



## Vereinbarung

### Allianz für mehr Wohnungsbau

#### **in Nordrhein-Westfalen für die 17. Legislaturperiode:**

Nordrhein-Westfalen hat den heterogensten Mietwohnungsmarkt in der gesamten Bundesrepublik. Angespannte Märkte auf der einen Seite, entspannte Märkte auf der anderen Seite: In den Zuzugsregionen in Nordrhein-Westfalen kommt es zur Wohnungsknappheit und andererseits zu Leerständen in den Wegzugsregionen. Dies hat eine starke Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen zur Folge.

In den letzten Jahren hat der Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen mit dem steigenden Bedarf in den Zuzugsregionen nicht Schritt gehalten. In den meisten Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens, aber auch im Umland dieser Städte stiegen daher die Miet- und Kaufpreise im Wohnungssektor erheblich an. Damit wird es für immer mehr Haushalte, für Bürgerinnen und Bürger, die über eine geringe Zahlungskraft verfügen, schwieriger, sich am Markt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Preise steigen, weil es zu wenige Wohnungen gibt. Dabei gibt es nur einen Weg, dieser Herausforderung mittel- bis langfristig zu begegnen: Mehr Wohnungsbau in allen Marktsegmenten. Benötigt werden mehr Mietwohnungen, mehr Eigenheime und insbesondere mehr Eigentumswohnungen. Gebraucht wird vor allem mehr frei finanzierter Wohnungsbau, der auch Normal- bis Geringverdienende in den Blick nimmt. Angesichts hoher Bauland- und Baupreise muss die öffentliche Wohnraumförderung hier flankieren. Dies gilt sowohl für die Mietwohnungsbauförderung als auch für die Eigentumsförderung, um neuen bezahlbaren Wohnraum eben auch für Haushalte mit kleineren Einkommen schaffen. Die öffentliche Wohnraumförderung ist ein zentrales Instrument der Politik der Landesregierung zur Sicherstellung mietpreisgebundenen Wohnraums. Die Partner der Allianz für mehr Wohnungsbau werben insbesondere für die Mischung von frei finanziertem Wohnungsbau und öffentlicher Wohnraumförderung. Es gilt aber auch eine höhere gesellschaftliche Akzeptanz für die öffentliche Wohnraumförderung herzustellen.

Gemeinsam möchten sich das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden – BFW Nordrhein-Westfalen – Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft, Haus & Grund NRW und Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen - für die Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte engagieren. Wir haben uns partnerschaftlich als **Allianz für mehr Wohnungsbau** in Nordrhein Westfalen zusammengeschlossen.

Die Partner der **Allianz für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen** treten gemeinsam ein für:

#### Mehr Wohnungsbau:

Wir treten gemeinsam für ein neubaufreundliches Klima ein. Notwendig ist mehr Wohnungsbau im freifinanzierten und im geförderten Segment, beim Bau von Mietwohnungen und dem Bau von selbstgenutztem Wohneigentum. Unsere besondere Aufmerksamkeit erfordert aber die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Deshalb wurde die Wohnraumförderung für die aktuelle Legislaturperiode grundlegend überarbeitet und wird laufend an neue Bedarfe angepasst.

Die Schaffung von mehr Mietwohnungsbau steht im Fokus der Allianz: Hier gilt es für alle Segmente, Investitionshemmnisse zu beseitigen und Baukosten zu begrenzen, um bezahlbares Bauen und Wohnen in NRW zu realisieren. Im öffentlich geförderten Segment sorgen erhöhte Förderdarlehen und Bewilligungsmietern sowie Tilgungsnachlässe für marktadäquate Rahmenbedingungen.

Weiterhin gilt es, die Partner in den Kommunen einzubinden: Hier muss die Wohnungspolitik Chefsache sein, um Bedarfe zu erkennen und zu befriedigen, um Verfahren zu beschleunigen, Kostensteigerungen zu verhindern und neue Entwicklungen fördern zu können. Die Digitalisierung im Wohnungsbau gilt es gleichermaßen voranzutreiben wie die Digitalisierung der Planungs- und Bauverwaltung. In den lokalen Bündnissen können wichtige Partner aktiviert werden: Insbesondere im ländlichen Raum gilt es, Genossenschaften und private Einzeleigentümer in wohnungspolitische Strategien einzubinden.

#### Mehr Eigentumsbildung:

Ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung der engen Mietwohnungsmärkte ist die Erleichterung der Wohneigentumsbildung. Es sollen wieder mehr Familien in Nordrhein-Westfalen den Traum eines Eigenheims verwirklichen können. Wohneigentum ist zugleich ein wichtiger Beitrag zum Schutz gegen Altersarmut und zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte. Gestiegene Preise, Baulandknappheit und hohe Einstiegshürden durch Eigenkapitalanforderungen erlauben es in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens nicht, dass Familien mit mittlerem Einkommen die günstigen Finanzierungsbedingungen nutzen und selbstgenutztes Wohneigentum erwerben. Diese viel zu hohen Einstiegshürden gilt es kontinuierlich abzubauen.

### Die Stärkung von Wohnungsbeständen außerhalb der Ballungszentren:

Die Gemeinden im Umland der Ballungszentren nehmen eine wichtige Entlastungsaufgabe für die Ballungszentren mit Zuzugsdruck wahr. Sie benötigen eine vernünftige Infrastrukturanbindung, um urbanes Wohnen im Umland der Großstadt ermöglichen zu können und als Entlastungsstandort mit ihrem Wohnraumangebot zu fungieren. Regionale Kooperationen auf diesen Wohnungsmärkten sind daher voranzutreiben.

Im ländlichen Raum, in schrumpfenden Regionen fernab der Ballungszentren, gilt es aktuell, Bestände zu sichern und zu stärken. Ganzheitliche Ansätze sind zu verfolgen, die wichtige Investitionen in den Bestand absichern und attraktiv machen. Deshalb setzen sich die Partner für zielgerichtete Investitionen in den Bestand ein. Dies erfordert aber auch ein Engagement zur Konzentration und Verdichtung im ländlichen Raum, um die Funktionsfähigkeit von Standorten aufrecht erhalten zu können. Hierzu gehören u. a. die Gewährleistung der ärztlichen Versorgung und der Nahversorgung, die Bereitstellung von Kinderbetreuungsangeboten und Schulen, kulturelle Angebote, der Ausbau des Breitbandnetzes sowie eine ausreichende Verkehrsinfrastruktur sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr. Genossenschaften, private Eigentümer und Selbstnutzer sowie die Gemeinden sind die zentralen Partner an diesen Standorten. Zugleich gilt es, jungen Haushalten neue Perspektiven zu schaffen, um im Bestand Eigentum zu bilden („Jung kauft alt“).

### Die Schaffung von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen:

Das alters- und behindertengerechte Bauen gilt es weiterhin zu fördern. Menschen werden älter, und die Allianz verfolgt das Ziel, dass jeder Mensch auch bei eingeschränkter Mobilität so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Wohnumfeld führen kann. Neben einer grundlegenden Barrierefreiheit im Neubau und einer weitreichenden Barrierearmut im Bestand tritt die Allianz für mehr rollstuhlgerechte Wohnungen ein. Hier sehen die Partner einen Schwerpunkt der Aktivitäten. Dies ist im Interesse sowohl der Betroffenen selbst, als auch der Gesellschaft insgesamt. In angemessener Form gilt es, nicht nur Quantitäten zu schaffen, sondern auch neue Qualitäten zu entwickeln.

Notwendig sind dafür Regelungen, die das barrierefreie und barrierearme Bauen fördern, sowie Standards, die praktikabel sind und auch bei den Menschen ankommen. Gleiches gilt für den Gebäudebestand. Durch wesentliche Investitionen kann es so gelingen, Barrieren abzubauen und Ältere sowie mobilitätseingeschränkte Menschen in ihrer Heimat halten zu können. Gleichzeitig ist ausreichend neues Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu initiieren, um auch Heimat neu zu schaffen. Die Partner der Allianz engagieren sich, unter Berücksichtigung der neuen Landesbauordnung und dem verbesserten Förderangebot, für den verstärkten Neubau von rollstuhlgerechtem Wohnraum in dieser Legislaturperiode. Die Partner der Allianz werben bei ihren Mitgliedern aktiv für mehr Neubaumaßnahmen, insbesondere unter Berücksichtigung der verbesserten Förderkonditionen.

### „Besser wohnen – zuhause im Quartier“:

Die grundlegend vereinfachte und verbesserte Modernisierungsförderung des Landes eröffnet neue Möglichkeiten für die zeitgemäße Entwicklung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen. Mit diesem Rückenwind will die neue Initiative „Besser wohnen – zuhause im Quartier“ umfangreiche Bestandsmaßnahmen unterstützen – mit besonderer Beratung und Begleitung sowie einer mehrjährig gesicherten und maßnahmenbezogenen Förderung aus Mitteln der Wohnraumförderung. Im Wohnungsbestand gibt es die größten Potenziale insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz. Die Bestandsmodernisierung ist somit ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und hat darüber hinaus direkte Auswirkungen auf die sogenannte zweite Miete.

Ein Fokus in der Wohnraumförderung soll dabei auf begleitenden Investitionen liegen, die identitätsstiftend wirken und den sozialen Zusammenhalt sowie das Heimatgefühl im Wohnquartier dauerhaft stärken. Im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Besser Wohnen“ werden Land und Wohnungswirtschaft an konkreten Investitionsvorhaben demonstrieren, wie breit angelegte Investitionen in den Wohnungsbestand eine nachhaltige Aufwärtsspirale in Quartieren und Stadtteilen in Gang setzen können – mit positiven Folgen weit über die bessere Wohnqualität hinaus. Soziale Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern und wohnungswirtschaftliche Rentabilität sind dabei kein Widerspruch.