

## ZUR SACHE

### Kurzinfo der Landtagsfraktion

#### Nr. 16: Bilanz der Bau- und Wohnungspolitik



Seit dem Regierungswechsel im Jahr 2005 hat sich die FDP erfolgreich für eine **innovative Bau- und Wohnungspolitik** in Nordrhein-Westfalen eingesetzt. Dabei haben wir konsequent das Ziel verfolgt, die Attraktivität unserer Städte und Gemeinden zu erhöhen und diese nachhaltig mit Leben zu füllen. Hierzu wurden zahlreiche Reformen eingeleitet und umgesetzt. Wir haben den Abbau bürokratischer Hemmnisse vorangetrieben, das Baurecht massiv vereinfacht, Anreize für ein verstärktes Engagement der privaten Wirtschaft im Bau- und Wohnungssektor geschaffen und die frühere Gießkannenförderung durch eine zielgerichtete Schwerpunktförderung ersetzt.

**Überflüssige Verordnungen**, wie die Kündigungssperrfristverordnung oder die Zweckentfremdungsverordnung, wurden **abgeschafft**. Auch die willkürliche und marktverzerrende Grundstücksobergrenze von 400 m<sup>2</sup> als Fördervoraussetzung für selbstgenutztes Wohneigentum konnte beseitigt werden. Zudem wurde die bürokratische Fehlbelegungsabgabe abgeschafft. Hierbei handelte es sich um eine Strafsteuer für Mieter des sozialen Wohnungsbaus, deren Einkommen über einer bestimmten Grenze lag. Durch diese Abgabe wurde dem Fortzug von Menschen mit mittleren Einkommen aus Quartieren der sozialen Wohnraumförderung Vorschub geleistet und die soziale Durchmischung gefährdet.

Das Baurecht haben wir in der zu Ende gehenden Legislaturperiode massiv vereinfacht. Insbesondere **überzogene Genehmigungspflichten für kleinere Bauvorhaben konnten reduziert werden**. Betroffene Bereiche waren unter anderem Garagen, überdachte Stellplätze, Terrassenüberdachungen und Gewächshäuser. Des Weiteren haben wir Erleichterungen beim Thema Abstandsflächen erzielt. Um das Baurecht in NRW zeitgemäß und einfach zu gestalten, strebt die FDP eine grundlegende Novellierung der Landesbauordnung in der kommenden Legislaturperiode an.

Die FDP misst der **Wohnraumförderung** eine sehr hohe Bedeutung zu. Dies haben wir in den vergangenen Jahren immer wieder unter Beweis gestellt. Für das laufende Jahr stehen zu diesem Zweck etwa eine Milliarde Euro bereit. Während der gesamten Legislaturperiode wurden in Nordrhein-Westfalen stets weit höhere Beträge für die Wohnraumförderung eingesetzt, als dies in anderen Bundesländern der Fall war.

Die **Wohnraumförderung des Landes haben wir grundlegend überarbeitet**. Miet- und Bodenpreise befinden sich in Zentren wie Düsseldorf, Köln oder Münster auf einem hohen Niveau, während die Wohnungsmärkte insbesondere im ländlichen Raum und im Kernruhrgebiet weitgehend entspannt sind. Der demographische Wandel führt zu einem erhöhten Bedarf an barrierefreien und generationengerechten Wohneinrichtungen. Steigende Energiepreise machen energetische Sanierungen im Gebäudebestand sowie energiesparende Neubauten attraktiv. An diese veränderten Nachfrage- und Bedarfsverhältnisse haben wir die NRW-Wohnraumförderung gezielt ausgerichtet.

Durch die Wohnraumförderung des Landes wird sowohl der Neubau von Mietwohnungen, als auch die Bildung von Eigentum und eigentumsähnlichen Wohnformen unterstützt. Zudem wird die Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes gefördert. Zur **Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an Mietwohnungen in Wachstumsregionen** findet ein gezielter Ankauf von Belegungsrechten statt. Auch in Zukunft werden wir uns für eine jährliche, an Zielgruppen orientierte und nach regionalen Marktgegebenheiten differenzierte Wohnraumförderung einsetzen. Zu diesem Zweck wollen wir mindestens eine Milliarde Euro im Jahr aus dem revolving Fonds des Landeswohnungsbauvermögens bereitstellen.

Zum 1.1.2010 wurde das Landeswohnungsbauvermögen als Grundlage der Landeswohnraumförderung vollständig in die Strukturen der landeseigenen NRW.BANK integriert. Dadurch haben wir den **Handlungsspielraum für bestehende und zusätzliche Förderprogramme substanziell**

**ausgeweitet.** An der Förderung selbst ändert sich durch diese organisatorische Umstrukturierung nichts. Das Landeswohnungsbauvermögen bleibt als revolvierender Fonds dauerhaft erhalten. Schwerpunkte der Wohnraumförderung sowie deren Art und Umfang werden weiterhin im dafür zuständigen Ministerium für Bauen und Verkehr entwickelt und durch politische Gremien festgelegt.

Die **Privatisierung des Wohnungsbestandes der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)** wurde mit Augenmaß und unter Wahrung hoher sozialer Standards umgesetzt. Hierzu hat das Land den Wohnungsverkauf an eine **bundesweit einmalige und Maßstäbe setzende 'Sozialcharta'** gebunden, deren Einhaltung einer jährlichen Prüfung unterliegt und die durch eine eigens eingerichtete Clearingstelle beim Ministerium für Bauen und Verkehr überwacht wird. Aus dem vorliegenden ersten Prüfungsbericht geht hervor, dass die Bestimmungen der Sozialcharta zum Mieterschutz, zu Sanierungsverpflichtungen, Arbeitnehmerschutz und anderen Themen in einem weit höheren Maße erfüllt werden, als vertraglich gefordert. Das von Kritikern befürchtete 'Ausbluten' des LEG-Wohnungsbestandes durch 'Heuschrecken' hat sich als inszeniertes Horrormärchen entpuppt.

Der LEG-Verkauf war ursprünglich eine Idee seiner heute größten Kritiker, nämlich von SPD und Grünen. Die damalige rot-grüne Landesregierung hatte in ihrem Doppelhaushalt 2004/2005 bereits 108 Millionen Euro eingestellt. Überlegungen bezüglich einer Sozialcharta gab es damals allerdings nicht. Im Gegensatz zur schwarz-gelben Regierungskoalition hätten SPD und Grüne den gesamten Wohnungsbaubestand ohne jedwede soziale Absicherung veräußert.

Die **Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren** wurde von der schwarz-gelben Koalition in der vergangenen Legislaturperiode massiv vorangetrieben. Beispielsweise konnten die Grundlagen für öffentlich-private Partnerschaften mit dem „Gesetz über Investitions- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen“ verbessert werden. Das Gesetz bildet die Grundlage zur Einrichtung so genannter 'Business Improvement Districts' (BID). Hierdurch soll vor allem dem anhaltenden Strukturwandel historisch gewachsener Geschäftszentren begegnet werden. Ob sich dieses moderne Stadtmarketing-Instrument auch sinnvoll im Wohnungsbereich einsetzen lässt ('Housing Improvement Districts' (HID)), wird derzeit geprüft.

Auch zahlreiche Stadtentwicklungsprogramme konnten zur **Verbesserung der Lebensqualität in den Städten und Gemeinden** NRW umgesetzt werden. Besonders hervorzuheben sind dabei Maßnahmen für die "Hilfe zur Selbsthilfe", wie etwa beim Förderprogramm 'Soziale Stadt', das auf die Entwicklung sozialer Strukturen in benachteiligten Stadtgebieten abzielt.

Darüber hinaus unterstützt die FDP die **Aufwertung und Aktivierung älterer Stadtgebiete**, die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen und die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden. Die FDP will die Zersiedlung verringern. Maßnahmen des Flächenrecyclings und der innerstädtischen bzw. innerörtlichen Verdichtung sollen daher in der Abwägung Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete erhalten. Vor diesem Hintergrund wollen wir in Zukunft den Flächenpool NRW weiterentwickeln und aufwerten.