



Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

65. Sitzung (öffentlich)

5. Juli 2019

Düsseldorf – Haus des Landtags

16:00 Uhr bis 17:45 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Dr. Lukas Bartholomei

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen schaffen

3

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 17/5381

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

* * *

Bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen schaffen

Antrag
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 17/5381

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich eröffne die 65. Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen.

Ich darf ganz herzlich die anwesenden Sachverständigen begrüßen. Einige Vorbemerkungen zum Ablauf: Die Fraktionen haben sich darauf verständigt, dass bei Anhörungen auf allgemeine Eingangsstatements der Sachverständigen verzichtet wird. Wir gehen davon aus, dass Ihre schriftlichen Stellungnahmen nicht nur allen Kolleginnen und Kollegen bekannt, sondern dass sie auch durchgearbeitet worden sind.

Die Fraktionen haben in der Reihenfolge ihrer Stärke die Gelegenheit, Sie zu befragen. Üblicherweise begrenzen wir das auf drei Fragen pro Fragerunde pro Fraktion zuzüglich eventueller Ergänzungsfragen.

Ich bitte die Sachverständigen darum, sich zu bemühen, bei ihren Antworten einen Zeitrahmen von 5 Minuten pro Beantwortung einer Frage nicht zu überschreiten. Es wäre schön wenn die Kolleginnen und Kollegen jeweils die Sachverständigen benennen könnten, von denen sie eine Antwort begehren. Es ist natürlich auch möglich, alle Sachverständigen mit einer Frage zu konfrontieren.

Fabian Schrupf (CDU): Sehr geehrte Damen und Herren Sachverständige, zunächst seitens unserer Fraktion herzlichen Dank für Ihre Stellungnahmen und dass Sie uns erneut an einem Freitagnachmittag zu später Stunde zur Verfügung stehen.

Ich möchte mich in meinen Fragen auf ein paar Teilaspekte konzentrieren, die wir in diesem Ausschuss noch nicht in vollumfänglicher Breite diskutiert haben.

Zunächst begehre ich Antwort von den kommunalen Spitzenverbänden, den Verbänden der Bauindustrie und dem BFW auf die Frage, welche Erfahrungen die Kommunen bzw. Sie mit den Kommunen bei der Konzeptvergabe gemacht haben. Worin bestehen Ihrer Meinung nach die Vor- bzw. Nachteile dessen?

Meine zweite Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände, an Haus & Grund, an den Verband der Wohnungswirtschaft und erneut an den BFW. Wie sollte Ihrer Ansicht nach ein Vorkaufsrecht genau ausgestaltet werden? Worin liegen Ihrer Meinung nach die Vor- und Nachteile eines ausweiteten kommunalen Vorkaufsrechts?

Meine dritte Frage stelle ich der Bauindustrie, dem VdW und den Bauverbänden zum Thema „serielles und modulares Bauen“. Mich würde interessieren, welche Hemmnisse aus Ihrer Sicht beim seriellen bzw. modularen Bauen weiterhin bestehen, die wir als Landesgesetzgeber beseitigen könnten – insbesondere im Hinblick auf die Neufassung der Landesbauordnung, die bekanntlich zum 1. Januar dieses Jahres in Kraft getreten ist.

Andreas Becker (SPD): Auch von unserer Seite herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit und für das Einreichen Ihrer Stellungnahmen, aber auch für Ihre Bereitschaft, den Freitagnachmittag mit uns zu verbringen.

Ich habe eine Frage an den Deutschen Mieterbund. Sie sprechen Fehlanreize bei der Eigentumsförderung des Landes an. Können Sie diesen Punkt noch einmal etwas näher erläutern und vor allem die Frage beantworten, inwieweit diese Eigentumsförderung geeignet wäre, die überhitzten Wohnungsmärkte in den Hotspots spürbar zu entlasten?

Meine zweite Frage richtet sich an Frau Wiemann vom Bauindustrieverband. In Ihrer Stellungnahme schreiben Sie, dass die Landesregierung durch die Förderung des Bundes in die Lage versetzt wird, pro Jahr 1,1 Milliarden Euro für den geförderten Wohnungsbau aufzuwenden, ohne eigene Mittel einzusetzen. Halten Sie das für angemessen und sollte das Land dabei weiter unterstützend tätig werden?

Meine dritte Frage richtet sich an den Verband der Wohnungswirtschaft. Sie thematisieren die baurechtlichen Hinweise für serielles und modulares Bauen. An welchen Stellen der Landesbauordnung sehen Sie konkreten Änderungsbedarf?

Stephan Haupt (FDP): Liebe Sachverständige, auch von unserer Seite zuerst einmal herzlichen Dank dafür, dass Sie mit uns gemeinsam den Freitagnachmittag verbringen.

Meine erste Frage richtet sich an den BFW. Sie führen in Ihrer Stellungnahme aus, dass für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums die Förderkulisse bzw. die Fördermittel ausreichend seien, es aber an dem Willen seitens der Kommunen fehle, entsprechende positive Voraussetzungen zu schaffen. Welche Bremsklötze bestehen in diesem Zusammenhang aus Ihrer Sicht? Können Sie einmal positive und negative Erfahrungen darlegen und miteinander vergleichen? Vielleicht können auch andere der anwesenden Sachverständigen etwas zu dem Thema „mangelnder Wille der Kommunen, zu bauen“ beitragen.

Meine zweite Frage richtet sich an Haus & Grund. Sie äußern viel Kritik an dem vorliegenden Antrag, und Sie weisen insbesondere die Aussagen zu den Verordnungen zurück, die den Mietmarkt begrenzen, und verweisen unter anderem auf Schleswig-Holstein, das zum 30. November die Mietpreisverordnung abgeschafft hat und gleichzeitig auch die Kappungsgrenzenverordnung auslaufen lässt. Mir stellt sich die Frage: Was hätte es für Auswirkungen in NRW, wenn wir eine ähnliche Regelung wie Schleswig-Holstein einführen würden?

Arndt Klocke (GRÜNE): Vielen Dank auch von unserer Seite für die ausführlichen Stellungnahmen. Einige positionieren sich durchaus positiv zu dem Antrag, und einige sind kritischer. Danke, dass Sie gekommen sind und sich die Mühe machen, unsere Fragen zu beantworten.

Herr Klöppel und Herr Ludwig, was können Sie zum Thema „Baugebot“ sagen. Uns würden die Rückmeldungen aus den Kommunen zu diesem Thema interessieren.

Herr Ludwig, was halten Sie von der in unserem Antrag erhobenen Forderung, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften in der Lage sein sollen, auch in Nachbarkommunen Flächen zu bebauen?

Herr Rychter, führen Sie bitte einmal aus, welche Änderungen an den Mietstufen und Gebietskulissen Sie bei der Wohnraumförderung für notwendig erachten bzw. welche für Nordrhein-Westfalen Ihrer Meinung nach zielführend sind.

Roger Beckamp (AfD): Ich möchte direkt an das Thema „Baugebot“ anschließen. Welche Erkenntnisse liegen Ihnen, Herr Klöppel und Herr Ludwig, zu bestimmten Flächen vor?

Herr Klöppel, nun eine Frage zu den nicht abgerufenen verfügbaren Mittel im sozialen Wohnungsbau. Woran liegt es, dass Mittel nicht abgerufen werden, und sehen Sie Besserung in der Zukunft? Können diese Mittel zukünftig ausgeschöpft werden?

Herr Ludwig, Sie haben in Ihrer Stellungnahme geschrieben, dass Ihnen 2019 knapp 108 Millionen Euro für die Förderung sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Meinen Sie, dass Sie diese Summe verbauen können? Wie viele Wohnungen können Sie damit bauen bzw. wie viel Fläche bebauen?

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich bedanke mich für die Fragen. Nun erteile ich den Sachverständigen das Wort.

Sebastian Klöppel (Städtetag NRW): Vielen Dank, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete.

Ich beginne mit der Frage von Herrn Schrupf zu den Erfahrungen der Kommunen im Hinblick auf das Thema „Konzeptvergabe“. Die Erfahrungen damit sind sehr verschieden. Konzeptvergabe ist nicht gleich Konzeptvergabe. Es gibt in den Kommunen ganz unterschiedliche Erfahrungen sowohl positiver als auch negativer Natur. Das hängt davon ab, wie die Kommunen diese Konzeptvergaben formulieren. Das hat aber auch wiederum damit zu tun, wie die Interessenten darauf reagieren.

Es gibt allerdings auch völlig unterschiedliche inhaltliche Regelungen. Manchmal sind Preisvorgaben immer noch Teil des Konzepts. Deshalb kann eine Konzeptvergabe theoretisch nach wie vor in Richtung Höchstpreis gehen. Das ist zwar nicht mehr die Regel, aber de facto existiert das Preiselement noch in der einen oder anderen Konzeptvergabe.

Man muss dazusagen, dass „Konzeptvergabe“ natürlich ganz großartig klingt und wir unsere Mitglieder regelmäßig ermuntern, von diesem Instrument Gebrauch zu machen. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, das Ganze offenzuhalten, das Konzept also nicht zu eng auf bestimmte Akteure zuzuschneiden, sondern es geht vielmehr darum, wer das beste Gesamtkonzept liefert.

Es gibt Kommunen, die, wenn sie ohnehin unter Personalmangel leiden, sich schwer tun, solche Konzeptverfahren aufzustellen – damit ist auch ein erhöhter Personalaufwand verbunden – und dann die eingehenden Konzepte entsprechend so zu bewerten,

dass ein transparentes Verfahren möglich ist. Deshalb wird dieses Instrument der Konzeptvergabe noch nicht in allen Fällen zu Ende gedacht.

Es gibt dazu Untersuchungen auch auf Bundesebene vonseiten des Bundesinstituts für Bauwesen und Raumforschung, das Empfehlungen herausgegeben und sich verschiedene Methoden bei der Konzeptvergabe angeschaut hat. Viele Kommunen sind in dieser Hinsicht noch lernfähig.

Ansonsten gibt es auch Städte und Kommunen – in NRW wird immer wieder Münster genannt –, in denen das System der Konzeptvergabe ganz gut läuft. Allerdings wird es immer wieder mit vielen anderen Instrumenten verknüpft, ob es sich nun um Baulandbeschlüsse handelt oder um die sozialgerechte Bodennutzung. Das ist immer nur ein Bestandteil des dahinter stehenden wohnungspolitischen Konzepts. Es gibt aber eben auch Konzepte, die so formuliert werden, dass kaum jemand daran interessiert ist, sich an einem solchen Verfahren zu beteiligen. In so einem Falle muss man das Konzept hinterfragen. Es ist also schwierig, eine allgemeingültige Aussage zu der Frage zu treffen.

Herr Schrumpf, Sie haben nach dem Vorkaufsrecht gefragt und danach, wie dieses ausgestaltet sein sollte. Ich verweise ganz aktuell auf den Abschluss der Baulandkommission auf Bundesebene. Es hat dort in vielen Bereichen, auch beim Thema „Vorkaufsrecht“, Fortschritte gegeben. Die Baulandkommission hat lediglich Empfehlungen veröffentlicht und keine Entscheidungen. Auch hier fordern bzw. wünschen wir als Kommunen uns eine erweiterte Anwendungsmöglichkeit des Vorkaufsrechts durch die Kommunen. Begrüßenswert ist, dass die Baulandkommission nun empfohlen hat, dass das Vorkaufsrecht statt zwei Monate nun drei Monate lang anwendbar ist.

Es wäre gut, wenn die Städte mit angespannten Wohnungsmärkten das Vorkaufsrecht auf das gesamte Stadtgebiet anwenden könnten und damit die Städte besser in die Lage versetzt werden, aktiv Flächenerwerb voranzutreiben. Das berührt natürlich immer auch die Frage, welche finanziellen Mittel eine Kommune hat, um von dem Instrument überhaupt Gebrauch zu machen. Gerade in NRW ist das sehr unterschiedlich. Münster ist in dieser Hinsicht sehr erfolgreich, anderen Kommunen, die sich in der Haushaltssicherung befinden, fällt das jedoch schwer.

Letztendlich geht es darum, dass die Kommunen wieder in die Lage versetzt werden, aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben. Sie sollten planen und sich auch perspektivisch mit dem Thema „Boden“ befassen können. Wir müssen erreichen, dass die Kommunen nicht nur dem jeweiligen Zyklus hinterherhecheln, was lediglich Ausdruck einer Mangelverwaltung ist. Das Vorkaufsrecht ist also nicht das alleinige Heilmittel, sondern nur ein Baustein neben den Konzeptvorgaben, den Baulandbeschlüssen und vielen anderen Dingen.

Herr Klocke hat nach den Erfahrungen mit dem Baugebot gefragt. Unmittelbar kann ich dazu gar nicht viel beitragen, denn dieses Thema ist aktuell in den Medien noch nicht weit verbreitet. Herr Ludwig kann vielleicht aus der Praxis in Köln ein bisschen mehr dazu sagen. Letztendlich geht es uns als Kommunen aber darum, dass wir in Teilgebieten einer Stadt – es muss nicht das gesamte Stadtgebiet sein – auf diesem Weg Nachverdichtungspotenziale besser erschließen können. Mit diesem Instrument

muss man natürlich vorsichtig umgehen, weil es den Bereich des Eigentumsschutzes berührt.

Manchmal wird aber aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen die Bebauung einer Fläche, die in einem sehr angespannten Gebiet liegt, nicht in die Hand genommen, ohne dass es dafür konkrete Hintergründe gibt. Es ist denkbar, dass dies an der Auslastung der Bauwirtschaft oder der Verfahrensdauer bei den Genehmigungsbehörden liegt. Es können also nachvollziehbare Gründe dafür vorliegen, dass ein Grundstück so lange brach liegt. Wenn sie aber nicht vorliegen, dann wäre es sehr sinnvoll, wenn die Kommunen ein schärferes Schwert in Form eines Baugebots an die Hand bekommen.

Nun zu den nicht abgerufenen Mitteln aus der Wohnraumförderung. Die Gründe, warum die Mittel nicht abgerufen werden, sind vielfältig. Gründe dafür sind der Flächenmangel und die Auslastung der Bauwirtschaft. Wir freuen uns nun alle darüber, dass NRW eine große Summe zur Verfügung steht, sie wird allerdings nicht abgerufen. Man muss im Detail schauen, ob es möglich ist, das Förderprogramm hier und da nachzubessern, damit die Mittel auch abgerufen werden. Gibt es vielleicht Schwachpunkte? Kann man in der Fördersystematik vielleicht auch Belegungsrechte so attraktiv gestalten, dass man die nicht abgerufenen Mittel sinnvoll zuführt? Grundsätzlich muss man sagen, dass NRW über ein ausdifferenziertes, sehr positiv zu bewertendes Förderprogramm verfügt, das jedoch an kleinen Stellen durchaus noch Verbesserungspotenzial aufweist.

Wir in NRW spüren massiv die Baulandknappheit und den Mangel an Personal sowohl in der Verwaltung als auch in der Bauwirtschaft. Wie ist dies nun kurzfristig zu beheben? – Die Mittel verfallen ja nicht, sondern sie werden auf das neue Förderjahr aufgesetzt. Wenn sich aber ansonsten nichts ändert, dann muss man nicht unbedingt davon ausgehen, dass sie im nächsten Jahr alle abgerufen werden. In diesem Fall stiege der Berg der verfügbaren Mittel nur an. Es ist also denkbar, bei der nächsten Anpassung des Förderprogramms – etwa beim Ankauf von Belegrechten – Nachjustierungen vorzunehmen, die diesen Bereich attraktiver machen und zu entsprechenden Abflüssen führen.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Sehr geehrte Damen und Herren, herzlichen Dank für Ihre Einladung und für die Gelegenheit, heute zu Ihnen sprechen zu dürfen.

Herr Schrumpf hat die Frage gestellt, wie wir uns ein Vorkaufsrecht vorstellen würden. Zunächst einmal halten wir das Vorkaufsrecht, so wie es bisher gestaltet ist, für völlig ausreichend. Herr Kollege Klöppel hat gerade schon vorgetragen, dass es letztendlich auch an den finanziellen Mitteln liegt, ob das Vorkaufsrecht angewendet werden kann oder nicht. Herr Klöppel hat ebenfalls gerade schon erwähnt, dass die Vorschläge auf dem Tisch liegen, für Eigentumswohnungen – nicht für das Grundstück – und insbesondere in Bezug auf Problemimmobilien ein Vorkaufsrecht einzuführen. Man muss sich einmal im Detail anschauen, wie sich das dann ausgestaltet. Wenn es sich wirklich auf Problemimmobilien bezöge, wäre das sicherlich eine vernünftige Sache. Allerdings

stellt sich natürlich die Frage, ab wann eine Immobilie zum Problem wird. Das festzulegen, ist schwierig.

Herr Haupt hat eine Frage bezüglich der mietrechtlichen Verordnungen gestellt, die laut Koalitionsvertrag aufgehoben werden sollen. In Schleswig-Holstein läuft zum November dieses Jahres nicht nur die Kappungsgrenzenverordnung aus, sondern es wird auch die Mietpreisbegrenzung, also die sogenannte Mietpreisbremse vorzeitig aufgehoben. Wenn es in Schleswig-Holstein aufgehoben wird, hat das für Nordrhein-Westfalen zunächst einmal keine Auswirkungen. Und wenn wir das in Nordrhein-Westfalen einführen würden, dann hätte es ebenfalls keine Auswirkungen.

Heute fand die erste Runde mit den Verbänden und Empirikern bezüglich der Regulierung der mietrechtlichen Verordnungen, die gutachterlich überprüft werden sollen, statt. Nach dem jetzigen Stand waren die Aussagen bezüglich der Verordnung sehr eindeutig: Die Mietpreisbremse hat keine Wirkung gezeigt; sie hat nicht zu einer Mietpreisbegrenzung geführt. Man wird jetzt also noch einmal überprüfen, in welchen Gebieten Nordrhein-Westfalens die Wohnungsmärkte angespannt bzw. nicht angespannt sind.

Es geht aber nicht nur um die Verordnung zur Mietpreisbremse, sondern auch um die Kappungsgrenzenverordnung, um die Umwandlungsverordnung und um die Kündigungssperrfristverordnung, deren Thematisierung ebenfalls im Raum steht.

Genauso wie für Berlin liegen für Köln ganz konkrete Zahlen vor, die belegen, dass bei der Einführung der Umwandlungsverordnung einige tatsächlich davon Gebrauch gemacht haben. Das haben sie aber nicht getan, um tatsächlich zu verkaufen, sondern einfach nur, um später einmal die Möglichkeit zum Verkauf zu haben. Es ging also ganz klar um Vorzieheffekte. Zum Beispiel in Berlin ist von 20 umgewandelten Wohnungen lediglich eine verkauft worden. Ähnliche Zahlen hat man für Köln ermittelt: Dort liegt die Zahl der tatsächlich verkauften Einheiten bei 30 %.

Auch bei anderen Verordnungen hat allein deren Einführung zu Mietanpassungen bzw. Mietsteigerungen geführt. Das wäre nicht geschehen, hätte man diese Verordnungen nicht erlassen. Deshalb sind wir sehr gespannt, was geschieht, wenn das Gutachten mit seinen Zahlen, Daten und Fakten an die Öffentlichkeit gelangt, und welche weiteren Entwicklungen dann auf uns zukommen.

Hans-Joachim Witzke (Deutscher Mieterbund e. V.): Herr Becker hat nach unserer Einschätzung hinsichtlich der Eigentumsförderung und des Beitrags der Eigentumsförderung zur Milderung der Probleme in den Hotspots gefragt. Wir als Deutscher Mieterbund haben nichts gegen Eigentumsförderung im Wohnungsbau – anders als es uns unterstellt wird.

Noch vor Kurzem hat die Ministerin behauptet, wir würden Menschen darum beneiden, dass sie Eigentum schaffen. Ich begrüße es hingegen ausdrücklich, wenn etwa Familien Wohneigentum schaffen können. Die Frage ist vielmehr, ob es sich um das richtige Element handelt, das die Problematik mildern kann. Wir sind der Auffassung, dass dies ganz offensichtlich nicht der Fall ist; denn die Fördermittel fließen eben nicht in die

Hotspots. In Städten wie Düsseldorf, Köln, Münster, Bonn oder Aachen nutzt das Instrument gar nichts, weil die Preise dort mittlerweile so hoch sind, dass die Subventionsvorteile die steigenden Preise nicht kompensieren können.

Daher fließt viel in die ländlichen Räume. Großabnehmer sind zum Beispiel die Familien im Kreis Steinfurt. Auch denen missgönnen können wir das nicht, aber wir glauben nicht, dass dies maßgeblich zur Lösung der Problematik beiträgt.

Die Landesregierung bewirbt das mit dem griffigen Titel „Jung kauft Alt“. Das Prinzip ist nicht falsch: Eine Familie kauft eine recht preisgünstige Immobilie und baut sie um bzw. modernisiert sie, je nachdem, was die Haushaltskasse hergibt. Wenn man aber Bestandswohnungen fördern möchte, dann sollte man die Mittel nicht aus dem Wohnungsbauvermögen nehmen, denn dies ist lediglich dazu da, Wohnungen zu bauen oder Wohnungen zu erhalten, die bereits dem Mietwohnungsbau zugeschrieben sind.

Wenn Letzteres politisch gewollt ist – ich würde dies unterstützen –, dann sollte es aber auch mit originären NRW-Haushaltsmitteln geschehen. Wir wissen längst, dass die Summe von 1,1 respektive 1,3 Milliarden Euro an Fördervolumen zum allergrößten Teil aus dem revolving Fonds der NRW.BANK stammen und dass die weiteren 300 Millionen, die dem Tilgungsverzicht dienen, durchgereichten Bundesmittel entspringen.

Herr Haupt hat gefragt, ob die Abschaffung der Kappungsgrenzenverordnung bzw. der Verordnung über die Mietpreisbegrenzung auch für Nordrhein-Westfalen ein angemessenes Instrument sein könnte. Es wird Sie nicht wundern, dass der Deutsche Mieterbund der Meinung ist, dass dies nicht für Nordrhein-Westfalen geeignet ist.

Wir haben uns nicht sehr intensiv mit den schleswig-holsteinischen Verhältnissen auseinandergesetzt, aber wir können sagen, dass insbesondere die Kappungsgrenzenverordnung – das wissen wir aus der täglichen Beratung unserer 50 Mietervereine in Nordrhein-Westfalen – durchaus eine Rolle spielt und angenommen wird. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung – Stichwort: Mietpreisbremse – hat von vornherein darunter gelitten, dass offenbar bestimmte Kreise sehr früh gestreut haben, die Bremse würde nicht funktionieren. Würde man sie wirklich zur Anwendung bringen, funktionierte sie auch, aber wenn etwas in dem Ruf steht, nicht zu funktionieren, dann sind die Menschen, wenn sie es nicht besser wissen, wenig geneigt, es auszuprobieren oder sich durch Mietervereine bei der Nutzung dieses Instruments helfen zu lassen.

Spätestens nachdem die Mietpreisbremse am 1. Januar dieses Jahres vom Bundesgesetzgeber ertüchtigt worden ist, kann sie ihre Wirkung entfalten, und alle sind aufgefordert, sie auch zu bewerben. Man kann auch vom Land Nordrhein-Westfalen erwarten, dass es in der Hinsicht Aufklärung schafft und damit die Mieterinnen und Mieter, die sich subjektiv gesehen gegenüber den Vermietern in einer schwächeren Position befinden, stark macht, indem das Instrument zur Anwendung gebracht wird.

Herr Amaya ist auf die Umwandlungsverordnung eingegangen. Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass diese erhalten bleiben muss. Es ist entscheidend, ob man fünf oder acht Jahre Zeit hat, eine neue Wohnung zu suchen. Eine Wohnung zu verlassen, ist für die Betroffenen immer ein Angang, und deshalb sind der Schutz vor Umwand-

lung und insbesondere auch der Schutz vor der häufig damit einhergehenden Eigenbedarfskündigung wichtig. Dieser Schutz muss unserer Auffassung nach erhalten bleiben. Wir sehen eher Bedarf, diese Instrumente noch zu verfeinern und zu verbessern.

Michael Höllrigl (Bauverbände NRW e. V.): An mich wurde die Frage nach der Konzeptvergabe gerichtet. Ich muss zugeben, dass unsere Erfahrungen in dieser Hinsicht nicht einheitlich sind. Als Vertreter der bauausführenden Wirtschaft – unsere kleinen und mittelständischen Unternehmen sind allerdings damit kaum befasst – haben wir die Erfahrung gemacht, dass die Konzeptvergabe das eigentliche Bauen aufgrund der sehr individuellen und höchst unterschiedlichen Anforderungen, die inhomogene Bauherren schaffen, ein bisschen schwieriger macht. Mit dieser Schwierigkeit werden unsere Unternehmen konfrontiert.

Die zweite Frage zielte auf das serielle Bauen und auf Hemmnisse in der Landesbauordnung. Wir sehen solche Hemmnisse weniger in der Landesbauordnung, sondern vielmehr in der sozialen Akzeptanz des seriellen Bauens begründet. In Deutschland ist das Thema sehr stark mit den Plattenbauten verknüpft, und dafür besteht natürlich keine Akzeptanz. Selbst wenn wir in andere Länder schauen, in denen das serielle Bauen sehr viel stärker verbreitet ist, zum Beispiel in den Niederlanden oder in Großbritannien, stellen wir fest, dass bei der Umsetzung am Markt gewisse Hemmnisse bestehen. Serielles Bauen kann eine Möglichkeit sein, um Kosten zu reduzieren, aber die soziale Akzeptanz dafür ist unserer Erfahrung nach in Deutschland eher gering.

Josef Ludwig (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Meine sehr verehrten Damen und Herren, auch von mir einen Dank für die Einladung ins schöne Düsseldorf.

Ich bin von Herrn Klocke nach den Kölner Erfahrungen mit dem Thema „Baugebot“ gefragt worden. Die Erfahrungen sind schlecht bis katastrophal. Es gibt in Köln seit 2007 eine sehr berühmte Baulücke in der Richard-Wagner-Straße. Seitdem versuchen unsere Juristen den Eigentümer zum Bau zu verpflichten und scheitern daran. Wir haben mittlerweile rechtskräftig Bußgelder verhängt, aber eine Verpflichtung zum Bau ist bisher nicht rechtskräftig ausgesprochen worden. Insofern stellt dieses Instrument für die Stadt Köln derzeit ein sehr stumpfes Schwert dar.

Sie haben außerdem die Frage gestellt, ob es möglich ist, dass kommunale Wohnungsbauunternehmen auch in anderen angrenzenden Kommunen bauen. Ja, das ist möglich. Zurzeit haben wir einen Fall, bei dem eine auswärtige Genossenschaft aus dem Erftkreis in Köln baut. Historisch bedingt gibt es Gebäude und Flächen dieser Genossenschaft im Stadtgebiet, und sie baut natürlich unter denselben Voraussetzungen und Konditionen wie die Kölner Unternehmen auch.

Es gibt allerdings auch eine entgegenlaufende Tendenz bei der GAG. Diese hat sich in den letzten Jahren aus ihren Wohnungsbeständen im angrenzenden Wesseling komplett zurückgezogen und konzentriert sich mittlerweile nur noch auf das Stadtgebiet Köln. Das muss sie zwar nicht, sie tut es aber aus strategischen Erwägungen.

Von Herrn Beckamp bin ich auf ein Baugebot für Flächen angesprochen worden. Hier besteht dieselbe Problematik wie bei den Baulücken, die ich bereits geschildert habe.

Zurzeit ist das kein Instrument, das uns bebaute Flächen in einer größeren Größenordnung verschaffen könnte. Zwar steht es im Gesetz, dass Baugebote erteilt werden können, aber das Eigentumsrecht ist so hoch angesiedelt, dass man als Kommune kaum daran vorbeikommt.

Sie haben mich gefragt, ob ich in der Lage wäre, die 108 Millionen Euro, die mir in diesem Jahr zur Verfügung stehen, an den Bau zu bringen. Diese Frage kann ich mit einem klaren Ja beantworten. In diesem Jahr werde ich sogar wesentlich mehr Geld benötigen. Nach einer vorliegenden Prognose vom 30.06.2019 – basierend auf vorliegenden und bereits bewilligten Anträgen, die meine Bewilligungsbehörde in diesem Jahr zu bearbeiten hat – gehen wir von 1.600 Wohneinheiten mit einem Finanzvolumen von 190 bis 200 Millionen Euro aus, die wir in diesem Jahr fördern werden.

Der Anstieg hat zwei Gründe. Erstens wird die Neubauförderung im Mietwohnungsbau gegenüber den Vorjahren noch einmal anziehen. In dieser Hinsicht sind erste positive Erfolge aus dem schon vor vielen Jahren eingeführten kooperativen Baulandmodell zu verzeichnen. Es erreichen uns mittlerweile die ersten Anträge, und es werden Eigentümer von zu entwickelnden Flächen verpflichtet, 30 % geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es gibt nun Anträge, die zu einer Steigerung der Zahlen im Neubau führen werden.

Zweitens wird in Köln die Sanierung im Bestand große Auswirkungen haben. In diesem Zusammenhang sind die Förderkonditionen des Landes im letzten Jahr wesentlich verbessert worden. Die GAG saniert die in der Zwangsversteigerung erworbenen Bestände in Chorweiler, und auch andere Wohnungsunternehmen springen mittlerweile auf dieses Instrument an. In Summe werden also 1.600 Wohneinheiten mit Belegungsbindung entstehen, und wir werden 190 bis 200 Millionen Euro verausgaben. Wir stehen darüber in intensiver Kommunikation mit dem zuständigen Landesministerium. Dieses hat in Aussicht gestellt, dass dieser Finanzbedarf auch gedeckt wird.

Eigentumsförderung ist auch Teil der Förderkonditionen, aber das spielt in Köln absolut keine Rolle. Wir haben pro Jahr weniger als eine Hand voll Anträge auf Eigentumsförderung, was ganz maßgeblich mit den hohen Grundstückspreisen in Köln zusammenhängt. Der Finanzbedarf beim Grundstückserwerb in der Stadt ist viel höher als im ländlichen Bereich.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband NRW): Herr Schrupf hat mich nach meinen Erfahrungen im Hinblick auf Kommunen und Konzeptvergaben gefragt. Ich kann Ihnen dazu keine konkreten Erfahrungen nennen. Was uns aber treibt, sind die kooperativen Baulandmodelle und Erfahrungen mit den Quotenmodellen. Bei den Quotenmodellen muss man einen hohen Kaufpreis für ein Privatgrundstück zahlen und soll dann öffentlich geförderten Wohnungsbau daraufsetzen. Insofern sehen wir Konzeptvergaben in einem positiven Licht. Wir hoffen, dass das jeweilige Wohnungsprojekt und der Preis dafür in einem angemessenen Zusammenhang stehen. Insofern würden wir es befürworten, wenn der Spitzenverband die Konzeptvergabe unterstützte, und das unter der Voraussetzung möglichst einheitlicher Regeln und transparenter Verfahren.

Wie sollte das Vorkaufsrecht ausgestaltet sein? Dazu hören Sie den sehr seltenen Satz von uns: Es darf so bleiben, wie es ist. – Die Pläne der Baulandkommission, die empfiehlt, das Vorkaufsrecht auf drei Monate zu verlängern, würden den Prozess der Unsicherheit – wird das Vorkaufsrecht ausgeübt oder nicht? – verlängern, und wir müssten diese Zeit auch finanziell überbrücken. In dieser Hinsicht muss sich also nichts ändern.

Wir lehnen absolut eine Erweiterung des Vorkaufsrechts auf andere Rechtsinstitutionen ab; denn wir glauben, dass alleine der Kommune dieses hoheitliche Recht zustehen darf. Nur sie kann bei der Ausübung des Vorkaufsrechts das Recht und auch die Pflicht haben, das Allgemeinwohl nachzuweisen.

Herr Haupt hat nach den Bremsklötzen beim Bauen gefragt. Ob öffentlich oder frei finanziert – zunächst einmal braucht man Bauland, und das ist Mangelware oder sehr teuer. In den Kommunen besteht zwar der Wille, aber nicht das Können zum Bauen; denn sie stehen vor einem Personalmangel. Bebauungspläne können personell einfach nicht gestemmt werden – das wissen wir beispielsweise von Städten im Ruhrgebiet. Dort sind Investoren vorhanden und die Kommunen wären bereit, zu bauen, sie sind aber einfach nicht in der Lage, den erforderlichen Bebauungsplan zu erstellen. Die Frage der Personalknappheit wird also nicht erst bei der Baugenehmigung, sondern schon bei der Erstellung der Bebauungspläne relevant.

Einen Bebauungsplan zu ändern, ist wieder ein anderes Thema. Die Änderung des Landesentwicklungsplans erfordert eine Anpassung der Regionalpläne, des Flächennutzungsplans und damit auch des Bebauungsplans, um zum Beispiel aus Ackerflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Bebauungsgebiet zu machen. Wir erleben bauwillige Kommunen und Investoren, die zwar schon bereitstehen, sich aber noch in der Warteschleife befinden, weil die Plananpassungen aufgrund personeller Engpässe und vielleicht auch aufgrund falscher Schwerpunktsetzungen in den Bezirksregierungen nicht stattfinden.

Zuletzt fehlt die Akzeptanz für Neubau. Wohnungsneubau bringt schließlich auch Infrastrukturkosten mit sich: Kindergärten, Schulen und wachsender Verkehr. Über diesen Unwillen seitens der Bürgerschaft denkt die Politik durchaus auch nach.

Beim Wohnungsbau gibt es also alle möglichen Restriktionen, sei es aus der Kommune selbst oder sei es aus der Bürgerschaft, die Projekte verhindert oder zumindest sehr stark verzögert.

Prof. Beate Wiemann (Bauindustrieverband NRW e. V.): Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für die Einladung.

Herr Schrumpf hat uns nach Erfahrungen bei der Konzeptvergabe gefragt. Unsere Unternehmen haben noch keine Aufträge im Rahmen der Konzeptvergabe abwickeln können, zumindest sind mir keine bekannt. Wir können uns aber vorstellen, dass es sich durchaus positiv auf die Preise auswirken kann, wenn auf diese Art und Weise Bauland entwickelt wird, es also nicht an den Höchstbietenden weitergegeben wird, sondern an denjenigen, der kreative Ideen mitbringt.

Man muss darüber nachdenken, wie das von den Kommunen umgesetzt werden kann. Die Kommunen haben wahrscheinlich im Moment genug mit sich selbst zu tun – Stichwort: digitale Bauakte –, und können sich mit diesem Vergabeneuland nicht intensiv beschäftigen. Deswegen haben wir da gewisse Vorbehalte.

Die Konzeptvergabe – wenn sie denn einmal umgesetzt werden könnte –, würde auch das serielle und modulare Bauen attraktiver machen. Damit komme ich gleich zu der zweiten Frage, wo wir die Hemmnisse beim seriellen und modularen Bauen sehen. Hemmnisse sind dadurch abgebaut worden, dass die Typengenehmigung in die neue Landesbauordnung Einzug gefunden hat. Die Hemmnisse sind weniger in Regeln oder Gesetzen verborgen, sondern ein Problem stellen insbesondere die Vorurteile und Bedenken gegen seriell-modulares Bauen dar. Gerade auf der planerischen Seite stellen wir eine gewisse Ablehnung oder jedenfalls ein sehr zögerliches Annähern an dieses Thema fest. Seriell-modulares Bauen kann nicht für den gesamten Wohnungsbau gelten, aber es kann ein Instrument darstellen. Wir würden es sehr begrüßen, wenn seitens der Landesregierung gewisse Pilotprojekte angestoßen würden.

Es ist unstrittig, dass mit seriell-modularem Bauen eine hohe Qualität erzielt werden kann, weil nicht im Freien, sondern in Fabriken vorgefertigt wird. Die Ausführungsqualität ist gut, und auch die Wirtschaftlichkeit ist ohne Zweifel positiv zu bewerten. Studien besagen, dass Baukosteneinsparungen in Höhe von bis zu 25 % erzielt werden können. Das Wichtigste ist es aber in der derzeitigen Situation, schnell zu bauen, und in dieser Hinsicht ist seriell-modulares Bauen unschlagbar. Bauvorhaben können wesentlich früher realisiert werden, und das hat frühere Vermietungseinnahmen und damit wirtschaftliche Vorteile zur Folge.

Herr Becker hat eine Frage zu der Förderkulisse gestellt. Diese wollen wir gar nicht verändern. Dass Gelder nicht abgerufen wurden, hat die bekannten Gründe. Es wäre uns wichtig, den Anstieg der Fördermittel, den wir im Wohnungsbau konstatieren, zu erhalten. Die Mittel dürfen nicht aufgrund der nicht abgerufenen Gelder abgesenkt werden; denn die Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sind endlich. Was die Bauunternehmen brauchen, um Kapazitäten auszuweiten, ist Verstärkung und das Vertrauen darauf, dass bestimmte Investitionen auch noch in zwei oder drei Jahren weitergeführt werden können. Uns ist nicht geholfen, wenn in einem Jahr viel Geld bereitgestellt wird und dies im nächsten Jahr wieder heruntergefahren wird. Kein Unternehmen würde dann investieren. Es ist also ganz wichtig, dass die Steigerung beibehalten wird und dass die Unternehmen sich auf die Entwicklung einstellen können.

Darauf basierend wäre auch die Bereitschaft vorhanden, neues Personal einzustellen. Schon im letzten Jahr haben wir bundesweit einen großen Zuwachs an gewerblichem Personal zu verzeichnen, das eingestellt worden ist, um auf die Engpässe reagieren zu können.

Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.): Vielen Dank für die Einladung und für die Gelegenheit, hier Stellung nehmen zu dürfen.

Herr Schrumpf, Sie haben eine Frage zum Vorkaufsrecht gestellt. Grundsätzlich ermöglicht das Vorkaufsrecht den Kommunen, eine aktivere Rolle einzunehmen. Herr Klöppel hat auf die Empfehlungen der Baulandkommission, die in dieser Woche veröffentlicht worden sind, hingewiesen, aber aus unserer Sicht bereits zu Recht erläutert, dass beispielsweise bei Kommunen, die sich in der Haushaltsicherung befinden, die Verlängerung der Frist nicht das tatsächliche Problem löst. Das Problem besteht dabei vor allem in der finanziellen Ausstattung dieser Kommune. Mithilfe einer Verlängerung der Frist von zwei auf drei Monate wird nicht die eigentliche Ursache beseitigt.

Meine Kollegin Frau Gendziorra hat auf einen Aspekt hingewiesen, den wir ebenfalls kritisch sehen: Wenn die Frist verlängert wird, dann wird die Finanzierungsnotwendigkeit seitens des Wohnungsunternehmens oder des Investors einfach aufgrund der Verlängerung der Zeit verschärft. Angesichts der hohen Nachfrage sowohl im Wohnungsbau als auch im öffentlichen Hoch- und Tiefbau, einen Monat länger entsprechende Kapazitäten vorzuhalten, spielt auch die Frage der Baukapazitäten eine zentrale Rolle. Das ist aus unserer Sicht die Kehrseite dieses Vorschlags.

Sie haben ferner eine Frage zum modularen und seriellen Wohnungsbau gestellt. Wir halten dieses Instrument ausdrücklich für notwendig. Angesichts des hohen Marktdrucks müssen wir die Potenziale einer Beschleunigung industrieller Planungs- und insbesondere Produktionsmethoden heben. Vor diesem Hintergrund hat unsere Verbändegruppe im vergangenen Jahr in engem Einvernehmen mit dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, der Bundesarchitektenkammer und dem für den Bau zuständigen Bundesministerium eine europaweite Ausschreibung vorgenommen, an der sich über 50 Unternehmen beteiligt haben. Wir haben einen Auswahlprozess durchgeführt und im Frühjahr dieses Jahres eine Rahmenvereinbarung über einen neuen Anbieter abschließen können. Aus unserer Sicht hätte das Vorwegnehmen von Projektausschreibungen und Projektvorgaben eine deutliche Beschleunigung zur Folge. Wir versprechen uns davon also eine ganze Menge.

Alle mit dieser Rahmenvereinbarung aufgenommenen Projekte verzeichnen im Durchschnitt niedrigere Baukosten als im Einzelbereich, auch aufgrund der fünfjährigen Preisfestschreibung. Daher handelt es sich aus unserer Sicht um ein wichtiges Instrument.

Eine Nebenbemerkung: Dies ermöglicht uns auch den Einsatz von innovativeren und regenerativen Baustoffen oder der Hybridhaus-Bauweise. Verschiedene Mitgliedsunternehmen spiegeln uns – gerade in Bezug auf die Holzständerbauweise –, dass es technisch möglich ist, sie aber vielfach auf Widerstände der Mieterschaften treffen. Wir könnten damit eigentlich den Aufstockungsprozess beschleunigen, allerdings kommt es häufig zu Widerständen aus der Stadtgesellschaft gegen solche Instrumente, die aus unserer Sicht aber außerordentlich sinnvoll sind.

Zum baurechtlichen Aspekt in Nordrhein-Westfalen. Unsere Bundesverbände haben schon in der Musterbauordnung des vergangenen Jahres auf das Thema „Typenge-
nehmigung“ aufmerksam gemacht, und die Bauminister der Länder haben sich bei der Bauministerkonferenz im letzten Jahr darauf auch einstimmig verständigt. Nordrhein-Westfalen hat das im Gegensatz zu einer Reihe anderer Bundesländer umgesetzt. Ich

schließe in diesem Zusammenhang die referenzielle Baugenehmigung als ein aus unserer Sicht sehr wichtiges Instrument mit ein.

Herr Becker, Sie haben nach einer Änderung des Baurechts gefragt. Ich möchte dahin gehend an meine letzten Ausführungen anschließen. Auf landesrechtlicher Ebene sehen wir die Notwendigkeit nicht. Nordrhein-Westfalen ist im Vergleich zu anderen Bundesländern durchaus einen Schritt vorangegangen, um den rechtlichen Rahmen für industriellen und seriellen Wohnungsbau zu schaffen.

Zu Ihrer Frage, Herr Abgeordneter Klocke, zu den Mietstufen. Wir begrüßen, dass das Ministerium in engem Einvernehmen mit der Wohnungswirtschaft das vorhandene Programm fortlaufend jedes Jahr überprüft. Wir haben allerdings im Rahmen der Anhörung Anfang dieses Jahres dem Innenministerium gegenüber deutlich gemacht, dass wir im Hinblick auf die Gebietskulisse noch vor Fragezeichen stehen. Wir haben im vergangenen Jahr das seinerzeitige Gutachten durch unser Forschungsinstitut Inwis überprüfen lassen. Demnach sind insbesondere bei der trennscharfen Betrachtung von Einzelwohnungsmärkten noch Fragen offen.

Lassen Sie es mich an einem Beispiel aus dem Ruhrgebiet verdeutlichen. An der Gladbecker Straße liegt auf der südlichen Seite Essen mit der Mietstufe IV und auf der nördlichen Seite Gelsenkirchen mit der Mietstufe II. Kein Mensch wird aber bestreiten, dass es sich um einen zusammenhängenden regionalen Wohnungsraum handelt.

Die Mietstufen überprüfen wir regelmäßig im Rahmen unseres Arbeitskreises Wohnungsbauförderung anhand konkreter Projekte, unterschiedlicher Unternehmenstypen und unterschiedlicher Teilräume. Auch das haben wir in der Anhörung gegenüber dem Ministerium deutlich gemacht. Wir haben bei den Mietstufen III bis IV+ keinerlei Einwendungen. Damit ist auskömmlich geförderter Mietwohnungsbau realisierbar. Im Bereich der Mietstufe I und II – das zeigt die Förderstatistik der NRW.BANK deutlich – ist seit über 20 Jahre ein negativer Cashflow zu verzeichnen, und damit ist das nicht umsetzbar.

Wir würden uns aber auch im Hinblick auf die Emscherzone – diese ist aus unserer Sicht ebenfalls ein zusammenhängender Wohnungsraum – Anpassungen wünschen. Das gilt ebenso für Landesteile wie Südwestfalen, Ostwestfalen-Lippe oder das Bergische Land – Stichworte: qualitativer Bestandsersatz und moderne Wohnqualität sowohl im Hinblick auf Generationengerechtigkeit als auch auf energetische Gesichtspunkte. Dort fehlt durch die häufige Einstufung in die Mietstufen I und II der fördertechische Impuls.

Für unseren Bundesverband sind wir in die Bundeskommission Gleichwertige Lebensverhältnisse eingebunden. In Nordrhein-Westfalen gibt es dazu vier Modellregionen, unter anderem Südwestfalen. Zum Beispiel zur Verhinderung von Pendelverkehren zwischen Olpe und Köln und im Sinne der Schaffung zeitgemäßen Wohnraums in ländlichen Regionen ist aus unserer Sicht Änderungsbedarf notwendig. Wir haben es daher begrüßt, dass im Rahmen der Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung alle dort aufgeführten Kommunen nach oben gestuft worden sind, und wir haben es auch begrüßt, dass uns seitens der Landesregierung für die nächste Festschreibung

der Gebietskulissen ein sehr transparentes und verändertes Verfahren zur Ermittlung dieser Gebietskulissen zugesichert worden ist.

Vorsitzender Hans-Willi Körffges: Damit wurden in der ersten Runde alle Fragen beantwortet. Es folgt die zweite Fragerunde.

Fabian Schrupf (CDU): Vielen Dank an die Sachverständigen für die Beantwortung der Fragen.

Meine erste Frage richtet sich an den BFW sowie an Haus & Grund. Insbesondere der BFW hat in seiner Stellungnahme als einen Weg der Baulandpolitik das Modell der Erbpacht beschrieben. Mich würde interessieren, ob in dieser Hinsicht wirklich regulatorischer Handlungsbedarf besteht.

Bei meiner nächsten Frage knüpfe ich an die Ausführungen von Herrn Witzke an. Meine Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände, an Haus & Grund und an den BFW. Es ging dabei um das Thema „Eigentumsförderung“ des Landes unabhängig vom Baukindergeld. Wenn außerhalb der Schwarmstädte Eigentum entsteht, entlastet das auch die Ballungsgebiete, weil die Leute, die woanders ihr Haus bauen, in der Regel nicht auch noch dorthin ziehen werden. Kurzum: Können das Baukindergeld und die Eigentumsförderung als Anreiz genutzt werden, um Ballungsräume zu entlasten, wenn sich Familien in ländlichen Gebieten damit den Traum vom Eigenheim erfüllen?

Meine nächste Frage richtet sich ausschließlich an die kommunalen Spitzenverbände. In Ihrer Stellungnahme sprechen Sie im Hinblick auf die öffentliche Wohnraumförderung davon, das Programm schärfen zu wollen. Mich würde interessieren, was aus Ihrer Sicht dazu ganz konkret angepasst werden müsste.

Meine abschließende Frage – sie ist auf den Antrag bezogen – richtet sich an den VdW und an den BFW. Wo sehen Sie die Vor- bzw. Nachteile einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft?

Andreas Becker (SPD): Vielen Dank für die Beantwortung der Fragen der ersten Runde. In der zweiten Runde möchte ich gerne vom Deutschen Mieterbund wissen, was Sie von den Überlegungen bezüglich einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft, die finanzschwachen Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen helfen soll, mietpreisgebundene in Wohnungsbau überhaupt noch errichten zu können, halten?

Meine zweite Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände. Welche Maßnahmen wären Ihrer Auffassung nach – das geht in die Richtung der Frage von Herrn Schrupf – sinnvoll, um Mietwohnungsbau und insbesondere mietpreisgebundenen Mietwohnungsbau zu forcieren – Stichworte: Förderrichtlinien, Geschossvorgaben usw.?

Meine dritte Frage richtet sich ebenfalls an die kommunalen Spitzenverbände. Welche mietpreisbegrenzende Wirkung hätte ein qualifizierter Mietspiegel aus Ihrer Sicht?

Sind Sie der Auffassung, dass das Land die Erstellung qualifizierter Mietspiegel fördern sollte?

Stephan Haupt (FDP): Meine erste Frage richtet sich an Haus & Grund und an die Bauverbände Nordrhein-Westfalen. In Ihren Stellungnahmen haben Sie geschrieben, dass Sie im Gegensatz zu dem vorliegenden Antrag gerade bei den Umlandkommunen und den dortigen Baulandausweisungen Potenzial für eine Entlastung der entsprechenden Ballungszentren sehen. Mich würde interessieren, welche Potenziale das sind und welche Voraussetzungen aus Ihrer Sicht notwendig sind, um dieses Potenzial heben zu können.

Herr Ludwig, wir haben in der ersten Runde vom Mieterbund erfahren, dass Fördermittel nicht dort ankommen. Auch Sie sprachen davon, dass sie in Köln ebenfalls nicht ankommen. In Ihrer Stellungnahme haben Sie wiederum geschrieben, Fördermittel seien ausreichend vorhanden. Können Sie noch einmal darstellen, ob wirklich ein Widerspruch zwischen Eigentumsförderung und Wohnraumförderung allgemein besteht? Können Sie die Vor- oder Nachteile des Instruments der Zielvereinbarung des Globalbudgets noch einmal darstellen?

Arndt Klocke (GRÜNE): Herr Höllrigl, Sie haben in Ihrer Stellungnahme einen Masterplan sozialer Wohnungsbau NRW vorgeschlagen. Wie konkret könnte dieser ausgestaltet sein und was könnte zusätzlich zu den diversen schon bestehenden Förderinstrumenten noch darin enthalten sein? Welche Änderungen müsste man an der Förderkulisse vornehmen, damit das Ihrem Masterplan entsprechen würde?

Frau Wiemann, Sie haben soeben über serielles und modulares Bauen gesprochen, und Sie haben gesagt, Sie würden es begrüßen, wenn in diesem Bereich mehr passieren würde. Sie hatten auch die Modellprojekte angesprochen. Könnten Sie in dieser Hinsicht noch weitere Punkte nennen? Welche Instrumente könnte die Landesregierung in diesem Bereich außerhalb der Förderung von Modellprojekten noch nutzen, um das seriell-modulare Bauen voranzubringen? Ich würde gerne wissen, ob es aus Ihrer Sicht im Land oder auch auf Bundesebene Ansatzpunkte gibt, serielles Bauen zu fördern. Sie meinen ja, dass das Land bisher zu wenig in dieser Richtung tut.

Herr Klöppel, erachten Sie die Wiedereinrichtung einer landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft als notwendig oder sollten die Kommunen, die bisher über kein kommunales Wohnungsbauunternehmen verfügen, ermuntert werden, in diesem Bereich zu investieren bzw. Strukturen aufzubauen? Oder halten Sie beides nicht für notwendig?

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Alle Sachverständigen sind angesprochen worden. Wir gehen in der gleichen Reihenfolge wie in der ersten Runde vor.

Sebastian Klöppel (Städtetag NRW): Herr Schrumpf hat über die Eigentumsförderung und über die Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände dazu gesprochen. Ich spreche natürlich für alle drei kommunalen Spitzenverbände, und natürlich wird dieses Thema innerhalb der kommunalen Familie sehr heterogen betrachtet.

Grundsätzlich muss man hervorheben, dass es volkswirtschaftlich Sinn ergibt, Wohneigentum als vermögensbildende Maßnahme zu schaffen. Wir müssen für die großen Schwarmstädte Köln und Düsseldorf natürlich konstatieren, dass Eigentumsförderung sowohl als Programmteil des Wohnraumförderprogramms in NRW als auch im Bereich des Baukindergeldes keine wirksamen Effekte erzielt, weil es schlicht und ergreifend zu teuer ist.

Für die ländlichen Räume und für die dörflich geprägten Strukturen meiner beiden Partnerverbände innerhalb der kommunalen Familie muss ich natürlich feststellen, dass dort durchaus positive Effekte erzielt werden können.

Sie haben gefragt, ob es möglicherweise zu Entlastungseffekten für die Großstädte kommen kann. – Ja, das kann sein. Es ist noch zu früh, um diese Effekte klar identifizieren zu können, aber die Möglichkeit eines solchen positiven Effekts ist nicht auszuschließen. Es ist aber wirklich noch ein bisschen zu früh, um das quantitativ genau hinterlegen zu können.

Grundsätzlich hängt das aber auch immer von der Höhe des Einsatzes der Mittel ab. Das Baukindergeld ist eine relativ teure Angelegenheit. Zwar ist Wohnraumförderung und die Tatsache, dass das Land die Eigentumsförderung überhaupt wieder attraktiv gemacht hat, grundsätzlich gut. Zuvor war es völlig unattraktiv, in die Eigentumsförderung, in das Landeswohnungsbauprogramm einzusteigen. Das hat sich jetzt geändert, und wir stellen eine Nachfrage fest. Für die Schwarmstädte bringt das allerdings keine Entlastung.

Der Mitteleinsatz pro Wohneinheit ist recht hoch. Man sollte sich also die Frage stellen, ob es sich um das richtige Mittel handelt. Wir kommunalen Spitzenverbände wollen es nicht abschaffen, sondern differenziert betrachtet sehen.

Nun zu den Themen „Schärfung“ und „Wohnraumförderung“. In dieser Hinsicht gibt es verschiedene Ansätze. Wir empfehlen – auch Herr Rychter hatte das angesprochen –, dass die Frage der Gebietskulissen noch ein bisschen differenzierter betrachtet wird, denn hier besteht noch Optimierungsbedarf, insbesondere etwa im Ruhrgebiet.

Wir haben mit Wohlwollen zur Kenntnis genommen, dass im Zuge der Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung auch Anpassungen in der Gebietskulisse vorgenommen wurden. Wir sind der Meinung, dass man in Bezug auf den Ankauf der Belegrechte durchaus auch über das Instrument der Deckungsnachlässe nachdenken kann. Nur in Verbindung dieser Themen wird dieses Instrument wirksamer.

Der Ankauf von Belegrechten ist schwierig. Man muss Eigentümer überzeugen, dass der Verkauf eines Belegrechts auch wirklich attraktiv ist. Das ist eine relativ teure Angelegenheit. Das Land Rheinland-Pfalz ist hier recht erfolgreich, und dort könnte man sich das ein oder andere auch abgucken. Es bedarf dahin gehend einer großen Überzeugungsarbeit, und dafür braucht es starke Vertreter aufseiten des Landes und der Kommunen, die die entsprechenden Eigentümer überzeugen können.

Außerdem müssen wir uns Gedanken über die Frage machen, was wir in der Wohnraumförderung mit den unrentierlichen Bereichen in den Mietstufen I und II machen;

denn dort findet keine Wohnraumförderung statt. Man könnte sagen, dass man in diesem Sektor auch keinen Neubau braucht. Allerdings wird man irgendwann zumindest eine Modernisierungsförderung oder einen qualitativen Ersatzneubau im Bereich des geförderten Segments benötigen. Hier muss es irgendwie gelingen, eine Rentierlichkeit herzustellen, sodass in diesem Bereich das Förderprogramm nicht vollkommen ins Leere läuft.

Grundsätzlich ist das Klagen über das Wohnraumförderprogramm NRW ein Klagen auf sehr hohem Niveau. Wir stellen aber dennoch fest, dass NRW mit Blick auf die Förderzahlen pro Einwohner nicht mehr den Spitzenplatz einnimmt. Zwei, drei Jahre lang war das der Fall, und nun ist Hamburg weit davongezogen. Auch andere Bundesländer, etwa Bayern, haben sehr stark nachgelegt. Natürlich haben diese auch eine Zeit lang sehr wenig gefördert.

Die zuständige Abteilung im Ministerium vergleicht immer wieder die eigenen Maßnahmen mit den Programmen anderer Ländern und prüft, welches Element wo gut funktioniert. Insofern stellen wir ein ständiges Fortentwicklungsdrängen seitens des Ministeriums, der NRW.BANK und auch der einzelnen Kommunen sowie der Bewilligungsbehörden fest. Damit habe ich die Frage von Herrn Becker zum Thema „Wohnraumförderung“ gleich mitbeantwortet.

Herr Becker hatte auch auf die Themen „qualifizierter Mietspiegel“ bzw. „Förderung durch das Land“ abgehoben. In Zeiten der Mietpreissteigerung im Bestand ist der qualifizierte Mietspiegel natürlich ein ganz zentrales Element, um Mietern Schutz zu bieten, ohne dass sie sich auf teure, einzelne Sachverständigengutachten verlassen müssen. Das ist ein entscheidender Unterschied. Im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens muss nicht auf den einfachen Mietspiegel Rücksicht genommen werden, sondern jeder Eigentümer und auch jeder Mieter kann mithilfe eines einzelnen Sachverständigengutachtens die Mieterhöhung begründen oder auch versuchen abzuwehren.

Der qualifizierte Mietspiegel hingegen schafft Waffengleichheit zwischen starken Vermietern und schwächeren Mietern. Das ist der Grund, warum bei einer nicht vollständigen Verbreitung dieses Instruments das Land analog zu Baden-Württemberg auch eine Förderung in Erwägung ziehen könnte und sollte – gerade im Fall von Kommunen, die möglicherweise keine eigenen Mittel haben.

Herr Klocke hatte gefragt, was wir von der Wiedereinrichtung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft bzw. von Neugründungen in Kommunen, in denen es noch keine kommunale Wohnungsbeteiligung gab, halten. Sicherlich könnte die Existenz einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft dem Wohnungsmarkt in diesem Land gut tun. Sie neu zu gründen, wäre zwar ein hehres und durchaus unterstützenswertes Ziel, es würde aber kurzfristig nicht die bestehenden Probleme lösen. Vielmehr würde eine solche Wohnungsbaugesellschaft des Landes vor genau denselben Problemen wie jedes andere Unternehmen in diesem Bereich stehen.

In NRW gibt es viele starke kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, die ihren Anteil an der Sicherung bezahlbaren oder auskömmlichen Woh-

nens leisten. Es müssen vielmehr Kommunen, die im Moment nicht ein solches Unternehmen ihr Eigen nennen, beim Aufbau dessen unterstützt werden. Eine Gesellschaft des Landes aber, würde kurzfristig nicht helfen.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Herr Schrupf hat gefragt, wie wir zu der Erbpacht stehen und ob wir dahin gehend noch Änderungsbedarf sehen. Es kommt natürlich auf die Region an. Normalerweise lohnt sich Erbpacht nur dann, wenn die Grundstückspreise hoch sind. Gegebenenfalls würde sich das also in den Ballungsgebieten anbieten. Allerdings muss man immer beachten, dass derjenige, der auf einem Grundstück baut, natürlich nicht wirklich der Eigentümer ist, sondern das Grundstück nur für die vereinbarte Zeit gepachtet hat. Wenn die Frist abgelaufen ist, dann geht das Grundstück wieder an den Besitzer – entweder an die Kommune oder an die Kirche; je nachdem. Das ist sicherlich nicht der Königsweg.

Häufig wird in diesem Zusammenhang Wien angesprochen, man kann also durchaus differenzierter Auffassung darüber sein, ob Erbpacht wirklich der richtige Weg ist.

Die zweite Frage bezog sich auf die Eigentumsförderung und auf das Baukindergeld. Ich bin dankbar, dass ich mich dazu äußern kann. Zahlen, Daten und Fakten helfen, um hier für Klarheit zu sorgen. Ein großes Dankeschön gilt der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, die das Bundesinnenministerium gefragt haben, wie es mit dem Baukindergeld aussieht.

Es wird häufig unterstellt, dieses Instrument sei nur etwas für die Besserverdienenden. Allerdings hat sich gezeigt, dass der überwiegende Teil des Baukindergelds eben nicht von den Besserverdienenden, sondern zu 37 % von Personen mit einem jährlichen Haushaltseinkommen von bis zu 30.000 Euro abgerufen wird. Das als Besserverdiener zu bezeichnen, halte ich für sehr gewagt.

Man muss immer dazusagen, dass gerade Nordrhein-Westfalen einer der ganz großen Nutznießer dessen gewesen ist, immerhin wurden die meisten Anträge in Nordrhein-Westfalen abgerufen. Es konnten immerhin 18.000 Wohnungen bzw. Häuser unterstützt werden. Es wird immer wieder behauptet, die Förderungen seien lediglich in der Fläche wirksam geworden. Allerdings sind gerade in den kreisfreien Städten und in den Städten, die unter die Kappungsgrenzenverordnung fallen, erheblich viele Anträge gestellt worden. Das gilt beispielsweise für Köln, Dortmund, Essen und Bielefeld. Allein dort sind über 1.600 Wohnungen mitgefördert worden. Das bedeutet, dass an anderer Stelle wiederum 1.600 Mietwohnungen freigeworden sind. Das ist also eine ganz tolle Entwicklung.

Bezüglich der Eigentumsförderung muss ich dem Kollegen Klöppel widersprechen. Im Jahr 2018 wurden 662 Millionen Euro für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt, also für 5.126 Wohneinheiten. Demgegenüber waren es bei der Eigentumsförderung 77 Millionen Euro, womit 611 Wohneinheiten errichtet worden sind. Die Eigentumsförderung ist also günstiger gewesen als die Mietwohnungsförderung. Ein pauschales Urteil hinkt hier. Man muss die Kosten auch einfach einmal miteinander vergleichen. Übrigens sind bei der Mietwohnraumförderung die ersten zehn Jahre zinsfrei, was bei der Eigentumsförderung nicht der Fall ist.

Das Projekt „Jung kauft Alt“ ist eine ganz tolle Sache, denn auch dadurch werden an anderer Stelle Mietwohnungen frei, was dazu beiträgt, dass andere wieder Wohnraum bekommen.

Der Weg, den Nordrhein Westfalen genommen hat, ist völlig richtig. Ich würde mir wünschen, dass das Ausspielen zwischen der Eigentumsförderung und dem geförderten Mietwohnungsbau endlich einmal beendet wird. Die soziale Wohnraumförderung ist für alle Bereiche da. Man muss einfach die Kirche im Dorf lassen. Im letzten Jahr sind 80 Millionen Euro bei einem Gesamtvolumen von 1,1 Milliarden Euro eingeplant gewesen. Mit einem Zurückfahren der Eigentumsförderung wird man damit die Wohnungsknappheit in Nordrhein-Westfalen sicherlich nicht lösen können.

Herr Haupt hat die Frage gestellt, welche Potenziale ich hinsichtlich der Umlandkommunen zur Entlastung der Ballungsgebiete sehe. Wir alle wissen ganz genau, dass in den angespannten Wohnungsmärkten Grundstücke fehlen – da kann man noch so viel beschließen und noch so viele Wohnungsförderprogramme und Bremsen auflegen. Man muss einfach hinnehmen, dass es so nicht funktionieren wird. Man wird das Problem nicht lösen, indem man den Fokus immer weiter auf diese Hotspots legt. Hinzu kommt, dass die Leute alle in der Innenstadt wohnen wollen und eben nicht am Stadtrand.

Was kann man in dieser Hinsicht tun? Wir unterstützen das Aufstocken, soweit es möglich ist, etwa den Dachgeschossausbau. Herr Rychter hat vorhin vorgetragen, dass durchaus Widerstände insbesondere seitens der Mieter dagegen bestehen, was sehr bedauerlich ist. Hier bestände nämlich durchaus Potenzial. In dieser Hinsicht ist auch dankenswerterweise die Bauordnung angepasst worden, sodass nicht unbedingt Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wenn der Dachgeschossausbau an ihrem Fehlen scheitern würde.

Natürlich kann man überlegen, noch weiter in die Höhe zu bauen, aber das möchte man im sozialen Mietwohnungsbau natürlich auch nicht. Ganz aktuell wurde in Köln ein Bauprojekt neben dem Fernsehturm vorgeschlagen. Dagegen gab es aber gewisse Widerstände, und ich bin gespannt, wie sich die Situation dort weiterentwickelt. In Köln wird man auch nicht auf die Idee kommen, einfach den Grüngürtel zuzubauen. Das funktioniert einfach nicht.

Wir müssen uns auf die Umlandgemeinden, auf die Mittelzentren und auf die ländlichen Regionen konzentrieren, um die Ballungsgebiete zu entlasten. Zu diesem Zweck müsste man sich eine ganze Palette von Maßnahmen vornehmen. Wichtig ist dabei natürlich eine vernünftige ÖPNV-Verbindung. Es muss aber auch der Individualverkehr in den Blick genommen werden. Die Leute wollen schließlich nicht alle mit Bus und Bahn fahren. Wenn auf einmal alle mit Bus und Bahn fahren wollten, gäben die Kapazitäten das auch gar nicht her.

Es ist aber auch die Nahversorgung, zum Beispiel die Versorgung durch Ärzte, relevant. Ich finde es gut, dass die Landesregierung Medizinstudenten überzeugen möchte, sich in ländlichen Regionen niederzulassen. Das kulturelle Angebot ist natürlich genauso wichtig.

Viele Menschen pendeln, weil sie eine Abwägung treffen zwischen den Wohnkosten und den Pendelzeiten. In der Realität haben viele bereits entsprechend gehandelt. Nun

muss man versuchen, eine entsprechende Lösung zu finden, um die Verkehrsanbindungen zu verbessern.

Natürlich muss weiterhin an der Eigentumsförderung festgehalten werden. Dass dies im Kreis Steinfurt so gut funktioniert, ist ganz einfach zu begründen. Die Förderbedingungen sind erst zum Ende des letzten Jahres verbessert worden, und das Wohnungsamt hat die Zeichen der Zeit erkannt und möchte Neueigentümer bei der Annahme der Eigentumsförderung unterstützen. Kompliment an den Kreis Steinfurt – in dieser Hinsicht könnten andere Kommunen nachziehen.

Zu „Jung kauft Alt“. Auch dabei handelt es sich um eine vernünftige Sache, von der alle Beteiligten profitieren können. Und auch dadurch werden an anderer Stelle Mietwohnungen wieder frei. Dies ist, so wie es bisher gehandhabt worden ist, der richtige Weg.

Hans-Joachim Witzke (Deutscher Mieterbund e. V.): Herr Becker hat die Frage gestellt, was der Deutsche Mieterbund von einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft hält. Wir halten davon eine Menge. Es gibt zwei Gründe, aufgrund derer man zu diesem Ergebnis kommen kann.

Erstens. Es ist nicht so, dass wir den bisher am Wohnungsmarkt Beteiligten die Kompetenzfähigkeit absprechen würden – im Gegenteil: Wir begrüßen deren Aktivitäten. Andererseits sind wir aber der Meinung, dass bei einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft eher gewährleistet ist, dass die Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln errichtet werden, auch dauerhaft einer Preisbindung bzw. einer Preisbegrenzung unterliegen.

Zweitens. Wir fördern durch die Großzügigkeit des Bundes und entsprechende Tilgungsverzichte Wohnungen, die sich am Ende in privater Hand befinden, und die Mittel sind dann 20 oder 25 Jahren aufgezehrt. Mit einer landeseigenen Baugesellschaft könnte man die Fördermittel – beim Tilgungsverzicht geht es ja immerhin um Steuermittel – aus Sicht des Steuerzahlers von der linken in die rechte Tasche lenken, also vom Steuerzahler in Richtung Landesbauvermögen, oder bei Unterstützung der Kommunen zum Vermögen der Kommunen beitragen. Das erscheint uns attraktiv. Bisher fließt das Geld zum großen Teil aus öffentlichen in private Kassen.

Die andere Frage ist, ob die Landesbaugesellschaft tatsächlich Bestandhalter sein sollte. Wir meinen, dass eine solche Landesbaugesellschaft kleineren Städten und insbesondere kreisfreien Städten und Gemeinden dabei helfen kann, vorhandene kommunale Wohnungsunternehmen zu unterstützen oder zur Neugründung solcher kommunaler Wohnungsunternehmen beizutragen und ihnen die entsprechende Unterstützung und das entsprechende Know-how angedeihen zu lassen. Ich will aber zugeben, dass man das auch ohne die Gründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft einrichten könnte.

Dass wir die Kirche im Dorf lassen, ist selbstverständlich, Herr Amaya. Das Problem der Kirchen im Dorf ist allerdings, dass aus den unterschiedlichsten Gründen leer stehen.

Michael Höllrigl (Bauverbände NRW e. V.): Zunächst zu den Inhalten des Masterplans. Darunter verstehen wir einen ganzheitlichen Ansatz, also eine erkennbare Strategie zum sozialen Wohnungsbau. Im Wesentlichen zählen dazu also zum Beispiel stadtplanerische Lösungen, Bebauungskonzepte, Architekturwettbewerbe und Bürgerbeteiligungen, mit deren Hilfe ein langfristiger Ansatz verfolgt und die Attraktivität des Umlandes gesteigert werden kann. Es ist schließlich unumstritten, dass das Umland in den Zentren extrem knapp ist. Dieser langfristige Ansatz hätte dann auch den wesentlichen Vorteil einer Verstetigung der Investitionen und böte Planungssicherheit für unsere Bauunternehmen.

Wir haben sicherlich eine stärkere Zusammenarbeit in der Zentren- und Umland-Kooperation gefordert, denn darin besteht aufgrund des beschränkten Platzangebotes in den Innenstädten die einzige Chance. Ja, es gibt noch ein wenig Potenzial für Aufstockungen in den Innenstädten, und es gibt noch einige Nachverdichtungsmöglichkeiten, aber das Umland spielt unserer Meinung nach eine wesentlich größere Rolle und bietet ein größeres Lösungspotenzial. Zur Hebung dieses Potenzial ist es natürlich wesentlich, die Infrastruktur zu stärken, um die Attraktivität weiter zu steigern – einige Stichworte sind schon gefallen: ÖPNV und Individualverkehr. Wir glauben, dass dies eine Lösung sein kann, um die Speckgürtel noch attraktiver zu machen.

Josef Ludwig (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Herr Haupt hat nach meinen Erfahrungen zu Zielvereinbarungen im Globalbudget gefragt. Er meint, einen Widerspruch zwischen dem Mieterbund und meiner Aussage erkannt zu haben.

Ich schaue dich einmal an, Franz, meiner Erinnerung nach war die Aussage des Mieterbunds, dass Gelder nicht zielgerichtet ankommen, allein auf die Eigentumsförderung bezogen, während meine Aussage auf den gesamten Strauß der Fördermöglichkeiten ausgerichtet war. Ich meine also, dass ein Widerspruch zwischen unseren Aussagen in diesem Punkt nicht besteht.

Zu der Zielvereinbarung. Es gibt seit einigen Jahren eine Zielvereinbarung mit dem zuständigen Landesministerium, und diese gilt nun durchgehend bis 2022, bis zum Ende der Legislaturperiode. Wir sind sehr zufrieden mit unserer Zielvereinbarung und mit dem Globalbudget. Die Zielvereinbarungen gehen über deklaratorischen Charakter hinaus, weil sie sowohl dem Geldgeber, dem Ministerium bzw. dem Land, als auch der Stadt bestimmte Aufgaben zuschreiben, die in der Zeit, für welche die Zielvereinbarungen gelten, erfüllt werden sollen.

Der wesentliche Vorteil des Globalbudgets ist, dass flexibel gefördert werden kann. Mittel können zwischen den einzelnen Fördertatbeständen – Mietwohnungsbau, studentisches Wohnen, Sanierungen, Bestand, Quartiersentwicklung, Eigentumsförderung – hin und her geschoben werden. Das ist gut für Köln, weil sich unsere Förderaktivitäten ganz überwiegend auf den Mietwohnungsbau und auf die Sanierungen des Bestands beziehen. In dieser Hinsicht besteht ein hohes Maß an Flexibilität.

Als Kölner bin ich froh, dass die anderen ihre Budgets nicht ausreizen; denn in der Vergangenheit habe ich immer davon profitiert, dass in anderen Kommunen des Landes nichtverausgabte Gelder von mir mitgenutzt werden konnten, um meine Bedarfe

abzudecken. Ich will nicht sagen, dass ich hoffe, dass das so bleibt, aber ich denke es jedenfalls.

(Heiterkeit)

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband NRW): Herr Schrumpf fragte, wie man die Erbpacht gestalten muss. Grundsätzlich erkennen wir an, dass Erbpacht ein gutes und anwendbares Instrument bei der Bodenpolitik der Kommunen ist. Es kommt aber auf die Ausgestaltung an, und da ist vor allem der Erbpachtzins zu nennen, der sich bei den aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Markt unterhalb des Marktzinses bewegen muss, damit es noch attraktiv ist, auf einem Erbpachtgrundstück ein Haus zu bauen.

Außerdem wird gerne der Rückkaufwert diskutiert. Es gibt Angebote, bei denen das Haus zu 70 % des Verkehrswerts zurückgekauft werden soll. Auch das ist nicht akzeptabel. Warum sollte man ein Haus zu 70 % der Kosten wieder verkaufen?

Ein anderes Problem ist der Beleihungswert. Es gab Vorschläge, dass dieser bei 60 % liegen soll. Banken finanzieren aber erst, wenn der Beleihungswert bei 90 % liegt. Insofern muss die Kommune, wenn sie im Wege der Erbpacht Grundstücke vergibt, Rücksicht nehmen und den Beleihungswert entsprechend hoch ansetzen, damit die Finanzierung gesichert ist.

Gar nicht anwendbar ist die Erbpacht, wenn große Gebiete erschlossen werden und Erschließungskosten investiert werden müssen. Diese können leicht 30 Millionen Euro erreichen. Es ist in solchen Fällen unumgänglich, dass der Investor selbst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, damit die Finanzierung gelingt.

Diese Rahmenbedingungen sind für eine gute Anwendbarkeit der Erbpacht zu beachten.

Weiterhin wurde ich gefragt, ob Eigentumsförderung die Ballungszentren entlastet. – Ja, natürlich ist das der Fall. Es gilt der Grundsatz: Jede gebaute Wohnung ist eine gute Wohnung. Das gilt auch für Eigentumswohnungen oder für Eigentümshäuser. Es gibt Unternehmen, die darauf spezialisiert sind, förderfähige Eigentumswohnungen zu errichten. Das geschieht übrigens häufig mittels des seriellen Wohnungsbaus, weil das mittlerweile der einzige Weg ist, um überhaupt noch bezahlbares Wohneigentum zu errichten. Diese Art von Häusern entsteht nicht fernab der Ballungszentren, sondern dort, wo ÖPNV-Anbindungen bzw. Straßenanbindungen für junge Familien gegeben sind. Das ist in jedem Fall ein Erfolgsmodell. Wir sind fest davon überzeugt, dass die Eigentumsförderung Ballungszentren entlastet. Viele dieser Familien kommen aus den Großstädten und aus Mietwohnungen. Das Instrument ist gut, und wir begrüßen die seit Beginn dieser Legislaturperiode veranlassten Änderungen, mit der die Eigentumsförderung wieder vorangebracht wird.

Weiterhin wurde nach den Vor- und Nachteilen einer landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft gefragt. Die Vorteile wurden bereits benannt, und dem kann ich mich auch anschließen. Wenn ich mich recht erinnere, wurde vor gut zehn Jahren die letzte landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft verkauft. Offensichtlich haben die Vorteile dessen nicht ausgereicht, um eine Kontinuität sicherzustellen. Die Nachteile einer heuti-

gen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft liegen auf der Hand: Wir alle – ob öffentlich gefördert, frei finanziert oder auch unabhängig von Unternehmen – müssen erst einmal Bauland finden, um Wohnungen bauen zu können.

Auch wenn eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Vorteile durch eigene Eigentümer vorweisen könnte, stände sie trotzdem noch vor dem Problem des Personalmangels. Ich habe vorhin bereits darauf hingewiesen, dass Kommunen beim Erstellen der Bebauungspläne aufgrund von Personalmangel kapitulieren und den Investoren absagen müssen. Ich frage mich, woher eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft kurzfristig Fachkräfte bekommen soll, um in den Wohnungsbau einsteigen zu können. Wir sind der Meinung, dass dies eine viel zu lange Vorlaufzeit erfordert. Die Probleme bestehen aber jetzt, und sie erfordern schnelle Lösungen.

Zuletzt steht die Frage im Raum, wie lange diese Wohnungsbaugesellschaft existieren würde. Beim Wohnungsbau muss man einen gewissen Überschuss erzielen, um die Wohnungen instand halten und langfristig adäquat weitervermieten zu können, und das gilt völlig unabhängig von der Unternehmensform.

Prof. Beate Wiemann (Bauindustrieverband NRW e. V.): Herr Klocke hat nach weiteren Anreizen für die Umsetzung und Realisierung von seriell-modularem Bauen gefragt. In dieser Hinsicht kann ich mir einige Maßnahmen vorstellen.

Wir müssen mehr Akzeptanz schaffen, nicht nur bei den Bürgern, sondern auch bei den Kommunen. Dort, wo Bauleitverfahren aufgesetzt und Bauleitplanungen vorgenommen werden, muss man sich mit dem Thema auch inhaltlich befassen. Es muss also auch Werbung dafür gemacht werden, auch seitens des Landes. Es wäre beispielsweise denkbar, eine Studie zu Erfahrungen mit dem seriellen Bauen in Deutschland oder auch im Ausland aufzulegen und zu verbreiten. In dieser Hinsicht gibt es nämlich bereits viele Erfahrungen.

Es ist auch denkbar, eine Verpflichtung der Umsetzung der Rahmenvereinbarung für das seriell-modulare Bauen einzuführen. Ich kann mir auch gut vorstellen, in Nordrhein-Westfalen einen Sonderfördertopf für innovative Bauverfahren zu schaffen, mit der die Hybridbauweise – auch das ist übrigens modular-seriell – und andere Bauverfahren gefördert werden könnten. So etwas würde einen Anreiz für Investoren bedeuten, sich mit dem Thema „Qualität“ auseinanderzusetzen.

Ich kann mir außerdem vorstellen, dass das Land städtebauliche Wettbewerbe unterstützt, die sich mit dem Thema befassen. Man muss auf allen Ebenen, in der Politik, in den Kommunen, aber auch in anderen gesellschaftlichen Umfeldern für dieses Bauen werben. Diese Technik ist übrigens nicht nur für preiswertes und schnelles Bauen geeignet, sondern es kann durchaus auch eine sehr hohe Qualität damit erzielt werden. Wenn es erst steht, erkennen Sie nicht mehr, ob ein Gebäude seriell-modular hergestellt oder konventionell gebaut wurde. Mit Plattenbauweise hat das nichts zu tun. Man sollte dies auch auf politischer Ebene als etwas Positives in die Diskussion einbringen.

Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.): Noch einmal zu der Frage des Abgeordneten Schrumpf zu einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Wir sind auch der Verband für kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen, und dem Grunde nach müssten wir eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft eigentlich begrüßen. Wir sehen dies allerdings aus den Gründen, die meine Vorrednerinnen und Vorredner schon genannt haben, kritisch: Personalkapazitäten sowie der Umstand, wie lange es dauern wird, eine solche Gesellschaft instand zu setzen.

Am meisten bedauern wir in dieser Hinsicht, dass seit der Entscheidung der Bundesregierung im Herbst 2016 in vielen Städten und Gemeinden unseres Landes eine Diskussion über das Instrument einer kommunalen oder öffentlichen Wohnungsgesellschaft geführt wird. Das hat uns dazu motiviert, gemeinsam mit der NRW.BANK im Jahr 2017 und auch im vergangenen Jahr große Informationsveranstaltungen dazu durchzuführen. Herr Witzke, insbesondere im Bereich kreisangehöriger Kommunen hat jede Stadt eine kommunale Gesellschaft, die keine Unterstützung durch eine Landesgesellschaft benötigt. Diese kommunalen Wohnungsunternehmen machen in ihren Städten gemeinhin eine gute Arbeit. Sie nehmen einen Großteil der öffentlichen Wohnraumförderung in Anspruch und schaffen das, was notwendig ist.

In den vergangenen zwei Jahren haben wir fünf kommunale bzw. öffentliche, also kreisangehörige Wohnungsgesellschaften, unter anderem in Löhne, Paderborn, Monheim, Kleve und Soest auf den Weg gebracht. Ich habe gestern mit dem Trierer Oberbürgermeister den Startschuss für eine dortige kommunale Wohnungsgesellschaft geben können. Was haben all diese Neugründungen gemeinsam? – Die Märkte und auch die vor Ort bestehenden Herausforderungen sind ganz unterschiedlich. Wohnungspolitik ist an erster Stelle Kommunalpolitik, und wir meinen, dass es den Kreisen und kreisangehörigen Kommunen hilft, wenn sie bei der Errichtung einer kommunalen oder öffentlichen Gesellschaft vor Ort Unterstützung erfahren.

Dabei hilft aber nicht der langwierige Prozess zum Aufbau einer Landesgesellschaft, die möglicherweise an Standorten, an denen wir gut aufgestellt sind, noch als weiterer Akteur mit auftritt und an anderen Stellen aufgrund der sehr spezifischen Probleme nicht wirklich helfen kann.

Wir konnten dies noch in den vergangenen Monaten am Beispiel Castrop-Rauxel erfahren. Dort hatte sich der Bürgermeister mit hohem Nachdruck für die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft eingesetzt. Das Beispiel zeigt, dass in dem Themenkomplex ganz andere Dinge Probleme bereiten, nämlich etwa, ob die Kommunen in Haushaltssicherung über das nötige Eigenkapital verfügen. Hierbei wünschen wir uns mehr Unterstützung, und dazu zählt nicht der Aufbau einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Wir sind am Ende der zweiten Antwortrunde angelangt. Besteht noch Nachfragebedarf? – Herr Becker.

Andreas Becker (SPD): Meine erste Frage richtet sich an die kommunalen Spitzenverbände. Inwieweit können insbesondere Haushaltssicherungskommunen gestärkt werden, um Bodenpolitik mit sozialer Komponente betreiben zu können?

Herr Höllrigl, ist es Ihrer Auffassung nach sinnvoll, im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung Gebäude bis 22 m Höhe zuzulassen, um eine bessere Flächennutzung zu ermöglichen?

Sebastian Klöppel (Städtetag NRW): Was kann Kommunen in Haushaltssicherung helfen? Wie können wir zu einer aktiven Bodenvorratspolitik kommen? Da kommen eigentlich nur eine Art Erschließungsfonds aufseiten des Bundes bzw. des Landes sowie die verbilligte Abgabe von BImA-Grundstücken, Bahnbereichen des Bundes oder landeseigenen Flächen infrage. Es ist aber für eine Kommune im Haushaltssicherungsverfahren schwierig, in dieser Hinsicht überhaupt aktiv zu werden.

Man muss überlegen, wie die Kommunen mit den ihnen noch zur Verfügung stehenden Flächen sorgsam umgehen können. Da spielen dann Aspekte wie das Baugebot usw. eine Rolle. Diese Kommunen verlangen nach einem sehr besonnenen, langfristigen orientierten, antizyklischen Handeln gerade in der Bodenpolitik. Ansonsten können ihnen beim Erwerb bislang nicht in ihrem Besitz befindlicher Flächen nur entsprechende Hilfen über Fonds und entsprechende Vergünstigungen helfen.

Michael Höllrigl (Bauverbände NRW e. V.): Mit der neuen, zum Jahreswechsel in Kraft getretenen Landesbauordnung fand eine Angleichung an die Musterbauordnung des Bundes statt. Daraus ergeben sich auch die neuen Gebäudeklassen. Ja, wir sehen überhaupt keine Probleme, den sozialen Wohnungsbau mithilfe von Gebäuden mit einer Höhe über 22 m voranzutreiben. Auch höhere Gebäude können attraktiv sein. Es muss dabei jedoch die Gefahr der Ghettobildung vermieden werden.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich sehe, dass kein weiterer Fragebedarf besteht. Ich darf noch einmal allen Sachverständigen ein großes Dankeschön dafür aussprechen, dass Sie uns heute am Freitagnachmittag zur Verfügung gestanden und unsere Diskussion mit Ihren Erkenntnissen bereichert haben.

Die weitere Beratung und gegebenenfalls auch die Abstimmung über diesen Antrag könnte am 13. September 2019 erfolgen.

gez. Hans-Willi Körfges
Vorsitzender

Anlage

10.07.2019/10.07.2019

73

Anhörung von Sachverständigen

Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

"Bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen schaffen"

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 17/5381

am Freitag, dem 5. Juli 2019

16.00 Uhr, Raum E 3 D 01

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Sebastian Klöppel	17/1668
Dr. Bernd Jürgen Schneider Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	nein	
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	17/1670
Silke Gottschalk Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Hans-Jochem Witzke Franz-Xaver Corneth	17/1561
Rüdiger Otto Bauverbände Nordrhein-Westfalen e. V. Düsseldorf	Michael Höllrigl	17/1682

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Josef Ludwig Stadt Köln Köln	Josef Ludwig	17/1648
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra Maurice Schirmer	17/1688
Thomas Fegers Mönchengladbach	nein	17/1653
Niklas Möring Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Prof. Beate Wiemann Niklas Möring	17/1666
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. Düsseldorf	Alexander Rychter Oliver Niermann	17/1679