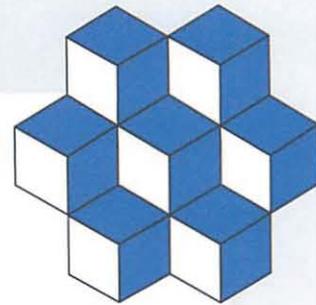


BAUGEWERBLICHE VERBÄNDE

Baugewerbe-Verband Nordrhein
Dachdecker-Verband Nordrhein
Deutscher Auslandsbau-Verband e.V.
Fachverband Ausbau und Fassade NRW
Straßen- und Tiefbau-Verband Nordrhein-Westfalen
Zimmerer- und Holzbau-Verband Nordrhein



Baugewerbliche Verbände
Postfach 10 14 53 · 40005 Düsseldorf

Der Präsident des Landtags
Referat I.1 – Plenum, Ausschüsse –
Herrn André Kuper
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/319

A02, A07

13.02.2018
PLoe

Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung schaffen – Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 23. Februar 2018
Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2017

Sehr geehrter Herr Kuper,

vielen Dank für Ihr oben angegebenes Schreiben, mit dem Sie uns Gelegenheit einräumen, Stellung zu nehmen.

Die kleinen und mittelständischen, zumeist inhabergeführten Unternehmen des Baugewerbes erbringen landesweit 85 Prozent der Leistungen im Wohnungsbau in NRW. Gemeint sind damit sowohl der Neubau von Wohngebäuden als auch der Umbau und die Modernisierung, also die Anpassung unter anderem an die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dieser Anteil des Baugewerbes an der Produktion ist seit vielen Jahren so hoch, zuletzt sogar noch mit leicht steigender Tendenz.

Vor allem daraus resultiert die Kenntnis über die Marktlage und die mittelfristigen Markttendenzen auf Seiten der Baugewerblichen Verbände als Interessenvertreter der mittelständischen Baubetriebe in NRW.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir alle Maßnahmen und Initiativen, die zum Ziel haben, die zurzeit erfreulich hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zu verstetigen und nach Möglichkeit noch zu erhöhen.

In großen Teilen unseres Bundeslandes besteht ein großer Wohnungsmangel. Fachleute stimmten schon 2016 darin überein, dass von da an bis zum Jahr 2020 400.000 zusätzliche Wohnungen benötigt würden, um den prognostizierten Zuwachs an Haushalten und die Wanderungsbewegungen ausgleichen zu können. 2016 wurden jedoch statt der aufgrund dieser Berechnungen erforderlichen 80.000 Wohnungen „nur“ gut 47.000 fertig gestellt.

-2-

Bankverbindung:
Stadt-Sparkasse Düsseldorf,
IBAN: DE95 3005 0110 0011 0141 15
SWIFT-BIC: DUSSDEDDXXX

Hausanschrift:
Graf-Recke Str. 43
40239 Düsseldorf

Postfach 10 14 53
40005 Düsseldorf

Telefon (02 11) 9 14 29-0
Telefax (02 11) 9 14 29-31
E-Mail info@bgv-nrw.de
www.bgv-nrw.de

Die Schere zwischen Angebot und Bedarf ist demnach trotz des seit fast zehn Jahren nicht mehr erreichten Bauniveaus noch weiter auseinander gegangen. Die Mangelsituation sorgt für erheblich ansteigende Mieten und Kaufpreise und birgt insgesamt einen hohen sozialen Sprengstoff.

Wenn in den Weihnachtspredigten in den Kirchen diese Situation thematisiert und gebrandmarkt wird wie im vergangenen Jahr geschehen, wirft dies ein unmissverständliches Schlaglicht auf die prekäre Lage. Nicht zuletzt daraus leiten nicht nur wir den dringenden Auftrag an die Politik ab, sich des Themas engagiert anzunehmen.

Die BGV verkennen auf keinen Fall, dass gerade Nordrhein-Westfalen in den zurückliegenden Jahren eine im Ländervergleich durchaus vorbildhafte Wohnungsbauförderung betrieben hat (vor allem mit Blick auf den finanziellen Rahmen und auf die Mehrjährigkeit). Unterschiedliche Landesregierungen waren daran ebenso beteiligt wie etwa die NRW.Bank.

Das weiter bestehende, sich sogar noch vergrößernde Defizit macht jedoch noch einmal verstärkte Anstrengungen nötig. Diese müssen finanzieller Natur sein, es geht zunehmend aber auch um die Rahmenbedingungen, unter denen Wohnungsbau stattfindet beziehungsweise von denen er behindert wird. Darauf wollen wir in unserer Stellungnahme zu den Anträgen der SPD und der Grünen deswegen ebenfalls eingehen.

Wir begrüßen, dass die Landesregierung mit ihrem Wohnraumförderprogramm 2018 – 2020 wiederum eine klare Planungsgrundlage für alle Bauwilligen geschaffen hat, die auch auf mittlere Sicht Bestand hat. Gerade letzteres ist umso notwendiger, da sich die Planungs-, Genehmigungs- und Realisierungszeiträume für Wohnprojekte erheblich verlängert haben.

Das Programm bildet aus unserer Sicht die Grundlage dafür, dass die durchaus positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt fortgesetzt werden kann. Bei dieser Bewertung ist uns natürlich bewusst, dass auch die Mittel aus dem Programm nicht ausreichen werden, um die schon länger existente Lücke in diesem Marktsegment zu schließen. Immerhin ist es in NRW aber beispielsweise im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus 2016 gelungen, mehr neue Wohnungen zu realisieren als alte aus der Bindung herausgefallen sind.

Die BGV stimmen demnach dem Förderprogramm sowohl in seinem finanziellen Umfang als auch in seinen Einzelbestimmungen zu.

Das schließt die vorgesehenen Maßnahmen zur Eigentumsförderung ein. Wir halten sie für einen wichtigen Impuls und verweisen nicht zuletzt mit Blick auf die kritische Haltung von SPD und Grünen dazu darauf, dass durch den Einzug in Eigentum in aller Regel bisherige gemietete Wohnungen frei werden, die dann dem Markt wieder zur Verfügung stehen (der so genannte Sicker Effekt).

Die vier Bedarfskategorien mit ihren doch deutlich unterschiedlich hohen Zuschüssen bieten auch aus unserer Sicht eine Gewähr dafür, dass die Finanzmittel nicht am Markt und am Bedarf vorbei ausgegeben werden. Insofern schließen wir uns den Bedenken der beiden Fraktionen dagegen nicht an. Der Hinweis, dass die Mittel in diesem Bereich in den zurückliegenden Jahren auch nicht annähernd ausgeschöpft worden sind, ist auch uns nicht neu. Wir nehmen ihn insofern auf, als wir diese Stellungnahme im Zuge der Anhörung nutzen, um an die Landesregierung und die NRW.Bank die Anregung zu richten, in jedem Jahr frühzeitig den Mittelabruf zu prüfen und nicht benötigte Gelder aus diesem „Topf“ den übrigen Fördertatbeständen zuzuführen.

Wichtig und unerlässlich ist es darüber hinaus nicht nur in unseren Augen, dass die Förderbedingungen sehr deutlich vereinfacht werden. Sie dürfen nicht länger eine Hürde darstellen, die eher abschreckt als ermutigt, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Zu den nordrhein-westfälischen Fördermitteln werden (vermutlich) zumindest bis 2021 noch die Förderungen hinzukommen, die jetzt von CDU/CSU und SPD auf Bundesebene für eine neue Koalition verabredet worden sind – also die zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau, das so genannte Baukindergeld für selbst genutztes Eigentum, die Sonderabschreibung für den frei finanzierten Wohnungsbau und insgesamt die „Wohnraumoffensive“ für bundesweit 1,5 Millionen neu zu bauende Wohnungen. Wenn alle diese Maßnahmen wie geplant und erwünscht „greifen“, wird es mit großer Wahrscheinlichkeit zu ganz erheblichen Engpasssituationen von der Planung bis zum Bau der Gebäude kommen:

- Es fehlt schon heute vielerorts an baureifen Grundstücken und die Kommunen kommen mit der Aktualisierung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und mit ihrer Ausweisung von Baugebieten in keiner Weise nach. Dies gilt für Freiflächen ebenso wie für den Lückenschluss innerhalb von bereits bebauten Gebieten.
- Es fehlt zugleich an kommunalen Mitarbeitern, die konkrete Bauanträge prüfen und genehmigen können. Hier sind in den Städten und Kreisen erhebliche Anstrengungen bei Neueinstellungen oder Umgruppierungen unumgänglich, damit diese schon jetzt vorhandenen „Flaschenhälse“ beseitigt werden. Wo immer möglich, muss zusätzlich auch auf die Digitalisierung des Antrags- und Genehmigungsverfahrens gesetzt werden.
- Ein weiteres Hindernis, das Bauen gravierend erschwert, stellt der rechtliche Rahmen dar. Trotz aller gegenteiligen Appelle und Zusagen nimmt die Zahl von Vorschriften, die Bauprojekte regulieren sollen, immer noch zu. Sie wirken sich auf die Dauer der Vorhaben aus, aber selbstverständlich auch auf deren Kosten. Die erneute Verschärfung der EnEV (vorübergehend) auszusetzen, ist zwar ein gutes Signal für ein mögliches Umdenken auf diesem Gebiet, das jedoch bei weitem nicht ausreicht. Stattdessen halten wir ein flächendeckendes Durchforsten des Vorschriften-Dickichts für dringend geboten.

Das Land sollte hier mutig und vorbildhaft vorgehen. Die von der Regierung so häufig angesprochene „Entfesselung“ sollte also auch im Baurecht Platz greifen.

- Mit einem Steuersatz von 6,5 Prozent liegt NRW bei der Grunderwerbssteuer im Ländervergleich mit an der Spitze. Das Land konterkariert damit im Grunde seine Wohnungsbauförderung, weil der Erwerb von Baugrundstücken oder Eigentumswohnungen damit nicht unerheblich verteuert worden ist. Bei einem in NRW keineswegs unüblichen Kaufpreis von 400.000 Euro sind beispielsweise gut 25.000 Euro an Grunderwerbsteuer fällig. Insgesamt mussten 2017 dafür 3,1 Milliarden Euro aufgebracht werden, eine Summe, die für Investitionen in Wohnungen fehlt beziehungsweise die Mieten verteuert. CDU und FDP haben das zweimalige Anheben des Steuersatzes durch die Vorgängerregierung scharf kritisiert. Sie sollten daher konsequent sein und diesen Schritt schnellstmöglich rückgängig machen, also nicht, wie angekündigt, auf Vorgaben und Vorleistungen von der Bundesebene warten, selbst wenn diese im Koalitionsvertrag nun etwas konkreter angedeutet sind.

Es gibt also – über die (des ungeachtet wichtige) finanzielle Förderung hinaus - eine große Zahl von „Stellschrauben“, die über den Erfolg oder den Misserfolg der Wohnungsbaupolitik und einer weiteren Ankurbelung der Bautätigkeit entscheiden. Sie dürfen unseres Erachtens bei der Diskussion über Höhe und Verteilung der finanziellen Mittel keinesfalls außer Acht gelassen werden.

Für eventuelle Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BAUGEWERBLICHE VERBÄNDE

Hauptgeschäftsführer



Lutz Pollmann