LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/431

A02, A01

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Keine Kürzungen bei der Sozialen Wohnraumförderung: NRW braucht mehr mietpreisgebundenen Wohnungsbau und nicht weniger!“ (Drucksache 17/1438)

Vorbemerkung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 31.500 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Städten und Gemeinden. Sie schaffen damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Eine hohe Bedeutung kommt dabei dem Wohnungsbau zu. Dabei ist gerade der Wohnungsbau in unteren und mittleren Mietpreislagen den nordrhein-westfälischen Architekten und Stadtplanern ein besonderes Anliegen. Seit Jahren verweist unser Berufsstand darauf, dass insbesondere in den Ballungsräumen die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum das drastisch zurückgehende Angebot übersteigt. Da in diesem Segment das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten zunehmend nicht funktioniert, bedarf es hier dringender denn je einer staatlichen Intervention.

Position

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat das klare und langfristige politische Bekenntnis der neuen nordrhein-westfälischen Landesregierung zur sozialen Wohnraumförderung begrüßt. Der geförderte Wohnungsbau ist in Nordrhein-Westfalen seit Jahrzehnten ein Garant dafür, dass sich auch einkommensschwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt mit günstigem Wohnraum versorgen können. Angesichts der weiterhin wachsenden Nachfrage nach preisgünstigem und demografiefestem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen bleibt die öffentliche Wohnraumförderung unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Aspekten langfristig und landesweit erforderlich.

Gute Wohnverhältnisse und ein funktionierendes Wohnumfeld sind wesentliche Voraussetzungen für sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Da aber immer mehr einkommensschwächere Haushalte nicht in der Lage sind, marktübliche Mieten zu zahlen, gehört die Unterstützung und Förderung einkommensschwächerer Haushalte bei der Wohnraumversorgung zu den zentralen Aufgaben des Sozialstaates.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass das Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen in Deutschland seit Jahren qualitativ und quantitativ Vorbildcharakter hat. Überdies sind die positiven Förderergebnisse der letzten Jahre nach Auffassung der Architektenkammern NRW das Ergebnis sehr guter und investitionsfreundlicher Förderkonditionen und fördertechnischer Rahmenbedingungen. Letztere resultieren wiederum aus regelmäßig vorgenommenen Neujustierungen, Anpassungen, Vereinfachungen und Erweiterungen der Förderrichtlinien durch die Landesregierung.

Nach wie vor bildet allerdings der geringe Unterschied zwischen dem Marktzins und den Darlehenskonditionen des NRW-Wohnraumförderprogramms nach Auffassung der Architektenkammer NRW die Hauptursache für die grundsätzliche Zurückhaltung potentieller Investoren. Der geringe Subventionswert der sozialen Wohnraumförderung hat den Anreiz, in preisgebundenen Wohnraum zu investieren, im Verlauf der letzten Jahre spürbar verringert.

Wohnungsbauprogramm

Die Architektenkammer NRW begrüßt daher auch das seit dem 1. Februar 2018 geltende Wohnraumförderprogramm 2018 sowie die damit einhergehende Fortführung der mehrjährigen Ausfinanzierung des Förderprogramms bis Ende 2022. Aus Sicht der Architektenkammer NRW hat sich die im Jahr 2014 implementierte mehrjährige Ausgestaltung des Wohnraumförderprogramms bewährt, da sie nicht nur die notwendige Planungssicherheit und Verlässlichkeit für Investitionen bringt, sondern über-

dies auch dringend notwendige Investitionsanreize schafft. Auch die Fortführung der sog. Tilgungsnachlässe im aktuellen Wohnraumförderprogramm wird von Seiten der AKNW nach wie vor positiv bewertet. Dieses wegweisende und vorbildhafte Instrument hat sich aus Sicht der nordrhein-westfälischen Architektenschaft überaus bewährt und ihm kommt angesichts des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus sowie gestiegener Bau- und Baunebenkosten immer noch eine zentrale Bedeutung zu.

Ausgesprochen positiv bewertet die Architektenkammer NRW auch Einführung und Ausgestaltung eines Förderprogramms für die Neuschaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum. Angesichts einer immer älter werdenden Bevölkerung und vor dem Ziel einer inklusiven Gesellschaft erscheint die punktgenaue Förderung entsprechender Umbaumaßnahmen ausgesprochen sachgerecht. Auch die geplanten Anpassungen der Förderpauschalen und der Bewilligungsmieten im Mietwohnungsbau und in den Studierendenwohnheimbestimmungen werden von Seiten der nordrhein-westfälischen Architektenschaft grundsätzlich begrüßt.

Finanzrahmen
Die Architektenkammer NRW bedauert allerdings ausdrücklich, dass die Landesregierung das in den Jahren 2016 und 2017 mit 1,1 Milliarden Euro ausgestattete Wohnraumförderprogramm nicht auf ähnlich hohem Niveau fortführt. Gerade angesichts des überaus positiven Förderergebnisses für das Programmjahr 2017 und des weiterhin immensen Nachfragedrucks in weiten Teilen des Landes erscheint die Rückkehr zum Status quo ante leider wenig ambitioniert und impulsarm.

Die Architektenkammer NRW wiederholt an dieser Stelle ihre auch gegenüber der Vorgängerregierung regelmäßig vorgebrachte Kritik, wonach ein Finanzrahmen von jährlich 800 oder 850 Mio. Euro nicht ausreicht, den qualitativen und quantitativen Herausforderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt sowie den funktionalen und baulichen Defiziten des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen nachhaltig zu begegnen. Eine tatsächliche und langfristige Stärkung des geförderten Wohnungsbaus in NRW gelingt nur durch das Aufrechterhalten weiterhin attraktiver Förderkonditionen und die Bereitstellung ausreichender finanzieller Mittel.

Bundesmittel sichern
Dies setzt nach Auffassung der Architektenkammer NRW im Übrigen auch das weitere finanzielle Engagement des Bundes für die Wohnraumförderung über 2019 hinaus voraus sowie den zweckgebundenen Einsatz der entsprechenden Finanzhilfen durch das Land NRW. Aus diesem Grund geht die AKNW davon aus, dass sich das Land NRW gemeinsam mit dem Bund für eine staatsrechtlich tragfähige Lösung einsetzen wird, die zum einen die Mitverantwortung des Bundes in der Wohnraumförderung weiterhin ermöglicht und gleichzeitig die originäre Zuständigkeit der Länder für die soziale Wohnraumförderung nicht aufgibt.

Eigentumsförderung regional gestalten
Grundsätzlich ist die Durchmischung von Wohnquartieren mit Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen zu begrüßen, da sie die Stabilität der Quartiere stärkt und der sozialen Segregation entgegenwirkt. Nach Auffassung der Architektenkammer NRW sollte sich die Eigentumsförderung allerdings nach wie vor auf Wachstumsregionen konzentrieren.

Die nun auf den Weg gebrachte finanzielle Aufwertung der Eigentumsförderung und die damit einhergehende Aufhebung entsprechender Restriktionen ist somit aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht zu überdenken. Insbesondere die mit der Neukonzeption einhergehende beabsichtigte Förderung von Eigenheimen im ländlichen Raum geht an der Situation in den tatsächlichen Bedarfsschwerpunkten im Rheinland, in Westfalen und in den Universitätsstandorten vorbei. Nach Überzeugung der Architektenkammer NRW sollte sich die Eigentumsförderung daher weiterhin im Wesentlichen auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau sowie auf Entlastungsstandorte der Stadt-Umland-Entwicklung beschränken. Demografische Schrumpfungsräume sollten allenfalls dann berücksichtig werden, wenn besondere Bedarfe, die sich aus wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten und einzelnen Härtefällen ableiten lassen, belegt sind.

Die Architektenkammer NRW geht überdies davon aus, dass auch eine umfassende Modernisierung der Förderrichtlinien mittelfristig nur begrenzt zu einem Anstieg des Mittelabflusses im Bereich der Eigentumsförderung beitragen wird. Sinnvoller als die zu Lasten des Mietwohnungsbaus gehende

Erhöhung der Mittel im Bereich der Eigentumsförderung erscheint uns die Schaffung eines Förderbausteins, der den Erwerb von Bauland finanziell vergünstigt.

Aktualisierung der Gebietskulissen
Weiterhin nicht nachvollziehbar ist der Architektenkammer NRW - in Teilen - die vollzogene Aktualisierung der zugrundeliegenden Gebietskulissen. Die daraus resultierende Schlechterstellung diverser Kommunen bei den Förderkonditionen führt nach unserer Überzeugung insbesondere in weiten Teilen des Ruhrgebietes zu einer erheblichen Förderschieflage und damit zu einem deutlichen Rückgang der Investitionen. Gestiegene Baukosten und die vorgenannte Schlechterstellung machen in diesen Städten den Neubau von dringend benötigtem preisgünstigen Wohnraum nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nahezu unmöglich.

Sinnvoller als die „kommunalscharfe“ Betrachtung von Wohnungsmärkten erscheint uns weiterhin die Ausrichtung der Förderpolitik auf großflächig abgegrenzte Wohnungsmärkte mit einheitlicheren Förderkonditionen. Nur so kann es gelingen, den nun drohenden Wettbewerbsverzerrungen die Grundlage zu entziehen und dadurch Investitionsentscheidungen zugunsten der bislang benachteiligten Standorte zu erleichtern.

Düsseldorf, 8. März 2018