Damit gehe dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren, für den es keinen Ersatz gebe, kritisierte der **Landesvorsitzende des DMB, Hans-Jochem Witzke** in einer Mitteilung.

Die Landesregierung werde bis 2027 insgesamt neun Milliarden Euro in ein neues Wohnraum-Programm mit verbesserten Förderkonditionen investieren, sagte Scharrenbach. Allein für das laufende Jahr stünden 1,6 Milliarden Euro bereit. In der abgelaufenen Legislaturperiode seien 5,5 Milliarden öffentliche Förderung garantiert worden.

Der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Erik Uwe Amaya, betonte: «Um die vorhandenen Mittel verbauen zu können, ist aber auch Bauland nötig. Hieran mangelt es oft.» Scharrenbach appellierte an die Städte und Gemeinden, Flächen an den Markt zu bringen. Andernfalls sorgten sie für künstliche Verknappung und steigende Mieten.

Regional seien die Bauzyklen sehr unterschiedlich. So habe Düsseldorf etwa die Zahl der geförderten Wohneinheiten von 2020 auf 2021 auf 740 fast vervierfacht, sei dann aber im vergangenen Jahr wieder auf 240 Wohneinheiten zurückgefallen. Köln habe dagegen im vergangenen Jahr 307 Wohneinheiten mehr bewilligt bekommen als 2021. «Das sind in der Summe rund 1530 mietpreisgebundene Wohnungen, die Köln damit an den Markt bringen wird.»

Laut einem Gutachten für die Landesregierung werden in NRW im Zeitraum 2018 bis 2025 im Durchschnitt rund 51.200 Wohnungen jährlich gebraucht. Diese Planzahlen würden ebenso wie in den Vorjahren erreicht, sagte Scharrenbach. Zum Jahresende 2022 seien rund 70.000 Wohnungen noch im Bau gewesen. «Die kommen 2023 in die Märkte.»



## Bauministerin NRW schmückt sich größtenteils mit fremden Federn

DMB NRW Presseinformation

### 09.02.2023 | **Wieder weniger Wohnungen mit noch mehr Geld? NRW braucht eine Neuausrichtung beim Wohnungsbau!**

Am morgigen Freitag wird die Landesbauministerin NRW die Zahlen des Wohnungsbauprogramms für dieses und die kommenden Jahre vorstellen. Das Fördervolumen wird für 2023 rund 1,6 Milliarden Euro und (aufsteigend auf 1,7 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro) für die gesamte Wahlperiode bis 2027 circa 9 Mrd. Euro betragen, wie Ministerin Scharrenbach vorab bereits kundtat.

Auch soll die Bilanz für 2022 gezogen werden. Der **Deutsche Mieterbund NRW (DMB NRW)** befürchtet, dass auch im letzten Jahr wieder weniger öffentlich geförderte Wohnungen gebaut wurden. 2021 waren es ohnehin schon sehr bescheidene rund 4.500 klassische Wohnungen zur Miete zuzüglich weniger Eigentumsmaßnahmen (337). „Obwohl die Landesregierung - wie auch in den Jahren zuvor - wieder nicht alle zur Verfügung stehenden Fördermittel an den Mann bzw. die investitionsbereiten Wohnungsunternehmen gebracht hat, soll an der Strategie wenig geändert werden“, so **Hans-Jochem Witzke**, der Landesvorsitzende des **DMB NRW**. „Was lässt die Ministerin annehmen, dass sie mit noch mal mehr Mitteln nun mehr Bauwillige findet?“

Von den für das laufende Jahr angekündigten Mitteln in Höhe von 1,6 Mrd. Euro stammen nur rund 97 Millionen oder rund sechs Prozent aus dem Landeshaushalt. Mehr als das Fünffache steuert der Bund bei (527 Millionen Euro). 800 Millionen Euro stellt die NRW.Bank aus dem historisch gewachsenen, in seiner Substanz zu erhaltenden Landesbauvermögen zur Verfügung. Spannend zu erfahren, wo die in dieser Rechnung fehlenden 200 Millionen Euro herkommen.

Der **Deutsche Mieterbund NRW** warnt vor einem Verzehr von Landesbauvermögen, wenn die NRW.Bank mehr Mittel zur Verfügung stellt, als sie aus laufenden Zinsen und Tilgungen einnimmt.

Obwohl sich der Staat bei jeder öffentlich geförderten Wohnung mit bis zu 200.000 Euro engagiert, von denen bis zu 50 Prozent nicht zurückgezahlt werden müssen, finden sich nicht genügend Bauwillige. „Wenn sich keine Investoren finden lassen, muss das Land diese Aufgabe selbst wahrnehmen und über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das hätte auch den Vorteil, dass die mit Steuermitteln errichteten



Wohnungen im Eigentum der Allgemeinheit blieben. Unsere Forderung nach einer Neuausrichtung ist nicht neu. Wäre die Landesregierung dem Vorschlag von Anfang an gefolgt, hätte sie heute einen erheblichen eigenen Bestand an dauerhaft preisgebundenen Wohnungen“, so der Landesvorsitzende des **Deutschen Mieterbundes NRW**.

Eine substantielle Verbesserung beim Bau geförderter Wohnungen wird nicht erwartet: Es werden seit Jahren deutlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut, als Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, so dass die Zahl der preisgebundenen stetig abnimmt. Damit geht dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren, für den es keinen Ersatz gibt. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten viele der Investoren, auf die sich die Landesregierung in der Vergangenheit verlassen hat, den Wohnungsneubau derzeit zurückstellen.

Der **DMB NRW** fordert daher, dass der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes deutlich stärker auf die Neuschaffung von preisgebundenen Mietwohnungen gelegt wird. Die Förderkonditionen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, müssen attraktiver gestaltet und entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden. Es ist dringend geboten, dass die Landesregierung die Wohnraumförderung des Landes als ein zentrales Instrument für die Sicherung und Herstellung bezahlbaren Wohnens zu einem Schwerpunkt ihrer Arbeit macht.

Besonders kritisch sieht der **DMB NRW**, dass für öffentlich geförderte Wohnungen sowohl die Bewilligungsmieten als auch die jährlichen Steigerungen angehoben werden sollen. Es besteht die Gefahr, dass diejenigen, die auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind, sogar in geförderten Wohnungen eine Überforderung erleiden.

Im Vergleich der Bundesländer steht Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich dar. Nach einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts[1]\* im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ wurden in der Vergangenheit in NRW lediglich rund 95 Euro jährlich je Mieterhaushalt im Land an Förderung für Wohnungen ausgegeben. Spitzenreiter Hamburg investierte hingegen 342 Euro jährlich je Mieterhaushalt.

[1] Die Studie des Pestel-Instituts kann unter [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie - Bauen und Wohnen in der Krise.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Studie_-_Bauen_und_Wohnen_in_der_Krise.pdf) abgerufen werden.



## **Ministerin präsentiert Förderbilanz: Wieviel bezahlbaren Wohnraum schafft NRW?**

dpa; gleichlautend: Aachener Zeitung

**10.02.2023** | Nordrhein-Westfalens Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) präsentiert am Freitag ab 10.30 Uhr in Düsseldorf ihre Bilanz zum öffentlichen Wohnungsbau für das abgelaufene Jahr. Außerdem gibt sie gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden der NRW-Bank, Eckhard Forst, einen Ausblick auf das Förderjahr 2023.

Die Jahresbilanz 2021 hatte ein unterdurchschnittliches Ergebnis bei öffentlich geförderten Wohnungen in NRW ergeben: 7319 im Vergleich zu rund 8600 Wohneinheiten im Jahr zuvor. Die Ministerin hatte das auf ein „Katastrophen-Jahr“ mit Coronavirus-Pandemie und Jahrhundert-Flut zurückgeführt.

„Eine substanzielle Verbesserung beim Bau geförderter Wohnungen wird nicht erwartet“, meinte der Landesvorsitzende des **Deutschen Mieterbunds**, **Hans-Jochem Witzke** im Vorfeld. „Es werden seit Jahren deutlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut als Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, so dass die Zahl der preisgebundenen stetig abnimmt.“ Damit gehe dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren, für den es keinen Ersatz gebe. 2021 seien bloß „sehr bescheidene rund 4500 klassische Wohnungen zur Miete zuzüglich weniger Eigentumsmaßnahmen (337)“ in NRW gefördert worden.

Laut einer Prognose für das Ministerium werden in NRW insgesamt im Zeitraum 2018 bis 2025 im Durchschnitt rund 51 200 Wohnungen jährlich gebraucht.



## Schlimmste Befürchtungen übertroffen – herausragendes negatives Ergebnis

### Zahl der geförderten neugebauten Wohnungen erneut um ein Viertel eingebrochen

DMB NRW Presseinformation

**10.02.2023** | Nach der Pressekonferenz der zuständigen Bauministerin Ina Scharrenbach zeigt sich ein noch schlechteres Ergebnis der Wohnraumförderung in NRW als vorab angenommen. Nur 3.993 neugebaute geförderte Mietwohnungen (einschließlich Wohnheimplätzen) wurden in 2022 bewilligt, dies ist ein Rückgang in Höhe von 23,8 %, wie das Ministerium in seiner Pressemeldung selbst mitteilt. Gleichwohl war die Fördersumme mit 1,125 Milliarden Euro erneut gestiegen.

Der **Deutsche Mieterbund NRW (DMB NRW)** hatte bereits befürchtet, dass auch im letzten Jahr wieder weniger öffentlich geförderte Wohnungen gebaut wurden. 2021 waren es ohnehin schon sehr bescheidene rund 4.500 klassische Wohnungen zur Miete zuzüglich weniger Eigentumsmaßnahmen (337). „Unsere schlimmsten Erwartungen wurden bestätigt. Und im Ministerium wird dennoch weiter an den alten Strategien festgehalten. Obwohl die Landesregierung - wie auch in den Jahren zuvor - wieder nicht alle zur Verfügung stehenden Fördermittel an den Mann bzw. die investitionsbereiten Wohnungsunternehmen gebracht hat, soll an der Strategie wenig geändert werden“, so **Hans-Jochem Witzke**, der Landesvorsitzende des **DMB NRW**. „Was lässt die Ministerin annehmen, dass sie mit noch mal mehr Mitteln nun mehr Bauwillige findet?“

Zwar gibt das Ministerium höhere Zahlen heraus und spricht von Förderungen für 7.919 Wohneinheiten, verschweigt dabei aber, dass in dieser Zahl auch Modernisierungen, Eigentumsmaßnahmen und Wohnheimplätze enthalten sind.

Daneben wurde auch das Förderprogramm für das laufende und die Folgejahre vorgestellt. Das Fördervolumen wird für 2023 rund 1,6 Milliarden Euro und (aufsteigend auf 1,7 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro) für die gesamte Wahlperiode bis 2027 circa 9 Mrd. Euro betragen, wie Ministerin Scharrenbach vorab bereits kundtat.

Von den für das laufende Jahr angekündigten Mitteln in Höhe von 1,6 Mrd. Euro stammen nur rund 97 Millionen oder rund sechs Prozent aus dem Landeshaushalt. Mehr als das Fünffache steuert der Bund bei (527 Millionen Euro). 800 Millionen Euro stellt die NRW.Bank aus dem historisch gewachsenen, in seiner Substanz zu erhaltenden Landesbauvermögen zur Verfügung. Spannend zu erfahren, wo die in dieser Rechnung fehlenden 200 Millionen Euro herkommen.

Der **Deutsche Mieterbund NRW** warnt vor einem Verzehr von Landesbauvermögen, wenn die NRW.Bank mehr Mittel zur Verfügung stellt, als sie aus laufenden Zinsen und Tilgungen einnimmt.

Obwohl sich der Staat bei jeder öffentlich geförderten Wohnung mit bis zu 200.000 Euro engagiert, von denen bis zu 50 Prozent nicht zurückgezahlt werden müssen, finden sich nicht genügend Bauwillige. „Wenn sich keine Investoren finden lassen, muss das Land diese Aufgabe selbst wahrnehmen und über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das hätte auch den Vorteil, dass die mit Steuermitteln errichteten Wohnungen im Eigentum der Allgemeinheit blieben. Unsere Forderung nach einer Neuausrichtung ist nicht neu. Wäre die Landesregierung dem Vorschlag von Anfang an gefolgt, hätte sie heute einen erheblichen eigenen Bestand an dauerhaft preisgebundenen Wohnungen“, so der **Landesvorsitzende** des **Deutschen Mieterbundes NRW**.

Eine substantielle Verbesserung beim Bau geförderter Wohnungen wird nicht erwartet: Es werden seit Jahren deutlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut, als Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, so dass die Zahl der preisgebundenen stetig abnimmt. Damit geht dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren, für den es keinen Ersatz gibt. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten viele der Investoren, auf die sich die Landesregierung in der Vergangenheit verlassen hat, den Wohnungsneubau derzeit zurückstellen.

Der **DMB NRW** fordert daher, dass der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes deutlich stärker auf die Neuschaffung von preisgebundenen Mietwohnungen gelegt wird. Die Förderkonditionen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, müssen attraktiver gestaltet und entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden. Es ist dringend geboten, dass die Landesregierung die Wohnraumförderung des Landes als ein zentrales Instrument für die Sicherung und Herstellung bezahlbaren Wohnens zu einem Schwerpunkt ihrer Arbeit macht.

Besonders kritisch sieht der **DMB NRW**, dass für öffentlich geförderte Wohnungen sowohl die Bewilligungsmieten als auch die jährlichen Steigerungen angehoben werden sollen. Es besteht die Gefahr, dass diejenigen, die auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind, sogar in geförderten Wohnungen eine Überforderung erleiden.

Im Vergleich der Bundesländer steht Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich dar. Nach einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts \* im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ wurden in der Vergangenheit in NRW lediglich rund 95 Euro jährlich je Mieterhaushalt im Land an Förderung für Wohnungen ausgegeben. Spitzenreiter Hamburg investierte hingegen 342 Euro jährlich je Mieterhaushalt.



## **Wohnraumförderung: Drastischer Einbruch in NRW Schlimmer als erwartet**

ProperCity Düsseldorf

**13.02.2023** | Die von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) am Freitag präsentierten Zahlen zu öffentlich geförderten Mietwohnungen zeigen eine fatale Entwicklung: Die Zahl der geförderten neugebauten Wohnungen ist erneut um ein Viertel eingebrochen. „Der Neubau wird schwierig“, sagte die Ministerin. Das lasse sich bereits an der Zahl der Baugenehmigungen ablesen, die im vergangenen November um 3,6 Prozent unter dem Vorjahreswert gelegen habe.

Nach der Pressekonferenz der zuständigen Bauministerin zeigt sich ein noch schlechteres Ergebnis der Wohnraumförderung in NRW als vorab angenommen. Nur 3.993 neugebaute geförderte Mietwohnungen (einschließlich Wohnheimplätzen) wurden in 2022 bewilligt, dies ist ein Rückgang in Höhe von 23,8 %, wie das Ministerium in seiner Pressemeldung selbst mitteilt. Gleichwohl war die Fördersumme mit 1,125 Milliarden Euro erneut gestiegen.

Der **Deutsche Mieterbund (DMB) NRW** hatte bereits befürchtet, dass auch im letzten Jahr wieder weniger öffentlich geförderte Wohnungen gebaut wurden. 2021 waren es ohnehin schon sehr bescheidene rund 4.500 klassische Wohnungen zur Miete zuzüglich weniger Eigentumsmaßnahmen (337). „Unsere schlimmsten Erwartungen wurden bestätigt. Und im Ministerium wird dennoch weiter an den alten Strategien festgehalten. Obwohl die Landesregierung - wie auch in den Jahren zuvor - wieder nicht alle zur Verfügung stehenden Fördermittel an den Mann bzw. die investitionsbereiten Wohnungsunternehmen gebracht hat, soll an der Strategie wenig geändert werden“, so **Hans-Jochem Witzke**, der Landesvorsitzende des **DMB NRW**. „Was lässt die Ministerin annehmen, dass sie mit noch mal mehr Mitteln nun mehr Bauwillige findet?“

Zwar gibt das Ministerium höhere Zahlen heraus und spricht von Förderungen für 7.919 Wohneinheiten, verschweigt laut des **DMB** dabei aber, dass in dieser Zahl auch Modernisierungen, Eigentumsmaßnahmen und Wohnheimplätze enthalten sind. Daneben wurde auch das Förderprogramm für das laufende und die Folgejahre vorgestellt. Das Fördervolumen wird für 2023 rund 1,6 Milliarden Euro und (aufsteigend auf 1,7 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro; 1,9 Mrd. Euro) für die gesamte Wahlperiode bis 2027 circa 9 Mrd. Euro betragen, wie Ministerin Scharrenbach vorab bereits kundtat.

Von den für das laufende Jahr angekündigten Mitteln in Höhe von 1,6 Mrd. Euro stammen nur rund 97 Millionen oder rund sechs Prozent aus dem Landeshaushalt. Mehr als das Fünffache steuert der Bund bei (527 Millionen Euro). 800 Millionen Euro stellt die NRW.Bank aus dem historisch gewachsenen, in seiner Substanz zu erhaltenden Landesbauvermögen zur Verfügung. „Es wäre spannend zu erfahren, wo die in dieser Rechnung fehlenden 200 Millionen Euro herkommen“, so der DMB. Der **Deutsche Mieterbund NRW** warnt vor einem Verzehr von Landesbauvermögen, wenn die NRW.Bank mehr Mittel zur Verfügung stellt, als sie aus laufenden Zinsen und Tilgungen einnimmt.

Obwohl sich der Staat bei jeder öffentlich geförderten Wohnung mit bis zu 200.000 Euro engagiert, von denen bis zu 50 Prozent nicht zurückgezahlt werden müssen, finden sich nicht genügend Bauwillige. „Wenn sich keine Investoren finden lassen, muss das Land diese Aufgabe selbst wahrnehmen und über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das hätte auch den Vorteil, dass die mit Steuermitteln errichteten Wohnungen im Eigentum der Allgemeinheit blieben. Unsere Forderung nach einer Neuausrichtung ist nicht neu. Wäre die Landesregierung dem Vorschlag von Anfang an gefolgt, hätte sie heute einen erheblichen eigenen Bestand an dauerhaft preisgebundenen Wohnungen“, so der Landesvorsitzende des Deutschen Mieterbundes NRW.

Eine substantielle Verbesserung beim Bau geförderter Wohnungen wird nicht erwartet: Es werden seit Jahren deutlich weniger preisgebundene Wohnungen gebaut, als Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, so dass die Zahl der preisgebundenen stetig abnimmt. Damit geht dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren, für den es keinen Ersatz gibt. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten viele der Investoren, auf die sich die Landesregierung in der Vergangenheit verlassen hat, den Wohnungsneubau derzeit zurückstellen.

Der **DMB NRW** fordert daher, dass der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes deutlich stärker auf die Neuschaffung von preisgebundenen Mietwohnungen gelegt wird. Die Förderkonditionen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, müssen attraktiver gestaltet und entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden. Es ist dringend geboten, dass die Landesregierung die Wohnraumförderung des Landes als ein zentrales Instrument

für die Sicherung und Herstellung bezahlbaren Wohnens zu einem Schwerpunkt ihrer Arbeit macht.

Besonders kritisch sieht der **DMB NRW**, dass für öffentlich geförderte Wohnungen sowohl die Bewilligungsmieten als auch die jährlichen Steigerungen angehoben werden sollen. Es besteht die Gefahr, dass diejenigen, die auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind, sogar in geförderten Wohnungen eine Überforderung erleiden. Im Vergleich der Bundesländer steht Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich dar. Nach einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ wurden in der Vergangenheit in NRW lediglich rund 95 Euro jährlich je Mieterhaushalt im Land an Förderung für Wohnungen ausgegeben. Spitzenreiter Hamburg investierte hingegen 342 Euro jährlich je Mieterhaushalt.



### **Wohnungspolitik: Mieterbund fordert NRW-Wohnungsbaugesellschaft**

ZEIT online; gleichlautend: dpa, RTL, Allgemeine Bauzeitung, Die Glocke

**06.03.2023** | Zur Linderung der Wohnungsnot fordert der **Mieterbund NRW** von der Landesregierung die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) habe ausreichende Mittel dafür, und «dann sollte man doch hingehen in Nordrhein-Westfalen und sollte eine eigene Wohnungsbaugesellschaft gründen», sagte **Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Mieterbundes NRW**, am Montag im WDR. «Das hat auch den Vorteil, dass die vielen Millionen und Milliarden in der öffentlichen Hand, also bei den Bürgerinnen und Bürgern bleiben.»

Es werde häufig beklagt, dass es Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) nicht gelinge, die versprochenen 400.000 Wohnungen im Jahr zu bauen. «Aber der Bund hat ja kein eigenes Land, auf dem er bauen könnte, sondern es muss in den Kommunen und in den Ländern stattfinden, und in Nordrhein-Westfalen findet herzlich wenig statt», kritisierte **Witzke**.

Es müssten generell Wohnungsunternehmen gefördert werden, denen es nicht um Gewinnerzielung gehe, also zum Beispiel Genossenschaften, aber auch kommunale oder kirchlich verbundene Unternehmen, für die die Mieterinnen und Mieter im Vordergrund stünden.



### **Korruptionsverdacht: Durchsuchungen bei Immobilienriese Vonovia**

dpa; gleichlautend: RND, Süddeutsche Zeitung, Handelsblatt, Schwarzwälder Bote, ka-news.de, Augsburger Allgemeine, Saarbrücker Zeitung, Chiemgau24, ND Journalismus von links, finanzen.net

**07.03.2023** | **Bei Vonovia gibt es den Verdacht auf «problematische Vorgänge» bei der Vergabe von Aufträgen. Staatsanwälte ermitteln. Der Mieterbund fürchtet, dass auch Mieter zu den Geschädigten gehören könnten.**

Razzia bei Deutschlands größtem Immobilienkonzern: Wegen Korruptionsverdachts haben die Staatsanwaltschaft Bochum und das Landeskriminalamt NRW Büros des Bochumer Dax-Unternehmens Vonovia durchsucht. Das bestätigt eine Unternehmenssprecherin.

Gegen mehrere Mitarbeiter des Konzerns und andere Beteiligte werde wegen des Verdachts der Bestechlichkeit und Bestechung, der Untreue und des Betruges ermittelt, hieß es bei der Staatsanwaltschaft.

Geschädigt worden sei neben dem Bochumer Wohnungsriesen auch noch ein in Süddeutschland ansässiger Wettbewerber. Aber auch Mieterinnen und Mieter könnten geschädigt worden sein, befürchtet der **Mieterbund Nordrhein-Westfalen**. Zuvor hatten der "Westdeutsche Rundfunk" und die "Süddeutsche Zeitung" darüber berichtet.

### **Vonovia zeigt sich kooperationsbereit**

"Heute haben die Ermittlungsbehörden bei uns Unterlagen eingesehen, da zum Schaden von Vonovia offenbar der Verdacht von mutmaßlich problematischen Vorgängen bei der Vergabe von Aufträgen an Nachunternehmer besteht", sagt eine Sprecherin. Der Konzern kooperiere als Geschädigter vollumfänglich mit den Behörden und gewähre ihnen Zugang zu den notwendigen Unterlagen.

"Wir sind sehr an einer schnellen und umfassenden Klärung der Vorwürfe interessiert." Nach ersten Informationen sei lediglich ein finanzieller Schaden entstanden, so das Unternehmen. Menschen seien nicht geschädigt worden, auch an Gebäuden seien keine Schäden entstanden.

"Wir sind erschüttert", sagt Vorstandschef Rolf Buch. "Offenbar haben sich einzelne Mitarbeiter bei unseren Tochterunternehmen zum Schaden von Vonovia bestechen lassen - das ist nicht akzeptabel." Man habe die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit einer unabhängigen Untersuchung beauftragt, erklärt das Unternehmen. Vonovia habe bereits erste personelle Maßnahmen ergriffen und werde Anzeige gegen die Beschuldigten erstatten.

### **Das sind die Vorwürfe**

Nach den bisherigen Ermittlungen der Staatsanwaltschaft hatten Mitarbeiter bestimmte für das Wohnungsunternehmen tätige Unternehmen bei der Auftragsvergabe bevorzugt und dafür als Gegenleistung Geld oder Sachleistungen erhalten. Dabei sollen auch Leistungsverzeichnisse manipuliert worden sein, um den beauftragten Unternehmen die Abrechnung tatsächlich nicht erbrachter Leistungen zu ermöglichen. Das so erschlichene Geld sollen die Beschuldigten untereinander aufgeteilt haben. Zur Schadenshöhe machten die Ermittler keine Angaben.

Nach dem Wechsel eines Beschuldigten zu einem süddeutschen Wohnungsunternehmen sollen die Beteiligten bei dortigen Ausschreibungen ebenfalls wettbewerbsbeschränkende Absprachen getroffen haben, um so die Auftragsvergabe an ein bestimmtes Unternehmen zu erreichen. Auch dort soll es anschließend zu überhöhten Abrechnungen gekommen sein.

Insgesamt seien im Zuge der Ermittlungen in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Hamburg und Sachsen mehr als 40 Privat- und Geschäftsräume durchsucht und vier Haftbefehle vollstreckt worden, berichtet die Staatsanwaltschaft.

### **Auch Mieterinnen und Mieter könnten betroffen sein**

Der **Deutsche Mieterbund NRW** warnt, dass auch Mieterinnen und Mieter durch die Vorgänge geschädigt worden sein könnten. Denn ein großer Teil der von Vonovia vergebenen Handwerkerleistungen werde direkt oder indirekt von den Menschen gezahlt, die in Wohnungen des Unternehmens leben.

So könnten viele Kosten in Zusammenhang mit Modernisierungen wie auch Handwerkerleistungen für Betriebskosten nach der Rechtslage auf die Mieterseite umgelegt werden. "Der

Fall muss, wenn sich die Vorwürfe erhärten, lückenlos aufgearbeitet werden, damit nicht die Mieterinnen und Mieter nachher den Schaden haben", verlangte **Verbandschef Hans-Jochem Witzke**.

Der **Deutsche Mieterbund NRW** und viele seiner angeschlossenen Mietervereine hatten sich schon mehrfach kritisch zu den Abläufen bei Vonovia bei Betriebskosten und Modernisierungen geäußert. Oftmals gab es Streit wegen aus Mietersicht nicht nachvollziehbaren hohen Kosten.

Nach dem Wechsel eines Beschuldigten zu einem süddeutschen Wohnungsunternehmen sollen die Beteiligten bei dortigen Ausschreibungen ebenfalls wettbewerbsbeschränkende Absprachen getroffen haben, um so die Auftragsvergabe an ein bestimmtes Unternehmen zu erreichen. Auch dort soll es anschließend zu überhöhten Abrechnungen gekommen sein.

Vonovia ist der größte deutsche Immobilienkonzern. Das Unternehmen besitzt allein in Deutschland 549.000 Wohnungen.



### „Der Schaden darf nicht bei den Mieterinnen und Mietern liegen!“

In Bezug auf den Korruptionsverdacht bei Deutschlands größtem Wohnungskonzern Vonovia fordert der Deutsche Mieterbund NRW lückenlose Aufklärung und eventuelle Korrektur sämtlicher Betriebskostenabrechnungen.

DMB NRW Presseinformation

**07.03.2023** | In den Büros von Deutschlands größtem Immobilienkonzern kam es nach Medienberichten am 07.03.2023 zu einer Durchsuchung durch die Staatsanwaltschaft Bochum wegen Korruptionsvorwürfen. Die Ermittler hatten wohl Hinweise darauf, dass Mitarbeiter sich bei der Vergabe von Handwerksaufträgen bestechen lassen haben könnten.

„Gut, dass Vonovia nach eigenen Angaben vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden kooperiert, es darf aber nicht dabei bleiben“, sagt **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW**. „Der Fall muss, wenn sich die Vorwürfe erhärten, lückenlos aufgearbeitet werden, damit nicht die Mieterinnen und Mieter nachher den Schaden haben.“

Auch wenn derzeit noch nicht klar ist, welche Handwerkerleistungen möglicherweise durch die Korruptionsfälle betroffen sein könnten, ist festzustellen, dass ein großer Teil der von Vonovia vergebenen Handwerkerleistungen direkt oder indirekt von den Menschen gezahlt werden, die in Wohnungen des Unternehmens leben. So können viele Kosten in Zusammenhang mit Modernisierungen wie auch Handwerkerleistungen für Betriebskosten nach der Rechtslage auf die Mieterseite umgelegt werden.

Der **Deutsche Mieterbund NRW** und viele seiner angeschlossenen Mietervereine hatten sich in der Vergangenheit bereits mehrfach kritisch zu den Abläufen bei Vonovia bei Betriebskosten und Modernisierungen geäußert. Oftmals gab es Streit wegen aus Mietersicht nicht nachvollziehbaren hohen Kosten. Nach wie vor klagen Mieterinnen und Mieter der Vonovia über Probleme bei Modernisierungen. Zu hohe Mieterhöhungen, aber auch Probleme mit Betriebskostenabrechnungen und Mängel stehen auf der Tagesordnung der Mietervereine. Die Selbstdarstellung des Unternehmens als sozialer, ökologischer und verantwortungsbewusster Vermieter wird daher als reines Marketing bewertet.

„Insofern sehen wir die jetzigen Ermittlungen als Chance, mehr Transparenz für alle zu schaffen“, meint Witzke weiter. Der **DMB NRW** wird das Verfahren weiterhin beobachten und steht mit den ihm angeschlossenen 48 Mietervereinen vor Ort für die individuelle Rechtsberatung zur Verfügung.



### „Zu ambitionslos – zu wenig!“

**Mieterbund NRW bewertet den Landtagsbeschluss „Wohnen als soziale Daseinsvorsorge – sicher und bezahlbar für alle“ als unzureichend.**

DMB NRW Presseinformation

09.03.2023 | Der **Deutsche Mieterbund NRW** sieht den auf Antrag von CDU und Grünen gefassten Landtagsbeschluss zum Wohnen kritisch. Es sind zu wenige Ansätze enthalten, um die drängende Problematik der hohen Wohnkostenbelastungen und des zu knappen bezahlbaren Wohnraums zu lösen.

**Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbunds NRW**, sieht den Beschluss als Wiederholung vorheriger Verlautbarungen: „Inhaltlich erkennen wir keine Unterschiede zu den bereits im Koalitionsvertrag der Landesregierung gesetzten Punkten. Ein Bekenntnis zu einem effektiveren Mieterschutz muss sich auch in konkreten Ideen und deutlichen Veränderungen zeigen, sonst ist es ein reines Lippenbekenntnis. Es fehlen Maßnahmen, die echte Änderungen bringen können“.

Auch wenn aus Sicht des Verbandes, dem rund 300.000 Haushalte von Mieterinnen und Mietern in 48 örtlichen Mietervereinen angeschlossen sind, die Ziele des Beschlusses, insbesondere angemessenes und bezahlbares Wohnen begrüßenswert sind, hätte sich der **Deutsche Mieterbund NRW** klarere und direktere Maßnahmen wie beispielsweise die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft gewünscht. Das Festhalten an bestehenden Strukturen und das Verlassen auf die vorhandenen kommunalen und privaten Wohnungsgesellschaften bedeutet Stehenbleiben in der Krise.

Die erneut angekündigte Überarbeitung der sogenannten „Mieterschutzverordnung“, die der **Deutsche Mieterbund NRW** seit Jahren fordert, hätte bereits begonnen werden können. Der Landesregierung steht mit dem Gutachten zur Baulandmobilisierungsverordnung bereits das notwendige wissenschaftliche Hintergrundwissen vor. Aus diesem geht hervor, dass angespannte Wohnungsmärkte in 95 Kommunen vorliegen.

Auch die Absicht von 45.000 preisgebundenen Wohnungen bis 2027 liegt weit unter dem Bedarf: „Wenn, wie in den letzten Jahren, immer neue Minusrekorde eingefahren werden, ist nicht mal dieses wenig ambitionierte Ziel zu erreichen. Zur Erinnerung: 2022 wurden gerade einmal 3.993 Wohnungen (einschließlich einiger Hundert Wohnheimplätze) gefördert.“ Es werden jährlich rund 25.000 geförderte Wohnungen gebraucht, um nicht nur den unzureichenden Bestand zu halten, sondern perspektivisch die Knappheit zu überwinden. Außerdem fehlen Ideen, wie die trotz steigender Fördersumme weiter sinkende Bautätigkeit im preisgebundenen Sektor überwunden werden soll.

„Die Erkenntnis, dass wir ein Problem haben, ist nur der erste Schritt, dem schnelle und intensive politische Schritte folgen müssen. Da muss noch viel mehr kommen, sonst ist die Chance auf eine Wende in der Wohnungspolitik zum Besseren vertan,“ erläutert **Hans-Jochem Witzke** die Forderungen an die Landespolitik.





## Das Geschäftsmodell ist schon lange undurchsichtig

### Nach Razzia bei Vonovia: Mieterbund kritisiert fehlende Transparenz beim Immobilienkonzern. Ein Gespräch mit André Juffern

junge Welt

**14.03.2023:** Die Staatsanwaltschaft Bochum durchsuchte vergangene Woche Büros des Immobilienkonzerns Vonovia. Der Verdacht: Korruption bei der Auftragsvergabe an Bau- und Handwerksfirmen. Deuten die Vorwürfe darauf hin, dass hier auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter in die eigene Tasche gewirtschaftet wurde?

Zunächst bezogen sich die Korruptionsvorwürfe vorrangig auf Handwerkerleistungen. Aus unserer Beratung und der Analyse des Unternehmens, die wir durchführen, wissen wir, dass Vonovia einen Großteil dieser Ausgaben als Betriebskosten oder Modernisierungsumlagen an Mieterinnen und Mieter weiterreicht. Betroffene schilderten uns häufig, dass die Höhe dieser Beträge nicht nachvollziehbar gewesen sei. Immer wieder kritisierten wir die mangelnde Transparenz des Konzerns uns und den Mietparteien gegenüber, in deren Folge wir kaum nachprüfen können, ob die Kosten gerechtfertigt waren. Zum Beispiel sollte angeblich wöchentlich jemand für Gartenpflege oder Hausmeisterleistungen vorbeigekommen sein, um diese Leistungen zu erbringen – was allerdings Mieterinnen und Mieter gar nicht wahrgenommen haben.

#### **Können Sie ein konkretes Beispiel für den aktuellen Korruptionsverdacht anführen?**

In diesem Zusammenhang können wir keine Fälle benennen. Wie neuerlich zu erfahren war, geht es dabei offenbar weniger um Handwerkerleistungen, sondern um Sanierung und Modernisierung. Dazu muss man wissen, dass es bei Großprojekten einer Komplettsanierung noch unübersichtlicher zugeht: Bei der Auflistung von Außendämmung, Dacharbeiten, veränderter Heizungsanlage, Treppenhausarbeiten, neuer Briefkastenanlage, Haustür oder Fenstern wären Gelder in erheblicher Höhe vergleichsweise leicht zu verstecken, ohne dass es auffallen würde. Wenn sich nun herausstellen sollte, dass dabei unwirtschaftliche Kosten aufgrund von Straftaten auf Mieterinnen und Mieter verlagert wurden, muss Vonovia das Geld zurückerstatten. Augenscheinlich ist das Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft schon lange undurchsichtig, möglicherweise auch kriminell.

Vonovia kündigte an, im nächsten Jahr nicht mehr bauen und Ausgaben fürs Sanieren senken zu wollen. Begründung: Inflation und höhere Zinsen hätten alles verteuert. Welche Strategie vermuten Sie dahinter?

Der Immobilienriese fährt das Thema Wohnungsbau eher klein und beschränkt sich darauf, Bestände zu kaufen und die gegebenenfalls zu sanieren. Für die Branche ist es ein Signal, wenn das größte Unternehmen vom Neubau Abstand nimmt. Seit Jahren konnten die Unternehmen alles über Kredite finanzieren, mussten kaum Zinsen zahlen. Die jetzigen Beschwerden sind kaum nachvollziehbar, zumal es aktuell keine Hochzinsphase gibt.

#### **Was halten Sie davon, wenn Vonovia droht, Kaltmieten für neue Wohnungen in Richtung 20 Euro pro Quadratmeter heraufsetzen zu müssen?**

In der Branche hat sich die Mentalität durchgesetzt, ständig hohe Renditen zu erwirtschaften. Wir fordern seit langem, dass die Bundesländer Wohnungsbau und -bestand staatlich organisieren sollten, um gesellschaftliche Kontrolle gewährleisten zu können.

## Können die Korruptionsvorwürfe den Initiativen Rückenwind verleihen, die die Enteignung von Immobilienkonzernen fordern?

Der Vorfall entkräftet jedenfalls Argumente der Gegner der Vergesellschaftung von Wohnraum mit Verweis auf den einstigen Skandal um »Neue Heimat«: Die Behauptung, der Staat neige angeblich mehr zur Korruption als die Privatwirtschaft, ist obsolet. Aussagen des Vonovia-Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch über ein vermeintlich stabiles Prüfsystem sind nicht haltbar. Um das System grundsätzlich auf solidere Basis zu stellen, gilt es herauszufinden, an welcher Stelle Kontrollmechanismen versagt haben. Kontrollrechte für die Mieterinnen und Mieter und ihre Interessenvertretungen müssen sich bis auf die letzte Subunternehmerrechnung erstrecken. Der Gesetzgeber muss die erforderliche Transparenz ermöglichen.

**André Juffern** ist Geschäftsführer des **Deutschen Mieterbunds Nordrhein-Westfalen** und seit 2009 in der Beratung unter anderem von Vonovia-Mieterinnen und -Mieter tätig.



### Vonovia profitiert von Übernahme und höheren Mieteinnahmen

dpa; gleichlautend: Stern, ad-hoc-news.de, Berliner Morgenpost, General-Anzeiger Bonn, Bocholter-Borkener Volksblatt, Schwäbische Post, Walstreet online, boersentreff.de, Baden Online, ...

**17.03.2023** | Die Übernahme der Deutsche Wohnen hat sich beim Immobilienriesen Vonovia im vergangenen Jahr bezahlt gemacht: Umsatz und operatives Ergebnis stiegen kräftig. Wegen hoher Abschreibungen gab es am Ende allerdings einen Verlust. Die Dividende fällt deutlich geringer aus.

Deutschlands größter Immobilienkonzern Vonovia hat im vergangenen Jahr von der Übernahme der Deutsche Wohnen und höheren Mieteinnahmen profitiert. Umsatz und operatives Ergebnis legten kräftig zu. Unter dem Strich stand aber ein dickes Minus.

Die Dividende will das Unternehmen nun deutlich kürzen. Das Management werde der Hauptversammlung eine Dividende von 85 Cent je Aktie vorschlagen, teilte das Unternehmen am Donnerstag nach Börsenschluss mit. Ein Jahr zuvor hatte der Konzern noch 1,66 Euro ausgeschüttet.

Die Aktie fiel am Freitag auf ein weiteres Tief seit Oktober. Seit Anfang Februar hat das Papier rund ein Drittel an Wert verloren. Derzeit erschweren steigende Zinsen und die Inflation massiv das Umfeld für die stark kreditfinanzierte Immobilienbranche.

Die Dividendenkürzung ist nach Ansicht des **Deutschen Mieterbundes NRW** für Mieter "kein Grund zur Freude, denn eine Entlastung für sie ist damit nicht verbunden". Die Kürzung zeige nur, "wie anfällig die Geschäftsmodelle der Wohnungskonzerne sind und dass Wohnungen nicht an die Börse gehören", teilte der Verband in Düsseldorf mit.

Für dieses Jahr zeigt sich das Vonovia weiterhin vorsichtig. Die Nachfrage nach Wohnungen werde auch 2023 steigen, das Marktumfeld bleibe aber herausfordernd, sagte Vorstandschef Rolf Buch. Im laufenden Jahr soll der Umsatz auf 6,40 bis 7,20 Milliarden Euro steigen. Für das operative Ergebnis (FFO) peilt das Management 1,75 bis 1,95 Milliarden Euro an. 2022 hatte der operative Gewinn vor allem dank der Übernahme von Deutsche Wohnen im Jahresvergleich um ein Fünftel auf 2,04 Milliarden Euro zugelegt.

Die Miete stieg per Ende Dezember konzernweit im Schnitt auf 7,49 Euro pro Quadratmeter - das waren auf vergleichbarer Basis 3,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Zum Zuwachs trugen vor allem modernisierte Wohnungen bei, auch weil die Kosten für energetische Sanierungen wie etwa Wärmedämmung sowie der Austausch alter Heizungsanlagen und Fenster in Deutschland teilweise auf die Miete umgelegt werden können. Es gebe kaum Leerstand und nahezu keine Mietausfälle, sagte Buch.

Der Umsatz kletterte im vergangenen Jahr um knapp ein Fünftel auf 6,26 Milliarden Euro. Unter dem Strich wies Vonovia einen Verlust von 669 Millionen Euro aus nach einem Gewinn von gut 2,4 Milliarden Euro ein Jahr zuvor. Buch begründete den Fehlbetrag mit Abschreibungen auf das Immobilienportfolio, auf das Projektentwicklungsgeschäft sowie auf die Pflgetochter in Höhe von insgesamt knapp 1,3 Milliarden Euro.

Vonovia wuchs in den vergangenen Jahren der Niedrigzinsphase vor allem über Zukäufe im In- und Ausland kräftig. Dazu profitierte der Konzern von steigenden Mieten in den Großstädten und Neubauten. 2021 glückte Vonovia die Übernahme von Deutschlands zweitgrößtem Vermieter Deutsche Wohnen. Im vorigen Jahr wurde Vonovia zudem größter Aktionär beim Branchenrivalen Adler Group, der in schweres Fahrwasser geraten war. Insgesamt besitzt Vonovia als Europas größtes privates Wohnungsunternehmen knapp 550.000 Wohnungen in Deutschland, Schweden und Österreich.

Aufgrund der kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten plant Vonovia vorerst keine neuen Bauvorhaben. Die sich bereits im Bau befindenden Projekte sollen aber zu Ende gebracht werden. 2023 werde Vonovia 3450 Wohnungen fertigstellen, sagte Buch. "Neubau, der zu vertretbaren Mietpreisen führt, ist in der aktuellen Situation einfach wirtschaftlich nicht möglich", fügte er hinzu. Aktuell befänden sich insgesamt knapp 10.000 Wohnungen im Bau.



## „Mieter zahlen für die Krise!“

**Deutschlands größter Wohnungskonzern Vonovia veröffentlicht das Geschäftsergebnis 2022.**

DMB NRW Presseinformation

**17.03.2023** | Deutschlands größter Wohnungskonzern, die Vonovia SE, hat am heutigen Vormittag seinen Geschäftsbericht für das Jahr 2022 vorgestellt. Deutlich wird, dass auch im Krisenjahr 2022 wieder kräftig an der Mietschraube gedreht wurde. So stiegen die Mieten nach Vonovia-Angaben um durchschnittlich 3,3 %.

Der Wohnungskonzern steckt jedoch in der Krise. Das ungezügelte Wachstum der letzten Jahre, finanziert durch Anleihen und Kredite, kommt dem Konzern nun teuer zu stehen. Denn die stark gestiegenen Zinsen setzen der Vonovia zu und können fortan zu erheblichen Mehrbelastungen führen. Als Gegenmaßnahmen wurden Ausgaben reduziert und bspw. der Wohnungsneubau weitgehend gestoppt. Gleichzeitig wächst der Druck, zusätzliche Einnahmen zu generieren. „Kurzum, die Mieter zahlen für die Krise durch steigende Mieten und müssen schlechtere Instandhaltung befürchten“, fasst **Hans-Jochem Witzke**, Vorsitzender des **Deutschen Mieterbundes NRW** zusammen.

Zu den angekündigten Maßnahmen des Krisenmanagements gehörten auch Verkäufe von Wohnungsbeständen und Liquiditätsspritzen durch Beteiligungen von institutionellen Investoren. Bislang scheint nichts davon in nennenswerten Umfang erfolgt zu sein.

Der Konzern steht daher mit dem Rücken zur Wand und hat nun auch noch mit einem größeren Korruptionsskandal zu kämpfen. Beschäftigte sollen Schmiergelder bekommen haben, um Aufträge an Firmen zu vergeben. Dabei sollen auch Leistungen abgerechnet worden sein, die nicht erbracht wurden. „Den Schaden tragen zunächst einmal die Mieter. Denn die Kosten wurden letztlich ihnen in Rechnung gestellt. Wir fordern die Vonovia noch einmal nachdrücklich auf, ungerechtfertigte Zahlungen an die Mieter zurückzuerstatten“, bekräftigt **Hans-Jochem Witzke** und ergänzt: „Das Problem geht unseres Erachtens aber über den Korruptionsskandal hinaus. Das ganze Abrechnungssystem der Vonovia ist zu intransparent und legt die Umlage ungerechtfertigter Kosten auf die Mieter nahe.“

Nachdem die LEG Immobilien SE vor einer Woche den vollständigen Verzicht einer Dividendenausschüttung verkündete, schlägt nun auch die Vonovia eine erhebliche Kürzung der Dividende auf 0,85 EUR je Aktie vor. Insgesamt entspricht dies einer Gesamtausschüttung von rund 676 Mio. EUR. Für Mieter ist dies allerdings kein Grund zur Freude, denn eine Entlastung für sie ist damit nicht verbunden. Es zeigt nach Auffassung des **Deutschen Mieterbundes NRW** nur, wie anfällig die Geschäftsmodelle der Wohnungskonzerne sind und dass Wohnungen nicht an die Börse gehören.