LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2835

Alle Abgeordneten

BAUVERBÄNDE.NRW

info@bauverbaende.nrw
www.bauverbaende.nrw

☒ **Geschäftsstelle Nordrhein**
Graf-Recke-Str. 43
40239 Düsseldorf
Tel.: 02 11 | 9 14 29-0
Fax: 02 11 | 9 14 29-31

☐ **Geschäftsstelle Westfalen**
Westfalendamm 229
44141 Dortmund
Tel.: 02 31 | 94 11 58-0
Fax: 02 31 | 94 11 58-40

03.09.2025
Leh

Stellungnahme: „NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich“
Drucksache 18/13805

Der BAUVERBÄNDE NRW e. V. fasst sieben Mitgliedsverbände, 90 Innungen und rund 4.500 Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus unter einem Dach zusammen und ist damit der größte Verband der nordrhein-westfälischen Bauwirtschaft. Unsere Unternehmen zählen zu den stärksten Ausbildern im Baugewerbe. Im besonderen Maße bündeln wir die Interessen der Berufsgruppen der Maurer und Betonbauer, Brunnenbauer, Betonstein- und Terrazzohersteller, Estrichleger, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Straßen- und Tiefbauer, Stuckateure, Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer sowie der Zimmerer. Für seine Mitglieder ist der BAUVERBÄNDE NRW e. V. zentraler Ansprechpartner für alle rechtlichen Belange des Arbeits-, Tarif-, Bau-, Umwelt-, Wettbewerbs- Wirtschafts-, Vergabe- und Steuerrechts. Zudem bietet er beständige Expertisen zu technischen und Normungsfragen an.

Baugewerbe-Verband Nordrhein

Baugewerbeverband Westfalen

Straßen- und Tiefbau-Verband Nordrhein-Westfalen

Fachverband Ausbau und Fassade Nordrhein-Westfalen

Stuck • Putz • Trockenbau Westfalen e.V.

Zimmerer- und Holzbau-Verband Nordrhein

Deutscher Auslandsbau-Verband e.V.

Wohnraumbedarf NRW – Problembetrachtung

Der vorliegende Antrag der SPD errechnet einen jährlichen Neubaubedarf von 59.400 Wohneinheiten (WE) für Nordrhein-Westfahlen aus den Zahlen des BBSR-Gutachten. Damit stellt die antragsstellende Fraktion eine Zahl in den Raum, die deutlich über langfristigen Wohnraumbedarfermittelung aus dem Jahre 2020 liegt. Darin wird lediglich von einem jährlich notwendigen Neubau von 46.000 - 51.000 WE, angepasst an verschiedene Szenarien, ausgegangen.[1] Dennoch liegen die SPD-Zahlen klar unter den Ergebnissen des IW-Wohnraumbedarfsmodells von 2024. Hier ist die Rede von jährlichen 69.100 WE für den Zeitraum 2021 – 2024, ehe sich die Zahl ab 2025 rapide auf ungefähr 52.000 Wohneinheiten abflachen soll.[2]

Ohne große Übertreibung lässt sich also feststellen, dass die Bedarfsprognosen eine erhebliche Streuung aufweisen und daher einzelnen Zahlen eine gewisse Angreifbarkeit innewohnt. Dennoch halten wir die eingangs formulierte Problemfeststellung der SPD für korrekt. Denn in den letzten 10 Jahren lag der Wert der in NRW fertiggestellten Wohneinheiten um den Wert von 48.000[3] und damit unter

[1] Ergebnisbericht 1 Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, 2020.
[2] Deschermeier Philipp, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Köln 07.06.2024, S. 17.
[3] Wohnungsfertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: **2014**: 46.262 // **2015**: 40.670 // **2016**: 47.160 // **2017**: 48.307 //**2018**: 48.076 //**2019**: 48.647 // **2020**: 49.775 // **2021**: 49.555 // **2022**: 47.354 // **2023:** 48.148 // **2024**: 41.025

allen Wohnraumbedarfanalysen. Hinzu kommt der Einbruch bei den Wohnraumfertigstellungen im letzten Jahr auf besorgniserregende 41.025 WE. Ob sich der Trend so 2025 fortschreibt, lässt sich noch nicht klar absehen.

Dieses Problem spitzt sich im mietpreisgebundenen Wohnraum nochmals zu, da durch das Auslaufen von Belegungsbindungen ein erheblicher Bestandsverlust droht. Das Bauministerium hat durch eine beachtliche Mittelaufstockung der öffentlichen Wohnraumförderung reagiert und die Anzahl der jährlich mietpreisgebundenen Wohneinheiten auf immerhin 12.841[4] gesteigert. Aber das wird nicht ausreichen, den Schwund an Sozialwohnungen in Gänze aufzufangen.

Damit stehen sowohl der frei finanzierte wie auch der öffentliche Wohnungsbau vor der zentralen Frage, wie die Fertigstellungszahlen deutlich erhöht werden können. Der aktuelle baupolitische Diskurs dreht sich dabei um Beschleunigung und Baukostensenkung. Hierzu finden sich verschiedene Vorstöße wie geplante Old-Timer-Regelungen, Gebäudetyp-E und die damit verbundene Frage nach den anerkannten Regeln der Technik. Hinzu kommen wiederholt vorgetragene Forderungen aus der Wirtschaft zur Absenkung der Grunderwerbssteuer, Einführung des förderfähigen EH-55 Neubaustandards und einem Produktstatus für mineralische Ersatzbaustoffe. Ebenso kommen immer mehr Modellprojekte zum seriellen Bauen oder Bauen mit BIM zum Einsatz. Die Breite der Debatte verdeutlicht, dass die Frage nach Beschleunigung und Kostensenkung für alle Arbeitsschritte eines Bauvorhabens genau betrachtet werden muss. Daher freuen wir uns, dass sich der Antrag der SPD mit der Frage der Baulandbereitstellung befasst.

Kompetenzbündelung Bodenfonds und Landeswohnungsbaugesellschaft

Hierfür skizziert die SPD einen *revolvierenden Bodenfonds* als landesweites Instrument, in das kommunale, Landes- und Bundesflächen eingespeist werden und der eingebrachte Bodenwert als „Eigenkapital“ für die öffentlichen Wohnraumförderung gewertet wird. Ergänzend fordert die SPD eine schlanke Landeswohnungsbaugesellschaft, die keine eigenen Bestände hält, sondern Kommunen als Service-Plattform für Finanzierung, Baumanagement und Bestandsverwaltung dient. Organisatorisch sollen beide Instrumente bei NRW.Urban angedockt werden.

Als BAUVERBÄNDE NRW halten wir die Kompetenzbündelung grundsätzlich für sinnvoll, zumal es das Prinzip der Bodenfonds und/oder Flächengesellschaften auch in einigen anderen Bundesländern gibt.[5] Bezweifeln lässt sich nach unserer Auffassung, dass der von der SPD skizzierte Bodenfonds nicht zu enormen Mehrkosten und Personalbedarfen führt. Hierzu fehlt uns als Branchenverband allerdings der Einblick in die Kapazitäten von NRW.Urban, um das zu beurteilen.

Wie sollte ein revolvierender Bodenfonds arbeiten?

Damit ein revolvierender Bodenfonds Wirkung entfalten kann, muss er aktiv gestaltet und eng mit den praktischen Herausforderungen des Wohnungsbaus verknüpft werden. Eine zentrale Frage ist, wie verhindert werden kann, dass problematische Grundstücke – etwa schwer bebaubare Flächen mit Altlasten, komplizierten Eigentumsverhältnissen oder hohen Erschließungskosten – dauerhaft im Fonds „geparkt“ werden, ohne dass eine Entwicklungsperspektive entsteht. Ein Instrument, das nur als Sammelstelle von Restflächen dient, würde an seiner eigentlichen

[4] **Neubau** 6.721 // **Modernisierung** 2.883 // **Eigentumsmaßnahmen** 1617// **Belegungserwerb** 1.621
[5] Berliner Bondefonds (BBF) // Schleswig-Holstein –LGSH Bodenfonds // Hamburg LIG // Hessen –HLG // Niedersachsen NLG.

Aufgabe vorbeigehen. Deshalb sollten klare Kriterien für die Aktivierung und zeitnahe Entwicklung von Grundstücken festgelegt werden, etwa durch feste Prüf- und Umsetzungsfristen.
Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, den Bodenfonds nicht nur passiv mit eingebrachter Fläche zu bestücken, sondern ihn auch mit einem strategischen Suchauftrag auszustatten, wie es im Antrag bereits angeklungen ist. Ein solcher Auftrag könnte insbesondere auf Regionen mit hohem Nachfrage- und Preisdruck abzielen, um dort gezielt Flächen zu akquirieren und die Preisbildung zu entlasten.
Schließlich darf eine mögliche Zusammenarbeit mit dem frei finanzierten Wohnungsbau nicht außer Acht gelassen werden. Gerade private Bauträger und mittelständische Bauunternehmen leiden unter den hohen Baulandpreisen und suchen nach verlässlichen Kooperationspartnern. Der Bodenfonds könnte hier als neutraler Mittler auftreten, der Flächen im Wettbewerb vergibt, Preisspekulationen unterbindet und so nicht nur die öffentliche, sondern auch den privaten Wohnungsbau stabilisiert. Damit entstünde ein Instrument, das gleichermaßen im öffentlichen Interesse handelt und die wirtschaftliche Realität des Wohnungsmarktes berücksichtigt.

Ausweitung Bodenfonds bedenken

Für uns stellt sich die Frage, ob man ein solches Instrument, das sich als Kompetenzzentrum verstehen lässt, nicht auf alle Herausforderungen der Flächenentwicklung ausdehnen sollte. So hätten Kommunen einen klaren Ansprechpartner hinsichtlich der Umsetzung von Umweltprüfungen, Beteiligungen Denkmalschutzfragen, Umgang mit Altlasten, im speziellen der Austausch mit dem Kampfmittelräumdienst, Rückbau bestehender Altgebäude und eventueller Bodenaustausch sowie die schlussendliche bauliche Erschließung der Flächen. Je nach Grundstück handelt es sich im Einzelfall um hochkomplexe Fragen, die eine genaue Expertise erfordern, ansonsten drohen zeitliche Verzögerungen oder gar das Scheitern der Flächenentwicklung.

In einem zweiten Schritt wäre auch die Überlegung interessant, über ein landesweites Kompetenzzentrum für Flächen—sei es in Form eines revolvierenden Bodenfonds oder einer angegliederten Gesellschaft—die politischen Rahmenthemen der Flächenentwicklung systematisch zu adressieren. Dazu zählen insbesondere die Vereinbarkeit zusätzlicher Wohnbauflächen mit den Flächensparzielen, sowie deren Übersetzung in die nordrhein-westfälische Planungspraxis, etwa über Vorgaben und Ermessensspielräume des Landesentwicklungsplans (LEP) und der Regionalplanung. Ein solches Zentrum könnte Leitlinien und Stellungnahmen erarbeiten, die Kommunen bei Abwägungen zwischen Innenentwicklung, Dichte, Freiraumsicherung und wohnungspolitischem Bedarf stützen, und zugleich belegen, wie sich aktive Bodenpolitik (Erstzugriff, Erbbaurecht, Konzeptvergaben) gegen Baulandspekulationen abschirmen lässt

Mit freundlichen Grüßen

BAUVERBÄNDE.NRW

Dr. Bernhard Baumann

Hauptgeschäftsführer