LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2839

Alle Abgeordneten

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

Stellungnahme
des VdW Rheinland Westfalen e.V.

zum Antrag

NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbau-gesellschaft sind unerlässlich

Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/13805

im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am
11. September 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 Verband kann der im Antrag beschriebenen Analyse nur bedingt folgen. Offensichtlich ist, dass es auf einigen Wohnungsteilmärkten teils erhebliche Nachfrageüberhänge nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum gibt. Das betrifft vor allem die Ballungsräume in der Rhein- und Ruhrschiene sowie Studierendenstädte wie Aachen, Münster oder Bielefeld. Auch darüber hinaus gibt es einige Teilsegmente wie kleine barrierefreie Wohnungen - z.B. im ländlichen kreisangehörigen Raum - für die kein adäquates Angebot besteht.
Richtig ist, dass sich die Haushaltszahlen, der Antrag zitiert hier eine eher kurzfristige Bedarfsprognose bis 2030, als relevante Nachfragegröße, derzeit leicht positiv entwickeln. Wichtig ist hier die Betrachtung zweier Aspekte: die perspektivische Stagnation der absoluten Haushaltszahlen und die Entwicklung der Zusammensetzung. Möglicherweise wird die Anzahl der Haushalte mit Blick auf die Haushaltsmodellrechnung des Landes NRW perspektivisch eher stagnieren und dann ab 2045 sinken. Bereits jetzt ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte überwiegend. Ab 2035 wird die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen, alle weiteren Haushaltsgrößen werden sinken. Bereits jetzt sind ein Viertel aller Haushalte Seniorenhaushalte in denen Menschen über 65 Jahren wohnen.[1]
Für die Deckung von Wohnraumbedarfen ist in einem funktionierenden Marktumfeld nicht allein die Wohnraumförderung zuständig. Insofern ist es auch aus Sicht des Verbandes nicht zielführend allein defizitorientiert auf die Fördersystematik in Nordrhein-Westfalen zu blicken. Vielmehr ist die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen im Vergleich zu weiteren Bundesländern in Systematik und Förderbudget als positiv zu bewerten. Die sowohl im freifinanzierten wie auch im geförderten Segment stagnierenden Neubauzahlen haben bekanntlich verschiedene Ursachen.

[1] Vgl. Haushaltsmodellrechnung NRW: https://statistik.nrw/service/veroeffentlichungen/statistik-kompakt/haushaltsmodellrechnung-fuer-nrw

Zum einen haben viele Investoren in der Niedrigzinsphase bis Anfang 2022 auch freifinanziert - im Bereich der Projektentwicklung auch häufig sehr hochpreisig - gebaut. Zum anderen haben sich die Baupreise seit 2021 von durchschnittlich 3.000 €/m² auf mittlerweile rund 4.500-5.000€/m² entwickelt, wie Beispielrechnungen unseres Bundesverbandes GdW zeigen. Ursächlich sind neben der Teuerung auch die im Rahmen der Klimatransformation erheblich gestiegenen energetischen Anforderungen an Wohngebäude. In Zusammenhang mit den mittlerweile auf durchschnittlich 3,5-4% gestiegenen Darlehenszinsen ergeben sich im Neubau Mieten im Bereich von 18 bis 20 €/m². Insofern bleibt es eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Baukosten wieder auf ein Niveau bringen, die auch freifinanzierten Wohnraum, insbesondere für die oft in den wohnungspolitischen Diskussionen wenig betrachteten Mittelschichtshaushalte, leistbar macht.

In der Summe ist festzustellen, dass in den vergangenen Jahren die Förderinstrumente des Landes (und in Teilen des Bundes) überhaupt dafür gesorgt haben, dass Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften Neubauinvestitionen getätigt haben. Das zeigt auch die hohe Nachfrage nach Fördermitteln durch neue, opportunistische Investoren, die keine Bewirtschaftungsexpertise haben, aber das Segment der geförderten Wohnungen als Anlageklasse entdeckt haben. Hier ist den Bewilligungsbehörden dringend zu raten, Fördermittel insbesondere an solche Investoren zu vergeben, die Erfahrung mit der nachhaltigen Bewirtschaftung von (geförderten) Wohnungsbeständen haben. Das Land kann hier beratend tätig werden.

Keine eindeutige Evidenz gibt es für die Annahme, dass sich Mieten von aus der Bindung gefallenen Wohnungen sofort sehr dynamisch entwickeln. Die Durchschnittsmieten der VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sprechen eine andere Sprache. Obwohl die Unternehmen und Genossenschaften dringend liquide Mittel für die klimaneutrale Modernisierung der Bestände benötigen, liegen die Durchschnittsmieten insbesondere in den Ballungsräumen weiterhin teils erheblich unter den Marktmieten, welche der Antrag mit Verweis auf die Publikation des Instituts der deutschen Wirtschaft zitiert. Mietpreisdatenbanken repräsentieren regelmäßig, wie bereits in früheren Stellungnahmen beschrieben, nur ein Teilsegment des Mietswohnungsmarktes, dass nicht deckungsgleich mit dem der Mitglieder des VdW

Rheinland Westfalen ist, sondern eher auf (hochpreisige) Projektentwicklungen zurückzuführen sein dürften und sind somit unterrepräsentiert. Unstreitig ist, dass eine steigende Mietkostenbelastung soziale Ungleichheit fördert. Zu diskutieren wäre in diesem Zusammenhang allerdings neben der Rolle der (warmen) Betriebskosten (und der weiteren Lebenshaltungskosten), vor allem auch die Entwicklung der Reallöhne in den unteren und mittleren Einkommenshaushalten.

Bewertung

Der Antrag beschreibt eine Notwendigkeit von mindestens 25.000 mietpreisgebundenen Wohnungen pro Jahr. Selbst wenn diese Menge an Wohnraum faktisch notwendig wäre, wäre die Schaffung von derart vielen geförderten Wohnungen unter den derzeitigen Marktbedingungen und mit Blick auf die öffentlichen Haushalte sehr schwierig und ohne Aktivitäten zur Baukostenreduzierung auch volkswirtschaftlich zu hinterfragen.

Zur Gründung eines revolvierenden Bodenfonds

Der Mangel an preisgünstigem Bauland und die hohe Nutzungs- und Verwertungskonkurrenz ist eine dauerhafte Herausforderung bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dennoch stellt die Grundstücksverfügbarkeit derzeit nicht die allergrößte Herausforderung im Vergleich zu Finanzierungs- und Baukosten dar. Dennoch ist die Etablierung einer aktiven kommunalen Bodenvorratspolitik und die gezielte Abgabe von Grundstücken eine Kernforderung des VdW Rheinland Westfalen.

Die Gründung eines Bodenfonds auf Landesebene wirft jedoch Fragen auf. Zum einen ist unklar, ob und wie Kommunen ihre Grundstücke abtreten würden und welche vermeidbaren steuerrechtlichen Konsequenzen daraus entstünden.

Zudem sind derzeit Grundstücke nicht mehr bedingungslos als Eigenkapital in der öffentlichen Wohnraumförderung zu betrachten. Vermutlich müsste auf kommunaler Ebene zusätzliches Kapital als Eigenkapital aufgebracht werden.

Die weitere Bündelung von Landesgrundstücken für den geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau würde der Verband begrüßen. Auch die derzeitige Beratung zur

Flächenentwicklung durch NRW.URBAN wie im Projekt Bau.Land.Leben o.ä. bewertet der Verband als positiv.

Beratungsleistungen des Landes an die Kommunen zum Ankauf von Bauland, der Errichtung kommunaler Bodenfonds und dessen Weitergabe der Grundstücke an kommunale Wohnungsunternehmen und weitere Bestandshalter wie Wohnungsgenossenschaften wären zu begrüßen.

Zur Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft

Das dringende Erfordernis zur Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft sieht der VdW Rheinland Westfalen nach wie vor nicht. Das im Antrag skizzierte Modell wirft einige Fragen auf.

Auf den angespannten Wohnungsmärkten finden wir in den vorher beschriebenen Städten und Regionen eine funktionierende wohnungswirtschaftliche Struktur aus öffentlichen, genossenschaftlichen und privaten Akteuren. Die Hemmnisse für den Mietwohnungsneubau liegen in den beschriebenen Bau- und Finanzierungskostendynamiken.

Hier liegt aus Sicht des Verbandes auch der zentrale Ansatz für die Aktivierung von mehr freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau in allen Landesteilen – quantitativ und qualitativ.

Im Antrag wird die Aktivität einer Landeswohnungsbaugesellschaft eher als Projektentwicklungsgesellschaft beschrieben. Unklar ist, ob die Gebäude im Rahmen einer Kapitalgesellschaft in kommunaler Trägerschaft gehalten werden. Auch die Bewirtschaftungsperspektive ist für uns ungeklärt. Eine Bewirtschaftung durch benachbarte kommunale, genossenschaftliche oder private Wohnungsgesellschaften muss im Einzelfall geprüft werden und kann vermutlich nicht vorausgesetzt werden. Hier wäre alternativ eine dezentrale und gemeinschaftliche Bewirtschaftung im Sinne einer Dachorganisation mehrerer Kommunen zu prüfen.

Der Vergleich zu den Gesellschaften in den Stadtstaaten trägt aus Sicht des Verbandes in einem Flächenland mit derart heterogenen Wohnungsmärkten nicht. Die

landeseigenen Gesellschaften in Bayern oder Hessen haben eine lange Historie und auch weitergehende Aufgaben der Stadt- und Dorfentwicklung.

Auch der Verweis auf eine hundertprozentige Förderung der zu bauenden Wohnungsbestände wirft Rückfragen auf. Eine zusätzliche Konkurrenz oder eine pauschalisierte Zuteilung von Fördermitteln an die Gesellschaft in der eh schon angespannten Fördermittelsituation lehnt der Verband ab. Mit einer weiteren Aktivierung von Haushaltsmitteln für die Wohnraumförderung ist nach Einschätzung des Verbandes nicht zu rechnen. Ein Mehr an gefördertem Wohnraum ist damit also nicht möglich, wenn die Baupreise nicht sinken.

Die Beratung und Schulung von Kommunen zur Schaffung von Wohnraum und Gründung von (inter-)kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist aus Verbandssicht zu begrüßen. Existierende Beratungsangebote bei NRW.BANK, Bauministerium und nachgeordneten Behörden sind weiterhin unterstützendwert. Sollten hier Kapazitäten bedarfsorientiert ausgebaut werden müssen, wäre das aus Sicht des Verbandes zu begrüßen.

Empfehlung

Klar ist, die Defizite an bezahlbarem geförderten wie freifinanzierten Wohnraum werden sich auf den angespannten Wohnungsmärkten nur durch eine Senkung der Bau- und Finanzierungskosten beheben lassen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat sich im Rahmen der Kommunalwahl 2025 umfassend zur Schaffung von Wohnraum und der Gründung von (inter-)kommunalen Wohnungsunternehmen positioniert. Hier sei vor allem auf das Positionspapier „Mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kooperieren oder sie gründen“ verwiesen.
Die Positionspapiere und Empfehlungen finden Sie unter:

https://vdw-rw.de/kommunalwahl2025/

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 476 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,16 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 2024 3.208 Wohnungen gebaut und modernisiert und damit insgesamt 35 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2024 im Durchschnitt 6,45 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,03 Euro/qm (Zensus 2022; fortgeschrieben 2024).

2024 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