LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2574

A20

Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Stellungnahme zur Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 15. Mai 2025

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Sozialorientiertes Wohnen stärken – gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!“, Drucksache 18/12565

Düsseldorf, 09.05.2025

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen (BFW NRW), seit mehr als 70 Jahren Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

ZUM ANTRAG

I. Erleichterung der Modernisierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien

Der im Antrag enthaltene Prüfauftrag zur Erleichterung von Modernisierungen von Wohngebäuden sowie zur Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken wird ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Angesichts hoher Baukosten, die Neubau, Umbau und Modernisierung gleichermaßen belasten, können rechtliche Entlastungen im Baurecht einen wirksamen Hebel zur Schaffung von Wohnraum darstellen.

Neben der gewünschten Kostenreduzierung sollten baurechtliche Erleichterungen insbesondere dazu beitragen, die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Gebäude zu ermöglichen. Dieses Ziel – politisch wie gesellschaftlich vielfach geäußert – scheitert in der Praxis häufig an den hohen Anforderungen, die eine vollständige Anpassung an heutige Wohnbaustandards mit sich bringt. Viele dieser Anforderungen sind im Bestand technisch kaum umsetzbar oder wirtschaftlich unzumutbar.

Ein Beispiel ist die Herstellung von Barrierefreiheit: Auch wenn sie im Bestand nicht zwingend vorgeschrieben ist, hängt die praktische Umsetzung oft von den Auslegungen und Erwartungshaltungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörden ab. Dies führt zu Unsicherheiten und Planungsrisiken, die Projekte verzögern oder ganz verhindern.

Mit Blick auf das Ziel der Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2045 ist eine umfassende Weiterentwicklung und Aktivierung bestehender Bausubstanz unerlässlich. Neben der Umstellung auf regenerative Energie- und Wärmesysteme muss es gelingen, Bestandsgebäude baulich zu ertüchtigen, zu modernisieren und für neue Nutzungen zu öffnen. Nur so können Ressourcen geschont, graue Energie genutzt und zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden.

Ein wichtiger Beitrag zur Stärkung einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Baukultur ist die sogenannte „Oldtimerregelung“, wie sie von der Architektenschaft vorgeschlagen und in diesem Antrag aufgegriffen wird. Sie erlaubt einen pragmatischen Umgang mit Bestandsbauten, ohne Sicherheit oder wesentliche Standards zu gefährden.

Für eine rechtssichere Umsetzung braucht es klare gesetzliche Rahmenbedingungen. Derzeit sind die Anforderungen an Umbauten und Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden landesrechtlich unterschiedlich geregelt, was zu Intransparenz und Rechtsunsicherheit führt. Eine bundesweit einheitliche Regelung sollte deshalb angestrebt werden.

Ein mögliches Vorbild ist § 85a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Dort ist geregelt, dass bei baulichen Änderungen – wie Aufstockungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen – lediglich die grundlegenden Anforderungen an Standsicherheit und Brandschutz erfüllt sein müssen. Es ist nicht erforderlich, dass alle betroffenen Bauteile dem heutigen

Neubaustandard entsprechen, sofern sie für die vorgesehene Nutzung geeignet und die Sicherheit gewährleistet ist.

Ein solcher differenzierter und angemessener Standard würde bundesweit die Reaktivierung von Bestandsimmobilien erheblich erleichtern und gleichzeitig Planungs- und Investitionssicherheit für Bauherren, Architekt*innen und Kommunen schaffen.

II. Stärkung der Wohnraumversorgung durch Wohnungsgenossenschaften, Baugruppen und kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaften

Die im Antrag der Fraktionen CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN formulierte Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum als Kernaufgabe der sozialen Daseinsvorsorge zu stärken, ist aus Sicht des BFW NRW grundsätzlich zu begrüßen. Der Fokus auf genossenschaftliche, kommunale und gemeinschaftliche Wohnformen wirft jedoch die Frage auf, **warum gerade diese Organisationsformen als besonders geeignet angesehen werden**, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – insbesondere vor dem Hintergrund, dass **private Investoren seit Jahrzehnten den Großteil des geförderten Wohnungsbaus in NRW realisieren**.

---

1. Private Wohnungswirtschaft als tragende Säule des geförderten Wohnungsbaus

Bezahlbarer Wohnraum ist eine der zentralen sozialen Herausforderungen unserer Zeit. Seit über einem Jahrzehnt reagiert die Bundes- und Landespolitik vor allem mit **Regulierungen auf dem Mietmarkt** sowie mit zunehmend umfangreichen **baurechtlichen und energetischen Anforderungen** an Neubauten. Zusätzlich verpflichten immer mehr Kommunen im Rahmen von **Baulandmodellen** zur Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen.

Gerade in diesem Kontext hat sich die **private Wohnungswirtschaft als verlässlicher Partner** erwiesen:

- Sie errichtet regelmäßig den größten Teil der öffentlich geförderten Wohnungen in NRW.
- Sie kooperiert mit Kommunen und Genossenschaften, etwa durch Bereitstellung von Grundstücken oder schlüsselfertigen Projektentwicklungen im Rahmen größerer Quartiersvorhaben.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen – insbesondere im Bereich der Wohnraumförderung – gelten **für alle Akteure gleichermaßen**. Daher ist es nicht nachvollziehbar, **weshalb Genossenschaften und kommunale Gesellschaften vorrangig gefördert werden sollen**, obwohl bezahlbare Mieten in der Regel **nur durch die öffentliche Wohnraumförderung und Subventionierung** realisierbar sind – unabhängig von der Trägerschaft.

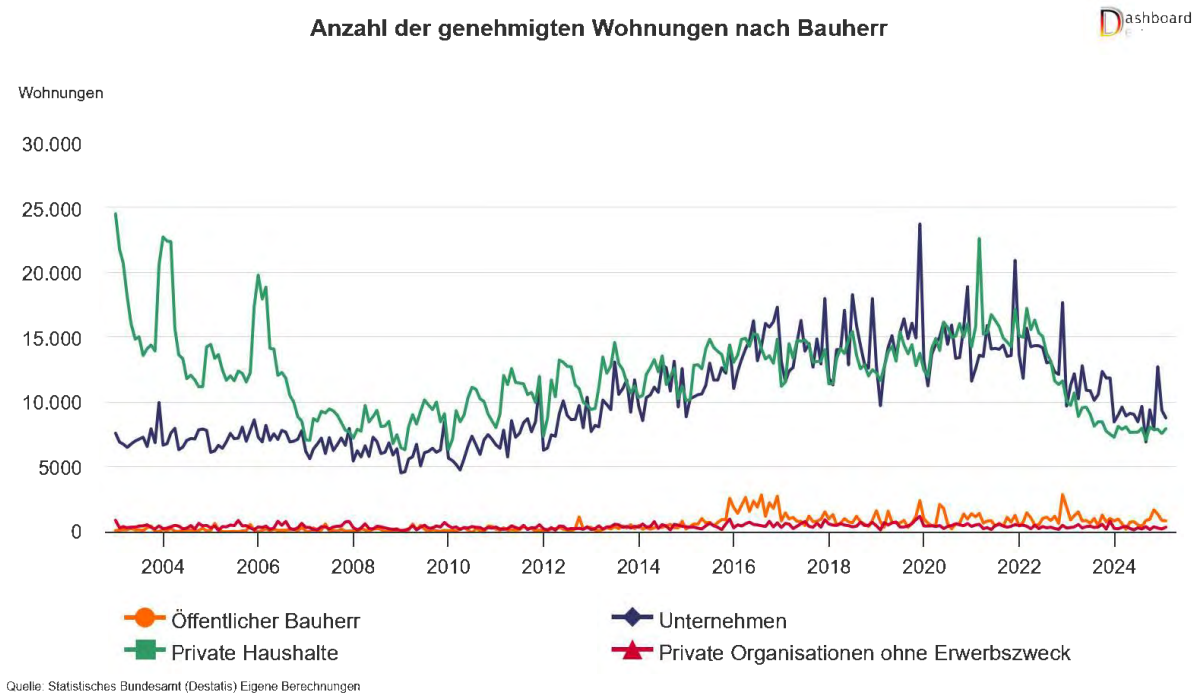
Die Frage stellt sich: **Wo liegt der konkrete Mehrwert genossenschaftlicher oder kommunaler Trägerschaft**, wenn alle Anbieter unter gleichen Bedingungen fördern und vermieten?

2. Wirklicher Beitrag zum Wohnungsneubau durch Genossenschaften und kommunale Träger?

Der Antrag betont die besondere Rolle von Genossenschaften, Baugruppen und kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Wohnraumversorgung. Tatsächlich ist deren Beitrag zur Neubautätigkeit **statistisch eher gering**:

- Laut amtlicher Baugenehmigungsstatistik werden **über 80 % der genehmigten Wohnungen von privaten Unternehmen und privaten Haushalten** realisiert.
- Öffentliche Bauherren und „Organisationen ohne Erwerbszweck“ machen nur einen **kleinen Teil der jährlichen Wohnbaugenehmigungen** aus.
- Auch in der Wohnraumförderung NRW 2024 hat die **private Wohnungswirtschaft mit rund 1,1 Mrd. € die Mehrheit der Fördermittel abgerufen**, während kommunale Unternehmen und Genossenschaften zusammen rund 610 Mio. € nutzten.

Nicht selten erfolgen Bauprojekte kommunaler und genossenschaftlicher Träger **in enger Kooperation mit privaten Projektentwicklern**, insbesondere im Rahmen größerer Quartiersentwicklungen. Der Begriff der **"Gemeinwohlorientierung"** sollte daher nicht exklusiv diesen Trägern zugeschrieben werden, sondern **auch private Wohnungsunternehmen mit einbeziehen**, die unter gleichen rechtlichen Bedingungen sozialen Wohnraum schaffen.



3. Einbringung öffentlicher Liegenschaften – bereits heute möglich

Der Antrag schlägt vor, Landes- und kommunale Grundstücke bevorzugt an Genossenschaften abzugeben. Dieser Ansatz ist nicht neu – er ist **bereits heute rechtlich und praktisch möglich**. Die konkrete Umsetzung hängt jedoch von kommunalen Liegenschaftsstrategien und Fördervoraussetzungen ab. Offen bleibt im Antrag, ob bestehende Verfahren hier als hinderlich wahrgenommen werden – und falls ja, welche konkreten Hürden beseitigt werden sollen.

4. Genossenschaftsgründungen: Eigenkapital fehlt – nicht nur Einkommensgrenzen entscheidend

Die vorgeschlagene **Überprüfung der Einkommensgrenzen** für Genossenschaften und Baugruppen ist ein sinnvoller Ansatz, um Gründungen zu erleichtern. Allerdings greift er zu kurz: **Das Hauptproblem vieler Neugründungen ist der Mangel an Eigenkapital.** Einkommensgrenzen allein sind selten die ausschlaggebende Barriere.

Empfehlenswert wäre eine Prüfung zusätzlicher Instrumente:

- Bürgschaftsprogramme oder **Eigenkapitalersatzmittel** für Genossenschaftsmitglieder
- Förderbausteine zur **Stärkung des Mitgliederkapitals**
- Klärung des **Zeitpunkts des WBS-Nachweises**, insbesondere bei Genossenschaftswohnungen in Neubauprojekten:
    - Bei Eintritt in die Genossenschaft (oft 2–3 Jahre vor Bezug)?
    - Bei Abschluss des Mietvertrags?
    - Oder – wie im Bestand – unmittelbar vor Bezug?

Die Beantwortung dieser Fragen ist für die **Planungssicherheit und Förderfähigkeit** genossenschaftlicher Neubauprojekte von erheblicher Bedeutung.

5. Fördermittelbedarf steigt – Landeshaushalt bleibt begrenzt

Abschließend ist festzustellen, dass die **öffentlichen Wohnraumfördermittel in NRW regelmäßig fast vollständig abgerufen werden** – und dennoch viele Projekte ohne Förderung bleiben oder in spätere Jahre verschoben werden müssen. Ob vor diesem Hintergrund der Landeshaushalt überhaupt Spielraum für **neue, zusätzliche Fördersegmente** hat – etwa zur gezielten Förderung von Genossenschaftsgründungen – ist fraglich.

Der BFW NRW betont daher: **Eine Priorisierung bestimmter Unternehmensformen sollte nicht zu einer Benachteiligung anderer aktiver und bewährter Akteure** führen. Der Wohnungsbau braucht **alle Kräfte – privat, kommunal und genossenschaftlich** –, um die enorme Aufgabe der Wohnraumversorgung bewältigen zu können.

BFW NORDRHEIN-WESTFALEN –
DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wir vertreten die Interessen unserer rund 400 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander, die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen bewusst sind.

GESCHÄFTSSTELLE NRW
Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211-93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN
RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND
Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga
Achim Feldmann
Stefanie Adams-Pescher
Fabio Merkens
Nisse Nesseler
Anna Rzymelka
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Andreas Schettler