

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1126

A01, A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**Wohnungslosigkeit entgegenwirken – Hilfeangebote ausbauen
– Ursachen beseitigen**

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Düsseldorf, 30.01.2019

Vorbemerkung

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen vertritt die Interessen der mittelständischen Bau- und Wohnungswirtschaft. Eine besondere Kompetenz haben die rund 250 Mitgliedsunternehmen in NRW im Bereich des Wohnungsneubaus. Dieser umfasst ein breites Spektrum vom selbstgenutzten Einfamilienhaus über freifinanzierten und öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau bis hin zu Spezialimmobilien für Senioren mit Serviceangeboten des betreuten Wohnens.

Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Stellungnahme auf die im Antrag enthaltenen Lösungsansätze für die Vermeidung von Wohnungslosigkeit, sofern diese im Bereich des Wohnungsneubaus liegen.

Bezahlbares Wohnen in Ballungsräumen – eine Herkulesaufgabe

Die Schaffung von Wohnraum, besonders die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, gestaltet sich in Ballungsräumen immer schwieriger. Steigende Neubaumieten und Kaufpreise sind ein Ergebnis von mehreren Faktoren. Beispielfhaft sind nachfolgend nur drei Themenfelder aufgelistet:

- **wenig verfügbares Bauland und infolgedessen steigende Grundstückspreise**
- **steigende Auflagen seitens des Gesetzgebers (zB Energieeffizientes Bauen, Barrierefreiheit) und infolge dessen steigende Baukosten**
- **lang dauernde Genehmigungsverfahren (Bebauungspläne und Baugenehmigungen) und infolgedessen steigende Finanzierungskosten**

Grundstücke in Köln oder Düsseldorf sind unter 1000,- Euro pro Quadratmeter kaum noch zu finden. Die Preisentwicklung ist steigend. Städtische Grundstücke machen hier keine Ausnahme. Auch Kommunen verkaufen Grundstücke überwiegend zu Höchstpreisen. Hohe Grundstückspreise und steigende Neubaumieten stehen in unmittelbarem Zusammenhang. Nach Aussage von BFW-Mitgliedsunternehmen sind die Konditionen des Wohnraumförderprogramms der Landesregierung gut, dies gilt aber nur bei einem Grundstückspreis von bis zu 500 Euro pro Quadratmeter.

Hieraus muss gefolgert werden, dass alle gemischt finanzierten Wohnungsbauprojekte (teils freifinanziert, teils öffentlich-gefördert), die Kommunen im Rahmen städtebaulicher Verträge mit Unternehmen vereinbaren durch Quersubventionierungen seitens des freifinanzierten Wohnungsbaus belastet sind.

Der BFW NRW fordert daher seit längerem, dass kommunale Quotenmodelle für den sozialen Wohnungsbau durch entsprechende Preisreduzierungen bei der Grundstücksvergabe gefördert werden. Eine Anregung des BFW NRW in diesem Zusammenhang ist die Konzeptvergabe, die eine transparente Ausschreibung Grundstücken und Vorgabe bei Projekten sowie auch eine Transparenz beim Grundstückspreis ermöglicht.

Die im Anhalt enthaltene generelle Forderung nach Quoten für den sozialen Wohnungsbau in jeder Kommune ist aus Sicht des BFW NRW nicht zielführend. Der heterogene Wohnungsmarkt in NRW bringt

verschiedenste Herausforderungen mit sich. Weder hochpreisige Wohnquartiere noch soziale Brennpunkte sind erstrebenswert. Je nach Wohnungsmarktlage braucht es daher unterschiedliche Ansätze, um eine lebendige durchmischte Stadtgesellschaft zu fördern. Selbst in den Metropolen Köln und Düsseldorf reicht oftmals nicht der Gesamtblick auf die Stadt, sondern bedarf es einer Analyse des jeweiligen Stadtbezirks, um den passenden Wohnungsbautyp zu definieren.

Eine generalisierte Quotenvorgabe auf Landesebene geht von einem Durchschnittsbedarf aus, den es in der Realität vor Ort selten gibt. Eine Fehlförderung auf Kosten der Wohnraumförderung sollte vermieden werden.

Der BFW NRW unterstützt das Anliegen, dass die Kosten der Unterkunft mit den Bewilligungsmieten kompatibel sein müssen. Die Frage der Angemessenheit darf hier nicht als Argument einer nur anteiligen Übernahme real anfallender Kosten herhalten.

Im Hinblick auf die im Antrag enthaltene Forderung barrierefreien Wohnraum zu schaffen hat die seit dem 01.01.2019 geltende Landesbauordnung einen neuen Standard gesetzt. Zukünftig werden alle Geschosswohnungsbauten barrierefreie Wohnungen aufweisen. Im Bestand ist ein Umbau meist ausgeschlossen, die Erfahrung zeigt aber, dass durch das Nachrüsten einfacher Hilfen im Badbereich oder der Umbau des Bades bereits große Unterstützung im Lebensalter ist. Rollstuhlwohnungen werden aufgrund des neu aufgelegten Förderprogramms in der Wohnraumförderung derzeit bereits im Rahmen städtebaulicher Verträge von den Kommunen eingefordert. Dies ist aus Sicht des BFW NRW eine zielgenaue Schaffung des erforderlichen Angebots da, wo es gebraucht wird.

Abschließend sei erwähnt, dass bei vielen Neubauprojekten die Schaffung und Finanzierung der dazugehörigen sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Grünflächen oder Gemeinschaftsflächen eine mittlerweile standardmäßige Nebenleistung durch mittelständische Wohnungsunternehmen ist.

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Bau- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben rund 250 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/93655407

info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann

Anett Barsch
Gunnar Kissel
Dr. Werner Küpper
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms