

AKTIONSBÜNDNIS
))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU
 NORDRHEIN-WESTFALEN

AKTIONSBÜNDNIS
))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU
 NORDRHEIN-WESTFALEN

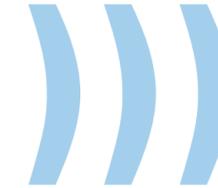
AKTIONSBÜNDNIS
))) IMPULSE FÜR DEN WOHNUNGSBAU
 NORDRHEIN-WESTFALEN

-  Architektenkammer NRW
-  Baugewerbeverband Westfalen
-  Baugewerbliche Verbände
-  Bauindustrieverband NRW e.V.
-  BetonMarketingWest GmbH
-  Bundesarbeitskreis für Altbaurenewerung e.V.
-  Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.
-  Bundesverband Kalksandstein-industrie e.V.
-  Bundesverband Leichtbeton e.V.
-  Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.

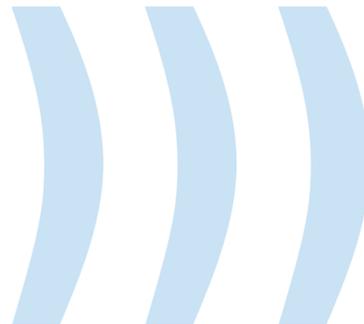
-  Fachverband Ziegelindustrie
-  Haus & Grund NRW e.V.
-  IG Bauen-Agrar-Umwelt
-  Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
-  Landesverband Freier Wohnungsunternehmen NRW e.V.
-  Mieterbund NRW e.V.
-  SoVD Nordrhein-Westfalen
-  Sozialverband VdK NRW
-  Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen
-  Verband Privater Bauherren (VPB)
-  Vero - der Baustoffverband

Aktionsbündnis
 „Impulse für den Wohnungsbau
 Nordrhein-Westfalen“

c/o Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
 Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
 Telefon (0211) 49 67 - 0
 E-Mail: info@aknw.de



„WOHNEN MUSS ZENTRALES POLITIKFELD SEIN“
 POSITIONEN UND FORDERUNGEN



POSITIONSPAPIER



In Nordrhein-Westfalen leben gegenwärtig 17,9 Millionen Einwohner in 8,6 Millionen Haushalten und 8,5 Millionen Wohnungen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der Situation auf den Wohnungsmärkten und den funktionalen und baulichen Defiziten des Wohnungsbestandes gibt es einen wohnungspolitischen Handlungsbedarf, der im Wesentlichen durch folgende Fakten bestimmt wird:

- In Nordrhein-Westfalen werden 60.000 bis 80.000 neue Wohnungen/Jahr benötigt für den zusätzlichen Bedarf an preiswertem und barrierefreiem Wohnraum:
 - auf Grund der Zunahme der 1 und 2 Personenhaushalte,
 - der Versorgungssituation auf den angespannten Wohnungsmärkten der wirtschaftlichen Wachstumsregionen und Universitätsstädte,
 - der Stärkung des selbstbestimmten Wohnens für ältere, behinderte und pflegebedürftige Menschen,
 - der notwendigen Umstrukturierung und Weiterentwicklung von überalterten Wohnsiedlungen und Stadtquartieren
 - und des Ersatzneubaus von nicht mehr erhaltungsfähigen Altbauten.
- Trotz der seit Jahren steigenden Nachfrage nach neuem und barrierefreiem Wohnraum gibt es eine viel zu geringe Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen. Während im Jahre 1995 noch 104.558 (100%) Wohnungen errichtet wurden, waren es im Jahre 2010 nur noch 33.685 (32%) Wohnungen.
- Von den 8,5 Millionen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen sind max. 2 bis 3% mit einem barrierefreien oder barrierearmen Standard ausgestattet. Angesichts einer alternden Gesellschaft, bei der künftig mehr als 30% über 60 Jahre und 15% über 80 Jahre alt sein werden, und den Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention zum selbstbestimmten Wohnen behinderter und pflegebedürftiger Menschen müssen
 - zur Vermeidung einer nicht notwendigen oder vorzeitigen Heimunterbringung von behinderten und pflegebedürftigen Menschen
 - und der damit verbundenen Entlastung der sozialen Sicherungssystemeetwa 2,5 bis 3 Millionen Wohnungen grundlegend umgebaut, energetisch modernisiert, saniert oder durch Neubauten ersetzt werden.

- Im Gegensatz zu anderen Bundesländern verfügt Nordrhein-Westfalen aufgrund der großflächigen Zerstörung seiner Stadtlandschaften durch die Luftangriffe des 2. Weltkrieges, dem Wiederaufbau in einer schwierigen wirtschaftlichen Notsituation, der Zuwanderung von Flüchtlingsströmen und der Unterbringung von Industriearbeitern für den Bergbau, die Stahl- und Textilindustrie in dem Zeitraum von 1945 bis Anfang der 60er Jahre über einen Wohnungsbestand mit geringen baulichen und energetischen Standards. Aus diesem Grunde stehen die 1,8 Millionen Wohnungen der späten 40er und 50er Jahre auf dem Prüfstand von Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung und müssen durch Neubauten ersetzt oder grundlegend überformt werden.
- Mehr als 40% der Rentner und Ruhestandshaushalte verfügen über ein Einkommen von weniger als 1.300 €/Monat. Davon entfallen etwa 30% bis 40% auf die Wohnkostenbelastung, von denen besonders die Haushalte mit niedrigem Einkommen betroffen sind. Nach den gegenwärtigen Prognosen werden die Alterseinkünfte für diesen Personenkreis mittelfristig auf 70% des heutigen Niveaus absinken. Außerdem wird die Altersarmut auf Grund der Ausweitung des Niedriglohnssektors, in dem zurzeit etwa 1,5 Millionen Erwerbstätige in der Bundesrepublik beschäftigt sind, in Zukunft deutlich zunehmen. Für diesen Personenkreis gibt es ebenso wie für die unteren und mittleren Einkommensgruppen einen steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum, der ein verstärktes Engagement des Bundes und des Landes erfordert.

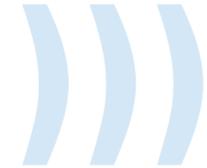
Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ergeben sich folgende wohnungspolitische Forderungen an das Land Nordrhein-Westfalen und seine Städte und Gemeinden:

WOHNUNGSPOLITISCHE FORDERUNGEN AN DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN:

- Aktive Mitwirkung Nordrhein-Westfalens im Vermittlungsausschuss von Bundesrat und Bundestag an dem Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand mit Eckwerten, die zu einer verstärkten Investitionstätigkeit und der Aktivierung von privatem Kapital führen.
- Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Anhebung der linearen Abschreibung für die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wohngebäuden von gegenwärtig 2% auf 4%. Diese Erhöhung ist notwendig, damit ein ausreichender wirtschaftlicher Anreiz für Investitionen in den Mietwohnungsbau zur Verfügung steht und diese mit anderen Kapitalanlageformen konkurrieren kann. Gleichzeitig soll mit einer Erhöhung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit für den Wohnungsbau dessen Benachteiligung gegenüber der Gebäudeabschreibung für Betriebsvermögen (Gewerbe- und Bürobauten etc.) beseitigt werden, für die seit 1985 jährlich 3% der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt werden können.
- Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Aufstockung des Fördervolumens der KfW-Programme „Energieeffizientes Bauen“ und „Energetisches Sanieren, Modernisieren und Umbauen“ auf jährlich mindestens 2 Milliarden € und für eine mittelfristige Verstetigung auf einem Niveau von 5 Milliarden € sowie für eine finanzielle Ausstattung des Haushaltstitels für das „Altersgerechte Bauen“ mit mindestens 100 Millionen € beginnend ab 2012. Die Fördermittel der KfW-Programme sollen nicht nur als Darlehen, sondern auch weiterhin mit einer Zuschussvariante zur Verfügung gestellt werden.
- Anhebung des Finanzrahmens für die jährlichen Förderprogramme für die soziale Wohnraumversorgung in Nordrhein-Westfalen von gegenwärtig 850 Millionen € auf mindestens 1 Milliarde €. Damit werden die Zusagen eingefordert, die im Jahre 2009 bei der Integration des Landeswohnungsbauvermögens in die NRW.Bank und die Auflösung der Wohnungsbauförderungsanstalt im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen und zur Verbesserung der Förderaktivitäten der NRW.Bank von den im Landtag vertretenen Par-

teien gegeben wurden. Eine Öffnung der Zweckbindung des Landeswohnungsbauvermögens für andere Förder- und Investitionsbereiche der Landesregierung ist nicht vertretbar, weil der Finanzierungsrahmen für die jährlichen Wohnungsbauprogramme bereits jetzt bei weitem nicht für die notwendigen Förderaktivitäten im Wohnungsbau ausreicht.

- Ausbau der Förderaktivitäten der NRW.Bank im Bereich Bauen und Wohnen. Das bisherige Förderangebot der NRW.Bank für Zielgruppen außerhalb der sozialen Wohnungsgruppen ist unzureichend. Zwar wurde mit der Einführung des Kreditprogramms „NRW.Bank.Gebäudesanierung“ Anfang 2012 ein erster wichtiger Schritt außerhalb der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unternommen. Allerdings ist dieser Förderrahmen nicht ausreichend, weil weiterhin ein erheblicher Finanzierungsbedarf für die Umrüstung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit altergerechten, barrierefreien oder barrierearmen Standards und Maßnahmen der Energieeinsparung bzw. für Ersatzneubau besteht, der das bereitstehende Fördervolumen von 200 Millionen € deutlich überschreitet. Aus diesem Grunde sollte eine Anhebung der Finanzausstattung für die Gebäudesanierung auf 400 bis 500 Millionen € erfolgen. Mit dem erweiterten Förderangebot wird eine wirkungsvolle Erhöhung der Investitionstätigkeit in den stark defizitären Wohnungsbeständen von Nordrhein-Westfalen mit einem bindungsfreien Förderangebot angestrebt. Außerdem wird dieses zur Entlastung der sozialen Sicherungssysteme durch das selbstständige Wohnen im Alter, die Schaffung von neuen gemeinschaftlichen Wohnformen von älteren und jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie für einen nachhaltigen Klimaschutz benötigt. Außerdem sollte die NRW.Bank eigenständige Förderangebote für den freifinanzierten und energieeffizienten Mietwohnungsbau und die Bildung von Wohnungseigentum durch mittlere Einkommensgruppen im Bankenverfahren anbieten, die wesentlich zur Aktivierung von privatem Kapital für den Wohnungsbau beitragen können.
- Initiative zur Verstetigung der Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Dabei geht es vorrangig um die Sicherung der vom Bund



WOHNUNGSPOLITISCHE FORDERUNGEN AN DIE STÄDTE UND GEMEINDEN:

zur Verfügung gestellten Mittel für die Wohnraumförderung nach dem Entflechtungsgesetz von 2006. Danach erhalten die Länder bis 2013 jährlich zweckgebunden einen Betrag von 518,2 Millionen € aus dem Haushalt des Bundes für die Finanzierung von Maßnahmen zur Wohnraumförderung. Hiervon entfallen 19,43% auf Nordrhein-Westfalen. Nach der Revisionsklausel des Entflechtungsgesetzes prüfen der Bund und die Länder gemeinsam bis Ende 2013, in welcher Höhe der jetzige Betrag für den Zeitraum von 2014 bis 2019 zur Aufgabenerfüllung der Länder weiterhin benötigt wird. Außerdem läuft Ende 2013 die bisherige Zweckbindung aus, so dass die Länder ab 2014 diese auch für andere investive Maßnahmen einsetzen können. Aus diesem Grunde ist es notwendig, dass das Land Nordrhein-Westfalen sich noch im Jahre 2012 mit einer eindeutigen Forderung an den Bund wendet, dass die Kompensationsmittel im bisherigen Umfang auch für den Zeitraum von 2014 bis 2019 in Nordrhein-Westfalen benötigt werden und die Landesregierung diese zweckgebundenen Mittel für die soziale Wohnraumförderung einsetzen wird.

- In den wirtschaftlichen Stagnations- und Schrumpungsregionen erfolgt unter dem Druck einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung verstärkt eine Freisetzung von Wohnungsbeständen, Gewerberaum und kommunale Infrastruktur. Aus diesem Grund müssen sich die betroffenen Städte und Gemeinden aktiv an dem Rückbau von Wohnungsbeständen und der technischen und sozialen Infrastruktur beteiligen. Hierfür benötigen sie ein Finanzierungsinstrument, das sie eigenständig und flexibel zur Begrenzung der Folgekosten für die kommunale Infrastruktur einsetzen können. Das sollte ihnen im Rahmen des Gemeindefinanzierungsgesetzes zur Verfügung gestellt werden.

- Von den Städten und Gemeinden in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen wird eine aktive Flächen-, Bauland- und Liegenschaftspolitik für den öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau gefordert. Dabei sollte die Entwicklung und Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen im Vordergrund stehen, das über eine gute verkehrliche, soziale und kulturelle Infrastrukturausstattung verfügt. Durch die Standortaufbereitung von ehemals gewerblich und industriell genutzten Brachflächen sowie einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung lässt sich an vielen Standorten eine Stärkung des innerstädtischen Wohnens erreichen, das wesentlich zu einer Stabilisierung der kommunalen Infrastruktur und deren Folgekosten beiträgt.
- Auch in den Stagnations- und Schrumpungsregionen müssen die Städte und Gemeinden Standorte für das innerstädtische Wohnen entwickeln, die für den demografischen Wandel und eine wohnungsnahe soziale Infrastruktur benötigt werden. Der notwendige Rückbau von Wohnungsbeständen an peripheren Standorten sollte nicht dazu führen, dass die kommunale Wohnungspolitik, Bauleitplanung und Liegenschaftspolitik das innerstädtische Wohnen vernachlässigt, welches wesentlich zu einer Stabilisierung der Innenstädte und Nebenzentren beiträgt.

„WOHNEN MUSS ZENTRALES POLITIKFELD SEIN“

WOHNUNGSPOLITISCHE FORDERUNGEN AN DIE ZUKÜNFTIGE NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE LANDESREGIERUNG

Finanzrahmen für den sozialen Wohnungsbau anheben

Der derzeitige Finanzrahmen von jährlich 850 Millionen € für Förderprogramme der sozialen Wohnraumversorgung reicht bei weitem nicht aus, den anstehenden Herausforderungen des demografischen Wandels, der Situation auf den angespannten Wohnungsmärkten in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen und Universitätsstädten sowie den funktionalen und baulichen Defiziten des Wohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen zu begegnen. Notwendig ist daher eine Anhebung des jährlichen Finanzrahmens für die soziale Wohnraumförderung auf stetig mindestens 1 Milliarde € pro Jahr. Damit werden weiterhin die Zusagen eingefordert, die von den im Landtag vertretenen Parteien bei der Integration des Landeswohnungsbauvermögens in die NRW.Bank im Jahr 2009 erhoben bzw. gegeben wurden.

*Aktionsbündnis „Impulse
für den Wohnungsbau
Nordrhein-Westfalen“*

*c/o Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
Telefon (0211) 49 67 - 0
E-Mail: info@aknw.de*

Zweckbindung des Landeswohnungsbauvermögens beibehalten

Dringend geboten ist gleichzeitig die strikte Zweckbindung des in die NRW.Bank vollintegrierten Landeswohnungsbauvermögens für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung. Eine wie auch immer geartete Öffnung der Zweckbindung des Landeswohnungsbauvermögens für andere Förder- und Investitionsbereiche ist nicht vertretbar.

Kompensationsmittel des Bundes für den Wohnungsbau bis 2019 sichern

Das Land Nordrhein-Westfalen erhält nach dem Entflechtungsgesetz zur Föderalismusreform Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung. Für diese Bundesmittel ist eine einvernehmliche Ausdehnung der Zweckbindung auf den Zeitraum von 2014 bis 2019 durch Landesregierung und Landtag unabdingbar.

Bundesratsinitiative zur Aufstockung des Fördervolumens der KfW-Programme

Der Gebäudesektor verursacht mittel- und unmittelbar fast ein Drittel der deutschen CO₂-Emissionen und rund 40% des Energieverbrauchs. Zur Erreichung konkreter Klimaschutzziele kommt insbesondere der energetischen Gebäudesanierung eine zentrale Rolle zu. Angesichts dieser Potentiale bedarf es einer verlässlichen und dauerhaften Investitionsförderung durch die KfW. Die nordrhein-westfälische Landesregierung sollte sich mit einer Bundesratsinitiative aktiv für die kurzfristige Aufstockung entsprechender KfW-Programme auf jährlich mindestens 2 Milliarden € und für eine dauerhafte, verlässliche Verstärkung der Mittel auf einem Niveau von 5 Milliarden € einsetzen.

Steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen ermöglichen

Die Schaffung steuerlicher Impulse für die energetische Gebäudesanierung führt nachweisbar zu mehr Investitionen, zu einem verstärkten Einsatz privaten Kapitals und bewirkt positive wirtschaftliche Gesamteffekte. Derzeit bleiben diese Effekte aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen aus. Nordrhein-Westfalen muss auf Bundesebene aktiv und konstruktiv an der Schaffung eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen mitwirken.

Ausbau der Förderaktivitäten der NRW.Bank im Bereich Bauen und Wohnen

Seite 2

Der Finanzierungsbedarf für die demografiefeste Umrüstung, die energetische Anpassung des Wohnungsbestandes sowie für den Ersatzneubau in Nordrhein-Westfalen ist erheblich. Die Anhebung energetischer Standards des gesamten nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes auf ein akzeptables Niveau erfordert Investitionen in Höhe von etwa 90 Milliarden €. Allein für die energetische Ertüchtigung der Sozialwohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen bedarf es Investitionen in Höhe von 7 bis 8 Milliarden €. Die zu erwartenden Kosten für die demografiefeste Anpassung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen belaufen sich auf rund 50 Milliarden €.

Die bisherigen Förderaktivitäten und das bereitstehende Fördervolumen der NRW.Bank im Bereich Bauen und Wohnen sind unzureichend und müssen wirkungsvoll und dauerhaft ausgebaut werden. Eine zentrale Rolle kommt dabei der energetischen Gebäudesanierung zu, für die eine deutliche Anhebung des Fördervolumens von derzeit 200 auf jährlich 400 bis 500 Millionen € notwendig ist. Außerdem sollte die NRW.Bank Förderprogramme für Zielgruppen außerhalb des sozialen Wohnungsbaus für Zwecke der Eigentumsbildung und des Mietwohnungsbaus nach dem Bankenverfahren auflegen.

Gemeindefinanzierungsgesetz für den Rückbau von Siedlungsbeständen und kommunaler Infrastruktur öffnen

In den wirtschaftlichen Stagnations- und Schrumpfungsregionen erfolgt unter dem Druck einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung verstärkt eine Freisetzung von Wohnungsbeständen, Gewerberaum und kommunaler Infrastruktur. Aus diesem Grund müssen sich die betroffenen Städte und Gemeinden aktiv am Rückbau von leerstehenden Wohnungsbeständen/Gewerbebauten und der technischen und sozialen Infrastruktur beteiligen. Hierfür benötigen sie ein Finanzierungsinstrument, das sie eigenständig und flexibel zur Begrenzung der Folgekosten für die kommunale Infrastruktur einsetzen können. Ein solches Instrument sollte ihnen im Rahmen des Gemeindefinanzierungsgesetzes zur Verfügung gestellt werden.