

08.03.2023

Entschließungsantrag

der Fraktion der FDP

Mehr Neubau statt immer mehr Förderbürokratie als Weg zu mehr Wohnraum

zu dem Antrag „**Wohnen als soziale Daseinsvorsorge - sicher und bezahlbar für alle**“

Antrag der Fraktion der CDU und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 17/3297

I. Ausgangslage

Preisgünstiger, hochwertiger und energetisch effizienter Wohnraum für die Menschen in Nordrhein-Westfalen ist das erklärte Ziel aller politischen Kräfte in diesem Land. Auch bekennen sich alle Parteien dazu, mehr Menschen zu ermöglichen, Wohneigentum zu bilden. Doch sowohl bei der Analyse der aktuellen Lage als auch bei den Lösungsansätzen gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den politischen Parteien.

Aus Sicht der FDP-Landtagsfraktion müssen alle geeigneten Wege beschritten werden, um mehr Wohnraum zu schaffen. Angesichts der – mit steigenden Kreditzinsen und steigenden Baukosten – insgesamt herausfordernden Bedingungen ist es umso wichtiger, die politischen Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau zu verbessern. Denn nur durch mehr Wohnungsbau und mehr Sanierungen können wir nachhaltig nicht nur die Verfügbarkeit, sondern auch die Bezahlbarkeit sichern. Wir Freien Demokraten wollen mehr Wohnraum schaffen, sowohl im Eigentum, als auch zur Miete.

Als Nadelöhr für viele Bauprojekte erweisen sich die langen und unberechenbaren Bearbeitungsdauern in den Baugenehmigungsbehörden. Es wäre daher ein wichtiger Schritt, die Mitarbeiter in den Bauämtern unter anderem durch die Möglichkeit der digitalen Antragstellung und medienbruchfreie Bearbeitung der Bauanträge zu entlasten und die Kommunen auch in der personellen Ausstattung zu unterstützen, statt durch die Einführung einer weiteren Förder säule zusätzliche Stellen in der Förderbürokratie zu schaffen.

Die in der letzten Legislaturperiode von CDU und FDP auf Basis eines unabhängigen wissenschaftlichen Gutachtens erlassene Mieterschutz-Verordnung begrenzt den Mieterhöhungsspielraum in 18 angespannten Wohnungsmärkten. Diese Entscheidung beruhte auf einer sorgsam Abwägung unterschiedlicher Interessen: Denn einerseits wird durch die Begrenzung der Mieterhöhungsspielräume die Rentabilität von vermieteten Immobilien verschlechtert und

Datum des Originals: 08.03.2023/Ausgegeben: 08.03.2023

somit Anreize für dringende Investitionen, zum Beispiel zur Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor und für den dringend benötigten Neubau, begrenzt. Andererseits gilt es Mieterinnen und Mietern in Regionen mit stark steigenden Mieten auch zu schützen und lebendige und diverse Quartiere zu erhalten.

In ihrem Koalitionsvertrag hatten sich CDU und Grüne noch vorgenommen, die Mieterschutz-Verordnung auf Basis eines weiteren Gutachtens zu überprüfen. Ohne dass ein unabhängiges wissenschaftliches Gutachten vergeben wurde, steht das Ergebnis offensichtlich gleichwohl schon fest - CDU und Grüne haben sich ohne die Berücksichtigung wissenschaftlicher Expertise bereits darauf festgelegt, die Mieterschutz-Verordnung massiv auf weitere Kommunen auszuweiten.

Die voreilige schwarz-grüne politische Vorfestlegung ist in Hinblick auf die Entwicklung der Mieten nicht nachvollziehbar. In den letzten zehn Jahren ist der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen deutschlandweit im Durchschnitt zurückgegangen. Gemäß der Statistik des Statistischen Bundesamts hat ein durchschnittlicher Haushalt im Jahr 2009 30,9 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Wohnkosten ausgegeben müssen, dieser Anteil sank bis zum Jahr 2019 auf 25,9 %, weil die Löhne in Deutschland stärker gestiegen sind, als die Wohnkosten.

Dabei fällt die Entwicklung von Löhnen und Mieten regional sehr unterschiedlich aus. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln sind jedoch selbst in den nordrhein-westfälischen Ballungszentren Köln und Düsseldorf im Zeitraum 2014 bis 2018 die Löhne stärker angestiegen als die Mieten. Die Ursachen für diese Feststellungen sind vielschichtig und begründen umso mehr die Einholung wissenschaftlicher Expertise. Auch gibt es signifikante Unterschiede zwischen Mieten im Bestand und Neuverträgen, die auch noch einmal unterlegen, dass objektiv Wohnraum fehlt und Investitionen in den Wohnungsbau notwendig sind.

Mit der Ausweitung des Kreises der Wohngeldberechtigten hat der Bund die Möglichkeit eröffnet, die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Mieter und Eigentümer zu sichern, ohne Investitionsanreize für Vermieter in Neubau oder Sanierung zu gefährden.

Die Politik der Landesregierung setzt jedoch nicht auf Investition, sondern auf Regulierung. Denn bereits bei der Baulandmobilisierungsverordnung (BaulandmobilisierungsVO) hat die Landesregierung gezeigt, dass sie nicht davor zurückschreckt, selbst Kommunen mit unterdurchschnittlichem Mietniveau und unterdurchschnittlichen Mieterhöhungen zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären. Wenn die Mieterschutz-Verordnung ebenso wie die bereits erlassene BaulandmobilisierungsVO auf 95 Kommunen ausgeweitet würde, wäre dies ein fatales Signal für Investitionswillige und den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Eine Ausweitung der Mieterschutz-Verordnung auf so viele weitere Kommunen schützt zwar Bestandsmieter in besonders nachgefragten Stadtvierteln vor Mieterhöhungen unabhängig ihrer ökonomischen Leistungsfähigkeit, lähmt aber die Investitionsbereitschaft in energetische Sanierungen, Verdichtungen, Dachausbau oder Neubau. Für Geringverdienende oder Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern wird es noch schwieriger, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden.

Die größte Vermietergruppe sind nicht börsennotierte Konzerne, sondern private Vermieterinnen und Vermieter, die durch die Vermietung z.B. ihre Altersvorsorge sichern oder ihr Geld stabil und sicher anlegen wollen. Sie sind deshalb in der Regel an langfristigen Mietverhältnissen und guten Mieter-Vermieter-Beziehungen interessiert. Eine Vermieterbefragung des Verbands Haus und Grund ergab, dass 56,5 % der privaten Vermieter im laufenden Mietverhältnis keinerlei Mieterhöhung durchführen, die durchschnittliche Mietdauer bei 8,7 Jahren liegt und dass bei einer Mietdauer zwischen fünf und zehn Jahren die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 4,2 % unterschreitet. Vor diesem Hintergrund erachtet die FDP-

Landtagsfraktion private Vermieterinnen und Vermieter als Teil der Lösung, da diese stärker als jede andere Akteursgruppe auf dem Wohnungsmarkt als Anbieter von preisgünstigem Wohnraum auftreten. Auch alle anderen Akteure wie Genossenschaften sowie gemeinnützige und private Wohnungsunternehmen leisten wichtige Beiträge. Entscheidender Faktor für die Bezahlbarkeit ist ein ausreichendes Angebot und es wäre ein gefährlicher Trugschluss, preisgünstigen Wohnraum ausschließlich an der Anzahl preisgebundener Wohnungen festzumachen.

Es ist daher ein fatales Signal, dass CDU und Grüne mehr staatliche Preisbindung als einzigen Weg zu mehr preisgünstigen Wohnraum betrachten. Derart staatszentrierte Lösungen offenbaren eine ideologisch getriebene Skepsis gegenüber den Grundprinzipien der sozialen Marktwirtschaft. Vielmehr wäre es sinnvoll dafür zu sorgen, dass Investitionen in die Schaffung von mehr Wohnraum, sei es Neubau, Sanierung, Ausbau von Dachgeschossen oder die Bebauung von bisher nicht bebauten Grundstücksflächen, sich für private Vermieter, Genossenschaften und gemeinnützigen und privaten Wohnungsgesellschaften rentieren.

Für uns Freie Demokraten steht dabei die Schaffung von mehr Wohnraum im Eigentum der Schaffung von Mietwohnraum gleich. Denn jeder Eigentumserwerb gibt an anderer Stelle ein Wohnraum zur Miete oder im Eigentum frei, oftmals sehr passgenau wie zum Beispiel beim Programm „Jung kauft Alt“.

Für viele Menschen ist der Erwerb eines Eigenheims ein Lebenstraum. Die FDP-Landtagsfraktion möchte es möglichst vielen Menschen in Nordrhein-Westfalen ermöglichen, diesen Traum zu verwirklichen. Deshalb setzen wir uns auch weiter dafür ein, bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag für selbstgenutztes Wohneigentum einzuführen. Bis zu einer entsprechenden Bundesregelung wollen wir das Förderprogramm NRW.Zuschuss Wohneigentum weiter ausbauen und offensiv bewerben, wonach Käufer von selbstgenutzten Immobilien aus diesem Förderprogramm eine Erstattung in Höhe von zwei Prozentpunkten der Grunderwerbsteuer bis zu einer Höhe von 10.000 € erhalten können. Bedauerlicherweise behandeln der CDU-Finanzminister und die CDU-Bauministerin dieses Programm wie ein gut gehütetes Geheimnis. Auf den Grunderwerbsteuerbescheiden finden neue Immobilieneigentümer keinen Hinweis auf das Förderprogramm und auch auf den Internetseiten der beiden Ministerien finden sich keine Hinweise auf das Programm.

Und wenn nun CDU und Grüne auch noch planen, die bisherige Wohnraumförderung „auf innovative und an Nachhaltigkeit orientierte Eigentumsförderung auszurichten“, nährt das die Sorge, dass aus ideologischen Gründen nur noch der Erwerb von hochpreisigen Neubauten oder energetisch sehr aufwändig sanierten Immobilien gefördert werden soll. Hier besteht die Gefahr, dass gerade Familien mit geringen oder mittleren Einkommen aufgrund der hohen Preisaufschläge für energetisch sanierte Bestandsimmobilien oder energetisch optimierte Neubauten diese dann trotz Landesförderung nicht mehr bezahlen könnten.

Zu Recht wurde oft festgestellt, dass es nicht noch mehr hochpreisigen Wohnraum braucht. Bauordnungsrecht war ursprünglich dem Gefahrenabwehrrecht zugeordnet. Heute erfolgen Planung und Bauen in einem dichten Geflecht immer komplexerer Normen und Vorschriften sowohl bezüglich technischer Umsetzungen von Gebäuden, Dimensionen und Ausstattungsstandards. Die perfektionistische Höhe der Komfortanforderungen überschreitet oftmals die ausreichende Funktionalität um ein Vielfaches und verteuert Wohnraum massiv. Die Einführung eines Gebäudetyps „E“ im Sinne von „einfaches Bauen“ oder „experimentelles Bauen“ kann dazu beitragen, bei grundsätzlicher Anwendung der Schutzziele der Bauordnungen (Standesicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz) nachfragegerecht und dennoch preiswerten Wohnraum zu errichten.

Anstatt Investitionen in den Wohnungsbau – Miete wie Eigentum - weiter zu erleichtern, machen CDU und Grüne in Nordrhein-Westfalen leider genau das Gegenteil, etwa durch die Entscheidung für das maximal bürokratische Scholz-Modell bei der Grundsteuer, durch die Schaffung neuer Stellen in der Förderbürokratie statt in den örtlichen Bauämtern sowie durch die Ablehnung von Transparenz über die durchschnittliche Dauer der Baugenehmigungen in den örtlichen Bauämtern.

II. Beschlussfassung

Der Landtag stellt fest:

- Mehr Neubau und mehr Investitionen in Sanierung, Ausbau und Nachverdichtung sind nachhaltige Voraussetzungen für mehr preisgünstigen Wohnraum.
- Die Wohnraumförderung über die NRW.Bank unterstützt wichtige Investitionsimpulse zur Schaffung von Wohnraum.
- Private Vermieter sind die größte Anbietergruppe von preisgünstigem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen.
- Auch die Steigerung der Wohneigentumsquote kann einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von mehr Wohnraum und zur Reduktion der Vermögensungleichheit leisten.

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- alle Kommunen zu überzeugen, das Bauportal.NRW zu nutzen, damit Bauanträge in ganz Nordrhein-Westfalen digital gestellt werden können und
- die Kommunen und ihre Fachkräfte in den Bauämtern zu unterstützen, auch indem endlich die angekündigte Softwarelösung zur digitalen weiteren Bearbeitung von digital eingehenden Bauanträgen zur Verfügung gestellt wird und damit die technische Voraussetzung für eine schnelle Antragsbearbeitung auch zu Investitionskostenklarheit zu schaffen.
- gemäß § 91 der Landesbauordnung eine Rechtsverordnung zu erlassen, nach welcher die kommunalen Bauaufsichtsbehörden dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung als oberster Bauaufsichtsbehörde über die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren Bericht zu erstatten haben, um gemeinsam mit den Kommunen die Verfahrensdauern landesweit zu verkürzen.
- zur Überprüfung der Mieterschutz-Verordnung ein ergebnisoffenes wissenschaftliches Gutachten eines unabhängigen Forschungsinstituts in Auftrag zu geben und auf politische Vorfestlegungen zu verzichten.
- die Kommunen bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen zu unterstützen, damit anspruchsberechtigte Mieter und Eigentümer zeitnah finanzielle Entlastung bei den Wohnkosten erhalten.
- in den Grunderwerbsteuerbescheiden auf das Förderprogramm NRW.Zuschuss Wohneigentum hinzuweisen, damit mehr Käufer von selbstgenutzten Immobilien davon erfahren.
- das Förderprogramm NRW.Zuschuss Wohneigentum auf unterschiedlichen Kanälen wie Social Media, Zeitungen, den Internetseiten des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung zu bewerben, damit mehr potentielle Käufer von selbstgenutzten Immobilien davon erfahren.
- die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern und bei der Förderung auf Einschränkungen oder Differenzierungen je nach Typ oder Zustand des Gebäudes zu verzichten.

- Neben dem bestehenden System der Gebäudeklassen in der Bauordnung einen Gebäudetyp „E“ vorzusehen.

Henning Höne
Marcel Hafke
Angela Freimuth
Ralf Witzel

und Fraktion

