

## **Forderungspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ zur NRW-Landtagswahl 2017**

1. Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Erhalt des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Seit Jahrzehnten ist die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ein Garant dafür, dass sich auch einkommensschwächere Gruppen auf dem Wohnungsmarkt mit günstigem Wohnraum versorgen können. Als ein nach wie vor zuverlässiges Förderinstrument zur Beseitigung der Wohnungsnot ist sie überdies ein unverzichtbarer Bestandteil der zukunftsgerichteten Daseinsfürsorge der Städte und Gemeinden. Die soziale Wohnraumförderung bleibt unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Aspekten in Nordrhein-Westfalen langfristig erforderlich. Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ erwartet von der künftigen Landesregierung daher nicht nur ein eindeutiges und langfristiges politisches Bekenntnis zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, sondern darüber hinaus dessen weitere Stärkung und insbesondere die langfristige Sicherung des zahlenmäßig stark rückläufigen preisgebundenen Wohnungsbestandes.

2. Qualitative und quantitative Fortsetzung des Wohnraumförderprogramms NRW

Die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist im Bundesvergleich quantitativ und qualitativ gut aufgestellt. Angesichts des nach wie vor hohen Bedarfs an bezahlbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in vielen Regionen des Landes muss das Programm auch in Zukunft mit für Investoren attraktiven Bedingungen weitergeführt werden.

Das aktuell mit über eine Milliarde Euro ausgestattete Wohnraumförderprogramm des Landes muss daher auch mittelfristig mindestens in dieser Höhe fortgeführt werden.

3. Wohnraumförderung ist Ländersache, finanzielle Verantwortung des Bundes sichern

Mit der Föderalismusreform im Jahr 2006 wurde die soziale Wohnraumförderung vollständig in die Zuständigkeit der Länder überführt. Für diese Kompetenzverlagerung erhalten die Länder bis Ende 2019 Kompensationsmittel des Bundes. Aktuell gibt es Bestrebungen des Bundes, diese Kompetenzverlagerung zu revidieren. Nach Auffassung unseres Bündnisses muss die fachliche Zuständigkeit für die Wohnraumförderung, nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte, in der Zuständigkeit der Bundesländer bleiben.

Dennoch muss sich der Bund auch über 2019 hinaus seiner grundsätzlichen Mitverantwortung für die soziale Wohnraumförderung stellen und sich hier auch finanziell in die Pflicht nehmen lassen.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ appelliert daher an die künftige NRW-Landesregierung, sich für eine staatsrechtlich tragfähige Lösung einzusetzen, die eine zweckgebundene Fortführung der Finanzhilfen des Bundes über 2019 hinaus gewährleistet und dabei keine Länderkompetenz beschränkt.

4. Bezahlbares Bauland mobilisieren / Flächen und Bauland für den Wohnungsbau aktivieren

Das zentrale Problem für den Wohnungsneubau in NRW bildet derzeit gerade in den Ballungszentren und den Universitätsstädten des Landes das Fehlen geeigneten und preisgünstigen Baulandes - auch weil kommunale, landes-, aber auch bundeseigene Grundstücke noch immer fast ausschließlich nach dem Prinzip des Höchstgebots vergeben werden. Hier bedarf es endlich eines Umdenkens.

Denn nur durch die schnelle, ausreichende und verbilligte Bereitstellung von Bauland kann es gelingen, den quantitativen Herausforderungen auf dem NRW-Wohnungsmarkt zu begegnen. So kann beispielsweise die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von ehemals gewerblich und industriell genutzten Brachflächen und der Abriss nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz zur Wiederbebauung die innerstädtische Verdichtung erhöhen („Innen- vor Außenentwicklung“). Darüber hinaus muss den Bedarfen entsprechend auch das Ausweisen neuer Flächen als Instrument zur Baulandmobilisierung genutzt werden.

Von Land und Kommunen erwartet die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ daher eine aktivere Flächen-, Bauland- und Liegenschaftspolitik - für den öffentlich geförderten und den freifinanzierten Wohnungsbau. Überdies darf die Vergabe öffentlicher Grundstücke künftig nicht mehr nur im Höchstpreisverfahren geschehen, die Vergabe muss auch nach Konzeptqualität erfolgen. Darüber hinaus bedarf es einer nachhaltigen Baulandinitiative des Landes.

5. Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr in einem Ministerium beheimaten

Die Bereiche Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr sind inhaltlich untrennbar miteinander verbunden. Da sich die fachliche Zuständigkeit für diese Themenfelder in einem Landesministerium bewährt hat, sollten wohnungs- und baupolitische sowie städtebauliche und Verkehrsthemen im Sinne einer modernen Stadt- und Quartiersentwicklung auch in der kommenden Legislaturperiode in einem durchsetzungstarken Landesministerium konzentriert bleiben.

6. Grunderwerbsteuer senken – differenzierte Steuersätze schaffen

Mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent hat sich NRW Anfang 2015 an die Spitze der Bundesländer mit den höchsten Steuersätzen gesetzt. Dies hat unzweifelhaft zu einer weiteren qualitativen und quantitativen Belastung der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte geführt. Auch stand die Erhöhung im Widerspruch zu den eigenen wohnungspolitischen Zielen und den intensiven Bemühungen des Landes, mehr günstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ appelliert an das Land Nordrhein-Westfalen, die Grunderwerbsteuererhöhung von 2015 zurück zu nehmen, mindes-

tens aber eine weitere Erhöhung auszuschließen. Das Bündnis spricht sich überdies für eine Initiative Nordrhein-Westfalens im Bundesrat aus, welche die Schaffung differenzierter Steuersätze innerhalb der Grunderwerbsteuer ermöglicht, beispielsweise zu Gunsten des Grundstückserwerbs im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder zu Gunsten des Ersterwerbs selbstgenutzten Wohneigentums.

7. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau verbessern

Wohnungsbau benötigt verlässliche Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Anreize. Steuerliche Förderungen sind daher ein effektives Instrument zur Steigerung privater Investitionen in den Wohnungsbau. Die aktuellen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wirken allerdings nach wie vor investitionshemmend.

Um tatsächlich umfassende Investitionen in den Wohnungsbau zu befördern, bedarf es dringend einer Anpassung der linearen Abschreibung an die kürzere Nutzungsdauer der Gebäude auf mindestens drei Prozent sowie die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten Sonderabschreibung. Auch spricht sich die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ für die Wiedereinführung der degressiven AfA („Abschreibung für Abnutzung“) aus.

Unser Bündnis fordert, dass sich das Land NRW auf Bundesebene für die genannten Anpassungen einsetzt.

8. Grundsteuer novellieren, Hebesätze neu ordnen

Die derzeitige Struktur der Grundsteuer, die sich an Einheitswerten orientiert, bietet Grundstückseigentümern aktuell keine nennenswerten Anreize zur Aktivierung von Bauland. Für den Wohnungsbau geeignete Flächen werden so nachweislich nicht dem Markt zugeführt. Eine Abkehr vom „Einheitswert-System“ ist nicht nur verfassungsrechtlich dringend geboten.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ fordert von der künftigen NRW-Landesregierung, sich für ein modernes, leistungsfähiges und verfassungskonformes Grundsteuersystem einzusetzen, beispielsweise in Richtung einer Bodenwertsteuer. Durch eine solche additive Belastung brachliegender Flächen würden finanzielle Anreize zur Aktivierung von Bauland gesetzt. Um dem Missbrauch des uneingeschränkten Hebesatzrechtes, zum Beispiel durch finanzschwache Kommunen, entgegenzuwirken, sollte im Rahmen einer Grundsteuerreform auch das Hebesatzrecht aufkommensneutral neu geordnet werden.

9. Baukosten senken, Kostentreiber stoppen, Normenflut reduzieren

Seit dem Jahr 2000 sind auf Bundesebene die Baukosten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern um nahezu 40 Prozent gestiegen. In Nordrhein-Westfalen stiegen die Baukosten für den Bauherrn im Zeitraum von 2010 bis 2014 um rund 13 Prozent. Die Gründe für diese Baukostensteigerungen liegen auf der Hand: Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern, Normen und Materialanforderungen auf Ebene des Bundes, der Länder und der Kommunen haben das Bauen erheblich komplizierter und teurer gemacht. Dies hat zwangsläufig zu einer gebremsten Wohnungsbautätigkeit und zu erhöhten Mietpreisen geführt.

Die Baukostenschraube der letzten Jahre muss zurückgedreht werden. Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ fordert, dass sich Nordrhein-Westfalen ernsthaft der Kostensenkung im Wohnungsneubau verschreibt und eine gesetzgeberische

Zurückhaltung in Bezug auf neue und geänderte Standards betreibt. Das Land ist überdies aufgefordert, sich gegen eine weitere Verteuerung des Bauens durch ein überbordendes, widersprüchliches und praxisfernes Normungswesen und deren Einführung als technische Baubestimmungen einzusetzen.

**10. Keine zusätzliche Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz**

Seit dem Jahr 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) mehrfach novelliert - mit immer höheren energetischen Anforderungen an den Gebäudebereich. Allein das Inkrafttreten der EnEV 2016 hat eine Baukostensteigerung von über 7 Prozent verursacht.

Kosten und tatsächliche Einsparungen des Gesamtenergieverbrauchs im Neubau stehen mittlerweile in keinem Verhältnis mehr. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau war bereits mit der EnEV 2014 erreicht. Unser Bündnis lehnt daher Pläne einer weiteren Verschärfung an die Energieeffizienz im Zuge der Weiterentwicklung der Energieeinsparverordnung ab.

Notwendig ist vielmehr eine Neuorientierung der EnEV, bei der die energetischen Anforderungen wieder auf ein reales Niveau gesenkt werden. Ein zukunftsfähiges Gebäudeenergiegesetz muss betriebswirtschaftlich sowie sozialpolitisch vertretbare Lösungsansätze bieten, ohne den jetzigen Bedarf an Wohnungsneubau außer Acht zu lassen.

Die Neukonzeption muss überdies Kosteneffizienz und Technologieoffenheit als wesentliche Kriterien der Energieeinsparung im Blick haben, auch sollten energetische Quartiersansätze noch mehr Berücksichtigung finden.

**11. Fortsetzung der Novellierung der Landesbauordnung NRW - weitere Annäherung an die Musterbauordnung**

Die Ende 2016 verabschiedete Novelle der Landesbauordnung NRW trägt trotz positiver Ansätze nicht in ausreichendem Maße baurechtlich dazu bei, den Herausforderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt dauerhaft zu begegnen. Die Novelle ist überdies kein nachhaltiger Beitrag zur dringend benötigten Vereinfachung des Planen und Bauens in NRW. Mehr noch, diverse Vorgaben und Regelungen haben zu einer weiteren Steigerung der Baukosten in Nordrhein-Westfalen geführt.

Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ fordert daher eine zeitnahe Weiterführung der Novellierung der Landesbauordnung und, im Sinne der empfohlenen Maßnahmen im Endbericht der Baukostensenkungskommission, eine starke Orientierung der Landesbauordnung an die Musterbauordnung, beispielsweise im Bereich des Abstandsflächenrechtes.

**12. Baugenehmigungs- und Planungsverfahren beschleunigen**

In vielen nordrhein-westfälischen Kommunen dauern Baugenehmigungsverfahren nach wie vor unzumutbar lang. Dies hat zur Folge, dass sich Bauvorhaben zum Teil erheblich verzögern, Baukosten unnötig steigen oder notwendige Investitionen zum Teil ganz ausbleiben. Die Ursachen sind vielfältig und reichen von Personalmangel über fehlende Finanzkraft der Kommunen bis hin zu veralteten Verfahrensabläufen.

AKTION  
**))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU**  
 NORDRHEIN-WESTFALEN

Die zügige Bearbeitung von Bauanträgen ist unabdingbar, um den quantitativen und qualitativen Herausforderungen auf dem NRW-Wohnungsmarkt zu begegnen. Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ spricht sich daher für eine adäquate Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden mit qualifizierten und ausreichendem Personal aus (§ 60 Abs. 3 BauO NRW), um so Baugenehmigungs- und Planungsverfahren wieder zu beschleunigen. Verwaltungshandeln braucht Fachkompetenz. Darüber hinaus spricht sich das Bündnis für Verfahrensvereinfachungen durch Digitalisierungsprozesse aus.

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  <p>Architektenkammer<br/>Nordrhein-Westfalen</p>            |  <p>Architektenkammer NRW</p>                            |  <p>Fachverband Ziegelindustrie</p>   |  <p>IG Bauen-Agrar-Umwelt</p>  |
|  <p>Baugewerbeverband<br/>Westfalen</p>                      |  <p>Baugewerbeverband Westfalen</p>                      |  <p>Beton<br/>InformationsZentrum Beton GmbH</p>                                       |  <p>IG Bauen-Agrar-Umwelt</p>  |
|  <p>Baugewerbliche<br/>Verbände</p>                          |  <p>Baugewerbliche Verbände</p>                          |  <p>Ingenieurkammer-Bau<br/>Nordrhein-Westfalen</p>                                  |  <p>Ingenieurkammer-Bau<br/>Nordrhein-Westfalen</p>                                  |
|  <p>Bauindustrieverband<br/>NRW e.V.</p>                    |  <p>Bauindustrieverband NRW e.V.</p>                    |  <p>Deutscher Mieterbund<br/>Nordrhein-Westfalen e.V.</p>                           |  <p>Deutscher Mieterbund<br/>Nordrhein-Westfalen e.V.</p>                           |
|  <p>BFW Landesverband<br/>Nordrhein-Westfalen</p>          |  <p>BFW Landesverband<br/>Nordrhein-Westfalen e.V.</p> |  <p>Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.</p>                  |  <p>Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.</p>                  |
|  <p>Bundesarbeitskreis für<br/>Altbauerneuerung e.V.</p>   |  <p>Bundesarbeitskreis für Altbauerneuerung e.V.</p>   |  <p>Verband der Wohnungs- und<br/>Immobilienwirtschaft<br/>Rheinland Westfalen</p> |  <p>Verband der Wohnungs- und<br/>Immobilienwirtschaft<br/>Rheinland Westfalen</p> |
|  <p>Bundesverband<br/>KALKSANDSTEIN<br/>Industrie e.V.</p> |  <p>Bundesverband<br/>Kalksandsteinindustrie e.V.</p>  |  <p>Verband Privater Bauherren (VPB)</p>  |  <p>Verband Privater Bauherren (VPB)</p>  |
|  <p>Bundesverband<br/>Leichtbeton e.V.</p>                 |  <p>Bundesverband Leichtbeton e.V.</p>                 |  <p>Vero – der Baustoffverband</p>  |  <p>Vero – der Baustoffverband</p>  |