Landesverband
Nordrhein-Westfalen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4019

A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Den Traum vom Eigenheim erfüllen. Das Einfamilienhaus hat Zukunft“

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP

Düsseldorf, 03.06.2021

Vorbemerkung

Der BFW Nordrhein-Westfalen, Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bewertet den Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP als wichtigen Beitrag für die gegenwärtige gesellschaftliche Diskussion um die Zukunft des Einfamilienhauses.

Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns ausdrücklich.

Baupraxis im Innenstadtbereich: Mehrfamilienhäuser haben Vorrang

Insbesondere in stark nachgefragten Wachstumsregionen stehen Städte wie Bonn, Köln oder Düsseldorf regelmäßig vor der Herausforderung, im Rahmen der Stadtentwicklung Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur, aber auch ausreichende Flächen für urbane Grün- und Freiräume bereitzustellen. Spätestens die Hitzesommer der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass das Mikroklima in verdichteten Innenstädten in besonderem Maße von temperaturausgleichenden Grünstreifen und Luftkorridoren abhängt und bei zu starker Überhitzung der Lebensalltag zu einer gesundheitlichen Herausforderung für Menschen werden kann.

Es ist deshalb richtig, dass verfügbare Flächen nicht nur unter dem Gesichtspunkt mehr Wohnraum zu schaffen entwickelt werden, sondern auch Klima-, Arten- und Umweltschutzaspekte in die Planung einfließen. Im Baurecht ist diese Vielfalt der Stadtplanung sowohl im Planungsrecht als auch im Genehmigungsrecht durch die übergreifende Beteiligung von Behörden, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie nicht zuletzt durch die Bürgerbeteiligung fest verankert.

Kommunen bestimmen innerhalb dieses Rechtsrahmens und aufgrund ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit, ob und welche Form von Wohnungsbau innerhalb eines Baugebiets zum Zuge kommen.

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs planen Kommunen in innerstädtischen Lagen in der Regel ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Hinzu kommen hohe Baulandpreise. Die Herausforderung für Bauträger besteht darin, die hohen Grundstücks- und Baupreise durch den Bau möglichst vieler erschwinglicher Wohneinheiten am Markt zu refinanzieren. Insofern ist der Bau von Mehrfamilienhäusern in Innenstadtlagen quasi unabdingbar.

Stadtentwicklung muss Familien berücksichtigen und Pendlerverkehr mitdenken

Trotzdem muss auch der Bau von Einfamilienhäusern fester Bestandteil jeder Stadtentwicklung bleiben – aus humanökologischen Gründen.

Eine aktuelle Studie der DKB-Deutschen Kreditbank aus Februar 2021 für Köln zeigt, dass Köln insbesondere junge Familien an das Umland verliert. Im Jahr 2019 haben über 8.000 Personen allein aus den familienrelevanten Jahrgängen Köln in Richtung bezahlbarer Wohnungsmarktregionen verlassen. Dieser Wert hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt.

Auch der Marktbericht 2021 der Kreissparkasse Köln belegt, dass der Trend zum Eigenheim sich unter dem Eindruck der Corona-Pandemie noch einmal verstärkt hat. Das Arbeiten im Home Office hat sich

etabliert und wird auch nach der Pandemie zumindest tageweise erhalten bleiben. All das ermutigt Menschen, über den ersten Speckgürtel hinaus auch in weiter entfernten Regionen ein neues Zuhause zu suchen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies aber für Städte wie Köln, dass ein wichtiger Teil der Stadtgesellschaft – Familien mit Kindern – abwandert und der Pendlerverkehr forciert wird. Eine Stadtentwicklungspolitik, die sich ausschließlich auf Mietwohnungsbau und Mehrfamilienhäuser konzentriert, ist weder sozial noch nachhaltig.

Städtebau und Klimaschutz zusammenbringen

Intelligente, ökologische Wohnbaulandmobilisierung durch Stadterweiterung kann zugleich Familien- und Klimaförderung sein.

Köln ist städtebaulich geprägt durch urbane Dörflichkeit. Städtebauliche Aspekte müssen weiterhin in der Stadtplanung berücksichtigt werden können, so dass sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser bestehenden Siedlungen ergänzen können. Mit viel grünem Freiraum und Plätzen, grünen Fassaden und Dächern sowie grüner Infrastruktur (z.B. grüne Schulhöfe, grüne Schulfassaden und -dächer) kann auch eine Reihenhaussiedlung ein positiver Baustein in der Klimabilanz sein, und zwar auch dann, wenn damit in ökologisch vertretbarem Rahmen bisheriger Freiraum in Anspruch genommen wird. Das gilt vor allem für Städte mit einer hohen Freiraumquote wie Köln. Köln umfasst 405,12 km², München erreicht hingegen nur 310,7 km² bei fast doppelt so hoher Einwohnerzahl.

Es gibt ausreichende Praxisbeispiele zu autofreien und CO2-freien Siedlungen. In NRW gibt es das Programm Klimaschutzsiedlung. Ferner zeigen Untersuchungen, dass Hausgärten deutlich höhere ökologische Qualitäten bieten, insbesondere auch Artenvielfalt, als manche funktional genutzte Fläche im Außenbereich. In Deutschland muss seit langem jeder Eingriff in die Natur durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen voll kompensiert werden.

Das integrierte Umweltprogramm des Umweltbundesamtes (UBA) formuliert für 2030 ein Ziel von maximal 20 ha/pro Tag zusätzlichem Flächenverbrauch. Dies erscheint nach Einschätzung des UBA auch erreichbar, wenn sich die seit einigen Jahren feststellbare Tendenz der Verlangsamung der Flächeninanspruchnahme stetig fortsetzt.

Die Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs ist ein hochrangiges Ziel. Genau dasselbe gilt allerdings auch für die Versorgung mit angemessenem Wohnraum und die ausgewogene Zusammensetzung einer Stadtgesellschaft.

Wohneigentums als wichtiger Baustein der Altersvorsorge

Bekanntermaßen ist die eigene Immobilie ein sinnvoller Baustein im Rahmen der Altersvorsorge. Eine Immobilie als Altersvorsorge hat den Vorteil, dass man im Alter keine Miete zahlen muss. Wohneigentümer sind im Vergleich zu Mietern besser vor Altersarmut geschützt. Mit Blick auf die Entwicklung von Renten und einer steigenden Zahl von Rentnern, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, muss die Förderung der Bildung von Wohneigentum insbesondere auch aus volkswirtschaftlichen Gründen mehr als bisher in den Fokus der Bau- und Wohnungspolitik rücken.

Die Pandemie hat dazu beigetragen, dass viele Menschen den Wunsch nach der eigenen Immobilie konkret in die Tat umgesetzt haben. Entgegen einiger Prognosen ist die Nachfrage nach Eigenheimen trotz der Krise gestiegen. Die anhaltende Niedrigzinsphase unterstützt das Vorhaben, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Die seit Jahren größte Hürde sind jedoch die Erwerbsnebenkosten, allen voran die Grunderwerbsteuer mit 6,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen. Gerade junge Haushalte, die noch kein nennenswertes Eigenkapital ansparen konnten, scheitern hieran.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft sollte die Landesregierung insbesondere Ersterwerber von Eigenheimen unterstützen.

Hier bestehen verschiedene Möglichkeiten:

1. Die Grunderwerbsteuer wird für Ersterwerber abgesenkt.

2. Das Land Nordrhein-Westfalen entwickelt ein Bürgschaftsmodell für Ersterwerber einer selbstgenutzten Immobilie. Das Bürgschaftsmodell zielt darauf ab, bei Zahlung der Erwerbsnebenkosten durch eine Bürgschaft des Landes zu entlasten.

Diese Hilfe kommt unmittelbar an und beansprucht weder Fördergelder des Wohnraumförderprogramms noch müssen Finanzierungsmittel im Landeshaushalt eingeplant werden, wenn bei Zahlungsausfall des Bürgschaftsnehmers der Bürgschaftsbetrag durch eine Absicherung im Grundbuch und damit durch den Wert der Immobilie selbst gedeckt ist.

Durch diese äußerst überschaubare Form der Wohnraumförderung im Sinne einer Eigentumsförderung könnte insbesondere die Zielgruppe der mittleren Einkommen angesprochen und unterstützt werden.