

Thesen zur Zukunft der Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen

1. Der Wohnungsbau bleibt zentrale Gestaltungsaufgabe der Landespolitik

Die Politik steht in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen. Auf der landespolitischen Agenda steht eine Reihe wichtiger Zukunftsaufgaben:

- der Stadtumbau West;
- die Revitalisierung der Städte in NRW;
- die nachhaltige Stabilisierung und Konsolidierung von Problemquartieren;
- die Gestaltung des demographischen Wandels.

Für die Bewältigung dieser Aufgaben ist eine aktive Förderung des Wohnungsbaus in NRW dringend erforderlich.

2. Eine aktive Wohnungsbauförderung in NRW ist auch in Zukunft unverzichtbar

Der Neubau von Wohnungen ist auch in Zukunft dringend erforderlich. Neubau ist nicht nur erforderlich um den jährlichen Abgang von Wohnraum zu kompensieren. Der Bedarf hierfür ergibt sich aus der Marktsituation, gesellschaftlichen Wandlungsprozessen, die zu steigendem Wohnraumbedarf führen (Stichworte: Individualisierung, veränderte Nachfragepräferenzen der Haushalte) und insbesondere der demographischen Entwicklung in NRW. Demgegenüber ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in NRW seit Mitte der neunziger Jahre stark rückläufig. Die Anzahl der Fertigstellungen hat sich seit dem Jahr 1995 von 105.000 Wohnungen auf rund 50.000 Wohnungen im Jahr 2005 mehr als halbiert. (Quelle: „Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen“, Tabellenband 2006, S. 12; Wfa, Anstalt der NRW.Bank). Das vorhandene Wohnungsangebot in NRW wird demnach immer geringer.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) kommt in seiner Wohnungsmarktprognose für den Zeitraum 2006-2010 zu dem Ergebnis, dass es bundesweit eine Neubaunachfrage in einer Größenordnung von jährlich 278.000 Wohnungen geben wird. Für die Jahre 2011-2015 wird beim Neubau ein Bedarf von 208.000 Wohnungen prognostiziert. Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW taxiert den erforderlichen Neubaubedarf bezogen auf NRW auf mindestens 50.000 Wohnungen pro Jahr (Quelle: „Wohnraumförderungsbericht“ des MBV vom Februar 2007). Um den künftigen Bedarf an Wohnraum zu decken muss die Zahl der Fertigstellungen im Neubau wenigstens auf diesem Niveau sicher gestellt werden.

Beim preisgebundenen Wohnungsraum hat es in den zurückliegenden Jahren einen drastischen Rückgang gegeben. 2006 betrug der Anteil des sozialen Wohnungsbaus 21 % aller Baugenehmigungen (10.100 Wohneinheiten). Der Bedarf an preiswerten Wohnungen wächst, weil Sozialbindungen auslaufen, zu wenig Ersatz geschaffen wird und die Anzahl der Menschen, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind, aller Voraussicht nach steigen wird. In Teilen Nordrhein-Westfalens bestehen schon heute Probleme für die Bezieher unterer und mittlerer Einkommen, preiswerte Wohnungen zu finden. Gab es 1982 in diesem Marktsegment in NRW noch über 2 Mio. Wohnungen, so sind es derzeit nur noch 1,1 Mio. Wohnungen (Quelle: a. a. O, S. 21).

Neubau ist ebenfalls erforderlich, um gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die sich mit den Schlagworten „demographische Entwicklung“, „Wandel der Lebensstile“ und „Veränderung von Nachfragepräferenzen“ skizzieren lassen. Der gesamte Wohnungsmarkt ist derzeit nicht ausreichend auf die Erfordernisse, die sich aus gesellschaftlichen Veränderungsprozessen und dem demografischen Wandel ergeben, vorbereitet.

3. Politische Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Wohnungsbau und der Städtebaupolitik erhalten

Die Wohnungsbauförderpolitik ist ein entscheidendes Gestaltungsinstrument der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger des Landes NRW. Ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein entscheidender Bestimmungsfaktor für die soziale Kohäsion im Land. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint ein Ausstieg aus der Wohnungsbauförderpolitik nicht möglich.

4. Das Wohnungsbauvermögen des Landes darf nicht angetastet werden

Die Zweckbindung des Wohnungsbauvermögens muss erhalten bleiben. Es muss in vollem Umfang für Zwecke der Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehen. Das Wohnungsbauvermögen darf nicht für Zwecke der Haushaltskonsolidierung eingesetzt werden.

Die AKNW tritt entschieden dafür ein, dass das Fördervolumen für Maßnahmen in Bereich der Wohnungsbauförderung auf dem derzeitigen Niveau von rd. € 900 Mio./p. a. erhalten bleibt.

5. Der soziale Wohnungsbau in NRW darf kein Auslaufmodell werden

Der soziale Wohnungsbau der Zukunft mit seinen Neubau- und Bestandsinstrumenten muss nach wie vor die Bereitstellung von angemessenen Wohnungen für Haushalte ausreichend fördern, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Auch wenn die quantitative Wohnungsversorgung in einigen Teilen von NRW gelöst ist, bleibt auch dort die soziale Aufgabenstellung der Wohnungspolitik weiter erhalten. Das Land muss deshalb die ausreichende Bereitstellung insbesondere von preiswerten Mietwohnungen dauerhaft sicherstellen.

6. Den Neubau von „Sozialwohnungen“ für breite Schichten fortsetzen

In allen Regionen entwickeln sich Quartiere, die eine langjährige und umfassende Förderung der Quartiersentwicklung benötigen. Auch wenn es zurzeit keinen allgemeinen Wohnungsmangel gibt, reicht das Angebot an erschwinglichem Wohnraum dennoch vielerorts nicht aus, um den Bedarf einkommensschwacher Haushalte zu decken. Mit zunehmender Inanspruchnahme bestehenden Wohnraums durch einkommensstarke Nachfrager geht dieses Angebot sogar tendenziell zurück. Sowohl um bestehenden Wohnungsmangel zu beheben, als auch um künftigen zu verhindern, ist es also wichtig, weiterhin neue erschwingliche Wohnungen zu schaffen. Sozialer Wohnungsbau ist hierfür das effizienteste Instrument.

7. Stadtquartiere zukunftsfähig machen, sozialer Segregation vorbeugen

Werden neue Sozialwohnungen jedoch nur für sehr Einkommens schwache und nicht für „breite Schichten“ bereitgestellt, entstehen – falls sich überhaupt Bauträger hierfür finden – reine Unterschichten-Wohnquartiere (Stichworte: sozialräumliche Segregation, „Sozialghettos“). Dieser Prozess verstärkt sich durch den beschleunigten Wegzug mittlerer Einkommensgruppen aus der Nachbarschaft.

Ein richtiger Schritt zur Stabilisierung der Quartiersentwicklung war die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe, den die AKNW deshalb ausdrücklich begrüßt hat. Um bei der Konsolidierung von Stadtquartieren nachhaltig Wirkung zu erzielen, muss in diesem Aufgabenbereich auch in Zukunft weiter investiert werden.

8. Schwerpunktaufgabe: Bereitstellung adäquaten Wohnraums für unsere älteren Mitbürger

Der demographische Wandel verlangt in den kommenden Jahren eine massive Anpassung der Bestände an die Wohnbedürfnisse einer alternden Gesellschaft. Expertenschätzungen gehen von einem bundesweiten Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in einer Größenordnung von 12-13 Mio. Wohnungen aus. Welche Dimension diese Aufgabe hat wird deutlich, wenn man sich vergegenwärtigt, dass derzeit allenfalls rund 250.000 aller Wohnungen in Deutschland seniorengerecht gestaltet sind.

9. Optionen für eine Neuausrichtung der Wohnungsbauförderung in NRW

Wenn es um Optionen für eine Neuausrichtung der Wohnungsbauförderpolitik geht, dann wäre in einem ersten Schritt eine Bestandsaufnahme des Wohnungsbauvermögens erforderlich.

Die AKNW erneuert in diesem Zusammenhang ihren Vorschlag, den sie bereits im Rahmen der Ausschussanhörung zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes im Februar 2007 gemacht hat: Damals hatte die AKNW angeregt, die Höhe des Substanzwertes des Landeswohnungsbauvermögens zunächst durch ein unabhängiges Wirtschaftsprüfungsunternehmen ermittelt werden. Auf dieser Grundlage können dann Konzepte für eine moderne und zukunftsfähige Wohnungsbauförderpolitik in NRW entwickelt werden. Über dieses Gutachten wären dann auch verlässliche Informationen darüber verfügbar, in welchem Umfang Überschüsse des Landeswohnungsbauvermögens für Zwecke der Stadtentwicklung verwendet werden könnten.

10. Keine einseitige Ausrichtung der Wohnungsbauförderung auf den Bestand

Eine einseitige Ausrichtung der Förderpolitik auf den Bestand erscheint nicht aufgabengerecht, weil es weiterhin Bedarf an Neubau in nennenswertem Umfang geben wird. Dieser Bedarf ergibt sich aus Wohnungsabgängen aus dem Bestand, aber aus dem Trend zur Fragmentierung des Wohnungsmarkts (Stichwort: Single-Haushalte) und steigenden Flächenansprüchen der Bürgerinnen und Bürger.

Richtschnur für die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungsbauförderung sollten die Bedürfnisse des Marktes sein. In der Praxis dürfte dies auf einen bedarfsgerechten, ausgewogenen Mix von Bestands- und Neubauförderung hinauslaufen.

11. Flexibilität im Rahmen der bestehenden Förderpolitik nutzen

Politische Überlegungen, die in Richtung einer verstärkten Bestandsförderung gehen, sind dann akzeptabel, wenn dabei das Fördervolumen insgesamt unverändert bleibt. Flexibilität für eine Veränderung der Relationen bei der Bestands- und Neubauförderung, d. h. verstärkte Investitionen in den Bestand bei gleichzeitiger Rückführung der Investitionen in den Neubau, ist bereits heute im Wohnungsbauförderungsgesetz gegeben. Bei einer verstärkten Bestandsförderung müssen die Konditionen so attraktiv ausgestaltet werden, dass sie vom Markt auch angenommen werden.

* * *