

27.10.2015

Antrag

der Fraktion der CDU

Neue Impulse für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen

I. Ausgangslage

Der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen benötigt dringend neue Impulse. Der Rückgang der sozialen Wohnraumförderung unter der rot-grünen Landesregierung von über 1 Milliarde Euro seit dem Förderjahr 2011 auf 502 Millionen Euro im Jahr 2013 war ein massiver Einbruch. Der negative Fördertrend setzte sich auch 2014 fort. Es flossen zwar mehr Mittel ab, aber diese Steigerung ging nicht mit einer Stärkung des Mietwohnungsbaus einher – es wurden weniger Wohneinheiten gebaut. Die Eigentumsförderung wurde drastisch gesenkt und erreichte mit nur 41 Millionen Euro im Jahr 2014 einen historischen Tiefstand. Darüber hinaus wurde die Grunderwerbsteuer zweimal in nur 4 Jahren erhöht. Beide Maßnahmen nehmen Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen und jungen Familien die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben. Bildung von Wohneigentum aber verhindert Altersarmut und entlastet die öffentliche Hand.

Gerade in den attraktiven Universitätsstädten und Ballungszentren wird zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum benötigt, um die weiter steigende Nachfrage bedienen zu können. Dieses liegt auch an einer Zunahme der Personenhaushalte. Wohnungsmärkte mit einer Fluktuationsreserve im Wohnungsbestand von weniger als 3 Prozent sind in ihrer Funktionsfähigkeit bedroht. Um hier Abhilfe zu schaffen werden in Deutschland jährlich mindestens 250 000 neue Wohnungen benötigt.

Die Steigerung der Bruttokaltmieten in den attraktiven Regionen ist vor allem angesichts des Nachfrageüberhangs zu erklären. Das Problem der Mietensteigerung ist vor allem ein punktuelles Problem. Hier muss eine Antwort gefunden werden, denn Leerstand mit der Folge der Mietenstagnation ist nicht mehr nur ein Problem einiger kreisfreier Städte, sondern auch bereits im kreisangehörigen Raum spürbar. Die Mietpreisbremse kann zeitlich begrenzt wirken, schafft aber keinen zusätzlichen Wohnraum. Die Schwerpunktsetzung bei der Sozialen Wohnraumförderung sowie die weitere wohnungspolitische Rahmengesetzgebung der Landesregierung seit 2010 beruhen auf der Annahme eines stetigen Bevölkerungsrückgangs. Jüngste demografische Erhebungen aber zeigen, dass dieser Rückgang zuwanderungsbedingt nicht eintreten wird. Das Statistische Bundesamt geht von einem Bevölkerungszuwachs bis 2020 zwischen 667.000 und 1.186.000 Personen aus. Diese demografische Entwicklung

Datum des Originals: 27.10.2015/Ausgegeben: 27.10.2015

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

hat dramatischen Folgen für die Wohnungsmärkte und wird sich in den nordrhein-westfälischen Regionen stark unterschiedlich auswirken. Die erforderlichen Wohnungsgrößen für Mehrkinderfamilien und der anhaltend starke Zustrom von Flüchtlingen stellen langfristig zusätzliche Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung mietkostengünstigen Wohnraums muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der Flüchtlinge hier im Land bleiben wird. Die skizzierte Entwicklung erfordert weitreichende Handlungsansätze für die Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen.

Um die Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sollte die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau auf 20 bzw. 25 Jahre wieder eingeführt werden. Dieser Zeitraum entspricht dem normalen Unterhaltungszyklus eines Wohngebäudes bis zur nächsten gründlichen Renovierung. Die derzeitige Abschreibung, linear auf 50 Jahre, ist eine unzumutbare Härte für den Wohnungsmarkt und blockiert die Investitionsbereitschaft, die ansonsten grundsätzlich vorhanden ist.

Darüber hinaus sind Vereinfachungen im Baurecht und im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Es ist nicht mehr hinzunehmen, dass es Städte in Nordrhein-Westfalen gibt, wo die Bearbeitung eines Bauantrags 6 Monate dauert.

Die Kostensteigerung im Wohnungsbau wird auch durch immer komplexere Haustechniken (Kostengruppe 400 Bauwerk - Technische Anlagen in der DIN 267) erzeugt und ist zu einer weiteren enormen Belastung geworden. Der Anstieg der Bauwerkskosten basiert hauptsächlich auf verschärften ordnungsrechtlichen Anforderungen, z. B. in Bezug auf Energieeffizienz, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz.

Diese Forderungen sind keine Absage an den Umweltschutz und den Brandschutz. Aber die bereits erreichten hohen Standards können schon heute nur mit hohen Kosten umgesetzt werden. Daher sollte die nächste Stufe der EnEV ausgesetzt werden.

Leerstehender Mietwohnungsraum muss dringend aktiviert werden, denn die steigenden Bedarfe können weder kurz- noch langfristig durch Neubau vollständig gedeckt werden. Es gilt daher, den Blick auf Regionen mit starker Abwanderung zu richten, wo die Leerstände zum Teil 12 Prozent betragen. Hier kann die Landesregierung ihren Einfluss geltend machen, Flexibilität bei der Zuweisung von Flüchtlingen auf die Kommunen zu erreichen.

II. Der Landtag beschließt:

Die Landesregierung wird aufgefordert

1. sich zusammen mit den anderen Bundesländern über den Bundesrat für die Wiedereinführung der degressiven AfA auf 20 bzw. 25 Jahre einzusetzen,
2. kurzfristig verbindliche Bearbeitungszeiten für Bauanträge, die Einrichtung in digitaler Form, eine verbindliche Frist bei den Genehmigungsverfahren und eine Beschleunigung bei den Bauanträgen, ähnlich der bayrischen Landesbauordnung, zu schaffen,
3. sich für ein Moratorium bzw. eine Aussetzung der bereits beschlossenen nächsten Stufe der EnEV einzusetzen,
4. die für die Förderung von Mietwohnungen geforderte Eigenkapitalforderung zunächst für das kommende Förderjahr von derzeit 20 Prozent auf 15 Prozent zu reduzieren,

5. die Eigentumsförderung gegenüber dem Förderjahr 2015 mindestens zu verdoppeln und die Eigenkapitalanteil bei der Eigentumsförderung von derzeit 15 auf 10 Prozent zu senken,
6. in Form einer Moderatorenrolle auf die Kommunen mit hohen Leerständen von Mietwohnungen zuzugehen und eine Flexibilisierung der Zuteilung und die gegenseitige Unterstützung zwischen Städten, Gemeinden und Kreisen im Rahmen interkommunaler Kooperationen für die Flüchtlingsaufnahme zu fördern und rechtliche Hindernisse abzubauen.

Armin Laschet
Lutz Lienenkämper
Josef Hovenjürgen
Wilhelm Hausmann

und Fraktion