

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme

zur

Öffentlichen Anhörung

des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 2. Mai 2016

„Auskömmlichen Wohnraum schneller schaffen – Bearbeitungszeiten von Bauanträgen verkürzen – verlässliche Fristen einführen“

Antrag der Fraktion der CDU und der FDP, Drucksache 16/10295

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen /öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrie-verbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Vorbemerkungen

Der Verband begrüßt das Kernanliegen des Antrags der Fraktion der CDU und der FDP, die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums beschleunigen zu wollen. Dazu können verschiedene Maßnahmen beitragen wie zum Beispiel die Verbreitung von seriellem, modularem Bauen zur Verkürzung von Bauzeiten. Auch ist es hilfreich, die Bearbeitungszeit von Bauanträgen zu verkürzen.

Aus Sicht des Verbandes liegt das entscheidende Hemmnis zur Erzielung von mehr bezahlbarem Wohnungsbau in der Verfügbarkeit von Grundstücken und der Schaffung von schnellem Bauplanungsrecht. Dies soll aber nicht alle Anstrengung zur Verkürzung von Bearbeitungszeiten von Bauanträgen mindern.

Zum Fragenkatalog:

1. *Die Rot-Grüne Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat seit der Regierungsübernahme 2010 die Wohnraumförderung wieder auf die Kernaufgabe der Schaffung mietpreisgebundenen Wohnraums konzentriert. Dazu wurden die Förderrichtlinien kontinuierlich fortentwickelt und optimiert. Wie beurteilen Sie die Ergebnisse dieser 6-jährigen Politik mit Blick auf die aktuelle Förderbilanz für das Jahr 2015?*

Aus Sicht des Verbandes ist die Ausgestaltung der Wohnraumförderung seit 2013/2014 auf dem richtigen Weg. Die weitere und wesentliche Optimierung der Richtlinien im Jahr 2015 mit teilweise rückwirkender Geltung hat dem bezahlbaren Wohnungsbau einen großen Schub gegeben. Die Förderrichtlinien, wie sie nun für das Jahr 2016 und ff. zur Regelförderung geworden sind, sind attraktiv und Marktakzeptiert.

An dieser stetigen Verbesserung der Richtlinien hat der Verband entscheidend mitgewirkt. Mit seinen „Empfehlungen an die Landespolitik, Für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in den nordrhein-westfälischen Teilmärkten (Teil 1 für das Förderjahr 2013) und Empfehlungen an die Landespolitik für eine passgenaue und ganzheitliche Förderung von Wohnquartieren in den verschiedenen nordrhein-westfälischen Teilmärkten (Teil 2, für das Förderjahr 2014) hat der Verband eine erste entscheidende Weichenstellung bei der Veränderung von Förderkonditionen zur mehr Marktakzeptanz erzielen können. Der mangels Wirtschaftlichkeit zum Erliegen gekommene Soziale Mietwohnungsbau konnte zumindest in den nachfragestarken Teilmärkten wieder etwas anziehen. Die Mangellage bei Grundstücken mit Bauplanungsrecht wie die enorm angestiegenen Baukosten blieben jedoch weiterhin ein großes Hemmnis.

Das Ende 2013 gebildete *Bündnis für Wohnen Nordrhein-Westfalen - Bezahlbar, Generationengerecht und Energieeffizient*, in dem der Verband aktiv mitwirkt, hat eine Reihe von weiteren den Wohnungsbau ankurbelnden Maßnahmen angestoßen.

Der Verband beurteilt vor diesem Entwicklungshintergrund der Wohnraumförderung NRW die aktuelle Förderbilanz 2015 als sehr zufriedenstellend. Wie der Statistische Bericht Nordrhein-Westfalen zur „Soziale Wohnraumförderung 2015“ der NRW.BANK detailliert mit Zahlen belegt, konnte die Ausschöpfung gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Dies gilt insbesondere für den Förderschwerpunkt „Neuschaffung von Mietwohnungen“. Der Verband begrüßt diese Schwerpunktsetzung. Dem Mangel an bezahlbarem Mietwohnraum in den nachfragestarken Regionen gilt es vordringlich zu begegnen. Die Orientierung der Förderung des Neubaus von selbst genutztem Wohneigentum in Kommunen mit überdurchschnittlichem und hohem Bedarf hält der Verband ebenfalls für richtig. Hierfür spricht die Marktzinslage wie die Vermeidung von möglichem dann auch noch geförderten Leerstand in Regionen mit geringen Bedarfen. Dieser Ansatz ist aus Sicht des Verbandes ausschließlich bedarfsorientiert zu werten und bedeutet keinerlei Abwertung der Bildung von Wohneigentum.

Beim Förderergebnis 2015 begrüßt der Verband weiterhin die hohe regionale Treffsicherheit nach den Gebietskulissen. Nach Ausweis der NRW.BANK im vorgenannten Statistischen Bericht konzentriert sich die Förderung programmgemäß auf die oberen Bedarfsniveaus; dies gilt gleichermaßen für die Förderung von Mietwohnungen wie für den Neubau im Eigentumssegment.

Angesichts des deutlich gestiegenen Wohnraumbedarfs in NRW kann mit Hilfe der Wohnraumförderung jedoch nur ein begrenztes Angebot geschaffen werden, wiewohl im Ländervergleich die nordrhein-westfälische Wohnraumförderung als vorbildlich zu beurteilen ist. Die Kompensationsmittel des Bundes werden vollständig und zweckgebunden eingesetzt. Es gibt aber bereits erste Anzeichen, dass das Mittelvolumen angesichts der großen Nachfrage nach Fördermitteln für Bauvorhaben in diesem Jahr nicht ausreichen wird. Der Bund müsste angesichts der Verschärfung der Wohnungslage durch die Zuwanderung weitere Kompensationsmittel bereitstellen.

Darüber hinaus sind private Investoren für mehr Wohnungsbau zu gewinnen. Die geplanten steuerlichen Anreize sind daher ebenfalls angesagt.

2. *Welche Bedeutung kommt der Bau- und Wohnungswirtschaft und den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen hinsichtlich der Errichtung von mietpreisgebundenem Wohnraum zu?*

Der vorerwähnte Bericht der NRW.BANK weist aus, dass die Wohnungsunternehmen am meisten bauen. „Auf private Investoren entfielen im Jahr 2015 rund 30 Prozent der bewilligten Mittel. Der größte Anteil – rund 59 Prozent – wurde jedoch von den Wohnungsunternehmen und kommunal verbundenen Wohnungsunternehmen gefördert.“ Letztere haben 32 Prozent der bewilligten Mittel für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt. Neben der hohen quantitativen Bedeutung nehmen die Wohnungsunternehmen mit ihrer quartiersbezogenen Arbeit im investiven wie im nicht-investiven Bereich eine wichtige qualitative Rolle ein. Sie stabilisieren Quartiere, integrieren Menschen vielfältiger Kulturen und achten auf die Herrichtung von bezahlbarem Wohnraum auch hinsichtlich der erforderlichen Barrierefreiheit und tragfähiger Energiekosten.

Städte und Gemeinden nehmen vorgelagert eine wichtige Rolle ein. Zunächst muss die Errichtung mietpreisgebundenen Wohnraums im eigenen kommunalen Gebiet auch kommunalpolitisch erwünscht sein. Das war in der Vergangenheit nicht immer der Fall. Die Erstellung kommunaler Handlungskonzepte für Wohnen, die Bildung lokaler Bündnisse für Wohnen sowie Belegungsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft können das Investitionsklima in Kommunen für mietpreisgebundenen Wohnraum entscheidend verbessern. Ferner können die Kommunen wesentliche Voraussetzungen schaffen: durch die Setzung von sog. Quotenmodellen sowie durch Vergabe von rabattierten Grundstücken nach Konzeptvorgabe.

Weiterhin sollten Städte und Gemeinden dazu beitragen, die Erstellungskosten von Wohnraum nicht noch durch eigene Vorgaben/Auflagen weiter zu erhöhen; im Gegenteil: sie können zur Kostensenkung beitragen, in dem z.B. Standortspezifisch begründet Stellplatzvorgaben abgesenkt werden.

3. *Wo sehen Sie derzeit noch Hemmnisse, was eine zeitnahe Umsetzung von Investitionsabsicht in konkreten Wohnungsbau angeht?*

Zusätzlich zu den vorgenannten Erschwernissen ist von Seiten der VdW-Mitgliedsunternehmen immer wieder zu hören, dass ein entscheidendes Hemmnis die Grundstückverfügbarkeit insgesamt sowie speziell im für sozialen Wohnungsbau bezahlbaren Bereich darstellt, sowie die zügige Schaffung von Bauplanungsrecht. Eine Reihe von Städten macht sich jetzt auf den Weg, geeignete Wohnbaugrundstücke zu identifizieren. Sobald diese öffentlich bekannt werden, formiert sich jedoch ein weiteres wichtiges Hemmnis: der Protest und die Ablehnung von Anwohnern aus der Nachbarschaft.

4. *Wie stellen sich die rechtliche Situation und die Rechtspraxis bezüglich der von der CDU geforderten Maßnahmen in der Realität dar, d.h. gibt es Vorgaben, die bereits Realität sind und welche Fristen (...) sind heute schon bindend,*
5. *Wie gestaltet sich in dem Zusammenhang das Aufgabenspektrum der „Gemeindeprüfungsanstalt“. Ist sie für die Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Vorschriften in den Kommunen zuständig?*

Zu den beiden vorgenannten Fragen antwortet der Verband mit grundsätzlichen Anregungen, zumal ein fachlich tiefer, repräsentativer Einblick in die Rechtspraxis nicht vorliegt. Der Verband möchte an dieser Stelle auf die Branche der Architekten verweisen, die die Wohnungsunternehmen für ihre Wohnbauvorhaben inklusive des Betriebes der Bauantragstellung zumeist beauftragen.

Grundsätzlich merkt der Verband an, dass aus seiner Sicht, jenseits der formalen Fristensetzung, die mangelnde Ausstattung mit ausreichendem Personal eine entscheidendes strukturelles Moment für lange Bearbeitungszeiten darstellt. Aus verschiedenen Gründen haben viele Städte Personal - auch in diesem Bereich - abgebaut; und es scheint schwierig zu sein, aktuell fachlich gutes Personal wiederum neu zu gewinnen.

So steht die Aufgabe an, vorhandene Kräfte zu bündeln und auf diesem Wege Zeit zu gewinnen. Baukonferenzen und sog. Bauteams, die ämterübergreifend Bauanträge ganzheitlich bearbeiten, scheinen hinsichtlich der Verkürzung von Bearbeitungszeiten erfolgversprechend zu sein. In Konfliktfällen muss es zudem, zumeist in der Baukonferenz angesiedelt, eine Entscheidungsinstanz geben.

Düsseldorf, 21. April 2016