

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1279**

A20



Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen“

Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/6381

Düsseldorf, 15.02.2024

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen, Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

VORBEMERKUNG

In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Situation für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland durch veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen grundlegend verschlechtert. Dies gilt übergreifend für alle im Wohnungsbau tätigen Akteure unabhängig von der Unternehmensform – ob kommunal, genossenschaftlich, mittelständisch oder als private Bauherrschaft organisiert. Gleichzeitig ist Bauen in Deutschland geprägt durch Gesetzgebungskompetenzen auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene.

Seit Verschärfung der ehemaligen Energieeinsparverordnung durch den Bundesgesetzgeber in immer kürzeren Zeitabständen in den 2010er Jahren belegen Statistiken regelmäßige Preissteigerungen im Wohnungsbau. Hinzu kamen im Laufe der Zeit vermehrt kommunale Klima- und Nachhaltigkeitsziele mit entsprechenden Zusatzaufgaben. Schließlich haben viele Kommunen die zurückliegenden „guten Wohnungsbaujahre“ auch genutzt, um im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsprozessen die Finanzierung von Aufgaben durchzusetzen, die nicht immer im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten standen.

Kommunale Baulandmodelle mit ambitionierten Quoten für das öffentlich geförderte Wohnen auf hochpreisigen Grundstücken kamen hinzu und erforderten trotz guter Wohnraumförderprogramme eine Quersubventionierung durch den freifinanzierten Wohnungsbau.

„Alle haben viel zu kräftig zugelangt: Bund, Länder und Gemeinden. Der Abbau beim Dreiklang der Teuerung ist ein Schlüssel zur Lösung: Der Bund hat es bei den immer weiter verschärften energetischen Standards übertrieben, die Länder müssen bei der Grunderwerbssteuer endlich für Entlastung sorgen und die Kommunen andere Wege zur Finanzierung ihrer Infrastruktur finden. Alle Lösungen liegen schon lange auf dem Tisch. Wir haben kein Erkenntnis-, sondern ein echtes Umsetzungsproblem“, so BFW-Präsident Dirk Salewski. (PM 25.01.2024 anlässlich des enormen Auftragsrückgangs beim Bauhauptgewerbe)

Die langanhaltende Niedrigzinsphase hat die Realisierung umfangreicher politisch gesetzter Ziele und Wünsche an den Wohnungsbau ermöglicht. Die Zinswende hat dem ein Ende gesetzt und zeigt deutlich: Bauen in Deutschland ist zu teuer und Wohneigentum oder Mieten im Neubau für die breite Mitte der Bevölkerung nicht mehr leistbar. Auch Investoren haben sich aus dem Markt zurückgezogen.

Für eine gelingende Bauoffensive reichen deshalb keine Einzelmaßnahmen. Bund, Länder und Kommunen müssen sich selbst in die Pflicht nehmen und ihre jeweiligen Anforderungen an den Wohnungsbau überprüfen.

Soll dabei keine soziale Spaltung entstehen, muss das Maßnahmenpaket den geförderten und den freifinanzierten Wohnungsbau, den Mietwohnungsbau und das Wohnen im Eigentum gleichermaßen wieder möglich machen.

Zu 1) Sofortprogramm „Bauen jetzt“ für Nordrhein-Westfalen

Der BFW NRW begrüßt ausdrücklich jede Initiative, die auf die aktuelle und unverschuldete Notlage der im Wohnungsbau tätigen Mitgliedsunternehmen hinweist. Der Wohnraumbedarf in den Ballungsregionen und auch die Sanierungsaufgaben im Wohnungsbestand sind unverändert groß und aktuell.

Die Frage der Verantwortlichkeiten für die aktuelle Misere muss jedoch entgegen der Darstellung im Antrag entsprechend der Gesetzgebungskompetenzen beim Planen und Bauen über die Bundes- und Länderebene bis hin in jede einzelne Kommune gestellt werden – und dies über viele Wahl- und Legislaturperioden hinweg.

Kurzfristig helfen würden vor allem Finanzierungsinstrumente, die Investoren wie auch den Ersterwerber von Wohneigentum unterstützen.

Das erfordert eine stringente Wohnraumförderpolitik der Bundesregierung durch verlässliche und auskömmliche KfW-Förderungsprogramme. Diese sind jedoch seit dem ersten abrupten Förderstopp im Januar 2022 bis zuletzt im Dezember 2023 kein verlässlicher Baustein mehr in der Finanzierung von Wohnungsbauprojekten.

Eine Fehlentscheidung mit Folgen war sicher auch die Abschaffung der Förderung für den EH 55 Standard, der vermeintlich ohnehin standardmäßig verbaut wurde. Dabei wurde verkannt, dass alleine die Fördermittel den Standard attraktiv machten.

Das NRW-Bauministerium ist mit Förderprogrammen der NRW.BANK bemüht, diese plötzlichen Finanzierungslücken für Ersterwerber zu schließen.

Das Wohneigentumsförderprogramm des Bundes war von Anfang an aufgrund der viel zu niedrigen Einkommensgrenze von zunächst 60.000 und später 90.000 Euro im Markt kaum erfolgreich. Erst recht beim geforderten EH 40 Standard.

Das NRW-Bauministerium hat auch hier gemeinsam mit der NRW.BANK ein Förderprogramm für Ersterwerber aufgelegt, um funktionierende Alternativen zu bieten.

Rückblickend auf die Jahre 2022 und 2023 seit Beginn der Baukrise regelmäßige Gespräche mit dem Bauministerium und der NRW.BANK statt, ob in Einzelgesprächen als auch im Rahmen der Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen. Regelmäßig wurde erörtert, wie die Konditionen für öffentlich geförderten Wohnungsbau angepasst werden sollten, damit die schwächste Gruppe auf dem Wohnungsmarkt weiter versorgt wird. Erörtert wurde auch wie der freifinanzierte Wohnungsbau gestärkt werden kann. Als Ergebnis hat die NRW.BANK neue Förderprogramme auf den Weg gebracht oder angepasst.

Es ist sicher noch viel zu tun auf allen Ebenen und eine Absenkung der Grunderwerbsteuer ist aus Sicht des BFW NRW weiterhin erstrebenswert. Aber auch diese Absenkung ist nur einer von vielen Bausteinen im Finanzierungsgeflecht für Immobilien. Die wichtigsten Hebel für eine Bauwende liegen in den Händen der Bundesregierung.

Zu 2) Öffentliche Wohnraumförderung auf die besonderen Problemlagen der Krise ausrichten

Derzeit besteht eine Mietpreisbindung von maximal 30 Jahren im Rahmen der Neubauförderung. Dies ist sinnvoll vor dem Hintergrund, dass Wohnungsbestände regelmäßig einer Sanierung bedürfen. Zur Verlängerung von Bindungen bietet sich daher die Verlängerung von Bindungen über die Modernisierungsförderung an. Diese Systematik erlaubt es, Mieten langfristig unterhalb des Marktniveaus zu halten und dennoch Instandhaltung bzw. Modernisierung zu ermöglichen. Bleiben Mieten zu lange unterhalb des Marktniveaus fehlt es an ausreichendem Kapital, um Immobilien zeitgemäß zu erhalten.

Bedauerlich ist tatsächlich, dass das Programm NRW.ZUSCHUSS, welches den Ersterwerb von Wohneigentum durch Entlastung bei der Grunderwerbsteuer erleichterte, ausgelaufen ist. Der BFW-NRW hält an der besseren Alternative - seiner Forderung nach einer Absenkung der Grunderwerbsteuer für Erwerber von Wohneigentum - weiterhin fest. Tatsache ist aber auch, dass alleine eine Absenkung der Grunderwerbsteuer nicht ausreichend ist, um der Mittelschicht den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Es braucht auskömmliche und verlässliche Förderprogramme auf Bundesebene sowie weitere steuerliche Anreize.

Eine Umwidmung von genehmigten, freifinanzierten Bauvorhaben hin zu geförderten kann in einzelnen Fällen hilfreich sein. Ausschlaggebend sein sollte aber auch hier der Wohnraumbedarf vor Ort und der Standort. Eine zu hohe Konzentration von geförderten Wohnungen an einem Standort ist aus Sicht des BFW NRW nicht erstrebenswert. Schlechte Beispiele aus der Vergangenheit sind noch heute als soziale Brennpunkte landesweit bekannt und erfordern neue staatliche Förderungen, um sie wieder zu lebenswerten Quartieren zu entwickeln. Bauüberhang und erhöhte Bautätigkeit erfordern die gleichen Maßnahmen, die das Bauen wieder bezahlbar machen. Hierzu wurde unter 1) schon ausgeführt.

Zu 3) Steuerliche Maßnahmen zur Überwindung der Krise und zum Schutz der Marktakteure

Der BFW NRW begrüßt das Ziel, wohnungswirtschaftlichen Unternehmen beispielsweise durch den Schutz vor Insolvenzen eine Brücke über die derzeitige wirtschaftlich herausfordernde Zeit zu bauen. Da in Zukunft weiterhin eher mehr als weniger Wohnraum benötigt wird, muss es auch in Zukunft eine breit aufgestellte, schlagkräftige Branche geben. Das gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit von Fachkräften – bestes Beispiel ist der Hotel- und Gastronomiebereich, der in den Pandemie-jahren eine enorme Fachkräfteabwanderung zu verzeichnen hat, die nun durchschlägt.

Eine Differenzierung der Grunderwerbsteuer nur für den sogenannten gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stünde diesem Brückenbau entgegen. Stattdessen sollte die *Grunderwerbsteuer für selbstnutzende Ersterwerbende* gestrichen werden. So würde Eigentum für mittlere Einkommensgruppen wieder ermöglicht. Gleichzeitig würden solche Ersterwerbende den Mietmarkt entspannen und Unternehmen durch eine verbesserte Absatzmöglichkeit gestärkt. Das „NRW.ZUSCHUSS“-Programm stellte hier grundsätzlich einen guten Ansatz dar. Konsequenter und unbürokratischer wäre jedoch weiterhin die Absenkung der Grunderwerbsteuer und würde Ersterwerbenden und Vorhabenträgern gleichermaßen nachhaltig Planungssicherheit geben.

Zu 4) Unterstützung der Kommunen

Wie bereits in der Vergangenheit angemerkt, ist die Einführung einer Landeswohnungsbaugesellschaft keine Lösung für die schnellere Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. In erster Linie stünde eine solche Gesellschaft in Konkurrenz um Fachkräfte und knappe Flächen – nicht nur zu privaten, sondern auch zu kommunal oder genossenschaftlich organisierten Unternehmen.

Die notwendige Bautätigkeit in allen Segmenten könnte (auch in Städten und Kommunen ohne eigene entsprechende Ressourcen) durch besagte, in der Regel landesweit tätige, Unternehmen in der Breite abgedeckt werden, sofern der Wohnungsbau den notwendigen Rückenwind auch durch die Städte und Kommunen bekommt. Dieser besteht beispielsweise in der konsequenten Anwendung der durch die Bundesebene im November angestoßenen Regelungen, so sie denn vollumfänglich realisiert werden. Dazu gehören Möglichkeiten wie der Verzicht auf Bebauungspläne, die Verfahrensbeschleunigung oder die Genehmigungsfiktion. Zusätzlich können Kommunen durch den Verzicht auf Auflagen, die nicht unmittelbar mit dem Wohnungsbau zu tun haben (wie Infrastrukturmaßnahmen, Verzicht auf Stellplätze und entsprechende Ablösen wo es sinnvoll ist) selbst dafür sorgen, dass Wohnungsbau vor Ort wieder wirtschaftlich wird.

Am Ende entscheiden die Kommunen, ob gebaut wird.

BFW NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander, die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen bewusst sind.

GESCHÄFTSSTELLE NRW

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211-93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga
Achim Feldmann
Anett Barsch
Dirk Lindner
Nisse Nesseler
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Andreas Schettler

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra