

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



An den
Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper, MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de
A02 – Wohnungspolitik – 19.11.2021

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4552

A02

Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/14279
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 19. November 2021

Sehr geehrter Herr Kuper,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Übersendung des Antrags der Fraktion der SPD („Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!“) und die Einladung zur Anhörung.

Gerne machen wir von der uns eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch.

Unsere Stellungnahme fügen wir als **Anlage** bei.

15.11.2021

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-2 06
sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen:
64.10.09 N

Landkreistag NRW
Dorothee Heimann
Referentin
Telefon 0211 300491-220
d.heimann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.00 DH/Zie

Städte- und Gemeindebund NRW
Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-2 44
milena.magrowski@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/006

Über eine Berücksichtigung unserer Anregungen im weiteren Diskussionsprozess würden wir uns freuen.

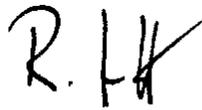
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Kai Zentara
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen



15. November 2021

Stellungnahme

zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
19. November 2021

zum Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/14279

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

I. Zu den Feststellungen des Antrags:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen teilt die im Antrag geäußerte Sorge über den in den bezeichneten Regionen des Landes offenkundigen Mangel an erschwinglichem Wohnraum sowie den daraus resultierenden Folgen insbesondere für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Auch die Kreise, Städte und Gemeinden beobachten vielerorts nicht nur steigende Mieten und Kauf- und Bodenpreise, sondern allgemein steigende Baukosten bei vollständiger Auslastung von Bauwirtschaft und Handwerk.

Zahlen des BBSR für NRW aus dem Jahr 2020 belegen, dass sich die Beobachtung deutlicher Mietpreisanstiege längst nicht mehr nur auf die Schwarmstädte der Rheinschiene einschließlich der Universitätsstadt Münster beziehen: Unter den kreisfreien Städten mit den höchsten Steigerungsraten der durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen 2011 bis 2020 in Nordrhein-Westfalen finden sich auch die Städte Dortmund (+ 43,4 %), Bielefeld (+ 41,8 %), Leverkusen (+ 34,6 %), Krefeld (+31,9 %), Bochum (+ 31,2 %) oder Essen (+30,8 %).¹

Ohne die grundlegende Problembeschreibung des Antrags und die daraus resultierenden sozialen Folgen entscheidend schmälern zu wollen, bitten wir um Beachtung, dass zur Frage der Entwicklung der Mietbelastungsquote durchaus unterschiedliche Aussagen aus dem Wissenschaftsbereich existieren. So zeigen die Erhebungen des Statistischen Bundesamtes aus dem Mikrozensus für NRW eine stagnierende durchschnittliche Mietbelastungsquote.² Richtig ist aber: Mieterhaushalte mit besonders niedrigen Einkommen haben in der Tendenz eine entsprechend hohe Wohnkostenbelastung. Besorgniserregend in diesem Kontext ist vor allem der jüngst beobachtbare deutliche Anstieg der Energiepreise mit entsprechenden Konsequenzen für die Warmmietenbelastung.

Der pauschalen Feststellung des Antrags, die Wohnraumförderpolitik des Landes sei gescheitert, können wir nicht folgen. Schließlich handelt es sich dabei in weiten Teilen um eine „Fortschreibung“ der Aktivitäten der Vorgängerregierung. Dass die nordrhein-westfälische Landesregierung

¹ Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Kathrin Vogler, Caren Lay, Matthias W. Birkwald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.– Drucksache 19/31518 –

² aaO

Anfang 2018 erneut ein Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) für die gesamte Dauer der Legislaturperiode aufgestellt hat, hatte die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich begrüßt. Es sind schlichtweg noch größere Anstrengungen notwendig, um das fortgesetzte Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes in NRW zu verhindern. Anteilig und absolut entsprechen die Zahlen nicht den tatsächlichen Bedarfen.

II. Zu den Forderungen des Antrags

1. Zur „Offensive Starker und bezahlbarer Wohnungsbau NRW“

Mietwohnraumförderung

Auch aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände ist die Entwicklung im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus zunehmend besorgniserregend. Das Ziel, das fortgesetzte Abschmelzen der geförderten Wohnungsbestände aufzuhalten, rückt in Anbetracht dieser Entwicklungen in weite Ferne. Die Ergebnisse der vergangenen Wohnraumförderjahre 2018 bis 2020 zeigen, dass trotz höheren Mitteleinsatzes de facto weniger Neubaumietwohneinheiten gefördert wurden.³ Die Förderintensität nimmt zu; insgesamt wird aber gegen die Marktbedingungen „angefördert“, ohne die Marktbedingungen wirksam beeinflusst zu haben. Angriffspunkte für eine Beeinflussung der Marktbedingungen können im Wesentlichen in den Bereichen der Bauland- und Bodenpolitik, der technischen Standards und der förderfähigen Geschossfläche/Wohnfläche gesehen werden.

Die kommunalen Spitzenverbände sind sich der Problematik der Rahmenbedingungen (im Wesentlichen Zinsniveau, Baulandpreise und -knappheiten, Baukosten, Auslastung der Bauwirtschaft, Neubau-Akzeptanz) bewusst und können daher nachvollziehen, wie schwierig es ist, unter diesen Bedingungen landesseitig ausreichend attraktive Förderkonditionen bereit zu stellen. So wie wir innerhalb unserer Mitgliedschaften intensiv für das Wohnraumförderprogramm des Landes werben, um zur weiteren Verbesserung der Verfahrensabläufe beizutragen, sollte auch das Land stetig an Anpassungen und Änderungen arbeiten.

Wir erkennen das Bemühen der Landesregierung an, die Rahmenbedingung der Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren weiter zu optimieren. Beispiel hierfür ist eine deutlich verbesserte Gebietskulisse seit dem Programmjahr 2021. Den Prozess zur Erarbeitung der neuen Gebietskulisse für die soziale Wohnraumförderung, in den die kommunalen Spitzenverbände neben Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsmarktbeobachtung mit beratender Funktion eingebunden wurden, bewerten wir insgesamt als sehr positiv. Wichtig ist es, die Zahlen zur Erstellung der Gebietskulisse in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Nur so kann sichergestellt werden, dass die jeweiligen Fördermittel zukünftig entsprechend der aktuellen Gegebenheiten verteilt werden.

Positiv ist auch, dass inzwischen – analog zur Förderung von Studierendenwohnheimen – an geeigneten Standorten in NRW auch qualitativvoller und preisgünstiger Wohnraum gefördert wird, der insbesondere den Bedürfnissen von jungen Auszubildenden und der Ausbildungsbetriebe entspricht.

³ aaO

Die im aktuellen Programmjahr enthaltenen Modellversuche zum Erwerb von Bindungen in bezugsfreien nicht geförderten Wohnungen sowie einer deutlich attraktiveren Ausgestaltung der Verlängerung auslaufender Bindungen geförderter Wohnungen begrüßen wir ausdrücklich. Die hohe Anzahl der auslaufenden Bindungen stellt ein großes Problem dar. Die Bestandsabgänge können mit Neubaumaßnahmen nicht dauerhaft kompensiert werden. Beide Ansätze sind grundsätzlich geeignet, Wohnungsbindungen zu generieren bzw. zu erhalten.

In beiden Fällen sind die bislang vorliegenden Erkenntnisse aus den an den Modellversuchen teilnehmenden Städten Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster allerdings ernüchternd: Akzeptanz in Form konkreter Fördermaßnahmen haben beide Programme bislang bei den angesprochenen Zielgruppen nicht erzielt. Wir empfehlen daher, in direktem Austausch mit Vertretern der privaten Einzeleigentümer sowie der Wohnungswirtschaft zu treten, um sowohl Bekanntheit als auch Attraktivität der Angebote zu erhöhen. Auch sollte eine Ausdehnung auf möglichst viele Kommunen unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Budgets erfolgen. Schließlich stellt jede nicht erfolgte längerfristige Bindung in nicht M4+-Kommunen eine verpasste Möglichkeit dar.

Grundsätzlich weisen beide Programme ein sehr großes Potenzial auf, eine Reihe existierender Probleme der Wohnraumförderung abzubauen. Bauliche Maßnahmen sind nicht notwendig – das verringert Flächen-, Kosten- und Akzeptanzprobleme; gleichzeitig erfüllen sowohl der Ankauf von Belegungsrechten als auch die vorzeitige Verlängerung von Bindungen am ehesten die Anforderung, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit für die Mieter miteinander in Einklang zu bringen.

„Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ und Erbpacht

Unseres Erachtens muss sich eine auf die Zukunft gerichtete, antizyklische Wohnraumförderung der Diskussion stellen, dem Einsatz öffentlicher Mittel auch einen dauerhaften öffentlichen Zweck gegenüberzustellen. Im Gegensatz zum seit Jahren zu beobachtenden Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes sollte das Ziel im Aufbau und Erhalt eines Grundstocks sozial gebundener Wohnungen liegen, der dauerhaft auch gering verdienenden Menschen zur Verfügung steht.

Die mit dem Ziel der Sicherung eines langfristig preiswerten und dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbestandes einhergehenden Diskussionen um die sogenannte „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ sollten weitergeführt werden. Trotz teils deutlich divergierender Schlussfolgerungen im Hinblick auf die Wahl der Mittel, belegt der neu entflammte fachpolitische Diskurs die Notwendigkeit, sich mit diesem Thema auf allen Ebenen und mit allen Akteuren auseinanderzusetzen.

Als besonders nachhaltig sehen wir die Vergabe von Erbbaurechten für kommunale Grundstücke an. Diese Nutzungsart kann über den Erbbaurechtsvertrag privatrechtlich ausgestaltet und angepasst werden. Die Erbbaurechtsvergabe und die Gestaltung des Erbbauzinses müssen allerdings an die geänderten und boden- und wohnungspolitischen Zielstellungen unter Berücksichtigung der aktuellen Kreditbedingungen angepasst werden. Hierfür muss auch die Landeshaushaltsordnung entsprechend angepasst werden.

Eigentumsförderung

NRW weist eine vergleichsweise niedrige Quote selbstgenutzten Wohneigentums auf. Auch weil private Alterssicherung und Vermögensbildung für die Menschen unverändert hohe Bedeutung haben, ist das Land gefordert, die Schaffung eigengenutzten Wohneigentums stärker zu fördern. Insbesondere durch die Eigentumsförderung kann der Bedarf nach sozialverträglichem und

preisgedämpftem Wohnraum im kreisangehörigen Raum erfüllt werden. Ihre Stärkung im mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW begrüßen wir daher grundsätzlich. Dies gilt insbesondere für die Angleichung der Fördersätze der Bestandsförderung auf die der Neubauförderung. Das neue Modell kann dazu führen, den Kauf von auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Bestandsgebäuden und -wohnungen für die Generation der jungen Familiengründer erschwinglicher zu machen und Leerständen im Einfamilienhausbestand in nachfrageschwächeren Räumen vorzubeugen.

Hinsichtlich der angespannten Wohnungsmarktlage in den „Schwarmstädten“ Nordrhein-Westfalens bieten aber weder die Eigentumsförderung des Wohnraumförderungsprogrammes NRW noch das Baukindergeld des Bundesgesetzgebers nachhaltige Lösungsansätze. Anders ist diese Einschätzung in den Städten und Gemeinden im Ballungsraum und in ländlichen Gebieten. Dort wird die Eigentumsförderung in Anspruch genommen, unterstützt die Eigentumsbildung von jungen Familien und kann zu einer Entlastung der Großstädte führen. Eine zufriedenstellende Anbindung durch den Umweltverbund aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr muss dabei Beachtung finden.

Dennoch empfiehlt sich, die Wirksamkeit der eigentumsbildenden Fördermaßnahmen kontinuierlich zu prüfen und ihre Ausrichtung ggf. nachzujustieren, um Fehlförderungen nach dem Gießkannenprinzip zu vermeiden. Zudem können zweckgebundene Bürgschaften für die Stärkung der Eigenkapitalbasis für bestimmte Zielgruppen, wie junge Familien, der entscheidende Hebel für den Einstieg in die Wohneigentumsbildung sein.

Das Land NRW sollte Erfahrungen, z. B. aus Rheinland-Pfalz, nutzen und ebenfalls den Erwerb von Genossenschaftsanteilen im Rahmen der Wohnraumförderung prüfen. In Rheinland-Pfalz geschieht dies im Rahmen der Eigentumsförderung, wenn selbst mindestens zehn Prozent der Darlehenssumme als Anteile erworben werden. Die Förderung ist auf maximal 50.000 Euro und maximal 80 Prozent der Erwerbskosten begrenzt.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft

Grundsätzlich steht die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen einer Diskussion zur Neugründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft offen gegenüber, wobei ihr Nutzen auch von der konkreten Ausgestaltung abhängt. Zudem müsste seitens des Landes im Vorfeld erst einmal ermittelt werden, ob und inwieweit der Bedarf nach einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft besteht. Sollte dieser nicht gegeben sein, würde die Neugründung nicht zur Problemlösung beitragen. Kurzfristig erwarten wir von einer solchen Maßnahme aber keine entscheidenden Impulse zur Lösung der aktuellen Wohnungsmarktprobleme. Denn eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft wäre mit vergleichbaren Herausforderungen konfrontiert wie auch die dem öffentlichen Zweck verpflichteten Unternehmen der kommunalen Wohnungswirtschaft; die Probleme fehlenden Baulandes, steigender Baukosten usw. betreffen eine Landeswohnungsbaugesellschaft in ähnlicher Form wie derzeit sämtliche Akteure des Wohnungsmarktes. Eine schnellere Hilfestellung sehen wir stattdessen in der Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit. Gerade kleinere Kommunen dürften weder die personellen noch die finanziellen Mittel haben, eine eigene Wohnungsbaugesellschaft zu unterhalten, sodass die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen im Rahmen einer interkommunalen Wohnungsgesellschaft zielgerichtete Hilfe verspricht.

Personalausstattung in den Bauämtern

Budgetärer Druck und eine angespannte Finanzlage haben vielerorts in den letzten Dekaden zu Personalabbau in Höhe von ca. 50 % der Stellen im kommunalen Ingenieurbereich geführt. Das belegt auch das Institut für den öffentlichen Sektor in einer Studie aus dem Jahr 2017 „Weniger Personal – mehr Aufgaben“⁴. Die Städte, Gemeinden und Kreise benötigten daher eine angemessene Finanzausstattung, finanzielle Stabilität und Planbarkeit. Die angespannte Personalsituation ist aber auf weitere Ursachen zurückzuführen. Der Fachkräftemangel stellt die Kommunen angesichts des demografischen Wandels bundesweit in allen Bereichen der öffentlichen Verwaltungen vor große Herausforderungen.

Ein wesentlicher Baustein zur Ausbildung von Führungspersonal ist das technische Referendariat. Das kommt insbesondere den Bauämtern zugute. Das technische Referendariat dient dazu, Berufsanfängerinnen und -anfängern bzw. junge Berufstätige, die über ein abgeschlossenes technisches Hochschulstudium verfügen, vor allem hinsichtlich verwaltungsrechtlicher, verwaltungstechnischer sowie organisatorischer und managementbezogener Fähigkeiten zu qualifizieren, die für die Übernahme leitender Funktionen in der öffentlichen Verwaltung erforderlich sind. Wenngleich das Land Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu anderen Ländern relativ viele Referendarinnen und Referendare ausbildet, so kann der tatsächliche Bedarf bei weitem nicht gedeckt werden.

Einige Länder haben in den vergangenen Jahren sowohl die Anzahl der Referendariatsplätze als auch die Vergütung der Auszubildenden deutlich angehoben, um der Nachfrage gerecht zu werden und die Attraktivität zu steigern. Wir regen daher an, das technische Referendariat durch eine Erhöhung der Ausbildungsplätze und der Vergütung zu stärken. Dies kann auch dazu beitragen, den öffentlichen Dienst attraktiver zu machen.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen in einer Situation rekrutiert werden, in der das Angebot an potenziellen Nachwuchskräften schrumpft. Dieser sich verschärfenden Konkurrenzsituation muss die Weiterentwicklung des öffentlichen Dienstrechts Rechnung tragen. Die kommunalen Spitzenverbände haben daher bereits im Jahr 2019 eine Reihe von Vorschlägen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Dienstes unterbreitet. Auch haben sie gefordert, die modulare Qualifizierung zum Aufstieg in die Laufbahngruppe 2.2, die derzeit nur für den nichttechnischen Verwaltungsdienst möglich ist, angesichts der besonderen, sich kontinuierlich verschärfenden Probleme bei der Personalgewinnung in technischen Bereichen auch für Beamte und Beamtinnen des technischen Verwaltungsdienstes zu öffnen.

Neben einer Verbesserung der Personalausstattung müssen zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Verwaltung interne Prozesse und Verwaltungsverfahren vereinfacht und vor allem digitalisiert werden. Damit können Prozesse beschleunigt und Ressourcen eingespart werden. Auch können die Erreichbarkeit und die Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern verbessert werden.

Bearbeitungsfristen von Bauanträgen

Für das Baugenehmigungsverfahren ist jetzt mit dem digitalen Antragsassistenten für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren auf dem Bauportal.NRW ein erster wichtiger Schritt gemacht. Für die Kommunen bedeutet das Digitalisierungsprojekt zunächst allerdings nicht nur einen

⁴ <https://publicgovernance.de/html/de/Personaldichte-in-kreisfreien-Staedten.htm>

erheblichen finanziellen, sondern auch einen großen organisatorischen Aufwand. Langfristig gesehen birgt die Digitalisierung aber auch die Chance, Verwaltungsabläufe zu straffen und die knappen Personalressourcen effizienter einsetzen zu können, was zu einer Beschleunigung der Verfahren führt. Diesen Effekt erwarten wir auch für das digitale Baugenehmigungsverfahren. Eine Genehmigungsfiktion nach Überschreiten der Entscheidungsfristen, wie sie beispielsweise in der Bayerischen oder auch in der Hamburgischen Bauordnung vorgesehen ist, halten wir für kritisch, da sie der Bausicherheit entgegenstehen dürfte. Die Genehmigungsfiktion für Wohngebäude in der Hamburgischen Bauordnung ist u.a. daran geknüpft, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. In der BauO NRW 2018 bedürfen diese Vorhaben für die GK 1 bis 3 ohnehin keiner Baugenehmigung.

Wichtig ist jetzt, dass sich möglichst viele Bauaufsichtsbehörden an das Bauportal.NRW anschließen und sowohl den Antrag als auch die Bauvorlagen elektronisch entgegennehmen können. Dazu ist noch weitere Unterstützung finanzieller und technischer Art durch das Land erforderlich, ebenso wie die rasche Implementierung der übrigen Verfahren.

Das betrifft auch die Überführung bestehender Bauleitpläne in ein XPlanung-konformes, digitales Format. Mit der Rahmenvertragsinitiative „Digitalisierung rechtskräftiger Bebauungspläne“ ist zwar ein erster Schritt getan, das von den kommunalen Spitzenverbänden seit Jahren vorgetragene Anliegen geht jedoch weiter: So fordern wir eine gemeinsam von Landesregierung und kommunalen Spitzenverbänden getragene und von der Landesregierung geförderte „Plattform zur Unterstützung und Organisation von Geoinformationen in NRW“ auf den Weg zu bringen. Betroffen sind zahlreiche Gebiete, wie z. B. Schulentwicklungsplanung, Sozialmonitoring, Verkehrsplanung, kommunale Wahlbezirke, Umweltdaten, Bauleitpläne und Landesplanung. Der Einsatz von Geodaten bietet außerdem einen sinnvollen Mehrwert bei der Digitalisierung des Statistikwesens. Darüber hinaus spielen Geodaten eine wichtige Rolle im Kontext der Open-Data-Strategie des Landes. Die Initiative ist jedoch zwischen den Zuständigkeiten des Innen-, Wirtschafts- und Bauministeriums bisher versandet. Umso dringlicher ist es, jetzt diese Digitalisierungsinitiative zu beschleunigen. Die Kommunen können diese Aufgabe nicht alleine bewältigen.

Wohnen in der Innenstadt/Wohn- und Lebensumfeld im Quartier

Nicht erst seit der Corona-Pandemie zeichnet sich ein Wandel in den Innenstädten ab, über den wir nicht hinwegsehen dürfen. Denn er betrifft alle Städte und Gemeinden. Nicht mehr der Konsum ist Hauptanlass für den Besuch der Innenstädte, Quartierszentren und Ortskerne. Multifunktionale Orte und Räume, unterschiedliche Nutzungen auch für kürzere Zeiträume sind gefordert. Wohnen gehört zu dieser Nutzungsmischung ebenso dazu wie Handel, Gastronomie, Kultur und Bildung. Diese Nutzungsmischung wird nicht einfach herzustellen sein, aber sie muss das Ziel sein. Dafür gibt es keine Patentlösungen, die auf alle Innenstädte anzuwenden sind. Vielmehr muss die eigene ortstypische Individualität neue Lösungsmöglichkeiten bestimmen.

Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 ist das Thema Nutzungsmischung als übergeordnetes Leitbild in Deutschland etabliert. Die Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 greift die Transformationsprozesse der Städte auf und bekräftigt die Forderung nach einer nachhaltigen Mischung im Sinne des Gemeinwohls. Somit gilt es, die drei Nachhaltigkeitsdimensionen einer grünen, gerechten (sozialen) und produktiven Stadt in die Realität umzusetzen.

So einfach die Forderung nach mehr Nutzungsmischung ist, so schwierig ist deren Umsetzung. Zum einen fehlen den Kommunen die finanziellen Möglichkeiten, die kurzfristig erforderlichen Umsteuerungsmaßnahmen angehen zu können. Zum anderen mangelt es oftmals an Steuerungsmöglichkeiten, da sie nicht im Besitz der entsprechenden Flächen und Immobilien sind. Zudem haben unterschiedliche Nutzungen unterschiedliche Anforderungen an das Gebäude, den öffentlichen Raum und deren Bewohnerinnen und Bewohner. Anders als von der Landesregierung in der Anhörung zur Novelle des Baugesetzbuchs 2021 postuliert, bedarf es daher sehr wohl eines erweiterten bodenrechtlichen Instrumentariums.

Mehr Wohnungen in den Innenstädten erfordern eine verträgliche Mischung zwischen den angestammten und den neuen Nutzungen. Auch sind mehr Wohnfolgeeinrichtungen zu berücksichtigen, wie Schulen, Kindergärten oder Lebensmitteleinzelhandel. Darüber hinaus bedarf es qualitativvoller blauer (Wasser) und grüner Infrastrukturen. Viele dieser Nutzungen wurden in den vergangenen Jahren aus den Innenstädten und Zentren verdrängt. Zudem stehen die Anforderungen der Wohnnutzung nach Ruhe und gesunden Lebensverhältnissen den Lärm-, Geruchs- und anderen Emissionen bestehender Innenstadtnutzungen, insbesondere zur Nachtzeit, gegenüber. Nicht alle Nutzungen sind gleichermaßen gut zu mischen; daher bedarf es bei der Konzeption einer Betrachtung über den Tages- und Nachtverlauf hinweg. Wann und wo sollen welche Nutzungen betrieben werden?

Der temporäre oder auch langfristige Erwerb von Immobilien und Grundstücken durch die Stadt ist eine der zentralen Interventionsmöglichkeiten. Dabei geht es um kluge Investitionen, die sich nicht zwingend monetär auszahlen müssen, wohl aber helfen, den Standort zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei wird nicht jede leerstehende Immobilie das Potenzial für neue Nutzungsmöglichkeiten haben; die Option Abriss oder Rückbau ist fallweise auch mitzudenken.

Die Kommunen sollten für den Ankauf relevanter Immobilien für die (Re-)Vitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren auf unterschiedliche Finanzierungsstellungen zurückgreifen können. Zwingend erforderlich ist in jedem Fall eine auskömmliche Finanzierung der Kommunen, sodass diese auch ohne zusätzliche Förderinstrumente handlungsfähig sind.

Da dies oftmals nicht der Fall ist, ist eine Anhebung der Städtebauförderung grundsätzlich geeignet, den Kommunen mehr Gestaltungsspielraum vor Ort zu verschaffen; dies erfordert allerdings in der Regel einen Anteil an Eigenfinanzierung, der viele Städte schon heute überfordert. Zudem ist die Städtebauförderung nicht unbedingt für den Erwerb oder Zwischenerwerb von Immobilien geeignet. Gefragt sind Finanzierungsinstrumente, die den Erwerb einfach, flexibel und agil ermöglichen sowie die Prozesskosten berücksichtigen.

Hierfür gibt es unterschiedliche Optionen: Eine enge Zusammenarbeit mit einer prospektiv und langfristig agierenden, lokal basierten Immobilienwirtschaft eröffnet die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Erwerb durch private und öffentliche Akteure vor Ort. Das verringert das finanzielle Engagement und auch das Risiko für die Kommunen. Allerdings sind je nach Erwerbsmodell auch ihre Steuerungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkter und können sich auf die planungsrechtliche Rahmensetzung reduzieren.

Gute Erfahrungen gibt es mit dem treuhänderischen Erwerb durch kommunale Wohnungs- oder Stadtentwicklungsgesellschaften. Diese können oftmals schneller am Markt agieren und im Auftrag der Stadt Grundstücke oder Immobilien aufkaufen und entwickeln. Als weitere Optionen sind

Unterstützungsleistungen durch den Bund und/oder das Land denkbar, wie beispielweise im Nordrhein-Westfalen durch NRW.Urban.

Kommunaler Erwerb setzt voraus, dass die Kommune finanziell handlungsfähig ist. Empfehlenswert ist es daher, für den kommunalen Erwerb von Immobilien und Grundstücken ein Budget im Haushalt für strategisches Flächenmanagement vorzusehen. Die Aufsichtsbehörden sind anzuhalten, diese haushaltsseitige Option einzuräumen. Zudem sollen die Entscheidungsfähigkeit des Rates gestärkt, aufsichtsrechtliche Genehmigungsverfahren erleichtert und verfahrensrechtliche Abläufe beschleunigt werden. Diese sind nötig, um agil am Immobilienmarkt agieren zu können.

Eine weitere Option zum Zwischenerwerb von städtebaulich relevanten Schlüsselimmobilien würde sich durch den Einsatz eines Ankaufsfonds für Immobilien eröffnen. Ein solches Finanzierungsinstrument muss auf Landesebene organisiert und mit Sondermitteln ausgestattet sein. Beispielsweise ermöglicht das Land Baden-Württemberg finanzschwächeren Kommunen den Erwerb von Grundstücken für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau über einen Grundstücksfonds. Denkbar wäre eine ähnliche Lösung für gemeinwohlorientierte Maßnahmen in der Innenstadt und in den Zentren. Es sollte revolvierend funktionieren, also Erträge aus dem Verkauf der Immobilien nach ihrer Entwicklung durch die Kommunen oder ihre beauftragten Treuhänder dem Fonds wieder zufließen lassen. Auch dieses Instrument kann den Städten schnelleres Agieren am Immobilienmarkt erlauben.

Vorbild NRW-Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren

Nordrhein-Westfalen hat für ein breites Spektrum an kommunalen Interventionen ein „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“ als eigenständiges Städtebauförderprogramm in Höhe von 70 Millionen Euro aufgelegt, das auf 100 Millionen Euro erweitert worden ist. Das Sofortprogramm Innenstadt hat zum Ziel, alle von Leerstand und Schließungen in Handel und Gastronomie betroffenen Städte und Gemeinden zu unterstützen.

Mit den Mitteln soll den Städten und Gemeinden im Zusammenwirken mit den Handeltreibenden und der Immobilienwirtschaft ermöglicht werden, rasch zu handeln, neue Wege zu gehen und Perspektiven zu finden. Gefördert werden Interventionen, mit denen die Handlungsfähigkeit der Kommunen gestärkt werden soll und Zeit gewonnen wird, neue Lösungen zu entwickeln.

Zu den Interventionsfeldern zählen die vorübergehende, aber der förderfähigen Höhe nach auf 70 Prozent der bisherigen Kaltmiete gedeckelte Anmietung leerstehender Ladenlokale durch die Städte und Gemeinden zur Etablierung neuer Nutzungen, ein Zwischenerwerb von Gebäuden, Konzepte und Entwicklungsplanungen zur Neuaufstellung von Handelslagen und Beratungs- und Planungsunterstützung für ein Zentrenmanagement. Dabei demonstriert das Land auch, dass Städtebauförderung flexibler und unbürokratischer durchgeführt werden kann, als das bislang die Regel ist.

2. Zur „Offensive Mieterschutzland NRW“

Mieterschutzverordnung (MietSchVO)

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW hatte das Verfahren zur MietSchVO und insbesondere zur Erstellung der damit verbundenen Gebietskulisse bereits im

Rahmen der schriftlichen Ausschussanhörung zum 15. Mai 2020 deutlich in Frage gestellt und diese Kritik ausführlich begründet.

Trotz der auch von anderen Sachverständigen in der o. g. schriftlichen Anhörung geäußerten Kritik sind an der Gebietskulisse keine Änderungen vorgenommen worden. Wir bedauern, dass weder durch die Landesregierung noch im parlamentarischen Verfahren Gelegenheit bestand, nach Aufkommen der sachverständigen Kritik an den gutachterlichen Schlussfolgerungen mögliche Überarbeitungen vor Inkrafttreten der Gebietskulisse zu diskutieren. Das entwertet aus unserer Sicht die sachverständige Meinungsbildung und Stellungnahme, um die wir gebeten worden sind.

Zusammengefasst stellen wir fest: Die aus den Gutachten zur MietSchVO hervorgegangenen Ergebnisse stehen weder methodisch noch politisch im Einklang mit den kommunalen wohnungspolitischen Zielen. Die begründet geäußerten Zweifel an der methodischen Vorgehensweise des Gutachtens zur Identifizierung vermeintlich angespannter und nicht angespannter Wohnungsmärkte sind nicht ausgeräumt. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte halten wir allerdings eine wissenschaftliche fundierte Evaluation nicht erst zum Auslaufen der MietSchVO nach fünf Jahren, sondern bereits nach zwei Jahren für geboten. Das eröffnete der Landesregierung und dem Gesetzgeber die Möglichkeit, die Mieterschutzverordnung halbwegs zeitnah nachzubessern.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hat bereits einen möglichen Weg zur Überarbeitung der MietSchVO vor Veröffentlichung skizziert. Widersprüche zwischen den gutachterlichen Ergebnissen zur MietSchVO zu anderen aktuellen Wohnungsmarktanalysen auf lokaler Ebene desselben Gutachters sowie gutachterliche Vorgehensweisen zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte zur Anwendung mieterschutzrechtlicher Verordnungen in anderen Bundesländern liefern sowohl weitere Argumente für eine möglichst zeitnahe Evaluation der MietSchVO als auch Hinweise auf eine methodisch fundiertere Vorgehensweise bei der Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte.

Ein Evaluationsprozess sollte sich daran orientieren, ob Evidenz für misslingenden Mieterschutz vor Ort oder Begründungsprobleme für andere wohnungsmarktpolitische Instrumente vorliegen. Die in der MietSchVO definierte Gebietskulisse schafft für zahlreiche weitere wohnungsmarktpolitische Instrumente (Quotenbeschlüsse, Konzeptvergaben, Wohnraumschutzsatzungen etc.) auf der kommunalen Ebene den räumlichen Bezugsrahmen und Begründungszusammenhänge. Diese müssen stets die konkrete Anspannungssituation vor Ort berücksichtigen. Überdies sollte ein Evaluierungsprozess deutlich transparenter als der Prozess zur Evaluierung der Landesverordnungen zum Mieterschutz in 2019 gestaltet werden. Eine Evaluation der MietSchVO nach zwei Jahren Geltungsdauer müsste bereits etwa ein Jahr zuvor in die Wege geleitet werden.

Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) – Verordnung und Leitfaden

Das Ziel des Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) ist, „eine sichere Grundlage für einen wirksamen und rechtssicheren Verwaltungsvollzug durch die betroffenen Gemeinden“ zu geben. Im Rahmen seiner Umsetzung stand der Landesgesetzgeber vor der Herausforderung, dass mit dem WohnStG eine ganze Reihe von Rechtsbereichen miteinander verknüpft werden, die teilweise bereits Regelungen enthalten, die auch auf den Bereich des Wohnraums Anwendung finden – bspw. das Baurecht oder das Ordnungsrecht.

Die Kreise, Städte und Gemeinden wiederum sehen sich mit der Herausforderung konfrontiert, die durch ein das WohnStG erweiterten Möglichkeiten und Pflichten der Wohnungsaufsicht praxisgerecht umzusetzen. Dies gilt sowohl für die personelle Ausstattung als auch für die anspruchsvolle Organisation technischer Verfahren.

Das WohnStG ermächtigt das für Wohnen zuständige Landesministerium, durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Umsetzung des Gesetzes zu erlassen. Für die Frage der praktischen Umsetzung und des konkreten Verwaltungshandelns kommt dieser Verordnung daher eine große Bedeutung zu. Auch die Gebührenordnung ist Teil der Rechtsverordnung. Den kommunalen Spitzenverbänden ist im Juli 2021 ein Entwurf einer solchen Rechtsverordnung von Seiten des MHKBG zur Stellungnahme vorgelegt worden. Im Anschluss auf unsere fristgerechte Positionierung warten wir auf die Umsetzung.

Der vom Land mit Unterstützung der Kommunen erarbeitete Praxis-Leitfaden zum bisherigen Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) hat in der Vergangenheit deutlich dazu beigetragen, diese Probleme zu reduzieren und zu einer praxisgerechten Anwendung der gesetzlichen Regelungen zu gelangen. Die abschließende Erarbeitung und Veröffentlichung eines vergleichbaren Leitfadens zum Wohnraumstärkungsgesetz stehen ebenfalls noch aus.

Zweckentfremdung – Regeln, Satzung, IT-Verfahren

Die kommunalen Spitzenverbände haben das Vorhaben des Landesgesetzgebers begrüßt, den Gemeinden mit der Befugnis zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ein Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, um insbesondere gegen die Zweckentfremdung im Bereich der touristischen Kurzzeitvermietung vorgehen zu können. Dies entspricht den kommunalen Forderungen.

Die Idee, Wohnungen kurzzeitig über Online-Plattformen zu teilen, ist grundsätzlich gut. Problematisch wird es aber, wenn durch gewerbeähnliche Kurzzeitvermietungen über Online-Portale dauerhaft Wohnungen dem Markt entzogen werden. Eine solche Zweckentfremdung verteuert und verknappt den Wohnraum in Städten und besonders in nachgefragten Stadtvierteln zusätzlich. Dies haben inzwischen zahlreiche Studien nachgewiesen. Außerdem entstehen Konflikte in Hausgemeinschaften und Nachbarschaften.

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens haben wir mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die faktische Freistellung von einer Genehmigungspflicht für jede Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung mit den im Gesetz enthaltenen drei Monaten, längstens 90 Tagen, deutlich über die Regelungen anderer Bundesländer, aber auch zahlreicher anderer europäischer Städte, hinausgeht. Die Begründung des Gesetzes, dass diese Frist den sich ändernden Urlaubsgewohnheiten der Bevölkerung entspreche, überzeugt nach wie vor nicht. Vielmehr legen aktuelle Studien nahe, dass es je nach Stadt und durchschnittlich erzielbarer Übernachtungspreise bereits unterhalb eines Zeitraumes von 90 Tagen wirtschaftlich genauso attraktiv sein kann, eine Wohnung ausschließlich Kurzzeitmietern anzubieten und sie damit dem regulären Mietwohnungsmarkt zu entziehen.

Wir fordern daher weiterhin, die Obergrenze zur Freistellung von einer Genehmigungspflicht auf 8 Wochen abzusenken. 8 Wochen sind ausreichend, um das traditionelle, nicht primär gewinnorientierte Homesharing im Rahmen der üblichen Urlaubsansprüche eines Wohnungsgebers auf unkomplizierte Weise zu ermöglichen.

Das in Kraft getretene WohnStG sieht zudem eine Privilegierung für Studierende vor, damit diese bei einer längeren Abwesenheit, etwa einem Auslandsaufenthalt zu Studienzwecken, den Wohnraum für die Zeit der Abwesenheit genehmigungsfrei untervermieten können. Einer solchen allgemeinen und pauschalen Besserstellung einer bestimmten Personengruppe hätte es nicht bedurft. Sie steht im Widerspruch zur ansonsten im WohnStG verankerten Systematik des Verbots mit Genehmigungsvorbehalt. Ein solcher Fall hätte auch im Sinne eines „berechtigten Interesses“ ohne die pauschale Privilegierung ermöglicht werden können.

In der Frage der Entwicklung und Umsetzung eines geeigneten IT-Verfahrens zur Anzeige von Kurzzeitvermietungen und der Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern haben inzwischen Austauschformate zwischen MHKBG, NRW-Kommunen und den relevanten Akteuren aus der IT-Landschaft stattgefunden. Wir begrüßen, dass das Land den Kommunen ein einheitliches Verfahren zur Seite stellen wird. Die kommunalen Spitzenverbände sind zuversichtlich, dass es gelingt, bis zum Stichtag 1. Juli 2022 ein weitgehend automatisiertes IT-Verfahren, welches einen Online-Zugang für anzeigende bzw. antragstellende Bürgerinnen und Bürger bietet, zu etablieren. In den kommenden Monaten ist vor allem noch zu klären, wie genau sich das landesweit einheitliche Fachverfahren in die jeweiligen kommunalen IT-Architekturen integrieren bzw. an diese andocken lässt.

Zusätzlichen Aufwand bei der Entwicklung des Verfahrens nach dem Vorbild Hamburgs produziert im Übrigen die zuvor angesprochene Ausnahmeregelung für Studierende, da zusätzliche Prüfroutinen enthalten sein müssen.

Um einen rechtssicheren Übergang von „altem“ zu „neuem“ Recht zu schaffen, hatten die kommunalen Spitzenverbände überdies die zwischen Land und Kommunen abgestimmte Entwicklung einer Mustersatzung, angepasst an die Vorgaben des neuen Wohnraumstärkungsgesetzes, gefordert. Diese Muster-Satzung liegt noch nicht in einer finalen Fassung vor. Allerdings existiert auch in diesem Fall ein intensiver Austausch zwischen dem Fachministerium und den Kommunen.

3. Zur „Offensive Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“

Bodenpolitik

Kommunale Bodenfonds sind ein zentrales Instrument gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik; sie ersetzen nicht die übrigen Instrumente sozialer Wohnraumpolitik, sondern erhöhen deren Wirkung. Bund und Länder sollten ihre bedarfsfreien Grundstücke in kommunale Bodenfonds einbringen. Neben einer Erhöhung des Bundesanteils an der öffentlichen Wohnraumförderung benötigen die Städte leichteren Zugriff auf Baugrund. Nur so lassen sich weiter steigende Preise beim Bauland und bei den Mieten verhindern. Über kommunale Bodenfonds steuern die Städte dann je nach Bedarf vor Ort, was und wann gebaut wird. In solchen Fonds werden Grundstücke vorgehalten, über die die Kommunen verfügen können.

Wir haben die Entscheidung der Landesregierung für das Bundesmodell bei der Novelle der Grundsteuer zur Kenntnis genommen. Der Verzicht des Landes auf die Nutzung der Länder-Öffnungsklausel bedeutet, dass in NRW ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer nach neuem Bundesrecht zur Anwendung kommen. Der Landesregierung wurde früh signalisiert, dass die Städte die bundesgesetzlich geregelte Grundsteuer als eine geeignete Grundlage für eine Reform der Grundsteuer in

NRW betrachten. Nach unserem Verständnis kommt damit auch automatisch der mit dem Grundsteuerreformgesetz neu eingeführte § 25 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes zur Anwendung, der den Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke ermöglicht („Grundsteuer C“). Es liegt dann in der alleinigen Entscheidung der Gemeinden, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Baulandmobilisierungsgesetz

Die kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene haben sich intensiv dafür eingesetzt, dass das Baulandmobilisierungsgesetz noch rechtzeitig vor dem Ende der 19. Legislaturperiode verabschiedet werden konnte. Mit der Erweiterung des Baugesetzbuchs (BauGB) um wichtige neue Instrumente werden den Kommunen zusätzliche Handlungsmöglichkeiten zur Bewältigung der Herausforderungen der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eingeräumt. Die Anwendung einiger Regelungen ist auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt. Bedauerlicherweise können – entgegen der Regelungen im ersten Gesetzentwurf – diese Gebiete nicht durch die Kommunen selbst festgelegt werden, sondern erfordern gesondert zu erlassende Verordnungen durch die Landesregierung.

Das Präsidium des Städte- und Gemeindebundes NRW und der Vorstand des Städtetages Nordrhein-Westfalen haben daher bereits mit Beschlüssen vom 15.06.2021 und 16.06.2021 die Landesregierung aufgefordert, den Erlass der Rechtsverordnungen unverzüglich unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände auf den Weg zu bringen und festzustellen, dass in einer Vielzahl von Städten und teilweise in Gemeinden in Nordrhein-Westfalen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Hier muss für die Kommunen die gesamte Bandbreite der Instrumente des Baugesetzbuchs zur Verfügung stehen. Insbesondere die erweiterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans im neuen § 31 Abs. 3 BauGB kann zur schnellen Wohnraumschaffung beitragen und die Einführung eines Genehmigungserfordernisses bei der Umwandlung von Miet- in Wohneigentum trägt zum Erhalt von angestammten Wohnquartieren für die Bevölkerung in angespannten Wohnungsmärkten bei. Da die Regelungen befristet sind, ist ein schnelles Handeln unerlässlich, um den gesetzlich eingeräumten Erprobungszeitraum für die Regelungen optimal nutzen zu können.

Zur Festlegung der Gebietskulisse nach dem Baulandmobilisierungsgesetz sollte aber nicht einfach auf die vorhandene Gebietskulisse für die MietSchVO NRW zurückgegriffen werden. Die kommunalen Spitzenverbände NRW hatten das seinerzeitige Verfahren zur gutachterlichen Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte deutlich kritisiert.

Die kommunalen Spitzenverbände hatten im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens zur MietSchVO NRW mit Nachdruck auf die problematischen Folgen der Gebietskulisse der MietSchVO NRW für andere wohnungs- und bodenpolitische Bereiche hingewiesen. Für das Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW), das zum 1. Juli 2021 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber bereits darauf reagiert: Die kommunale Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist für Gemeinden in Gebieten mit einer „fehlenden ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“, die in einer Landesverordnung gegenständlich sind **oder** in Gemeinden mit einem „erhöhten Wohnungsbedarf“ möglich. Die Befugnis zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen ist somit nicht nur auf Kommunen im Geltungsbereich der Gebietskulisse der MietSchVO NRW beschränkt. Auch die Gebietskulisse der Wohnraumförderung, welche Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt, ist als ein starkes Indiz für einen „erhöhten

Wohnungsbedarf“ anzusehen und sollte daher auch für die Bestimmung der Gebietskulisse für die Verordnungen nach § 201a und § 250 BauGB herangezogen werden.

4. Zur „Offensive „Gut und sicher Leben Zuhause“

Es gibt bereits eine Vielzahl an Förderprogrammen in NRW. Wünschenswert wäre eine Bündelung der Fördermöglichkeiten und kein zusätzliches neues Förderprogramm. Die Städte und Gemeinden benötigen Förderprogramme, die ressortübergreifend abgestimmt sind und einen integrierten Ansatz bei den Kommunen unterstützen, sodass der Verwaltungsaufwand bei den Kommunen gering und die Wirkung vor Ort hoch ist. Die Kommunen brauchen überdies Planungssicherheit über mehrere Jahre, damit die Mittel auch abgerufen werden können.

Innovation City/Nachhaltige Quartiere

Gefordert ist eine neue Stringenz, ein Fahrplan für Energieeffizienz am Gebäude. Die Förderung energetischer Maßnahmen am Wohngebäudebestand muss neugestaltet werden. So richtig und wichtig das neue Bundesprogramm für effiziente Gebäude (BEG) und die steuerliche Förderung sind, sie erfüllen noch nicht in einem ausreichenden Maße die Voraussetzungen für eine niederschwellige Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen, die die Eigentümer und ihre finanziellen Möglichkeiten genügend berücksichtigt. Vor allem selbstnutzende Eigentümer führen in der Regel selten einmalige, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch. Sie sorgen eher mit regelmäßigen, kleinteiligen Instandhaltungsmaßnahmen dafür, dass ihr Gebäude ihren individuellen Qualitäts- und Ausstattungsansprüchen genügt. Auch die Bestände der Wohnungswirtschaft sind in ihrem Zustand unterschiedlich.

Es gilt daher aus unserer Sicht, neue Förderkonzepte zu stärken, die von dem Ideal einer energetischen optimalen Gesamtanierung eines Gebäudes abrücken. Modulare Sanierungsmaßnahmen sollten stärker als bisher über Zuschussförderung unterstützt werden. Die Vorteile dieses Weges zeigen die Erfahrungen aus den Quartieren der Innovation City Ruhr Initiative. Diese Erfahrungen müssen in Politikinstrumente der Landesregierung einfließen.

Dies gilt auch für die Umsetzung von Quartierskonzepten. Quartierskonzepte setzen ein Ziel fest, das dann durch unterschiedliche Maßnahmen im Quartier erreicht werden kann. Dies eröffnet eine flexible Umsetzung und ermöglicht dennoch klare Standards. Entsprechend sollten die Förderkonditionen nicht für Einzelgebäude festgelegt werden, sondern auf die Quartiersebene abzielen. Des Weiteren sollten die Amortisationszeiten von Maßnahmen bei der Förderung besser berücksichtigt und eine vereinfachte Kombination von Fördermitteln ermöglicht werden. Diese Verbesserungen würden tatsächliche Breitenwirkung erzeugen und besonders im privaten Gebäudebestand wirken.

Die kommunalen Spitzenverbände plädieren daher für eine Stärkung der Kommune als Organisator, Moderator und Multiplikator im Bereich der Energieberatung von lokalen Unternehmen, unterschiedlichen Verbrauchergruppen und Wohnungseigentümern. Aufgrund der besonderen Nähe der Kommune zu ihren Bürgern und Gewerbetreibenden sind sie Dreh- und Angelpunkt der Energiewende vor Ort.

Für eine erfolgversprechende Umsetzung energetischer Investitionen durch die Gebäudeeigentümer ist eine intensive, dauerhafte und vertrauensbildende Kommunikation, Information, Beratung und Begleitung notwendig. Schließlich sollte sich die Mobilisierung nicht nur auf die Beratung beschränken, sondern den Eigentümern auch bei der Umsetzung begleitend zur Seite stehen.

Die Praxisbeispiele aus besonders engagierten Kommunen verdeutlichen aber auch, dass eine effektive Energieberatung kosten- und personalintensiv ist. Es bedarf der Unterstützung des Landes, wenn das Energieberatungsmanagement unter dem Dach der Kommunen Erfolg haben soll. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Energieberatung durch die Kommunen um eine freiwillige Leistung handelt, die von finanzschwachen Kommunen nur schwer oder gar nicht mehr zu leisten ist.

Der Umbau der Stadt für mehr Wasser und Stadtgrün ist grundsätzlich zu begrüßen; er verbessert die Lebensqualität und macht die Städte gleichzeitig resilienter für die Auswirkungen des Klimawandels. Regenwasser kann besser gespeichert und zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Stadtgrün hat Verschattungseffekte, die kühlen und Aufenthaltsqualität steigern.

Gewerbesteuer Wohnungsunternehmen

Die Vorschläge der Wohnungswirtschaft, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung auch auf die Erzeugung und die Vermarktung von Strom an die Mieterinnen und Mieter auszuweiten, betrachten wir sehr kritisch. Die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung zugunsten von Hauseigentümern, die eine PV-Anlage betreiben und den Strom veräußern, ist ein Tatbestand, der sich negativ auf das Gewerbesteueraufkommen der betroffenen Städte auswirkt. Dies in einer Zeit, in der die Gemeinden aufgrund der Corona Pandemie erhebliche Gewerbesteuermindereinnahmen zu verzeichnen haben und sich zum Erhalt ihrer Investitionskraft für weitere Rettungsschirme einsetzen. Entsprechende Änderungen an der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage sollten deshalb – wenn überhaupt – stets mit dem Ziel erfolgen, sich auf eng begrenzte und klar definierte Ausnahmefälle zu beschränken.

Bauordnung

Die „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Nordrhein-Westfalen“ (VV TB NRW) ist am 1. Juli 2021 in geänderter Fassung in Kraft getreten. Mit der Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen besteht ein gültiges technisches Regelwerk, in dem die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit im Wohnungsbau verankert sind. Der Umfang der Barrierefreiheit von Wohnungen ergibt sich aus § 49 Absatz 1 BauO NRW 2018 in Verbindung mit Kapitel A 4, lfd. Nummer A 4.2.2.2 in Verbindung mit Anlage A 4.2/3 der VV TB NRW.

Die VV TB NRW löst die VV TB vom 7. Dezember 2018 ab. Dass die DIN 18040-2 in NRW nicht vollumfänglich bauaufsichtlich eingeführt wurde, wurde von den kommunalen Spitzenverbänden als akzeptabler Kompromiss zwischen den Interessen zur Beachtung der Belange behinderter Menschen und den Anforderungen des kostengünstigen Wohnungsbaus gesehen. Eine umfangreiche, frühzeitige Beteiligung der Behinderten- und Sozialverbände bei der bauordnungsrechtlichen Rechtsetzung ist selbstverständlich geboten und erforderlich.