



Bessere Rahmenbedingungen beim Wohnungsneubau notwendig

Städte- und Gemeindebund NRW beschließt kommunale Forderungen zur Erleichterung der Wohnungsbauentwicklung

Städte und Gemeinden sehen dringenden Verbesserungsbedarf bei den Instrumenten der Wohnraumentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Hierzu haben sie in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Bauwesen des Städte- und Gemeindebundes NRW unter Vorsitz von **Stefan Raetz**, Bürgermeister der Stadt Rheinbach, ein Positionspapier mit kommunalen Forderungen verabschiedet. Darin werden insbesondere die Anhebung der Ausgleichsmittel für den Wohnungsbau, die Erhöhung der Wohnraumfördermittel des Landes NRW, die steuerliche Förderung des Wohnungsneubaus, neue planungsrechtliche Instrumente sowie eine bedarfsgerechte Novellierung des Landesentwicklungsplans gefordert.

Die Flüchtlingszuwanderung im letzten Jahr hat die bereits seit mehreren Jahren bestehende, angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt offenkundig gemacht. In vielen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen fehlen für die unterschiedlichsten Bevölkerungskreise geeignete Wohnungen. Dies gilt nicht nur für Kommunen im Ballungsraum, die deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen, sondern vor dem Hintergrund der geplanten Wohnsitzauflage für Flüchtlinge auch für Kommunen im ländlichen Raum.

Nach aktuellen Berechnungen der NRW.BANK und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) entsteht alleine durch den Zuzug von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und dem nachfolgenden Familiennachzug ein Wohnungsneubaubedarf von 120.000 Wohnungen. Zusätzlich erfordert der demografische Wandel bzw. das Wanderungsverhalten der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 einen Neubaubedarf von weiteren 280.000 neuen Wohnungen.

"Um den tatsächlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Deutschland zu decken, muss der Bund seine Ausgleichszahlungen für die soziale Wohnungsbauförderung von gegenwärtig einer Milliarde

Euro auf mindestens zwei Milliarden Euro pro Jahr erhöhen", führte der Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes NRW, **Dr. Bernd Jürgen Schneider**, aus. Diese Mittelерhöhung müsse das Land NRW eins zu eins weitergeben, das Fördervolumen der Wohnraumfördermittel von derzeit 800 Mio. Euro angemessen erhöhen und weiterhin Tilgungsnachlässe vorsehen, um dem sozialen Wohnungsbau auf dem Immobilienmarkt eine Chance zu geben.

"Der Wohnungsneubau wird in dem geforderten Umfang nicht realisiert werden können, wenn es nicht gelingt, kommunale und private Wohnungsbauunternehmen sowie Investoren in die Wohnungsbauoffensive einzubeziehen, planerische Hemmnisse abzubauen, die Forcierung von Innenentwicklungsmaßnahmen gesetzlich zu unterstützen, bautechnische Regelungen zu überprüfen und Energieeffizienzstandards abzubauen," so Raetz. Außerdem dürften die geplanten steuerlichen Erleichterungen für Investitionen in den Mietwohnungsbau nicht auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt werden, sondern sollten allen Bauprojekten zugutekommen.

Angesichts von 11.000 ha Flächenbedarf, die das Bauministerium NRW für 400.000 neue Wohnungen errechnet hat, fordert der Ausschuss in seinem Positionspapier eine bedarfsgerechte Außenentwicklung. Dazu Raetz: "Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung alleine werden in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt und geringen Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichen, um den festgestellten Wohnungsneubaubedarf zu erfüllen. Denn in den Stadtzentren und Ortslagen vieler Kommunen fehlt es an geeignetem Baugrund." Kommunen müssten auf örtliche Bedarfe und Entwicklungen flexibel und zeitnah reagieren können. Dazu müssten Vorgaben durch die Regionalplanung so ausgestaltet werden, dass sie vor Ort eine Flexibilität zulassen und situationsgerecht angewendet werden können. Nur eine ausreichende Flächenverfügbarkeit trage dazu bei, Abhängigkeiten von Bodeneigentumsverhältnissen zu minimieren, Bodenpreissteigerungen einzudämmen und Entwicklungsblockaden zu verhindern. Dies setzte auch voraus, dass das 5-ha-Ziel im aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsplans als Raumordnungsvorgabe aufgegeben werde. "Als politisches Ziel unterstützen es die Kommunen schon aus eigenem Interesse", so Schneider, "als rechtliche Vorgabe ist es ungeeignet."

Das Positionspapier „Kommunale Forderungen zur Verbesserung der Wohnungsbauentwicklung“ ist im Internet unter www.kommunen-in-nrw.de, Rubrik „Presse / Pressemitteilungen / 2016“ als Anlage zu dieser Pressemitteilung 28/2016 herunterzuladen.