



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

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

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/356

A02, A07

Haus & Grund NRW
Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60
Telefax (0211) 41 63 17-89
E-Mail: mail@haus-und-grund-nrw.de
Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 16. Februar 2018

„Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung schaffen“

Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Drucksache 17/799

in Verbindung mit

„Wohnraumangel braucht mehr Wohnungen statt sozialen Wohnungsbau gegen Eigenheimförderung auszuspielen“

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/816

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

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 14. Dezember 2018 und den oben näher bezeichneten Anträgen nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Nach dem Antritt der rot-grünen Minderheitsregierung unter Hannelore Kraft im Jahr 2010 war eine der ersten Maßnahmen, die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen von einer Milliarde Euro auf 800 Mil-

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf
Steuernummer: 106/5746/1431
Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:
Klaus-Dieter Stallmann
Vizepräsident:
Prof. Dr. Peter Rasche

E-Mail:
info@haus-und-grund-nrw.de
Internet:
www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:
Postbank Dortmund
IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66
BIC: PB NKD EFF XXX

lionen Euro deutlich zu kürzen. Die Kürzung ging hierbei ausschließlich zu Lasten der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums. SPD und Grüne haben die Eigentumsförderung von ursprünglich 500 Millionen Euro auf 250 Millionen Euro halbiert.

Rot-Grün wollte die Förderung von Einfamilienhäusern mit der „Gießkanne“ vor allem in ländlichen Regionen beenden. Im Jahr 2014 wurde die Eigentumsförderung nochmal auf 80 Millionen Euro reduziert. SPD und Grüne begründeten diesen Schritt mit den historisch niedrigen Zinsen. Dabei galten und gelten diese Zinsen nicht nur für private Eigentümer, sondern auch für Wohnungsunternehmen. Deshalb wurden übrigens auch die bereitgestellten Mittel für die Mietwohnraumförderung nicht in voller Höhe abgerufen.

II.

Die Soziale Mietwohnraumförderung konnte nur mit Tilgungsnachlässen von bis zu 25 Prozent wieder angekurbelt werden. Die Eigentumsförderung wurde im Gegenzug so unattraktiv gestaltet, dass die Nachfrage immer weiter zurückgegangen ist. Von den bereitgestellten 80 Millionen Euro wurden im Programmjahr 2016 gerade einmal 26 Millionen Euro bewilligt.

Dass die Mittel für die Eigentumsförderung im Gegensatz zur Mietwohnraumförderung nicht voll abgerufen wurden, ist nachvollziehbar, wenn die damaligen Voraussetzungen und Konditionen verglichen werden.

- Für die Mietwohnraumförderung erhielt ein Investor bis zu 25 Prozent Tilgungsnachlass, also einen nicht zurückzuzahlenden Zuschuss. In bestimmten Städten betrug die Zinsen für die ersten 10 Jahre außerdem null Prozent. Das Eigenkapital in Höhe von 20 Prozent konnte zur Hälfte durch die Tilgungsnachlässe ersetzt werden.
- Bei der Eigentumsförderung waren keine Tilgungsnachlässe (lediglich in bestimmten Fällen Kinder- oder Städtebonuszahlungen) vorgesehen. Es mussten bereits in den ersten zehn Jahren 0,5 Prozent Zinsen gezahlt werden. Das Eigenkapital betrug 15 Prozent. Dabei musste der Antragsteller mindestens 7,5 Prozent aus eigenen Mitteln bestreiten. Noch im Jahr 2008 war eine Eigenleistung in Höhe von zehn Prozent erforderlich, wovon mindestens fünf Prozent aus eigenen Mitteln aufgebracht werden mussten. Das Darlehen war zinsfrei.

III.

Die SPD lehnt in ihrem Antrag eine Erhöhung der Eigentumsförderung ab. „Das Bauen auf der grünen Wiese muss nicht stärker staatlich gefördert werden. Es bedeutet unnötigen Flächenverbrauch, fördert Zersiedelung und ist vor allem keine sichere Altersvorsorge“, so die Argumentation. In ländlichen Regionen soll die Mietwohnraumförderung hingegen mit Tilgungsnachlässen unverändert bleiben. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Drucksache 17/799) unterstützt ebenfalls keine Anpassung der Eigentumsförderung. Sie spricht zudem von einem Erfolg der rot-grünen Wohnraumförderung für das Jahr 2016.

Die NRW.Bank berichtete in ihrem statistischen Bericht für das Jahr 2010, dass 14.576 Wohneinheiten gebaut werden konnten. Die zuständige NRW.Bank gewährte im Jahr 2010 Fördermittel für Maßnahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Höhe von rund 1 Milliarde Euro. Dieses Förderprogramm hatte noch die schwarz-gelbe Regierung Rüttgers zu verantworten. Laut statistischem Bericht der NRW.Bank für das Jahr 2016 wurden unter rot-grüner Verantwortung Fördermittel in Höhe von 1,1 Milliarden Euro bereitgestellt, aber nur 11.149 Wohneinheiten realisiert.

IV.

Laut Koalitionsvertrag von CDU und FDP soll die Eigentumsförderung bedarfsgerecht angepasst werden.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat die Wohnraumförderung für NRW inzwischen reformiert. Das neue Wohnraumförderprogramm gilt seit dem 1. Februar 2018 und stellt bis zum Jahr 2022 jährlich 800 Millionen Euro bereit. Damit bleibt die Förderhöhe wie in den letzten Jahren identisch. Im letzten Jahr betrug die Wohnraumförderung nur deshalb 1,1 Milliarden Euro, da der Bund entsprechende Entflechtungsmittel für die Wohnraumförderung zweckgebunden zur Verfügung gestellt hat. Sollte eine große Koalition von CDU/CSU und SPD in Berlin zu Stande kommen, dürfte diese Finanzausstattung wieder ermöglicht werden.

Der Mietwohnungsbau wird unverändert mit 520 Millionen Euro gefördert. Die großzügigen Tilgungsnachlässe bleiben mit 10 Prozent in den Mietenstufen 1 und 2, in der Mietenstufe 3 mit 15 Prozent und in der Mietenstufe 4 mit 25 Prozent erhalten. Für die Dauer der Zweckbindung wird das Darlehen in der Mietenstufe 1 und 2 mit 0,5 Prozent, in den anderen beiden Mietenstufen mit null Prozent in den ersten zehn Jahren und danach mit 0,5 Prozent verzinst.

Zu den Tilgungsnachlässen sei allerdings angemerkt, dass die Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung teilweise auf Unverständnis stößt. So sehen sich z.B. die Stadt Dortmund und Investoren in Dortmund durch die Zuordnung der Stadt Dortmund in Mietstufe 3 und Essen in Mietstufe 4 trotz sehr ähnlicher Marktverhältnisse ungerechtfertigt benachteiligt.

Die Gebietskulissen wurden auf Grundlage eines Gutachtens des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster aktualisiert. Der Anregung aus der ministeriellen Verbändeanhörung vom 16. Januar 2018, wonach in den Förderzusagen für nach der neuen Gebietskulisse herabgestufte Gemeinden eine der bisherigen Einordnung entsprechende, erhöhte Miete bewilligt werden kann, wurde mit Erlass vom 30. Januar 2018 entsprochen.

Neu ist die Förderung der Neuschaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum. Hierfür ist ein neues Zusatzdarlehen mit einer Pauschale von 4.000 Euro vorgesehen. Für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) stehen pauschal 1.000 Euro, für jede Tür in der Wohnung und im Gebäude mit elektrischer Bedienung pauschal 1.500 Euro und für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal 5.000 Euro abrufbereit. Auf das neue Zusatzdarlehen wird zudem ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Die Eigentumsförderung bleibt in den kommenden zwei Jahren bei 80 Millionen Euro und wird bis 2022 auf 120 Millionen Euro bedarfsgerecht angehoben. Die Eigentumsförderung gilt ab sofort wieder landesweit und richtet sich an Haushalte mit mindestens einem Kind oder einem schwerbehinderten Haushaltsmitglied innerhalb der Einkommensgrenzen der Zielgruppe A. Die Neubauförderung setzt sich aus einer regional gestaffelten Grundpauschale (4 Kostenkategorien) und einer Familienkomponente zusammen. In Köln, Düsseldorf und Bonn erhalten Antragsteller z. B. eine Grundpauschale in Höhe von 110.000 Euro. Die Familienkomponente umfasst den bisherigen Kinderbonus in Höhe von 15.000 Euro je Kind. Um die Einstiegshürden zu senken, kann ein Anteil von 15 Prozent des Gesamtförderbetrages als Eigenkapitalersatz auf die erforderliche Mindesteigenleistung von 15 Prozent der Gesamtkosten angerechnet werden. Auf diesen Eigenkapitalersatz wird zudem ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt. Haus & Grund NRW hatte immer wieder kritisiert, dass Tilgungsnachlässe nur für die Mietwohnraumförderung und nicht für die Förderung selbstgenutzten Eigentums zur Verfügung standen.

„Jung kauft Alt“, so beschreibt Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) den Erwerb von Wohneigentum im Bestand. Zu diesem Zweck soll der Erwerb aus dem Bestand wieder für Objekte von vor 1995 unabhängig

von ihrem energetischen Standard ermöglicht werden. Die bisher bestehende Anforderung entfällt, bei älteren Objekten, die noch nicht die energetischen Vorgaben der Wärmeschutzverordnung von 1995 erfüllen, zugleich Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards vorzunehmen. Die Höhe der bereitgestellten Fördersätze beim Bestandserwerb entspricht zu 100 Prozent der Neubauförderung.

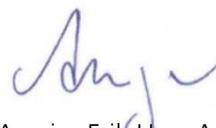
Die neu konzipierte Eigentumsförderung dürfte so wieder erfolgreich abgerufen werden. Die Mietwohnraumförderung bleibt in voller Höhe unverändert. Ein Erfolg aller Programme in der Wohnraumförderung sollte im Interesse aller sein.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer