



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4548

A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Ein Neustart in der Wohnungspolitik: Nordrhein-Westfalen braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!“

Antrag der Fraktion der SPD, DS 17/14279

Düsseldorf, 12.11.2021

Der BFW Nordrhein-Westfalen, Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Wohnraumförderung als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnens

Im Jahr 2020 wurden von 1,1 Mrd. Euro Fördermitteln rund 1.037 Mio. € abgerufen. Damit wurden mehr als 94 Prozent der zur Verfügung gestellten Mittel nachgefragt. Von 800 Mio. Euro Fördermitteln für die Mietwohnraumförderung wurden 792 Mio. Euro abgerufen.

Tatsächlich werden trotz der fast vollständigen Mittelausschöpfung immer weniger Wohneinheiten geschaffen werden. Dies resultiert jedoch nicht aus der Beschaffenheit des Wohnraumförderprogramms und macht es deshalb auch nicht weniger erfolgreich. Vielmehr ist dieser Umstand bedingt durch steigende Kosten angefangen vom Bauland über Baumaterialien bis hin zu steigenden Preisen der bauausführenden Unternehmen. Kurzum: Für den Bau einer Wohneinheit muss mehr Geld aufgewandt werden.

Die Baupreise für Wohngebäude stiegen zwischen August 2020 und August 2021 um 12,1 Prozent. Gründe liegen in der Materialverknappung durch fehlende Herstellung, nachlaufende Verfügbarkeit aus Asien und extreme Verteuerung durch Mitnahmeeffekte (Angebot/Nachfrage) der Baustoffindustrie.

Das zuständige Ministerium befasst sich regelmäßig mit der Entwicklung der Marktlage und nimmt jährlich eine Anpassung der Wohnraumförderkonditionen vor. Mit Blick auf die vorbenannten extremen Kostensteigerungen dürfte dies für das Förderjahr 2022 schwierig werden, denn es gibt nur wenige Stellschrauben zur Anpassung im Wohnraumförderprogramm.

Aus Sicht des Verbands bleiben folgende Optionen:

- Abschaffung des jährlichen Verwaltungskostenbeitrags der Landesbank in Höhe von 0,5 %
- Verlängerung der zinsfreien Laufzeit von 15 auf 20 Jahre
- die jährliche Mietanpassung von 1,5 % auf 2,5 %
- die Anhebung der Bewilligungsmieten und Förderpauschalen
- die Einführung von Zusatzdarlehen für klimaschützende und CO₂-senkende Maßnahmen
- Erhöhung der Tilgungsnachlässe

Zur Fördersäule für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit unbefristeter Mietpreisbindung auf Erbpachtgrundstücken der öffentlichen Hand

Die Umsetzbarkeit der Erbpacht hängt von vielen Faktoren ab. Da im Antrag nichts Näheres zur Ausgestaltung gesagt ist, wird nur auf Folgendes hingewiesen:

Die Mietentwicklung kann nur für den Förderzeitraum der öffentlich geförderten Wohnungen festgeschrieben werden, also maximal 30 Jahre. Nur die Aussicht auf eine Mietanpassung nach Auslaufen der Förderungen ermöglicht wirtschaftlich überhaupt erst die Inanspruchnahme der Fördermittel und den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen.

Sofern dies durch eine unbefristete Mietpreisbindung ausgeschlossen werden soll, setzt dies im Umkehrschluss voraus, dass derlei Wohnungsbestände unbefristet subventioniert werden. Dies ist weder wirtschaftlich sinnvoll noch politisch erforderlich.

Eigentumsförderung

Betrachtet man die Eigentumsförderung ab dem Jahr 2018 lässt sich eine erhebliche Verbesserung der Förderung junger Familien feststellen. Die Förderrichtlinien aus dem Programm der Vorgängerregierung in 2017 sahen vor, den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum nur in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Wohnraumbedarf zu fördern. Angesichts des schon damals bestehenden Baulandmangels und hoher Bauland- und Baukostenpreise wurden lediglich 178 Eigenheime gefördert und die Mittel mit nur 21 Prozent gering ausgeschöpft. Durch den Regierungswechsel in 2017 und die Einführung des Programms „Jung kauft alt“ fand erstmals eine Trendwende statt.

Ergebnis 2018: 611

Ergebnis 2019: 754

Ergebnis 2020: 475

Der klar erkennbare Rückgang in 2020 dürfte auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Einkommenseinbußen infolge von Kurzarbeit und steigender Arbeitslosigkeit sowie eine latente Arbeitsplatzunsicherheit betreffen überproportional Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen und damit die Zielgruppe der Eigentumsförderung.

Aus Verbandssicht ist die Eigentumsförderung im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung durchaus wieder ein erfolgreicher Baustein, um Menschen mit niedrigem Einkommen und insbesondere auch Familien mit mehreren Kindern, die Schwierigkeiten bei der Versorgung auf dem freien Markt haben, Eigentum zu ermöglichen.

Schaffung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft

Die Einführung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft wird mit Skepsis betrachtet sowie als nicht zielführend gesehen. Am Wohnungsmarkt gibt es bauwillige Akteure, so dass ein weiterer Akteur in Form einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft nicht erforderlich ist. Auch haben die Kommunen selbst verschiedene Instrumente, um insbesondere geförderten Wohnungsbau voranzutreiben.

Dabei hängen Erfolge von den jeweiligen Gegebenheiten vor Ort ab:

- Flächenverfügbarkeit, Personalausstattung und Schnelligkeit bei den Planungs- und Genehmigungsverfahren

Hinzu kommen für alle im Wohnungsbau tätigen Unternehmen unabhängig von der Rechtsform die immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen angefangen von extrem steigenden Baupreisen bis hin zum Fachkräftemangel im Handwerk. Nicht zuletzt steigt der Wettbewerb um Fachkräfte in der Immobilienbranche für das eigene Unternehmen.

Aus Verbandssicht stellt sich damit die Frage, wie eine landeseigene Gesellschaft als weiterer Akteur auf dem Wohnungsmarkt besser und schneller bezahlbaren Wohnraum schaffen soll. Es ist nicht erkennbar, dass hier ein „neuer“ Akteur am Wohnungsmarkt zu besseren Ergebnissen kommen wird.

Zielführender ist es, das Wohnraumförderprogramm weiterzuentwickeln, um auch im Neubau weiterhin bezahlbares Bauen zu ermöglichen. Auch die Initiativen zur Baulandausweisung wie ‚Bauland an der Schiene‘ und die bereits bestehenden Unterstützungsangebote für Kommunen über NRW.URBAN, insbesondere die kooperative Baulandentwicklung für Kommunen sind richtig und sollten weiter ins Land getragen werden.

Rund 50.000 neue Wohnungen sind im vergangenen Jahr fertiggestellt worden, rund 62.000 neue Wohnungen wurden bauordnungsrechtlich genehmigt. Für den Verband zeigt sich damit, dass die Bemühungen der letzten Jahre, den Wohnungsbau anzukurbeln, allmählich greifen.

Des Weiteren plädieren wir dafür, dass die verfügbaren finanziellen Ressourcen weiterhin unmittelbar in den bezahlbaren Wohnungsbau fließen, als für die Errichtung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft aufgezehrt werden.

Bearbeitung von Bauanträgen, Hamburger Modell

Die Bearbeitung von Bauanträgen hängt von der Personalstärke, der Organisation in den Ämtern, aber auch der Komplexität des Bauvorhabens ab. Es gibt Kommunen mit erfreulich kurzen Bearbeitungszeiten. Genauso gibt es Kommunen bzw. Mitarbeiter in Kommunen, die eigene Prioritäten bei der Bearbeitung von Akten setzen und Projekte freier Unternehmen als weniger eilig betrachten. Hier befürchtet der Verband weitere Zuspitzungen, wenn das Baulandmobilisierungsgesetz in NRW greifen sollte.

Gut gelungen ist die erste Anwendung der neu eingeführten referenziellen Baugenehmigung (§ 66 Abs. 5 LBauO) in Gelsenkirchen mit der Genehmigung von nur 4 Häusern, stellvertretend als Referenzen für insgesamt 91 Häuser innerhalb eines Neubauquartiers. Weitere Beispiele sind bedauerlicherweise nicht bekannt.

Der Verband spricht sich dafür aus, die Genehmigungsfiktion wie sie in Hamburg und nun auch in Bayern gilt, auch in NRW einzuführen. Die Digitalisierung der Bauantragsverfahren wird möglicherweise die Bearbeitung der Anträge vereinfachen, ob dies aber zu spürbaren Zeiteinsparungen bei der Bearbeitung führt, bleibt abzuwarten.

Offensive „Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“

Grundsteuer C zur Eindämmung von Bodenspekulationen

Bodenspekulationen sind aus Sicht des Verbands äußerst bedauerlich und gehören ausdrücklich nicht zum Geschäftsmodell der Verbandsmitglieder. In der Praxis wird die Erfahrung gemacht, dass sich in betroffenen Kommunen das Verhältnis zwischen Verwaltung und Bauträgern verschlechtert und im äußersten Fall Maßnahmen getroffen werden, die alle Unternehmen treffen.

Die Idee der Grundstücksmobilisierung mit Blick auf den in bestimmten Regionen angespannten Wohnungsmarkt ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings ist die als Mittel zur Lösung gewählte Grundsteuer C hierfür wenig zweckdienlich. Bereits in den 1960er Jahren hat man die Grundsteuer C mit dem Ziel eingeführt, die stetig steigenden Preise für unbebaute sowie bebaubare Grundstücke in den Griff zu bekommen und der vielerorts im Bundesgebiet in Erscheinung getretenen Baulandnot entgegenzuwirken. Tatsächlich führte die Besteuerung dazu, dass vor allem finanzschwache Bürger ihre Grundstücke verkaufen mussten, weil sie die Steuer nicht leisten konnten. Profiteure waren finanzstarke Bürger und Unternehmen.

Grunderwerbsteuerentlastungen für die Errichtung mietpreisgebundenen Wohnraums und Ersterwerber von Wohneigentum (Familien mit Kindern)

Nordrhein-Westfalen ist durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in 2011 und 2015 durch die damalige Landesregierung von SPD und Bündnis 90/Die Grünen von 3,5 auf zuletzt 6,5 Prozent Spitzenreiter bei der Belastung des Erwerbs von Wohneigentum.

In Zeiten gestiegener Kaufpreise sind die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer in 2020 auf über 4 Mrd. Euro gestiegen.

Der BFW Nordrhein-Westfalen fordert seit 2010 eine Rückführung der Grunderwerbsteuer auf den Ausgangssatz von 3,5 Prozent, mindestens aber eine Befreiung von der Steuerzahlung für Ersterwerber von Eigenheimen – und zwar unabhängig vom Familienstatus. Zum einen ist im europäischen Vergleich die Wohneigentumsquote in Deutschland weiterhin zu niedrig. Zum anderen trägt das Eigenheim zur finanziellen Absicherung im Alter bei. Gerade die Corona-Pandemie hat den Wunsch nach dem Eigenheim nochmal verstärkt und bei vielen Menschen dazu geführt, dass langgehegte Pläne in die Tat umgesetzt und finanzielle Reserven mobilisiert werden.

Hilfreich ist sicherlich auch, mietpreisgebundenen Wohnungsbau an dieser Stelle zu entlasten und damit öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erleichtern.

Baulandmobilisierungsgesetz - Mietwohnraum erhalten durch Umwandlungsverbot

Zurecht wurde die Umwandlungsverordnung in Nordrhein-Westfalen aufgrund mangelnder Relevanz im gesamten Wohnungsmarkt nicht weiter verlängert.

Es ist befremdlich, dass überhaupt ein Umwandlungsverbot im Rahmen des Baugesetzbuches geregelt wird.

Der Anwendungsbereich des BauGB umfasst städtebauliche Aspekte. Dazu kann auch die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes gehören. Anerkannt ist, dass die Mischung verschiedener Eigentümergruppen und Nutzungen für eine lebendige Stadt sinnvoll ist. Der Erhalt von unaufgeteilten Wohngebäuden ist allerdings kein ausdrückliches städtebauliches Ziel. Auch kennt das BauGB den Erhalt einer bestimmten Mietwohnungsquote nicht. Da vielfach auch aufgeteiltes Wohneigentum vermietet wird, ist dies auch sachgerecht. Vielmehr ist die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ein Ziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der effektivste Mieterschutz überhaupt.

Dies ist auch richtig, weil nur so

- selbstbestimmtes Wohnen gefördert,
- die Möglichkeit zur sicheren Altersvorsorge gegeben,
- die Teilhabe an Wertentwicklungen ermöglicht und
- ein besonderes Engagement/Verbundenheit mit der Kommune/dem Quartier gefördert wird.

Die erschwerte Aufteilung und damit die Verhinderung des Verkaufs von einzelnen Wohnungen an private Einzelerwerber bedeuten gleichzeitig eine Privilegierung finanzkräftiger Investoren, die bei unbedingten Verkaufsabsichten des Eigentümers das gesamte Objekt erwerben. Dies ist umso bemerkenswerter, da gerade private Einzelerwerber sicherlich weder die Zeit noch das Wissen und erst recht nicht den geschäftsmäßigen Antrieb haben dürften, ihre vertragstreuen und zufriedenen Mieter zum Auszug zu bewegen.

Schaffung von mehr Wohnbauflächen - Baugebote und preislimitierte Vorkaufsrechte

In einer Zeit, in der Bauwillige aufgrund komplexer, langwieriger Verfahren, Kapazitätsengpässen in Verwaltung und Bauwirtschaft, Widerständen bei Nachbarn und Anwohnern („Nimby“-Effekt) nur unter erschwerten Bedingungen bauen können, sind nennenswerte, zeitnahe Quantitäten beim Wohnungsneubau durch Baugebote nicht realistisch – zumal den Grundstückseigentümern auch genügend Zeit gegeben werden muss, das bauliche Vorhaben zu realisieren.

Statt Zwang als Ultima Ratio sind Anreize für Bauwillige zeitlich und fiskalisch vorzugswürdig und quantitativ wirkungsvoller und tragen zum Rechtsfrieden bei.

Um ein Baugebot durchzusetzen, haben Kommunen nur die Möglichkeit, im Wege des Verwaltungszwangs vorzugehen, Zwangsgeld zu verhängen, ein Enteignungsverfahren einzuleiten und den Eigentümer nach dem Verkehrswert zu entschädigen. Angesichts der Grundstückspreise in Gebieten mit Wohnraumangel bedeutet dies eine Belastung der kommunalen Haushalte, die angesichts der fiskalischen Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht im öffentlichen Interesse sein kann. Eine flankierende, gesetzessystematische Voraussetzung für die Anordnung von Baugeboten ist die Pflicht zur kommunalen Bauleitplanung sowie ein flächendeckendes Potentialflächenmanagement für Wohnungsbau bei kommunalen Grundstücken. Insbesondere die Kombinationsmöglichkeit aus einem nicht sachgerechten sektoralen Bebauungsplan und dem ausgeweiteten Baugebot muss dringend entschärft werden. Andernfalls würden Kommunen, die eine eigentumsfeindliche Grundhaltung einnehmen, Instrumente für einen umfassenden Enteignungsprozess durch Überforderung der Grundstückseigentümer an die Hand gegeben. Die Auswirkungen einer solchen Strategie wurden nach der Wiedervereinigung mit großem Aufwand beseitigt.

Vorkaufsrechte der Gemeinden, §§ 24, 25, 28 BauGB

Der BFW Bundesverband hat die sachliche und zeitliche Ausweitung der Vorkaufsrechte für Kommunen im Rahmen der Anhörungsverfahren strikt abgelehnt. Aus gutem Grund, denn es bleibt völlig unberücksichtigt, dass der kommunale Eingriff in private Grundstücksverhandlungen einen verkaufswilligen Eigentümer voraussetzt. Auch der BFW Landesverband geht davon aus, dass die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte selten zur

Anwendung kommen wird und Grundstückseigentümer in Zukunft eher gar nicht verkaufen als dass sie an die Kommune verkaufen. Dies dürfte katastrophale Folgen für den Grundstücksmarkt und damit auch für den Wohnungsbau.

Es ist bis heute nicht nachvollziehbar, warum das kommunale Vorkaufsrecht als Baulandmobilisierung eingeordnet wird. Jedes Grundstück kann nur einmal bebaut werden. Vorkaufsrechte vermehren nicht das vorhandene Bauland. Das Bauland wird nur anders verteilt, wenn es denn überhaupt noch dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Somit sind die gestärkten Vorkaufsrechte nichts anderes als ein staatlicher Eingriff in die freie Marktwirtschaft.

Vorkaufsrechte dienen als Plansicherungsinstrument dem Schutz der gemeindlichen Bauleitplanung und dürfen nicht zur pauschalen Wohnbaulandbeschaffung ausgeübt werden. Die Verlängerung der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht der Kommunen gem. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB von 2 auf 3 Monate steht einer Verfahrensbeschleunigung und im Ergebnis einer schnelleren Bebauung von Grundstücken entgegen. Für Unternehmen bedeutet diese Verzögerung zusätzliche Probleme bei der Finanzierung und der Sicherung von Baukapazitäten.

Veränderung des § 9 Gewerbesteuergesetz – Mieterstrom

Für den Klimaschutz muss insbesondere „Mieterstrom“ von unnötig komplizierter Regulatorik befreit werden: Es geht um praxisgerechte Veränderungen bundesgesetzlicher Vorgaben, damit die dringend notwendigen Investitionen in die lokale Stromerzeugung, insbesondere in Photovoltaik-Anlagen und in die damit verbundenen Mieterstromprojekte auch ohne Förderung wirtschaftlich tragfähig möglich werden.

Die gewerbesteuerliche Infizierung der Vermietungserträge durch lokale Stromerzeugung muss vollumfänglich beseitigt werden. Die neue gewerbesteuerliche 10 %- Grenze im GewStG ist zwar ein richtiger Schritt nach vorn. Das hilft jedoch nicht weiter, weil sie die umfassende Umsetzbarkeit von Mieterstrommodellen willkürlich begrenzt. Die 10 %- Grenze blockiert daneben auch die rechtssichere Umsetzung von Mieterstrommodellen. Denn derzeit ist nicht klar, wie die 10% Grenze rechtssicher bestimmt werden soll. Die gewerbesteuerliche 10 %- Grenze ist damit eine Investitionsbremse für den Klimaschutz. Diese Bremse muss gelöst werden. Auf den Umfang der Stromerzeugung darf es nach Meinung des Verbands gewerbesteuerlich in Bezug auf die Mieteinnahmen nicht ankommen.

Neubauqualitäten – Barrierefreiheit

Die Bestimmungen zur Barrierefreiheit in Nordrhein-Westfalen sehen Barrierefreies Bauen im Geschosswohnungsbau vor. Eine Steigerung eines barrierefreien oder zumindest barrierereduzierten Wohnraumangebots kann nicht alleine über den Neubau gelingen, da die Neubauquote zu gering ist angesichts der hohen Zahl älter werdender Menschen. Die Modernisierung der Bestände bietet quantitativ mehr Menschen die Möglichkeit, das Leben in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen, auch wenn im Bestand oft nur eine Reduzierung der Barrieren erreichbar ist.

