

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/1276**

A20



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

zum Antrag

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

Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/6381

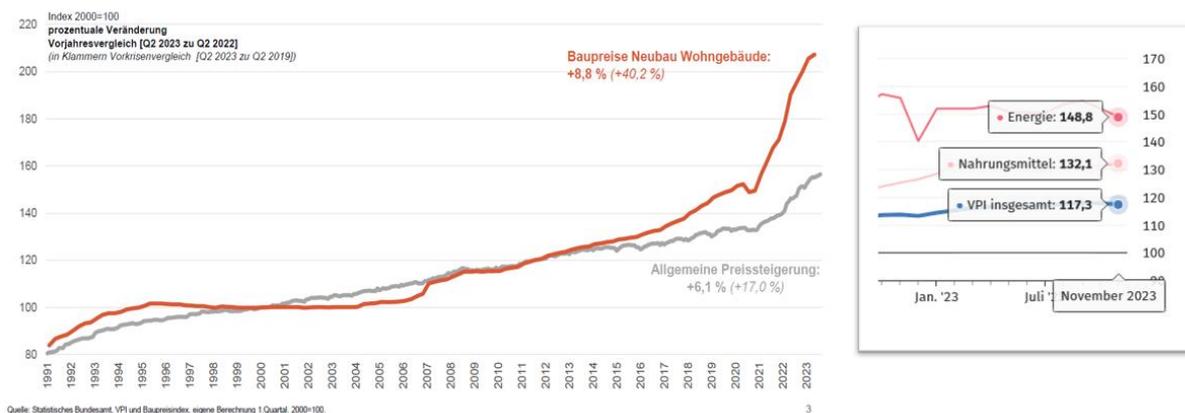
**im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am  
22. Februar 2024**

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.

Unbestritten steht der Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen und dem gesamten Bundesgebiet spätestens seit dem russischen Angriffskrieg und seiner insbesondere energiewirtschaftlichen Auswirkungen stark unter Druck. Durch den extremen Anstieg der Kosten für Baumaterialien und -dienstleistungen sind die Gestehungskosten enorm gestiegen, so dass Kosten von bis zu 4.500€/m<sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau keine Seltenheit mehr sind.



Dazu kommen steigende Grundstückskosten, insbesondere auf den stark angespannten Wohnungsmärkten, so dass Gesamtkosten inkl. Grundstück von bis zu 5.500 €/m<sup>2</sup> entstehen.

Zur Eindämmung der Inflationsentwicklung haben die Notenbanken weltweit mit einer Anpassung der Leitzinsen reagiert und damit eine jahrelange Niedrigzinsphase abrupt beendet. Auch die Europäische Zentralbank hat ab Mitte 2022 mit einer

Änderung in der Zinspolitik reagiert und den Leitzins schrittweise auf mittlerweile 4,5 Prozent erhöht. Besonders die Finanzierung von Immobilien reagiert darauf sensibel.



Quelle: Dr. Klein, Barkow Consulting

Neubaufinanzierungen sind auch bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern deutlich rückläufig, das gesamte Jahresvolumen 2023 fällt mit nur noch 161 Mrd. Euro (minus 37 Prozent) deutlich niedriger aus als 2022, insgesamt bedeutet das Vorjahresergebnis das niedrigste Volumen seit 2003.

Durch die starke Kostendynamik in allen für den Neubau relevanten Finanzierungsaspekten ergeben sich für den Mietwohnungsneubau in der Praxis erhebliche theoretische Mietsteigerungsnotwendigkeiten, wenn der Bau von Wohnungen noch nachhaltig finanziert werden soll. Unser Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat in einer regelmäßig aktualisierten Modellrechnung aufgezeigt, dass Mitte des Jahres 2021 Mietwohnungsneubau noch für 10,95€/m<sup>2</sup> kalkuliert werden konnte. Im Jahr 2023 sind durch die beschriebenen Kosten- und Zinseffekte die Mieten auf 18,10€/m<sup>2</sup> angestiegen.

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung bis Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
<b>Miete nettokalt pro qm Wohnfläche</b>	<b>10,95 €</b>	<b>14,80 €</b> <span style="color: green;">+35% (+3,85 €)</span>	<b>13,33 €</b> <span style="color: gray;">+22% (+2,38 €)</span>	<b>18,10 €</b> <span style="color: green;">+65% (+7,15 €)</span>
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	18%	25%	18%
Baukosten GEG [€/qm]	3.000	4.500	3.000	4.500
Gesamt [€/qm]	4.000	5.500	4.000	5.500
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Baukosten [€]	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
Absolut [€]	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

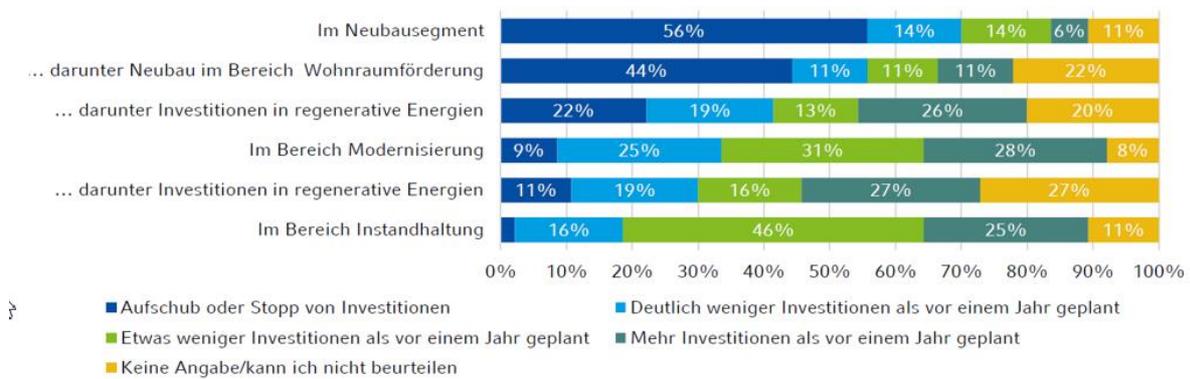
Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

Diese Modellrechnungen werden durch zahlreiche Einzelbeispiele der wohnungswirtschaftlichen Unternehmenspraxis in Nordrhein-Westfalen sowie dem nördlichen Rheinland-Pfalz bestätigt. Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen und seiner Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ist diese Entwicklung in mehrerlei Hinsicht problematisch.

Zunächst widerspricht ein Wohnraumangebot mit derartig theoretisch hohen Neuvermietungsmieten dem klaren Auftrag der im Verband organisierten ehemals gemeinnützigen und sozial verantwortlich handelnden Wohnungswirtschaft, die weiterhin bezahlbaren und klima- und generationengerechten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung schaffen und bewirtschaften will. Mieten in dieser Höhe sind für die Menschen in weiten Teilen schlichtweg nicht bezahlbar, die Nachfrage nach derart hochpreisigem Mietwohnraum beschränkt sich in den meisten nordrhein-westfälischen und rheinland-pfälzischen Wohnungsteilmärkten auf eine nur sehr beschränkte Nachfragegruppe.

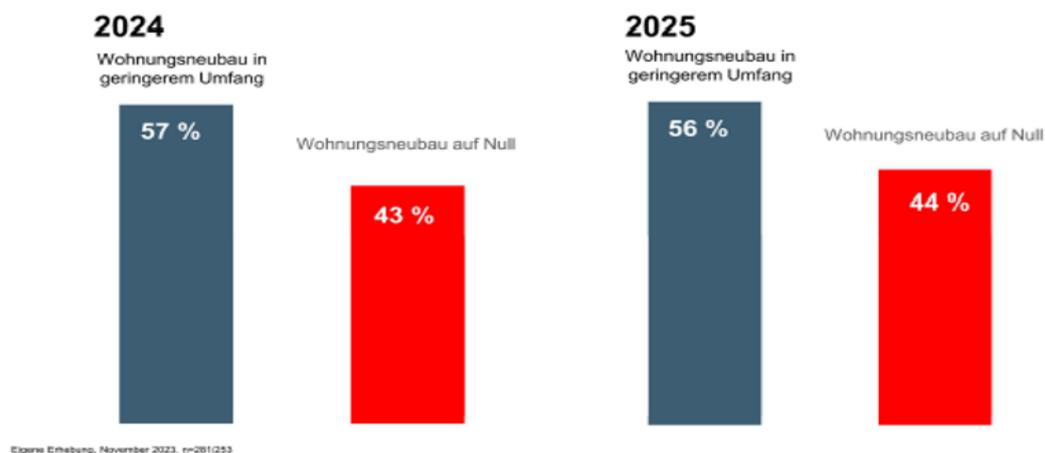
Dazu kommt, dass die nordrhein-westfälische Wohnungswirtschaft erhebliche Investitionsmittel für die energetische Transformation ihrer Wohnungsbestände zur Klimaneutralität bis 2045 aufwenden muss. Diese Investitionsmittel werden begrenzt, wenn mehr Kapital für den Mietwohnungsneubau eingeplant werden muss. Daraus entsteht in der Praxis ein Dilemma.

Im Ergebnis führt diese Situation auch in der nordrhein-westfälischen Wohnungswirtschaft seit 2022 zu einer zunehmend steigenden Zurückhaltung bei der Planung von Wohnungsneubauprojekten. Die regelmäßigen gemeinsamen Befragungen der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen zusammen mit der NRW.BANK, zuletzt im 3. Quartal 2023, machen deutlich, dass 70 Prozent der befragten Verbandsmitglieder im Mietwohnungsneubau Investitionen entweder stoppen oder aufschieben oder aber signifikant reduzieren.

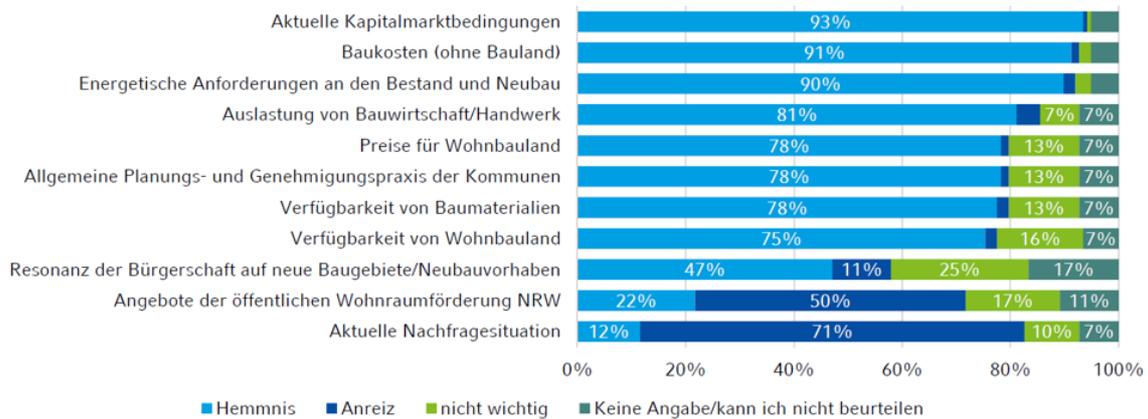


Quelle: Mitgliederbefragung VdW RW/NRW.BANK 3/2023

Die letzte bundesweite Befragung unseres GdW aus November 2023 unterstreicht diese Entwicklung und macht gleichzeitig deutlich, dass diese Zurückhaltung auch die Jahre 2024 und 2025 betreffen wird, wenn sich die Rahmenbedingungen nicht verbessern.



Auch hier sind unsere Befragungsergebnisse deutlich, an erster Stelle werden als wesentliche Probleme die aktuellen Kapitalmarktbedingungen, die Baukostenentwicklung sowie die energetischen Anforderungen an den Bestand sowie den Neubau benannt.



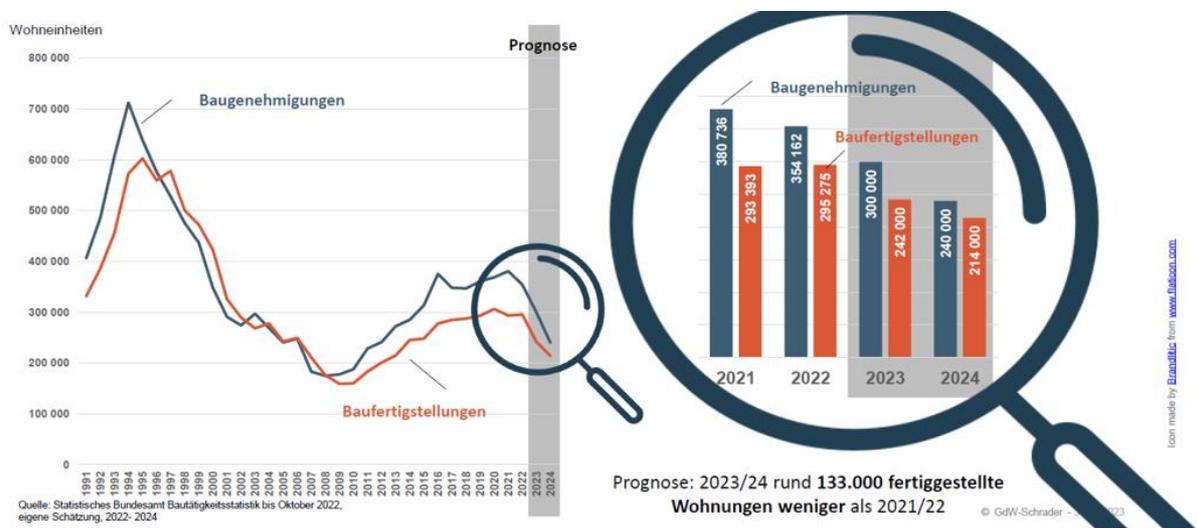
Quelle: Mitgliederbefragung VdW RW/NRW.BANK 3/2023

Die Probleme und Ursachen, die zu dem beschriebenen massiven Einbruch im Mietwohnungsneubau führen, sind seit Jahren bekannt und werden von den Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer wieder in aller Deutlichkeit aufgezeigt. An dieser Stelle besteht aus Sicht des VdW ein klares Umsetzungs- und kein Erkenntnisproblem.

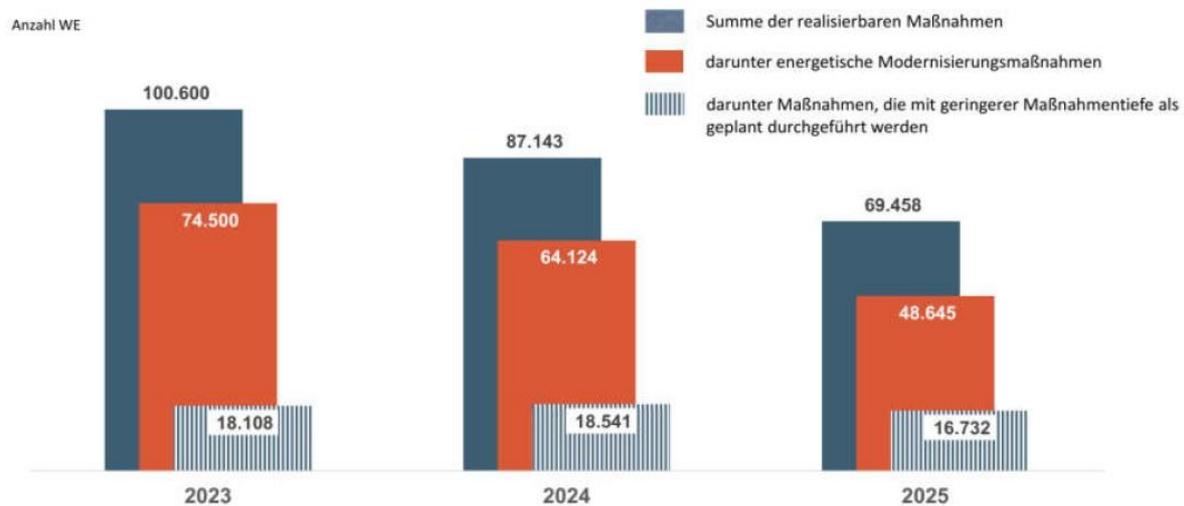
Eine zusätzliche Belastung erfährt der Wohnungsbau insbesondere durch die starke Verunsicherung vor allem hinsichtlich der Verlässlichkeit sowie zukünftigen Ausgestaltung der wohnungswirtschaftlichen Förderprogramme auf Bundesebene, beginnend mit dem völlig überraschenden Stopp wesentlicher Bundesprogramme am 24. Januar 2022. Im Nachgang dazu hat sich die förderpolitische Unterstützung durch den Bund in den vergangenen zwei Jahren aus Sicht der Wohnungswirtschaft weiter verschlechtert. Zuletzt wurden im Zuge des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes zum Klima- und Transformationsfonds vom 15. November 2023 und den anschließenden Konsolidierungsnotwendigkeiten des Bundeshaushaltes wesentliche, bereits im Rahmen des 2. Bündnis-Tages der Bundesregierung am 25. September 2023 im Bundeskanzleramt, dem sogenannten Wohngipfel, zugesagte Verbesserungen in der

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für die Wohnungswirtschaft und damit für Mieterhaushalte wieder gestrichen.

Im Ergebnis lassen sich unter den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen die von der Bundesregierung in ihrer Koalitionsvereinbarung angestrebten hohen Wohnungsneubauziele nicht erreichen, vielmehr ist ohne konsequentes Gegensteuern in erster Linie auf Bundesebene ein weiterer Einbruch der Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen zu erwarten.



Die derzeitige Stornierungswelle im Wohnungsneubau markiert Monat für Monat neue Höchststände und wird auch zu einer zunehmenden Belastung für Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk. Diese Auftragsreduzierungen betreffen dabei nicht nur den Wohnungsneubau, sondern auch energetische Modernisierungen des Wohnungsbestandes, wobei sowohl Vollmodernisierungen wie eine reduzierte Maßnahmentiefe davon betroffen sind. Die gegenwärtige Krise im Wohnungsbau wird damit auch zu einer Belastung für die Erreichung der Energie- und Klimaziele in der Wohnungswirtschaft hin zu einer vollständigen Dekarbonisierung bis 2045.



Quelle: GdW-Umfrage 11/2023

Zu den einzelnen Forderungen nimmt der VdW Rheinland Westfalen wie folgt Stellung:

### 1. Sofortprogramm „Bauen jetzt“

Grundsätzlich ist eine Weiterentwicklung der gemeinsamen Anstrengung für bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu begrüßen. Hier bestehen seit Jahren bereits belastbare Strukturen zwischen Wohnungswirtschaft, Landesregierung und Landespolitik, auch bei unterschiedlichen politischen Mehrheiten. Hierzu wird beispielhaft auf das von Nordrhein-Westfalen als zweites Bundesland bereits am 4. März 2013 unter Federführung des damaligen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen gegründete *Bündnis für Wohnen Nordrhein-Westfalen* verwiesen, welches durch die nachfolgenden Landesregierungen nunmehr als *Allianz für mehr Wohnungsbau Nordrhein-Westfalen* konsequent fortgesetzt wurde. Im Ergebnis sind für die laufende Legislaturperiode Wohnungsbaufördermittel in Höhe von 9 Mrd. Euro zugesichert, im Förderjahr 2024 1,7 Mrd. Euro. Auch wenn in Nordrhein-Westfalen der Bestand mietpreisgebundener Wohnungen rückläufig ist, dürfte die kontinuierliche und verlässliche Wohnungsbauförderpolitik sowohl in den zurückliegenden Jahren als auch aktuell zweifelsohne dazu beigetragen haben, dass die Fehlbedarfe an geförderten Wohnungen in

Nordrhein-Westfalen wesentlich geringer ausfallen als in anderen Bundesländern, so das Ergebnis der am 16. Januar 2024 vorgelegten Studie *Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland* des Pestel-Instituts mit Sitz in Hannover im Auftrag des Verbändebündnisses *Soziales Wohnen*, einem Zusammenschluss aus dem Deutschen Caritasverband, dem Deutschen Mieterbund, der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt sowie dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss die Diskussion hier perspektivisch vor allem mit Blick auf die Kostenseite geführt werden. Gelingt es nicht, die Gestehungskosten für den Mietwohnungsbau spürbar zu senken, wird die Projektierung von bezahlbarem Wohnraum mittelfristig ohne erhebliche Fördermittel nicht möglich sein. Des Weiteren wird noch einmal auf die Notwendigkeit aller stärkeren förderpolitischen Unterstützung durch den Bund verwiesen.

## **2. Öffentliche Wohnraumförderung**

Der VdW Rheinland Westfalen bemüht sich in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen seit Jahren um eine bedarfsangemessene Weiterentwicklung der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung.

Eine Erhöhung des Fördervolumens insgesamt ist wünschenswert, muss aber aus Sicht des Verbandes zwingend mit einer Dynamisierung der Grundpauschalen mit Blick auf die Baukostenentwicklung stattfinden. Auch im Rahmen der Förderung gilt: die Kostenseite muss zwingend mitbetrachtet werden. Es ist aus Sicht des Verbandes wichtig, dass der geförderte Wohnungsbau in einer hohen Qualität gebaut wird, die dem freifinanzierten Wohnungsbau nicht nachsteht, die in den Wohnraumförderbedingungen hinterlegten Qualitäten gehen darüber aber in vielen Punkten (Anteil Grünfläche, Erschließung, Geschossigkeit, Barrierefreiheit) deutlich hinaus. Hier müssen Standards kritisch auf ihre Kostenwirkung überprüft und bedarfsgerecht angepasst werden.

Eine weitere Fördersäule bedarf es aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen nicht. Die Mietpreisbindungen können bereits jetzt bis 30 Jahre gewährt werden. Bei einer weiteren Verlängerung müssten vielmehr Modernisierungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten in den Förderbedingungen berücksichtigt werden.

Die Möglichkeit der Umwidmung vom treifinanzierten geplanten Wohnraum in die Wohnraumförderung findet in der Praxis bereits statt. Insbesondere private oder bisher nicht im Rahmen der Wohnraumförderung tätige Investoren haben sich mit einsetzender Zinswende erkennbar entschieden, ihre Projekte mit öffentlichen Mitteln abzuschließen. Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen ist das in der Regel eine opportunistische Entscheidung. Hier ist mittelfristig zu prüfen, ob dieser Trend den Zielen der öffentlichen Wohnraumförderung auch in der Betriebsphase entspricht und von diesen Marktakteuren auch eine dauerhafte Bewirtschaftung dieser geförderten und mietpreisgebundenen Wohnungsbestände beabsichtigt ist.

Die Idee eines Sonderprogramms zur Bestandsaufstockung ist grundsätzlich zu begrüßen. Zahlreiche Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften identifizieren bereits seit Jahren geeignete Wohnungsbestände insbesondere der 50er bis 70er Baujahre und schaffen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, vielfach ökologisch nachhaltig durch Holzständerbauweise, zusätzlichen neuen Wohnraum, ohne gleichzeitig neue Flächen zu versiegeln. Ein Sonderprogramm sollte jedoch auch die baurechtlichen Anforderungen zum Beispiel in Bezug auf Geschossigkeit und Stellplätze berücksichtigen. Kostenseitig entstehen vor allem durch den Brandschutz Mehraufwände, die zu prüfen sind. In den letzten beiden Jahren ist auch mit Blick auf die beschriebene Baukostenentwicklung zu beobachten, dass viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften diese Aufstockungstätigkeiten leider wieder erkennbar zurückfahren.

Insgesamt wäre eine Flexibilisierung der Baugenehmigungsplanung und der Bebauungsplanung mit Blick auf modularen und seriellen Wohnungsbau aber zwingend notwendig, um die Kostenpotentiale durch diese Produktionsweise in der Praxis auch heben zu können. Häufig müssen sonst modulare Bauten kostenintensiv angepasst

werden, weil Baupläne beispielsweise in den Baufenstern keine Abweichungen zulassen.

### **3. Steuerliche Maßnahmen**

Eine Absenkung der Grunderwerbssteuer für den geförderten Wohnungsbau fordert der VdW Rheinland Westfalen seit der letzten Steueranpassung, welche Nordrhein-Westfalen in die Spitzengruppe im Ländervergleich geführt hatte. Während im Freistaat Bayern die Grunderwerbsteuer 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage beträgt, trägt in Nordrhein-Westfalen der wesentlich höhere Steuersatz nicht unerheblich zu Kostensteigerungen bei steigenden Bodenpreisen bei.

Gleiches gilt im Übrigen für sämtliche Gebühren im Rahmen der Projektierung von gefördertem Wohnraum.

Die Einführung einer Grundsteuer C ist grundsätzlich sachgerecht, in der aktuellen Situation ist jedoch fraglich, ob diese zur Mobilisierung von Wohnungsbauflächen beitragen kann. Die Grundsteuer würde in erster Linie solche Projektentwickler treffen, die keine langfristigen und sozial orientierten Bestandhalter sind, sondern in den vergangenen Jahren hohe spekulative Gewinne mit dem Grundstücksverkehr erzielt haben oder erzielen wollten. Dadurch haben diese Akteure in den vergangenen 15 Jahren einen zentralen Beitrag zur Kosten- und Mietersteigerung auf den angespannten Wohnungsmärkten geleistet.

Durch die hohen Buchwerte der Grundstücke und die nun gestiegenen Fremdkapitalkosten sind viele Projektentwickler mittlerweile aber stark eingeschränkt, was die hohe Anzahl an Insolvenzen in den vergangenen 12 Monaten unterstreicht. Es wäre deshalb wichtig zu prüfen, wie diese Grundstücke nun zu Preisen an Wohnungsunternehmen und -genossenschaften veräußert werden können, die langfristig und nachhaltig bezahlbaren Wohnungsbau realisieren können und wollen.

### **4. Unterstützung von Kommunen**

Der VdW Rheinland Westfalen lehnt die Neugründung einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft unverändert ab. Die bisherigen wohnungswirtschaftlichen

Ergebnisse der 2018 gegründeten BayernHeim GmbH machen deutlich, dass auch eine neue Landesgesellschaft von den geschilderten multiplen Problemen betroffen wäre. Der Landtagsausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung Nordrhein-Westfalen konnte sich hiervon zuletzt bei einer von unserem Verband organisierten Fachexkursion in die bayerische Landeshauptstadt München vom 4. bis 6. September 2023 überzeugen. Aus Sicht des Verbandes ist und bleibt es daher wesentlich sinnvoller, regional und bedarfsgerecht kommunale oder öffentliche Wohnungsgesellschaften dort zu gründen, wo sie als Partner für die wohnungspolitischen Ziele von Städten und Gemeinden bisher fehlen und nun benötigt werden und von diesen auch direkt gesteuert werden können. Der VdW unterstützt derartige Neugründungen ausdrücklich, in den zurückliegenden drei Jahren wurden durch den Verband in Nordrhein-Westfalen und dem nördlichen Rheinland-Pfalz neun Neugründungen von kommunalen oder kreisangehörigen Wohnungsgesellschaften engmaschig begleitet.

Die Unterstützung von Kommunen bei der Einführung von Erbpachtmodellen ist als weitere Option sinnvoll. Insbesondere mit Blick auf den geförderten Wohnungsbau muss aber klar sein, dass diese nur mit einem erheblich reduzierten Erbpachtzins sinnvoll zur Anwendung kommen kann. Gleiches gilt aber auch für die Veräußerung von kommunalen Grundstücken für den bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau, die Weiterhin möglich sein muss. Auch hier müssen Städte und Gemeinden Grundstückspreise realistisch ausstellen und so einen zentralen Beitrag zur Stabilisierung der Baulandpreisdynamik leisten. Das erfordert aber, wie alle kommunalen Maßnahmen, eine solide Ausgestaltung der kommunalen Finanzlage.

## **Empfehlung**

Zusätzlich zu den oben genannten Empfehlungen im Rahmen der Bewertung legt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nachfolgende Empfehlungen vor:

### **1. 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 wohnungswirtschaftliche Akteurslandschaft spürbar 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 privaten Projektentwicklern, Immobilienfonds, Versorgungswerken und anderen Investoren, die in erster Linie hochpreisigen Wohnraum für Selbstnutzer oder Kapitalanleger zum Weiterverkauf entwickeln und nicht als langfristige Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen. Auf Grund der Zinswende verändert sich dieses Geschäftsmodell mittlerweile dynamisch. Deshalb werden wir auf allen politischen Ebenen für eine Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, insbesondere in Bezug auf die Bewertung der lokalen wohnungswirtschaftlichen Realitäten.

## **2. 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 wichtige Ansätze.

## **3. Strukturelle Entwicklung von Entlastungsräumen**

Durch die Binnenmigration und die Zuwanderung aus dem Ausland ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den metropolen Verflechtungsräumen und Schwarmstädten ungebrochen hoch. Die konkurrierenden Nutzungen von Wohnen

und Infrastruktur limitiert die Baulandpotentiale in vielen Städten bereits heute. Deshalb haben GdW und VdW Rheinland Westfalen mit ihrer bereits am 9. Dezember 2020 vorgestellten Studie *Regionalen Ausgleich stärken-Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat*<sup>1</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>1</sup> Studie abrufbar unter: <https://www.gdw.de/downloads/publikationen/studien/studie-regionalen-ausgleich-staerken-die-wohnungswirtschaft-als-gestalter-von-heimat/> (abgerufen am 09.02.2022)

## **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 Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 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 2022 etwa 2.650 Wohnungen gebaut und modernisiert und damit insgesamt 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2022 im Durchschnitt 6,13 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,00 Euro/qm (Mikrozensus 2022).

2022 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 4 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