

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/1988**

A02, A01

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

**Schluss mit der verfehlten Wohnraumförderung der
CDU/FDP-Landesregierung: Nordrhein-Westfalen braucht
endlich eine zeitgemäße Soziale Wohnraumförderung
Antrag der SPD, DR 17/5627**

Düsseldorf, 28.10.2019

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen – Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen

Der Verband vertritt die Interessen der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Eine besondere Kompetenz haben die 300 Mitgliedsunternehmen in NRW im Bereich des Wohnungsneubaus. Dieser umfasst ein breites Spektrum vom selbstgenutzten Einfamilienhaus über freifinanzierten und öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau bis hin zu Spezialimmobilien für Senioren mit Serviceangeboten des betreuten Wohnens.

Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 % des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In Städten wie Düsseldorf und Köln erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 %. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 % mit steigender Tendenz. Als mittelständische, meist inhabergeführte Unternehmen übernehmen unsere Mitglieder Verantwortung für ihre Region. Sie sind ein wichtiger Auftraggeber für die Bauindustrie und das Bauhandwerk, für Architekten und Ingenieure und nicht zuletzt familienfreundlicher Arbeitgeber. Das zusätzliche politische oder soziale Engagement vor Ort außerhalb unternehmerischer Aktivitäten gehört zum Selbstverständnis.

Z u m A n t r a g

Ausrichtung des Wohnraumförderprogramms

Der BFW Nordrhein-Westfalen bewertet die aktuelle Ausrichtung des Wohnraumförderprogramms als ausgewogen. Nachdem viele Jahre die Mittel für die Eigentumsförderung kaum abgerufen wurden, hat die Landesregierung von CDU und FDP die Förderkonditionen überarbeitet und den Konditionen für Mietwohnraum angepasst. Dadurch wurde in kurzer Zeit erreicht, dass die Mittel wieder zum Einsatz kommen.

Mit Blick auf soziale Gleichheit sollte die Eigentumsförderung nicht als Vermögensbildungsmaßnahme eingestuft und hinsichtlich eines etwaig anzureichernden Vermögens auch nicht überschätzt werden. Vielmehr ist sie ein unverzichtbares und geeignetes Instrument, gerade Menschen mit geringeren Einkommen die Chance für den Weg ins Eigentum zu ermöglichen und fürs Alter vorzusorgen. Andernfalls setzt sich der Staat dem Vorwurf aus, Menschen einseitig in Mietverhältnisse und damit in eine lebenslange Abhängigkeit von Mietentwicklungen zu drängen. Eine eingleisige Mietwohnraumförderung dürfte sich daher eher als Treiber einer „Kluft zwischen Arm und Reich“ auswirken.

Die zeitlich und finanziell begrenzte staatliche Förderung auf dem Weg ins Wohneigentum bietet Vorteile mit langfristigen positiven Auswirkungen auf die gesamte Gesellschaft, da Wohneigentum nachweislich der beste Schutz vor Altersarmut ist.¹

Sofern Wohneigentum tatsächlich zur Vermögensbildung beiträgt, entsteht auch dann keine soziale Schieflage, denn ein umfangreiches staatliches Steuersystem sorgt dafür, dass Bürger mit Vermögen zur Finanzierung der Staatsausgaben und damit auch der Sozialausgaben beitragen.

Abschließend wird daran erinnert, dass jeder Umzug ins Eigenheim eine Mietwohnung freimacht. Insofern ist die Eigentumsförderung ein Beitrag zur Senkung des Wohnraummangels mit doppeltem Effekt. Es wird neuer Wohnraum geschaffen und durch das Freiwerden von Mietwohnraum bestehender Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Der Schwerpunkt der Förderung liegt wie in den Vorjahren mit einem Volumenanteil von rund 67 Prozent am gesamten Fördervolumen weiterhin auf dem Mietwohnungsbau.

Zur Gebietskulisse

Die Gebietskulisse dient der differenzierten Einstufung der Wohnungsmärkte hinsichtlich Baukostenpauschalen und Bewilligungsmieten.

Richtig ist, dass die reinen Baukosten ohne Berücksichtigung des Grundstückspreises flächendeckend als gleich hoch angenommen werden können. Gewisse Schwankungen können sich jedoch ergeben aufgrund kommunaler Zusatzanforderungen, die über die Vorgaben der Landesbauordnung hinausgehen.

Bisher werden Baukosten und Grundstückskosten gemeinsam durch eine Förderpauschale abgedeckt. Das führt in Regionen mit niedrigen Grundstückspreisen zu niedrigeren Förderpauschalen trotz hoher Baukosten. Es erscheint daher sinnvoll, hier einen neuen Ansatz zu wählen und

a) eine reine Baukostenpauschale sowie

¹ (Studie Pestel-Instituts: Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung, 2018).

b) eine Grundstückspauschale einzuführen. Sinnvoll erscheinen hier 80% des Grundstückswertes.

Erhalten bleiben muss aus Verbandsicht die lokale Betrachtung der örtlichen Mietpreise und dementsprechend eine Festsetzung der Bewilligungsmiete. In Wohnungsmärkten mit niedrigeren Mieten muss ausgeschlossen werden, dass öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau einen Leerstand in Bestandsobjekten nach sich zieht. Weiterhin muss garantiert sein, dass die Bewilligungsmiete nahe an der örtlichen Vergleichsmiete liegt. Dies ergibt sich aus der Koppelung der Mietzahlungsgrenzen der Jobcenter an die örtliche Vergleichsmiete.

Flexible Bauhöhen

Es ist vor dem Hintergrund eines flächenschonenden Bauens und dem Baulandmangel in den nachfragestarken Städten ist es richtig, die Geschosshöhen unserer Wohngebäude generell zu überdenken und in fachlichen Diskussionen auf den Prüfstand zu stellen.

Unter Kostengesichtspunkten (Brandschutzaufgaben) ist der Bau von bis zu 7-stöckigen Wohngebäuden bisher jedoch die Grenze des wirtschaftlich Machbaren, wenn bereite Bevölkerungsschichten die Zielgruppe sind.

In den Wohnraumförderbestimmungen gibt es bereits Möglichkeiten, bis zu 7 geschossige Wohngebäude zu errichten. In den Metropolstädten Bonn, Köln, Düsseldorf und Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern ist dies ausdrücklich zulässig. Im Übrigen kommt es auf den Standort an. Lässt sich ein höhergeschossiger Bau unter städtebaulichen Aspekten in die Nachbarschaft integrieren, kann eine entsprechende Zustimmung eingeholt werden. Die Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Bebauungsplan. Insofern ist es hoheitliche Selbstverwaltungsaufgabe jeder einzelnen Kommune wie zum Beispiel Mönchengladbach oder Städte des Rhein-Sieg-Kreises, ihre Bebauungspläne zu überarbeiten und anzupassen.

Fakt ist, dass die höhere Geschossigkeit von Gebäuden in der Praxis generell auf Durchsetzungsschwierigkeiten stößt. In kleineren Städten existieren bereits bei der 5-geschossigen Gebäude Vorbehalte. Handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum steigen die Vorbehalte. Werden neue Wohnquartiere entwickelt, entsteht meist eine Mischung aus Eigenheimen und Geschosswohnungsbauten mit drei bis maximal fünf Geschossen. Es ist daher fraglich, ob eine weitere Flexibilisierung diese Praxishürden überwinden kann und die gewünschte Wirkung entfaltet.

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Bau- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben rund 250 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann
Anett Barsch
Daniel Wylenga
Nisse Neßeler
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms