LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2571

A20

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

Stellungnahme
des VdW Rheinland Westfalen e.V.

zum Antrag der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:
„Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“ (Drs. 18/12565)

im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
15. Mai 2025

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

Ausgangslage

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt die Ausführungen zur Ausgangslage in großen Teilen. Die Bedarfe und Herausforderungen werden treffend beschrieben. Gerade in den Verdichtungsräumen und Universitätsstädten trifft ein hoher Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum auf ein mangelhaftes Angebot. Hohe Baukosten und Baustandards, die Entwicklung der Finanzmärkte für die Kapitalbeschaffung sowie auch eine zunehmende Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen, aber auch einzelne lokale Befindlichkeiten erschweren die Neuschaffung von Wohnraum genauso wie die Modernisierung des Bestandes in unterschiedlicher Intensität. Doch auch im ländlichen Raum besteht ein demografisch bedingter Bedarf nach bezahlbarem Mietwohnraum, das zeigt auch die Suche vieler Städte und Gemeinden nach Instrumenten zur Schaffung von Wohnraum für bestimmte Anspruchsgruppen.
In der Summe muss aber festgestellt werden, dass sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau insofern verschlechtert haben, als das bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nur noch mit Fördermitteln geschaffen werden kann, da die Kostenmieten für den Neubau mittlerweile zwischen 16€/m² und 20€/m² netto Kaltmiete liegen, abhängig von Lage und Ausführungsstandard.
Allein die hohe Nachfrage nach Fördermitteln zeigt, die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein unverzichtbares Instrument, das aber auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an seine Grenzen gerät.
Es ist daher unabdingbar, diese Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass auch ohne Wohnraumförderung leistbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Eine Diskussion um kostenseitige Effekte, beispielsweise durch realistische Baustandards bei Energetik, Bauausführung und Ausstattungsmerkmalen ist daher unumgänglich. Enge bauordnungsrechtliche Vorgaben verkomplizieren Planungs- und Bauprozesse und wirken kostentreibend.
Im Neubau und im Bestand müssen deshalb politisch die normativen Grundlagen geschaffen werden, damit Investoren und Planer entsprechenden Wohnraum rechtssicher bauen, finanzieren und langfristig bewirtschaften können.
Die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen engagieren sich seit Jahrzehnten für gutes, sicheres und sozial gerechtes

Wohnen. Ihre Mieten liegen – gerade auf den angespannten Märkten – oft erheblich unter den ortsüblichen Mieten bei der Neuvermietung von Wohnraum. Doch steigende Baukosten, Zinsen, Grundstückspreise und immer höhere regulatorische Anforderungen haben die Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsbau massiv verschlechtert.
Die Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften, sehen sich gezwungen, Neubauvorhaben zu verschieben oder gänzlich einzustellen und Modernisierungsprojekte zu verschlanken, das zeigen Befragungen von VdW Rheinland Westfalen und NRW.BANK deutlich.
Während Wohnungsgenossenschaften – historisch als Institutionen der Selbsthilfe gegründet – ein Stabilitätsanker der demokratischen und sozialgerechten Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder sind und dadurch auch stabilisierend in die Stadtquartiere wirken, entwickeln kommunale Wohnungsgesellschaften als Instrument der lokalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitk bezahlbaren klima- und generationengerechten Wohnraum in lebenswerten Quartieren in der Regel als Kapitalgesellschaft (in der Rechtsform AG oder GmbH).
Neben den Bau- und Finanzierungsbedingungen, stellt auch die Situation der Baugrundstücke die Unternehmen und Genossenschaften bei der Entwicklung neuer Quartiere oder Bauprojekte vor Herausforderungen. Hohe Bodenpreise und hohe Erbpachtzinsen wirken sich unmittelbar auf die Mieten aus. Deshalb müssen Städte und Gemeinden aktiv Bodenpolitik betreiben und (kommunalen) Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften spekulationsfreie Baulandakquise zu Preisen ermöglichen, die bezahlbares Wohnen ermöglichen.

Bewertung

Der Antrag würdigt richtigerweise die Rolle der sozialorientierten Wohnungswirtschaft und benennt zentrale Hürden, die deren Arbeit erschweren. Die Fraktionen greifen wesentliche Punkte auf, die auch der VdW Rheinland Westfalen seit Langem adressiert:

- **Bauordnungsrechtliche Erleichterungen**: Die vorgeschlagene Prüfung einer „Konservierung“ des bauordnungsrechtlichen Zustands bei Bestandsimmobilien ist sachgerecht. Sie kann dazu beitragen, dringend benötigte Modernisierungs- und Umbauprojekte wirtschaftlicher und schneller umzusetzen. Der VdW begrüßt diese Initiative ausdrücklich.
  Die Modernisierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien ist häufig komplex, da die Änderungen nur genehmigungsfähig sind, wenn sie den aktuellen gesetzlichen

Anforderungen entspricht. Nicht nur der Schallschutz und die Barrierefreiheit müssen berücksichtigt werden, sondern auch Belichtung, Geschosshöhen, Statik Brandschutz und Wärmeschutz. Der Katalog ist umfangreich.
In manchen Bereichen hat die Bauordnung NRW bereits eine Lösung gefunden. Beispielsweise ist betreffend die Aufzüge geregelt, dass diese bei einer durch Umbau/Nutzungsänderung/Ausbau nachträglich entstehenden Aufzugspflicht unter bestimmten Voraussetzungen nicht errichtet werden müssen. Auch gibt es Abweichungsmöglichkeiten fürs Bauen im Bestand (§ 69 BauO).
Doch auch wenn diese schon heute bestehen, wären eindeutige Regelung zum einzuhaltenden Stand (wie beispielsweise bei den Aufzügen) hilfreich, welche auch mit dem Mietrecht vereinbar sind.
Eine Verschiebung des Betrachtungszeitpunkts auf den Zeitpunkt der erstmaligen Errichtung im Sinne einer Konservierung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit halten wir für einen guten Grundgedanken. Dies würde jedenfalls verhindern, dass ganze bauliche Anlagen vollständig ertüchtigt werden müssen. Wichtig ist, dass entsprechende Regelungen nicht zu einem enormen bürokratischen und dokumentarischen Mehraufwand führen.

- **Überprüfung von Einkommensgrenzen**
  Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen müssten Ziel und Art der Anpassung von Einkommensgrenzen näher qualifiziert werden. In der Praxis scheitert die Gründung von neuen, bewohnergetragenen Genossenschaften häufiger an den hohen Bau- oder Erwerbskosten und der Überführung der Bewirtschaftung in tragfähige Strukturen, weniger an den Einkommensgrenzen der Bewohnerinnen und Bewohner. Insbesondere da der Bund bereits den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung (KfW 134) umfassend fördert. Es wäre aus Sicht des Verbandes eher wichtig, die Lücke zwischen geförderten Mieten im Förderweg A und den freifinanzierten Mieten durch eine Aufwertung und Ausweitung der B-Förderung zu schließen und so – vor allem in Ballungsräumen – auch ein Angebot für mittlere Einkommen zu bilden.

- **Finanzierungsinstrumente**: Hohe Kapitalkosten sind ein wesentlicher Kostentreiber für den Wohnungsbau. Ein Angebot von Krediten mit reduzierten Kapitalkosten beispielsweise durch die NRW.BANK für kommunale Wohnungsunternehmen, für Neugründungen oder genossenschaftliche Projekte sind sinnvoll, müssen jedoch mit

anderen Förderinstrumenten kombinierbar und in der Praxis leicht zugänglich sein. Sie sollten zudem für Projekte vergeben werden, die auf eine Ergänzung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommen abzielen oder als Komplementärfinanzierung.

- **Vergabe von Landesliegenschaften und kommunalen Grundstücken, Einsatz von Erbbaurechten**: Der Vorstoß, Landesliegenschaften zur Verfügung zu stellen ist zu begrüßen. Ebenso die Vergabe von kommunalen Grundstücken zum Zwecke des Wohnungsbaus. Der Einsatz von Erbbaurechten sollte projekt- und situationsabhängig geprüft werden. Gerade im derzeitigen Umfeld hoher Anfangsinvestitionen kann das ein wirksames Mittel zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen sein, die Erbbauzinsen müssen dabei aber der Quote des bezahlbaren Wohnraums angemessen ausgestaltet werden. Die Vergabe ist insgesamt abhängig von der Strategie des Unternehmens oder der Genossenschaft sein.
  Die Baulandmobilisierungs-Verordnung ist ein guter Weg der Erleichterung des Wohnungsbaus in 95 Kommunen des Landes und den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereits die Möglichkeit gegeben mehr Wohnraum zu errichten. Aufgabe des Landes ist es nun auch die Umsetzung in den Kommunen zu stärken und voranzutreiben.

- **Förderung von Genossenschaften und kommunalen Gesellschaften**: Die geplanten Unterstützungsmaßnahmen zur Gründung gemeinwohlorientierter Träger hält der VdW Rheinland Westfalen im Grundsatz für sinnvoll. Der Verband selbst berät sowohl bei der Gründung von Genossenschaften, wie auch von kommunalen Gesellschaften. Der Genossenschaftsgedanke basiert auf Selbsthilfe und -organisation der selbstnutzenden Genossenschaftsmitglieder und ist für eine kommunale Beteiligung aus Sicht des Verbandes nicht unmittelbar geeignet. Für die Umsetzung kommunaler Ziele auf den lokalen Wohnungsmärkten empfehlen wir die Gründung von Unternehmen als Kapitalgesellschaft (GmbH oder AG).

Empfehlung

Die Wohnungswirtschaft im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen bekennt sich zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums in

lebenswerten und nachhaltigen Quartieren. Für die Umsetzung dieser Ziele braucht es folgende Rahmenbedingungen:

1. Verlässliche Wohnraumförderung: Die Förderkulisse des Landes NRW muss langfristig ausfinanziert, planbar und flexibel ausgestaltet sein. Insbesondere bei der Klimaanpassung und energetischen Sanierung braucht es kombinierte Förderinstrumente aus Landes- und Bundesmitteln. Für die erfolgreiche Bewirtschaftung ausgewogener Bestände braucht es zudem Erfahrung beim Belegungsmanagement. Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft handelt dabei verlässlich und vertrauensvoll, braucht aber auch mehr Spielraum bei der Ausführung der Belegrechte.
2. Rechtsrahmen mit Augenmaß: Die Landesbauordnung muss praktikabel bleiben. Ziel muss sein, Standards dort zu reduzieren, wo sie Baukosten in die Höhe treiben, ohne dabei Sicherheit oder Nachhaltigkeit zu gefährden.
3. Baulandbereitstellung priorisieren: Kommunen und das Land Nordrhein-Westfalen müssen verstärkt dafür Sorge tragen, dass bezahlbares Bauland zur Verfügung steht – durch Vorkaufsrechte, Konzeptvergaben und kommunale Bodenbevorratung. Die Vergabe in Erbpacht mit einem sozialverträglichen Erbbauzins an sozialorientierte Unternehmen ist ein bewährtes Modell, das weiter ausgebaut werden sollte.
4. Bestandsentwicklung ermöglichen: Der Umbau, die Nachverdichtung und die Modernisierung des Bestands müssen rechtlich, technisch und finanziell erleichtert werden. Ein entscheidender Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums liegt im Bestand – das muss sich auch im Landesrecht widerspiegeln. Dazu sollte das Land die Kommunen auch zur Ausschöpfung des rechtlichen Rahmens ermutigen
5. Stadtquartiere (wieder) in den Fokus nehmen: Die gesellschaftliche Polarisierung zeigt sich auch in der steigenden Anzahl überforderter Nachbarschaften. Neben den baulichen Herausforderungen müssen wir auch die sozialen und demografische Dynamiken in den Quartieren mehr in den Blick nehmen. Der Bundesverband GdW hat dazu aktuell die Studie „Überforderte Quartiere. Engagement - Lösungen – Auswege“ vorgelegt, die zeigt, dass wir soziale Förderbausteine brauchen, welche die soziale Quartiersentwicklung in den Fokus nehmen. Hier ist die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft unmittelbarer Partner, der eingebunden werden muss!

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 Mitgliedsunter-nehmen und -genossenschaften. Insgesamt 476 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,15 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 2023 etwa 3.420 Wohnungen gebaut und modernisiert und damit insgesamt 33 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2023 im Durchschnitt 6,27 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,82 Euro/qm (Zensus 2022).

2023 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 3,9 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