

## **Positionspapier**

# **Kommunale Forderungen zur Verbesserung der Flächenentwicklung und des Wohnungsbaus**

### **Ausgangssituation**

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren hoch. Es besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen und die Konkurrenz um das immer knapper werdende Angebot nach bezahlbarem Wohnraum wächst. Gleichzeitig sind mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung ausreichende Flächen für Gewerbe und Industrie erforderlich. Dies dient nicht zuletzt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dabei verlangt der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen einen sensiblen Umgang mit Freiflächen und lenkt den Fokus auf die Nachverdichtung. Doch auch hier sind die Potentiale, selbst bei entsprechender Verfügbarkeit der Flächen, begrenzt: Notwendige Maßnahmen zur Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung, wie etwa die Schaffung von Grün- und Freiflächen zur Warmluftableitung oder Aufnahme von heftigen Niederschlägen erfordern einen anderen Siedlungsraum als bislang.

Den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen kommt die enorme Verantwortung zu, diese Spannungsfelder über ihre Bauleitplanung in Einklang zu bringen, um Flächen so nachhaltig und effizient wie möglich zu entwickeln. Dies ist aber kaum mehr zu leisten, wenn sie nicht besser in die Lage versetzt werden, den zur Verfügung stehenden Raum optimal zu managen.

Die aktuell größte Herausforderung besteht dabei vielerorts im Bereich des Wohnens, das zur sozialen Frage geworden ist. Die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung bleibt daher in den nächsten Jahren eine vorrangige Aufgabe für den Bund, das Land und die nordrhein-westfälischen Kommunen. Aber auch alle anderen Verantwortlichen aus Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Bauindustrie sind aufgefordert, die Wohnungsnot zu bekämpfen.

Das derzeitige Niveau des Neubaus reicht nicht aus, um den geschätzten Bedarf von aktuell jährlich 60.000 neuen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2020 zu decken. Insbesondere in der Rheinschiene, aber auch in anderen Großstädten und Ballungsräumen des Landes gehen Neubau und Bedarf deutlich auseinander. Umso alarmierender ist die Erkenntnis, dass die Zahl genehmigter Wohnungen zuletzt sogar rückläufig war. Im Jahr 2017 wurden von den nordrhein-westfälischen Bauämtern 52.481 Wohneinheiten genehmigt – 14.094 (o-

der 21,1 Prozent) weniger als 2016.<sup>1</sup> Nicht nur die kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden, sondern auch die Bauunternehmen arbeiten mittlerweile an der Grenze ihrer Kapazitäten.

An den vielerorts steigenden Wohnungspreisen ändert indes auch der Neubau nur wenig, da sich steigende Bodenpreise in entsprechend höheren Kaufpreisen und Mieten niederschlagen. Spekulationsgewinne werden nicht angemessen besteuert. Die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung neu gebauten Mietwohnungen reichen nicht aus, um den Wegfall alter Sozialbindungen im Wohnungsbestand zu kompensieren. Gleichzeitig wird selbstgenutztes Wohneigentum, das am effektivsten vor Mietpreissteigerungen schützt, noch nicht in ausreichendem Umfang gefördert.

Im Übrigen sind die mangelnde Verfügbarkeit und der hohe Preis für geeignete Baugrundstücke die größten Hemmnisse für eine Steigerung des bezahlbaren Wohnungsbaus. Zwar sind die rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der Bauleitplanung in den letzten Jahren erleichtert worden. Trotzdem fehlen immer noch geeignete Instrumente zur Aktivierung von Baulücken und konsequenter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotentialen

Hier schließt sich der Kreis der generellen Problematik der Flächenentwicklung: nur wenn tatsächlich genügend effektive Mittel für die Innenentwicklung vorhanden sind, kann der Außenbereich geschont werden. Umgekehrt darf eine maßvolle Entwicklung von Außenbereichsflächen dann kein Tabu sein, wenn auch unter Berücksichtigung aller Nachverdichtungspotentiale Raum zum Leben und Arbeiten dringend benötigt wird.

Daher ist eine Verbesserung der bestehenden Rahmenbedingungen im Raumordnungs-, Planungs-, Bau- und Baunebenrecht auf Bundes- und Landesebene erforderlich. Hierzu zählen insbesondere die nachfolgenden 20 Empfehlungen, die das Präsidium des Städte- und Gemeindebundes NRW in seiner Sitzung am 10.09.2018 beschlossen hat. Diese werden differenziert in 10 Maßnahmen zur Verbesserung der Flächenverfügbarkeit und Flächenentwicklung (I) und 10 Maßnahmen zur Erleichterung und Vergünstigung des Wohnungsbaus (II).

## **I. Maßnahmen zur Verbesserung der Flächenverfügbarkeit und Flächenentwicklung**

### **1. Landesentwicklungsplan bedarfsgerecht novellieren**

Zentrale Grundlage für die längerfristige Steuerung der Flächenentwicklung im ganzen Land ist der Landesentwicklungsplan (LEP). Eine bedarfsgerechte kommunale Bauleitplanung ist nur bei entsprechenden landesplanerischen Rahmenbedingungen möglich, die durch den geltenden LEP nicht überall gegeben sind. So müssen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) in den Regionalplänen im Sinne einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung auch als Reserveflächen ausgewiesen werden können. Dies wird im geltenden LEP durch die raumordnerische Festlegung zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1.-1) behindert. Dieses Ziel legt u.a. fest, dass bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zugeführt werden müssen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

---

<sup>1</sup> Quelle: IT.NRW

Praktisch konterkariert die Regelung eine strategische und längerfristige Flächenpolitik der Kommunen und nimmt ihnen die Möglichkeit, zeitnah und flexibel zu reagieren, um alternative Flächenpotentiale zu erschließen. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und einer verantwortungsvollen Stadtentwicklungspolitik ist es daher von zentraler Bedeutung, weiterhin Flächen für unvorhersehbare Situationen vorzuhalten. Zudem wirkt sich ein hinreichendes Angebot an Siedlungsreserven dämpfend auf Bodenpreissteigerungen aus. Hingegen gehen von Flächenreserven, die nicht in Anspruch genommen werden, keine negativen Auswirkungen aus.

Die Landesregierung führt zurzeit ein Verfahren zur Änderung des LEP durch. Während das 5-ha-Ziel zu Recht aufgegeben werden soll, ist eine Änderung des Ziels 6.1-1 bislang nicht vorgesehen. Die Landesregierung sollte die Regelung im Zuge des Verfahrens zu einem Grundsatz abstufen, der sich zudem auf die Rücknahme von Festlegungen in Regionalplänen beschränkt. Dabei darf sich diese Rücknahme nur auf Flächen beziehen, die weder in einem Flächennutzungsplan noch in einem Bebauungsplan als Bauflächen bzw. Baugebiete dargestellt sind.

Die weiterhin vorgesehenen Änderungen der Festlegungen zur Siedlungsentwicklung von kleinen Ortsteilen im regionalplanerischen Freiraum sind zu begrüßen. Die geplanten Erleichterungen bei der Festsetzung von Bauflächen in Ortsteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern werden die Entwicklungschancen der ländlichen Regionen sowohl im Bereich des Wohnungsbaus als auch bei der Erweiterung von Gewerbebetrieben stärken und den Kommunen Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung zurückgeben. Allerdings sollte die Regelung um die Folgenutzung von Wirtschaftsflächen erweitert werden, die infolge von Insolvenzen von Gewerbebetrieben den baurechtlichen Bestandsschutz verloren haben.

## **2. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für Ortsrandarrondierungen verlängern**

In den Kommunen ist ein nachhaltiger und sparsamer Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen dringend erforderlich. Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung alleine werden in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt und geringen Innenentwicklungspotentialen jedoch nicht ausreichen, um den festgestellten Wohnungsneubaubedarf zu erfüllen. Denn der Gesamtbedarf von 400.000 Wohneinheiten entspricht einem Flächenbedarf von 11.000 ha.<sup>2</sup> Auch bei einer bauleitplanerischen Aktivierung von Reserveflächen aus den Flächennutzungs- und Regionalplänen werden Flächen infolge mangelnder Verfügbarkeit nicht mobilisiert werden können oder ihnen stehen aufgrund von immissionsschutzrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Restriktionen dauerhafte planerische Hindernisse entgegen. Hinzu kommt, dass aus Gründen der Klima- und Klimafolgenanpassung im Innenbereich ein gewisser Anteil an Grün- und Freiflächen vorhanden sein sollte, der etwa zwecks Warmluftableitung im Sommer oder Aufnahme von heftigen Niederschlägen von einer Bebauung freizuhalten ist.

Daher muss im erforderlichen Umfang eine bedarfsgerechte Außenentwicklung zugelassen werden. Mit dem neuen § 13b BauGB hat der Bund eine aus Sicht der Kommunen praxisgerechte und anwenderfreundliche Regelung geschaffen, die von den Städten und Gemeinden in erster Linie zur Arrondierung von Siedlungsbereichen genutzt wird. Die Regelung des sog. Beschleunigten Verfahrens ist aber befristet und ermöglicht die förmliche Einleitung solcher Verfahren derzeit nur bis Ende 2019. Wir regen daher eine Verlängerung der Geltungsdauer dieses Instruments um drei Jahre an.

## **3. Aufhebung von Bebauungsplänen vereinfachen**

Für die Aufhebung brachliegender, vom Eigentümer mangels (gegenwärtigem) Interesse nicht vollzogener Bebauungspläne ist nach geltendem Recht die Durchführung des vollständigen

---

<sup>2</sup> Bericht „Soziale Wohnraumförderung 2015“ – Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, NRW.Bank, März 2016

Regelverfahrens zur Aufstellung von Bauleitplänen notwendig, d. h. mit Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen, Umweltbericht sowie paralleler Änderung des Flächennutzungsplans. Hingegen gelten bei einer Bauleitplanung, mit der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb bestimmter Größenordnungen geplant sind, die Erleichterungen der §§ 13, 13a BauGB. Diese sollten auch auf die Aufhebung von Bebauungsplänen zum Zwecke der Innenentwicklung Anwendung finden.

#### **4. Gemeindliches Vorkaufsrecht ausweiten**

Heute besteht allgemeiner Konsens über den Vorrang der Innenentwicklung, die Notwendigkeit der Brachflächenaktivierung und Baulückenschließung, um die Flächeninanspruchnahme im Freiraum so gering wie möglich zu halten. Nach wie vor fehlen aber wirksame und praxisgerechte Instrumentarien, um den Städten und Gemeinden einen effektiven Zugriff auf Innenentwicklungspotentiale zu verschaffen.

Das Horten von unbebauten Grundstücken zwecks Bodenpreisspekulation muss unterbunden werden. Der Bund sollte daher das gemeindliche Vorkaufsrecht ausweiten und einen Gemeinwohlgrund „Innenentwicklung und Brachflächenschließung“ im BauGB verankern. Dann könnten die Gemeinden das Vorkaufsrecht auch bei Baulücken ausüben, wenn sie die Fläche für den Wohnungsbau aktivieren wollen.

#### **5. Innenentwicklungsmaßnahmegebiet schaffen**

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist allerdings so lange nicht einschlägig, wie Grundstückseigentümer ihren Grundbesitz nicht veräußern. Für diese Fälle bedarf es eines durchsetzungsstarken, hoheitlichen Instruments zur effizienten Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen. Der Bund sollte daher den Anwendungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erweitern und ins besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches als neuen Maßnahmetyp das Innenentwicklungsmaßnahmegebiet (IEG) aufnehmen. Mit diesem Instrument könnten bei dringendem Wohnraumbedarf und in begründeten Einzelfällen Grundstücke im Innenbereich von der Gemeinde aufgekauft, ggf. mittels Wertausgleich übernommen und so der benötigten baulichen Entwicklung zugeführt werden.

#### **6. Brachflächensanierung und -mobilisierung dauerhaft fördern**

Brachflächen stellen bei der Baulandentwicklung ein großes Hemmnis dar. Dies gilt insbesondere für aufgegebene Gewerbeimmobilien sowie Konversionsflächen mit kontaminierten Böden. Ihre Entwicklung ist wesentlich teurer als die Baureifmachung eines freien, unbelasteten Grundstücks. Da ihre Vermarktung in der Regel unrentierlich ist, sind sie für private Investoren nicht attraktiv. Dies gilt insbesondere, wenn die Eigentümer für die Beseitigung der Altlasten nicht mehr herangezogen werden können. Dabei ist ihre Mobilisierung besonders wichtig, da sie die Inanspruchnahme ungenutzter Flächen vermeidet. Zudem befinden sich Brachflächen oft in Innenstadtlagen und stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der sich negativ auf die Nachbarschaft oder ein ganzes Quartier auswirken und darüber hinaus schädliche Folgen für die Umwelt haben kann. Demgegenüber fehlen den Kommunen oftmals das Know-How und die finanziellen Mittel, um diese Flächen zu recyceln.

Daher ist die Förderung der Mobilisierung von Brachflächen zur Wiedernutzbarmachung von Wohnraum durch das Land ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Wohnraumbereitstellung. Seit 2017 berät der AAV (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung) Kommunen und führt für sie Maßnahmen zur Flächenaufbereitung durch. Dabei übernimmt der AAV die Maßnahmenträgerschaft und die Kosten zur Realisierung der Projekte bis zu 100 Prozent. Um die Gemeinden bei dieser wichtigen Aufgabe zu unterstützen, sollte das Land das bis Ende 2021 befristete Projekt als dauerhaftes Förderinstrument der Brachflächenentwicklung einrichten und mit ausreichenden Mitteln ausstatten.

## **7. Liegenschaften von Bund und Land günstig an Kommunen abgeben**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen, nach denen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nicht mehr benötigte Liegenschaften und Konversionsflächen zum Höchstpreis veräußern muss, erschweren ihren Ankauf durch die Kommunen und ihre Entwicklung für den Wohnungsbau. Zukünftig müssen bei der Kaufpreisermittlung verstärkt strukturpolitische und soziale Ziele berücksichtigt und die Abgabe der Grundstücke flexibler und kommunalfreundlicher ausgestaltet werden.

Die Kommunen müssen durch eine frühzeitige und transparente Informationspolitik in die Lage versetzt werden, ihre Planungen auf das Freiwerden von Konversionsflächen auszurichten und ihr Erstzugriffsrecht auszuüben. Außerdem muss das Weiterveräußerungsverbot für Kommunen an private Dritte unter Beibehaltung der Verbilligung abgeschafft und das Erstzugriffsrecht auf alle Liegenschaften ausgedehnt werden. Dies muss auch für Grundstücke des Landes gelten. Auch das Land NRW ist im Eigentum zahlreicher, nicht mehr benötigter Immobilien. Diese sollte es den Kommunen für die Wohnbaulandentwicklung ebenfalls verbilligt zum Kauf anbieten. Dabei sollten Bund und Land den Kommunen die Möglichkeit einräumen, bei der Ausübung des Erstkaufsrechts zunächst nur den planungsunbeeinflussten Wert zu zahlen und planungsbedingte Wertsteigerungen erst später auszugleichen.

## **8. Zoniertes Hebesatzrecht für die Besteuerung unbebauter Wohnbaugrundstücke einführen**

Die Grundsteuer B könnte dazu beitragen, bebaubare, aber unbebaute Grundstücke für den Wohnungsneubau zu mobilisieren und damit einen Beitrag zur Aktivierung von Flächen im Siedlungsbereich zu leisten. Dazu sollte ein „zoniertes Satzungsrecht“ in das Grundsteuergesetz aufgenommen werden, mit dem den Kommunen die Möglichkeit gegeben wird, unbebaute, aber bebaubare Grundstücke mit einem höheren Hebesatz bei der Erhebung der Grundsteuer B zu belegen. Diese Regelung könnte in den Kommunen als Option durch den Erlass von entsprechenden gebietsbezogenen Satzungen genutzt und je nach Notwendigkeit und lokaler Situation ausgestaltet werden.

## **9. Ländliche Räume konsequenter stärken**

Während der Wohnungsmangel in gefragten Städten und Ballungsregionen nur durch den Neubau weiterer Wohnungen behoben werden kann und damit oft auch ein Anstieg der Flächenversiegelung verbunden ist, stehen in vielen ländlichen Regionen Immobilien leer.

Eine Umkehr des Nachfrageverhaltens hin zu vorhandenen Wohnungen, für die ggf. auch längere Wege in Kauf genommen werden, könnte den Preisanstieg für Kauf und Miete in angespannten Märkten dämpfen. Gleichzeitig könnte der Abbau von Infrastrukturangeboten in Gegenden, die von einem Bevölkerungsrückgang betroffen sind, gestoppt werden. Durch eine konsequente Politik zugunsten solcher Regionen muss die Attraktivität gesteigert werden, hier dauerhaft zu leben. Die hier noch vielfach anzutreffenden kleinen und mittelständischen Unternehmen leiden zudem unter einem wachsenden Fachkräftemangel. Ein lebendiger ländlicher Raum ist sowohl ökonomisch wie ökologisch nachhaltig.

Die Ansätze des Landes NRW, das Wohnen und Arbeiten in kleineren Ortschaften mit Änderungen im Landesentwicklungsplan (LEP) zu stärken, gehen in die richtige Richtung. Bund und Länder müssen sich aber auch für genügend klimafreundliche Mobilitätsangebote mit hoher Verfügbarkeit einsetzen, um den Nachteil der fehlenden Nähe zu bestimmten Angeboten, die in den Städten gesucht werden, so weit wie möglich auszugleichen. Gleichzeitig müssen Anreize für den Erhalt der Nahversorgung (darunter Arztpraxen) geschaffen werden und der Erwerb von leer stehenden Wohnimmobilien in schrumpfenden Gemeinden durch die Wohnraumförderung attraktiv gemacht werden für junge Familien.

## **10. Rahmenbedingungen der Städtebauförderung verbessern**

Die Städtebauförderung ist für die Kommunen ein unverzichtbares Instrument zur Verbesserung der städtebaulichen und sozialen Struktur. Als sich eigenständig tragendes Förderinstrument löst ein Euro an Städtebaufördermitteln nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bis zu acht weitere Euro an Investitionen, insbesondere im regionalen Baugewerbe und Handwerk aus. In den letzten Jahren haben sich jedoch infolge von Hemmnissen im Fördermittelverfahren erhebliche Ausgabereise aufgebaut. Diese Hemmnisse müssen dringend beseitigt werden und erfordern Änderungen auf Bundes- und Landesebene.

Auf Bundesebene stehen Vereinfachungen bei der Fördersystematik an durch die Zusammenlegung von Förderzwecken, die Erleichterung von Umschichtungs- und Übertragungsregeln und die Flexibilisierung des vorgezogenen Mittelabrufs. Dem gegenüber ist das Land aufgefordert, das Bewilligungs- und Abrechnungsverfahren zu entschlacken und die landeseigenen Förderrichtlinien zusammenzuführen.

## **II. Maßnahmen zur Erleichterung und Vergünstigung des Wohnungsbaus**

### **1. Ausgleichsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau anheben und langfristig sichern**

Um den tatsächlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zu decken, hat der Bund seine Ausgleichszahlungen für den sozialen Wohnungsbau bis 2019 von 1,5 Milliarden Euro auf 2 Milliarden Euro aufgestockt. Die Mittel müssen dauerhaft auf diesem Niveau verstetigt werden und von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und zweckgebunden eingesetzt werden. Zudem muss auch der Bund wieder für die gesamtstaatliche Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung zuständig werden. Es ist daher wichtig, dass im Zuge der anstehenden Grundgesetzänderung das Kooperationsverbot beim sozialen Wohnungsbau (Art. 104 d GG) aufgehoben wird.

### **2. Förderung des Mietwohnungsbaus verbessern**

Die Situation am Wohnungsmarkt in NRW ist weiterhin durch Wohnungsmangel gekennzeichnet. Insbesondere im mittleren und unteren Preissegment stehen zu wenig bezahlbare Wohnungen zur Verfügung. Trotz einer deutlichen Steigerung reicht die Bewilligung von mehr als 20.000 Mietwohnungen und Wohnheimplätzen in den letzten beiden Jahren nicht aus, um die zurzeit jährlich aus der Mietpreisbindung entlassenen Sozialwohnungen zu kompensieren. Diese Situation erfordert aus kommunaler Sicht weiterhin ein hohes Engagement des Landes in der Wohnraumförderung. Hierzu gehören attraktive Förderkonditionen und eine Erhöhung des Programmvolumens.

Durch die Verbesserung der Förderbedingungen und der Tilgungsnachlässe ist es zwar gelungen, den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder deutlich attraktiver zu gestalten. Zusätzlich sind aber eine Erhöhung der Bewilligungsmieten in den unteren Mietniveaus und eine Anhebung der Grundpauschalen für die Baudarlehen notwendig, um eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauvorhaben zu gewährleisten.

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 stehen in Nordrhein-Westfalen jährlich jeweils Förderdarlehen in Höhe von 800 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung bereit. Damit wird das langjährige finanzielle Grundniveau der Förderung beibehalten. Da aber bereits jetzt zahlreiche Bewilligungsbehörden einen Bewilligungsstand verzeichnen, der das ursprünglich zugewiesene

Budget erheblich übersteigt, ist eine deutliche Erhöhung des Wohnraumförderungsprogramms erforderlich.

### **3. Eigentumsförderung stärken**

Nordrhein-Westfalen weist eine zu niedrige Quote selbstgenutzten Wohneigentums auf. Auch weil die private Alterssicherung und Vermögensbildung für die Menschen immer wichtiger werden, muss das Land die Schaffung eigengenutzten Wohneigentums stärker fördern. Insbesondere durch die Eigentumsförderung kann der Bedarf nach sozialverträglichem und preisgedämpftem Wohnraum im kreisangehörigen Raum erfüllt werden.

Ihre Stärkung im mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Dies gilt insbesondere für die Angleichung der Fördersätze der Bestandsförderung auf die der Neubauförderung. Das neue Modell kann dazu führen, den Kauf von auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Bestandsgebäuden und -wohnungen für die Generation der jungen Familiengründer erschwinglich zu machen. Allerdings greift die Aufstockung des Mittelansatzes für die Eigentumsförderung im Jahr 2020 zu spät, fällt mit 20 Millionen Euro zu moderat aus und erfolgt dazu noch zulasten der Mittel für den Mietwohnungsbau. Es bedarf hier eines Neben- und nicht eines Gegeneinanders. Auch aus diesem Grund ist eine Erhöhung der Landesmittel nötig.

### **4. Wohnungsneubau steuerlich fördern**

Bund und Länder müssen mittels geeigneter steuerlicher Anreizinstrumente den Neu- und Umbau von preiswertem Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment fördern. Der Neubaubedarf geht dabei weit über die Metropolen hinaus. Daher dürfen Steuererleichterungen für Investitionen in den Wohnungsbau nicht auf Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ beschränkt werden. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht insbesondere auch in verkehrlich gut angebundenen Kommunen im ländlichen Raum.

Neben einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung im Mietwohnungssegment sollte der Bund aufgrund des gestiegenen Anteils der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auch eine Erhöhung der linearen Abschreibungssätze im Neubau von jetzt zwei Prozent auf mindestens drei Prozent sowie die Einführung einer erhöhten AfA für neu errichtete Wohnungen mit Sozialbindung (nach dem Muster des früheren § 7k EStG) prüfen.

### **5. Kommunalen Zugriff auf Problemimmobilien erleichtern**

In verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens existieren sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“, die oftmals ausschließlich von bestimmten Bevölkerungskreisen angeboten und bewohnt werden, trotz zum Teil menschenunwürdiger Wohnverhältnisse. So entstehen städtebauliche Missstände und es wird verhindert, dass entsprechende Wohnungen saniert und preiswert am Markt angeboten werden können. Einer der Gründe liegt darin, dass diese Immobilien von den interessierten Kreisen viel zu leicht erworben werden können, insbesondere im Wege der Zwangsversteigerung, welche sich bei Immobilien, für die anschließend kein Erlös gezahlt wird, mehrfach wiederholen kann.

Es sollte hier eine generelle Pflicht zur Sicherheitsleistung in angemessener Höhe im Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) aufgenommen werden. Gleichzeitig sollten Kommunen in die Lage versetzt werden, durch Zwangsversteigerungen oder eine Ausweitung des Vorkaufsrechts die Immobilien schneller unter ihre Kontrolle bringen zu können. Die Unbewohnbarkeitserklärung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz NRW sollte auch auf die Fälle ausgedehnt werden, in denen Wohnungen noch nicht (wieder) mit Personen belegt sind.

## **6. Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens voranbringen**

Die Digitalisierung bietet Chancen für eine Beschleunigung und Optimierung des Baugenehmigungsverfahrens. Die diesbezügliche Strategie der Landesregierung zur perspektivisch flächendeckenden Einführung digitaler Verfahren darf sich nicht in der Erarbeitung von Musterprozessen in ausgewählten Modellkommunen erschöpfen. Vielmehr bedarf es einer klaren Strategie des Landes, um die Digitalisierung flächendeckend in allen Unteren Bauaufsichtsbehörden mit weiteren konkreten Schritten voranzubringen.

Über 40 % derjenigen Unteren Bauaufsichtsbehörden, die derzeit noch keine vollständige elektronische Bearbeitung anbieten, planen dies mittelfristig. Zudem ist schon in nahezu allen Bauaufsichtsbehörden geeignete Fachsoftware vorhanden, die sich durch entsprechende Ergänzungen fehlender Bestandteile vergleichsweise schnell zu einem digitalen Voll-Verfahren ausbauen ließe. Es bestehen damit gute Ausgangsbedingungen, um in weit mehr als nur den Modellkommunen schnelle Fortschritte zu erzielen. Bislang fehlen jedoch klare Standards seitens des Landes.

Zudem müssen der Bund und das Land die Kommunen stärker als bisher bei der Implementierung der Austauschstandards „X-Bau“ und „X-Planung“ unterstützen. Letzterer ist insbesondere für eine reibungslose digitale Kommunikation zwischen Planungsbüros und Kommunalverwaltung von großer Bedeutung und kann dazu dienen, die Bauleitplanung deutlich zu beschleunigen.

## **7. Serielles und modulares Bauen unterstützen**

Standardisierung und serielles Bauen sparen nicht nur Geld. Sie beschleunigen auch die Fertigstellung von Wohnbauprojekten und sind im Sinne einer flexiblen Nutzung nachhaltig. So können z.B. Variowohnungen, die eine unterschiedliche Wohnnutzung ermöglichen (z. B. Wohnungen für Studierende, Seniorenwohnen, junge Familien), zügig erstellt werden. Die Prozessdauer im Genehmigungsverfahren kann zudem durch die verstärkte Zulassung von Typengenehmigungen deutlich verkürzt werden. Hinzu kommt, dass mittlerweile durch serielle Bauweise nicht nur kostengünstig, sondern auch hochwertig gebaut werden kann. Serielles Bauen kann somit auch baukulturelle Qualität schaffen.

Die entstehenden Wohnungen selbst müssen für eine lange Nutzung und viele Strukturen (Mehrgenerationenhäuser etc.) geeignet und damit nachhaltig sein. Flexibel nutzbare Bauten (modulare Bauweise), etwa durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz, sind temporären Unterkünften vorzuziehen.

## **8. Baustandards überprüfen**

In den letzten zehn Jahren sind die Baukosten in Deutschland mit 36 Prozent schneller gewachsen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Daher gehören auch die Normung und die bautechnischen Regeln auf den Prüfstand. Die Erarbeitung von technischen Normen, Standards und Zulassungen sowie ihre Übernahme in das öffentliche bautechnische Regelwerk bedürfen einer strengen Erforderlichkeitsprüfung unter Einbeziehung einer Kosten-Nutzen-Betrachtung.

## **9. Weitere Verschärfung energetischer Standards verhindern**

Die am 01.01.2016 in Kraft getretene Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) führt mit ihren erhöhten Anforderungen an die Gebäudedämmung und -technik bei Neubauten zu Mehrkosten von bis zu zehn Prozent. Dies wirkt sich auch negativ auf das Mietniveau aus. Daher sind Energiestandards verstärkt quartiersbezogen statt auf die Einzelwohnungen auszurichten.

Weitere Verschärfungen der Energiestandards müssen verhindert werden, zumal Deutschland ohnehin hohe Energiestandards hat. Insoweit darf der Bund bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie keine zusätzlichen Standards festlegen. Das Gebäudeenergiegesetz, mit dem die EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht umgesetzt werden soll, muss auf eine 1:1-Umsetzung und die notwendige Harmonisierung des Energieeinspargesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) beschränkt werden.

## **10. Energetische Sanierung zielgerichteter fördern**

Die Realisierung der Ziele des Klimaschutzes und Energieeinsparung sind ohne umfangreiche energetische Sanierungen im Gebäudebestand nicht zu erreichen. Dies erfordert einen Paradigmenwechsel in der Förderpolitik. Die Förderung muss niedrighschwelliger und an den Investitionsmöglichkeiten der Hauseigentümer ansetzen, modulare Lösungen fördern und Quartierssanierungen stärker berücksichtigen. Um die Annäherung an die Klimaschutzziele 2030 und 2050 zu erreichen, müssen Bund und Land neben der Kreditverbilligung von energetischen Sanierungsmaßnahmen auch Investitionszuschüsse anbieten.

Für eine große Breitenwirkung von energetischen Sanierungsmaßnahmen im privaten Gebäudebestand sind eine aufsuchende und individuelle Energieberatung sowie die fachliche Begleitung von Sanierungen unerlässlich. Hierzu sollten die Städte und Gemeinden als moderierende und organisierende Instanz gestärkt und für die Wahrnehmung von Organisations- und Managementaufgaben auch finanziell gefördert werden.