

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/327**

A02, A07

# Stellungnahme

---

**BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**zum Antrag der NRW Landtagsfraktionen von SPD und Bündnis  
90/Die Grünen**

**- „Wohnraummangel braucht mehr Wohnungen statt sozialen  
Wohnungsbau gegen Eigenheimförderung auszuspielen“  
(Drucksache 17/816) und „Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen  
– Verlässlichkeit in der Wohnraumförderung schaffen“  
(Drucksache 17/799)**

Düsseldorf, 13. Februar 2018

Der BFW Nordrhein-Westfalen setzt sich als Einzelverband sowie auch als Partner des Verbändebündnisses Aktion Impulse für den Wohnungsbau NRW gemeinsam mit der Architektenkammer NRW, dem Verband der Wohnungswirtschaft – VdW RW, dem Deutschen Mieterbund NRW sowie anderen Verbänden seit 2013 für die Verbesserung der Wohnraumförderkonditionen ein. Über die letzten Jahre hat das zuständige Ministerium diese Konditionen stetig an die Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten angepasst und in Anbetracht der anhaltenden Niedrigzinsphase alle zur Verfügung stehenden Instrumente genutzt, um die Förderprogramme für Investoren attraktiv zu gestalten. Hierzu zählt aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft insbesondere die Einführung der Tilgungsnachlässe.

Zu den Anträgen:

Es ist unbestritten, dass öffentlich geförderter Wohnraum vor allem in den Metropolen entlang der Rheinschiene nicht den tatsächlichen Bedarf deckt. Im neuesten Wohnungsmarktbericht 2017 der NRW.BANK ist von einem Bedarf von jährlich 80.000 neuen Wohnungen bis 2020 die Rede.

Die Lage auf den angespannten Wohnungsmärkten verschärft sich weiter, da der Wohnungsneubau weiterhin auf zu niedrigem Niveau stattfindet und weder den jährlichen Bedarf noch den Nachholbedarf aus den Vorjahren deckt.

Das Wohnraumförderprogramm 2018-2022 liegt vor und wurde in wesentlichen Punkten erneut an die Rahmenbedingungen des Marktes angepasst. Begrüßt wird seitens des Verbands unter anderem, dass die Mehrjährigkeit des Programms den Erhalt der Tilgungsnachlässe gesichert hat – unabhängig davon, ob auf Bundesebene auch nach 2019 Mittel für den Sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Die Verteilung der Mittel zeigt, dass der Schwerpunkt auch weiter auf dem Mietwohnungsbau liegt. Sofern hier bekannt, sollen zusätzliche Bundesmittel ausschließlich dem Mietwohnungsbau zufließen.

Die Neuausrichtung der Eigentumsförderung wird seitens des BFW Nordrhein-Westfalen als dringend notwendig und sinnvoll erachtet.

Richtig ist, dass die günstigen Zinskonditionen auf dem freien Markt die Eigentumsbildung erleichtern. Um diese jedoch überhaupt in Anspruch nehmen zu können, müssen hohe Erwerbsnebenkosten durch eigene, bereits angesparte Mittel gedeckt sein. Insofern ist Nordrhein-Westfalen nicht nur Spitzenreiter bei der Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen, sondern auch bei der Grunderwerbsteuer, die unter rot-grüner Landesregierung zweimal erhöht wurde, auf zuletzt 6,5 Prozent. Hinzu kommen Notar-, Grundbuch- und Maklerkosten.

Selbst bei einem niedrigen Anschaffungspreis von 250.000 Euro, muss man rund 30.000 Euro liquide Mittel zur Verfügung haben. Junge Familien haben kaum die Möglichkeit, diese Mittel anzusparen. Dies ist aus Sicht des Verbands auch der Grund, weshalb die bisherige Förderung für Wohneigentum kaum abgerufen wurde. Der neue Ansatz der Förderkonditionen, der es ermöglicht Eigenkapital auf alternativen Wegen zu ersetzen, wird daher ausdrücklich begrüßt.

Als Vertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft sind wir davon überzeugt, dass Eigentumsbildung ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge ist. Von allen Seiten der Politik sind Eigentümer übrigens immer dann ausnahmslos erwünscht, wenn reine Mieterquartiere einer ‚Aufwertung‘ bedürfen. Es erscheint bedenklich, dass diese Eigentumsbildung niedrigen Einkommensgruppen durch das Festhalten an offensichtlich ungeeigneten Förderkonditionen und gemachten Erfahrungen geradezu verwehrt werden soll. Auch den vielzitierten Krankenschwestern, Pflegekräften, Busfahrern, Polizisten und anderen wichtigen Stützen des gesellschaftlichen Lebens muss es möglich sein, zwischen Miete und Eigentum wählen zu können.

Darüber hinaus braucht bezahlbarer Wohnraum bezahlbares Bauland, weniger Auflagen im Wohnungsbau und schnellere Genehmigungsverfahren. In allen drei Punkten gilt es, Verwaltungshandeln auf allen staatlichen Ebenen zu beschleunigen. Dies ist derzeit aus Sicht des BFW NRW die größte Herausforderung, um zügig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten dieser Gesellschaft zu schaffen.

**BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.**  
**Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben 180 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

**GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN**

Herzogstr. 37  
40215 Düsseldorf  
Tel.: 0211/93655407

[info@bfw-nrw.de](mailto:info@bfw-nrw.de)  
[www.bfw-nrw.de](http://www.bfw-nrw.de)

**LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN**

RA'in Elisabeth Gendziorra

**VORSTAND**

Martin Dornieden  
Rolf Schettler  
Achim Feldmann

Anett Barsch  
Gunnar Kissel  
Dr. Werner Küpper  
Dirk Lindner  
Friederich Sahle  
Dirk Salewski  
Georg Wilms