

12.03.2019

# Antrag

der Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

## Bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen schaffen

### I. Ausgangslage

In vielen Städten und Gemeinden in NRW fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Laut Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK aus dem Jahr 2017 müssten in NRW bis 2020 rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten gerecht zu werden. Das bedeutet, dass jährlich mindestens 80.000 neue Wohnungen geschaffen werden müssten. In 2016 wurden jedoch nur rund 47.000 Wohnungen errichtet und die Tendenz für die letzten beiden Jahre ging nur geringfügig nach oben. Insbesondere das untere und mittlere Segment des Wohnungsmarktes ist in den Ballungszentren und Universitätsstädten im Land besonders stark angespannt mit der Folge, dass bezahlbarer Wohnraum eigentlich nicht mehr zur Verfügung steht. Das führt unter anderem dazu, dass Fachkräfte wie zum Beispiel in der Altenpflege oder im Handwerk nicht mehr in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen können und damit lange Arbeitswege in Kauf nehmen müssen. Geringverdienende oder Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern finden keine bedarfsgerechte Wohnung oder werden aus zentrumsnahen Wohnlagen verdrängt. Die Mietpreise in den angespannten Wohnungsmärkten stellen ein zunehmendes Armutsrisiko dar, da mittlerweile viele Menschen mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Wohnen ausgeben müssen.

Aufgrund der sehr guten Haushaltslage sind Bund und Land in der Lage, viel Geld für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Doch greifen die Förderungen zu kurz oder setzen an den falschen Stellen an. So führt das vom Bund zur Verfügung gestellte „Baukindergeld“ in der Regel nicht dazu, dass einkommensschwache Familien verstärkt Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen bauen oder kaufen, sondern dass Mitnahmeeffekte entstehen, indem finanzstärkere Familien sich jetzt über einen Zuschuss zum sowieso beabsichtigten Hausbau oder –kauf freuen. Das „Baukindergeld“ muss deshalb abgeschafft und die dafür verwendeten Mittel zielgerichtet für den Bau von neuem Wohnraum in den Wachstumsregionen eingesetzt werden.

Die Fördersummen, die das Land über die NRW-Bank bereitstellt und die sich zum einen aus dem revolving Fonds und zum anderen aus den durchgereichten Bundesmitteln speisen, sind für 2019 noch einmal erhöht worden. Dies ist grundsätzlich positiv, aber leider werden

Datum des Originals: 12.03.2019/Ausgegeben: 12.03.2019

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

auch hier die falschen Schwerpunkte gesetzt. Viel Geld geht in die Förderung von Wohnungseigentum, während der dringend benötigte Mietwohnungsbau nicht in entsprechendem Maße aufgestockt wurde. Hinzu kommt, dass die Fördermittel in 2018 nicht vollständig ausgegeben werden konnten, so dass 170 Mio. Euro Restmittel nach 2019 übertragen werden mussten. Die Ursachen für den nur schleppend laufenden Wohnungsbau sind vielfältig. Zum einen befindet sich die Bauwirtschaft zurzeit in einer Hochphase und hat die Baukosten in den letzten Jahren stark nach oben getrieben. Zum anderen sind stark steigende Grundstückspreise und ein Flächenengpass dafür verantwortlich, dass der Neubau von Wohnungen nahezu überall in NRW teuer ist. Hinzu kommt, dass in Gebieten mit entspanntem Wohnungsmarkt und vielen vorhandenen Flächen vor allem in kleineren Kommunen und im ländlichen Raum ständig neue Wohngebiete für Eigenheime ausgewiesen werden, während die Ortskerne mit zunehmenden Leerstand zu kämpfen haben. Hier zeigt sich besonders deutlich die fehlgeleitete Wohnungsbaupolitik von Schwarz-Rot im Bund und Schwarz-Gelb im Land, die neue Probleme schafft und wenig löst.

Vor allem die Kommunen müssen mehr Handlungsspielraum, Verantwortung und Unterstützung für Wohnungsneubau, Flächenakquise und die Gründung und Finanzierung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erhalten, damit sie zielgerichtet und flexibel vor Ort auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes eingehen können. Hierbei müssen insbesondere Kommunen in der Haushaltssicherung in die Lage versetzt werden, aktiv in die Flächenentwicklung für den Wohnungsbau investieren zu können. Anstatt kommunale Flächen an den höchstbietenden Investor zu verkaufen, sollten sie verstärkt in Erbpacht vergeben werden und Konzeptvergaben möglich sein. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sollten ein Vorkaufsrecht für Wohnbauflächen erhalten und mithilfe von Förderprogrammen zügig in die Lage versetzt werden, Wohnraum in erforderlichem Maße selbst zu bauen. In Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaften sollte die Gründung von neuen Gesellschaften unterstützt und bestehende kommunale Wohnungsbaugesellschaften in die Lage versetzt werden, auch in angrenzenden Nachbarkommunen in den Wohnungsbau zu investieren.

Insgesamt fordert die Situation auf den angespannten Wohnungsmärkten eine Veränderung der Sichtweise streng entlang kommunaler Grenzen hin zu einer an der Region orientierten Betrachtungsweise des Wohnungsbedarfs. Gerade die stark wachsenden Städte in den Ballungszentren des Landes stoßen mit den aus den Wachstumsprognosen resultierenden Flächenbedarfen für die Zwecke des Wohnungsbaus innerhalb der eigenen Stadtgrenzen an Wachstumsgrenzen, denn die zur Verfügung stehende Fläche ist endlich und nicht vermehrbar. Der Landesentwicklungsplan ist dahingehend zu verändern, dass nicht wie aktuell eine bedarfsgerechte Entwicklung der Kommunen sondern zukünftig eine bedarfsgerechte Entwicklung der Regionen sicherzustellen ist. Regionale Lösungen der Wohnungsfrage erfordern gleichzeitig eine Novelle des Gemeindefinanzierungsgesetzes und damit regionale Lösungen bei der Verteilung der GFG-Mittel nach dem Einwohnerschlüssel.

Auch die kommunalscharfen Gebietskulissen der sozialen Wohnraumförderung mit der Festlegung von Mietstufen machen nur bedingt Sinn, da insbesondere in den Ballungszentren entlang der Rheinschiene und an der Ruhr die Stadtgrenzen hinsichtlich des Wohnungsmarktes kaum eine Bedeutung haben. Auch hier wäre eine Reform im Hinblick auf die zielgenaue Förderung dringend notwendig. Hinzu kommt, dass die Förderstufen für das Mietniveau 1 und 2 kaum noch Anwendung finden, da durch die Preisentwicklung im Baubereich preiswerter Wohnungsbau auch mithilfe von Krediten mit niedrigen Zinsen und hohen Tilgungsnachlässen kaum wirtschaftlich darstellbar ist. Hier muss eine Anpassung erfolgen, die für private Investoren tatsächlich Anreize schafft, Wohnungen mit niedrigen Mieten zu bauen.

Der Bestand an geförderten Wohnraum nimmt dramatisch im Land NRW ab. In der Dekade von 1997 bis 2016 hat sich die Anzahl der geförderten Wohnungen von rund 900.000 auf 467.400 Wohnungen nahezu halbiert. Bis zum Jahr 2025 sollen nach der Prognose der NRW.BANK der Bestand um weitere 128.000 Wohnungen (minus 27 Prozent) und bis zum Jahr 2040 um insgesamt 195.000 Wohnungen (minus 42 Prozent) sinken. Da nicht ausreichend neue Sozialwohnungen gebaut werden, müssen Kommunen die Möglichkeit erhalten, entsprechende Bindungen aufzukaufen. Nur so lassen sich Belegungsrechte und Preisbindung auch kurzfristig erhalten.

Eine große Rolle beim Wohnungsneubau spielen genossenschaftlich organisierte Wohnbaugesellschaften. Hier müssen entsprechende neue Fördermöglichkeiten geschaffen werden, damit sich Wohnungsgenossenschaften neu gründen können und deren Mitglieder in die Lage versetzt werden, die dafür notwendigen Einlagen zu finanzieren. Dazu könnten beispielsweise die bisher für das „Baukindergeld“ verwendeten Mittel sinnvoll eingesetzt werden, damit sich auch einkommensschwache Familien die Beteiligung an Genossenschaften leisten können. Außerdem sollten Flächen bevorzugt an gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften und nach Konzepten vergeben werden können. Diese sollten für den Wohnungsneubau entsprechend günstige Förderkonditionen erhalten. Dafür ist es auch notwendig, dass Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften wieder gemeinnützig sein können und entsprechend besser gestellt werden.

Die Regelungen zum Mieterschutz müssen unbedingt erhalten werden, denn sie dienen nicht nur den Bürgerinnen und Bürgern als Schutz vor Mietwucher und Wohnungsverlust, sondern dämpfen auch die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Wenn die Mietpreisbegrenzungsverordnung am 30.6.2020 ersatzlos ausläuft, greift auch nicht die von der Bundesregierung beschlossene Mietpreisbremse von 10 Prozent bei Wiedervermietung, da es dafür dann keine gültigen Gebietskulissen mehr gibt. Ebenso wichtig ist die Kappungsgrenzenverordnung, die Ende Mai diesen Jahres ausläuft und vor unverhältnismäßig hohen Mieterhöhungen bei Bestandsmieten schützt. Gerade angesichts der vielen Sozialwohnungen, die zurzeit und in Zukunft aus der Preisbindung fallen, ist die Kappungsgrenzenverordnung besonders notwendig. Auch die Regelungen der Kündigungssperrfristverordnung, die Umwandlungsverordnung und die Zweckentfremdungsregelung aus dem Wohnaufsichtsgesetz sind wichtige Bausteine, damit Menschen in NRW nicht ihre Wohnung verlieren oder bestehende Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder Ferienwohnungen umgewandelt werden. Die schwarzgelbe Landesregierung muss hier unbedingt einen Kurswechsel einschlagen und ihre Ankündigung, alle entsprechenden Verordnungen zum Mieterschutz ersatzlos auslaufen zu lassen, dringend überdenken.

Eines der Grundprobleme im Wohnungsbau sind die sich stark vertuernden Baupreise. Hier muss nach neuen Möglichkeiten gesucht werden, Bauen preiswerter zu machen und so mehr Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu schaffen. Serielles und modulares Bauen in hoher Qualität kann hier ein Baustein sein, um der Baupreisentwicklung entgegenzuwirken und zügig neuen Wohnraum zu schaffen. Hierfür müssen Bestimmungen und Genehmigungsverfahren angepasst werden, um serielles und modulares Bauen an geeigneten Standorten in größerer Stückzahl möglich zu machen.

## II. Der Landtag stellt fest

- Trotz erhöhter Wohnraumfördersummen wird in NRW nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen – weder um die Menschen des prognostizierten Bevölkerungszuwachses mit Wohnraum zu versorgen, noch um die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren zu entspannen.
- Das vom Bund aufgelegte „Baukindergeld“ führt nicht zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt.
- Die Kommunen sind als Akteure am besten geeignet, um zielgerichtet Wohnungsneubau sowie die Erneuerung der Wohnungsbestände voran zu bringen. Dazu müssen sie in die Lage versetzt werden, aktives Wohnraum- und Flächenmanagement zu betreiben und neue Wohnbauflächen durch die Instrumente der Bauleitplanung zu sichern und dem Markt zu Verfügung zu stellen.
- Die Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft würde zu lange dauern und zu viele vorlaufende Ressourcen und Finanzmittel verbrauchen, ohne dass eine einzige Wohnung in den nächsten Jahren gebaut würde. Außerdem würde eine landeseigene Gesellschaft in Konkurrenz mit den Kommunen um knappe Wohnbauflächen stehen. Deshalb ist es weitaus effizienter, zweck- und zielorientierter, kommunale Wohnungsbaugesellschaften stärker bei dem Neubau von Wohnungen und der Erneuerung der Wohnungsbestände zu unterstützen, vor Ort neue kommunale Gesellschaften zu gründen und genossenschaftlich organisierte Wohnungsbaugesellschaften stärker als bisher einzubinden und die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften aktiv zu fördern.
- Die Ankündigung der Landesregierung, bestehende Mieterschutzverordnungen ersatzlos auslaufen zu lassen, führt zu weiteren Mietpreisanstiegen und verschärft die Situation auf dem NRW-Wohnungsmarkt zusätzlich.
- Zu wenig Flächen, zu lange Genehmigungsverfahren und zu hohe Baukosten sind die größten Hürden beim Neubau von Wohnungen. Hier muss angesetzt werden, um die Bedingungen für den Mietwohnungsneubau zu verbessern.

## III. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- den Schwerpunkt der Wohnraumförderung wieder dauerhaft auf den Mietwohnungsneubau zu setzen und weiter auszubauen,
- die Förderbedingungen so anzupassen, dass die Gründung von Wohnungsgenossenschaften oder Baugruppen durch zinslose Darlehen oder Zuschüsse für die Eigenkapitaleinlage gefördert wird, so dass auch finanzschwachen Familien oder Einzelpersonen die Beteiligung an einer Genossenschaft oder einer Baugruppe ermöglicht wird,
- auf den Bund einzuwirken, das Baukindergeld zu streichen und die dafür verwendeten Mittel für die Förderung von Mietwohnungsneubau einzusetzen. Insbesondere sollen die Mittel für die Förderung von einkommensschwachen Familien zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen bei Neugründungen und Neubau von Wohnungen verwendet werden können,

- Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung und die damit einhergehenden Mietenstufen in enger Abstimmung mit den betroffenen Verbänden nicht wie bisher kommunalscharf sondern auf Wohnungsmarktregionen umzustellen sowie die vorhandenen Mietstufen an die derzeitige Entwicklung anzupassen,
- Kommunen die Möglichkeit zu geben und sie im Rahmen der Kommunalaufsicht dabei zu unterstützen
  - vorhandene Wohnungsbaugesellschaften mit mehr Kapital für den Ankauf von Flächen und für den Wohnungsbau auszustatten,
  - von ihrem Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen verstärkt Gebrauch zu machen und Flächenbevorratung zu betreiben,
  - auch als Haushaltssicherungskommune Flächen anzukaufen und Konzeptvergaben durchführen zu können,
  - vorhandene Wohnungsbaugesellschaften finanziell und gesellschaftsrechtlich in die Lage zu versetzen, in der jeweiligen Wohnungsmarktregion bzw. auch in angrenzenden Nachbarstädten aktiv zu werden und Wohnungsbauflächen neu mit Mietwohnungen zu bebauen,
  - Sozialwohnungs-Bindungen verstärkt anzukaufen,
- die bestehenden Mieterschutzverordnungen zu erhalten und entsprechend den Erfordernissen anzupassen und zu erweitern,
- die baurechtlichen Hemmnisse für serielles und modulares Bauen abzubauen und damit in größerem Stil zu ermöglichen.

Arndt Klocke  
Monika Düker  
Verena Schäffer  
Mehrdad Mostofizadeh  
Johannes Rimmel

und Fraktion