

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1274

A20

Schriftliche Stellungnahme

zur Anhörung von Sachverständigen des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung des Landtags NRW am 22. Februar 2024

über die Drucksache 18/6381 – „Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen“

Antrag der Fraktion der SPD

Sachverständiger: Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH - S.Kofner@hszg.de

15.02.2024

Inhalt

Ausgangslage.....	3
Feststellungsteil.....	5
Aufforderungsteil	6
Sofortprogramm „Bauen jetzt“	6
Sozialer Wohnungsbau in NRW	7
Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau	9
Grunderwerbsteuer	10
Aufstockungsprogramm mittels modularer Holzbauweise.....	11
Grundsteuer C.....	11
Fazit	12

Ausgangslage

Die Lage an den Wohnungsmärkten in NRW kann man als dramatisch bezeichnen. Fast alle Indikatoren der Wohnungsbautätigkeit bewegen sich im roten Bereich. In Nordrhein-Westfalen wurden in den ersten neun Monaten 2023 29,4 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen als im selben Vorjahreszeitraum erteilt. Mit nur noch 32.648 Baugenehmigungen wurde das niedrigste Ergebnis für die ersten neun Monate seit 2012 erzielt.¹

Die Mietwohnungsmärkte in NRW befinden sich in einem zunehmend angespannten Zustand. In den Brennpunkten des Wohnungsbedarfs ist die Anmietung einer Wohnung für breite Schichten der Bevölkerung mittlerweile kaum noch erschwinglich. Nach dem Wohnungsmarktbericht NRW 2022 hat sich der Anstieg der Wiedervermietungsrenten in NRW zuletzt mit steigender Dynamik fortgesetzt. Seit 2011 ist die mittlere Wiedervermietungsrente insgesamt um 35 Prozent gestiegen. Die Erstvermietungsrenten stiegen noch schneller und liegen jetzt im NRW-Durchschnitt über 11 Euro.

Der Wohnungsleerstand auf Basis der Bewirtschaftungsdaten von CBRE liegt NRW-weit inzwischen deutlich unter 3 Prozent und in den Brennpunkten des Wohnungsbedarfs noch deutlich darunter. Der Fehlbedarf an Wohnraum steigt immer weiter an, weil die Schere zwischen Baufertigstellungen und der demographisch bedingten Nachfragesteigerung sich immer weiter öffnet.

Die zunehmende Marktanspannung setzt die Mieten unter Druck und schafft soziale Probleme: Wegen der hohen Mieten und besonders der hohen Angebotsmieten leben Familien in zu kleinen Wohnungen. Junge Erwachsene können keine eigenen Haushalte gründen und die Menschen gehen unfreiwillige Untermietverhältnisse und Wohngemeinschaften ein. Außerdem steigt die Obdachlosigkeit und bei der beinahe aussichtslosen Wohnungssuche geht sehr viel Lebenszeit verloren. Nicht zuletzt werden zunehmend kriminelle Geschäfte mit der Not der Menschen gemacht.

Der negative Zusammenhang zwischen Leerstandsquote und den Angebotsmieten ist empirisch und theoretisch gut abgesichert. Der zunehmenden Marktanspannung kann erfolgversprechend nur mit einer Erhöhung der Wohnungsleerstände in Richtung auf die 3-Prozent-Marke begegnet werden, die in der Wohnungsmarktforschung als Normalleerstand angesehen wird. Dazu wird in absehbarer Zeit weder eine Neuverteilung der Nachfrage – zum Beispiel durch Wohnungstausch – noch die Umnutzung von Gewerbeimmobilien einen wesentlichen Beitrag leisten können. Es bleibt also im Wesentlichen nur eine deutliche Steigerung der fertiggestellten Neubauwohnungen in NRW.

¹ IT.NRW Pressemitteilung 373 / 23 v. 29.11.2023.

Der Mietwohnungsneubau leidet jedoch unter der dreifachen Anspannung der vorgelagerten Ressourcenmärkte (Bodenmarkt, Kapitalmarkt und Baumarkt). Kalkulatorische Neubaumieten von über 18 Euro sind für breite Schichten der Bevölkerung unerschwinglich. Wichtige Neubauakteure wie Vonovia und LEG, aber auch mittelständische Bauträger und Projektentwickler, haben ihre Neubautätigkeit bis auf weiteres eingestellt und wickeln nur noch die laufenden Projekte ab.

Der Niedergang beim sozialen Wohnungsbau wird in dem Antrag auch in seinen Folgen übertrieben dargestellt. Die Zahl der 2022 bewilligten Wohnungen mit Mietpreisbindung beträgt 7.919 und nicht 3.933. Bei den 3.933 Wohnungen handelt es sich um die bewilligten Neubauwohnungen. Die Zahlen reflektieren in ihrer zeitlichen Entwicklung tatsächlich die Schwerpunktänderung in der Förderung. Zu Lasten des Neubaus werden Immer mehr Modernisierungen gefördert. Das ist in der derzeitigen Wohnungsmarktsituation problematisch, weil diese in erster Linie eine Ausweitung des Gesamtangebots an Wohnungen erfordert.

Die Zahl der Sozialwohnungen in NRW ist seit langer Zeit rückläufig, weil die stark besetzten Förderjahrgänge aus der Wiederaufbauzeit nicht mit einer entsprechenden Zahl neu geförderter Wohnungen ersetzt wurden, weil dafür kein ausreichender Bedarf bestand. Außerdem verschwinden die Sozialwohnungen nicht, nur weil sie aus der Bindung fallen. Sie befinden sich vielfach im Eigentum kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, von denen man eine vergleichsweise zurückhaltende Mietpreispolitik erwarten kann. Und nicht zuletzt baut sich angesichts der niedrigen Sozialmieten in NRW nach 25 oder 30 Jahren Sozialbindung ein so großes Mietdifferential gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete auf, daß dieses unter Beachtung der mietpreisrechtlichen Kappungsgrenzen auch langfristig nicht wieder aufgeholt werden kann. Meine Berechnungen zeigen, daß die Sozialmieten nach dem Bindungsverlust noch über mehrere Jahrzehnte in deutlich mietpreisdämpfender Weise fortwirken.

Die in dem Antrag geäußerte Kritik an der sang- und klanglosen Streichung des Grunderwerbsteuerrabattes in NRW ist berechtigt. Die Transaktionskosten sind insgesamt viel zu hoch. Hier schlägt nicht nur die Grunderwerbsteuer mit 6,5 Prozent zu Buche, sondern auch die durchschnittliche Maklerprovision beim Hausverkauf, die in Deutschland brutto bei durchschnittlich 6,2 Prozent des Verkaufspreises liegt.² Wie die Grunderwerbsteuer muß auch die Maklerprovision vom Käufer in der Regel mit Eigenkapital finanziert werden. Zusammen machen diese beiden Positionen in NRW durchschnittlich *12,7 Prozent des Kaufpreises* aus. Hinzu kommen noch Gerichts- und Notariatsgebühren in Höhe von etwa 1,5 Prozent. Bei einem Immobilienkaufpreis von 500.000 Euro fallen damit 71.000 Euro allein für diese drei Nebenkostenarten an (14,2 Prozent). Diese hohe Transaktionskostenbelastung

² Stoll, J.: How not to Reduce Commission Rates of Real Estate Agents: Evidence from Germany, Berlin School of Economics Discussion Paper #0026, September 2023. Fabricius, M.: Der Makler gewinnt, in: Welt am Sonntag v. 26.11.2023.

schlägt auf die Neubaupreise und -mieten ebenso durch wie auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum.

Feststellungsteil

Die in dem Antrag enthaltene Tendenz, die schwierige Lage allein der Landesregierung anzulasten, ist nicht sachgerecht. Die Wohnungswirtschaft in NRW befindet sich in einem operativen Umfeld (Zinsen, Baupreise), das man als einen „perfekten Sturm“ bezeichnen kann. Die Wohnungsfertigstellungen in NRW hatten bis 2021 noch einen leicht ansteigenden Verlauf. Im letzten Jahr sind sie dann um 4,4 Prozent auf 47.354 Wohnungen gefallen – deutlich weniger als schon nach der – inzwischen überholten – Wohnungsbedarfsprognose von 2020 an sich erforderlich gewesen wäre. Mit dem Einsetzen des kriegsbedingten Massenzustroms von Flüchtlingen hat sich Anfang 2022 wieder einmal gezeigt, daß die räumliche Bevölkerungsbewegung ein schwer kalkulierbares Risiko für die Wohnungsmärkte darstellt. Wenn unerwartet Zuwanderungsbewegungen auf bereits höchst angespannte städtische Wohnungsmärkte treffen, leiden darunter auch die bereits ortsansässigen Menschen und zwar besonders die mit niedrigen Einkommen und / oder mit Marktzugangsproblemen.

Abgesehen davon hat das Land NRW nur eine Teilverantwortung, weil es nur einen Teil der wohnungspolitischen Instrumente kontrolliert. Wesentliche Instrumente, u.a. Baurecht, Mietrecht, Steuerrecht, GEG und BEG, sind Bundesrecht. Insoweit ist die Feststellung, daß „Die Zuständigkeit für den Wohnungsbau bei den Ländern liegt“ materiell nicht zutreffend.

Nicht zuletzt kann die Wohnungspolitik wegen der langen Wirkungsverzögerungen wohnungspolitischer Maßnahmen auf kurze und mittlere Sicht die Situation kaum wirksam verbessern. Was heute in Berlin oder Düsseldorf beschlossen wird, fängt frühestens ab 2025 an zu wirken.

Im Antrag wird formuliert: „Die wichtigste Herausforderung der Wohnungspolitik besteht in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von angemessenem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Dafür ist die öffentliche Wohnraumförderung des Landes das wichtigste Instrument. Deshalb muß der Bau von mietpreisgebundenen Wohnungen Priorität haben.“

Das ist eine einseitige instrumentelle Verengung. Allein damit, daß es sich faktisch um ein finanziell bedeutsames Instrument der Landeswohnungspolitik handelt, kann man nicht seine einseitige Priorisierung begründen. Das Instrument wäre völlig damit überfordert, im Alleingang die Bezahlbarkeit angemessenen Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten zu sichern.

Aufforderungsteil

Sofortprogramm „Bauen jetzt“

Das Sofortprogramm „Bauen jetzt“ ist nicht ausreichend substantiiert. Es wird nicht gesagt, welche „Impulse“, die unverzichtbaren Akteure der Branche vor der Insolvenz schützen könnten und wie überhaupt „Unverzichtbarkeit“ in diesem Zusammenhang definiert werden könnte. Die schiere Unternehmensgröße ist jedenfalls kein geeignetes Kriterium für die „Rettungswürdigkeit“. Abgesehen davon ist es trotz des schwierigen Umfeldes keine staatliche Aufgabe, den damit verbundenen Ausleseprozeß abzufedern. Der Staat ist keine Rückversicherung für das allgemeine Unternehmerrisiko. Ordnungspolitisch vertretbar wären allenfalls Entlastungen bei den Baupreisen gewesen, die alle Anbieter gleichermaßen begünstigen, also etwa eine vorübergehende Absenkung der Mehrwertsteuer für Bauleistungen.

Konkret wird im Antrag ein Sonderprogramm zum Schutz vor Insolvenzen gefordert, „das Projektentwicklern und anderen von der Krise betroffenen Marktakteuren durch Stundung der Steuervorauszahlungen mehr Luft zum Atmen gewährt und damit hilft, die Krise zu überwinden“. Offenbar sind hier die Einkommensteuervorauszahlungen gemeint.

Die Stundung von Einkommensteuervorauszahlungen von Unternehmen in einer sektoralen Krise ist eine mögliche Maßnahme, um die Liquidität und die Existenz der Unternehmen zu sichern. Dabei wird die Zahlung der Vorauszahlungen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, wenn die wirtschaftliche Lage sich verbessert hat. Die Stundung entlastet die Unternehmen von einer finanziellen Belastung, die sie in einer Krisensituation nicht oder nur schwer tragen könnten. Damit kann in einzelnen Fällen die Insolvenz oder die Aufgabe der Unternehmen vermieden werden. Die Unternehmen können ihre Geschäftstätigkeit fortführen und ihren Mitarbeiterstamm halten. So wird auch der in der Organisation verkörperte kollektive Wissens- und Erfahrungsschatz gerettet. Die Steuerstundung kann jedoch zu einem Ausfallrisiko für den Staat führen, wenn die Unternehmen die gestundeten Steuern nicht oder nur teilweise zurückzahlen können.

Ansonsten läuft die sogenannte „Neubau- und Sanierungsoffensive“ instrumentell auf die weitere Stärkung des sozialen Wohnungsbaus hinaus. Die Wiedergründung einer Landesentwicklungsgesellschaft könnte dabei helfen, Sozialwohnungen in kleineren Gemeinden zu bauen, wie das auch die landeseigene LEG vor ihrer Privatisierung im Jahr 2008 getan hat. Diese Maßnahme würde jedoch eine hohe Starteinlage des Landes erfordern (zum Vergleich: Das Eigenkapital der heutigen LEG Immobilien AG beträgt knapp 9,1 Milliarden Euro). Außerdem würden mehrere Jahre vergehen, bis eine neu gegründete LEG größere Neubauaktivitäten in NRW entfalten könnte.

Erbbaurechte können eingesetzt werden, um Sozialbindungen langfristig abzusichern. Aus Investorensicht kann mit einem Erbbaurecht eine Eigenkapitalentlastung verbunden sein. Ob

sich eine zusätzliche Anreizwirkung für einen Investor im Vergleich mit einem Kauf desselben Grundstücks zum Marktpreis ergibt, ist eine Frage der Höhe und Anpassung des Erbbauzinses.

Ob die Kommunen einen „bedarfsgerecht gestalteten landesgesetzlichen Rechtsrahmen“ zur nachhaltigen Schaffung von Wohnbauflächen benötigen, ist unklar, solange man diesen Rechtsrahmen nicht substantiiert. Um die Baulandausweisung als solche zu fördern, erscheinen finanzielle Anreize erfolgversprechender. Unterstützung benötigen die Kommunen eher im Bereich der Innenentwicklung und weniger bei der Außenentwicklung. Die Gemeinden in NRW könnten bei der effizienteren Nutzung von Flächen im Innenbereich unter anderem durch eine Vereinheitlichung von Methoden und Softwarelösungen für die Flächenerfassung und -mobilisierung sowie durch kommunale Flächenmanager und die Förderung weiterer nicht-investiver Maßnahmen wie zum Beispiel städtebauliche Entwürfe unterstützt werden.

Sozialer Wohnungsbau in NRW

Die Forderung nach einer weiteren deutlichen Steigerung des Fördervolumens kann man nur scheinbar gut mit der schwierigen Lage an den Wohnungsmärkten in NRW begründen. Eine spürbare Erhöhung der Gesamtausgaben würde den Einsatz zusätzlicher originärer Landesmittel im Umfang von mehreren 100 Millionen Euro jährlich erfordern. Wenn man aber über den Rahmen der Bundeskofinanzierung hinausgeht, wird jede weitere Sozialwohnung für NRW noch viel teurer. Die Mittel müssten angesichts der Schuldenbremse an anderer Stelle eingespart werden. Es erscheint auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Förderbarwerte in den letzten Jahren mehr als fraglich, ob dieses Geld wirklich gut investiert wäre.

Man kann mit dem sozialen Wohnungsbau gezielt besonders bedürftige Gruppen wie zum Beispiel kinderreiche Familien versorgen, aber es ist eine unbezahlbare Utopie zu glauben, man könne jeden wohnberechtigten Haushalt innerhalb weit gesteckter Einkommensgrenzen mit einer Sozialwohnung versorgen. Tatsächlich kann man nur wenige auserwählte Haushalte mit einer Sozialwohnung beglücken. Dazu trägt auch das sogenannte „Fehlbelegungsproblem“ bei. In Nordrhein-Westfalen werden 50 Prozent der Sozialwohnungen von Haushalten blockiert, die mit ihrem aktuellen Einkommen gar keinen Anspruch mehr auf eine geförderte Wohnung hätten. Das sind 220.000 Wohnungen, die nicht für bedürftige Haushalte zur Verfügung stehen.

Wie kostspielig der soziale Wohnungsbau in Wahrheit ist, kann mit der Berechnung von „Förderbarwerten“ ermittelt werden. In deren Berechnung gehen sowohl die dem Staat entgangenen Zinsen als auch die sogenannten „Tilgungsnachlässe“ (der nicht rückzahlbare Teil der Förderdarlehen) ein.

In NRW liegt der Förderbarwert einer 75 m² großen, neu gebauten Sozialmietwohnung abhängig vom örtlichen Mietniveau und dem Einkommen der Zielgruppe aktuell zwischen 122.000 und 203.000 Euro.

Förderbarwert einer Sozialwohnung der Mietenstufe M4+ für Einkommensgruppe A

Grunddarlehen	
m2	75
Grunddarlehen pro m2	3.390
Darlehensbetrag	254.250
Tilgungsnachlass	101.700
Zu tilgen	152.550
Zusatzdarlehen	
m2	75
Zusatzdarlehen pro m2	500
Darlehensbetrag	37.500
Tilgungsnachlass	18.750
Zu tilgen	18.750
Zu tilgen gesamt	171.300
Tilgungsnachlass gesamt	120.450 €
Barwert Differenzannuität	82.491 €
Förderbarwert gesamt	202.941 €

Wenn in teuren Städten wie Köln oder Münster die untere Einkommensgruppe versorgt werden soll, dann kostet das den Staat in dem aktuellen Umfeld aus hohen Zinsen, Bau- und Bodenpreisen also über 200.000 Euro für jede einzelne Sozialwohnung. Bei so hohen Kosten pro Wohnung kann der soziale Wohnungsbau die Wohnungsmärkte gar nicht in der Breite entspannen.

Förderbarwerte Neubau NRW in Euro

Mietenstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1-M3	183.306	121.819
M4	195.707	140.937
M4+	202.941	144.037

Vor diesem Hintergrund müssen die wohnungspolitischen Alternativen abgewogen werden. Damit ist nicht nur die Subjektförderung, also die Wohnbeihilfen (Wohngeld, Bürgergeld) angesprochen, sondern auch andere Instrumente, die sich günstig auf den frei finanzierten Mietwohnungsbau oder die Wohneigentumsbildung auswirken, unter anderem:

- der Verkauf kommunaler Wohnungen an die Mieter, damit die Wohnungsunternehmen mehr bauen können,
- das Auflegen eines Landesbürgerschaftsprogramms für die Wohneigentumsbildung zur Schließung der Eigenkapitallücke bei Schwellenhaushalten,
- die Senkung im internationalen Vergleich sehr hohen Transaktionskosten beim Immobilienkauf,
- die Lichtung des Regulierungsdickichts, um einfacher bauen zu können, oder
- die Senkung der hohen energetischen Anforderungen bei der KfW-Neubauförderung.

Die im Antrag geforderte weitere Fördersäule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit mit deutlich längerer Mietpreisbindung würde eine weitere wesentliche Erhöhung der Förderintensität je Wohnung bedeuten. Man könnte dann also mit einem gegebenen Budget noch weniger Sozialwohnungen fördern.

Auch der Versuch einer Absenkung des Bauüberhangs, „indem die Möglichkeit der Umwidmung von frei finanziertem Wohnungsbau zu mietpreisgebundenem Wohnungsbau forciert“ wird, wäre natürlich von den sehr hohen Förderbarwerten im sozialen Wohnungsbau betroffen. Diese hohe Förderintensität ist eine Folge der unzureichenden Anpassung der Sozialmieten an die gestiegenen Baukosten. Wenn beispielsweise in der Mietenstufe M4 Haushalte der Einkommensgruppe A gefördert werden, liegt die Sozialmiete anfänglich bei 6,50 Euro. Das bedeutet, daß die Förderung hier ein Mietdifferential von etwa 12 Euro anreizgerecht schließen muß. Das ist der Grund für die hohen Förderbarwerte. Auf der anderen Seite zieht eine Anpassung der Sozialmieten natürlich entsprechend höhere Ausgaben bei den Wohnbeihilfen nach sich. Diese weisen im Zweifel aber gegenüber der vom Fehlbelegungsproblem betroffenen Objektförderung eine nachhaltigere Einkommensorientierung auf.

Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau

In dem vorliegenden Antrag wird allgemein ein „Aufbruch für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau“ gefordert, wobei „Politik, Wohnungswirtschaft, Kommunen und Bauunternehmen an einem Strang ziehen“ sollen. Konkret wird gefordert:

- eine neue Fördersäule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit mit deutlich längerer Mietpreisbindung, sowie
- eine langfristige Absenkung der Grunderwerbsteuer für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

Es fehlt bis jedoch bis heute an einer gesetzlichen Grundlage für die „Neue Wohngemeinnützigkeit“. Nach dem Koalitionsvertrag der im Bund regierenden Koalition soll eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen eingeführt werden. Damit soll ein bezahlbarer Wohnungsbau mit dauerhaften Sozialbindungen ohne Benachteiligung der etablierten Wohnungswirtschaft erreicht werden.

Am 14.6.2023 hat das Bundesbauministerium Eckpunkte für die Einführung der NWG vorgelegt, die vom BMF aber nicht mitgezeichnet wurden und mit denen sich das Kabinett bis heute noch nicht befaßt hat. Das Papier sieht drei Umsetzungsoptionen vor: Eigenständige unternehmensbezogene NWG mit Zulagen, AO-Lösung, flexibler leistungsbezogener Ansatz. Die Bundesregierung hat hier offenbar intern noch Klärungs- und Beratungsbedarf.

Solange die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen, ist es aber müßig zu fordern, daß einzelne Förderbausteine sich bereits heute darauf beziehen sollen. Die entsprechenden im Antrag genannten Punkte sind mangels institutionellen Bezugs nicht umsetzbar.

Abgesehen davon ist der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau keine „Wunderwaffe“ im Kampf gegen die Wohnungsnot. Die geforderte Eigenkapitalrendite ist für die Neubaumietenkalkulation nicht so entscheidend, auch nicht im sozialen Wohnungsbau. Außerdem kann auch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen keineswegs mit kalkulatorischen Eigenkapitalverzinsungen von Null arbeiten, denn es muß sich finanzieren und es muß Risikoprämien in den Kalkulationszins einkalkulieren. Und schließlich arbeiten freie und kapitalmarktorientierte Wohnungsunternehmen womöglich effizienter als gemeinnützige.

Gründerwerbsteuer

Der Antrag fordert, „das zum 14. Juli 2023 ausgelaufene Förderprogramm zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum, NRW.ZUSCHUSS, in gleicher Höhe wieder einzuführen“.

Mit einem Steuersatz der Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent gehört NRW zu der Gruppe der fünf Länder mit dem höchsten Steuersatz. Mit dem Programm NRW.Zuschuß Wohneigentum konnte bis zur Bemessungsgrenze von 500.000 Euro eine Entlastung von der Grunderwerbsteuer im Umfang von zwei Prozentpunkten erreicht werden.

Die Grunderwerbsteuer erhöht die Eigenkapitalhürde proportional zum Kaufpreis nochmals ganz wesentlich, da sie in der Regel aus eigenen Mitteln finanziert werden muß.³ Eine deutliche Absenkung der Grunderwerbsteuerbelastung – und zwar nicht nur für Ersterwerber – wäre ein sehr wirksames Instrument zur Steigerung der Wohneigentumsquote.⁴

Aufstockungsprogramm mittels modularer Holzbauweise

Ein Dachaufstockungsprogramm mittels modularer Holzbauweise ist eine Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen, indem man ein bestehendes Gebäude um ein oder mehrere Geschosse aus Holz erweitert. Dabei werden vorgefertigte Holzmodule auf das vorhandene Dach gesetzt und miteinander verbunden.

Die modulare Holzbauweise ist relativ leicht und belastet somit die Statik weniger. Diese Bauweise ist außerdem ökologisch, da sie einen nachwachsenden und CO₂-neutralen Baustoff verwendet. Für die Bekämpfung der Wohnungsnot ist die schnelle Realisierbarkeit von entscheidender Bedeutung: Die Holzmodule werden in der Fabrik hergestellt und dann auf der Baustelle in kurzer Zeit montiert. Außerdem werden durch die Aufstockung Grundstücks- und Erschließungskosten eingespart.

Für die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit spricht, daß die Vonovia SE Aufstockungen mit Holzmodulen bereits in der Breite durchgeführt hat.

Grundsteuer C

Die Grundsteuer C kann ab 2025 von den Kommunen in NRW erhoben werden, um baureife Grundstücke zu besteuern, die nicht bebaut sind. Damit soll der Wohnungsmangel bekämpft und die Spekulation mit Bauland erschwert werden.

Die Grundsteuer C schafft einen finanziellen Anreiz für Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen, um darauf neuen Wohnraum zu ermöglichen. Soweit die erwünschte Besteuerungsfolge eintritt, wird die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden unterstützt und damit auch übergeordnete Ziele wie Nachhaltigkeit und Flächensparnis.

³ Parlamentarischer Beratungs- und Gutachterdienst des Landtags NRW: Auswirkungen einer Grunderwerbsteuersatzsenkung auf 3,5 Prozent in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 12.05.2022, Seite 13.

⁴ Kaas, L. / Kocharkov, G. / Preugschat, E. / Siassi, N. (2020): Reasons for the low homeownership rate in Germany, Deutsche Bundesbank Research Brief 30th edition – January 2020. Nach den Berechnungen des IW-Instituts würde eine Senkung der Grunderwerbsteuer von 6,5 auf 0,5 Prozent die Zahl der NRW-Kommunen in denen Wohneigentum erschwinglich ist, von 47 auf 56 Prozent erhöhen.

Fazit

Das Problem des vorliegenden Antrags besteht darin, daß er instrumentell zu einseitig auf die Förderpolitik setzt. Damit werden bei weitem nicht alle Akteure und Ressourcen der Bau- und Wohnungswirtschaft aktiviert. Das können wir uns in der jetzigen Situation aber nicht leisten. Alle möglichen Maßnahmen gehören auf den Schirm und die mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis sollten realisiert werden. Zur Analyse der Situation, zur Sammlung und Bewertung von Vorschlägen, auch zur Entwicklung eines wohnungspolitischen Handlungspfades wäre ansich eine Enquête-Kommission geeignet. Angesichts des dringlichen Handlungsbedarfs wäre der zeitliche Vorlauf dafür aber wohl zu lang. Alternativ könnte ein wissenschaftliches Expertengremium mit einem entsprechenden, zeitlich befristeten Beratungsauftrag eingesetzt werden.