Landtag
Nordrhein-Westfalen
18. Wahlperiode

Ausschussprotokoll
APr 18/976
11.09.2025

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung (47.) und Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales (90.)

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

11. September 2025

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:16 Uhr bis 15:01 Uhr

Vorsitz: Ellen Stock (SPD)

Protokoll: Steffen Exner

Verhandlungspunkt:

NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potenziale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich **3**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/13805

– Anhörung von Sachverständigen *(siehe Anlage)*

* * *

NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potenziale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/13805

– Anhörung von Sachverständigen *(siehe Anlage)*

Vorsitzende Ellen Stock: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich begrüße Sie zur 47. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung und zur 90. Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales; einer gemeinsamen Anhörung von Sachverständigen.

Kommen wir zunächst zu einigen Hinweisen zum Ablauf der Anhörung. Es herrscht die allgemeine Verständigung bei Anhörungen, dass die Sachverständigen zu Beginn der Anhörung keine Eingangsstatements abgeben werden. Die schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen werden hier als bekannt vorausgesetzt.

Bei Fragen und Antworten der Sachverständigen sieht der Verfahrensvorschlag der Obleuterunde vor, dass die Fraktionen in den Fragerunden in der Reihenfolge ihrer Mehrheit aufgerufen werden. Die Fragestellenden sind gebeten, pro Fragerunde maximal drei Fragen zu stellen. Bei der Fragestellung sollen die Sachverständigen konkretisiert werden, die angesprochen werden sollen.

Bei der Beantwortung bitte ich die Sachverständigen, die Antworten in einem maximal fünfminütigen Beitrag zu geben.

Kommen wir nun zur Anhörung selbst. Ich eröffne die erste Fragerunde.

Jochen Ritter (CDU): Herzlichen Dank für die schriftlichen Stellungnahmen und dafür, dass Sie uns ergänzend heute für Details zur Verfügung stehen.

Ich möchte drei Fragen an den VdW, den BFW und Haus & Grund richten. Die erste Frage bezieht sich auf die Wohnraumförderung. Der Antragsteller sieht die Verantwortung, den Wohnraumbedarf zu decken, vorzugsweise beim Staat und behauptet, NRW komme dieser Aufgabe aufgrund einer mangelhaften Wohnraumförderung unzureichend nach. Wie beurteilen Sie die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen?

Zweitens. Halten Sie es für sinnvoll, neben den bewährten Akteuren NRW.URBAN und Bau.Land.Partner ein weiteres Instrument wie einen Bodenfonds auf Landesebene einzurichten?

Drittens. Kann eine Landeswohnungsbaugesellschaft einen signifikanten Beitrag leisten, den andere Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere kommunale Wohnungsbaugesellschaften, nicht leisten können?

Sebastian Watermeier (SPD): Zunächst herzlichen Dank an die Sachverständigen, dass Sie heute mit uns diskutieren. Danke natürlich auch für Ihre Stellungnahmen, die wir sehr eindrücklich fanden.

Ich möchte zunächst zwei Fragen an den Deutschen Mieterbund formulieren. Bei der ersten Frage geht es um eine Problembeschreibung. Welche sozial- und stadtentwicklungspolitischen Probleme mit erheblichen Folgekosten für die öffentliche Hand und die Gesamtgesellschaft ergeben sich aus der gegenwärtigen Situation der angespannten Wohnungsmärkte in NRW? Stichworte sind hier „Mietpreisdruck“ und „Segregation in den Stadtteilen“.

Zweitens. Angesichts des offenkundigen Marktversagens – Herr Kollege Ritter hat es so beschrieben, als sei dies nicht Aufgabe der öffentlichen Hand – stellt sich hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum aus unserer Sicht die Frage, ob mit ausschließlich herkömmlichen Mitteln eine Lösung des Problems erzielbar ist. Wie bewerten Sie vor diesem Hintergrund die von der SPD-Fraktion vorgeschlagenen Instrumente eines gemeinwohlorientierten Bodenfonds für Wohnbaugrundstücke und einer Landeswohnungsbaugesellschaft?

Arndt Klocke (GRÜNE): Erst einmal grüße ich Sie alle in dieser Runde; teilweise hat man sich bei den diversen baupolitischen Terminen, Sommerkongressen und Veranstaltungen schon gesehen. Schön, Sie auch hier zu sehen, und danke für die Expertise und die Stellungnahmen.

Mit meiner ersten Frage adressiere ich die kommunalen Spitzenverbände. Sie loben ausdrücklich den Grundstücksfonds, den es in Baden-Württemberg gibt. Was kann unser Bundesland von dem Weg, der dort eingeschlagen worden ist, lernen? Was ist davon übertragbar und was nicht? Es gibt natürlich immer landespolitische Spezifitäten.

Zweitens. Die Architektenkammer NRW betont in ihrer Stellungnahme die Frage der Planung und Realisierung von öffentlichen Wohnungsbauprojekten mit Blick auf die Wettbewerbsverfahren. Was sind die Besonderheiten solcher Wettbewerbe, und welche Vorteile bieten Wettbewerbsverfahren bzw. die dann laufenden Wettbewerbe?

Drittens habe ich eine Frage an den VdW zum Stichwort „kommunale Wohnungsbaugesellschaften“. Das betrifft sowohl diesen Antrag als auch einen vorherigen von Schwarz-Grün, den wir heute noch in der späteren Ausschusssitzung beraten werden. Was kann aus Ihrer Sicht zusätzlich zu dem, was das Land heute schon über die Wohnraumförderung etc. macht, getan werden, um kommunale Wohnungsbaugesellschaften stärker zu unterstützen, vor allen Dingen mit Bezug auf Neugründungen in Kommunen, in denen es so etwas noch nicht gibt?

Angela Freimuth (FDP): Meine sehr verehrten Damen und Herren Sachverständige, auch seitens der FDP-Fraktion herzlichen Dank für die schriftlichen Stellungnahmen und auch dafür, dass Sie heute mit uns gemeinsam darüber diskutieren, wie wir Wohnraum in Nordrhein-Westfalen schaffen und damit für Mieterinnen und Mieter bezahlbare Angebote entwickeln können.

Eine Frage nach der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und auch nach NRW.URBAN und den damit verbundenen Bereichen hat Kollege Ritter völlig zutreffend schon gestellt. Deswegen will ich mit meinen Fragen zwei andere Aspekte fokussieren.

Die erste Frage richte ich an die Architektenkammer, die BAUVERBÄNDE sowie Haus & Grund. Wie kann aus Ihrer Sicht der Gebäudetyp E zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beitragen, und welche weiteren Ideen zur Baukostenreduzierung im Wohnungsbau können Sie uns empfehlen?

Meine zweite Frage geht an den BFW, Haus & Grund und den VdW. Es gibt die Befürchtung, dass Bodenfonds oder eine Landeswohnungsbaugesellschaft zu Wettbewerbsverzerrungen führen könnten, weil kommunale und staatliche Akteure Flächen bevorzugt erhielten. Wie bewerten Sie diese Befürchtungen?

Carlo Clemens (AfD): Zunächst auch von meiner Fraktion herzlichen Dank an die Sachverständigen für Ihre heutige Präsenz und die im Vorfeld eingereichten Stellungnahmen.

Meine erste Frage richte ich an die Architektenkammer und an Haus & Grund. Von der Bauindustrie ist, glaube ich, heute kein Vertreter anwesend. Sie erkennen bei dem im vorliegenden Antrag formulierten Vorhaben, diesen revolvierenden Bodenfonds gemeinsam mit einer Landeswohnungsbaugesellschaft einzuführen, die Gefahr zusätzlicher Bürokratisierung und eines erheblichen zusätzlichen Personalaufwands. Diese Befürchtung wird in dem Antrag der SPD explizit negiert. Teilweise verweisen Sie auf negative Beispiele aus anderen Bundesländern. Könnten Sie hierzu bitte etwas ausführen? Gibt es klare Praxiswerte und Langzeiterfahrungen, die stichhaltig zeigen, dass eine Landeswohnungsbaugesellschaft ineffizienter und unwirtschaftlicher arbeitet als private oder genossenschaftliche Anbieter?

Meine zweite Frage richte ich an BAUVERBÄNDE NRW. Sie formulieren in Ihrer Stellungnahme die Gefahr, dass sogenannte problematische Grundstücke – zum Beispiel schwer bebaubare Flächen mit Altlasten, komplizierten Eigentumsverhältnissen oder hohen Erschließungskosten – dauerhaft im angedachten Bodenfonds „geparkt“ werden und das Instrument als – Zitat – „Sammelstelle von Restflächen“ enden könnte. Könnten Sie hierzu bitte noch etwas ausführen? Was müsste geschehen, damit von vornherein solche Szenarien vermieden werden?

Vorsitzende Ellen Stock: Damit kommen wir zur Beantwortung der ersten Fragerunde.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank für die Einladung zu dieser Anhörung. Uns wurde eine Frage von Herrn Klocke zu dem Bodenfonds gestellt. Die Frage war darauf ausgerichtet, was wir mit Blick auf das Praxisbeispiel in Baden-Württemberg möglicherweise lernen können.

In dem Antrag wird der Bodenfonds ohne eine wirklich weitreichende und differenzierte Darstellung, wie das Ganze laufen soll, benannt. Wir haben uns gefragt, ob diese zumindest anskizzierte Form in NRW mit einer ganzen Reihe von Kommunen, die sich in der Haushaltssicherung befinden, tragbar ist. Genau an dem Punkt ist das Baden-Württemberger Modell interessant, weil dieser Bodenfonds in Baden-Württemberg konkret auf finanzschwächere Kommunen abzielt, die so trotz ihrer schwach ausgeprägten Finanzkraft – so etwas soll es auch in Baden-Württemberg geben – aktive Bodenpolitik betreiben können, sodass sie darauf zielgerichtet bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Das heißt, das Land kauft im Grunde für die Kommune an, es gibt eine gewisse Haltefrist – drei Jahre, maximal fünf Jahre –, und dann können die entsprechenden Kommunen dieses Grundstück wiederum zu einem verbilligten Preis kaufen.

Allerdings müssen sie dabei bestimmte Konditionen erfüllen. Sie haben in dieser Haltefrist Zeit, das Grundstück zu entwickeln und nach allen Regeln der Kunst gemeinwohlorientierte Konzepte für die Nutzung dieses Grundstücks zu entwickeln, sodass dies in die Umsetzung gerät.

Das Modell ist nicht ganz neu in Baden-Württemberg, hat es aber, obwohl es auch schon auf Bundesebene zahlreich diskutiert wurde, nicht in die große Flächenverbreitung geschafft. Warum genau das so ist, kann ich nicht benennen; das müsste man sich noch einmal anschauen. Grundsätzlich würden wir eher eine Orientierung an diesem Modell präferieren als an den wenigen Sätzen, die im Antrag dazu stehen. Vielleicht waren sie aber auch so gemeint. Unsere Empfehlung wäre, wenn man in diese Richtung denkt, sich an diesem Praxisbeispiel zu orientieren.

Grundsätzlich ist das Thema „Grund und Boden“ für die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum sehr entscheidend. Die Diskussionen um Bodenfonds sind auf Bundesebene und auch auf Landesebene bestimmt zehn Jahre alt und älter. Unterdessen sind ein paar weitere Faktoren dazugekommen wie Baukostensteigerungen, Zinsentwicklungen etc., die das Narrativ von vor zehn Jahren, dass es hauptsächlich und ganz prioritär am nicht bezahlbaren Boden liege, ein bisschen in den Hintergrund gerückt haben. Zumindest sind gleichrangig weitere Indikatoren für diese Problematik zu benennen.

Wir würden einen Bodenfonds jederzeit unterstützen, wenn dieser, was wir empfehlen, vergleichbar mit dem baden-württembergischen Modell aufgebaut ist, und wir wären auch jederzeit bereit, an der gedanklichen Ausarbeitung dazu, ob und wie das funktionieren könnte, mitzuwirken.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen/Landkreistag Nordrhein-Westfalen): Ich möchte ergänzend ausführen, dass in dem Antrag ein bisschen differenziert wird. Der Antrag selbst, also die konkrete Forderung gegenüber dem Landtag, beschränkt sich darauf, dass Kommunen eigene Grundstücke in diesen revolvierenden Bodenfonds einbringen sollen. In den Erläuterungen wird darüber hinaus von der Möglichkeit gesprochen, dass das Land und auch der Bund Grundstücke einbringen könnten.

Aus unserer Sicht ergibt ein solcher auf Landesebene vorgesehener revolvierender Bodenfonds nur dann Sinn, wenn neben kommunalen Grundstücken auch andere Grundstücke seitens des Bundes oder des Landes eingebracht werden. Ansonsten kann das eine Maßnahme sein, die jede Kommune mit ihrer eigenen Wohnungsbaugesellschaft für sich macht, oder sie stellt im Haushalt Grundstücke bereit, die für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen. Das Ganze hat nur einen Mehrwert, der den Mehraufwand rechtfertigt, wenn auch andere Grundstücke hineinkommen.

Dann wird der Bodenfonds noch als revolvierend bezeichnet. Beschränkt man ihn nur auf einen kommunalen Bodenfonds, ist das Grundstück quasi immer verbraucht, denn es soll ja konkret für die Bebauung von bezahlbarem Wohnraum bzw. von öffentlich gefördertem Wohnungsbau eingebracht werden. Da fließt erst mal nichts zurück. Der Sinn eines revolvierenden Fonds besteht aber darin, dass aus dem Erlös, also aus dem Verkauf bzw. der vergünstigten Abgabe von Grundstücken, neue Mittel aufgenommen werden können. Genau das zeigt der baden-württembergische Fonds, der immerhin mit 100 Millionen Euro ausgestattet ist. Mit diesem kann die Landeswohnungsbaugesellschaft diese Ankäufe tätigen.

Wir haben es in unserer Stellungnahme noch weiter ausgeführt: Richtig sinnvoll wird es, wenn man diese Flächen vergünstigt an Kommunen abgibt, um dort sozialen Wohnungsbau zu schaffen – entweder wie in Baden-Württemberg, wo je nach Umfang des sozialen Wohnungsbaus Preisnachlässe gegeben werden, oder nach dem Vorbild der Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der BImA, die je Wohneinheit 35.000 Euro Nachlass auf Bundesimmobilien gibt.

Das wären Vorbilder, die auf kommunaler Ebene fruchten würden, weil zum einen eine Verfügbarkeit der Grundstücke gegeben wäre und weil es zum anderen günstiger abgegeben wird. So würde es den Wohnungsbau auf der kommunalen Ebene ankurbeln.

Simon Adenauer (Architektenkammer NRW): Auch ich möchte mich herzlich bedanken, dass wir hier Stellung nehmen dürfen. – Herr Klocke hat gefragt, welche Vorteile ein geregeltes Wettbewerbsverfahren hat. Genau genommen geht es um die RPW, also die Richtlinien für Planungswettbewerbe.

Es ist eigentlich ein Angebot unseres Berufsstandes an die Auftraggeberschaft, denn Wettbewerbe ermöglichen eine Vielzahl von Entwürfen, die auf die sozialen, geografischen und ökologischen Gegebenheiten im städtischen Kontext Antwortmöglichkeiten bzw. die ideale oder am besten optimierte Lösung bieten können. Man erhält als Auftraggeber viele Lösungen für eine städtebauliche, hochbauliche oder landschaftsplanerische Aufgabe.

So etwas gibt es selten in freien Berufen: Alle arbeiten daran, 20 Büros, dann erhält man unterschiedliche Preise und verhandelt in der Regel mit dem Ersten, und das wird dann auch umgesetzt. Es ist ein Irrglaube, dass das länger dauert als andere Vergabeverfahren. Man kann sagen, dass man damit auch die Öffentlichkeit mitnehmen kann, und weil es gute Lösungen sind, kann man sie auch schnell und kostengünstig umset-

zen. Es ist ein Irrglaube, dass geregelte Wettbewerbsverfahren kostenintensiver wären als andere Verfahren.

Schlussendlich dient es der Gemeinschaft, denn da entsteht Baukultur. Diese Baukultur im städtischen Kontext können wir jederzeit erfahren und sind jederzeit Teil davon.

Die Frage von Frau Freimuth bezog sich darauf, welche Ideen wir zur Kostenreduzierung beim Wohnungsbau haben. Es ist schon seit Längerem bekannt, dass die Kammern den Gebäudetyp E für einfaches Bauen, für experimentelles Bauen aufgelegt haben. Das ermöglicht es, ressourcenschonender zu bauen, effizienter zu bauen, mit weniger Regularien das Bauen zu beschleunigen. Das gilt natürlich nur für den Neubau.

Darüber hinaus haben wir eine Oldtimer-Regelung entwickelt. Diese haben wir als Vorschlag der Landesregierung übergeben. Das bedeutet, dass man im Bestand wesentlich einfacher bauen kann. Wenn man Aufstockungen macht, beispielsweise für das Wohnen etc., ist es normalerweise so, dass das Gebäude komplett neu bewertet wird. Wenn also ein Dachausbau mit einer Wohnung gemacht wird, „infiziert“ man damit möglicherweise den gesamten Bau hinsichtlich Statik, Brandschutz etc.

Unsere Forderung lautet, dass man hier bewertet, ob die Schutzziele erreicht sind, dass es also unversehrt bleibt, gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind etc. Man muss, glaube ich, mehr mit Blick auf Schutzziele denken und nicht immer mehr Standards machen. So könnte man auch im Bestand kostengünstiger bauen. Es gibt wahnsinnig viel Potenzial für Wohnraum im Bestand; in der Aufstockung, in der Nachverdichtung und sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum. Insofern ist das ein wichtiger Beitrag, den wir uns vorstellen könnten, um diese graue Energie als goldene Energie zu nutzen und nicht den Abriss und den Neubau zu provozieren.

In der letzten Frage sind wir um eine Einschätzung gebeten worden, ob es einen größeren Personalbedarf gibt, wenn es zu einer Landungswohnungsbaugesellschaft oder auch dem revolvierenden Bodenfonds kommt. Wir glauben, dass das so ist. Man muss aber unterscheiden: Wir sprechen uns für einen Bodenfonds aus, und zwar einen möglichst schlanken, gegebenenfalls bei NRW.URBAN angesiedelt. Das müsste man noch prüfen. Wir glauben, dass das für kleine Kommunen, in denen es bisher noch keine Lösungen gibt, sinnvoll sein kann. Das kann regional sehr unterschiedlich sein.

Wir sprechen uns generell gegen die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft aus, da wir der Meinung sind und das auch eruiert haben, dass große Wohnungsbaugesellschaften deutlich teurer pro Quadratmeter bauen, als es Genossenschaften, kleinere Einheiten oder die Privatwirtschaft können. Wir sind außerdem der Meinung, dass eine solche Gründung sehr personalintensiv ist.

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen): Das war eine interessante These. – Herzlichen Dank, dass wir heute wieder dabei sein dürfen, um mit Ihnen diesen Antrag zu beraten. Ich darf auch ganz herzlich von unserem Verbandsdirektor grüßen. Wir haben heute unseren Verbandstag in Aachen, und er ist dort gebunden. Frau Klee und ich sind dafür heute hier.

Es liegen drei Fragenkomplexe von Herrn Ritter, von Herrn Klocke und von Frau Freimuth vor. Ich möchte die Fragen zur Wohnraumförderung und zu den kommunalen Unternehmen beantworten und kaufe mir weitere fünf Minuten, indem ich die Frage zu dem Bodenfonds an meine kompetente Kollegin weitergebe.

Eine kurze Vorbemerkung: Ich denke, dass wir hier schon mehrfach festgestellt haben, dass wir sehr differenzierte Wohnungsmärkte in NRW haben. Es ist auch festzustellen, dass wir an einigen Märkten Nachfrageüberhänge haben. Wir müssen aber immer sehr differenziert auf die unterschiedlichen Wohnungsmärkte im Land schauen. Dieses Marktversagen besteht vielleicht an der einen oder anderen Stelle aus diesem Konglomerat aus Bau- und Finanzierungspreisentwicklung, und ich glaube, das sind auch die beiden Stellen, an denen wir ansetzen müssen.

Dafür spielt sicherlich die Wohnraumförderung eine wichtige Rolle. Herr Ritter hat danach gefragt. Wir als Verband bewerten diese durchgehend positiv. Ich vermute, die Kolleginnen und Kollegen vom BFW und von Haus & Grund werden das genauso sehen. Unsere Mitglieder nutzen sie als Instrument sehr stark, um überhaupt noch Wohnungsneubau in der Breite umsetzen zu können. Wir hatten kürzlich noch die WohneNRW-Tage. Dort haben wir uns über alle Verbände hinweg viele Projekte angesehen. Für uns ist das ein in der Breite eigentlich sehr gut anwendbares Instrument.

Gleichwohl muss man sagen: Auch unsere Wohnungsunternehmen – die kommunalen wie auch die Genossenschaften – würden gerne bezahlbar frei finanziert bauen, wenn es sich in irgendeiner Art und Weise ausgehen würde. Das ist momentan nicht so einfach, und deswegen ist die Wohnraumförderung des Landes NRW ein Garant dafür, dass überhaupt noch, wenn auch in geringerem Maße als vorher geplant, Neubaustrategien gefahren werden können.

Aufgrund der allgemeinen Haushaltslage ist auf Bundes-, Landes- und vielfach auch auf Kommunalebene festzustellen, dass die Mittel endlich sind. Darauf schauen wir momentan am meisten. Im letzten Jahr hat das Land noch 1,5 Milliarden Euro zusätzlich ins Budget gegeben. Das haben wir außerordentlich positiv bewertet. Aber ich glaube, die Wohnraumförderung alleine kann es nicht retten. Vielleicht muss sie das auch gar nicht wie gesagt; denn wir würden es, wie gesagt, natürlich auch gerne an der einen oder anderen Stelle frei finanziert schaffen. Insofern ist und bleibt es ein wichtiges Instrument.

Wir müssen vielleicht auch überlegen, in welchem Kontext von Wohnraumförderprogrammen in anderen Bundesländern wir uns bewegen. Ich glaube, die Bayern haben ein ganz gutes Programm, und auch in Hamburg gibt es eines. Aber all diese Programme kommen weder hinsichtlich ihres Ausmaßes noch ihrer Flexibilität an das in NRW heran.

Auch wir haben jedes Jahr irgendwelche Kleinigkeiten, bei denen wir sagen: An der oder an der Stelle, in diesem Halbsatz in den Wohnraumförderrichtlinien, ginge es irgendwie besser. – Aber in der Gänze ist das NRW-Programm … Es läuft ja auch noch; das muss man dazusagen. In vielen Bundesländern hat man die Wohnraumförderung

schon einstellen müssen, weil die Nachfrage so groß ist. Die aktuelle Nachfrage spricht ja auch dafür, dass das Programm von den Marktakteuren positiv aufgenommen wird.

Ich komme dann zu den weiteren Akteuren bei der Bearbeitung der Wohnraumproblematik. Auch das war eine Frage von Herrn Ritter. Wir sind hier heute mit mehreren Verbänden vertreten, die eine ganze Bandbreite unterschiedlicher Marktakteure abbildet. Das ist auch gut so. Wir können so, denke ich, einen umfassenden Teil der am Markt aktiven Unternehmen, Genossenschaften und Privatpersonen abbilden.

Es ist gar keine Frage, ob man weitere Akteure braucht. Vielleicht braucht man sie gar nicht. Da, wo die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist – in den an die Ruhrschiene angrenzenden Gemeinden, in den Studierendenstädten, in den Schwarmstädten –, haben wir eigentlich eine ganz gute Struktur an Wohnungswirtschaft, privaten Unternehmen, Genossenschaften, kommunalen Unternehmen. Da, wo wir qualitative Themen haben, im ländlichen Raum, fehlt vielleicht ein bisschen. Dort sind sicherlich eher private Bauträger unterwegs, nicht unbedingt Genossenschaften oder kommunale Unternehmen.

Da wäre eher die Frage – das geht auch schon in die Frage von Herrn Klocke über –, was man braucht, um kommunale Wohnungsbaugesellschaften in der Gründung zu unterstützen. Wir haben in der Vergangenheit festgestellt, dass vielen Kommunen ein eigenes Instrument fehlte, um qualitative Bedarfe im ländlichen Raum zu befriedigen. An der einen oder anderen Stelle haben wir demografische Effekte, sodass kleine Wohnungen, barrierefreie Wohnungen in Ortszentren fehlen, zum Beispiel in einigen Dörfern in meiner Heimat Ostwestfalen, in denen es leider keine kommunalen Gesellschaften gibt. Dort verzeichnen wir sicherlich ein Defizit.

Wir haben in der Vergangenheit viel mit Kommunen oder mit Akteuren vor Ort darüber gesprochen, kommunale Gesellschaften neu zu gründen. Dazu berät der Verband in Teilen. Es können auch interkommunale Gesellschaften sein, wenn vor Ort zu wenig gebraucht wird, um eine eigene Gesellschaft zu rechtfertigen. Es gibt auch schon eine ganze Reihe an Unternehmen, die kreisangehörige Wohnungsbaugesellschaften sind.

Das sind auch Themen, die sich teilweise im Antrag wiederfinden, zum Beispiel die Geschäftsführung über benachbarte Genossenschaften oder …

Vorsitzende Ellen Stock: Herr Niermann, ich möchte Sie bitten, so langsam zum Ende zu kommen. Sie haben die Zeit schon …

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen): Ja, es sind sehr viele Fragen.

Vorsitzende Ellen Stock: Ich weiß.

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen): Jetzt habe ich einmal …

Vorsitzende Ellen Stock: Sie sind jetzt bei Minute sechs, und ihre Kollegin Frau Klee kommt ja auch noch an die Reihe. Wenn Sie sich ein bisschen kürzer fassen würden, wäre ich sehr glücklich.

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen): Jetzt habe ich einmal das gleiche Problem wie Herr Klöppel, und da geht es schon los. Okay.

Ich glaube, es gibt schon Beratungsstrukturen bei der NRW.BANK, beim Ministerium und auch beim Verband, um die Kommunen, die Bedarf haben, zu beraten. Das finde ich gut, und man kann sicherlich auch überlegen, ob man das noch unter eine andere Absenderschaft stellt oder so etwas. Vielleicht ist NRW.URBAN in Teilen ein guter Ansprechpartner. Aber es gibt schon viel Vorhandenes. Das müsste man vielleicht an der einen oder anderen Stelle sichtbar machen.

Frau Freimuth, die Antwort auf Ihre Frage will ich relativ kurzhalten. Wenn es so wäre, dass man eine Landeswohnungsbaugesellschaft gründet und – das war in Bayern auch Thema – von vornherein ein bestimmtes Budget an Wohnraumförderung bereitstellt, das man für diese blockiert, fänden wir das bedenklich. Das müsste man wirklich genau prüfen. Grundsätzlich kommt es sehr darauf an, wie man diese Gesellschaft ausführt.

Kristina Klee (VdW Rheinland Westfalen): Ich nehme das Thema „Bodenfonds“ ein bisschen schneller auf. Wir würden das durchaus begrüßen, wir sehen es aber primär auf kommunaler Ebene als Handlungsthema, um aktiv zu werden. Unserer Wahrnehmung zufolge ist aktuell der Boden gar nicht mehr das Hauptthema, sondern die Baukosten sind ein Hauptgrund dafür, dass kein bezahlbarer Wohnraum errichtet wird. Das wurde vorhin schon einmal angeführt. Das sieht natürlich hier im Ballungszentrum zum Teil noch anders aus, aber in der allgemeinen, auch ländlichen Lage ist es so, wie beschrieben.

Es ist auch offen, welche Kommunen überhaupt Grundstücke einlegen würden. Fraglich ist überdies, welche Grundstücke eingelegt werden. Sind es die kritischen Lagen, die schwer zu entwickeln sind? Das müsste man in diesem Bereich auch bedenken.

Wir begrüßen es natürlich, wenn landeseigene Grundstücke für den bezahlbaren Wohnraum aufgenommen werden, auch in Kombination mit der Projektentwicklung durch NRW.URBAN. Das ist sicherlich etwas, was man mitnehmen kann.

In dem Antrag stand, dass über das Thema „Boden“ für die Landesentwicklungsgesellschaft bedingungsloses Eigenkapital gegründet werden könnte. Wir merken bei einigen unserer Unternehmen, dass es inzwischen schwieriger wird, das überhaupt noch mitzunehmen; noch nicht über die NRW.BANK aber über andere Banken. „Boden“ ist ein Thema, das man auch in dieser Beziehung noch einmal mitnehmen muss.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Ich beantworte zuerst die Frage von Herrn Ritter danach, wie ich die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen beurteile. Ich will es auf den Punkt bringen: Sie ist herausragend, und

sie ist für uns als mittelständische Wohnungswirtschaft der Anker in einer Baukrise, die seit bald drei Jahren anhält.

Ich habe heute noch im Gespräch mit Mitgliedern festgestellt, dass der frei finanzierte Geschosswohnungsbau – da, wo die Mietwohnungen sind – stillsteht. Sie können das auch an den Baugenehmigungszahlen für das erste Halbjahr ablesen: Es sind gerade einmal 2,5 % Wachstum. Bei den Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist es hingegen ein Wachstum von über 30 %. Insofern ist die Wohnraumförderung für uns verlässlich und einfach großartig. Um über 1 Milliarde Euro wurde mitten im Jahr 2024 aufgestockt, die Zinsen wurden niedrig gehalten, und das Ganze wurde im Jahr 2025 fortgeführt. Das braucht keine Ergänzung, und wir sind wirklich sehr dankbar, dass unsere Unternehmen überhaupt noch bauen können.

Braucht es einen Bodenfonds neben den Akteuren, die es sowieso gibt? Ab 2017 ist mit NRW.URBAN und Bau.Land.Leben ein breiter Instrumentenkasten initiiert worden. Kommunen, die Grundstücke an den Markt bringen wollen, werden dabei unterstützt, diese mit geschaffenem Baurecht an den Markt zu bringen und damit selbst eine gewisse Wertschöpfung zu realisieren. Die Fachkompetenz ist vorhanden.

Wenn es darum geht, Grundstücke als Eigenkapital einzusetzen, ist mir gerade noch eingefallen, dass man das heute schon kann. Wir haben noch im letzten Jahr eine Diskussion mit der NRW.BANK geführt, die dieses Modell streichen wollte. Wenn eine Erbengemeinschaft antritt, die dieses Grundstück nicht selbst erworben hat – oder es war nicht schon 20 Jahre im Besitz –, kann man dieses Grundstück nicht mehr als Eigenkapital einbringen. Insofern müsste es doch möglich sein, dass es auch Kommunen heute schon möglich ist, Grundstückswerte in der Wohnraumförderung anrechnen zu lassen.

In der heutigen Praxis gibt es eigentlich schon eine gute Alternative, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum in den Markt zu bringen. Dafür brauchen Sie gar kein Grundstück. Das Baulandmodell gibt es mittlerweile in vielen Kommunen in Nordrhein-Westfalen. 20 %, 30 % oder sogar 50 % geförderter Wohnungsbau soll in den Quartieren errichtet werden, und das wird auch getan. Insofern fehlt uns ein bisschen der Anlass für ein weiteres Instrument wie einen Bodenfonds, um das Problem, das wir alle sehen, zu lösen und den bezahlbaren Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen in dem nötigen Umfang nach vorne zu bringen.

Braucht es eine Wohnungsbaugesellschaft? Die Dramaturgie am Markt habe ich geschildert: Der Geschosswohnungsbau steht nahezu still. Es ist einfach zu teuer. Die Mitte der Gesellschaft kann sich die Wohnungen, die wir heute bauen sollen, kaum noch leisten. Diese Marktbedingungen gelten für alle Akteure. Was soll eine Wohnungsbaugesellschaft, für die man erst mal wieder Geld in die Hand nehmen muss, um sie zu befähigen, Wohnungsbau zu betreiben, besser und günstiger machen können als alle anderen, die schon mit großer Kompetenz am Markt unterwegs sind?

Frau Freimuth fragte nach der Wettbewerbsverzerrung. Ja, das ist zu befürchten, und sie ist seit vielen Jahren auch schon gang und gäbe. Es ist klar, dass Kommunen eigene Grundstücke bevorzugt an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder an

Genossenschaften abgeben. Das kann man so hinnehmen, und tatsächlich ist das so. Dann gibt es die Baulandmodelle; große Quartiere, die von mittelständischen Unternehmen entwickelt werden.

Wer baut im öffentlich geförderten Wohnungsbau? Da gibt es viele Partner. Ich würde sagen, die meisten Partnerschaften kommen freiwillig zustande, aber es gibt auch Partnerschaften, bei denen einem zugetragen wird, sie einzugehen. So will ich es formulieren.

Natürlich befürchten wir, wenn weitere Grundstücke dem freien Markt entzogen werden und speziell für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmt sein sollen, dass bestimmte Akteure dann bevorzugt werden, obwohl doch die Konditionen der Wohnraumförderung von allen gleichermaßen zu erfüllen sind.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Vielen Dank für die Möglichkeit, für den Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen eine Stellungnahme abzugeben. – Ich möchte zunächst auf die Fragen von Herrn Abgeordneten Ritter eingehen.

Bezogen auf die öffentliche Wohnraumförderung möchte ich es so halten, wie auch der Staatssekretär es bei den WohneNRW-Tagen sehr deutlich gemacht hat: Im Grunde ist die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen hervorragend und vorbildlich, und zwar unabhängig davon, wer die Regierung stellt. Das hat er sehr deutlich gesagt, und ich glaube, das muss man einfach so sagen.

Wir vertreten die Landesverbandsebene, stehen aber natürlich auch im Austausch mit anderen Landesverbänden. Man kann sagen, dass gerade die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen besonders gelobt wird. Sie ist sehr vorbildlich. Man muss auch sagen, dass hier viel zu realisieren ist. Da wirken alle Akteure mit. 2,3 Milliarden Euro stehen hier zur Verfügung, und das ist sehr viel Geld. Natürlich wäre es wünschenswert, wenn noch mehr Wohneinheiten realisiert werden könnten, aber die Herausforderungen sind bekannt; sie wurden auch von den Vorrednern schon sehr deutlich vorgetragen. Die extrem gestiegenen Baukosten kann man nicht vom Tisch wischen.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist an sich nach wie vor der Stabilitätsanker dafür, dass überhaupt noch neu gebaut wird; dass neue Wohnungen gebaut werden. Das wurde durch viele Maßnahmen unterstützt, zum Beispiel durch sehr hohe Tilgungsnachlässe, weil es anders einfach nicht geht.

Man darf sich auch nicht immer nur die Zahlen anschauen, wie viele neue Mietwohnungen errichtet worden sind, sondern es kommen noch andere Bereiche hinzu, die man eigentlich dazurechnen müsste. Dazu zählen die Wohnplätze im studentischen Wohnen und auch Eigentumsmaßnahmen. Dies trägt letztendlich auch dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung geschaffen wird. – So viel zum Thema „öffentliche Wohnraumförderung“. Da kann man eigentlich nur sagen: Das läuft bei uns in Nordrhein-Westfalen sehr gut. Damit spreche ich, glaube ich, für den größten Teil der Sachverständigen, und so wurde es auch schon vorgetragen.

Zu einem Bodenfonds und einer Landesentwicklungsgesellschaft ist schon sehr viel vorgetragen worden. Wir hatten vor vielen Jahren das große Problem fehlender Grundstücke. Dadurch gab es dementsprechend hohe Grundstückspreise. Wenn Grundstücke nicht zur Verfügung stehen bzw. wenn sie nur für kommunale Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften, aber nicht mehr für den freien Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ist das ein Problem, das wiederum zu steigenden Kosten führt. Man konkurriert mit diesen Grundstücken, und das muss man im Blick haben.

Die Landesentwicklungsgesellschaft ist kein Allheilmittel, denn die Herausforderungen sind die gleichen wie schon heute bei den kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch bei freien Bauunternehmen. Wir haben mit den Baukosten zu kämpfen, wir haben es mit Materialengpässen zu tun, und es fehlen Fachkräfte. Die gleichen Herausforderungen werden auch Einrichtungen haben, die man auf Landesebene errichten möchte, selbst wenn es meinetwegen bei NRW.URBAN angegliedert wird. Auch da müsste zusätzliches Personal geschaffen werden. Wir sehen es daher sehr kritisch. Ich glaube, das wird kein Allheilmittel sein.

Wichtiger ist in dem Fall – damit komme ich zu dem Fragenkomplex von Frau Freimuth –, die Voraussetzungen dafür schaffen, dass das Bauen wieder günstiger wird. Dafür gibt es verschiedene Ansätze. Der Gebäudetyp E, den wir im letzten Jahr unterstützt haben, als wir dazu hier eine Anhörung hatten, kann durchaus dazu beitragen, dass man sich auf wesentliche Voraussetzungen bei der Schaffung neuen Wohnraums beschränkt. Das betrifft auch andere Aspekte wie die Oldtimer-Regelung, die schon angesprochen wurde. Die Frage ist auch, wie wir mit anerkannten Regeln der Technik umgehen. Muss es ein Automatismus sein? Das könnte von vornherein beachtet werden.

Ich weiß nicht, ob man das schon sagen kann, aber wir befinden uns momentan im Anhörungsverfahren – es ist auch schon abgeschlossen – zur Novellierung der Landesbauordnung. Da gibt es schon ein bisschen Licht am Ende des Tunnels, um wirklich Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das Bauen an sich wieder günstiger wird.

Es wurde schon gesagt: Es ist eine Wettbewerbsverzerrung. Man konkurriert um das gleiche Personal. Das ist einfach so. Auch die Baukosten sind die gleichen, ob für freie Wohnungsunternehmen oder für eine Landesentwicklungsgesellschaft. Auch die kommunalen Wohnungsunternehmen können nicht alle Wohneinheiten für 5 Euro pro Quadratmeter anbieten, sondern auch hier gibt es teilweise Quersubventionierungen, weil es ansonsten einfach nicht geht. Dafür gibt es definitiv Beispiele. Ich komme aus Köln; da gab es im Sommer ein sehr großes Thema in diesem Zusammenhang.

Vorsitzende Ellen Stock: Herr Amaya, ich darf auch Sie bitten, zum Ende zu kommen.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Okay. Dann kann ich die Frage von Herrn Abgeordneten Clemens leider nicht mehr beantworten. Das tut mir wirklich sehr leid.

Judith Turner (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Ich bedanke mich für den Deutschen Mieterbund für die Möglichkeit, an dieser Anhörung teilzunehmen. – Die erste an uns gerichtete Frage zielte auf die sozialpolitischen und wohnungsentwicklungspolitischen Folgen angespannter Wohnungsmärkte ab. Für die konkrete Kommentierung der Vorschläge im Antrag werde ich an Herrn Dr. Fuhrmann abgeben.

Wie wahrscheinlich allen Anwesenden bekannt, sind die Folgen angespannter Wohnungsmärkte in NRW vielfältig und gravierend. Sie betreffen nicht nur die Finanzen von Bund, Ländern und Kommunen und die Möglichkeiten bei Fragen der Stadtentwicklung und der Entwicklung von Stadtstrukturen. Sie haben auch tiefgreifende und direkte Auswirkungen auf den Alltag vieler Menschen in NRW, beispielsweise auf die soziale Teilhabe, die Alltagsgestaltung und natürlich die finanziellen Möglichkeiten und Spielräume der Menschen. Ich will dazu ein paar konkrete Aspekte benennen.

Der erste Aspekt betrifft die Kosten für das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft, die im Prinzip alle Ebenen betreffen. Steigende Mieten führen dazu, dass die öffentliche Hand in diesen Bereichen höhere Ausgaben hat. Wohngeld wurde in NRW im Jahr 2024 an 300.000 Haushalte ausgezahlt, insgesamt rund 1,26 Milliarden Euro. Davon hat die Hälfte das Land übernommen. Im Jahr davor, also 2023, waren es nur 1,1 Milliarden Euro. Man kann also einen deutlichen Anstieg feststellen. Bei den Kosten der Unterkunft verhält es sich ähnlich. Diese steigen auch weiter an und belasten damit die öffentlichen und vor allen Dingen die kommunalen Haushalte massiv.

Natürlich gibt es Berechnungsgrenzen, aber viele Kommunen wissen, dass günstigere Unterkünfte als die, in denen die Leute wohnen, nicht zu bekommen sind. Also gehen einige Kommunen dazu über, teurere und größere Wohnungen zu bezahlen, weil es einfach keine Alternativen gibt. Im Gegenschluss kann es auch passieren, dass die Kosten der Unterkunft nicht übernommen werden und gesagt wird, dass die Wohnung, in der eine Person wohnt, zu teuer ist und ein Anteil selbst bezahlt werden muss. Das hat natürlich Auswirkungen darauf, wie viel von dem Bürgergeld noch übrigbleibt. Effektiv bedeutet das: Wenn Menschen mehr Geld für das Wohnen ausgeben, ist weniger zum Leben übrig.

Zur Segregation und der sozialen Spaltung und Aufteilung in Städten gibt es zahlreiche Forschungsergebnisse, die dokumentieren, dass es zu einer wachsenden sozialräumlichen Segregation in unseren Städten gekommen ist. Das hat Folgen für die Stadt bezüglich entwicklungspolitischer Interventionen und Möglichkeiten. In NRW sind nicht nur, aber vor allem die Ruhrgebietsstädte davon betroffen.

Langfristig hat dies auf Städte den Effekt, dass bezahlbarer Wohnraum verloren geht und sozial gebundene Bestände zurückgehen. Wir alle wissen, dass es einen wirklich besorgniserregenden Trend gibt, der dazu führt, dass immer weniger soziale Vermischung vorhanden ist und in immer mehr Städten sogenannte Armutsquartiere entstehen. Das hat gerade auf kommunaler Ebene große Folgen in Bereichen wie „Bildung“, „Gesundheit“ und „Infrastruktur“. Deswegen ist es uns wichtig, herauszustellen dass die Herausforderungen im Bereich „Wohnen“ im Prinzip Folgewirkungen auf alle anderen Lebensbereiche von Menschen haben.

Ein weiterer Bereich, den es zu erwähnen gilt, ist die Verfügbarkeit von Fachkräften in Städten mit angespannten Wohnmärkten. Wenn Menschen in Service- und Dienstleistungsberufen die Mieten in den Städten, in denen sie arbeiten, nicht mehr bezahlen können, hat das gravierende Folgen. Entweder bleiben diese Stellen dann unbesetzt, weil die Leute nicht in die Städte ziehen können, oder sie ziehen ins Umland und nehmen längere Pendlerwege in Kauf. Das bedeutet: Effektiv verlängert sich die Arbeitszeit dieser Menschen, und es führt zu mehr Verkehr und einer Abnahme der Lebensqualität der betroffenen Menschen.

Weil heute der Tag der Wohnungslosen ist, möchte ich zum Schluss noch hervorheben: Am extremen Ende des angespannten Wohnungsmarktes steht der massive Anstieg von Wohnungslosigkeit in NRW. 2024 hat die Zahl der wohnungslosen Menschen einen neuen Höchststand erreicht: 122.000 Menschen. Dazu muss man auch sagen, dass darunter nur diejenigen fallen, die gezählt werden können. Die Dunkelziffer ist noch um einiges höher. Es geht dabei nicht um Menschen, die privat bei Bekannten auf dem Sofa unterkommen, oder um Menschen, die tatsächlich komplett auf der Straße leben. Diese werden in diesen Statistiken nicht erfasst. Natürlich muss man immer die Situation hinter den Zahlen sehen. Jeder, der sich an Hauptbahnhöfen in großen deutschen Städten bewegt, wird wissen, dass gerade dieses Problem von Menschen, die sich das Leben nicht mehr leisten können und in eine solche Notsituation geraten, zunimmt.

Damit will ich auch schon zu meinem Fazit kommen. Es gibt immer mehr Menschen, die mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Das bedeutet: Menschen haben weniger Geld für ihr Leben zur Verfügung. Das hat massive Auswirkungen auf den sozialen Frieden und den sozialen Zusammenhalt in dieser Gesellschaft. Das sollte uns allen Sorgen bereiten. Mir macht es nicht nur, aber auch Sorgen im Hinblick auf die Kommunalwahl, die am Sonntag stattfindet.

Es sind schon viele Lösungsansätze von anderen Verbänden vorgeschlagen worden. Denen widersprechen wir überhaupt nicht. Ich denke, es gibt bei einem so komplexen Problem wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht die eine Patentlösung oder das Allheilrezept, sondern wir müssen unterschiedliche Ansätze wählen. Ja, das Bauen ist zu teuer und muss wieder einfacher und günstiger werden. Es müssen Maßnahmen gegen die zu hohen Nebenkosten ergriffen werden, die Menschen zusätzlich belasten. Auch bereits existierende …

Vorsitzende Ellen Stock: Frau Turner, ich muss Sie jetzt auch bitten, zum Ende zu kommen, weil Ihr Kollege noch sprechen möchte. Sie haben vielleicht noch ein paar Sekunden, sich sehr, sehr kurzzufassen. Dann bleiben wir auch im Rahmen.

Judith Turner (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Das war schon der letzte Satz zur Unterstützung der bereits existierenden kommunalen Wohnungsunternehmen.

Vorsitzende Ellen Stock: Bitte schön, Herr Dr. Fuhrmann, aber bitte fassen Sie sich sehr kurz.

Dr. Maximilian Fuhrmann (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Wir haben also zusammen diesen Zeitrahmen?

Vorsitzende Ellen Stock: Ja, bei Ihnen gilt das Gleiche wie bei den anderen Verbänden. Sie haben als Verband fünf Minuten Zeit und nicht als Einzelperson. Wir lassen es hier auch schon laufen; Sie kennen mich ja schon lange genug. Bitte halten Sie sich kurz, aber Sie kommen auf jeden Fall noch an die Reihe.

Dr. Maximilian Fuhrmann (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Dann werde ich versuchen, mich sehr kurzzufassen. – An uns ging noch eine Frage, die sich auf die beiden vorgeschlagenen Instrumente bezog. Wir begrüßen diese im Grunde sehr. Wir glauben, es ist notwendig angesichts der Krise, die auch meine Kollegin skizziert hat, dass die öffentliche Hand mehr Gestaltungsspielraum beim Bau bezahlbaren Wohnraums gewinnt.

Den Bodenfonds betreffend empfehlen wir, einen Blick nach Baden-Württemberg zu werfen. Wir begrüßen es sehr, dass dieser Fonds dort mit einem Volumen von 100 Millionen Euro ausgestattet ist. Um es salopp zu sagen: Wenn man kein Geld in die Hand nimmt, wird die Wirkung sehr beschränkt sein. Das Problem ist in Baden-Württemberg, dass die Grundstücke, die für Kommunen aufgekauft werden sollen, innerhalb von fünf Jahren entwickelt und baufähig gemacht werden sollen, wozu die Kommunen aber nicht die Möglichkeit haben. Das ist bei einer strategischen Bodenbevorratung, die Kommunen unseres Erachtens auch praktizieren sollen, schwierig einzuhalten. Darin sehen wir die Zurückhaltung bei der Nutzung des Grundstücksfonds in Baden-Württemberg begründet. Das hat auch der Landesrechnungshof beanstandet. Das heißt aber nicht, dass das Instrument an sich nicht sinnvoll ist, sondern man muss es sich genau anschauen.

Auch eine Landeswohnungsbaugesellschaft kann verschiedene Formen des im Antrag skizzierten Marktversagens durchaus ausgleichen, beispielsweise in Kommunen, die keine Wohnungsbaugesellschaft haben. In Niedersachsen zeigt sich beim Vorgehen der relativ neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft, dass diese vor allen Dingen Projekte aufkauft, die weit entwickelt sind, aber aufgrund des Zinssprungs, der Baukosten und der anderen Finanzierungsmöglichkeiten nicht mehr realisierbar für die Akteure sind, seien es private Akteure oder Kommunen. Diese Projekte werden übernommen, realisiert und gebaut. Das halten wir für einen sehr sinnvollen Ansatz, und das zeigt: Wenn die öffentliche Hand mit entsprechenden Mitteln unterlegte Instrumente oder Strukturen hat, kann man schauen, wo der Markt versagt, und dort ausgleichend wirken. Diesen Ansatz begrüßen wir sehr, möchten dabei aber anmahnen, dass es hinsichtlich der Struktur und der unterlegten Mittel entsprechend ausgestattet wird.

Dr. René Lehmann (BAUVERBÄNDE NRW): Vielen Dank für die Einladung zu dieser Sachverständigenanhörung. Leider hatte unser Hauptgeschäftsführer einen Terminkonflikt. Ich darf ihn nach bestem Wissen und Gewissen vertreten. Sehen es mir nach, wenn ich nicht auf alles immer eine Antwort habe.

Frau Freimuth, Sie haben danach gefragt, wie der Gebäudetyp E baukostensenkend wirken kann und welche weiteren Schritte zur Baukostensenkung man noch einleiten könnte.

Beim Gebäudetyp E hat man durch die bewusste Abweichung von anerkannten Regeln der Technik, die in Normen oder in den gewerkspezifischen Regelwerken verankert sind, eine gewisse Freiheit, zum Beispiel Materialmengen einzusparen. Deutsche Betondecken sind dicker als diejenigen in den Niederlanden. Würde man sich da angleichen und es ein bisschen freier machen, könnte man unter anderem Material einsparen. Auch die Anzahl der Steckdosen pro Raum ist in einzelnen Normen geregelt. Da könnte man sicherlich auch etwas wegnehmen, was sich dann günstig auf den Baupreis auswirkt.

Bauausführungen sind ebenfalls in den Regelwerken und in den Normen verankert. Es gibt immer wieder Äußerungen einzelner Bauunternehmer, dass die eine oder andere Norm etwas zu hoch greife und man es etwas einfacher und schlichter umsetzen könnte. Bitte fragen Sie mich aber nicht nach ganz konkreten Beispielen; da steige ich irgendwann aus. Diese Chancen bringt der Gebäudetyp E jedenfalls mit.

Wie immer ist sicherlich auch das eine oder andere Risiko damit verbunden. Es wird immer wieder mit dem Begriff des Komfortstandards assoziiert. Ich glaube, es ist bis heute nicht abschließend definiert, was Komfort ist und was nicht. Zum Beispiel beim Schallschutz ist unklar, wann es noch Komfort ist und wann eine Gesundheitsfrage. Ich möchte diese Beurteilung nicht treffen müssen. Außerdem: Wenn aufgrund dieser Abweichung irgendwann Mängel auftreten, stellt sich die Frage, wer wie haftet. Diese Probleme gehen mit dem Gebäudetyp E einher.

Zu dem zweiten Teil der Frage, was man noch zusätzlich machen kann, hat die Runde schon einiges in den Raum geworfen. Die Oldtimer-Regelung ist genannt worden, den Gebäudetyp E haben wir schon besprochen. Auch die Fachkräfte sind schon angesprochen worden, und es gibt wohl keine Anhörung ohne die Forderung nach der Senkung der Grunderwerbsteuer. Auch das wirkt sich günstiger auf die Baupreise oder die Bauumsetzung aus. Hinzu kämen sicherlich noch ein paar technische Themen, die damit zusammenhängen, zum Beispiel, den Bodenaushub nicht ins Abfallregime zu schicken, was die Entsorgung deutlich aufwendiger macht. Für den Hochbau eher sekundär, weil es wenige Zulassungen im Hochbau gibt, sondern eher für den Tiefbau interessant ist auch der Produktstatus für RC-Baustoffe.

Der Neubaustandard ist auch immer eine Frage, die man sich sehr kritisch stellen muss. Wir plädieren immer für den EH55-Standard, den wir so jetzt auch haben, aber mit breitem Einschluss in die Förderkulisse. Unsere Praktiker sagen uns, dass sie das als wirtschaftlich bzw. gut umsetzbar betrachten. In der Fläche ist es nicht immer so umgesetzt worden.

Daran angedockt geht es auch um Themen wie die Materialpreisstrategie. Das ist ein sehr komplexes Thema. Wir haben hohe Materialpreise aufgrund verschiedener Faktoren. Der Fachkräftemangel macht das Bauen auch nicht günstiger. Diese Themen liegen vielleicht etwas mehr in der Kontrolle des Landes.

Auf der kommunalen Ebene oder der Kreisebene macht auch die Deponieknappheit das Bauen teuer, weil weitere Entsorgungswege mit der Abfallproblematik verbunden sind. Das sind kleine Stellrädchen, die sich vielleicht in der Summe, wenn sie gut gemacht sind, preissenkend auswirken können.

Herr Clemens, Sie haben eine Frage zum Stichwort „Sammelbecken“ gestellt. Sie haben darum gebeten, es ein bisschen zu unterfüttern. Problematische Grundstücke sind zum Beispiel solche, bei denen hohe Belastungen, also Altlasten, im Boden versteckt sind. Man denke an alte Industrieflächen. Neben der Bodenbelastung gibt es auch Belastungen in der Bebauung selbst durch in anderen Dekaden verwendete Baumaterialien. Wenn es besonders dicke kommt, stellt neben den Belastungen auch der Denkmalschutz eine Herausforderung dar. Das macht es wahrscheinlich sehr viel herausfordernder, diese Grundstücke zu erschließen.

Im Ruhrgebiet kommt es, glaube ich, relativ häufig vor, dass es um viele Packstoffe geht. Ich meine, das LANUV hat vor einiger Zeit anonymisiert mal bei einer Ruhrgebietsstadt von 15 % Brachflächen gesprochen, die zwar als Grundstücke vorhanden, aber mit hohen Herausforderungen verbunden waren. Man kann zumindest ein Fragezeichen anmelden, sodass diese nicht einfach geparkt werden, sondern da muss ein Weg gefunden werden, wie man es adressiert.

Mit einem Bodenfonds könnte man transparente zeitliche Befristungskriterien verbinden. Das heißt, ein Grundstück, das dort eingebracht wird, hat keine Ewigkeitsgarantie, sondern es hat ein Ablaufdatum, bis wann es entwickelt werden muss. Wenn das für einen öffentlichen Auftraggeber nicht machbar ist, kann man sich vielleicht auch überlegen, ob es die Möglichkeit gäbe, es in irgendeiner Form in den frei finanzierten Wohnungsbau zu überstellen. Vielleicht gibt es dort eine Möglichkeit, diese Grundstücke besser umzusetzen.

Herr Graaff hat noch etwas dazu gesagt, dass man quasi finanzielle Unterstützung liefern könnte und diese Grundstücke besser zur Verfügung stellt. Ich glaube, das ist das Modell, das in Baden-Württemberg gefahren wird. Hinzu kommt natürlich dieser aktive Suchdienst bei so einem Bodenfonds. Das ist aber auch im Antrag schon so kommuniziert worden. Es kann also nicht nur eingebracht werden, sondern mit diesem Bodenfonds sollen nach Möglichkeit eigene Strategien entwickelt werden, und es soll sich auf die Suche begeben werden.

Vorsitzende Ellen Stock: Wir kommen nun zur zweiten Fragerunde.

Jochen Ritter (CDU): Meine erste Frage in der zweiten Runde richtet sich an die Ingenieurkammer-Bau. Ich danke erst einmal herzlich für die sehr ausführliche Stellungnahme. Sie beziehen sich darin im Wesentlichen auf den Bodenfonds, beleuchten ein

wenig die Historie und ziehen landesweite Vergleiche von Berlin bis Baden-Württemberg. Wie ordnen Sie die Forderung nach einem Bodenfonds hier in Nordrhein-Westfalen ein?

Auch in der Stellungnahme der Architektenkammer werden bundesweite Vergleiche angestellt, was die Landeswohnungsbaugesellschaft angeht. Sie sprechen von Erfahrungen mit bestehenden Landeswohnungsbaugesellschaften, und Sie glauben nicht, wenn ich Ihre Stellungnahme richtig verstehe, dass eine Umsetzung ohne erheblichen Personalaufwand möglich wäre. Könnten Sie dazu ein paar Beispiele nennen?

Die kommunalen Spitzenverbände werfen die Möglichkeit ein, interkommunale Wohnungsbaugesellschaften zu gründen. Das finde ich recht interessant, zumal wir die interkommunale Zusammenarbeit verstärken möchten. Wie sehen Sie die Chancen in diesem Bereich?

Sebastian Watermeier (SPD): Meine erste Frage geht an die Architektenkammer NRW. Wie kann eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung dazu beitragen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Stadtentwicklung nachhaltig zu gestalten, also den Blick über das einzelne Objekt hinaus zu richten, ein bisschen in den Sozialraum hinein?

Zwei weitere Fragen richte ich an die kommunalen Spitzenverbände. Zum einen hat der Deutsche Mieterbund in seiner Stellungnahme erwähnt, dass eine Landeswohnungsbaugesellschaft Kommunen, die das teils aus eigener Kraft nicht schaffen, bei der Beseitigung von Problemimmobilien helfen könnte. Wie schätzen Sie das Potenzial einer Landeswohnungsbaugesellschaft ein, bei der Beseitigung von Problemimmobilien zu unterstützen, eingedenk der Tatsache, dass das durchaus ein im Land Nordrhein-Westfalen weit verbreitetes Problem ist, insbesondere in den Ruhrgebietskommunen? Die Landesregierung hat darauf mit der Zukunftspartnerschaft mit der Stadt Gelsenkirchen unter Beteiligung des Bundes reagiert, aber Gelsenkirchen ist nun einmal nicht überall. Stellt das möglicherweise auch für andere Ruhrgebietsstädte ein geeignetes Modell dar, um zu unterstützen?

Zweitens, an den Beitrag von Herrn Lehmann anschließend: Wie könnte ein revolvierender Bodenfonds bei der Aufbereitung von industriellen Brachflächen helfen, die es beispielsweise im Ruhrgebiet oftmals noch gibt? Das Risiko für private Investoren ist nicht unerheblich, was Bodenbelastungen angeht. Als Beispiel sei aktuell das Projekt Essen 51 genannt.

Arndt Klocke (GRÜNE): Meine erste Frage kann gerne kurz und knapp beantwortet werden. Mir geht es um eine Einschätzung aufgrund Ihres Erfahrungsstandes und Know-hows. Die Frage richtet sich an die Architektenkammer, die Ingenieurkammer, die kommunalen Spitzenverbände und den BFW. Wo würden die Vorteile einer Landeswohnungsbaugesellschaft liegen? Gibt es diese Vorteile überhaupt für Kommunen, in denen es kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder stark aufgestellte Wohnungsbaugenossenschaften gibt, mit denen die Kommune eng zusammenarbeitet?

Die zweite Frage geht an den VdW, der in seiner Stellungnahme darauf verweist, dass ab 2035 insbesondere die Anzahl der Einpersonenhaushalte steigen wird, während andere Haushaltsgrößen zurückgehen. Sie weisen auf die damit verbundenen Defizite hin. Mit Blick auf diesen Bau-Turbo, den wir jetzt zu erwarten haben, ist meine Frage – das ist auch ein Teil der großen baupolitischen Debatte –: Wie schätzen Sie es ein, dass der Bau-Turbo des Bundes nicht nur bzw. nicht insbesondere den Geschosswohnungsbau und angespannte Märkte fokussiert, sondern in die Breite geht? Geht das nicht eigentlich an den Notwendigkeiten, die Sie in Ihrer Stellungnahme beschreiben und die in den 30er-Jahren zu erwarten sind, deutlich vorbei?

Angela Freimuth (FDP): Wenn ich es gerade richtig verstanden habe, gab es viele, die gesagt haben: Da, wo wir schon kommunale Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften haben, gibt es eigentlich keinen Bedarf an irgendeiner weiteren Struktur. Gleichzeitig haben wir aber, wenn wir insgesamt das Land Nordrhein-Westfalen betrachten, eine sehr heterogene Landschaft und sehr große Unterschiede den Mangel an Wohnraum betreffend. Wenn die Kommunen doch die Möglichkeiten auch jetzt schon haben, warum tun sie das dann nicht? Das hätte ich gerne noch etwas deutlicher herausgearbeitet. Wenn die Instrumente für Kommunen bereits heute vorhanden sind, was hindert sie daran, diese Instrumente tatsächlich zu nutzen? Sie alle haben mehr oder weniger gesagt: Eine Landeswohnungsbaugesellschaft verändert daran nichts. Diese Frage kann beantworten, wer auch immer sich dazu berufen fühlt.

Angesprochen wurden durch den Kollegen Wartemeier die Problemimmobilien. Ich will gar nicht nur auf die Immobiliensituation in Gelsenkirchen schauen, denn auch in anderen Kommunen gibt es durchaus Wohnimmobilien bzw. Quartiere, bei denen Eigentümerfragen unklar sind und es tausendundeinen Grund gibt, warum bestimmte Entwicklungen dort nicht möglich sind. Welche Instrumente wären hier tatsächlich wirksam? Denn offensichtlich stellen sich die bisherigen Förderprogramme noch nicht als so scharf heraus, wie wir uns das mit der Schaffung der entsprechenden Programme erhofft haben.

Meine dritte Frage geht an den Mieterbund. Sie haben meines Erachtens zutreffend die Belastung für Mieterinnen und Mieter durch zu hohe Kaltmieten und insbesondere auch durch zu hohe Nebenkosten dargestellt. Sie haben auch einen Bezug zum Wohngeld hergestellt. Ist es ein sinnvolleres Instrument, die einzelne Person, den einzelnen Mieter oder die Mietergemeinschaft bzw. -familie über Instrumente wie das Wohngeld und Ähnliches zu stärken und damit den Einzelnen auch in seiner Marktposition zu stärken, um nicht zu einer Verzerrung im Angebotssortiment zu kommen?

Carlo Clemens (AfD): Meine nächsten zwei Fragen möchte ich Frau Gendziorra vom BFW stellen. Sie konstatieren, dass manche Kommunen grundsätzlich nicht über ausreichend Bauland verfügen, um den Wohnungsbau – zumal den öffentlich geförderten Wohnungsbau – quantitativ voranzutreiben. Diese Problematik sei jedoch nicht über einen Bodenfonds zu beheben, sondern müsse in Regionalplänen bedacht werden.

Das haben Sie vorhin nur angeschnitten. Könnten Sie vertiefend noch ein paar Sätze zu diesem Aspekt sagen?

Die zweite Frage bezieht sich auf das im Antrag vorgesehene Vorhaben eines Bodenfonds. Darin sehen Sie die Gefahr – Zitat – „politisch motivierter Flächenentscheidungen“. Gleichzeitig bestehe die Gefahr – Zitat – „die vergangenen Fehler politischer Steuerung zu manifestieren und fortzuführen“. Könnten Sie auch hierzu noch etwas ausführen? Welche Fehler fanden in diesem Zusammenhang statt, und welche Fehler könnten konkret in diesem Zusammenhang wiederholt werden?

Vorsitzende Ellen Stock: Mit den ersten beiden Fragen von Frau Freimuth werden wir in der nun folgenden zweiten Antwortrunde so umgehen, dass Sie alle sie beantworten können. Sie entscheiden, ob und wie umfangreich Sie darauf antworten.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Zum Thema „interkommunale Wohnungsbaugesellschaften“ – Herr Ritter hat danach gefragt –: Das spielt für den Städtetag und seine Mitglieder – überwiegend die kreisfreien Großstädte – mit ihren bereits oder noch existierenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine untergeordnete Rolle, weil diese Gesellschaften dort eben schon existieren. Herr Graaff wird näher auf diese Frage eingehen, weil dies für den kreisangehörigen Raum und für kleinere Kommunen eine größere Relevanz hat als für uns.

Frau Freimuth, Sie haben Ihre Frage sehr global formuliert, auch mit Bezug auf kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder eine Landeswohnungsbaugesellschaft: Warum machen die Kommunen das alles nicht? Frau Turner hat vorhin breit ausgelegt, wie die Problemlage an den Wohnungsmärkten sich darstellt und welche sozialen Folgen damit verbunden sind. Die Kommunen, aber auch die kommunalen Wohnungsgesellschaften versuchen, die Instrumente zu nutzen. Aber nicht jedes dieser Instrumente ist, auch wenn es formal existiert, im gleichen Maße und jederzeit nutzbar. Da muss man wirklich im Detail schauen, worüber genau wir reden.

Für NRW und den Einfluss des Landes muss man sagen: Die Wohnraumförderung ist in NRW gut. Es wird gut vom Land betreut, sie wird gut von den Gesellschaften angenommen – nicht nur von den Gesellschaften, sondern auch von den privaten Eigentümern –, und es wird, wenn es um die Bewilligungsfragen geht, auch gut von der kommunalen Seite umgesetzt. Daher ist sie ein ziemlich zentrales Instrument. Darüber hinaus kommen wir hier sehr schnell zu Detailfragen, die gar nicht unbedingt auf Landesebene zu regulieren sind. Bei der gestrigen Anhörung zum Bau-Turbo im Bundestag hat man einen ganz guten Einblick bekommen, wie komplex die Materie unter Umständen ist.

Die Frage von Herrn Wartemeier zur Rolle einer Landeswohnungsbaugesellschaft im Spezialfall „Problemimmobilien“ ist interessant, weil das Thema „Problemimmobilien“ spannend ist. Grundsätzlich muss man sich die Frage stellen, ob es einen Unterschied macht. Aus unserer Perspektive als kreisfreie Großstädte, die wir uns in einigen Bereichen sehr viel mit dem Thema auseinandersetzen, muss man sagen: Ob eine kommunale Gesellschaft – auch das kennen wir bei uns – oder eine Landeswohnungs-

baugesellschaft solche Immobilien übernimmt, ist gar nicht die erste Fragestellung. Es gibt viele andere Fragestellungen, die vorher beantwortet werden müssen.

Wir versuchen, in unseren eigenen Strukturen bei dem Umgang mit wirklichen Problemimmobilien zu unterstützen. Bei diesen problematischen Objekten geht es vor allem um eine ämterübergreifende Arbeit innerhalb der Kommune. Das ist schon anspruchsvoll genug. Es gibt einen hochgradig komplexen rechtlichen Rahmen. Es ist die Frage zu klären, ob man Städtebaufördermittel nutzen kann. Gibt es sanierungsrechtliche Genehmigungsfragen aus dem Baurecht? Eventuell könnte auch das Vorkaufsrecht ziehen. Es gibt städtebauliche Gebote. Es spielen viele Dinge hinein.

Am Ende steht vielleicht die Frage, wer das Grundstück oder das Gebäude übernimmt. Ja, da könnte eine Landeswohnungsbaugesellschaft etwas Gutes beitragen, das kann aber auch eine existierende Wohnungsbaugesellschaft. Auch da muss man sich aber fragen, ob man sie damit vielleicht überfordert. Eine Landeswohnungsbaugesellschaft macht da keinen großen Unterschied. Wenn man sie so ausgestaltet, dass sie spezialisiert ist auf die Übernahme von Problemimmobilien, dann ist das eine Gesellschaft mit lauter Problemimmobilien, aber ob damit das Land glücklich wird, weiß ich nicht. Dann müsste man diese Gesellschaft jedenfalls entsprechend ausstatten.

Die Frage von Herrn Klocke nach den Vorteilen einer Landeswohnungsbaugesellschaft für Kommunen, in denen es bereits kommunale Wohnungsgesellschaften oder entsprechende Genossenschaften gibt, ist damit schon ein Stück weit mitbeantwortet. Uns erschließt sich momentan kein entscheidender Vorteil für diese Konstellation durch eine Landeswohnungsbaugesellschaft. Wir lehnen sie nicht vollständig ab, aber die Frage ist, welcher entscheidende Mehrwert damit für den Kontext des kreisfreien Raums mit existierenden Strukturen verbunden ist. Es kann eine gute Ergänzung sein, ist aber nicht dringend notwendig.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen/Landkreistag Nordrhein-Westfalen): Ich möchte zur Frage von Herrn Ritter ergänzend ausführen: Der Vorteil von interkommunalen Wohnungsbaugesellschaften liegt unserer Ansicht nach darin, dass sie spezifischer auf den Bedarf im regionalen Wohnungsmarkt reagieren können. Gerade bei kleinen Kommunen gibt es häufig die Problematik, dass sie nicht die Größenordnung an Wohnungen, die sie als Bestandshalter bewirtschaften müssen, um wirtschaftlich zu agieren, bewältigen können. Wenn sie sich mit Nachbarkommunen zusammenschlössen, könnten sie diese Größenordnung sehr schnell erreichen und den Verwaltungsaufwand entsprechend reduzieren. Damit könnten sie bedarfsspezifisch reagieren. Darin sehen wir eine große Chance, um in den einzelnen regionalen Wohnungsmärkten spezifisch agieren zu können.

Wir haben in unserer Stellungnahme ein aktuelles Beispiel angeführt. Unter der Federführung der Stadt Warendorf im Münsterland haben sich insgesamt acht Kommunen zusammengeschlossen und gründen jetzt eine Genossenschaft. Jede einzelne Kommune hat eine Wohnungsbaugesellschaft gegründet, und diese Gesellschaften erwerben dann die entsprechenden Anteile bei der Genossenschaft. Es gibt schon

etliche andere Beispiele. Auch im Rheinland hat es eine ganze Menge Bewegung in der jüngsten Vergangenheit gegeben.

Wir haben in den letzten Jahren auch die eine oder andere Veranstaltung zusammen mit dem VdW gemacht, um die Gründung von interkommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu befördern. Es ist daher schon eine gewisse Sättigung am Markt vorhanden.

Bezogen auf die Frage von Herrn Klocke zu den Vorteilen einer Landeswohnungsbaugesellschaft: Zunächst muss man den Bedarf prüfen. Wir stehen dem gar nicht vehement negativ gegenüber, aber die Entwicklung, die ich gerade geschildert habe, zeigt, dass vermutlich in einer ganzen Reihe Kommunen kein großer Bedarf mehr gegeben wäre. Das muss man als Erstes klären.

Dann muss man sich auch die Frage stellen, ob eine solche Landeswohnungsbaugesellschaft die regionalen Verhältnisse vor Ort so ermitteln kann, wie es ein Unternehmen vor Ort in der Region könnte. Das gilt nicht nur bezogen auf die Wohnungsmarktsituation, also auf den Bedarf für entsprechende Wohnungen, sondern auch bezogen auf die Grundstückssituation. Denn bei alldem kommt es immer darauf an, dass man an die Flächen kommt, um die Bebauung starten zu können. Diesbezüglich ist die Kenntnis vor Ort immer entscheidend und lässt sich dort auch besser vorhalten. Das spricht aus unserer Sicht eher für diese interkommunalen Wohnungsbaugesellschaften.

Herr Watermeier, Sie haben angesprochen, ob eine solche Landeswohnungsbaugesellschaft helfen kann, Problemimmobilien zu beseitigen. Spezifischer haben Sie sich noch auf den Bodenfonds hinsichtlich der Aufbereitung von Brachflächen bezogen. Im Prinzip ist auch eine Brachfläche eine Problemimmobilie. Das ist natürlich noch ein bisschen weiter zu fassen. Es können auch solche sein, die mindergenutzt werden.

Wir haben auf Landesebene schon gute und erfolgreich funktionierende Instrumente. Ich möchte an den Flächenpool erinnern; ich möchte an die Initiative Bau.Land.Partner erinnern. Wir haben die Rahmenvertragsinitiative, mit der Kommunen unterstützt werden, um Ausschreibungen durchzuführen. Vor allen Dingen haben wir auch den AAV. Der AAV ist ein Verband, der sowohl dem Land gehört als auch von den Kommunen gespeist wird, und er hat die Aufgabe, gerade solche Flächen und Problemimmobilien zu entwickeln – insbesondere, wenn sie eine Bodenbelastung haben oder leer stehen und nicht weiter genutzt werden –, nachdem die Kommune sie übernommen hat. Dabei entstehen oftmals enorm hohe Kosten. Mir stellt sich die Frage, wie das entweder eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Landeswohnungsbaugesellschaft stemmen könnte. Der AAV gibt jedes Jahr 8 Millionen bis 10 Millionen Euro nur für die Sanierung und Gangbarmachung solcher Grundstücke her.

Es gibt also im Prinzip ein Landesinstrument. Das wollte ich damit sagen. Ich weiß nicht, inwieweit das von einer Wohnungsbaugesellschaft gestemmt werden kann.

Der Antrag fokussiert im Wesentlichen auf das Thema der Kreditfinanzierung, noch nicht einmal auf die Bestandshaltung, die auch abgegeben werden soll. Dann wird in einem Satz das Baumanagement dargestellt, aber „Baumanagement“ bedeutet ja im Prinzip die Errichtung des Gebäudes. Darin sind Sanierung, Abriss etc. noch nicht

enthalten. Ich meine, das ist eine Aufgabe, die immer die Beauftragung von Ingenieurbüros vor Ort erfordert.

Damit komme ich zur Frage von Frau Freimuth nach den Hindernissen. Warum sind die Kommunen nicht in der Lage, mehr Wohnungsbau zu schaffen? Na ja, zunächst einmal haben sowohl alle privaten als auch kommunal getragenen Akteure und auch eine eventuelle Landeswohnungsbaugesellschaft mit den allgemeinen Umständen und Hemmnissen zu kämpfen. Dazu zählt das teure Bauen. Die Wohnungsbaupreise sind einfach enorm gestiegen. Auch aufgrund des mangelnden Baulands knapsen die Kommunen, nicht nur die private Wohnungswirtschaft. Hinzu kommt der Fachkräftemangel. Wir brauchen letztendlich die Ingenieurbüros, die Planer, die Unternehmen – im Fall der Sanierung die Tiefbauunternehmen –, die tätig werden. Diese Hemmnisse gelten für uns alle.

Damit will ich den Art. 14 gar nicht infrage stellen. Natürlich …

Vorsitzende Ellen Stock: Herr Graaff, ich müsste Sie jetzt auch bitten, zum Ende zu kommen.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen/Landkreistag Nordrhein-Westfalen): Ich komme zum Ende. – Es geht auch um das Eigentumsgrundrecht. Solange Kommunen auf Flächen nicht zugreifen können, haben sie natürlich auch Probleme, zu bauen.

Helfen können – das ist schon gesagt worden – das Gebäudetyp-E-Gesetz, der Bau-Turbo, Vereinfachungen beim GEG und bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und natürlich ansprechende und auskömmliche Förderprogramme bei KfW und BEG.

Simon Adenauer (Architektenkammer NRW): „Kommunal“ und „Kenntnisse vor Ort“ sind die Stichworte zur Frage von Herrn Ritter hinsichtlich des Vergleichs zu Landeswohnungsbaugesellschaften. Wir glauben an die kommunale Planungshoheit und meinen, dass vor Ort Expertinnen und Experten sind, die die Gegebenheiten vor Ort am besten kennen.

Wir sprechen uns trotzdem für einen Bodenfonds aus, wo es ihn noch nicht gibt. Es gibt ja auch Beispiele wie in Köln und in Münster, wo es so etwas bereits gibt. Es gibt auch das Ulmer Modell, wo sehr viel in kommunaler Hand liegt und im Erbbaurecht vergeben wird. Wir meinen, dass man mit diesem Ansatz vor Ort am meisten gewinnen kann. Wenn es Städte und Gemeinden gibt, die das eine oder andere nicht alleine schaffen, dann kann man das kommunal oder interkommunal mit kleineren Einheiten regeln und nicht auf Landesebene. In NRW gibt es eine sehr differenzierte Situation, von großen Städten mit Zuwachs bis hin zu großen Städten mit Abwanderung in den ländlichen Raum etc. Man kann es nicht mit anderen Bundesländern vergleichen, weil die Gegebenheiten in NRW sehr differenziert sind.

Herr Klocke hat gefragt, was für eine Wohnungsbaugesellschaft spricht. Wir sprechen uns, wie gesagt, eher dagegen und für die Förderung von Genossenschaften aus.

Damit sind nicht nur Genossenschaften gemeint, die sich neu gründen, sondern wir glauben, dass auch genossenschaftliche Modelle unterstützt werden müssen, die bereits am Markt bestehen, indem eine Anschubfinanzierung oder eine Weiterfinanzierung ermöglicht wird.

Herr Watermeier hat gesagt, dass ein Bodenfonds eigentlich noch nicht den Aspekt des Wohnens berücksichtigt. Damit stimmen wir überein. Wir haben es jetzt sehr fokussiert auf das Thema „Wohnen“. Wir glauben, dass ein Bodenfonds immer noch mehr Aspekte beinhaltet, nämlich den sozialen Aspekt, die Nutzungsmischung, soziale Vielfalt, energetische Entwicklung, freie Flächen, Grünflächen, Stadtklima, Nachhaltigkeit, Umwelt. Vieles davon haben wir heute noch gar nicht betrachtet, weil es sehr auf das Wohnen fokussiert war, aber mit einem revolvierenden Bodenfonds können auch wichtige städtische Grundstücke dazu genutzt werden, die Stadtentwicklung, die Freiraumentwicklung weiterzubetreiben. Insofern sprechen wir uns auch dort, wo es ihn nicht gibt, für einen Bodenfonds aus. Wir glauben, dass Boden ein Allgemeingut und ein sehr kostbares Gut ist, weil er endlich ist. Wir bleiben daher bei unserer Position zum revolvierenden Bodenfonds.

Zuletzt zur Frage von Frau Freimuth nach Möglichkeiten, wo man vielleicht ein bisschen experimentieren könnte: Wir sprechen uns, wie gesagt, gegen eine landesweite Wohnungsbaugesellschaft aus. Beispielsweise beim BLB gibt es aber häufig Liegenschaften, auf denen zum Beispiel Werkswohnungen gebaut werden könnten, um an den Arbeitgeber zu binden, oder studentisches Wohnen könnte in universitärer Nähe oder auf Geländen des BLB möglich sein. Das wäre ein Experimentierfeld, das wir gerne anregen würden.

Zur Frage nach den Baukosten und anerkannten Regeln der Technik wurde schon gesagt, dass derzeit ein Anhörungsverfahren läuft. Auch wir sprechen uns dafür aus, dass man nicht auf alle DIN-Normen Bezug nimmt und sie verpflichtend sind. Zu starke Normierung, zu viel Bürokratisierung sind auch Kostenfaktoren. Die Verfahren müssen beschleunigt werden. Es braucht Digitalisierung, und zwar durchgängig und ohne Medienbruch in allen Behörden. Weniger Normen und schnellere Verfahren sind wichtig, um die Schaffung von Wohnraum nach vorne zu bringen

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen): Ich habe diese recht weit gefasste Frage von Frau Freimuth so verstanden, dass sie sich auf Kommunen bezog, die die Instrumente nicht nutzen; Kommunen, die zum Beispiel im ländlichen Raum keine eigene Wohnungsgesellschaft haben etc. Denn es gibt ein breites Spektrum an Kommunen, die sehr aktiv mit den unterschiedlichen Instrumenten zur Schaffung von mehr Wohnraum umgehen.

Dem Thema „Bodenvorratshaltung“ stehen wir eigentlich sehr aufgeschlossen gegenüber. Es gibt eine ganze Reihe von Kommunen, die das umsetzen. Münster ist dafür ein gutes Beispiel, aber es ist auch sehr kapitalintensiv, und man braucht eine starke Verwaltung. Ich glaube, Münster hat da sehr gut gearbeitet und entsprechende Beschlüsse gefasst, um in diese Bodenvorratspolitik zu gehen. Bielefeld hat, meine ich, nachgezogen. Das ist beispielhaft.

Der Wohnungsbau ist extrem kapitalintensiv. Das heißt, es braucht entsprechende Mittel in den öffentlichen Haushalten. Jeder, der baut, tut dies momentan wahnsinnig teuer. Es ist ein total schlechter Einstieg in den Markt, wenn man sich neu darum kümmern möchte. Vielleicht gerade in den ländlicheren Regionen, wo qualitativ Wohnraum fehlt, muss man in der Tat beachten, dass es einen demografischen Faktor gibt. Der Bau von Wohnungen ist sehr teuer; 4.000 bis 5.000 Euro plus Grundstück sind mittlerweile mit Sicherheit keine Seltenheit. Und das Grundstück fällt mitnichten den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen quasi in den Schoß. Ich denke zum Beispiel an Köln, wo wieder teuer an die GAG verkauft wurde. Ich sehe auch sehr viele leer stehende Grundstücke von Projektentwicklern, die wieder zurückgegeben werden. Es ist, wie gesagt, ein kapitalintensives Gut.

Die Kommunen sind bezüglich der Prioritäten, glaube ich, sehr unterschiedlich aufgestellt. Ich kann mich, an eine gemeinsame Veranstaltung erinnern, bei der wir bei Herrn Graaff zu Gast waren. Viele kreisangehörige Gemeinden legen den Fokus eher auf die Erschließung von Einfamilienhausgebieten, weil die Nachfrage dafür höher ist. Wenn man mit einer kleinen Quantität an den Geschosswohnungsbau herangeht, könnte man es daher eher zu einer interkommunalen Verwaltungssituation zusammenzuraffen.

Sicherlich spielt auch die mangelnde Personalausstattung eine Rolle. Wir hatten gestern einen ganz interessanten Talk, bei dem es hieß, dass die Vergabethemen nicht bei allen Städten so geübt sind. Dasselbe gilt vielleicht auch für die Qualifikation für Planung und Vergabe bei kleineren Gemeinden. Manche haben noch nicht einmal ein eigenes Bauamt; das macht dann der Kreis. Letztlich geht es auch um die Bewirtschaftung. Es gibt also manches, was dafür spricht.

Ich finde es gut, sich über die Gründung von Wohnungsunternehmen als Instrument Gedanken zu machen. Ich glaube, der Zugriff wäre eher folgendes Modell: Steinegesellschaften bei den einzelnen Kommunen und darüber eine Verwaltungsgenossenschaft oder eine Gesellschaft in interkommunaler Trägerschaft. Das würden wir momentan als besonders zielführend erachten.

Kristina Klee (VdW Rheinland Westfalen): Ich gehe auf die Frage zum Bau-Turbo ein und darauf, ob er an den Zielen der stagnierenden Haushalte und der Einpersonenhaushalte vorbeigeht. Wir sehen das an sich nicht so. Wir sind sehr dankbar, dass der Bau-Turbo da ist. Es ist natürlich eine Frage der kommunalen Umsetzung vor Ort. Möglichkeiten der Abweichung sind besonders relevant bei Gebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten oder bei Umnutzung, zum Beispiel in Erdgeschossen und Ähnliches. Das ist für die Zielgruppe der älter werdenden Menschen einfach ein Thema, wo man etwas mitnehmen kann. Man sollte es auch im urbanen Raum oder im Stadtkern nutzen, um im rückwärtigen Bereich nachzuverdichten.

Wir denken also nicht, dass es am Thema vorbeigeht, es bleibt aber nicht aus, dass das alleine nicht reicht, sondern man muss sich jetzt schon Gedanken darüber machen, wie in 20, 30 Jahren diese Themen aussehen werden und wie wir Themen wie die Umnutzung von Bestandsgebäuden mitnehmen können, um ab 2045 weiterhin lebenswerte Wohnquartiere, Städte und Gemeinden zu haben.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Frau Freimuth hat gefragt, warum Kommunen nicht bauen, wenn doch alles schon da ist. Man muss sich immer den Einzelfall ansehen, aber zuallererst muss der Wille da sein. Die kommunale Planungshoheit wurde schon genannt: Als Letztes entscheidet der Stadtrat darüber, ob überhaupt gebaut wird – ganz egal, was der Bundesgesetzgeber oder das Land sich vornehmen und wie großartig die Förderung ist. Wenn vor Ort kein Wille vorhanden ist, um den Wohnungsbau zu priorisieren – wie beispielsweise in der Domstadt oder auch in Bonn, wo einfach die Mehrheiten in den vergangenen Jahren gefehlt haben, um mehr Wohnungsbau umzusetzen –, dann wird dort nicht oder zu wenig gebaut.

Es gibt auch kleinere Kommunen – das höre ich oft –, die Angst vor Folgekosten für die Infrastruktur haben. Ich kenne einen Bürgermeister, der sagt: Gut, die Kita habe ich, aber ich habe kein Personal für die Kita, und dann stehen die unzufriedenen Eltern vor meiner Tür. – Es ist unglaublich vielschichtig und vielfältig, was am Ende Wohnungsbauprojekte ausbremst. Auch eine Landeswohnungsbaugesellschaft oder ein revolvierender Bodenfonds werden das am Ende des Tages nicht lösen.

Ich bin noch nach unserer Meinung zum Regionalplan gefragt worden. Wir haben die Entwicklung des Regionalplans für Köln eine Zeit lang begleitet. Ein Regionalplan ist erst einmal nur ein Füllhorn an Möglichkeiten. Da steht nicht schon „Bauland A, B oder C“ drin, sondern es wird nur eine Möglichkeit aufgezeigt, wo Bauland für den Wohnungsbau entwickelt werden könnte. Allein dieser Regionalplan enthielt schon viel zu wenig Fläche, um überhaupt den Wohnungsbaubedarf in der Region Köln zu befriedigen. Da fangen manchmal die Ursachen schon auf ganz anderer Ebene an.

Dann wurden zwei Zitate genannt; ich habe mir leider nur eines merken können. Es ging um die Gefahr, Fehler der Vergangenheit zu manifestieren bzw. fortzuführen. Was wir nicht verstehen: Wenn in einem Bodenfonds Grundstücke für geförderten Wohnungsbau gesammelt werden sollen, wie kriegen wir dann gemischte Quartiere an den Start? Wenn der Staat sich derart bemüht, den Boden innerhalb eines Fonds für sich beansprucht und ihn auch nur zum Zweck öffentlich geförderten Wohnungsbaus herausgibt, wie kriegen wir dann den Anspruch konkretisiert – der wirklich richtig und gut ist –, gemischte Quartiere zu bauen? Das war damit gemeint, dass man nicht wieder in alte Erfahrungen zurückfällt.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Ich will darauf eingehen, was Frau Freimuth als allgemeine Frage an alle gestellt hat: Welche Hemmnisse bestehen auf der kommunalen Seite? Im Grunde müssten die kommunalen Vertreter etwas dazu sagen, aber natürlich haben wir auch unsere eigenen Erfahrungswerte. Auch die Kollegin Gendziorra hat schon zutreffend berichtet. Auf der Landes- und auf der Bundesebene kann man viele Regelungen und Instrumente beschließen und Wünsche äußern, aber am Ende müssen es die Kommunen vor Ort realisieren.

Wir hatten einmal ein Gespräch mit einem Landrat. Er konnte aufgrund seines Amtes für alle kreisangehörigen Städte sprechen. Er hat ganz klar gesagt, dass es nicht damit

getan ist, dass einfach nur neue Wohngebiete ausgewiesen werden, sondern es entstehen auch Folgekosten. Das sind natürlich sehr große Hemmnisse.

In vielen anderen Bereichen stellt man fest, dass insbesondere das Land den Kommunen entsprechende Regelungen zur Verfügung stellt, aber die Kommunen gegebenenfalls aufgrund des Fachkräfte- bzw. Personalmangels oder auch aufgrund fehlenden politischen Willens davon nicht Gebrauch machen. Die Wohnraumschutzsatzung ist ein gutes Beispiel dafür. Nur wenige Kommunen machen tatsächlich davon Gebrauch. Das setzt sich in anderen Bereichen fort.

Letztendlich können diese Fragen eigentlich immer nur die Kommunen vor Ort beantworten, weil es einfach von Ort zu Ort sehr unterschiedlich ist. Am Sonntag haben wir Kommunalwahlen, und dann wird es sich alles wieder ein bisschen neu zusammensetzen. Wir wissen natürlich noch nicht, wie es sich in Zukunft in einzelnen Kommunen verhalten wird.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen): Vielen Dank, dass wir als Ingenieurkammer heute auch mitmachen dürfen. – Ich gehe zunächst auf die Nachfrage von Herrn Ritter nach der Einordnung eines Bodenfonds in NRW im Vergleich zu dem, was es sonst in diesem Bereich gibt, ein. Der Kürze der Zeit geschuldet orientiere ich mich dabei etwas an dem baden-württembergischen Modell.

Man muss sagen, dass dieser Gedanke, den der SPD-Antrag beinhaltet, absolut bedenkenswert wäre, wenn man nicht davon ausgehen könnte – das ist unsere Sicht als Ingenieurkammer-Bau –, dass wir schon ähnlich funktionierende und im Vergleich zu Baden-Württemberg vielleicht sogar noch besser aufgestellte Instrumente haben. Der baden-württembergische Bodenfonds ist generell so angelegt, dass er mit 100 Millionen Euro unterfüttert ist, um diesen Zwischenerwerb von Grundstücken zum Zwecke nicht nur des Wohnungsbaus, sondern auch der Wohnumfeldgestaltung zu leisten. Zum anderen ist er Bestandteil eines Gesamtpakets, in dem Beratungsleistungen für die Kommunen, die diesen Fonds in Anspruch nehmen, schon mitbedacht werden. Er richtet sich in besonderer Weise an finanzschwache Kommunen.

Wenn es darum geht, warum das in Baden-Württemberg vielleicht gar nicht so richtig funktioniert – das zahlt schon ein bisschen auf die Frage von Frau Freimuth ein –, dann wird man sagen müssen, dass der Landesrechnungshof sich im vergangenen Jahr mit diesem Modell in Baden-Württemberg befasst hat. Er hat festgestellt: Bisher haben sich nur neun Kommunen gewünscht, dass das Land über den Fonds den Zwischenerwerb von Grundstücken macht. Gescheitert ist im Grunde genommen die damit verbundene, auf maximal fünf Jahre begrenzte Haltungsdauer daran, dass es nicht gelungen ist, innerhalb dieser fünf Jahre des Zwischenhaltens durch das Land Baurecht zu schaffen. Darüber hinaus sind Kostensteigerungen aufgetreten, die aus Sicht der Investoren nicht aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung in Baden-Württemberg oder aus Städtebaufördermitteln zur Verfügung gestanden haben.

Das bedeutet de facto – damit gehe ich schon dazu über, was Herr Clemens vorhin gefragt hat –, dass möglicherweise ein solcher Fonds unter bestimmten Bedingungen

sowohl für etwas bessere als auch in der Hauptsache für schlechtere Grundstücke ein Grab werden könnte. Da muss man sagen: Die Haltedauer für Grundstücke in dem Fonds geht eigentlich schon über dieses fünfjährige Zielprinzip hinaus.

Möglicherweise sind wir in Nordrhein-Westfalen diesbezüglich etwas besser aufgestellt – zumindest konzeptionell –, weil wir sagen, dass insbesondere Grundstücke mit Altlasten, die früher im Grundstücksfonds waren, mit der Ausgründung der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH eigentlich schon grundsätzlich aus dem Fonds herausgefallen sind. Das heißt – ich sage es etwas platt –: So richtig giftige Altlastengrundstücke belasten diese kommunale Entwicklungsgesellschaft nicht, da das Land sie in den Haushalt übernommen hat. Dafür fallen pro Jahr rund 700.000 Euro an Altlastenkosten an, die aber bei der Entwicklungsgesellschaft nicht anfallen. So viel zu diesem Thema der Altlasten.

Die finanzielle Ausstattung in Nordrhein-Westfalen übersteigt diejenige von Baden-Württemberg in der Entwicklungsgesellschaft durch NRW.URBAN um das Vierfache. 200 Millionen Euro sind bis Ende 2024 schon an möglichen Landesbürgschaften im Zusammenhang mit Zwischenerwerben enthalten gewesen. Mit Blick auf die anstehende Altlastensanierung im Rheinischen Revier ist dieser Mittelansatz auf 400 Millionen Euro erhöht worden.

Das Ganze müsste aus Sicht der Kommunen eigentlich interessant sein, weil die Erschließung und entsprechende Entwicklung über diese Gesellschaft auch mit Städtebaufördermitteln kombinierbar ist, sodass auch Kombipakete bzw. Kombimodelle denkbar sind, die aus unserer Sicht vor dem Hintergrund, dass man diese Instrumente hier schon hat, nicht die Gründung eines neuen Bodenfonds erfordern würden. Beantwortet ist damit noch nicht hundertprozentig, ob in NRW dieses Modell auf Dauer besser laufen würde.

Die Antwort auf die Frage von Frau Freimuth, warum Kommunen nicht so sehr von den Instrumenten Gebrauch machen – weder hier noch in anderen Bundesländern wie zum Beispiel Baden-Württemberg –, ergibt sich aus einer Umfrage, die das ifo im Auftrag des BBSR in den Jahren 2020 fortfolgende unter Kommunen gemacht hat. Die Kommunen haben darin eigentlich samt und sonders gesagt: Wir benötigen keine neuen Instrumente. – Sie haben durchaus gesagt, dass sie Bodenfonds benötigen, aber das kam in der in der Reihe des Wunschzettels sehr weit hinten.

Man hat im Grunde genommen gesagt, dass man andere Stellschrauben braucht. Herr Graaff und Herr Klöppel haben schon darauf hingewiesen: Diese beziehen sich insbesondere auf Vorkaufsrechte und andere städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung. Das wäre natürlich etwas, was man, wenn man es entsprechend nachschärft und eingehend betrachtet, in Verbindung mit den vorhandenen Instrumenten so gestalten könnte, dass es eine attraktive Möglichkeit gibt.

Jetzt vielleicht noch zur Frage von Herrn Klocke: Bringt eine Landes…

Vorsitzende Ellen Stock: Herr Spieker, bitte aber ganz kurz.

Christoph Spieker (Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen): Ganz kurz. – Also: Bringt eine Wohnungsbaugesellschaft des Landes für große kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die es schon gibt, Vorteile? Ein bisschen um die Ecke gedacht könnte man sagen, dass das vielleicht an einer Stelle so wäre, und zwar, wenn es darum geht, dass die NRW.URBAN Entwicklungsgesellschaft etwas für schwächere Kommunen entwickeln würde, was in interkommunaler Zusammenarbeit durch Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaftet werden soll. Dann gäbe es möglicherweise einen Vorteil durch Arrondierungseffekte und durch Skalierungseffekte, die bei dem Unterhalt der Wohnungen eine Rolle spielen könnten.

Dr. Maximilian Fuhrmann (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Frau Freimuth, Sie fragten nach dem Wohngeld und der Zielgenauigkeit dieses Instruments. Zum Wohngeld allgemein: Wir halten es für ein sinnvolles und sozialpolitisch total notwendiges Instrument, weil sich sonst die Leute ihren Lebensunterhalt nicht mehr leisten könnten. Uns wäre es natürlich lieber, wenn Menschen eine Wohnung finden, deren Miete sie sich ohne diese Form der Unterstützung von ihrem Einkommen und ihrer Rente leisten können. Daher ist das Wohngeld auch in Teilen ein Indiz dafür, dass auf dem Wohnungsmarkt etwas sehr schiefläuft.

Die Subjektförderung – also KDU und Wohngeld – hat bundesweit die Grenze von 20 Milliarden Euro pro Jahr überschritten. Das sind 20 Milliarden Euro an Steuergeldern, die dann sozusagen weg sind. Sie werden an die Bedürftigen gegeben und dann an die Vermieter und Vermieterinnen weitergereicht. Das ist ein erheblicher Betrag, angesichts dessen wir uns fragen, wie die Entwicklung weitergeht. Ist es wirklich das Instrument, auf das gesetzt werden sollte, das Wohngeld auszubauen, um insgesamt die Wohnungsknappheit zu lindern?

Wir verneinen das ganz klar, sondern bevorzugen die Objektförderung, auch wenn das bedeutet, mehr Geld in die Hand zu nehmen. Es braucht auch mehr Zeit, bis es auf den Wohnungsmarkt einwirkt. Aber man darf dabei auch nicht vergessen, dass dadurch – zumindest, wenn Fördermittel durch öffentliche Unternehmen in Anspruch genommen werden – öffentliches Vermögen aufgebaut wird. Das Geld ist dann ja nicht weg. Die Wohnung bleibt in der Hand der Kommune oder im Fall einer Landeswohnungsbaugesellschaft in der Hand des Landes. Wir denken, dass das auch im Bereich des Wohnens ein wichtiger Teil der Daseinsvorsorge ist und dass es legitim und auch notwendig ist, dass die öffentliche Hand dort Vermögen aufbaut und dadurch steuernd in den Markt eingreift.

Dr. René Lehmann (BAUVERBÄNDE NRW): Zu der breit gestellten Frage von Frau Freimuth habe ich inhaltlich nichts mehr hinzuzufügen. Ich glaube, es ist alles gesagt; ich muss es nicht wiederholen.

Vorsitzende Ellen Stock: Damit sind wir am Ende der zweiten Antwortrunde. Gibt es den Wunsch nach einer dritten Fragerunde? – Das ist nicht der Fall.

Dann kommen wir jetzt zum Ende der Anhörung. Ich bedanke mich bei den Sachverständigen für Ihre schriftlichen Stellungnahmen und Ihre Expertise, mit der Sie uns heute zur Verfügung gestanden haben.

Wir werden diese Anhörung voraussichtlich in unserer Sitzung am 13. November 2025 auswerten. Der Antrag wird anschließend nicht noch einmal im Plenum beraten.

Ich möchte mich abschließend bei allen Sachverständigen für Ihren Input und vor allen Dingen für Ihre Geduld mit uns bedanken. Ich wünsche Ihnen eine gute Heimreise.

Die nächste Arbeitssitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung beginnt um 15:30 Uhr. Denjenigen, die daran nicht mehr teilnehmen, wünsche ich einen schönen Tag. Kommen Sie gut nach Hause!

gez. Ellen Stock
Vorsitzende

Anlage
17.10.2025/23.10.2025

Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
und des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales

NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben - Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/13805

am Donnerstag, dem 11. September 2025
13.15 bis (max.) 15.15 Uhr, Raum E3 D01, Livestream

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/innen	Stellungnahme
Städtetag Nordrhein-Westfalen Gereonshaus Köln	**Sebastian Klöppel**	**18/2837**
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	**Rudolf Graaff**	
Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Architektenkammer NRW Düsseldorf	**Simon Adenauer** Eva Krude	**18/2832**
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) Düsseldorf	**Oliver Niermann** **Kristina Klee**	**18/2839**
BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	**Elisabeth Gendziorra**	**18/2830**
Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	**Erik Uwe Amaya**	**18/2833**

eingeladen	Teilnehmer/innen	Stellung-nahme
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	**Christoph Spieker**	**18/2853**
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	**Judith Turner** **Dr. Maximilian Fuhrmann** *(per Videozuschaltung)*	**18/2836**
Bauindustrieverband NRW e.V. Düsseldorf	*keine Teilnahme*	**18/2831**
BAUVERBÄNDE NRW e.V. Düsseldorf	**Dr. René Lehmann**	**18/2835**
DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenos- senschaft eG Martin Bündgens Köln	*keine Teilnahme*	**---**