

05.12.2013

## Antrag

der Fraktion der CDU

### **Nordrhein-Westfalen braucht eine zielgruppen- und marktgerechte Wohnraumförderung**

#### **I.**

Die soziale Wohnraumförderung hat in Nordrhein-Westfalen eine lange und erfolgreiche Tradition. Unabhängig von der Frage bestimmter wohnungsbaupolitischer Prioritätensetzungen besteht im Landtag Nordrhein-Westfalen seit Jahrzehnten ein fraktionsübergreifender Konsens hinsichtlich der Notwendigkeit, die Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen, die sich auf den Wohnungsmärkten nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, mit öffentlichen Mitteln zu unterstützen.

Ein revolvingender Fonds - das vormalige Landeswohnungsbauvermögen - stellt hierbei nach wie vor die zentrale Finanzierungsgrundlage dar. Da die Finanzierung - mit Ausnahme der Kompensationsmittel des Bundes nach dem Entflechtungsgesetz - über die Rückläufe zu diesem Fonds selbst erwirtschaftet wird, unterliegt die Wohnraumförderung nicht den üblichen Zwängen der jährlichen Haushaltsplanberatungen.

In Nordrhein-Westfalen gab es zum Ende des Jahres 2011 rund 8,6 Millionen Wohnungen. Der Anteil des preisgebundenen Segments am gesamten Wohnungsbestand betrug landesweit noch 7,6 Prozent, während dieser im Vorjahr noch bei rund 7,9 Prozent lag. Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasste im Jahr 2011 656.100 Wohnungen mit Belegungsbindungen (im Vorjahr waren es 675.800 Wohnungen). Dazu gehörten 527.000 Mietwohnungen und 129.000 selbst genutzten Wohnungen. Berücksichtigt man die Zugänge, entfielen im Jahr 2011 bei 20.000 Wohnungen die Belegungsbindungen.

Nach Vorausberechnungen der NRW.Bank wird sich der preisgebundene Mietwohnungsbestandes in den kommenden Jahren erwartungsgemäß weiter verringern. Insgesamt werden im Jahr 2029 rund 405.600 (- 23 %) und im Jahr 2039 nur noch 367.300 (- 30 %) Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen.

Datum des Originals: 05.12.2013/Ausgegeben: 05.12.2013

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](http://www.landtag.nrw.de)

Insbesondere für diejenigen Personen oder Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft eine frei finanzierte Wohnung mieten können, ist der Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes ein Problem.

Während sich das für Wohnungsbau verantwortliche Kabinettsmitglied darin gefällt, Städte wie Düsseldorf für ihre Wohnungsbaupolitik und das Entstehen von sogenannten „Luxus-Ghettos“ zu kritisieren, ist das von ihm aufgelegte Förderprogramm sowohl 2012 wie auch 2013 zu einem Ladenhüter bisher nicht bekannten Ausmaßes mutiert. Im Jahr 2012 wurden bei einem Programmvolumen von 850 Millionen Euro nur 548 Millionen Euro bewilligt. 302 Millionen Euro blieben ungenutzt. Für das laufende Jahr zeichnet sich ein desaströses Ergebnis ab. Denn bei einem Programmvolumen von insgesamt 800 Millionen Euro konnten bis zum 31. Oktober 2013 lediglich Förderungen von 131,137 Millionen Euro bewilligt werden. Oder anders formuliert: nur 16,4 Prozent des Programmvolumens konnten bisher einen Abnehmer finden.

Das Zwischenergebnis 2013 folgt dem Trend der letzten Förderprogramme. Bemerkenswert ist allerdings, dass ausgerechnet bei dem von der jetzigen Landesregierung radikal gekürzten Förderschwerpunkt - die Förderung von Wohneigentum - eine Bewilligungsquote von fast 60 Prozent zum 31. Oktober 2013 vorlag.

Ein Förderprogramm, das nachweislich nicht abgerufen wird, ist verfehlt und somit gescheitert. Die Landesregierung gibt hierauf in der Vorlage 16/1383 den Versuch einer Erklärung, der zwar aus ihrer Perspektive verständlich ist, aber nicht überzeugen kann. Ganz im Gegenteil, denn auch die üblicherweise für Ende des Jahres noch zu erwartenden Förderzusagen werden das Förderergebnis allenfalls kosmetisch verbessern können. Insofern ist davon auszugehen, dass der Mittelrahmen erheblich unterschritten wird.

Die ganze Hilflosigkeit wird durch die Aussage dokumentiert, dass die Wohnungswirtschaft die veränderten Förderkonditionen durchweg positiv aufgenommen habe. Ein Vergleich der Förderzusagen zum Stand des 31. Oktober in den Vorjahren zeigt schließlich die real existierende Dramatik. Im Jahr 2012 bestanden zu diesem Stichtag Förderzusagen von 31 Prozent, im Jahr 2011 von 51 Prozent und im Jahr 2010 immerhin bereits von 79,7 Prozent. Und dies sogar bei einem deutlich höheren Programmvolumen mit insgesamt 1 Milliarde Euro.

Dass es in der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalens Defizite und Fehlentwicklungen gibt, hat erst kürzlich das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen“ mit einem beachtenswerten Positionspapier mit dem Titel „Impulse. Für die Zukunft der sozialen Mietraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ zutreffend dargelegt.

Der beklagenswerte Niedergang der Wohnraumförderung hat verschiedene Gründe. Dabei erfordern vor allem zwei Ursachen eine besondere Beachtung: der abnehmende Subventionswert der Darlehensförderung und die Förderkonditionen, die den Erfordernissen der Wohnungsmärkte offensichtlich nicht gerecht werden.

Richtigerweise hat die Landesregierung in der Vorlage 16/1383 ausgeführt, dass sich der Subventionsvorteil der öffentlichen Förderung in den letzten Jahren mehr als halbiert habe. Auf diese Entwicklung verweist auch das Positionspapier "Impulse. Für die Zukunft der sozialen Mietraumförderung in Nordrhein-Westfalen." Demnach sei der klassische Anreiz für potentielle Investoren weitgehend verloren gegangen, wenn ein Fördervorteil von nur noch 1,25 bis 1,50 Prozent vorliege.

Tatsächlich kann das stetige Absinken des Kapitalmarktzinsniveaus der Landesregierung nicht angelastet werden, wohl aber deren Tatenlosigkeit in Anbetracht dieser Entwicklung,

die nicht über Nacht vom Himmel gefallen ist. Zu kritisieren ist deshalb das zögerliche und unzureichende Anpassen der Förderpauschalen. Denn obwohl der Subventionsvorteil seit Jahren abnimmt, wurden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. So wurde die Grundpauschale (Förderung von Neubau) für Kommunen der Mietenstufe 4 für das laufende Förderjahr um 100 Euro auf 1.500 Euro/qm erhöht. Doch dies war offensichtlich nicht ausreichend, wie die jetzt vorliegenden Förderergebnisse zeigen.

In bestimmten Regionen stellt die Zuordnung der Kommunen zu einer bestimmten Kostenkategorie ein Problem dar; auch dies beeinträchtigt die Wirksamkeit der Wohnraumförderung. So werden die Städte des Ruhrgebietes, die überwiegend vergleichbare Probleme bei vergleichbarer Siedlungsstruktur aufweisen, unterschiedlichen Mietenstufen (Stufe 2 und Stufe 3) zugeordnet. Dies führt, wie auch das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ anmerkt, angesichts der unterschiedlich hohen Förderungen zu Wettbewerbsverzerrungen bzw. Fehllenkungen, weil die Investitionsentscheidungen zugunsten von Wohnungsbauprojekten in den Kommunen mit höherer Mietenstufe und damit höherer Förderung sowie höherer Bewilligungsmiete fallen.

Ähnliche Wettbewerbsverzerrungen treten teilweise für Kommunen auf, die der Mietenstufe 4 zugeordnet sind. So ist für geförderte Wohnungen in den kreisfreien Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster in der Einkommensgruppe B eine Bewilligungsmiete von bis zu 7,15 Euro/qm zulässig, während in deren Umlandkommunen nur eine Bewilligungsmiete von bis zu 6,65 Euro/qm möglich ist. Die Sonderbehandlung von Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster ist für sich genommen zunächst nachvollziehbar. Jedoch für deren Umlandkommunen, die bei Neubauprojekten in der Regel ein ähnlich hohes Kostenniveau wie die genannten Städte haben, erwächst daraus ein Standortnachteil, der Investitionen behindert.

Haushalte mit niedrigerem Einkommen stehen vor allem in den Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten vor dem Problem weiter steigender Mietkosten, das durch die Zunahme der Wohnnebenkosten noch verschärft wird. Angespannte bzw. nicht mehr funktionsfähige Wohnungsmärkte sind derzeit nach Darstellung der Landesregierung (Vorlage 16/1144: „Auswirkungen des Zensus 2011 auf den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen“) in den kreisfreien Städten Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Münster gegeben. Im kreisangehörigen Raum gilt dies für die Kreise Borken, Coesfeld, Kleve, Neuss, Steinfurt und Wesel.

Die einkommensschwachen Haushalte - so führt das Aktionsbündnis „Impulse“ aus - würden zunehmend in die Randbereiche verdrängt, während das Angebot an preisgebundenen Wohnungen weiter zurückgeht. Auch die NRW.Bank kommt in ihrem Wohnungsmarktbericht 2011 zu der Einschätzung, dass es für einkommensschwache Haushalte gerade auf angespannten Wohnungsmärkten in Zukunft noch schwieriger werde, eine angemessene Wohnung zu finden.

Das Aktionsbündnis „Impulse“ greift in dem Positionspapier eine weitere Herausforderung auf. So erfordere der demographische Wandel nicht nur in den Wachstumsregionen, sondern auch auf entspannten Wohnungsmärkten in den Klein- und Mittelstädten, die überwiegend den Mietenstufen 1 und 2 zugeordnet sind, ausreichende Angebote (barrierefreie Neubauwohnung, selbstständiges Wohnen im Alter) für einkommensschwache Haushalte. Für Investoren seien jedoch solche Angebote mit der derzeitigen Förderung finanziell nicht darstellbar.

In dem Positionspapier „Impulse“ werden die technischen Anforderungen für die Energieeinsparung als weiteres Investitionshemmnis gesehen. Diese Forderungen, die über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinausgehen, tragen trotz Zusatzförderungen mit Blick auf erhöhte Bewilligungsmieten dazu bei, dass Investitionsentscheidungen blockiert werden.

**II.****Der Landtag stellt fest:**

1. Angesichts der bekannten Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten und angesichts des weiter abnehmenden preisgebundenen Wohnungsbestandes ist es auch in Zukunft erforderlich, die Schaffung von Wohnraum für Haushalte zu unterstützen, die sich auf den Wohnungsmärkten nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.
2. Sowohl die zurückliegenden Jahresergebnisse wie auch das diesjährige Förderzwischenenergebnis vom 31. Oktober unterstreichen die Notwendigkeit, das wohnungsbaupolitische Instrumentarium in Nordrhein-Westfalen weiterzuentwickeln.
3. Das derzeitige Förderangebot des Landes ist trotz eines nach wie vor beachtlichen Finanzierungsvolumen nicht geeignet, Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen mit Wohnraum zu versorgen.
4. Der Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbaubestandes wird durch die bestehenden Investitionshürden der Wohnraumförderbestimmungen weiter beschleunigt.
5. Die Förderrichtlinien liefern nicht die erforderlichen Impulse.
6. Eine Neuausrichtung der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist unumgänglich, um deren Akzeptanz bei der Wohnungswirtschaft, den privaten Bauherren und den Kommunen grundlegend verbessern zu können.
7. Dabei ist auch Artikel 29 der Landesverfassung Nordrhein-Westfalen angemessen Rechnung zu tragen. Deshalb ist die Förderung von Wohneigentum für Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, insbesondere in Regionen mit nicht mehr funktionsfähigem Wohnungsmarkt (Leerstandsquote unter drei Prozent), zu verstärken.

**III.****Der Landtag beschließt:**

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, die Wohnraumförderbestimmungen wie folgt zu überarbeiten:

1. Für die kommenden Wohnraumförderungsprogramme ist zu gewährleisten, dass jedem Förderantrag, der die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt, mit Blick auf das notwendige Gesamtfördervolumen solange entsprochen wird, bis die erheblichen Unterschreitungen der Förderprogramme 2011, 2012 und die zu erwartende Unterschreitung des Förderprogrammes 2013 kompensiert sind.
2. Die für die Förderung von Mietwohnungen geforderte Eigenkapitalmindestleistung wird zunächst für das kommende Förderjahr von derzeit 20 Prozent auf 15 Prozent reduziert, die auch für die Förderung des Wohneigentums gilt.
3. Die Grundpauschale für die Errichtung neuer Mietwohnungen wird auf bis zu 2.000 Euro/qm (maximal 85 der förderfähigen Kosten) für das kommende Förderjahr erhöht, um den geringen Subventionswert der derzeitigen Förderdarlehen auszugleichen.
4. Die unterschiedlichen Bewilligungsmieten für die Mietstufen 1 und 2 werden mit einem einheitlichen Mietniveau von 4,50 Euro (Einkommensgruppe A) zusammengeführt.

5. Die Wettbewerbsverzerrungen, die sich aus der Sonderbehandlung der kreisfreien Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster bei der Bewilligungsmiete ergeben, sind mit Blick auf die benachbarten Umlandkommunen mit gleicher Mietenstufe durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. zu beseitigen.
6. Für die Städte im Ruhrgebiet erfolgt eine Zuordnung zur Mietenstufe 3 mit einheitlichen Förderpauschalen und Bewilligungsmieten.
7. Der Förderung des Wohneigentums wird wieder eine starke Bedeutung eingeräumt. Derzeit indem insbesondere den Kommunen mit nicht mehr funktionierendem Wohnungsmarkt (Leerstandsquoten von unter drei Prozent) ausreichende Mittel für die Förderung von Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden. Diese Verstärkung ist auch für die Zentren der Klein- und Mittelstädte erforderlich.
8. Es ist sicherzustellen, dass keine energetischen Standards vorgegeben werden, die über die Energieeinsparverordnung hinausgehen. Ebenso sind - mit Ausnahme der Barrierefreiheit - keine weiteren bautechnischen Standards vorzugeben, die über die Anforderungen der Landesbauordnung hinausgehen.
9. Die Konditionen der investiven Bestandsförderung müssen ebenfalls deutlich verbessert, die ausdifferenzierten Fördertatbestände stärker zusammengefasst und das Bewilligungsverfahren grundlegend vereinfacht werden, damit es zu einer deutlichen Belebung bei der Erneuerung des Wohnungsbestandes mit energetischen, ökologischen und altersgerechten Standards kommt. Dabei sollten eine enge Verzahnung mit den Angeboten der KfW und die schnelle Umsetzung der Mittel über das Bankverfahren sichergestellt werden.

Karl-Josef Laumann  
Lutz Liengkämper  
Bernhard Schemmer  
Klaus Vossemer

und Fraktion