LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2830

Alle Abgeordneten

Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich“

Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/13805

Düsseldorf, 04.09.2025

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen, Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

1. Grundsätzliche Einschätzung

Der BFW NRW als Vertreter der privaten, mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft teilt die Einschätzung, der zufolge Nordrhein-Westfalen dringend mehr Wohnungsneubau benötigt, uneingeschränkt.

Eine zügige und umfassende Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau ist dafür unabdingbare Voraussetzung. Ebenso ist es unstrittig, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums von zentraler Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt im Land ist. All diese Erkenntnisse sind nicht neu und wurden in der jüngeren Vergangenheit sowohl vonseiten der Politik als auch von Wirtschaft und Interessensverbänden hinreichend beschrieben.

Viele der von der Antragstellerin eingangs formulierten Erkenntnisse teilen wir, wenngleich wir die beschriebenen Lösungsansätze kritisch bewerten. Wir möchten anmerken, dass die seit 2017 rückläufigen Förderzahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht auf eine mangelhafte Ausstattung der derzeitigen Wohnraumförderung zurückzuführen sind – die deutschlandweit hohes Ansehen genießt – sondern auf extrem gestiegene Baukosten, die immer höhere Subventionen pro geförderter Wohnung erfordern.

Kern des Problems sind die während der Niedrigzinsphase von 2009 bis 2022 immer weiter gestiegenen Anforderungen (insbesondere Erschließungs- und Infrastrukturaufgaben), die insbesondere Kommunen an Vorhabenträger gestellt haben und die diese aufgrund der damals günstigen Finanzierungsbedingungen auf sich genommen haben. Das hat Projekte ebenso verteuert und verzögert wie die konsequente Fortschreibung eines Goldstandards beim Wohnungsbau durch Landes- und Bundesgesetzgeber. Neben anderen Faktoren ist die Zinswende im Jahr 2022 ausschlaggeben dafür, dass dieser Zustand nicht mehr aufrecht zu erhalten ist.

Die im Antrag vorgeschlagenen Instrumente eines revolvierenden Bodenfonds sowie einer Landeswohnungsbaugesellschaft sind aus der Perspektive des BFW NRW nicht erforderlich und auch nicht geeignet, die angesprochenen Probleme auf den NRW-Wohnungsmärkten zu lösen.

2. Revolvierender Bodenfonds

Mit der Gründung eines revolvierenden Bodenfonds sollen Kommunen dabei unterstützt werden, Investitionen in den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau vor Ort zu tätigen und, so heißt es weiter im Antrag, „die Wohnungsnot durch vermehrten gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau zu überwinden“.

Hierzu muss man feststellen, dass die überragend hohe Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus mit 2,3 Mrd. Euro in 2025 bundesweit einmalig und beispiellos ist. Die Fördergelder wurden in den Vorjahren und – so zu erwarten – auch in diesem Jahr vollständig abgerufen.

Das Ergebnis der Wohnraumförderung zeigt: die Investitionsbereitschaft in die öffentliche Wohnraumförderung ist enorm. Die Investitionen erfolgen in einem ausgewogenen Verhältnis durch alle Branchenakteure. Insbesondere im Mietwohnungsneubau halten sich die Investitionen kommunaler und privater Wohnungsbauunternehmen mit fast gleichen Anteilen die Waage.

Das Gros der Investitionen erfolgt in Kommunen, die über städtebauliche Verträge, Bebauungspläne oder andere Vereinbarungen den Bau öffentlich geförderter Wohnungen explizit einfordern. Die Auslösung dieser Investitionen ist unabhängig von Besitzverhältnissen an Grundstücken und basiert entweder auf einer Unternehmensphilosophie oder einer gezielten kommunalen Wohnungsbaupolitik.

Richtig ist, dass manche Kommunen grundsätzlich nicht über ausreichend Bauland verfügen, um den Wohnungsbau insgesamt zahlenmäßig voranzutreiben. Das Problem löst sich aber nicht durch einen Bodenfonds, sondern muss schon in Regionalplänen bedacht werden.

Kommunen, die Flächen nicht aus eigener Kraft entwickeln können, können sich bereits jetzt an NRW.URBAN wenden. Diese landeseigene Entwicklungsgesellschaft unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Flächenreaktivierung sowie Bauland- und Stadtentwicklung. Sie übernimmt komplexe städtebauliche Projekte, entwickelt Gewerbe- und Wohngebiete, saniert bestehende Areale und berät Kommunen bei der Umsetzung von Stadtumbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen.

In Zusammenarbeit mit den Landesinitiativen Bau.Land.Leben, Bau.Land.Partner und Bau.Land.Potential besteht ein Angebotsfächer, der aus Perspektive des BFW NRW alle nötigen Services anbietet, um kommunale und auch private Flächen für geförderten Wohnungsbau zu aktivieren:

- Bau. Land. Partner: Unterstützt Kommunen und Eigentümer bei der Aktivierung ungenutzter Privatgrundstücke durch einen neutralen Moderator, der die Einigung über die künftige Nutzung fördert.
- Bau. Land. Partner+: Ein erweitertes Angebot für Flächen mit höherem Aufklärungsbedarf, bei dem Kommunen Gutachten und Untersuchungen in Auftrag geben können.
- Bau. Land. Potential: Eine Methode für Kommunen, um systematisch potenzielle Flächenstandorte innerhalb ihres Stadtgebiets zu inventarisieren und nach Kriterien zu bewerten.

Ferner zielt der Antrag auf eine Beschleunigung der Flächenentwicklung ab. Eine Beschleunigung sehen wir grundsätzlich positiv, da sie Planungskosten senkt und die schnellere Entwicklung von insgesamt mehr Wohneinheiten ermöglicht.

Zum Zwecke der Flächenentwicklung in Kommunen sind in der Praxis bei dem im Antrag beschriebenen Vorgehen jedoch erhebliche Probleme zu erwarten:

- **Wettbewerbsverzerrung:** Durch die Bündelung von Grundstücken in einem staatlich dominierten Fonds besteht die Gefahr, dass Flächen vorrangig an bestimmte Träger vergeben werden. Private, mittelständische Unternehmen, die einen Großteil des Wohnungsneubaus leisten, würden dadurch strukturell benachteiligt. Stattdessen sollte allen Marktteilnehmenden die Möglichkeit gegeben werden, auf entsprechenden Flächen mit nachhaltigen und innovativen Konzepten zügig für mehr Wohnraum zu sorgen.

- **Bürokratieaufbau statt Effizienz:** Die Verwaltung eines Fonds erfordert erhebliche personelle und organisatorische Strukturen. Entscheidungen über Flächenvergabe werden komplizierter und langsamer – das Gegenteil von dem, was gebraucht wird. Darüber hinaus werden Kommunen, die ihren Bedarf an Neubauwohnungen zwar nicht decken aber dennoch kein Interesse an einer Ausweisung von mehr Flächen haben, so nicht erreicht.

- **Politische Steuerung statt marktwirtschaftlicher Logik:** Mit einem Fonds steigt die Gefahr politisch motivierter Flächenentscheidungen, statt einer fairen, transparenten Vergabe nach klaren Regeln. Gleichzeitig besteht die Gefahr, die vergangenen Fehler politischer Steuerung zu manifestieren und fortzuführen.

Alternative: Statt neue Fondsstrukturen aufzubauen, sollten Kommunen weiterhin unterstützt werden, ihre Flächenreserven schnell und transparent für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen.

Dazu braucht es beschleunigte B-Plan-Verfahren, gezielte Anreize zur Aktivierung von Brachflächen sowie den gleichberechtigten Zugang zu Förderprogrammen für alle Akteure gleichermaßen.

3. Landeswohnungsbaugesellschaft (LWG)

Die Gründung einer LWG erscheint auf den ersten Blick als nützliche Hilfestellung für Kommunen ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft. Die Frage stellt sich jedoch, wie viele Kommunen tatsächlich einen überlasteten Wohnungsmarkt haben und gleichzeitig über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen – und ob diese Einzelfälle die Einrichtung einer solchen LWG rechtfertigen.

Soweit hier bekannt verfügen alle maßgeblichen Kommunen und Kreise mit hoher Wohnraumnachfrage entlang des Rheins, in den größeren Ruhrstädten, in der Region Münster und Aachen über eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Oft agieren diese im Bereich des geförderten Wohnungsbaus in Partnerschaft mit privaten Bauträgern und übernehmen geförderte Anteile in größeren Neubauquartieren oder bauen direkt selbst auf eigenen Grundstücksflächen. Unabhängig von der Unternehmensform gelten für alle Akteure die gleichen Wohnraumförderkonditionen. Eine geförderte Wohnung wird also nicht dadurch besser, dass sie von einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft errichtet wird und sie wird auch nicht günstiger zu errichten sein.

Aufgrund des im Antrag enthaltenen Vergleichs mit anderen Bundesländern wie Niedersachsen sei darauf verwiesen, dass die WohnRaum Niedersachsen GmbH sich nach eigenen Angaben darauf spezialisiert, Bauüberhänge zu kaufen und zu aktivieren. Berlin, Bremen und Hamburg sind Stadtstaaten und deren landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vergleichbar mit einer Kölner GAG oder der SWD Düsseldorf.

Tatsächlich überwiegen die Nachteile:

- Staat als Wettbewerber statt Partner: Eine LWG tritt zwangsläufig in Konkurrenz zu privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die Behauptung, sie erschließe nur eine „Marktnische“, ist nicht haltbar – jede staatliche Gesellschaft verschiebt Marktanteile und greift auf begrenzte Fördermittel zu. Die Anträge auf Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung in Kommunen mit erhöhtem Neubaubedarf übersteigen schon jetzt die verfügbaren Mittel.
- Doppelte Strukturen und Ineffizienz: Wenngleich eine LWG ein Angebot für Kommunen ohne öffentliche Wohnungsbaugesellschaft darstellen soll, würde sie doch unmittelbar in Konkurrenz zum freien Markt (auf dem sich auch Genossenschaften bewegen) und über kurz oder lang auch zu bestehenden öffentlichen Gesellschaften treten. Eine zusätzliche landeseigene Gesellschaft schafft parallele Strukturen, statt vorhandene Kapazitäten zu stärken.
- Hohe Kosten und Folgelasten: Es bleibt zu befürchten, dass solche Gesellschaften erhebliche laufende Kosten verursachen. Dauerhafte Haushaltsbelastungen sind vorprogrammiert, ohne dass die Fertigstellungszahlen verlässlich steigen. Kommunen, die keine Planungskapazitäten für neue Wohnungen haben, haben auch keine Kapazitäten, sie zu verwalten.
- Falsches Signal an den Markt: Mit einer LWG vermittelt das Land, dass der Staat „einspringt“, wenn der Markt nach der Meinung mancher versagt. Dies schwächt das Vertrauen privater Investoren in verlässliche Rahmenbedingungen und birgt die Gefahr, private Bautätigkeit zurückzudrängen.

Die Wohnraumfördermittel des Landes sind trotz des erheblichen Fördervolumens von 2,3 Mrd. Euro vergriffen. Mit noch mehr Geld kann noch mehr gefördert werden. Dafür braucht es aber aus Verbandssicht nicht den kostenträchtigen Umweg über zwei neu zu schaffende staatliche Institutionen.

Statt eine neue LWG zu schaffen, sollte das Land bestehende Strukturen stärken. Das funktioniert über die Förderung der Zusammenarbeit von Kommunen und mittelständischen Unternehmen durch Partnerschaftsmodelle, über den vereinfachten Zugang zu Förderprogrammen für alle Marktteilnehmenden

sowie über den Ausbau kommunaler Planungskapazitäten durch gezielte Förderung von Fachpersonal und Beratungsstrukturen – ohne selbst als Marktakteur aufzutreten.

4. Fazit

Es gibt keinen Mangel an Bauwilligen, der die Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft erfordern würde um mehr öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Es gibt aber wie schon eingangs erläutert einen Baustandard, der dazu geführt hat, dass sich innerhalb von zehn Jahren der Investitionsbedarf für den Bau einer öffentlich geförderten Wohnung verdoppelt hat. Der größte Teil der Bevölkerung kann sich eine Neubauwohnung „made in germany“ nicht mehr leisten, es sei denn, der Staat subventioniert ihren Bau mit immer höheren Summen.

Hier liegt das Problem, das auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene gelöst werden muss. Politik, Wohnungswirtschaft, Kammern und Verbraucherverbände sind gehalten, gesetzliche Fehlentwicklungen und gesellschaftlich überhöhtes Anspruchsdenken unter Gesichtspunkten des nachhaltigen und bezahlbaren Bauens zu überprüfen.

Zur Problemlösung gehören, wie der BFW NRW es in diversen vorangegangenen Stellungnahmen bereits ausgeführt hat, der Bürokratieabbau im Bau- und Planungsrecht (verbindliche Fristen, Standardisierung von Genehmigungsprozessen, Digitalisierung der Verfahren), die Senkung der Baukosten sowie eine Aktivierung des Gebäudebestands. Bei all diesen Themen setzen wir große Hoffnungen und Erwartungen an die Novellierung der Landesbauordnung in diesem Jahr und die Reformierung des Werkvertragsrechts im Zivilrecht.

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

VORSTAND

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

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra