

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/338

A02, A07



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 15. Februar 2018
VD/re

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: „Wohnraumförderung – 1. Anhörung A02-23.02.2018“

Antrag 17/799 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung schaffen

in Verbindung mit

Antrag 17/816 der Fraktion SPD

Wohnraumangel braucht mehr Wohnungen statt sozialen Wohnungsbau gegen Eigenheimförderung auszuspielen

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
am 23. Februar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage erhalten Sie die für oben genannte Anhörung erbetene Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Rychter', is written over the printed name.

Alexander Rychter

**Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen
zum Antrag**

Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung schaffen

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache 17/799
in Verbindung mit

Wohnraummangel braucht mehr Wohnungen statt sozialen Wohnungsbau gegen
Eigenheimförderung auszuspielen

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/816

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
23. Februar 2018**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Einwohner in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften.

Unsere Mitglieder leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Ein Großteil davon im Bereich des geförderten Wohnraums. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2016 im Durchschnitt 5,33 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,50 Euro/qm und auch unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,78 Euro/qm¹.

¹ NRW.BANK (2017): Wohnungsmarkt Info 2017

Mittlerweile liegt das neue Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen vor. Einige der in den Anträgen gestellten Forderungen erübrigen sich dadurch aus unserer Sicht.

Als Verband haben wir zum Programm auch im Rahmen der Verbändeanhörung Stellung genommen.

Wir begrüßen grundsätzlich die wiederholte Mehrjährigkeit des Programms. Sie garantiert unseren Mitgliedsunternehmen Planungssicherheit. Insbesondere vor dem Hintergrund einer auf den angespannten Teilmärkten hohen Flächenkonkurrenz und der zunehmenden Verfahrensdauer in Genehmigungsverfahren auf kommunaler Ebene stellt die Mehrjährigkeit eine verlässliche Konstanz im Projektplanungsprozess dar.

Die Reduktion des Fördervolumens bedauern wir ausdrücklich. Es ist jedoch zu begrüßen, dass die Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene ergeben haben, dass der Bund seiner Mitverantwortung für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit qualitativen und kostengünstigen Wohnraum nachkommt und weiterhin Mittel für die (soziale) Wohnraumförderung zur Verfügung stellt sowie den Abbau von Hürden für den Wohnungsneubau vorantreiben will.

Das Land hatte bereits 2015 auf eine Notwendigkeit der Verdopplung der Wohnungsbautätigkeit verwiesen und einen Neubau von rund 100.000 Wohnungen (gefördert und freifinanziert) für die kommenden Jahre errechnet. Vor dem Hintergrund steigender Grundstücks- und Baukosten wäre die Fortsetzung der Bautätigkeit im preiswerten Wohnungssegment auf einem hohen Niveau bei einer gleichzeitigen Mittelabsenkung nicht vorstellbar gewesen.

Der geringe Mittelabruf beispielsweise im Bereich des ehemaligen Förderschwerpunktes der investiven Bestandsmaßnahmen lag unserer Erfahrung nach vor allem an der insgesamt unzureichenden Attraktivität der Förderkonditionen. Die Nachfrage nach qualitativem und kostengünstigem Wohnraum ist auf unterschiedlichen Teilmärkten in den Städten des Landes und vor allem im Umland der Schwarmstädte ungebrochen und wächst sogar noch an. Eine Attraktivierung des Förderschwer-

punktes hat jedoch stattgefunden, die Konditionen erscheinen in den neuen Wohnraumförderbedingungen marktgerechter. Die Vereinheitlichung der investiven Bestandsförderung und die neuen Förderkonditionen werden seitens des Verbandes begrüßt.

Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten wird das Programm jedoch mutmaßlich weiterhin wenig Anreize zur Investition in Wohnungsbestände bieten. Die Ausgangsmieten vor einer Modernisierung liegen schon heute nah an der Obergrenze der Bewilligungsmieten. Die Kosten einer energetischen oder altersgerechten Modernisierung können auf diese Weise nicht rentierlich sein.

Die vorgenommenen Anpassungen bei den Grundpauschalen und Mietobergrenzen werden von unseren Mitgliedsunternehmen insgesamt als sachgerechte Reaktion auf eine abnehmende Wettbewerbsfähigkeit zu freifinanzierten Projektentwicklungen wahrgenommen; dies trifft gleichermaßen auf den Neubau wie auf Bestandsmodernisierungen zu.

Marktmieten und Gestehungskosten entwickeln sich im Gegensatz zur öffentlichen Förderung außerordentlich dynamisch, was den Subventionswert und damit die Attraktivität der öffentlichen Förderung signifikant sinken lässt. Dadurch kann die soziale Wohnraumförderung unwirtschaftlich werden. Insbesondere in den unteren Mietstufen des Wohnraumförderprogramms, in denen es in erster Linie um die Realisierung qualitativer Ersatzneubauprojekte geht, ist eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben. Insbesondere vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Aufgabe vieler unserer Unternehmen, beispielsweise in sogenannten benachteiligten Quartieren durch Neuentwicklungsmaßnahmen Impulse zur Aufwertung zu setzen, ist die mangelnde wirtschaftliche Realisierbarkeit auch stadtentwicklungspolitisch problematisch.

Die Einordnung in Gebietskulissen hat sich aus der Perspektive des Verbandes in der Vergangenheit im Prinzip bewährt. Die Anpassung, mit Blick auf den regionalen Kontext, ist, vor dem Hintergrund von dynamischer Nachfrageveränderungen und Verschiebungen in das Umland von Verdichtungsräumen, auch begrüßt worden.

Die Methodik einer quantitativen Modellrechnung mit einer objektiven und landesweit einheitlichen Datengrundlage wird dabei prinzipiell nicht in Frage gestellt, auch wenn die regionale Qualität der Daten sicher an einigen Stellen zu diskutieren wäre.

Nun haben sich in der neuen Berechnung, beispielsweise im direkten Umland von Münster oder Essen, Situationen ergeben, in denen aneinander angrenzende Gemeinden einen Unterschied von zwei Mietenstufen verzeichnen müssen.

Wir meinen, dass die direkt angrenzenden herabgestuften Kommunen ihrer wichtigen Entlastungsfunktion für die Kernstädte im Sinne eines Metropolen Verflechtungsraumes so nicht mehr vollends gerecht werden können. Ich möchte in dem Zusammenhang exemplarisch auf Duisburg und insbesondere den Stadtteil Duisburg-Wedau hinweisen, der eine zentrale Rolle in der Versorgung mit kostengünstigem Wohnraum für viele Düsseldorfer Haushalte spielt. Der politische Ansatz der Stärkung der regionalen Kooperation bei der Wohnraumschaffung steht in diesen Regionen zur Disposition. Wir haben beispielsweise im NRW.BANK Studierendenwettbewerb „Wachstum in Kooperation“ gesehen, welche Potentiale im Bereich der Stadt-Umland-Kooperation vorhanden sind. Der Ansatz ist auch aus wohnungswirtschaftlicher und fachlicher Perspektive zu begrüßen, ein derartiges Gefälle in den Mietenstufen macht diese Kooperationen im geförderten Wohnungsbau nahezu unmöglich. Wie bereits ausgeführt, ist in diesen Mietenstufen eine qualitative Marktentwicklung im geförderten Wohnungssegment kaum möglich.

Die Verschiebung der Fördervolumina in den einzelnen Förderschwerpunkten nehmen wir zur Kenntnis. Die Förderergebnisse der vergangenen Jahre haben, trotz der abnehmenden Baulandreserven, hohe Mittelabrufe im Bereich der Förderung von Mietwohnraum und der Quartiersmaßnahmen aufgezeigt. Durch die geringen Mittelabrufe im Bereich der Eigenheimförderung konnten Umschichtungen in andere Förderschwerpunkte realisiert werden. Wir gehen davon aus, dass auch zukünftig die hohen Mittelabrufe im Bereich des Mietwohnungsbaus flexible durch Umschichtungen erweitert werden können und dass für die Eigentumsförderung die gleichen hohen Nachhaltigkeitsstandards gelten, die im Mietwohnungsbaus bereits heute erfüllt und die beiden Segmente nicht gegeneinander bewertet werden.