

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
17/4544**

A02



# **Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

zum Antrag

**Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht ein gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!**

Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 17/14279

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am  
19. November 2021**

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

### **Ausgangslage**

Der Verband der Wohnungswirtschaft kann der im Antrag beschriebenen Ausgangslage in Teilen folgen. Die Wohnungsteilmärkte präsentieren sich über das Land betrachtet jedoch grundsätzlich differenziert. In der Rheinschiene (Köln, Bonn, Düsseldorf) und im Münsterland sind bereits seit einigen Jahren angespannte Wohnungsteilmärkte zu beobachten. In der jüngeren Vergangenheit gab es jedoch auch zunehmend auf solchen lokalen Wohnungsteilmärkten Anspannungen, die bisher als ausgeglichen oder sogar leicht entspannt galten (z.B. Dortmund, Essen).

Einigen Nachfragegruppen fällt es in auf diesen Wohnungsmärkten schwer sich mit adäquatem, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wenn sich Mieten und Einkommenssituation in einigen Mietsegmenten auseinanderentwickeln. Das unterstreichen auch die Zunahme von Wohnraumanfragen an unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften, die auch im Umfeld von Metropolräumen zunehmend ist. Ursächlich für diese Entwicklung ist die verstärkte Wanderung, sowohl als Binnenwanderung als auch durch Zuzug aus dem (europäischen) Ausland, in diese sogenannten Schwarmstädte und nachgelagerte Spill-Over-Effekte.

Die Zuwanderung trifft auf ein Wohnungsangebot, welches sich zwischen 1995 und 2010 nicht wesentlich entwickelt hat, die Baufertigstellungszahlen sind in dieser Zeit bundesweit von ca. 603.000 WE auf 159.000 WE runtergegangen.

Seit 2010 entwickelt sich die Nachfrage zumindest in den Schwarmstädten dynamischer als das Angebot.

Die Wohnungsunternehmen und –genossenschaften können diese Nachfrage nicht ohne weiteres durch mehr Wohnungsbau befriedigen, da auch die Kapazitäten in der Bauindustrie und den für die Bereiche Planen, Bauen und Verkehr zuständigen Verwaltungen in diesem Zeitraum merklich abgebaut wurden, woraus eine über die

allgemeine Teuerungsrate hinausgehende Kostenentwicklung im Baugewerbe in Verbindung mit langen Genehmigungszeiten resultieren.

Auf Grund der Zinssituation auf den Finanzmärkten und dem damit einhergehenden Anlagedruck sieht sich zudem die bestandshaltende, ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft nach wie vor in der Konkurrenz um Bauland und -kapazitäten mit solchen Kapitalanlegern deren Investitionsentscheidungen eher im hochpreisigen Wohnungssegment stattfinden. 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.

Durch die Versäumnisse der vergangenen 20 Jahren im entsprechenden Maße Bauland auszuweisen oder weiter zu entwickeln, sowie die nicht mehr zeitgemäße Ausgestaltung älterer Bebauungspläne hat sich der Wettbewerb um bebaubare Grundstücke noch verstärkt.

Die sich daraus ergebende Mietendynamik ist deutlich differenzierter zu betrachten - die Entwicklung von Bestandsmieten, Erst- und Neuvermietungen hat jeweils unterschiedliche Dynamiken mit unterschiedlichen Ursachen. Zudem ist auch notwendigerweise der Bezug zur Entwicklung der Reallöhne bzw. der Haushaltseinkommen her zu stellen, wie dies der Sozialbericht 2020 des Landes NRW ja auch versucht hat. Anzumerken ist hier, wie auch bei der Mietendatenerhebung insgesamt, dass wir es mit aggregierten Daten unterschiedlicher Qualität zu tun haben, die wesentliche Teile des Wohnungsmarktes regelmäßig nicht abbilden, insbesondere die Daten aus den Mietpreisdatenbanken großer Onlineplattformen oder entsprechende Leerstandsindices erweisen sich hier als nicht repräsentativ<sup>1</sup>.

Betrachtet man die Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand seit dem Jahr 2000 so ist bis zum Jahr 2020 ein im Wesentlichen gleichmäßiger Anstieg der Mieten um

---

<sup>1</sup> Wir verweisen an dieser Stelle auf die Stellungnahme 17/3849 des VdW Rheinland-Westfalen zur Anhörung zum Sozialbericht des Landes NRW 2020 Vorlage 17/4607 und 17/4608

insgesamt 28 Prozent feststellbar, der sich noch unterhalb der Entwicklung der Inflationsrate (+33%) und der Verbraucherpreise für Wasserversorgung, Müllabfuhr und weiterer Dienstleistungen (+30%) bewegt<sup>2</sup>. Hier sehen wir vor allem die Entwicklung der Verbraucherpreise für Strom (+123%) und Gas und Heizöl (+72%) als wesentliche Preistreiber dann der Bruttowarmmiete.

Die feststellbare Dynamik der Erstvermietungsrenten nach Neubau bildet im Wesentlichen die bereits beschriebene Steigerung der Bauland- und Baukostenentwicklung ab, die durch die Corona-Pandemie nochmal eine zusätzliche Geschwindigkeit entwickelt hat. Das Statistische Bundesamt hat zuletzt festgestellt, dass die Baukosten zwischen August 2020 und August 2021 um 12,6 Prozent gestiegen ist. Eine Dynamik, die das Bundesamt zuletzt 1970 feststellen konnte.<sup>3</sup>

Die Betrachtung der Dynamik der Neuvermietungen hängt aus Sicht des Verbandes erheblich an der Auswahl der Datengrundlage und der wohnungswirtschaftlichen Akteure. Betrachtet man die Daten der bereits erwähnten Mietpreisdatenbanken, kann man vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten eine erhebliche Preisentwicklung feststellen. Problematisch ist hier, dass diese Daten regelmäßig nur ein Teilspektrum des Wohnungsmarktes abbilden. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen nutzen kaum Online-Immobilienportale für den Vertrieb ihrer Wohnungen. Im Ergebnis wird dieses für Nordrhein-Westfalen mit rund 20 Prozent Marktanteil nicht unerhebliche Wohnungsteilsegment in diesen Zahlen kaum repräsentiert. Das bereits zum zweiten Mal erhobene VdW Wohnungsmarktbarometer kommt als Analyse der 13 größten Städte in NRW zu dem Ergebnis, dass es vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten zu einem erheblichen Delta zwischen den Wiedervermietungsrenten der Plattformen und der Mitgliedsunternehmen kommt, dass mit dem Anspannungsgrad des lokalen Wohnungsmarktes ansteigt. Das unterstreicht die stabilisierende Wirkung dieses Marktsegmentes –

---

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie7, Reihe 7

<sup>3</sup> Vgl. Pressemitteilung Destatis vom 7. Oktober 2021: Baupreise für Wohngebäude im August 2021: +12,6 % gegenüber August 2020; abgerufen unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html)

auch auf die Mietbelastungsquoten - einerseits und die Problematik bei der Interpretation andererseits.<sup>4</sup>

Trotz der herausfordernden Datenlage scheint die Mietbelastungsquote in NRW, so die Antwort der Bundesregierung mit Bezug auf eine kleine Anfrage aus August 2021 zu stagnieren<sup>5</sup>. Wenig überraschend ist jedoch die Betroffenheit vor allem geringverdienender Haushalte hier im Vergleich erheblich größer, nicht zuletzt auch durch die bereits angesprochene ausgebliebene Reallohnentwicklung. Auch hier ist mit Bezug auf das VdW Barometer festzustellen, dass sich die Situation in diesem Segment als weniger angespannt darstellt.

Der Bau von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum stellt eine zentrale Aufgabe der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen dar. 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. Dennoch gelingt es nicht, den Rückgang von geförderten Wohnungen vollends zu kompensieren. Ursächlich ist dafür aber nicht die grundsätzliche Struktur der Wohnraumförderung des Landes NRW, wie es in den vergangenen zwei Legislaturperioden entwickelt wurde, sondern die bereits beschriebenen Marktpreismechanismen. Im Vergleich der Landesförderprogramme für den Wohnungsbau ist sogar festzustellen, dass das Land NRW ein überdurchschnittlich umfangreiches Programm mit dem höchsten Förderbudget auflegt.

Die zentrale Herausforderung bei der Schaffung vor allem preisgebundenen Wohnraums bleibt die bereits beschrieben extrem dynamische Entwicklung der Baupreise

---

<sup>4</sup> VdW Wohnungsmarktbarometer 2021; abrufbar unter <https://share.vdw-rw.de/vdwbarometer2021>

<sup>5</sup> Deutscher Bundestag Drucksache 19/31925 Antwort auf Kleine Anfrage der Abgeordneten Kathrin Vogler, Caren Lay, Matthias W. Birkwald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. – Drucksache 19/31518

verbunden mit der hohen 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 2045 eine höhere energetische Gebäudequalität, der mit erheblichen Investitionsnotwendigkeiten einhergeht. Ziel und Herausforderung der im Verband organisierten Wohnungswirtschaft ist es, diese Bestandstransformation so zu organisieren, dass die Mieterinnen und Mieter einerseits und die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften andererseits nicht überfordert werden. Dazu muss zwingend ein geeigneter politischer Rahmen geschaffen werden.

## **Bewertung**

Im Folgenden kommen wir zu folgenden Bewertungen der im Antrag formulierten Offensiven.

### **Zur Offensive „Starker und bezahlbarer Wohnraum NRW“**

Die Punkte der Offensive enthalten einige wesentliche, auch aus Verbandssicht sinnvolle, Ansätze. Insbesondere vor dem Hintergrund der Preisentwicklung wäre es sinnvoll, den Förderrahmen und die Tilgungsnachlässe zu dynamisieren, damit die Wohnraumförderung konkurrenzfähig bleibt. Die Förderrichtlinien sind dazu im Grundsatz geeignet.

Die Vergabe von Bauland mit unbefristeter Bindung in Erbpacht ist aus Verbandssicht problematisch. Das Angebot von Wohnraum mit unbegrenzter Mietpreisbindung (auf Erbbaugrundstücken) wird seit einigen Jahren von verschiedenen politischen Akteuren diskutiert. Der VdW Rheinland Westfalen hat dazu bereits im Februar 2017 mit zwei Gutachten von Dr. Peter Runkel und Prof. Dr. Guido Spars zur Debatte beigetragen. Aus Sicht der Gutachter gab es u.a. erhebliche Zweifel an der beihilferechtlichen Rechtmäßigkeit einer ewigen Bindung von. Die dauerhafte Bindung von Wohnraum ließe sich demnach nach den DAWI-Regeln nicht verwirklichen.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. Dr. Peter Runkel - Gutachten Neue Wohnungsgemeinnützigkeit –

Die Vergabe von Bauland in Erbpacht ist nur unter sehr engen Rahmenbedingungen sinnvoll, die die Bewirtschaftungsmechanismen der Wohnungswirtschaft antizipiert. In der Regel ist nur durch einen reduzierten Erbbauzins eine Wirtschaftlichkeit im geförderten Wohnungsbau zu erreichen, da der Zinssatz am Bodenwert festgemacht wird und damit auch an der Bodenpreisdynamik hängt. Problematisch wird dies, wenn, wie im Falle der traditionellen Eisenbahner-Genossenschaften, Erbbaurechte auslaufen und Grundstücke entweder zum Höchstpreis gekauft werden müssten oder das Erbbaurecht auf der Basis aktueller Grundstückswerte neu verhandelt werden müssen. In der Konsequenz würden die Mieten durch den erhöhten Erbbauzins sprunghaft ansteigen.

Aus Sicht des Verbandes wäre zunächst eine andere, aktivere (kommunale) Bodenpolitik anzustreben, die auch die Schaffung von gefördertem Wohnraum als wichtiges Vergabekriterium ausweist. Wohnungspolitische Ziele lassen sich auch außerhalb der Erbpacht über städtebauliche Verträge o.ä. festlegen. Der ungewollte Weiterverkauf von Projekten ist bei der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft nicht Gegenstand des Bewirtschaftungsmodells.

Die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft ist aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen keine Lösung für die angesprochenen Engpässe in der Wohnraumnachfrage und der damit zusammenhängenden Mietpreisentwicklung. Auf den angespannten Wohnungsmärkten und in den Ballungsräumen würde ein solches Unternehmen bereits auf eine Landschaft an gemeinwohlorientierten (kommunalen) Wohnungsunternehmen und –genossenschaften treffen und gegebenenfalls in eine Konkurrenzsituation um Fördermittel, aber vor allem auch Baugrundstücke und Baukapazitäten eintreten. Ob das zu einer quantitativen Angebotsausweitung im bezahlbaren Wohnungssegment führen würde, ist zu bezweifeln. Auf den entspannten Märkten ist vor allem ein qualitativer Wohnraumbedarf festzustellen, wenn es beispielsweise eine Unterversorgung an kleinen, großen oder barrierefreien Mietwohnungen gibt. Hier wäre neben einer Konkurrenzsituation zu hinterfragen, ob ein landesweit agierendes Unternehmen auf diesen Märkten wirtschaftlich tätig werden kann, wenn der

Bestand in räumlicher Streuung und zu geringen Mieten angeboten wird und gleichzeitig eine Verwaltung finanziert werden muss. Zudem setzt dies eine Kenntnis der lokalen Wohnungsmarktsituation. Aus diesem Grunde würden wir eher empfehlen, die Gründung von kommunalen oder kreisangehörigen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften zu fördern und die unterstützenden Angebote von NRW.URBAN auszubauen.

### **Zur Offensive „Mieterschutzland NRW“**

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft unterstützt die sozialen Aspekte des Mietrechts und setzt sich für einen fairen Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter ein. Daher haben sie sich von Anfang an für die sachgerechte Ausgestaltung und Verlängerung der mietrechtlichen Verordnungen durch die Einführung einer Mieterschutzverordnung ausgesprochen.

Undifferenzierte landesweite Mietbeschränkungen, beispielsweise die Festsetzung von generellen Mietobergrenzen, lehnt die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ab. Vielmehr müssen die ordnungsrechtlichen Regelungen die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich bringen.

Vor der Einführung des Wohnraumstärkungsgesetzes und des ihm zu Grunde liegenden Gutachten zu den Gebietskulissen befanden wir uns in einer wohnungspolitischen Gemengelage mit unterschiedlichen Gebietskulissen, deren gemeinsames Ziel die Messung der Marktanspannung auf lokalen Wohnungsmärkten war, dieses aber aus methodischen Gründen nicht einheitlich leisten konnten.

Es ist aus Verbandssicht jedoch zunächst einmal logisch und zwingend notwendig, wenn sich die Gebietskulissen der Verordnungen und der Wohnraumförderung nicht widersprechen würden, sondern vielmehr eine einheitliche Verordnung für den landesrechtlichen Mieterschutz bestehen bliebe. Dass dieses Gutachten der Marktentwicklung entsprechend weiterentwickelt werden muss, scheint logisch und auf Grund der bereits in der Stellungnahme des Verbandes zur Anhörung zum Antrag mit der Drucksache 17/9037 formulierten Hinweise zur Datengrundlage des Gutachtens

auch geboten<sup>7</sup>. Den Dialog dazu ohne Beteiligung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft als betroffener Akteur zu führen lehnen wir jedoch schlichtweg ab.

Die Einschränkung der ungenehmigten gewerbsmäßigen Vermietung von Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten von maximal acht Wochen pro Jahr entspricht einer Empfehlung des Verbandes.

### **Zur Offensive „Gemeinwohlorientierte Baulandpolitik“**

Die Baulandpreisdynamik ist neben den steigenden Gestehungskosten die zentrale Größe bei der Gestaltung von Neubaumieten. Insofern wäre hier eine weitere Stärkung des Engagement des Landes im Grundsatz zu begrüßen. 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. Auch die Kompensation der Grunderwerbssteuer für den geförderten Wohnungsbau ist folgerichtig. Hier sollten auch die kommunalen Genehmigungsgebühren kritisch geprüft und begrenzt werden, die als Preistreiber im (geförderten) Wohnungsbau wirken.

### **Zur Offensive „Gut und sicher Leben Zuhause“**

Wesentliche Forderungen dieser Offensive zur Entwicklung lebenswerter, klima- und generationengerechter Stadtquartiere sind bereits gelebte Praxis vieler Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen. Sowohl die Schaffung familiengerechter Bestände und Quartiere als auch die Berücksichtigung ökologischer Aspekte durch die biodiverse Aufwertung von Gebäuden und

---

<sup>7</sup> Wir verweisen an dieser Stelle auf die Stellungnahme 17/2931 des VdW Rheinland-Westfalen zur Anhörung des Antrags 17/9037

Freiflächen sind bereits Bestandteil der Neubau- und Bestandsumbauplanungen der Wohnungsunternehmen, welche sich auch in weiten Teilen bereits eine Strategie für eine klimagerechte Bestandsentwicklung bis 2045 gegeben haben. Alle Wohnungen, die Mitgliedsunternehmen des Verbandes neu projektieren sind barrierefrei, ebenso wie der überwiegende Teil der modernisierten Wohnungen barrierefrei umgebaut werden. Auf Grund der Langfristigkeit der Investitionen in den Wohnungsbau planen Wohnungsunternehmen bedarfsgerecht. Für den rollstuhlgerechten Wohnraum fehlen verlässliche Bedarfsrechnungen leider weiterhin. Eine Aufgabe der Sozialpolitik wäre deshalb, diese Bedarfe kleinräumig zu erheben und im Rahmen wohnungspolitischer Konzepte mit der Wohnungswirtschaft abzustimmen.

Auch die Attraktivierung von Wohnen in Regionen jenseits der metropolen Ballungszentrum ist eine weiterhin zentrale, strukturpolitische und raumordnerische Aufgabe der Landesregierung. Der VdW Rheinland Westfalen hat darauf bereits in seinem Forschungsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ hingewiesen<sup>8</sup>. Für den Dialog, wie auch derzeit noch periphere oder strukturschwache Räume weiterentwickelt werden können, steht die im VdW Rheinland Westfalen organisierte Wohnungswirtschaft gerne zur Verfügung.

## **Empfehlung**

Zusammenfassend legt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen 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

---

<sup>8</sup> Vgl. <https://www.vdw-rw.de/presse/regionalen-ausgleich-staerken-die-wohnungswirtschaft-als-gestalter-von-heimat.html>

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 des Angebotes an 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“<sup>9</sup> das Thema der Stärkung von Entlastungsräumen aufgegriffen. Bei mangelnden Bodenreserven gilt es regionalplanerisch vollwertige Entlastungsräume für die Kernstädte infrastrukturell vollwertig zu erschließen, damit auch jenseits von Verdichtungsräumen gleichwertige und gemischte Siedlungsräume entstehen können.

---

<sup>9</sup> S.o.

## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 473 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. 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.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2020 etwa 3.300 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2020 im Durchschnitt 5,83 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2020 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 3,3 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

### **Kontakt**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de