

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/3697

A02, A19

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**zum Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS
90/DIE GRÜNEN sowie zum
Änderungsantrag der Fraktion der PIRATEN**

**Gelingende Integration von Flüchtlingen.
Ein Integrationsplan für NRW.**

Düsseldorf, 11.04.2016

Der BFW Landesverband Nordrhein- Westfalen e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den vorbenannten Anträgen und die Gelegenheit, aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft mögliche Bewältigungsstrategien zu besprechen.

Vorbemerkung

Die Flüchtlingskrise trifft auf einen ohnehin seit einigen Jahren stark angespannten Wohnungsmarkt und verschärft die bereits seit Jahren bestehenden Probleme, die leider erst unter dem Druck des Flüchtlingszuzugs ausreichende Beachtung durch die Politik finden. Zum einen muss der Wohnungsbau wieder bezahlbar gemacht werden und zum anderen die schnelle Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben vorangetrieben werden. Dabei sollten sich wohnungsbaupolitische Maßnahmen nicht einseitig auf Mietwohnungsbau oder speziell auf die Unterbringung von Flüchtlingen konzentrieren. Ohne eine Senkung der Baukosten und ohne steuerliche Förderung wird es nicht möglich sein, den derzeit prognostizierten Bedarf von 350.000 Wohnungen bundesweit zu bezahlbaren Preisen und Mieten zu schaffen.

Bauen muss wieder einfacher werden. Die Technik, die heute in vielen neuen Wohnungen zum Einsatz kommt, ist "hochkomplex, teurer und weniger lange haltbar.

Die Chance der befristeten Aussetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde zugunsten des Klimaschutzes vertan. Die Aufstockung der Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau auf Bundesebene und die sofortige Verwendung dieser Mittel für die Optimierung der Förderprogramme in Nordrhein-Westfalen bzw. die Ergänzung um ein Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge ist vorbildlich. Dennoch reichen Fördergelder alleine nicht aus, um in der Realität der täglichen Baupraxis die Hürden für bezahlbaren und zügigen Wohnungsbau abzubauen.

Bei gleichbleibenden gesetzlichen und ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen können auch in Zukunft nur Wohnungen zu Miet-Einstiegspreisen ab 10 EUR/qm entstehen. Geltende Standards, etwa im Hinblick auf Emissions-, Natur- und Denkmalschutz, sollten abgesenkt werden, um die in Deutschland sehr hohen Baukosten zu reduzieren.

A) Situationsanalyse

1. Bedarf an dauerhaftem Wohnraum übersteigt Bedarf an temporären Wohnraum

Der Bedarf an Wohnraum, besonders an preiswertem Wohnraum steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an. Betroffen sind in NRW besonders die Ballungsgebiete entlang der Rheinschiene. Die momentane Flüchtlingssituation verschärft dieses Problem. Das NRW-Bauministerium rechnet mittelfristig mit einem zusätzlichen Bedarf von 120.000 Wohnungen. Solange es keine gesetzlichen Einschränkungen bei der Wahl des Aufenthaltsorts gibt, wird vermutet, dass Flüchtlinge bevorzugt Großstädte wie Köln, Düsseldorf, Bonn und Dortmund ansteuern.

Die bisherigen Baugenehmigungszahlen decken den Wohnraumbedarf nicht. Noch vor der enormen Zuwanderungswelle hat das Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln, im August 2015 Bedarf und Bautätigkeit in NRW Städten analysiert. Das Ergebnis für die nachfragestärksten Städte zeigt, dass der Bedarf nicht annähernd gedeckt wird. Allein in Köln werden jährlich rund 2000 Wohnungen zu wenig gebaut¹.

Stadt	Bautätigkeit 2014	Jährlicher Bedarf bis 2030	Unterdeckung
Düsseldorf	2373	2345	1%
Köln	3824	5449	-30%
Bonn	1036	1628	-36%
Münster	1464	2091	-30%

Das zunächst positive Ergebnis für Düsseldorf muss relativiert werden. Auf das Jahr 2020 bezogen liegt der Baubedarf bei 2755 Wohneinheiten, so dass derzeit auch hier ein Defizit von rund 400 Wohneinheiten besteht. Mittlerweile müssen aufgrund der zu erwartenden Zuwanderung durch Flüchtlinge alle Zahlen sicherlich nach oben korrigiert werden.

2. Flaschenhals baureife Grundstücke

Die Ballungszentren weisen bereits jetzt einen erheblichen Mangel an bebaubaren oder einer Bebaubarkeit zuführbaren Grundstücken auf.

¹ IW Köln: <http://www.iwkoeln.de/wissenschaft/veranstaltungen/beitrag/pressekonferenz-der-kuenftige-bedarf-an-wohnungen-238809>

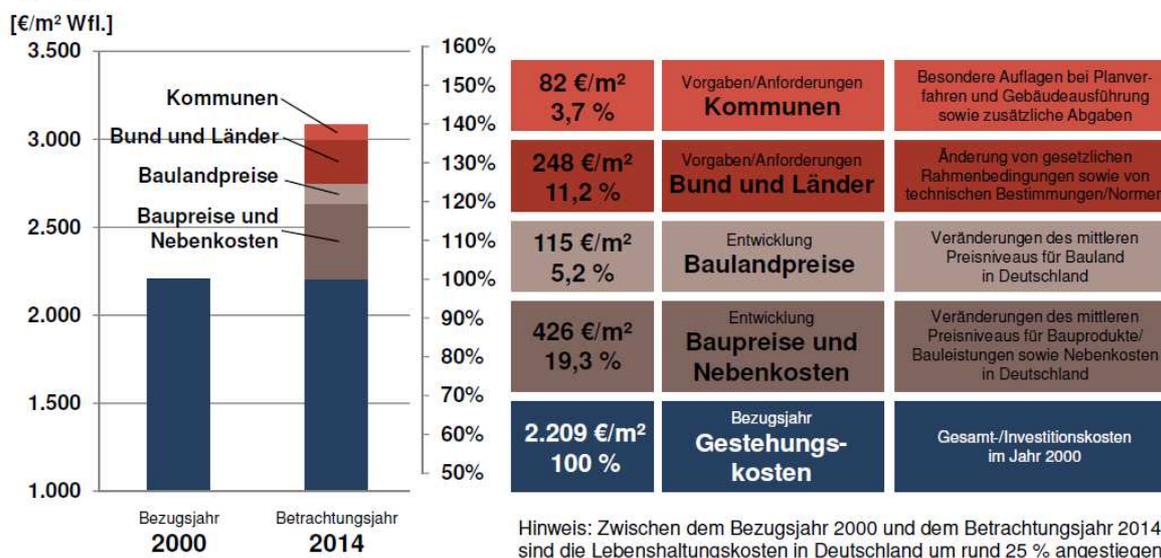
3. Kostentreiber Komplexität des Wohnungsbaus

In Deutschland wird weniger gebaut als in europäischen Nachbarländern. Dies liegt nicht zuletzt an der enormen Baukostensteigerung der letzten Jahre.

Die Wohnungsbau-Studie, die der BFW Bundesverband mit dem Verbändebündnis Wohnungsbau im April 2015 an Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks überreicht hat, hat die einzelnen Kostenfaktoren identifiziert und ihren Einfluss auf den Neubau untersucht. Diese Studie stellt fest:

Von 2000 bis 2014 sind die **Baukosten um fast 40 Prozent gestiegen**. Der **Staat ist der größte Kostentreiber beim Wohnungsneubau**. Mehr als die Hälfte des gesamten Kostenanstiegs ist eine **Folge von geänderten steuerlichen und baurechtlichen Regelungen** von Bund und Ländern, den immer umfassenderen kommunalen Auflagen und der Entwicklung der Baulandpreise.

Gestehungskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude^{MFH}



ARGE e.V., Studie ‚Kostentreiber für den Wohnungsbau‘, S. 95

Hinzu kommen gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen, insbesondere in den letzten Jahren, die zu deutlicher Komplexität und erhöhten Kosten im Wohnungsbau führen. Eine dynamische Regelsetzung sowie das komplexe Gefüge der technischen Normen verhindern, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen (KMU) Skaleneffekte erzielen können und dadurch produktiver werden.

Stattdessen müssen sie ein laufendes Management des baurechtlichen Instrumentenkastens bewältigen, was die allgemeinen Geschäftskosten belastet.

Während zwischen 2000 und 2014 die Preisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27 % ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung bei den Bauwerkskosten im gleichen Zeitraum mit ca. 36 % aus den vorgenannten Gründen deutlich höher aus.

Durch den erhöhten Kostenanteil in den „kurzlebigen Bereichen“ insbesondere im Hinblick auf die „Technischen Anlagen“ mit teilweise sehr kurzen Austauschintervallen einzelner Komponenten ergibt sich zusehends eine verkürzte Nutzungsdauer der Gebäude. Bei einer steuerrechtlichen Betrachtungsweise ist die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus bei Wohnungsbauten mittlerweile bei einem durchschnittlichen Wert von 36 Jahren angelangt und weist außerdem weiter einen eindeutig negativen Entwicklungstrend auf.

4. Kostentreiber staatliche Auflagen bzw. Abwälzung staatlicher Vorsorgeaufgaben

Als wäre dies noch nicht genug, zeigte eine Umfrage innerhalb der vorgenannten ARGE-Studie, dass der Median-Kostenwert bei einer Realisierung von Wohnungsneubauten in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebiete in Bezug auf die identifizierten Kostentreiber in der **Kategorie Kommunale Auflagen derzeit bei 82 €/m² Wohnfläche** liegt, d.h. bei jedem Bauvorhaben in diesen Regionen ist mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen, die ausschließlich vom Investor/Bauherrn bzw. den Mietern getragen werden müssen.

Der Schwerpunkt bei diesen festgestellten zusätzlichen 26 Kostentriibern liegt eindeutig im Bauwerksbereich, wozu vor allem kommunale Vorgaben für den Baukörper, den energetischen Standard, den baulichen Brand- und Schallschutz sowie für die Stellplatzanzahl z.B. in Verbindung mit verstärkt geforderten Tiefgaragen im verdichteten städtischen Raum beitragen.

Die Gebühren- und Planungsbereiche, die sich beispielsweise aus Kosten für geforderte städtebauliche/architektonische/landschaftsplanerische Konzepte, Wettbewerbe, Planungen und Gutachten sowie Auflagen bzw. Gebühren in den Bereichen Arten-/Naturschutz, Geologie und Infrastruktur zusammensetzen, machen momentan nur einen untergeordneten Kostenanteil aus, weisen aber die stärksten Entwicklungstendenzen auf.

Die identifizierten Kostentreiber in der **Kategorie Kommunale Auflagen führen insgesamt zu etwa 4 % höheren Gestehungskosten. Das sind für jede Neubauwohnung in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten ca. 6.000 €.**

5. Fehlender Wettbewerb zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt

Nach einer vom Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau, dem auch der BFW angehört, in Auftrag gegebenen Studie des Pestelinstituts müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000

Wohnungseinheiten im mittleren und unteren Preissegment. Der Mietwohnungsneubau ist jedoch derzeit gegenüber dem Eigentumswohnungsbau nicht konkurrenzfähig.

Die unter Ziffer 3 beschriebenen Baukostensteigerungen führen zu hohen Mietpreisen, die oberhalb von 10 EUR/qm liegen. In den letzten zwei Jahren wurde erneut massiv in den Mietmarkt eingegriffen durch die Kappungsgrenzen- und Mietbegrenzungsverordnung. Die nächste Stufe der Mietrechtsreform lässt weitere Belastungen vermuten.

Angesichts hoher Investitionskosten und stark eingeschränkter Mietentwicklungsmöglichkeiten werden daher überwiegend Eigentumswohnungen gebaut. Mieterhaushalte mit entsprechender Kaufkraft nutzen die anhaltende Niedrigzinsphase, um Eigentum zu erwerben.

B) Lösungsvorschläge

Aufgrund der geringen Leerstandsquoten in den Bestandswohnungen der Ballungszentren sieht die Mittelständische Immobilienwirtschaft ihr Handlungsfeld derzeit vor allem in dem bedarfsgerechten Neubau von dauerhaften Wohnungen in allen Preissegmenten mit verstärkten Anstrengungen im mittleren und unteren Preissegment, sowie im Mietwohnungsneubau. Gerade in der derzeitigen Situation dürfen Nachfragegruppen nicht gegeneinander ausgespielt und die Sockereffekte durch Neubau im mittleren Preissegment vernachlässigt werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe müssen die Rahmenbedingungen in Bezug auf Bauland, Baukosten und Investitionsbedingungen nachhaltig verändert werden.

1. Bauland ausweisen

Wohnungsneubau braucht zuallererst Bauland. Dieses ist insbesondere in den ohnehin stark nachgefragten Wachstumsmärkten wie Düsseldorf, Köln und Bonn knapp. Um weitere erhebliche Preissteigerungen zu vermeiden und natürlich auch um Raum zu schaffen für ausreichenden Wohnungsneubau, muss Bauland geschaffen werden.

- Umwidmung nicht genutzter Gewerbeflächen
- Aktivierung von Brachflächen
- Landesentwicklungsplan muss auch Außenbereichsflächen ausweisen
- Baurechtschaffung beschleunigen
- Masterplan Baulandentwicklung nach Vorbild der Stadt Hamburg

2. Beschleunigung von Genehmigungsverfahren

Ein Lösungsansatz bei der Beschaffung des dringend benötigten Wohnungsbaus in unseren Städten ist die **Beschleunigung der Genehmigungsprozesse**. Die Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungen betragen im Durchschnitt 12 Monate. Bereits die Vorprüfung bzw. der Bescheid zum Ergebnis der Vorprüfung braucht oft bis zu 6 Monaten. Politische Zielsetzungen mit hohen Neubauzahlen scheitern spätestens an den langen Genehmigungszeiten in den kommunalen Ämtern. Wohnungsbauprojekte verteuern sich um die Finanzierungskosten, welche während der Dauer des ‚behördlichen Stillstands‘ aufzubringen sind. Der dringend benötigte Wohnraum entsteht immer später. Die Fertigstellungszahlen hinken dem Bedarf hinterher.

Die Landesbauordnung enthält die erforderlichen Instrumente zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren in den §§ 72 Abs. 1 – 3 LBauO NRW. Es bedarf lediglich einer Ergänzung durch **verbindliche Muss-Vorschriften** bzw. Fristen, innerhalb derer die Behörden tätig zu werden haben.

Die zukünftige Landesbauordnung sollte daher entsprechend überarbeitet werden.

3. Innerstädtische Verdichtung ermöglichen

Beim Ziel der ‚Innen vor Außen‘- Entwicklung, also der innerstädtischen Verdichtung, verhindern meist landesrechtliche Regelungen die Schaffung von mehr und damit auch bezahlbarem Wohnraum. Dies sind insbesondere das Abstandsflächenrecht und Schallschutzauflagen.

Die zukünftige Landesbauordnung sollte daher entsprechend überarbeitet werden und Bestandsschutz für die Revitalisierung alter Gebäudesubstanzen, auch bei Entkernung und Neubau, vorsehen.

4. Förderkonditionen der NRW.BANK für alle Marktakteure öffnen

Um mittelständische Unternehmen als Investor im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu gewinnen, muss die geforderte Eigenkapitalquote abgesenkt werden. Eine Lösung hierfür wäre, dass sich das Land Nordrhein-Westfalen für den Eigenkapitaleinsatz der Projektentwickler verbürgt. Dieser Weg kostet nichts und schränkt auch die Liquidität des Landes nicht ein, hätte aber erheblich positiven Einfluss auf den Bau von geförderten Wohnungen.

In einigen Kommunen versucht man, den sozialen Wohnungsbau über die kommunalen Wohnungsgesellschaften anzukurbeln, wo die Kommune selbst dann das Eigenkapital zur Verfügung stellt. Das führt zu einer Wettbewerbsverzerrung.

Die Förderkonditionen müssen für mittelständische Unternehmensstrukturen praktikabel gemacht werden.

5. Stellplatzpflicht abschaffen

Seit Jahrzehnten werden Bauherren zur Schaffung von Stellplätzen bzw. zur Zahlung von Stellplatzabläse verpflichtet. Beides macht das Bauen, insbesondere in den Innenstädten teuer. Oft fehlt es am Nachweis des Bedarfs, die zweckgerichtete Verwendung der Ablösebeträge bleibt ebenfalls ungeprüft. Die Verfügbarkeit und der Bedarf von Stellplätzen ist – je nach Lage und Zielgruppe - ein wichtiges Kriterium. Hier sollte auf Freiwilligkeit statt auf Ordnungsrecht gesetzt werden. Hamburg und Berlin sind Vorreiter, NRW sollte nicht nachstehen.

Wir fordern, dass der örtliche Bedarf sowohl für KFZ- als auch für Fahrradabstellplätze zum Maßstab wird und grundsätzlich per Gutachten der Stellplatzbedarf für KFZ und Fahrräder festgestellt werden kann.

Zur Kostensenkung im öffentlich geförderten Wohnungsbau sollte grundsätzlich die Stellplatzpflicht für KFZ abgeschafft werden. Leerstehende Garagen belasten Projekte und werden teilweise zugemauert, um unzulässige Vermüllung durch Unbefugte zu vermeiden.

6. Anpassung der Abschreibung an den tatsächlichen Wertverzehr

Wichtigste Voraussetzung für einen Anstieg des Mietwohnungsneubaus ist eine am tatsächlichen Werteverzehr orientierte steuerliche Abschreibung. Wie in dem oben erwähnten Gutachten der Arge nachgewiesen, beträgt die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus bei Wohnungsbauten mittlerweile 36 Jahre.

Nach der oben erwähnten Studie des Pestelinstituts könnte allein diese Änderung den notwendigen anfänglichen Mietzins im Referenzgebäude von 10,05 EUR/qm auf 8,43 EUR/qm absenken und damit Mieterschichten erschließen, die nicht als Eigentumswohnungskäufer in Betracht kommen. Die Wettbewerbsfähigkeit des Mietwohnungsneubaus würde damit verbessert.

Der lineare steuerliche Abschreibungssatz muss von zwei auf mindestens 3 Prozent erhöht werden.

7. Normenflut reduzieren

Über 3.300 Baunormen (DIN, EN, ISO) müssen Bauherren beachten. Die Weiterentwicklung von Normen wird ausschließlich durch technologische Innovationen getrieben. Die Normungsausschüsse sind durch

Industrie besetzt. Vertreter der Immobilienwirtschaft, also derer, die die Normen in der Praxis umsetzen müssen, sind nicht dabei. Normen werden zudem nicht fachübergreifend entwickelt und nicht aufeinander abgestimmt. So entstehen Normen, die oftmals nicht gleichzeitig umsetzbar sind. Es kommt zu Fehlentwicklungen. Zudem wird europäisches Recht überschritten oder Normen wie die Eurocodes sind gar nicht umsetzbar.

Während in anderen Branchen Hersteller Software entwickeln, um gute Prüfergebnisse zu erzielen, sieht sich der Wohnungsbau Prüfungs- bzw. Berechnungsverfahren ausgesetzt, die gleich von oder im Auftrag von Herstellern erfunden wurden.

- Ziel der Normung muss ein qualitativ angemessenes, bedarfsgerechtes und wirtschaftliches Bauen bleiben.
- Das Bauen darf nicht durch technische Regeln und DIN-Normen weiter verteuert werden
- Die Politik muss bei der Novelle der Landesbauordnung die Normenflut im Genehmigungsverfahren reduzieren

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben 180 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Tel.:0211/93655407

info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann

Anett Barsch
Gunnar Kissel
Dr. Werner Küpper
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms