

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1688

A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

**Bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen
schaffen**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Düsseldorf, 25.06.2019

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen vertritt die Interessen der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. 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.

Z u m A n t r a g

I. Wohnraumförderprogramm

Der Antrag kritisiert eine falsche Schwerpunktsetzung im Wohnraumförderprogramm durch verstärkte Förderung von Eigentumsbildung.

Die Fördermittel für selbstgenutzten Wohnraum wurden viele Jahre nicht oder in nicht nennenswerter Höhe abgerufen. Dadurch wurden regelmäßig auch unter den Vorgängerregierungen die Fördermittel einer gesamten Fördersparte vom Vorjahr ins nächste Jahr übertragen. Der Grund für den niedrigen Abruf war das meist nicht in ausreichender Höhe vorhandene, aber erforderliche Eigenkapital für Eigentumserwerb bei der Zielgruppe. Insbesondere junge Familien verfügen in der Regel nicht über das notwendige Eigenkapital, um Erwerbsnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer, Makler, Notar etc. zu bestreiten.

Die Erwerbsnebenkosten sind zuletzt durch die zweimalige Grunderwerbsteuererhöhung von 3,5 % auf 6,5 % unter der rot-grünen Landesregierung erheblich gestiegen. Diese beträgt selbst bei günstigen Einfamilienhäusern mit einem Preis von ca. 250.000 Euro mittlerweile 16.250 Euro. Makler-, Notar- und Grundbuchkosten kommen noch hinzu.

Mit Start der Förderperiode 2018 wurde diesem Umstand Rechnung getragen durch die Einführung der Tilgungsnachlässe als einsetzbares Eigenkapital. Mit 78 Millionen Euro wurden die Mittel bereits im ersten Förderjahr fast vollständig abgerufen und 611 Eigenheime gefördert. Das Fördervolumen von 80 Millionen Euro wurde nicht verändert, lediglich die Konditionen wurden verbessert.

Vor dem Hintergrund steigender Mietpreise und dem Hauptanliegen des Antrags ‚bezahlbaren Wohnraum‘ zu schaffen, überrascht es, dass die nach Jahren erstmals wieder erfolgreiche Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum für Familien im Rahmen des Wohnraumförderprogramms nicht auf positive Resonanz trifft. Schließlich sind damit auch die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen im Alter nach der Familien- und Erwerbsphase, Sickerfekte auf dem Mietwohnungsmarkt und nicht zuletzt die Möglichkeit der Vermögensbildung verbunden.

Das Programm fördert zudem genau die Zielgruppe, welche nach Ansicht der antragstellenden Fraktion nicht vom Baukindergeld profitiert: einkommensschwache Familien.

Die Fördergelder für den Mietwohnungsbau sind auf dem gleichen Niveau der Vorjahre und bilden damit weiterhin den Schwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung. Von den verfügbaren 800 Millionen Euro wurden immerhin 663 Millionen Euro abgerufen.

Die Aufstockung der Fördermittel ist vor allem dann sinnvoll, wenn mehr Fördermittel als im Programm vorgesehen durch entsprechende Anträge abgerufen werden. Aus Sicht der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mangelt es nicht an Fördergeldern, um bezahlbares Wohnen zu schaffen, sondern an der ausreichenden Schaffung von Bauland, schnellen Verfahren in den Behörden und einem positiven Klima für Neubau in den Kommunen, Stadträten und bei Nachbarn von Bauvorhaben.

Im Antrag selbst werden diese „Ursachen für den nur schleppend laufenden Wohnungsbau“ benannt. Sie hemmen gleichermaßen den öffentlich geförderten wie auch den freifinanzierten Wohnungsbau:

- Flächenengpass
- stark steigende Grundstückspreise
- stark steigende Baukosten

Hinzu kommt, dass nicht jede Kommune in NRW, insbesondere Kommunen, die eine entsprechende Wohnraumnachfrage haben, die Voraussetzungen für ausreichenden Neubau schaffen will.

Das und vieles mehr erschwert das Bauen und macht Wohnen teurer.

II. Erbpacht und Konzeptvergabe

Die Vergabe von Grundstücken im Wege der Erbpacht ist eines von mehreren Instrumenten für die kommunale Wohnungs- und Baulandpolitik, das in der Praxis durchaus Anwendung findet.

Aus Sicht der mittelständischen Mitgliedsunternehmen wird der Kauf von Grundstücken grundsätzlich bevorzugt. Dies entlastet von langjährig laufenden Verträgen und erhöht die unternehmerische Freiheit. Gleichwohl besteht vor dem Hintergrund der anhaltenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Verständnis dafür, dass Kommunen unter den Gesichtspunkten der dauerhaften Wohnraumversorgung für bestimmte Bevölkerungsgruppen und einer sozialverträglichen Stadtentwicklung über die Erbpacht den Zugriff auf strategisch wichtige Grundstücke sichern.

Allerdings wird bereits die Erfahrung gemacht, dass in manchen Fällen die vertraglichen Rahmenbedingungen sehr hoch angesetzt werden und die angedachten Projekte für mittelständische Unternehmen nicht tragfähig sind. Im Bereich ‚Selbstgenutzte Einfamilienhäuser in Randlagen‘ erscheint die Erbpacht nicht immer geeignet, da die Erwerber (Familien) meist vollständiges Eigentum an Haus und Boden erwerben wollen.

Insofern muss von Fall zu Fall betrachtet werden, ob Erbpacht das geeignete Mittel ist. Für eine pauschale Anwendung ist sie nicht geeignet.

Alternativ besteht die Möglichkeit der Konzeptvergabe, die soziale, ökologische und architektonische Kriterien vorgibt. Die Vorgaben u.a. für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen werden transparent benannt und mit einem den Forderungen angemessenen, reduzierten Kaufpreis verbunden.

Zudem können im Rahmen städtebaulicher Verträge Quoten für geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau vereinbart werden, nebst der Übernahme von Infrastrukturleistungen. Der Nachteil besteht darin, dass die Vereinbarungen unabhängig vom Grundstückskaufpreis zu erfüllen sind und aufgrund meist sehr hoher Grundstückspreise nicht nur durch die Fördermittel, sondern zusätzlich durch eine Quersubventionierung aus den freifinanzierten Wohnungen getragen werden.

Grundsätzlich besteht diesseits die Auffassung, dass ein vielfältiger Instrumentenkasten für Kommunen existiert, um sozialverträgliche Stadtentwicklung kurz-, mittel- und langfristig zu gestalten.

III. Vorkaufsrechte und Fördermittel für kommunale, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen

Das Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB steht ausschließlich Kommunen zu und ist eines von vielen kommunalen Instrumenten der Boden- und Baulandpolitik. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss dem Allgemeinwohl dienen.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Vorkaufsrecht einen schweren Eingriff in die vertragliche Entscheidungsfreiheit der (ursprünglichen) Vertragspartner darstellt. Hieraus ergibt sich aus Sicht des Verbands zwingend, dass derart

tiefgehende Eingriffe durch die Entscheidung eines Stadt- oder Gemeinderates legitimiert sein müssen.

Eine Erweiterung des Berechtigtenkreises würde bedeuten, dass Vorkaufsrechte keine Ratsentscheidung erfordern, sondern der Vorstandsbeschluss einer Genossenschaft genügen würde, um einen privatrechtlichen Grundstückskaufvertrag zunichte zu machen.

Die gelebte Praxis kommt dem Anliegen des Antrags jedoch bereits nahe, denn im Wohnungsbau engagierte Kommunen üben regelmäßig Vorkaufsrechte aus, um Bauland für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu sichern. Es liegt im Ermessen der Kommune, diesen an von ihr bevorzugte Investoren, ob kommunale Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaft oder private Unternehmen zu verkaufen.

IV. Fördermittel für kommunale, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen zum Zwecke, selbst Wohnraum zu bauen

Es bleibt die Frage, ob kommunale, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen mit zusätzlichen Fördergeldern subventioniert werden sollen, um selbst Wohnungen zu bauen.

Für den Wohnungsbau existiert ein beachtliches Wohnraumförderprogramm, das trotz der schwierigen Rahmenbedingungen auf dem Markt attraktive Konditionen bietet.

Unternehmen, die als vermietende Bestandhalter auf dem Wohnungsmarkt agieren, jedoch nicht über eigene Planungs- und Bauabteilungen verfügen, realisieren Neubauprojekte oftmals in Kooperation mit Mitgliedern des BFW und sicherlich auch anderen Unternehmen.

Es ist nicht erkennbar, welche Hemmnisse oder Probleme des Wohnungsmarktes durch die Einrichtung des angedachten Förderprogramms überwunden werden sollen.

Zum einen sind die derzeitigen Rahmenbedingungen am Markt für alle wohnungsbauenden Akteure gleichermaßen schwierig – unabhängig von der Unternehmensform. Zum anderen kommt neben den bereits benannten Hürden für Wohnungsneubau der Fachkräftemangel hinzu. Dieser trifft im Bereich der Bauplanung nicht nur die kommunalen Aufsichtsbehörden, sondern auch die Wohnungsbauunternehmen selbst. Studienabgänger aus allen geeigneten Fachrichtungen werden als Projektentwickler geworben. Im Handwerk ist die Situation noch mehr zu spüren. Nur aufgrund langjähriger Partnerschaften mit dem Handwerk

und der Industrie können die Mitgliedsunternehmen derzeit noch den einsetzenden Fachkräftemangel und damit sprunghaft steigende Preise in Grenzen halten.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Einrichtung eines Förderprogramms zum Aufbau von Baukompetenz in bis dahin ausschließlich auf Vermietung ausgerichteten Unternehmen nicht zielführend. Unabhängig von der Unternehmensform ist grundsätzlich jede gebaute Wohnung eine gute Wohnung. Je schneller sie gebaut ist, desto besser. Es liegt in der Hand der Kommunen, das lokal vorhandene Wohnungsbaupotenzial dem jeweiligen Wohnraumbedarf entsprechend zu entwickeln. Hierzu braucht es kein zusätzliches Förderprogramm, sondern gemeinsame Kommunikationsrunden mit allen Marktakteuren.

V. Baukindergeld

Die Einführung des Baukindergeldes ist ein wichtiger Schritt bei der Förderung von Wohneigentum. Richtig ist sicherlich, dass die anspruchsberechtigten Familien alleine aufgrund des Baukindergeldes kein Wohneigentum in den Innenstädten der Ballungszentren erwerben. Dennoch haben in Nordrhein-Westfalen immerhin über 18.000 Familien einen Antrag gestellt und durch den Erwerb und Umzug in ein Eigenheim den Mietwohnungsmarkt entlastet. Dies sollte Grund genug sein, diese Förderung aus Bundesmitteln nicht in Frage zu stellen.

VI. Standardisiertes Bauen: Serieller Wohnungsbau

Angesichts der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau wird nach vermeintlichen Lösungen gesucht, um die Erstellung von Wohnraum kostengünstiger zu gestalten. Das serielle Bauen bzw. modulare Bauen scheint auf den ersten Blick eine vernünftige Forderung, um Kostensenkungen zu erreichen. Auf den zweiten Blick stellt sich das Thema differenzierter dar. Das serielle Bauen lebt, wenn es wirtschaftliche Effekte erzielen soll, von Skaleneffekte. Diese lassen sich nur durch Masse erzielen. Das heißt, wer durch serielles Bauen Kosten einsparen will, muss massenweise das gleiche Produkt herstellen.

Die größeren Mitgliedsunternehmen des BFW Nordrhein-Westfalen wenden insbesondere im Einfamilienhaus-Segment seit einigen Jahren die serielle Bauweise erfolgreich an. Mittlerweile ist dies sogar notwendige Voraussetzung, um trotz

steigender Grundstücks- und Baupreise weiterhin einer möglichst breiten Bevölkerungsgruppe den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der neuen Landesbauordnung wurde am 01.01.2019 die ‚Referentielle Baugenehmigung‘ eingeführt. Dies ermöglicht es, beim Bau sich wiederholender Haustypen in einem Baugebiet nur einen einzigen Bauantrag für ein Referenzgebäude zu stellen. Die Baugenehmigung gilt sodann für alle im Baugebiet errichteten Häuser, die dem Referenzgebäude entsprechen.

In Gelsenkirchen wird das Genehmigungsverfahren derzeit erstmals durchgeführt. Bei dem Projekt handelt es sich um 91 Einfamilienhäuser. Statt der üblicherweise 91 Bauanträge werden aktuell nur noch 6 Bauanträge benötigt. Das Verfahren läuft noch, dennoch sind Stadt und Bauträger zuversichtlich, dass hierdurch erheblich Zeit, Personal und Kosten auf beiden Seiten eingespart werden.

Gleichermaßen weist der Verband aber auch daraufhin, dass die Bauweise nur einen geringen Kostenausgleich bietet. Die Primärkonstruktion des Gebäudes hat einen immer geringer werdenden Anteil an den Bauwerkskosten. Deutlich kostentreibender ist der technische Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro). Zudem gilt: es sind mindestens hundert Wohnungen notwendig, um spürbare Kosteneffekte zu erzielen.

Der momentane Kostendruck, der auf der Erstellung von Wohngebäuden liegt, ist vielschichtiger als die Optimierungsoptionen der reinen Bauwerkserstellung. Eine Vielzahl qualitativer Standards, normativer und gesetzlicher Anforderungen sowie projektspezifischer Eigenschaften spielen bei den Gesamtkosten des Bauens eine viel größere Rolle. Rationalisierung bietet Vorteile, allerdings ist dabei mehr gefragt als die serielle Produktion von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Der gesamte Entstehungsprozess einschließlich der Genehmigungsphase und das Zusammenspiel von Behörden, Planung und Ausführung ist zu beachten und zu optimieren, ansonsten werden jegliche Rationalisierungsbestrebungen zwangsläufig verpuffen.

Mit der Einführung der referentiellen Baugenehmigung und der Typengenehmigung in der neuen Landesbauordnung wurden hier wichtige Weichen gestellt.

VII. Ankauf von Belegungsbindungen

Wir begrüßen den Ansatz, durch Ankauf von Belegungsbindungen den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen zumindest für eine vorübergehende Zeit aufzustocken. Unabhängig von der Finanzierungsform leidet der gesamte

Wohnungsbau insbesondere in stark nachgefragten Städten unter Baulandmangel und infolgedessen hohen Baulandpreisen. Angesichts der dadurch notwendigerweise sehr hohen Subventionierung des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus erscheint es sinnvoll, parallel zum Wohnungsneubau auch den Ankauf von Belegungsbindungen ins Auge zu fassen.

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.



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

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
Daniel Wylenga
Nisse Neßeler
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms