

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Fragenkatalog der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 17. Februar 2014

„Nordrhein-Westfalen braucht eine zielgruppen- und marktgerechte Wohnraumförderung“, Antrag der Fraktion der CDU, Drucksache 16/4551

Vorbemerkung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt ca. 31.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Architekten und Stadtplaner gestalten und organisieren Städte und Gemeinden. Sie schaffen damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Der Berufsstand leistet somit täglich einen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt. Eine hohe Bedeutung kommt dabei dem Wohnungs- und dem Mietwohnungsbau zu. Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage funktionieren insbesondere im Segment unterer und mittlerer Mietpreislagen zunehmend nicht. Es bedarf daher staatlicher Intervention, um ein Angebot preisgünstiger Mietwohnungen zu schaffen.

1. Wie bewerten Sie die Rolle des revolvingen Fonds des vormaligen Landeswohnungsbauvermögens für die zukünftige Absicherung einer hinreichenden Sozialen Wohnraumförderung?

Dem revolvingen Fonds des vormaligen Landeswohnungsbauvermögens kommt nach Ansicht der AKNW eine herausragende Rolle als Finanzierungsgrundlage der sozialen Wohnraumförderung zu. Die dauerhafte Finanzierung von Investitionsprogrammen (Wohnungsneubau, energetische und demografiefeste Anpassung der Wohnungsbestände) im Bereich der sozialen Wohnraumförderung kann allerdings nur geschehen, wenn ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Mittelrückflüssen und der Vergabe von Darlehen gegeben ist. Die dauerhafte Entnahme von Finanzmitteln aus den Mitteln des ehemaligen revolvingen Fonds des Landeswohnungsbauvermögens führt zur Reduzierung der jährlichen Investitionsprogramme, wenn die Mittelvergabe den Rückfluss dauerhaft übersteigt.

2. Welche langfristigen Folgen hat der fortschreitende Wegfall von Belegungsbindungen bis 2029 um ca. 23% und bis 2039 um insgesamt ca. 30% bezogen auf das Referenzjahr 2011 für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Nordrhein-Westfalen?

3. Welche langfristigen Folgen sind aus dieser Entwicklung für die zukünftige Entwicklung auf den NRW-Wohnungsmärkten zu erwarten?

Ende 2012 gab es in NRW nur noch 636.700 Wohnungen mit Sozialbindung, davon ca. 514.000 Mietwohnungen. Der preisgebundene Wohnungsbestand beträgt damit nur noch 7,4 % des gesamten Wohnungsbestandes. (vgl. NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2012: S. 6). Die Zahl der geförderten Wohneinheiten hat sich somit von 1,5 Millionen im Jahr 1992 bis heute mehr als halbiert mit weiter fallender Tendenz. Die AKNW schätzt den Bedarf an neuem, preiswertem und demografiefestem Wohnraum in NRW im freifinanzierten und gebundenen Sektor in einer Größenordnung von 60.000 bis 80.000 Wohnungen pro Jahr. Die tatsächlichen Zugänge im Segment des sozialen Wohnungsbaus in 2012 betragen lediglich 2.733 WE im selbst genutzten Wohneigentum und 3.570 Mietwohnungen für die Einkommensgruppen A und B (dto: S. 24). Langfristig kann es nach Einschätzung der AKNW zu erheblichen sozialen Schieflagen und Spannungen kommen, wenn einzelne gesellschaftliche Gruppen vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden.

4. Welchen langfristigen Erfordernissen begegnen die unterschiedlich strukturierten Wohnungsmärkte des Landes?

In den wirtschaftlichen Stagnations- und Schrumpfungsregionen NRWs kann es wegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu Wohnungsleerständen kommen. Einerseits benötigen die betroffenen Städte und Gemeinden daher ein Finanzierungsinstrument im Rahmen des Gemeindefinanzierungsgesetzes, damit sie sich aktiv am Rückbau von leerstehenden Wohnungsbeständen beteiligen können. Andererseits müssen auch auf den entspannten Wohnungsmärkten vor dem Hintergrund des demografischen Wandels für einkommensschwache Haushalte neue Angebote an barrierefreiem/barrierearmen Wohnungen und das selbstständige Wohnen im Alter geschaffen werden. Die soziale Wohnraumförderung muss daher weiterhin Angebote für die entspannten Wohnungsmärkte bereitstellen.

In den angespannten Wohnungsmärkten geht das Angebot an preisgebundenen Wohnungen weiter zurück. Es ist daher für einkommensschwache Haushalte zunehmend schwieriger, angemessene Wohnungen zu finden. Für diese Märkte müssen daher attraktive Förderkonditionen bestehen, damit Investoren in preisgebundenen Wohnraum investieren. In den aktuellen Änderungen der Förderkonditionen im Mietwohnungsbau (Anhebung der Förderpauschalen und der Bewilligungsmieten sowie Tilgungsnachlässe) sieht die AKNW erforderliche Anpassungen an die gestiegenen Bau- und Baunebenkosten und das aktuelle Zinsniveau. Dies trägt nach Ansicht der AKNW dazu bei, die notwendigen Investitionsanreize zu schaffen.

5. In welchem Maße bedarf es differenzierender Kriterien für die Wohnungsteilmärkte in Nordrhein-Westfalen?

Die AKNW vertritt die Auffassung, dass es weiterer differenzierender Kriterien für die Wohnungsteilmärkte in NRW nicht bedarf, sondern vielmehr einer stärkeren Regionalisierung der Wohnungsteilmärkte. Siehe dazu die Antworten zu den Fragen 6 und 7.

6. Welche Auswirkungen haben die stark ausdifferenzierten Gebietsförderkulissen, insbesondere auf die vorhandenen Mietwohnungsmärkte der Stufen M3 und M3 (Ruhrgebiet) und der Stufen M4 und M4+ für die Oberzentren und deren Umlandgemeinden?

Die Städte und Gemeinden des Ruhrgebiets sind bislang gemäß den Wohnraumförderbestimmungen unterschiedlichen Mietstufen zugeordnet, obwohl sie gleichartige Siedlungsstrukturen, ähnliche Grundstückspreise, vergleichbare Mieten- und Leerstands-Probleme und nahezu identische Baukosten aufweisen. So sind beispielsweise die Städte Gelsenkirchen und Hagen dem Mietniveau 2 zugeordnet, die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Essen bzw. Bochum jedoch dem Mietniveau 3.

Diese Einordnung ähnlich strukturierter Städte und Gemeinden des Wohnungsmarktes Ruhrgebiet in unterschiedliche Mietstufen verursacht beachtliche Wettbewerbsverzerrungen durch eine Verlagerung dringend notwendiger Investitionen aus Städten und Gemeinden der Mietstufe 2 in benachbarte Städte der Mietstufe 3. Ursächlich hierfür sind die um 0,60 EUR /qm Wohnfläche geringere Bewilligungsmiete und die aktuell um 200 EUR /qm Wohnfläche geringere Grundpauschale des Förderdarlehens.

In den von den gegenwärtigen Förderkonditionen der Mietstufe 2 betroffenen Städten und Gemeinden ließen sich Objekte der Neubauförderung nur dann verwirklichen, wenn die Gesamtkosten des Objektes gegenüber einem Vergleichsobjekt der Mietstufe 3 um etwa 20 % reduziert würden. Dies ist, so die Erfahrungen, bei gleichen Bau- und Grundstückspreisen jedoch nicht möglich.

Die AKNW begrüßt daher die Ankündigung der Landesregierung bei der erneuten Evaluation die Gebietskulissen zu überprüfen.

7. Das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ hat in einem vorgestellten Analysepapier eine stärkere regionale Ausrichtung der Gebietskulissen und eine teilweise Zusammenführung der Mietstufen vorgeschlagen. Welche Vorteile ergäben sich daraus aus Ihrer Sicht?

Die in den vergangenen Jahren vorgenommene fördersystematisch und -technisch starke Ausdifferenzierung in Wohnungsteilmärkte hat auch nach Auffassung der AKNW nicht zu der erhofften Steigerung der Akzeptanz der Förderprogramme beigetragen. Sowohl in den Städten und Gemeinden

des Ruhrgebiets, als auch in den Wachstumsstädten (Köln, Bonn, Düsseldorf, Aachen und Münster) werden Verlagerungen von Investitionsentscheidungen in geographisch unmittelbar benachbarte Standorte in Teilwohnungsmärkten beobachtet, die vergleichbare Bedarfe aufweisen, aber eben unterschiedlichen Mietenstufen zugeordnet sind.

Sinnvoll erscheint daher eine Ausrichtung der Förderpolitik auf großflächig abgegrenzte Wohnungsmärkte mit einheitlichen Förderkonditionen in allen Regionen Nordrhein-Westfalens, da so den bislang fördersystematisch immanenten Wettbewerbsverzerrungen die Grundlage entzogen würde und dadurch Investitionsentscheidungen zugunsten der bislang benachteiligten Standorte erleichtert würden.

8. Wie wirken sich mangelnde Investitionen in mietgünstigen Wohnraum auf die Kommunen in sowohl in Ballungs- als auch Schrumpfungregionen des Landes aus?

9. Wo liegen in diesem Zusammenhang die Erfordernisse für eine deutliche Steigerung der Investitionen auf dem Gebiet der Sozialen Wohnraumförderung?

Sowohl in den Wachstums- als auch den Stagnations- und Schrumpfungregionen verfügt NRW über einen großen Wohnungsbestand mit geringen baulichen und energetischen Standards aus dem Zeitraum von 1945 bis Anfang der 60er Jahre. Insbesondere die 1,8 Millionen Wohnungen aus der unmittelbaren Nachkriegszeit der späten 40er und 50er Jahre können nur bedingt an aktuelle energetische und barrierearme Standards angepasst werden. Sie müssen durch Neubauten ersetzt oder grundlegend modernisiert werden. Zugleich erhöht sich der Anteil von Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Investitionserfordernisse bestehen daher sowohl in der energetischen Ertüchtigung und dem Abbau von Barrieren im Gebäudebestand als auch im Neubausektor.

10. Die Landesregierung hat in ihrer Vorlage 16/1383 auf die Halbierung des Subventionswerts der Sozialen Wohnraumförderung, der sich aus der Zinsdifferenz von marktüblichen Darlehenskonditionen und den Förderangeboten der sozialen Wohnraumförderung ergibt, zwischen 2009 bis 2013 hingewiesen. Inwieweit ist dieser mangelnde Subventionswert ausschlaggebend für die festzustellende Investitionszurückhaltung potentieller Investoren?

Der zunehmend geringere Unterschied zwischen dem Marktzins und den Darlehenskonditionen der sozialen Wohnraumförderung verringert den Anreiz, in preisgebundenen Wohnraum zu finanzieren. Dies gilt insbesondere in den Wachstumsstädten mit erheblicher Differenz zwischen den Bewilligungsmieten und den am freien Wohnungsmarkt erzielbaren Mieten. Zu ähnlichen Darlehenskonditionen kann derzeit freifinanzierter Wohnungsbau ohne Mietpreis- und Sozialbindung errichtet werden. Insoweit teilt die AKNW die Einschätzung, dass der geringe Subventionswert der sozialen Wohnraumförderung eine der maßgeblichen Ursachen für die aktuelle Zurückhaltung potentieller Investoren ist. Insoweit ist die Vergabe von Darlehen zu Null-Prozent-Zinsen ein diesbezüglicher Förderanreiz.

11. In welchen Größenordnungen bewegen sich die Renditeerwartungen wohnungswirtschaftlicher Investoren im nicht gebundenen Mietwohnungsbau und im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung?

Zu dieser Frage empfehlen wird die Befragung der Wohnungswirtschaft.

12. Über welche weiteren „Stellschrauben“ verfügt die Landesregierung bzw. die NRW.BANK, um im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung eine Verbesserung der Konditionen herbeizuführen, die ein Anspringen der Fördernachfrage bewirken können?

Nach Auffassung der AKNW bedarf es grundsätzlich einer weiteren Vereinfachung sowie einer flexibleren Ausgestaltung der Förderprogramme zur sozialen Wohnraumförderung. Siehe dazu ergänzend die Antworten auf die Fragen 6, 7, 13, 19 und 21.

13. Das Aktionsbündnis „Impulse für den Wohnungsbau“ hat darüber hinaus ein zusätzliches Förderangebot angeregt, um insbesondere einkommensschwache Haushalte in angespannten Woh-

nungsmärkten mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Die Bewilligungsmiete soll dabei aber 4,50 €/qm nicht überschreiten. Wie bewerten Sie diesen Vorschlag und welche weiteren Rahmenbedingungen müssten in diesem Zusammenhang geprüft werden, damit ein solches Förderangebot Akzeptanz fände?

Die Architektenkammer NRW begrüßt und unterstützt den Vorschlag der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau NRW“ ausdrücklich. Auch nach Ansicht der AKNW benötigen die Städte und Gemeinden in NRW ein Förderangebot mit einer Bewilligungsmiete, die deutlich unter 5,00 EUR /qm Wohnfläche liegt, um die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte besser zu gewährleisten.

Ein derartiges zusätzliches Förderangebot dürfte überdies das Engagement der Städte und Gemeinden bei der Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau positiv beeinflussen, da diese damit die Belastungen ihrer stark beanspruchten Haushalte mit den Kosten der Unterkunft (KdU) mittelfristig abmildern können.

14. Inwieweit gibt es eine Korrelation des Bedarfs für Wohnungsneubau sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich mit den Leerstandsquoten? (siehe Vorlage 16/1144, Seite 2 „Leerstandsquote“).

Die Auswertung des Zensus 2011 bezüglich des Anteils leer stehender Wohnungen in NRW lässt keine Unterscheidung zwischen leer stehenden Mietwohnungen und Einfamilienhäusern zu. Gleichwohl ist eine Korrelation zwischen den Leerstandsquoten und den Gebietskategorien der sozialen Wohnraumförderung zu erkennen. So liegt die Leerstandsquote in Aachen, Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster unter 3 %, was als Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt angesehen werden kann. Der städtische Gesamtwohnungsmarkt ist dann nicht mehr hinreichend flexibel für Umzüge und Modernisierungen, die nur im unbewohnten Zustand vorgenommen werden können. Von der Konkurrenz um verfügbare preiswerte Wohnungen auf engen Märkten sind dann insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen betroffen. Insoweit kann die Leerstandsquote als Indikator für einen nicht funktionsfähigen Wohnungsmarkt herangezogen werden, aus dem sich erhöhter Neubaubedarf ableiten lassen kann.

Die Leerstandsquote für ist allerdings kein alleiniger Indikator. So müssen auch in Städten und Gemeinden mit hoher Leerstandsquote Ersatzneubauten zur Anpassung an den demografischen Wandel und zur Verbesserung der energetischen Qualitäten geschaffen werden. Zudem kann es in Gemeinden mit hoher Leerstandsquote bei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften oder bei privaten Eigentümern mit größeren Beständen durch Leerstandsmanagement zu anderweitigen Entwicklungen kommen.

15. Soziale Wohnraumförderung soll helfen den Bedarf an neuem Wohnraum für die betroffenen Einkommensgruppen zu schaffen.

a) Welchen Vorteil hat die Investition durch einen Vermieter gegenüber der Investition als Eigentumsmaßnahme bei gleichen Familien- und Eigentumsverhältnissen?

b) Gibt es Gründe für unterschiedliche Förderdarlehenshöhen?

Die Wohneigentumsquote liegt in NRW aktuell bei 40,1 Prozent und ist gegenüber 1998 mit 36 % deutlich gestiegen, wobei seit jeher regionale Unterschiede bestehen. In den Großstädten und Ballungsräumen ist die Eigentumsquote mit unter 25 % geringer als im ländlichen Raum mit 45 % und mehr. Während Mietwohnungen im Schnitt 70,4 m² groß sind, beträgt die mittlere Wohnfläche von Eigentum ca. 120 m². Lediglich 14,5 % der Haushalte mit unter 1.100 Euro Monatseinkommen besitzen Wohneigentum, für Haushalte mit 1.100 bis 2.000 Euro monatlichen Einkommen beträgt die Eigentumsquote 28,8%. (Quelle IT-NRW)

Die Zahlen belegen, dass viele Haushalte mit niedrigen Einkommen kein Eigentum bilden können, da sie nicht in der Lage sind, Eigenkapital anzusparen oder die Sicherheiten für Darlehen beizubringen. Insoweit sind sie auf die Angebote des Mietwohnungsmarkts angewiesen.

Die unterschiedlichen Darlehenshöhen berücksichtigen die unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten von Investoren gegenüber gering verdienenden Haushalten für Eigentumsmaßnahmen und die unterschiedliche Struktur in den Wohnungsgrößen.

16. Ist eine Durchmischung mit Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen in einem Wohnquartier sinnvoll?

Die Durchmischung von Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen innerhalb eines Wohnquartiers wirkt nach Ansicht der AKNW deutlich einer sozialen Segregation entgegen und stärkt damit die Stabilität der Quartiere, eine potentielle soziale Entmischung, das „Umkippen“ ganzer Stadtteile kann dadurch verhindert werden.

17. Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Möglichkeiten zur Eigentumsbildung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zurückgefahren. Welche Rolle messen Sie der Eigentumsförderung zu angesichts der trotz der Kürzungen vergleichsweise starken Nachfrage innerhalb der Wohnraumförderung im abgelaufenen Programmjahr?

Nach Ansicht der AKNW wäre eine grundsätzliche finanzielle Aufstockung des Förderbereichs Eigentumsförderung über die im Programmjahr angesetzten 80 Mio. € hinaus sinnvoll gewesen. Dabei sollte die Förderung allerdings im Wesentlichen auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau, aber auch auf besondere Bedarfe, die sich aus wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzepten und einzelnen Härtefällen ableiten lassen, begrenzt werden.

18. Zur Lösung welcher städtebaulichen wohnungswirtschaftlichen und sozialen Ziele in den Städten und Gemeinden wird eine verstärkte Eigentumsförderung benötigt?

Eine verstärkte Eigentumsförderung führt nachweislich zu einer verbesserten sozialen Durchmischung von Quartieren und kann so beispielsweise zur Lösung sozialer Probleme in hochverdichteten Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre führen. Siehe dazu auch die Antwort zur Frage 16.

19. Als besonders wenig nachgefragt stellte sich im abgelaufenen Förderjahr 2013 der Programmbaustein „BestandsInvest“ dar, mittels dessen dringend erforderliche Modernisierungen und Sanierungen im Bereich der Barrierefreiheit und Energieeffizienz im Wohnungsbestand durch günstige Darlehen gefördert werden. Welche Veränderungen im Programm erscheinen aus Ihrer Sicht erforderlich, um eine größere Impulswirkung für notwendige Investitionen auszulösen?

Um weitere Investitionen in den Bestand zu lenken, fordert die AKNW die angemessene Erhöhung der Basisdarlehen für die BestandsInvest-Förderung. Diese sind trotz steigender Bau- und Baunebenkosten seit Jahren nicht angepasst worden.

20. Welchen Stellenwert messen Sie der Absicht der Landesregierung bei, die Soziale Wohnraumförderung zu einem Instrument der ressortübergreifenden Wohnumfeld- bzw. Quartiersentwicklung fortzuentwickeln?

Die AKNW hat seinerzeit die Absicht der Landesregierung, die soziale Wohnraumförderung zu einem Instrument der ressortübergreifenden Wohnumfeld- bzw. Quartiersentwicklung fortzuentwickeln, grundsätzlich begrüßt. Selbiges galt für die für Maßnahmen der Quartiersentwicklung zur Verfügung gestellten 70 Mio. EUR.

Angesichts des ressortübergreifenden Ansatzes sollte die Landesregierung im Rahmen von Modellmaßnahmen prüfen, inwiefern die mit unterschiedlichen Fördertatbeständen, Verwaltungsverfahren und Förderadressaten zur Verfügung stehenden Mittel der beteiligten Ressorts tatsächlich zur Aufwertung von Wohnquartieren und Stadtteilen auf kommunaler Ebene umgesetzt werden können. Entsprechende Ergebnisse sollten im Rahmen einer Wirksamkeitsanalyse aufgearbeitet und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

21. Wo sehen Sie besondere Hindernisse im Rahmen der bisherigen Sozialen Wohnraumförderung, die auch zukünftig eine höhere Inanspruchnahme von Darlehen behindern könnten?

Ein wesentliches Problem, so die vielfache Rückmeldung unserer Mitglieder, bildet ein extrem hoher bürokratischer Aufwand für die Beantragung, Bewilligung und Verwaltung der Fördermittel. Die sehr ausdifferenzierten Regelungen für einzelne Fördertatbestände haben nach Ansicht unserer Mitglieder, die im Bereich des geförderten Wohnungsbaus aktiv sind, zu einem Förderinstrumentarium geführt, das mit seiner Kompliziertheit private Bauherren häufig überfordert. Diese bevorzugen beim heutigen Zinsniveau eine Gesamtfinanzierung durch ihre Hausbank.

Im Bereich der Eigentumsförderung liegt die zu erbringende Eigenleistungsquote bei 15 %, im Bereich der Förderung von sozialem Mietwohnraum bei 20 %. Da dies kaum nachvollziehbar ist, sollte, um zusätzliche Anreize für potentielle Investoren zu schaffen, eine temporäre Absenkung der notwendigen Eigenleistungsquote von gegenwärtig 20 % für den Mietwohnungsbau in Betracht gezogen werden.

22. Wie stellt sich für das abgelaufene Förderjahr 2013 die Inanspruchnahme der Fördermittel für die unterschiedlichen Einkommensgruppen (A und B) dar? Welche Kurskorrekturen sind für die Zukunft notwendig, um die wachsenden Belastungen der Kommunen und Gemeinden bei den Kosten der Unterkunft (KdU) zu begrenzen?

Zu den notwendigen Kurskorrekturen bei den Kosten der Unterkunft wird auf die Antwort zu Frage 13 und 28 verwiesen.

23. Die Rot-Grüne Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat seit der Regierungsübernahme 2010 die Wohnraumförderung wieder auf die Kernaufgabe der Schaffung mietpreisgebundenen Wohnraums konzentriert. Wie beurteilen Sie diese Politik angesichts der aktuellen Entwicklungen in den Wohnungsmarktregionen?

Im Mietwohnungsmarkt besteht sowohl in den Wachstumsregionen als auch in den Stagnations- und Schrumpfungregionen grundsätzlicher Investitionsbedarf in den Gebäudebestand und in Ersatzneubau sowie Neubau (vgl. hierzu die Antworten auf die Fragen 8 und 9).

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kommt es aufgrund des demografischen Wandels bereits heute in den Stagnations- und Schrumpfungregionen teilweise zu einem Angebotsüberhang. Eine regionale Differenzierung in der Eigentumsförderung ist daher angemessen, um langfristige Fehlentwicklungen nicht mit öffentlichen Mitteln zu subventionieren. Vor dem Hintergrund, dass die Mittel für Neuschaffung und Ersterwerb von selbstgenutzten Wohnungseigentum überdurchschnittlich abfließen, kann eine grundsätzliche Aufstockung des Förderbereichs über die vorgesehenen 80 Mio. Euro sinnvoll sein. Die Förderung muss aber auf Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau oder mit nachgewiesenem Bedarf über wohnungspolitische Konzepte begrenzt sein.

24. Weiterhin werden die Förderrichtlinien für die Wohnraumförderung in einem kontinuierlichen Prozess fortentwickelt. Welche Veränderungen sind hier im Detail erfolgt und wie bewerten Sie diese?

25. Wie beurteilen Sie in diesem Zusammenhang die Wirksamkeit von Maßnahmen wie Verbesserung von Darlehensbeträgen, von Mietaufschlägen in den unteren Mietenstufen und von Tilgungsnachlässen hinsichtlich der angestrebten Stärkung der Anreizwirkung?

Die AKNW begrüßt die mehrjährige Ausfinanzierung des Förderprogramms bis Ende 2017 und die Bereitstellung von jährlich 800 Mio. Euro, sieht es allerdings als problematisch an, dass nicht abgerufene Fördermittel nur bis zu 50 Mio. Euro übertragen werden können. Diese Festlegung könnte als Abkehr vom revolvingen Prinzip missverstanden werden. Die AKNW geht davon aus, dass die Förderkonditionen unterjährig angepasst werden können, um auf veränderte Rahmenbedingungen des Kapitalmarkts zu reagieren. Zur diesbezüglichen Abstimmung ist ein mindestens jährlicher Meinungsaustausch mit den Akteuren unabdingbar. Die AKNW sieht die Erprobung in der Zuweisung von Globalbudgets positiv, sieht aber noch Klärungsbedarf in der praktischen Umsetzung, z.B. wie nicht abgerufene Mittel zugunsten anderer Kommunen zurückgegeben werden können. In der Anhebung der Förderpauschalen und der Bewilligungsmieten sowie den neuen Tilgungsnachlässen sieht die AKNW erforderliche Anpassungen an die gestiegenen Bau- und Baunebenkosten und das

aktuelle Zinsniveau. Tilgungsnachlässe sollten allerdings auf Projekte in angespannten Wohnungsmärkten beschränkt bleiben.

Zur Eigentumsförderung vgl. Antwort zu den Fragen 17 und 23. Zu den energetischen Standards vgl. Antworten zu den Fragen 27 und 28.

26. Um den differenzierten Bedarfslagen der regionalen Wohnungsmärkte im Lande nachkommen zu können, sieht die Vergabep Praxis Differenzierung vor, z.B. im Wege von Mietstufen und Förderkontingenten, um Fördermittel möglichst zielgerichtet einsetzen zu können. Wie beurteilen Sie vor diesem Hintergrund Forderungen aus dem politischen Raum, Förderkriterien zu vereinheitlichen, um Umlandkommunen mit angespannten Wohnungsmärkten wie z.B. Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster gleichzustellen?

Siehe dazu die Antworten auf die Fragen 6 und 7.

27. Wie wirken sich bundesgesetzliche Vorgaben, zum Beispiel im Bereich der energetischen Standards, auf die Bereitschaft potentieller Investoren aus, mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen?

Durch zunehmende Verschärfungen im Anforderungsniveau der Energieeinsparverordnung wurden Investoren und private Bauherren mit Mehrkosten belastet, die sie durch Mieteinnahmen nicht grundsätzlich erwirtschaften können. Nach den Gutachten der Bundesregierung sind die Anforderungen der EnEV zwar wirtschaftlich, unberücksichtigt bleibt bei dieser Betrachtung aber, ob der Vermieter oder der Mieter Nutznießer der Maßnahme ist (Mieter-Vermieter-Dilemma). Gerade im sozialen Wohnungsbau gestatten die Mietpreisbindungen nur einen eingeschränkten Kalkulationsrahmen bei erhöhten Projektkosten durch verschärfte gesetzliche Anforderungen. Es bleibt abzuwarten, ob die jüngsten Erhöhungen der Bewilligungsmieten vom Markt als Kompensation für die erhöhten Investitionskosten für Energieeinsparmaßnahmen angenommen werden.

Die im Sinne der Energie- und Klimaschutzpolitik sinnvollen Anforderungen der EnEV sollten alleiniger Standard der Förderbestimmungen sein. Auf Förderanreize für erhöhte Standards, die über die bundesgesetzlichen Bestimmungen der EnEV hinausgehen, sollte im Interesse einer sozialorientierten Wohnraumförderung verzichtet werden.

Der Bund könnte überdies mit einer Erhöhung der Abschreibung für Wohngebäude auf linear 4% oder einer Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für zusätzliche Impulse für den Wohnungsneubau sorgen. In beiden Varianten ist eine spürbare, investitionsfördernde Erhöhung der Abschreibung notwendig. Das gilt insbesondere für den Neubau von Wohngebäuden im unteren und mittleren Preissegment. Eine Erhöhung der sog. AfA löst, dies belegen verschiedenste Gutachten, die dringend notwendigen Impulse für private Investitionen aus und hat somit in der Summe positive wirtschaftliche Gesamteffekte. Geringere Steuereinnahmen werden dadurch überkompensiert.

28. Wäre ein Moratorium in diesem Gesetzgebungsbereich sinnvoll?

Nach den zuletzt beschlossenen Änderungen der Energieeinsparverordnung verschärfen sich die energetischen Anforderungen ab 2016 um 25 %, weitere Schritte zum Niedrigstenergiestandard sind angekündigt. Im Rahmen einer Bundesratsinitiative sollte das Land darauf drängen, dass weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen für den Wohnungsbau den engen Grenzen des Wirtschaftlichkeitsgebots unterliegen. Zudem müssen die Gutachten der Bundesregierung die engen Kalkulationsrahmen der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen, damit wohnungswirtschaftliche Investitionen auch künftig noch finanzierbar sind. Der Zusammenhang zwischen den mit den Verschärfungen der energetischen Anforderungen steigenden Baukosten und den Bewilligungsmieten ist zu beachten, gerade dann, wenn ein zusätzliches Angebot mit einer Bewilligungsmiete von deutlich unter 5 EUR/m² für einkommensschwache Haushalte geschaffen werden soll.

29. Welche Bedeutung kommt der Bauwirtschaft und den Städten und Gemeinden hinsichtlich der Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnraum in Nordrhein-Westfalen zu?

Nach Ansicht der AKNW genießt der Wohnungsbau, und hier insbesondere der geförderte Wohnungsbau, in den Städten und Gemeinden noch immer nicht die notwendige höchste politische Priorität. Problematisch ist im besonderen Maße, dass gerade die notwendige Bereitstellung von Wohnbauland zumeist ausschließlich haushaltspolitisch, und damit kurzfristig, bewertet wird. Gerade aber die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland oder die Schaffung von Quotenregelungen beim Verkauf kommunaler Grundstücke können mittel- und langfristig zu einer erheblichen Entlastung der stark beanspruchten kommunalen Haushalte mit den Kosten der Unterkunft (KdU) beitragen.

30. Ist potentiellen Investoren hinsichtlich der Verlässlichkeit und Planbarkeit von Wohnungsbaumaßnahmen damit gedient, dass die Landesregierung die Eckwerte für die Wohnraumförderung nunmehr für die Jahre 2014 bis 2017 Jahres übergreifend festgelegt hat?

Nach Ansicht der AKNW bringt ein mehrjährig ausfinanziertes Programm nicht nur die notwendige Planungssicherheit und Verlässlichkeit für Investitionen, sondern zusätzlich auch dringend notwendige Investitionsanreize. Um aber den quantitativen und qualitativen Herausforderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt nachhaltig zu begegnen, bedarf es einer grundlegenden Änderung und Weiterentwicklung der Wohnraumförderbestimmungen. Siehe dazu ergänzend die Antworten auf die Fragen 6, 7, 13, 19, 21, 24 und 25.

Düsseldorf, 11. Februar 2014