

17.10.2023

# Antrag

der Fraktion der SPD

## Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen

### I. Ausgangslage

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) ist das Statistische Landesamt in NRW. Er erhebt und veröffentlicht zuverlässige und objektive Daten für das Bundesland Nordrhein-Westfalen für mehr als 300 Statistiken auf gesetzlicher Grundlage.

Am 29. August 2023 teilte IT.NRW öffentlich mit, dass die nordrhein-westfälischen Bauämter im ersten Halbjahr 2023 lediglich Baugenehmigungen für 21.211 Wohnungen erteilt haben. Wie weiter mitgeteilt wurde, waren das 32,6 Prozent weniger als von Januar bis Juni 2022 (damals: 31.484 Wohnungen). 17.146 Wohnungen (-36,3 Prozent) sollen in neuen Wohngebäuden und 3.725 (-3,5 Prozent) durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (z. B. Ausbau von Dachgeschossen) entstehen. In neuen Nichtwohngebäuden (gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend nicht Wohnzwecken dienen) sind weitere 340 Wohnungen geplant.

In allen fünf Regierungsbezirken des Landes war die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen niedriger als im ersten Halbjahr 2022. Den höchsten prozentualen Rückgang ermittelten die Statistiker für den Regierungsbezirk Arnsberg (2.803 genehmigte Wohnungen; -47,7 Prozent), gefolgt von Münster (4.038; -33,6 Prozent), Detmold (2.966; -31,6 Prozent), Köln (6.201; -27,5 Prozent) und Düsseldorf (5.203; -27,3 Prozent).

Hinzu kommt ein beispielloser Niedergang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen. So sank die Zahl der pro Jahr fertig gestellten Wohnungen mit Mietpreisbindung vom Jahr 2016 (9.301 WE<sup>1</sup>) bis zum Jahr 2022 (3.993 WE) um rund 57 Prozent ab. Im Bereich der öffentlichen Förderung von Wohneigentum stellt sich das Bild ebenfalls desaströs dar: Im Jahr 2022 wurden in ganz NRW nur 594 WE gefördert. Das sind durchschnittlich jeweils 1,5 WE in den 396 Kommunen des Landes. Vor diesem Hintergrund ist vollkommen unverständlich, warum die Landesregierung das Förderprogramm NRW.ZUSCHUSS zur Erleichterung der Bildung von Wohneigentum zum 14. Juli 2023 hat sang und klanglos auslaufen lassen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> WE = Wohneinheiten

<sup>2</sup> Das Förderprogramm diente dazu den Erwerbenden von Wohneigentum nach Zahlung der Grunderwerbsteuer das notariell beurkundete Erwerbentgelt im Nachgang in Höhe von 2 Prozent zu bezuschussen.

Angesichts der aktuellen Zahlen muss insgesamt von einem beispiellosen Niedergang des Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen gesprochen werden. Dieser Niedergang fällt in die Amtszeit von Ministerin Scharrenbach. Er begann deutlich vor dem Ukraine-Krieg, vor Material- und Arbeitskräftemangel, vor der Kostenexplosion im Bausektor. Bauwirtschaft und Wohnungswirtschaft stehen in einer schweren Krise. So hat beispielsweise der Verband der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen (VdW) nach eigener Untersuchung ermittelt, dass der Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen um rund 80 Prozent eingebrochen ist. Insolvenzen und die Abwanderung von Arbeitskräften bestimmen das Bild.

Demgegenüber ist der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen immens. Die Dramatik der Situation verdeutlichen selbst die Zahlen, die Landeswohnungsbauministerin Scharrenbach am 5. November 2020 selbst vorgelegt hat<sup>3</sup>. Danach ist von einem erforderlichen Neubauvolumen von mindestens 51.000 WE pro Jahr auszugehen. Seit der Vorlage des Gutachtens hat sich der Wohnraumbedarf im Land weiter erhöht.

Zusätzlich ergibt sich nach der Bedarfsanalyse bis zum Jahresbeginn 2040 ein Bedarf an rund 233.600 altersgerechten Wohnungen. Hinzu kommen nochmals 148.300 Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte.<sup>4</sup> Zu diesem Bedarf hinzuzurechnen sind auch die öffentlich geförderten Mietwohnungen, die jährlich aus der Mietpreisbindung fallen. Hierbei handelt es sich nochmal um rund 3 Prozent jährlich, somit rund 10.000 WE pro Jahr.

Der stetig ansteigende Wohnraummangel der vergangenen Jahre hat zu einem deutlichen Anstieg der Mietpreise geführt. Für immer mehr Menschen werden die notwendigen Aufwendungen für eine menschenwürdige Unterkunft zu einem existenziellen Problem. Immer weiter steigende Mietpreise verfestigen, verschärfen und schaffen neue Armutslagen. Diese Situation befördert die soziale Schieflage in unserem Land. Vor diesem Hintergrund kommt dem bezahlbaren Wohnraum für die große Masse der Bevölkerung zentrale Bedeutung zu.

Angesichts dieser mehr als besorgniserregenden Situation, zeigen die Äußerungen der zuständigen Wohnungsbauministerin in Nordrhein-Westfalen nicht mehr als Hilflosigkeit. Ständige Schuldzuweisungen Richtung Bundesregierung und Verweise auf schwierige Marktbedingungen sind nicht geeignet den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen im Interesse der Menschen wirksam und nachhaltig anzukurbeln. Stattdessen braucht Nordrhein-Westfalen einen Aufbruch für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, in der Politik, Wohnungswirtschaft, Kommunen und Bauunternehmen an einem Strang ziehen. Dabei kann das „Maßnahmenpaket für bezahlbares und zukunftsgerechtes Bauen“ der SPD-Bundestagsfraktion eine gute Leitlinie sein.

## II. Der Landtag stellt fest:

- Die Wohnungsbaupolitik der Landesregierung ist gescheitert.
- Die gegenwärtig schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen dürfen keine Ausrede sein. Das Beklagen von Marktmechanismen ist nicht Aufgabe staatlicher Daseinsvorsorge. Förderpolitik muss Anreize schaffen und Lenkungswirkung entfalten. Wenn dies nicht mehr ausreichend ist, ist die Förderpolitik falsch.

---

<sup>3</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ergebnisbericht | Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040.

<sup>4</sup> Ebenda Seite 8 f.

- Nordrhein-Westfalen braucht einen Aufbruch für mehr gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, bei dem Politik, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft an einem Strang ziehen. Dazu gehört vor allem eine wirkungsvolle Förderpolitik, die die zeitgemäßen Impulse setzt.
- Die Zuständigkeit für den Wohnungsbau liegt bei den Ländern. Der Bund unterstützt sie bei deren Aufgabe im Zeitraum 2022 bis 2027 mit insgesamt 18,15 Mrd. Euro.
- Deshalb muss die Landesregierung selbst endlich eigene wirksame Impulse und Konzepte zur Förderung des Wohnungsbaus in unserem Land vorlegen und zeitnah umsetzen.
- Die wichtigste Herausforderung der Wohnungspolitik besteht in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von angemessenem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Dafür ist die öffentliche Wohnraumförderung des Landes das wichtigste Instrument. Deshalb muss der Bau von mietpreisgebundenen Wohnungen Priorität haben.
- In der gegenwärtigen tiefgreifenden Krise des Wohnungsbaus, bedarf es zugleich Impulsen, die das Überleben der erforderlichen Projektentwickler, Bauunternehmen und weiterer unverzichtbarer Akteure durch geeignete Maßnahmen sichern.
- Der Erfolg der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen bemisst sich daran wie viele Wohneinheiten effektiv pro Jahr geschaffen werden.
- Der Ankauf von Mietpreisbindungen allein ist keine nachhaltige Lösung, um der Wohnraummisere in NRW Herr zu werden. Dadurch wird keine zusätzliche Wohnung neu geschaffen. Die deutliche Forcierung des Neubaus von Mietpreis gebundenen Wohnungen mit längerer Mietpreisbindung ist die dringend notwendige Ergänzung. Dazu bedarf es einer zeitnahen Wohnungsbauoffensive „Bauen jetzt“.
- Das Auslaufen des Landesförderprogramms zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum NRW.ZUSCHUSS zum 14. Juli 2023 befördert die Stagnation, statt den Aufbruch für mehr Wohnraum in Nordrhein-Westfalen.
- Der Markt regelt nicht alles. Es bedarf zur Realisierung einer staatlichen Daseinsvorsorge für die Menschen in Nordrhein-Westfalen einer deutlich stärkeren Einflussnahme der Landesregierung auf die Schaffung von Wohnraum.

### **III. Der Landtag beschließt:**

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, auf Basis eines Aufbruchs für mehr gemeinwohlorientierten Wohnungsbau folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### **1. Sofortprogramm „Bauen jetzt“ für Nordrhein-Westfalen**

Zügig ein Sofortprogramm „Bauen jetzt“ zu konzipieren, das eine Neubau- und Sanierungs-offensive im Wohnungssektor entfaltet. Dabei geht es nicht nur darum die Bautätigkeit wieder anzukurbeln, sondern auch die unverzichtbaren Akteure, wie Projektentwickler und Bauunternehmen vor der drohenden Insolvenz zu schützen. Den erforderlichen Prozess des Aufbruchs für den Wohnungsbau im offenen Meinungs-austausch bezüglich der neu zu fassenden bedarfsgerechten Förderrichtlinien mit NRW.BANK, Fachabteilung des Wohnungsbauministeriums, Kommunen, Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft zeitnah und konzertant für mehr gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu betreiben.

## 2. Öffentliche Wohnraumförderung auf die besonderen Problemlagen der Krise ausrichten

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes auf die besonderen Problemlagen der Krise auszurichten, indem

- das jährliche Fördervolumen deutlich erhöht
- eine neue Fördersäule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit mit deutlich längerer Mietpreisbindung eingeführt
- die Bestimmungen für das erforderliche Eigenkapital der Kreditnehmer im Bereich selbstgenutzten Wohneigentums kundenfreundlicher zu gestalten sind und das zum 14. Juli 2023 ausgelaufene Förderprogramm zur Erleichterung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum, NRW.ZUSCHUSS, in gleicher Höhe wieder eingeführt und in die neue Fördersystematik implementiert
- unverzüglich Maßnahmen zur Absenkung des Bauüberhang ergriffen werden, indem die Möglichkeit der Umwidmung von frei finanziertem Wohnungsbau zu Mietpreis gebundenem Wohnungsbau forciert
- ein landeseitiges Sonderprogramm zur Aufstockung von Bestandsimmobilien des Wohnungssektors mittels modularer Holzbauweise geschaffen

wird.

## 3. Steuerliche Maßnahmen zur Überwindung der Krise und zum Schutz der Marktakteure

Ergänzend sind steuerliche Maßnahmen zur Überwindung der Krise und zum Schutz der Marktakteure zu ergreifen, indem

- auf Länder- und Bundesebene für die Differenzierung der Grunderwerbsteuer für den Wohnungsbau einzutreten ist, wonach für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau eine langfristige Absenkung der Grunderwerbsteuer eingeführt wird
- die Einführung einer Grundsteuer C in NRW zur Mobilisierung ungenutzter Grundstücke sowie zur Bekämpfung von Grundstücksspekulationen im Sinne des Wohnungsbaus mit Nachdruck anzugehen ist und die Kommunen bei der Umsetzung vor Ort durch einen verbindlichen Leitfaden zu unterstützen sind
- ein Sonderprogramm zum Schutz vor Insolvenzen eingeführt wird, das Projektentwicklern und anderen von der Krise betroffenen Marktakteuren durch Stundung der Steuervorauszahlungen mehr Luft zum Atmen gewährt und damit hilft die Krise zu überwinden.

## 4. Unterstützung der Kommunen

Im Zuge des konzertierten Aktionsprogramms „Bauen jetzt“ müssen auch die Kommunen unterstützt werden, indem

- eine Landeswohnungsbaugesellschaft bei NRW.URBAN anzugliedern ist, die Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft oder ausreichende Ressourcen beim Bau zusätzlicher gemeinwohlorientierter Wohnungen unterstützt sowie nutzbaren Wohnraum durch Ankauf von Beständen aus Insolvenzen am Markt hält und diese später wieder gemeinwohlorientiert veräußert.
- die Kommunen bei der Einführung von Erbpachtmodellen für den Wohnungsbau unterstützt werden, um die Gesamtkosten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum deutlich abzusenken

- das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes endlich konstruktiv und vollständig in NRW umgesetzt und evaluiert wird sowie die Kommunen bei der Anwendung vor Ort durch einen Leitfaden unterstützen werden
- die Kommunen nachhaltig bei der Schaffung von Wohnbauflächen durch einen bedarfsgerecht gestalteten landesgesetzlichen Rechtsrahmen unterstützen werden

Jochen Ott  
Ina Blumenthal  
Christian Dahm  
Sarah Philipp  
Sebastian Watermeier

und Fraktion