LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4086

A02

Die Wohnungswirtschaft im Westen
VdW

Stellungnahme
des VdW Rheinland Westfalen e.V.

zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Spekulationen und Fehlentwicklungen im Wohnungsbau verhindern

Drucksache 17/13391

im Rahmen der schriftlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen
am 25. Juni 2021

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW RW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser schriftlichen Anhörung.

Vorbemerkung

Der VdW Rheinland Westfalen ist der Prüfungsverband und die Interessenvertretung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschafts und vertritt rund 480 genossenschaftliche, öffentliche und kommunale, kirchliche und industrieverbundene sowie private Wohnungsunternehmen, die mit rund 1,2 Millionen Wohnungen etwa 20 Prozent des Mietwohnraums in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften.
In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

2019 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 2,63 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Der VdW Rheinland Westfalen arbeitet proaktiv und gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften und im Dialog mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie der Landesförderbank NRW.BANK kontinuierlich an der Verbesserung des Angebotes an bezahlbarem, generationengerechten und klimagerechten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Die Schaffung von preisgebundenem Wohnraum spielt dabei eine zentrale Rolle.

Im Jahr 2020 haben die Mitglieder des Verbandes rund 43 Prozent der Wohnraumfördermittel abgerufen. Insbesondere bei der Modernisierung von Wohnraum sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften führend und rufen rund 60 Prozent der Mittel ab. Insgesamt wurden allein im Jahr 2020 rund 3.275 Wohnungen bewilligt. Diese Wohnungen unterliegen ab Bezugsfertigkeit einer Belegungsbindung und sind somit preisgebunden. Damit bilden die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes die verlässliche Basis für die Schaffung und Bewirtschaftung von gefördertem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen.

Den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen gelingt es durch den Bau von gefördertem, preisgedämpftem und frei finanziertem Wohnraum ein deutlich unterdurchschnittliches Mietpreisniveau anzubieten.
Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2019 im Durchschnitt 5,72 €/m² und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 €/m² (2018). Die Mietenentwicklung liegt dabei im Rahmen der Inflationsrate. Dadurch versorgen die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften vor allem Mieterhaushalte mit mittleren und unteren Haushaltseinkommen mit Wohnraum.

Die zentrale Herausforderung bei der Schaffung vor allem preisgebundenen Wohnraums ist zum einen die extrem dynamische Entwicklung der Baupreise, zum anderen die hohe Konkurrenz um Bauland mit entsprechender Preisentwicklung, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten in den Schwarmstädten und den metropolen Verflechtungsräumen. Zudem bedingt der klimagerechte Umbau der Wohnungsbestände bis zum Jahr 2050 eine höhere energetische Gebäudequalität, der mit erhöhten Gestehungskosten einhergeht.

Eine besondere Bedeutung kommt aus unserer Sicht der insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten hohen Preisdynamik des ohnehin begrenzten Baulandangebotes zu. Der aktuelle Wohnungs- und Immobilienmarktbericht 2020 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigt, dass die Preise für Bauland zwischen den Jahren 2010 und 2019 um bundesweit 84 Prozent gestiegen sind. Ursächlich dafür ist vor allem die Angebotsknappheit in den städtischen Räumen.

Bewertung

Der Mangel an baureifem Land ist ein wesentliches Hemmnis für die Ausweitung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum. Insofern ist die Spekulation mit baureifem Land mit der Aussicht auf Handelsgewinne mit kurzen Haltefristen aus Sicht des Verbandes grundsätzlich problematisch. Die Spekulation verstärkt die Bodenpreisdynamik auf den Wohnungsmärkten. Den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften

fällt es daher zusehends schwerer, sich im für die Bedarfsdeckung erforderlichen Umfang mit Bauland für ihre Projekte zu versorgen.

Dennoch ist festzustellen, dass auf Grund mangelnder Baukapazitäten auch der Bauüberhang in der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft zunimmt und die Projektlaufzeiten länger werden, wenn mangels Angeboten Gewerke nicht mehr plangemäß ausgeführt werden können. Insofern müssen landesgesetzliche Regelungen dieser Situation Rechnung tragen und Ausnahmen für solche Unternehmen und Genossenschaften ermöglichen, die als Bestandshalter bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Share Deals spielen für den überwiegenden Teil der Mitgliedsunternehmen eine eher untergeordnete Rolle, können im Einzelfall aber im Rahmen von Beteiligungen vorkommen. Insbesondere bei börsennotierten Wohnungsunternehmen in der Gesellschaftsform der Aktiengesellschaft werden Share Deals als Steuervermeidung unterstellt, diese stellen aber im Wesentlichen nicht die Intention der Steuervermeidung dar, sondern viel mehr übliches Handelsgeschehen von Gesellschaftsanteilen. Die stärkere Regulierung von Share Deals könnte jedoch auch relevante konzerninterne Umstrukturierungen hemmen und so einen ungewollten Eingriff in Konzernstrukturen darstellen.

Einer Wiedereinführung des Umwandlungsverbotes spricht aus Sicht des VdW Rheinland Westfalens nichts entgegen, da die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Bestandshalter sind und in der Regel nur im Rahmen von Baurecht Eigentumswohnungen zur Durchmischung von Quartieren projektieren. Eine Aufteilung von Bestandsmietwohnungen mit dem Ziel der Einzelprivatisierung stellt keinen Geschäftsmodell dar.

Empfehlung

Die im Antrag beschriebenen Probleme beschreiben Symptome auf angespannten Wohnungsmärkten, auf denen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum das Angebot übertrifft. Aus der Perspektive des Verbandes müssen jedoch die Ursachen für diese

Bedarfsüberhänge bearbeitet werden. Dafür legt der Verband nachfolgende Empfehlungen vor:

- **Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft**
  Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bilden als gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft nur ein Segment der am Wohnungsmarkt tätigen Akteure. Insbesondere nach der Finanzmarktkrise von 2007 hat sich die Akteurslandschaft verändert. Neue Investoren und Geschäftsmodelle haben das Wohnen als verlässliche Anlageklasse als Alternative zu den volatilen internationalen Finanzmärkten entdeckt. In der Folge treten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vielerorts mittlerweile in einen starken Wettbewerb um Bauland und Ressourcen mit Projektentwicklern, Immobilienfonds etc. die in erster Linie hochpreisigen (Eigentums-)Wohnraum zum Weiterverkauf entwickeln und nicht als langfristige Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen. Deshalb werben wir auf allen politischen Ebenen für eine Stärkung der und den Dialog mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, insbesondere in Bezug auf die Bewertung der lokalen wohnungswirtschaftlichen Realitäten.

- **Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbarer Wohnraum**
  Die Baulandpreisdynamik ist neben den steigenden Gestehungskosten die zentrale Größe bei der Gestaltung von Neubaumieten. Durch eine intelligente Liegenschaftspolitik und eine kooperative Stadtentwicklungspolitik können Städte und Gemeinden Bauland gezielt an solche Akteure abgeben, die bezahlbaren oder geförderten Wohnraum bauen und bewirtschaften. Hier liegt ein wesentlicher Hebel für die Ausweitung von bedarfsgerechtem bezahlbarem Wohnraum. Städte und Gemeinde müssen weiterhin vom Land dahingehend unterstützt werden, dass sie materiell und personell in die Lage versetzt werden, Baulandpolitik aktiv vor Ort umzusetzen, damit Bauland nicht an den Investor mit dem höchsten Preisangebot, sondern mit dem besten Konzept zur Wohnraumversorgung vergeben wird. Die Initiative Bau.Land.Leben des Landes NRW leistet hier erste Ansätze.

- **Angebote zur Bestandsförderung ausbauen**
  Neben dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum muss auch der bestehende Wohnungsbestand zukunftsfähig, sprich generationen- und klimagerecht umgebaut werden. Dazu sind teilweise massive Eingriffe in die bauliche Substanz notwendig. Die Förderangebote des Landes und des Bundes müssen hier weiterentwickelt werden, damit Mieten bezahlbar bleiben, Wohnungsunternehmen handlungsfähig bleiben und weiter in die Modernisierung und den Neubau von Wohnraum investieren können und gesellschaftlich vereinbarte Klimaziele erreicht werden.

- **Verlängerung der Preisbindung im Bestand ermöglichen**
  Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird sich erst mittelfristig durch den Neubau von Wohnungen lösen lassen. Um zu verhindern, dass Wohnraum aus der Preisbindung fällt oder um neue Preisbindungen zu schaffen, ist ein Förderinstrumentarium notwendig, welches die Verlängerung von Preisbindungen oder den Ankauf von Belegungsbindungen ermöglicht und so im Bestand den Anteil von preisgebundenem Wohnraum erhöht. Hierzu hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung ein Pilotprojekt in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster im Rahmen der Wohnraumförderung auferlegt. Dieses Projekt sollte zeitnah evaluiert und ausgeweitet werden.

- **Strukturelle Entwicklung von Entlastungsräumen**
  Durch die Binnenmigration und die Zuwanderung aus dem (europäischen) Ausland wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den metropolen Verflechtungsräumen und den Schwarmstädte ungebrochen bleiben. Die konkurrierenden Nutzungen von Wohnen und Infrastruktur limitiert die Baulandpotentiale in vielen Städten bereits heute. Deshalb haben VdW Rheinland Westfalen und der Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW mit dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“[1] das Thema der Stärkung von Entlastungsräumen aufgegriffen. Bei mangelnden Bodenreserven gilt es regionalplanerisch

[1] Bericht abrufbar unter https://www.gdw.de/media/2020/12/endbericht_quaestio_regionalen-ausgleich-staerken-die-wohnungswirtschaft-als-gestalter-von-heimat_2020.pdf

vollwertige Entlastungsräume für die Kernstädte infrastrukturell vollwertig zu erschließen, damit auch jenseits von Verdichtungsräumen gleichwertige und gemischte Siedlungsräume entstehen können.

Kontakt

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf
0211-16998-10
info@vdw-rw.de