



## **Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung**

### **29. Sitzung (öffentlich)**

22. Februar 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:31 Uhr bis 18:02 Uhr

Vorsitz: Ellen Stock (SPD)

Protokoll: Steffen Exner

### **Verhandlungspunkt:**

#### **Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**

**3**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 18/6381

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

\* \* \*



**Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 18/6381

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

**Vorsitzende Ellen Stock:** Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich begrüße Sie zur 29. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung, einer Anhörung von Sachverständigen.

Wir haben uns darauf verständigt, dass die Sachverständigen keine Eingangsstatements abgeben werden. Die schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen werden als bekannt vorausgesetzt.

Gemäß Absprache der Obleute der Ausschusses werden die Fraktionen in der Reihenfolge ihrer Mehrheiten aufgerufen. Pro Fragerunde sind die Abgeordneten gebeten, maximal drei Fragen zu stellen und die jeweils angesprochenen Sachverständigen zu benennen. Die Sachverständigen werden gebeten, für ihre Ausführungen maximal fünf Minuten in Anspruch zu nehmen.

Ich eröffne damit die erste Fragerunde.

**Jochen Ritter (CDU):** Danke, dass Sie am heutigen Nachmittag den Weg in den Landtag auf sich genommen haben. Danke auch für Ihre schriftlichen Stellungnahmen.

Ich beginne mit meinen Fragen bei Herrn Schramm. Ich gehe davon aus, dass Sie auch Mitgliedsunternehmen des VdW sind. Deshalb beziehe ich mich auf die VdW-Stellungnahme. Darin äußert sich der VdW zur Qualität der Wohnraumförderung in NRW und der eventuellen Notwendigkeit einer stärkeren förderpolitischen Unterstützung des Bundes. Das sind die ersten beiden Punkte der Stellungnahme. Könnten Sie das aus Ihrer Sicht als Praktiker kommentieren?

Die nächste Frage richte ich an Herrn Professor Voigtländer. Es geht um die Kosten Seite. Vielfach werden die Baustandards in Deutschland und auch in NRW als Kostentreiber genannt. Vor wenigen Tagen wurde eine Initiative des MHKBD eröffnet, dies zu hinterfragen. Wie kommentieren Sie diese Initiative?

Zuletzt wende ich mich an Frau Gendziorra vom BFW. Sie kommentieren in Ihrer Stellungnahme die Entwicklung der Förderprogramme des Bundes zwischen Januar 2022 und 2023, auch im Vergleich zu dem, was hier in Nordrhein-Westfalen als Förderkulisse vorhanden ist. Ich würde mich freuen, wenn Sie erläutern könnten, wie Sie das bewerten und wie es sich in der Praxis auf das Ihnen bekannte Segment auswirkt.

**Sebastian Watermeier (SPD):** Ich möchte zunächst eine relativ offene, aber wahrscheinlich schnell zu beantwortende Frage an mehrere Sachverständige richten, und zwar an die kommunalen Spitzenverbände, die Architektenkammer, den Verband der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, den BFW, den Deutschen Mieterbund und die Bauverbände. Ich bitte Sie, einmal aufzuzählen, was aus Ihrer Sicht die drei größten Hemmnisse für mehr Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen sind.

Zweitens möchte ich eine Frage an den Deutschen Mieterbund richten. Die Ministerin hat heute Morgen sehr aktuell die neuen Zahlen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen vorgestellt. Wir haben das vorhin in unserer Ausschusssitzung zur Kenntnis genommen. Es handelt sich natürlich um eine positive Entwicklung, da mehr öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut worden sind. Dennoch bitte ich Sie um Ihre Einschätzung. Es fallen mit Perspektive auf die nächsten Jahre deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung heraus, als neu errichtet werden. Wie wird sich dieses Verhältnis Ihrer Einschätzung nach zukünftig darstellen?

Meine dritte Frage richtet sich an die Bauverbände. Auch hier könnte ich mir noch eine Antwort des Deutschen Mieterbundes vorstellen. Bitte erläutern Sie, weshalb nach Ihrer Auffassung der Wohnraumbedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 deutlich höher ausfällt, als in der Studie des Landeswohnungsbauministeriums ausgewiesen. Anders gefragt: Wie wird sich der Wohnraumbedarf Ihrer Einschätzung nach zukünftig, in etwa im Jahr 2040, darstellen?

**Arndt Klocke (GRÜNE):** Ich sehe durchaus einige bekannte Gesichter, denn es ist nicht die erste Anhörung zum Thema „Bauen und Wohnen“ in dieser Legislaturperiode. Das ist auch gut so, weil es ein gesellschaftlich sehr wichtiges Thema ist.

Meine erste Frage stelle ich der Architektenkammer. Sie sprechen sich in Ihrer Stellungnahme für die Einführung eines Gebäudetyps E aus. Das ist schon seit längerer Zeit so, und wir haben das mehrfach thematisiert, auch bilateral. Wir haben in der neuen Landesbauordnung eine Abweichungsmöglichkeit für neue Bau- und Wohnformen geschaffen. Diese reicht Ihnen aber nicht aus. Was würde über das hinaus, was ab dem 1. Januar 2024 gesetzlich genehmigt wurde, für eine Gebäudeklasse E sprechen? Wo lägen die Vorteile weiterer Nachjustierungen?

Die zweite Frage geht an den Mieterbund, und zwar die mögliche Einrichtung einer Landeswohnungsbaugesellschaft betreffend. In den Ausführungen des Mieterbundes ist aufgeführt, dass dem Land einige Hundert Millionen Euro als Landesbauvermögen erhalten blieben. Wie genau kommen Sie auf diese Zahl? Wäre es nicht außerdem sinnvoller, das Geld seitens des Landes direkt in kleinere, kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen zu stecken, um damit direkt vor Ort Erfolge zu erzielen? Hierzu würde mich der Argumentationszusammenhang interessieren.

An den VdW gerichtet: Ich habe Sie bislang als kritisch bis ablehnend einer Landeswohnungsbaugesellschaft gegenüber, wie sie im Antrag der SPD aufgeführt und gefordert wird, wahrgenommen. Mich würden die zentralen Argumente aus Sicht der Wohnungswirtschaft, vertreten durch den VdW, interessieren, die zu dieser Ablehnung führen.

**Angela Freimuth (FDP):** Auch seitens der FDP-Fraktion herzlichen Dank für Ihre schriftlichen Stellungnahmen und auch dafür, dass Sie heute hier sind und ergänzend Informationen und Expertise in das Beratungsverfahren geben.

Es hat sich in der Vergangenheit bereits herausgestellt, dass es immer sehr praktisch ist, nach dem Kollegen Klocke Fragen zu stellen. Es stellt nämlich durchaus kluge Fragen, die auch bei mir auf dem Zettel stehen, zum Beispiel zum Gebäudetyp E. So gehen sie nicht auf mein Fragekontingent.

Ich habe eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände, Haus & Grund sowie die Vertreter der Wohnungswirtschaft und die Architektenkammer. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hat ausgeführt, dass 65 % der Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen nicht armutsgefährdet seien. Halten Sie die Fehlbelegung von Sozialwohnungen für ein Problem, und wie kann man dem begegnen?

Die kommunalen Spitzenverbände schlagen eine Sonderabgabe auf Mieten vor, die den Kommunen für den sozialen Wohnungsbau zugutekommen soll. Wie bewerten Sie diese Idee, bzw. wie begründen Sie sie?

Eine weitere Frage habe ich an Herrn Professor Voigtländer und Frau Professorin Proff bezüglich der Position zur Wohnungsgemeinnützigkeit und bitte Sie um nähere Erläuterung. Die Architektenkammer hat bei der Änderung bestehender baulicher Anlagen die Einführung eines Brandschutzes nach den Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt des ursprünglichen Baus bestanden, gefordert. Ich hätte gerne einige Erläuterungen aus der Praxis dazu und bitte Sie, dazu auszuführen. Denn es ist ja niemandem damit geholfen, wenn hier das Bauordnungsrecht auf den Kopf gestellt wird.

**Carlo Clemens (AfD):** Auch seitens meiner Fraktion herzlichen Dank für die im Vorfeld eingereichten Stellungnahmen. – Ich möchte meine ersten Fragen an Herrn Professor Kofner und Herrn Dr. Sellschopp richten. Im heute zu beratenden Antrag wird unter anderem eine enorme Erhöhung des Fördervolumens bei der öffentlichen Wohnraumförderung gefordert, insbesondere beim sozialen Mietwohnungsbau. Halten Sie vor dem Hintergrund stark gestiegener Bauzinsen und stark gestiegener Material- und Energiepreise sowie der Lieferengpässe den immer weiteren Ausbau dieses Instruments für geboten, oder sehen Sie Probleme hinsichtlich der Effizienz der Ausgaben?

Meine zweite Frage schließt sich daran an. Welche anderen wohnungspolitischen Instrumente würden Sie abseits des sozialen Wohnungsbaus auf Bundes- oder Landesebene empfehlen, um den Wohnungsbau voranzutreiben?

Meine dritte Frage bezieht sich auf die Wohnungsgemeinnützigkeit. Welchen Beitrag können die Wiedererweckung der 1990 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit und die Konzentration der Förderung auf gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen tatsächlich zur Linderung der Probleme an den Wohnungsmärkten in NRW liefern?

**Vorsitzende Ellen Stock:** Wir kommen somit zur Beantwortung der Fragen in der ersten Runde. Ich gebe Herrn Klöppel das Wort.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank für die Einladung. – In der ersten an uns gerichteten Frage sind wir durch die SPD-Fraktion gebeten worden, die drei zentralen Hemmnisse für mehr Wohnungsbau zu benennen. Man kann lange darüber diskutieren, was in welcher Reihenfolge zu nennen ist. Aus Sicht der kreisfreien

Großstädte ist der erste Punkt der Mangel an verfügbarem und vor allem einfach zu mobilisierendem und zu bebauendem Land. Das ist sicherlich ein großes Problem, welches in entsprechenden Preisen für dieses Bauland resultiert. Meistens sind die noch zur Verfügung stehenden Flächen sehr komplizierte Flächen, was Eigentümerverhältnisse, Altlasten, Zugänglichkeit etc. angeht.

Damit direkt verbunden sind die weiteren Kosten des Wohnungsbaus. Das konnten wir sehr deutlich in den Stellungnahmen lesen. Es betrifft die reinen Baukosten und Baupreise ebenso wie die aktuellen Zinskonditionen.

Als dritten Punkt – die Frage ist, ob die Reihenfolge so passt – füge ich hinzu, dass die Akzeptanz für mehr Wohnungsbau in den großen Städten ein Problem ist, ohne dabei irgendwelche Schuldzuweisungen vornehmen zu wollen. Die Flächenkonkurrenzen in den Großstädten – ob beim Wohnungsbaugewerbe, bei Kulturfreiflächen usw. – ist so, dass man aus verschiedenen Perspektiven mit gutem Grund für bestimmte Nutzungen oder auch Nicht-Nutzungen von Flächen werben kann. Insofern ist es bei uns vor Ort auch ein stetes Aushandeln. – So viel zu den Hemmnissen.

Des Weiteren wurde an mich von der Abgeordneten Freimuth von der FDP-Fraktion eine Frage zum Thema „Fehlbelegungsabgabe“ gerichtet. Ich will zunächst einmal nicht behaupten, dass wir die Angaben aus der Stellungnahme des IW eins zu eins übernehmen würden. Man kann lange darüber diskutieren, wie man die Fehlbelegung abstrakt berechnet. Ob es nun 65 % sind oder mehr oder weniger, dazu möchten wir uns an dieser Stelle nicht äußern.

Wir haben aber in der Tat das Stichwort „Fehlbelegungsabgabe“ in unserer Stellungnahme aufgeführt. Sie können mir glauben: Es ist aus Sicht eines kommunalen Spitzenverbandes gar nicht so einfach, ein solches Instrument zu nennen, weil es in der Vergangenheit nun wirklich nicht das Lieblingsinstrument der kommunalen Verwaltungen war. In Anbetracht der immer enger werdenden Wohnungsmärkte und auch der Frage, wie wir Wohnraum gerecht verteilen, müssen aber auch wir uns eingestehen, dass diese Diskussion zumindest geführt werden sollte. Das heißt noch nicht, dass wir ausdrücklich dafür plädieren, eine Fehlbelegungsabgabe einzuführen, aber wir wünschen uns eine breite, offene und ehrliche Diskussion darüber. Ob es notwendig ist, wissen wir noch nicht genau, weil uns valide Zahlen dazu in NRW fehlen. Von daher sprechen wir uns für eine Prüfung und Diskussion aus.

Wir verweisen dafür auf das Beispiel des Landes Hessen. Hessen wird seit 2016 als einziges Land dieses Instrument in der Fläche wieder eingeführt und auch evaluiert und verlängert haben. Wir halten die Grundkonstruktion dieses Instruments in Hessen zumindest für absolut beachtenswert. Ob es in NRW so umsetzbar wäre, ist eine andere Frage, aber die Evaluation dieses Instruments in Hessen ist interessant.

Mir liegen aktuell die Zahlen aus der Stadt Frankfurt vor. Dort wird die Fehlbelegungsabgabe momentan im Bereich von 12 bis 15 % der Betroffenen erhoben. Das wäre weit weg von den 65 %, die in der Stellungnahme des IW angeführt werden. Das soll es aber nicht infrage stellen; wir wissen es einfach systematisch nicht genauer für NRW. In Frankfurt wird also diese Fehlbelegungsabgabe bei 12 bis 15 % der Haushalte pro Jahr in einem sehr abgestuften Verfahren erhoben. Es muss niemand um-

ziehen. Das ist ganz wichtig, und das wäre in der Vergangenheit immer der Vorwurf gewesen. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Erfahrungswerte aus Hessen fänden wir es gut, wenn in NRW diese Diskussion geführt werden würde – natürlich mit offenem Ende.

**Cara Steinke (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Vielen Dank für die Einladung zur Anhörung. – Ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Klöppel kann ich hinzufügen, dass abgesehen von den Baukostensteigerungen auch aus Sicht der Kommunen im ländlichen Raum mittlerweile das Thema „Flächenverfügbarkeit“ größer wird. Dazu muss man zum einen berücksichtigen, dass die Kommunen eingeschränkte Spielräume bei der Ausweisung von Flächen zum Wohnen – von ASB-Flächen – haben. Aktuell ist auch im Verfahren zur dritten Änderung des Landesentwicklungsplans der 5-Hektar-Grundsatz wieder in der Diskussion. Bei der Ausweisung von neuen Flächen für Wohnraum sind auch Themen wie die Flächenversiegelung zu beachten.

Zum anderen geht es darum, dass Kommunen zunehmend Schwierigkeiten haben, an Flächen zu kommen. Das gilt sowohl und insbesondere im Innenbereich als auch für landwirtschaftliche Flächen. Wir erleben in der Praxis zunehmend, dass man zum Beispiel als Kommune Flächen im Außenbereich braucht, Landwirte aber ungern verkaufen, sondern lieber tauschen wollen. Das wollen sie aber nicht eins zu eins, sondern zum Beispiel – so hatten wir es zuletzt – fünf zu eins.

Damit komme ich zum nächsten Thema: den Finanzen. Allein die Tatsache, dass Kommunen an Flächen herankommen, die sie kaufen könnten, bedeutet nicht, dass sie sie wirklich kaufen können, weil sie einfach nicht genügend finanzielle Spielräume haben. Wir haben daher vorgeschlagen, im Land NRW so etwas wie einen Bodenfonds nach dem Vorbild Baden-Württembergs einzuführen. Über diesen könnten auf Antrag der Kommunen eventuell Grundstücke angekauft werden. In Baden-Württemberg werden diese für bis zu fünf Jahre gehalten, bis die Kommunen Bauland aus diesen Grundstücken entwickelt haben.

Die Finanzierung ist des Weiteren ein Thema beim Erbbaurecht. Damit Kommunen Erbbaurechte nutzen können, müssen sie erst einmal Grundstücke haben. An diese müssen Sie herankommen. Das ist in größeren Städten zunehmend schwierig. Im Innenbereich ist zum Beispiel die Brachflächenentwicklung zunehmend ein Thema. Dafür gibt es mittlerweile seit einigen Jahren den AAV, dessen Finanzierung ausbaufähig ist. Er ist aber bisher sehr erfolgreich und betreut zunehmend Projekte, die bislang recht erfolgreich waren.

**Friederike Proff (Architektenkammer NRW):** Ich nehme zunächst ebenfalls Stellung zu den Hemmnissen. Kosten und Bauland sind bereits erwähnt worden. Was wir auch als Hemmnis sehen, ist die Bestandsumnutzung zum Wohnen. Es wäre eine Möglichkeit, auf diesem Weg Wohnraum zu schaffen. Bei der Bestandsumnutzung – das geht schon in Richtung Bestandsschutz; diese Frage kommt gleich auch noch – sind so viele Hemmnisse vorhanden, dass es sehr unattraktiv ist, zum Beispiel leer stehende Geschäftsimmobilien oder Büroimmobilien zum Wohnen umzunutzen. Das wäre aber gerade in Innenstadtlagen eine Möglichkeit, um Wohnraum zu schaffen.

Herr Klocke, Sie haben bezüglich des Gebäudetyps E gefragt, ob § 69 der Landesbauordnung bei Abweichungen ausreichend wäre. Das ist der erste Schritt in die richtige Richtung, und wir sind sehr dankbar, dass das gekommen ist. Die Idee ist beim Gebäudetyp E aber, dass man es ohne Abweichung hinbekommt und quasi eine Gebäudekategorie in der Bauordnung einführt, die ähnlich den Gebäudeklassen festgestellt wird. Es müssen natürlich Anforderungen beschrieben werden, wann es ein Gebäudetyp E ist. Dann darf von Standards abgewichen werden, ohne dass weiter abgewichen oder befreit werden muss. Das wäre einfacher.

Es geht aber nicht darum, dass wir keinen Brandschutz und keine Regelungen zur Statik mehr einhalten wollen. Die Gefahrenabwehr muss nach wie vor gewährleistet sein. Es geht darum, von den jetzigen, sehr hohen Standards ein Stück weit herunterzugehen. Das gilt zum Beispiel für den Schallschutz. In den 90er-Jahren war der Schallschutz auch nicht so schlecht. Wir wollen ihn nicht abschaffen, aber gerade diese letzten 20 % der Qualität sind häufig besonders teuer in der Herstellung. Wenn man die Möglichkeit hätte, davon herunterzukommen, dann würden wir dort einen großen Hebel zur Kostensenkung sehen.

Eine weitere Frage betraf die Fehlbelegung. Die Frage ist immer, weshalb die Wohnungen fehlbelegt sind. Ist es aus der Historie heraus, weil jemand so lange in der Wohnung ist, dass er oder sie mit seinem oder ihrem Einkommen die Grenze nun überschreitet, oder gibt es, wenn diejenigen ausziehen wollten, überhaupt Ersatzwohnraum, der für sie bezahlbar ist? Sie rutschen dann ja meist in die Einkommensgruppe B oder gerade aus ihr heraus, aber sie werden ja nicht plötzlich zu Millionären. Gerade in engen Städten wie Köln, Bonn und Münster ist es ein Problem, dass die am freien Markt verfügbaren Wohnungen direkt so viel teurer sind, dass ein Umzug in eine Wohnung am freien Markt nicht möglich ist.

Mit einer Fehlbelegungsabgabe wird aus meiner Sicht erst einmal keine neue Wohnung geschaffen. Man kann natürlich sagen, dass dadurch ein Budget entsteht, um andere Wohnungen zu unterstützen, allerdings kann man aus meiner Sicht die Fehlbelegungsabgabe gar nicht so hoch ansetzen, dass finanziell viel dabei herunkäme. Nichtsdestotrotz ist es richtig, zu untersuchen, was wir an Hebeln finden können, um gegenzusteuern.

Die letzte Frage – sie kam von Frau Freimuth – bezog sich auf das Thema „Bestandsschutz“. Im Prinzip ist es ähnlich wie das, was ich vorhin zum Gebäudetyp E gesagt habe. Beim Bestandsschutz ist es so, dass er derzeit auf die Existenz des Gebäudes beschränkt ist. Wenn wir aufstocken, anbauen oder umbauen, müssen wir uns an die heutige Bauordnung halten, wir haben aber das Planungsrecht von damals einzuhalten, zum Beispiel, wenn es einen B-Plan aus den 60er-Jahren gibt. Das führt sehr häufig zu Konflikten und sehr aufwendigen Nachrüstungen, was den Schallschutz oder die energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden angeht, um auf den heutigen Standard zukommen.

Die Idee dahinter ist es, zu sagen: Brandschutz – sprich: Gefahr für Leib und Leben – sowie Statik sind auch hier außen vor. Wir möchten nicht, dass irgendjemand gefährdet ist. Alles andere darf aber, auch wenn aufgestockt oder angebaut wird, auf dem Niveau des damaligen Baurechts bleiben, denn das Haus ist ja mal legal errichtet worden. Es

müssten dann nicht der Schallschutz und alle anderen Dinge an heutiges Recht angepasst werden. Gerade bei bestehenden Gebäuden sehen wir ein hohes Einsparpotenzial.

**Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen):** Ich beginne mit der Frage von Herrn Watermeier nach den drei größten Hemmnissen im Wohnungsbau. Eigentlich ist schon alles genannt worden. Aus Sicht der sozialorientierten Wohnungswirtschaft ist derzeit natürlich erst einmal die Kosten- seite zu nennen. Wir haben eine sehr hohe Dynamik bei den Baukosten und bei den Zinsen.

Sie hatten möglicherweise Gelegenheit, die Modellrechnung in der schriftlichen Stellungnahme sowie die Auswirkungen dieser Zinsdynamik in den vergangenen eineinhalb Jahren zur Kenntnis zu nehmen. Wir befinden uns derzeit in einer Marktphase, in der sich die Zinsen und Baukosten wechselseitig noch nicht angeglichen haben. Das wird für unsere Unternehmen teilweise zu Mieten führen, die sie eigentlich am Markt nicht realisieren können, im Wesentlichen aber auch nicht realisieren möchten, weil in den meisten Satzungen und Gesellschafterverträgen unserer Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften noch steht, dass sie bezahlbaren und gesunden Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten möchten. Das ist sicherlich ein Hemmnis der Finanzierungsseite.

Der zweite Punkt betrifft in der Tat die Baugenehmigungen und deren Komplexität. Ich höre von einzelnen Mitgliedsunternehmen, dass sie in großen nordrhein-westfälischen Städten im Durchschnitt 480 Tage für die positive Bescheidung einer Baugenehmigung benötigen. Das ist einfach viel zu lange und wirkt sich ebenfalls auf die Kosten aus. Das Thema „Staatsquote“ möchte ich an dieser Stelle nur nennen und nicht vertiefen.

Wir hatten eine lange Phase, in der wir uns eigentlich immer nur Gedanken über die davongaloppierenden Grundstückspreise gemacht haben. Mittlerweile haben wir auch hohe Bau- und Finanzierungspreise. Bei allen drei Säulen, auf denen ein neues Wohngebäude gebaut wird, sind starke Anstiege zu verzeichnen – das Thema „Flächenkonkurrenz“ hat der Kollege bereits angesprochen. Das sind aus unserer Sicht die drei großen Punkte.

Herr Klocke von den Grünen hat nach den zentralen Argumenten für die Ablehnung einer Landeswohnungsbaugesellschaft gefragt. Das ist in den Anhörungen hier schon so etwas wie ein Evergreen gewesen. Wir schätzen es so ein, dass all die Probleme, über die wir sprechen und die unsere Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften betreffen, momentan auch jedes weitere, neue Wohnungsbauunternehmen treffen würden.

Wir nehmen es so wahr – der Verband berät auch in der Fläche Städte und Gemeinden bei wohnungspolitischen Themen und Strategien –, dass wir eigentlich eine ganz gute Landschaft in NRW haben, was kommunalnahe Genossenschaften und kommunale Unternehmen angeht. Nachfragen gibt es häufig im ländlichen und kreisangehörigen Raum, und zwar dort, wo es entweder keine Player, keine Unternehmen, keine Genossenschaften mehr gibt oder wo es sie nie gab. Man stellt dort fest, dass aus demografischen Gründen ein Player für die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele fehlt.

Mein Eindruck ist, dass die Städte und Gemeinden, mit denen wir reden, gerne zumindest selbst Herren des Handelns bei dieser Umsetzung sein möchten. Ich meine, es wäre zielführender, sich bedarfsgerecht vor Ort Gedanken darüber zu machen, kreisangehörige Wohnungsunternehmen zu gründen. Ich weiß nicht, ob die Gründung einer großen Landeswohnungsbaugesellschaft einen schnellen, quantitativen Effekt erzeugen kann – jenseits dessen, dass wir uns natürlich auch immer fragen, wie eine potenzielle Konkurrenzsituation zu bereits bestehenden Wohnungsunternehmen und Genossenschaften aussieht. Das sind die Fragen, die wir uns in diesem Bereich stellen.

Die dritte Frage kam von der Abgeordneten Freimuth zum Thema „Fehlbelegung“. Ich habe erst einmal mit Interesse diese 65 % nicht armutsgefährdeter Mieterinnen und Mieter wahrgenommen. Mit Blick auf die Satzungszwecke unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften wollen wir durchaus breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ansprechen. Für mich wäre in der Tat die Frage, ob wir uns an vielen Stellen im geförderten Wohnungsbau zu sehr auf das Thema der Empfängerinnen und Empfänger der Kosten der Unterkunft beschränken. Unsere Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften vermieten natürlich auch geförderten Wohnungsbau an Personen, die nicht Transferleistungen empfangen, die innerhalb der völlig zu Recht so ausgestalteten Haushaltseinkommengrenzen liegen. Das ist aus meiner Sicht auch wichtig und ein hohes Gut, weil dadurch in den Quartieren, die wir immer betrachten, eine gewisse soziale Mischung entsteht.

Man kann und sollte natürlich auch genau hinschauen, ob die Ziele noch erreicht werden oder ob dort Menschen wohnen, die vor vielen Jahren eingezogen sind, aber durch Lebensereignisse zu mehr Haushaltseinkommen gelangt sind. Dann kann man schauen, ob es noch angemessen ist. Diese Diskussion – da schließe ich mich dem Kollegen vom Städtetag an – sollte man durchaus führen.

Man sollte sich in dem Zusammenhang aber auch darüber Gedanken machen, ob die Ursachen, die mal zur Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe geführt haben – ich glaube, es war 2010 –, dass nämlich Kosten und Nutzen in keinem guten Verhältnis zueinander standen, noch gegeben sind, wenn es gelingt, ein schlankes Verfahren zu finden. Man kann dann auch überlegen – die Kollegin hat es schon gesagt –, welche Konsequenzen die Fehlbelegungsabgabe hat. Neuer Wohnraum ist es vielleicht im ersten Moment noch nicht. Wie geht man mit der Bindung um? Flexibilisiert man sie irgendwie? Wie gelingt es, wenn in der Bindung offensichtlich nicht mehr richtig belegt ist, auf den engen Wohnungsmärkten etwas anderes zu finden? Es schließen sich eine Menge offener Fragen an, die man in diesem Prozess einfach mal diskutieren müsste.

Ich würde aber nicht grundsätzlich sagen, dass es, wenn Menschen, die im geförderten Wohnungsbau leben, nicht armutsgefährdet sind, sofort eine Fehlbelegung ist. Ich glaube, muss man einfach genau hinschauen, ob es Sinn und Zweck unserer wohnungspolitischen Ziele entspricht.

**Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Ich antworte zunächst auf die Frage von Herrn Watermeier nach den drei größten Hemmnissen für den Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen. Diese Frage muss man natürlich auch bun-

desweit angehen. Ich beantworte sie jetzt mal aus der ganz aktuellen Perspektive – es ist ein Dauerbrenner –, ob wir genug Grundstücke haben.

Für uns war die Zinswende der größte Einschlag, der zu dieser Baukrise geführt hat, weil Menschen sich das Wohnen plötzlich nicht mehr leisten konnten, egal ob zur Miete oder beim Wohneigentum. Das größte Hemmnis ist, dass es Baukredite nicht mehr zu günstigen Zinsen gibt, was den Wohnungsbau stoppt. Wir haben so viele Baugenehmigungen; es gibt einen Bauüberhang. Ich denke, da muss man als Erstes ansetzen, um erst mal wieder ans Bauen zu kommen. Und dann müssen wir uns natürlich auch um die anderen Themen kümmern, bei denen wir schon seit gut zehn Jahren Besserung fordern.

Ein weiterer Punkt sind die Baukosten. Es kann eigentlich nicht sein, dass ein Zinssatz von 4 % uns derart in die Knie zwingt. Also müssen wir über das Produkt „Bauen“ nachdenken und die Kosten senken. Es gibt die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen aus Schleswig-Holstein, und einmal im Jahr haben wir den Wohnungsbau-Tag in Berlin, bei dem all unsere Verbände zugegen sind und bei dem die Kosten auf den Punkt gebracht werden. Die Miete läge bei mehr als 20 oder 22 Euro. Herr Niermann sprach es schon an: Weder die Unternehmen des VdW noch die mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wollen das als Miete aufrufen. Die Zielgruppe, die eine solche Miete zahlen kann, ist außerdem äußerst klein.

Genauso ist es beim Wohneigentum. Da müssen Sie mit einem sechsstelligen Betrag und am besten auch noch mit geerbtem Geld in der Tasche kommen, um sich überhaupt eine Immobilie leisten zu können.

Es sind also wirklich die aktuellen Finanzierungsbedingungen und auch die Baukosten an sich. An den Baukosten können wir gemeinsam selbst arbeiten, für die Zinsen braucht man aktuell Förderprogramme, um den Bau wieder nach vorne zu bringen.

Herr Ritter hat im Grunde in diese Richtung gefragt, und zwar zu den Förderprogrammen von Bund und Land im Vergleich. Ich erinnere mich, dass es Ende 2022 eine Nachtragsförderung gab. Das war für einzelne Projekte schon sehr hilfreich, die aufgrund eines Lieferkettenstopps oder aufgrund von Corona und über extreme Baukostensteigerungen in die Schieflage geraten sind. Es hat nicht der Masse geholfen, aber damit sind vor allem öffentlich geförderte Wohnungsbauprojekte ins Ziel gekommen. Diese Wohnungen wurden dann auch gebaut, ohne den Unternehmer unter Wasser zu reißen. Das war gut.

Dann kam der Förderstopp für EH 55, was viele Finanzierungsprozesse erst einmal lahmgelegt hat. Es ist fraglich, ob sich die Menschen, die ein Haus in Auftrag gegeben haben, dieses überhaupt noch leisten können. Im Sommer 2023 haben wir uns damit beschäftigt, wie erschwinglich Wohneigentum überhaupt noch ist und was es dafür braucht. Es gab zwar auf der Bundesebene ein Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“, aber die Einkommensgrenze dafür lag bei 60.000 Euro. Mit einem solchen Einkommen ist es bei den Hauspreisen, die aufgerufen werden, einfach in ganz Nordrhein-Westfalen nicht machbar, ein Haus zu erwerben. Da geht keine Bank mit. Insofern haben wir uns an die NRW.BANK und das Bauministerium gewandt, ob man durch Darlehen mit einer Verzinsung von 2 % unterstützen könnte.

Tatsächlich hat die NRW.BANK ein solches Projekt aufgelegt. Das hat geholfen. Das wird auch nicht durch die breite Masse abgerufen, aber es hat geholfen. Für die Unternehmen war es wirklich ein Licht am dunklen Horizont.

Ende 2023 – das ist ja noch relativ frisch – wurde das KfW-Programm KFN für nachhaltigen Wohnungsneubau gestoppt. Ich meine, das Programm ist auf NRW-Ebene schon wieder ausgelaufen, weil jetzt beim Bund wieder etwas in Fahrt kommt. Auch da ist die NRW.BANK aber mit einem gleichwertigen Programm zu einem günstigeren Zins eingesprungen. Was im Bund nicht läuft, hat uns dann also in NRW Hoffnung gebracht.

Zur Fehlbelegungsabgabe: Ja, das ist sicherlich ein Problem. Öffentlich geförderter Wohnungsbau wird aus Steuergeldern finanziert. Da muss man auch Verantwortung übernehmen und genau hinschauen. Wir haben in der Vergangenheit immer wieder dieses Instrument thematisiert, aber sowohl auf der kommunalen Seite als auch auf unserer Seite wurde es immer mit großer Skepsis betrachtet, weil die Durchmischung im Quartier sehr wertvoll für eine gute Bestandsentwicklung ist.

Dabei gibt es diese Grenzfälle, die Frau Proff schon angesprochen hat: Verdient die Person nur sehr wenig mehr, oder sind es 100 Euro oder 1.000 Euro mehr, die dieser Menschen auch wirklich zur Verfügung hat, sodass er im freien Markt unterkommen kann? Ich finde es aber spannend, dass der Städtetag das noch einmal aufruft. Man muss sich sicherlich aus der Verantwortung heraus, dass diese Wohnungen den Menschen zugutekommen, die sie wirklich brauchen, neuen Modellen stellen.

**Dr. Johann Fliescher (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Vielen Dank für die Einladung. Ich bin, soweit ich es sehe, nur zum Thema „Fehlbelegungen“ gefragt worden. Dazu ist auch schon viel gesagt worden.

Wie alles hat das Thema zwei Seiten. Bei normalen Förderprogrammen, ob für das E-Auto oder für die Wärmepumpe, muss man einige Klimzüge machen, um an staatliches Geld zu kommen. Ich finde, es ist eigentlich nur normal, dass, wenn ein hochsubventioniertes Produkt wie eine Wohnung zur Verfügung gestellt wird, auch mit Augenmaß darauf geschaut wird, ob jemand dafür berechtigt ist. Deswegen finde ich die Idee des Städte- und Gemeindetages auch ganz gut, sich das Thema noch mal anzusehen.

Um noch etwas zur Finanzierung zu sagen: Wie wäre es eigentlich mit Bürgschaften vom Land für diejenigen, die gerade bauen wollen, aber nicht können? Das würde die Finanzierung für den einen oder anderen Bauträger verbessern.

**Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Ich teile mir die Antworten mit Herrn Zimmermann auf. Herr Zimmermann ist seit Anfang des Jahres der Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes in Nordrhein-Westfalen.

Ich beginne mit der Frage nach den drei größten Hemmnissen, die ich sehe. Um etwas Neues in die Debatte zu bringen: Mein Vornamensvetter Hans-Jochen Vogel hat schon in den 70er-Jahren – und fast 50 Jahre später wiederholt – das bodenlose Bodenrecht beklagt. Das ist etwas, worunter wir auch leiden. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Das hat sich herumgesprochen. Entsprechend knapp sind sie und treiben die Preise –

und damit auch die Möglichkeiten, zu erschwinglichen Preisen Wohnungsbau zu betreiben.

Immer wieder sind auch die langen Planungszeiträume ein Thema. Neulich hat jemand in einer Runde vorgeschlagen, dass die Kommunen ihm jemanden an die Hand geben könnten – durchaus auch gegen Entgelt –, der durch den Verwaltungsdschungel führt und vielleicht innerhalb von zwei oder drei Tagen schaut, wo Hindernisse bei den Bauanträgen bestehen und wo etwas fehlt, damit man an der Stelle beschleunigen kann. Da müsste man noch mal ein bisschen Kreativität entwickeln.

Was bisher auch noch nicht erwähnt wurde: Es gibt ja das Instrument der Typengenehmigungen. Es wäre interessant, ob das verstärkt gemacht werden kann. Ein Haus, das in Dormagen gebaut wird, kann in Düren, Dortmund oder Düsseldorf auch gebaut werden, ohne dass man damit schon im Einheitsbrei von Wohnungs- und Städtegestaltung landet. Das wäre wünschenswert.

**Daniel Zimmermann (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Ich beantworte die Fragen zur Perspektive der Wohnraumförderung sowie zur Wohnraumbedarfsentwicklung und beginne mit der Wohnraumförderung. Ich glaube, wir alle kennen die Zahlen: Wir haben nach dem letzten übermittelten Stand ungefähr 434.000 geförderte Wohnungen, Wohneinheiten, Mietwohneinheiten. Das hat sich jetzt, im Jahr 2023, sicherlich etwas geändert, aber nicht wesentlich. 170.000 davon befinden sich in der sogenannten Nachwirkung. Das heißt, sie werden innerhalb von maximal zehn Jahren aus der Bindung fallen. Die NRW.BANK wiederholt gerne ihre Berechnung, dass bis 2030 42 % des Bestandes aus der Bindung fallen werden, 50 % bis 2035. Nicht einberechnet sind dabei Zuwächse bzw. Neuzugänge bei der Förderung.

Allein diese Zahlen verdeutlichen, vor welcher Aufgabe wir stehen, wenn man nicht will, dass sich der Bestand der Neuwohnungen in NRW noch weiter reduziert. Das wird man auch nicht mit den Zahlen, die heute vorgelegt worden sind, vollständig kompensieren können. Es ist ja eine einfache Rechnung: Selbst wenn wir 9.000 Wohnungen pro Jahr gefördert bekommen, mit einer maximalen Laufzeit von 30 Jahren, bleiben wir unter 300.000 Wohnungen. Das ist seit langer Zeit das Niveau, auf welches NRW sich zubewegt. Das lässt sich auch nicht durch kleinere Strohfeuer – so haben wir es heute genannt – beheben.

Wir brauchen also einen strukturellen Ansatz, wenn wir zumindest das Niveau des heutigen Standes halten wollen. Diese Perspektive sehen wir, und wir haben auch immer wieder betont, dass wir noch deutlich unter dem liegen, was nötig ist, um das Niveau zu halten.

Angesprochen wurde die Wohnraumbedarfsentwicklung bis 2040. Das ist natürlich eine komplexe Materie. So ist es mit allen Prognosen, und dann ist es mit 2040 auch noch weit in der Zukunft und zu einem Thema, bei dem wir die Entwicklung von Haushaltsgrößen und Migration sowie einen quantitativen und qualitativen Bedarf schätzen müssen, der sich darauf bezieht, in welchen Wohnungen Menschen leben und wie bezahlbar das ist. Es ist also eine sehr komplexe Frage. Trotzdem gehen wir davon aus,

dass angesichts der letzten Jahre sicherlich nicht negativ vom bisher vorgelegten Gutachten abgewichen wird. Der Bedarf wird eher noch höher ausfallen.

Es gab bereits einiges an Zuwanderung, wir haben weiterhin eine Haushaltsentwicklung, die in vielen Teilen – nicht in allen – geringfügig nach unten geht, und wir haben das große Thema barrierefreien Wohnens und auch das Thema der Bezahlbarkeit im Wohnungsbereich. Es ist also nur ein wenig Licht am Horizont. Da sind wir uns einig mit dem BFW.

**Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Wir sind ebenfalls nach der Landesbaugesellschaft gefragt worden sowie danach, weshalb wir meinen, dass das eine gute Idee wäre. Zum einen ist die Landesregierung darauf angewiesen, dass sie für die öffentlich geförderten Wohnungen auch Abnehmer – sprich: Bauherren – findet, bei den Genossenschaften, den Kommunen, den kirchlichen Verbänden oder auch bei den Privaten. Das ist nicht immer der Fall.

Wir haben in diesem Jahr eine Sonderentwicklung. Es gibt ungefähr 6.900 neu gebaute Wohnungen in diesem Jahr. Die Ministerin hat in der Pressekonferenz am heutigen Vormittag darauf hingewiesen, dass einige vorhatten, Projekte frei finanziert zu stemmen, dann aber von der Zinswende erwischt wurden und in den öffentlich geförderten Wohnraum ausgewichen sind. Wenn dieser Effekt weg ist, kommen wir wahrscheinlich wieder zu den beklagenswert geringen Zahlen der Vorjahre.

Deswegen glauben wir: Wenn man unter den bisherigen Partnern nicht genügend Abnehmer der Fördermittel findet, kann man sich gut mit einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft behelfen. Das hätte auch den Vorteil, dass die vielen Millionen und Milliarden, die an öffentlicher Förderung ausgegeben werden, sozusagen als Landesbauvermögen bei den Bürgerinnen und Bürgern verbleiben würden. Das, was der Steuerzahler gibt, hat er somit quasi als Landesbauvermögen.

Wie wichtig das Landesbauvermögen ist, ist uns allen bekannt. Denn die NRW.BANK hat ein erhebliches Vermögen, das in den vergangenen Jahrzehnten und Generationen angespart worden ist.

Wenn der Bund 18,1 Milliarden Euro ausgibt – ich schätze, ein Viertel davon wird auf Nordrhein-Westfalen entfallen; unser Anteil an der Bevölkerung ist nicht viel geringer –, dann hätte man schon einmal 4,5 Milliarden Euro. Dazu kommen die – wenn auch überschaubaren – Mittel, die der Landesgesetzgeber zur Verfügung stellt. Ich meine, das müsste eine vernünftige Sache sein.

Es wird immer argumentiert, dass es sehr lange dauert, bis so etwas mal steht. Wir fordern das aber auch schon lange. Hätte man direkt auf uns gehört, hätte man jetzt schon eine veritable landeseigene Wohnungsgesellschaft, auf die alle stolz wären.

**Dr. Bernhard Baumann (BAUVERBÄNDE NRW):** Auch wir bedanken uns sehr herzlich für die Einladung. – Herr Weitermeier hat zwei Fragen an uns gerichtet. Zum einen ging es um die drei größten Hemmnisse im Bereich des Wohnungsbaus, und bei der anderen Frage ging es um die prognostizierten Zahlen. Ich möchte die Frage zu den

Hemmnissen beantworten, mein Kollege Dr. René Lehmann wird auf die prognostizierten Zahlen eingehen.

Vieles von dem, was ich sagen würde, wurde bereits genannt. Ich möchte es aber noch einmal zusammenfassen und pragmatisch darstellen.

Ein Hemmschuh sind sicherlich die bürokratischen Hürden im Bereich des Wohnungsbaus sowie die viel zu langen Genehmigungsverfahren. Dazu müssen wir kritisch folgende Frage stellen: Wenn sich die Anzahl der Anträge im Bereich des Wohnungsbaus so sehr nach unten justiert hat, und zwar um 30 % und mehr, warum dauert es dann immer noch so lange? Diese viel zu lange Dauer der Genehmigungsverfahren spiegeln uns unsere Unternehmen ständig.

Bei den bürokratischen Hürden geht es letztendlich um viele Regularien, die alles andere als pragmatisch sind. Ein Beispiel ist die Ersatzbaustoffverordnung. Darüber haben wir an verschiedenen Stellen schon umfangreich diskutiert. Diese Regularien führen nicht zu einer Vereinfachung der Verfahren.

Der zweite wichtige Punkt betrifft die Verfügbarkeit von Flächen bzw. die bereits benannten flächenpolitischen Restriktionen, die immer wichtiger werden, wenn man an die Neuauflage des Landesentwicklungsplans denkt. Wir plädieren dafür, dass die Kommunen, die ihre Flächen letztendlich viel besser kennen, intensiver beteiligt werden. Art. 28 Abs. 2, die Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen, muss in der Form natürlich auch gelebt werden.

Ich kenne aus meinem kommunalen Hintergrund noch die Verfahren, dass die Kommunen zwar befragt wurden, aber dieses Top-down- bzw. Bottom-up-Verfahren funktionierte häufig nicht gut, weil insbesondere die flächenpolitischen Restriktionen in den Regionen überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Gerade auch Mittelgebirgsregionen wie zum Beispiel das Siegerland und die topografischen Besonderheiten bestimmter Regionen müssen im Landesentwicklungsplan berücksichtigt werden weil Brutto- und Nettoflächen stark voneinander abweichen können. Wenn zum Beispiel Böschungsfächen abgezogen werden müssen, ist klar, dass im Netto weniger Fläche übrig bleibt, um Wohnbauflächen und allgemeine Siedlungsflächen zu schaffen.

Im Kontext der Flächen möchte ich auch die Preise ansprechen. Zum einen sind es die Preise für das Bauland. Sie sind in allen Ballungszentren Nordrhein-Westfalens in den letzten zehn Jahren drastisch gestiegen, und zwar in den zehn größten Städten des Landes um durchschnittlich 50 %. Von daher finden wir es natürlich auch wichtig, dass sich die Politik mit dieser Frage beschäftigt.

Das dritte Thema sind die gestiegenen Baukosten. Darunter lassen sich verschiedene Maßnahmen subsumieren. Zum einen ist das der Zinsaufwand, der in der Vergangenheit sehr stark gestiegen ist. Dann sind es die gestiegenen Kosten für die Bauprodukte – ich glaube, das muss ich nicht noch mal im Detail darstellen – sowie der Wegfall wichtiger Fördermittel. Damals ging mit EH 55 bei uns gefühlt der Abwärtsstrudel im Bereich des Wohnungsbaus los. Auch die sogenannten Baunebenkosten sind zu nennen. Sie betragen in Summe mehr als 10 %. Darin sind Makler- und Notarkosten enthalten, aber auch die Kosten für die Grunderwerbsteuer.

Jetzt kann man sagen, 6,5 % seien noch keine Cashcow und wir bräuchten doch auch die Steuern; mit Steuern könne man viel Gutes anfangen. Aber wenn man sich die Umlagegrundlage, nämlich die Preise der Grundstücke, anschaut, sind wir der Meinung, dass man durchaus zumindest diese Baunebenkosten im Bereich der Grunderwerbsteuer senken könnte.

**Dr. René Lehmann (BAUVERBÄNDE NRW):** Ich setze mich mit der Frage nach dem Wohneinheitenbedarf bis 2040 auseinander. Herr Zimmermann hat zu dieser Frage auch schon etwas gesagt.

Eine konkrete Zahl kann ich nicht liefern. Wir beziehen uns wie auch die SPD in ihrem Antrag auf das Gutachten von 2020. Dort werden, meine ich, fünf verschiedene Szenarien entwickelt, nach welchen mit zwischen 42.000 und 52.000 Wohnungen jährlich kalkuliert wird, die in NRW errichtet werden müssten, abhängig von verschiedenen Faktoren.

Man hat sich 2020 dann auf einen realistischen Bedarf von 46.000 Wohneinheiten geeinigt, aber bereits angemerkt, dass es zumindest bis zur Mitte der 2020er-Jahre einen Nachholbedarf gibt, sodass man eigentlich mehr als 50.000 Wohneinheiten bauen müsste.

Wenn wir uns anschauen, was in den letzten Jahren passiert ist und welche Faktoren die Zahlen nach oben treiben könnten, sehen wir, dass es eher eine Verschärfung gibt. Ein Stichwort ist der demografische Wandel. Wohnraum wird länger bewohnt, wir haben mehr Single-Haushalte, und auch eine Urbanisierung bzw. Landflucht sind zu beachten. Das heißt, der Wohnraumbedarf verschiebt sich vom Land zur Stadt. Er kann ja nicht mitgenommen werden. Auch das ist klar. Wir sehen bei denjenigen, die zurück aufs Land wollen, auch gewisse Wohlstandseffekte. Das heißt, es gibt einen erhöhten Flächenbedarf pro Wohneinheit, der sich im Regelfall häufig über den Neubau regeln lässt.

Ein Faktor ist auch die Arbeitsmigration durch einen flexibleren Arbeitsmarkt. Auch das erfordert neue Bautätigkeit. Hinzu kommen weitere Faktoren, die wir gar nicht berechnen bzw. einkalkulieren können; denken wir zum Beispiel an den Krieg in der Ukraine, den Flüchtlingszuzug oder den Krieg in Syrien 2015, was sich in eine Kalkulation natürlich überhaupt nicht einbauen lässt.

Unter dem Strich können wir jedenfalls sagen: Die 46.000 Wohneinheiten sind sehr vorsichtig geschätzt. Diese Schätzung hat in den letzten vier Jahren nicht standgehalten, und wir haben wenig Grund, zu glauben, dass sie in den nächsten 14 Jahren standhalten wird. Realistischerweise dürfte die Zahl bei mehr als 50.000 Wohneinheiten liegen, konkret kann ich Ihnen aber auch keine Zahl nennen, an der sich alle abarbeiten.

**Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der Deutschen Wirtschaft Köln):** Ich möchte aus dramaturgischen Gründen mit der Frage von Frau Freimuth zur Wohnungsgemeinnützigkeit beginnen und antworte danach auf die Frage von Herrn Ritter.

Ich habe vor einigen Jahren schon mal ein Gutachten geschrieben: Sieben gute Gründe gegen die neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Diese sieben Gründe werde ich jetzt nicht komplett ausführen. Für mich ist der ganz entscheidende Punkt, dass wir in einer

insgesamt schwierigen Haushaltslage sind. Wir haben seit einiger Zeit ein sehr schwaches Wirtschaftswachstum, und wir haben keine großen finanziellen Mittel, um ein solches Programm aufzubauen. Für eine Wohnungsgemeinnützigkeit oder auch für den Aufbau einer Landesbaugesellschaft oder ähnlicher Instrumente braucht man wahn-sinnig viel Geld. Man muss in der jetzigen Situation letztlich gegen den Markt und gegen die steigenden Mieten subventionieren. Auch der Staat hat höhere Zinskosten. All das ist mit erheblichen finanziellen Ressourcen verbunden.

Wenn man sich dann klarmacht, dass die Treffsicherheit einer solchen Maßnahme oftmals sehr gering ist – in Wien nimmt man in Kauf, dass schon mal die Chefärztin die subventionierte Wohnung erhält –, dann muss man einfach sagen, dass das nicht das richtige sozialpolitische Instrument ist.

Es wurde schon einige Male aus dem aktuellen Gutachten zitiert: Derzeit liegen 55 % der Haushalte im sozialen Wohnungsbau über der Armutsgefährdungsgrenze. Das heißt, dass sie mehr als 60 % des Medianeinkommens haben. Das sind auch nicht nur KdU-Empfänger, sondern 14,7 % der Haushalte in Deutschland, also schon eine gewaltige Zahl, liegen deutlich über dieser KdU-Grenze. Viele Menschen haben diese Sozialwohnung trotzdem. Studien zeigen: Nach fünf Jahren ist man aus dieser Armutsgefährdung oftmals heraus. Gott sei Dank haben wir eine gewisse soziale Dynamik, und insofern kommt eine hohe Fehlbelegung zustande.

Vor diesem Hintergrund würde ich zu einem solchen Instrument und auch einer Landesbaugesellschaft sagen: Wir haben in Nordrhein-Westfalen viel Erfahrung damit, was das für die Corporate Governance bedeutet und welche Fehlentwicklungen damit einhergehen. Das können wir uns nicht wünschen und sollten wir in der aktuellen Lage nicht machen.

Damit komme ich zu der Frage von Herrn Ritter. Ganz wichtig ist in der jetzigen Situation, dass wir uns mit den strukturellen Problemen beschäftigen. Wir werden nicht auf Dauer alles runtersubventionieren können, sondern wir müssen daran arbeiten, dass das Bauen wieder günstiger wird. Da sind natürlich vor allen Dingen auch die Kommunen gefordert. Herr Witzke hat gesagt, Boden sei nicht vermehrbar. Das stimmt, aber Bauland ist sehr wohl vermehrbar, und mit mehr Bauland könnten wir die Bodenpreise durchaus senken. Das ist im letzten Jahrzehnt der Knackpunkt gewesen, und wir laufen sicherlich Gefahr, dass wir wieder zu wenig Bauland haben, wenn die Baulandnachfrage wieder anzieht.

Ohnehin können die Kommunen sehr viel machen. Sie können heute schon sehr viel genehmigen, was sie vielleicht in der Vergangenheit nicht genehmigt haben. Zum Beispiel eine höhere Bebauung ist ein wesentlicher Schlüssel. Auch mal ohne Keller zu bauen ist möglich.

Darüber hinaus müssen wir uns Gedanken darüber machen, wie wir von den Baustandards herunterkommen und die Baukosten senken können. Diesbezüglich finde ich die Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen sehr gut, die Unternehmerschaft aufzurufen, Ideen einzubringen wo man tatsächlich einsparen kann und was man auch ohne Verschlechterung der Qualität erreichen kann, indem man manche Standards anders auslegt oder neu gestaltet. Ich glaube, das ist der Weg, den wir jetzt gehen müssen.

Es geht jetzt darum, Verwaltung, Politik und Unternehmen zusammenzuführen, um gute Ideen zu entwickeln, wie man günstiger bauen kann. Der Baustandard E ist diesbezüglich ein Ansatz, aber vielleicht geht es auch noch weiter. Wir müssen endlich wieder dazu kommen, dass mehr Innovation in den Bau kommt, insbesondere kosten-senkende Innovation. Das ist das Ziel und ein guter Ansatz.

Wichtig ist, dass diese Ideen irgendwo gesammelt werden und dann möglichst in einer Taskforce aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft überlegt wird, wie es schnell umgesetzt werden kann und wie die Kosten für das Bauen reduziert werden können. Denn am Ende hilft es uns allen, wenn es uns gelingt, mit geringeren Kosten zu bauen.

**Prof. Dr. Stefan Kofner (Hochschule Zittau/Görlitz):** An mich wurden drei Fragen gerichtet. Zur Analyse der Wohnungsmarktsituation kann ich nicht viel Neues sagen und schließe mich den Vorrednern an. Ich würde ebenfalls diese dreifache Marktanspannung an den Baumärkten, Bodenmärkten und Kapitalmärkten als zentrale Ursachen der krisenhaften Zuspitzung ansehen.

Die konkrete Frage an mich war, ob der soziale Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen weiter ausgebaut werden soll. Dazu muss man sagen: Er ist schon kräftig ausgebaut worden. 2016 hatten die neu ausgelegten Darlehen einen Umfang von 800 Millionen Euro, inzwischen sind wir bei 1,7 Milliarden Euro. Der Bund gibt den Takt vor, und das Land Nordrhein-Westfalen schließt sich im Rahmen der Kofinanzierung gerne an.

Diese besonderen Finanzierungsbedingungen sind schon das erste Problem. Wenn Nordrhein-Westfalen alleine beim sozialen Wohnungsbau mehr Gas geben wollte – das kann man grundsätzlich machen –, dann würden wir den Rahmen der Bundeskofinanzierung verlassen. Das heißt, dann kommen nicht mehr die 100 % vom Bund und Nordrhein-Westfalen gibt 40 % dazu, sondern dann muss Nordrhein-Westfalen 140 % bezahlen. Dann wird jede Sozialwohnung aus der egoistischen Sicht Nordrhein-Westfalens um einen Faktor von 3,5 teurer. Zu den Kosten des sozialen Wohnungsbaus werde ich gleich noch einmal etwas sagen.

Ich bin nicht grundsätzlich gegen sozialen Wohnungsbau. Ich meine, dass der soziale Wohnungsbau sich mit einer engen Zielgruppenabgrenzung eignet, um besonders bedürftige und empfindliche Gruppen mit einem schwierigen Wohnungsmarktzugang gezielt anzusprechen. Ich meine auch, dass er sich eignet, um präventiv das Wohnungsbauvolumen anzustoßen und somit im langjährigen Vorlauf zu verhindern, dass solche Anspannungssituation entstehen können, wie wir sie heute haben.

An dem vorliegenden Antrag stört mich, dass auf der instrumentellen Seite zu einseitig auf die Förderpolitik und den sozialen Wohnungsbau gesetzt wird. Die Argumente gegen den sozialen Wohnungsbau sind ja bekannt. Die Zahl der Wohnberechtigungsscheine ist um ein Vielfaches höher als die Zahl der Sozialwohnungen, die vergeben werden können. Das Ganze hat ein bisschen einen Lotteriecharakter.

Das Fehlbelegungsproblem ist bereits angesprochen worden. Wenn die Zahl der NRW.BANK stimmt, sind 50 % der Sozialwohnungen in NRW fehlbelegt. Das sind immerhin 220.000 Wohnungen. Ich würde sagen, es sind regelmäßige Einkommensprü-

fungen erforderlich und wohl auch eine Fehlbelegungsabgabe, die zweckgebunden dem sozialen Wohnungsbau zu widmen wäre.

Es ist für mich auch ein Gerechtigkeitsproblem. Man kann nicht eine Sozialwohnung zugeteilt bekommen, die den Staat mehr als 2.000 Euro gekostet hat, sich freuen, dass man versorgt worden ist, und die Wohnung weiterhin für 6,50 Euro oder noch weniger belegen wollen, wenn dann das Einkommen steigt, die Kinder auswärts studieren oder was auch immer. Das kann es irgendwie nicht sein. Es braucht Gerechtigkeit in der Mietpreisgestaltung.

Ich hatte es schon angedeutet: Der soziale Wohnungsbau ist unglaublich teuer geworden. Ich habe Förderbarwertberechnungen angestellt, bei denen ich den Tilgungsnachlass und auch den Zinsverzicht berücksichtigt habe, den das Land NRW respektive die NRW.BANK leistet. Es hängt immer von der Mietstufe und von der Einkommensgruppe ab, aber die Förderbarwerte bewegen sich zwischen 122.000 Euro und 203.000 Euro je Wohnung. Das wäre dann die Einkommensstufe A, Mietstufe M4+. Das sind Dimensionen, die ich für schwierig halte.

Wo ist das Problem? Das Problem ist – ich sage das jetzt mal so kalt und analytisch; die Umfeldveränderungen sind ja beschrieben worden –, dass die sozialen Mittel einfach nicht in ausreichendem Maße mitgestiegen sind. Wir subventionieren inzwischen zum Beispiel in der Stufe M4 ein Mietdifferenzial im Umfang von 12 Euro. Das ist einfach nicht mehr leistbar. Wir ballern immer mehr Mittel in das Instrument hinein, aber der Effekt, den wir dadurch erzielen, ist traurig.

Ich bin auch nach einer Alternative gefragt worden. Grundsätzlich kann man sich natürlich eine Subjektförderung vorstellen, also Wohnbeihilfen, Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Davon bin ich aber auch nicht zu 100 % überzeugt. Ich habe nichts gegen Wohnbeihilfen, aber wenn ein Haushalt jahrzehntelang in der Förderung verbleibt und jeden Monat 300 oder 400 Euro bekommt, ist das letztlich auch nicht so viel günstiger als eine Sozialwohnung. Immerhin gibt es dann aber den Effizienzvorteil der eingebauten Einkommensprüfung.

Ansonsten kann ich nur sagen: Man muss sich bezüglich des Denkansatzes breiter aufstellen und instrumentelle Alternativen entwickeln. Warum sollte man nicht über Privatisierungen bzw. Mieterprivatisierungen von kommunalen Wohnungsunternehmen nachdenken, damit diese an einen zusätzlichen Cashflow und Eigenkapital kommen, um den Wohnungsneubau besser finanzieren zu können?

Dann habe ich über ein Landesbürgerschaftsprogramm für die Wohneigentumsbildung nachgedacht. Das ist meines Erachtens ein sehr kosteneffizientes Instrument, mit dem bei relativ geringem staatlichen Mitteleinsatz sehr viele Schwellenhaushalte ins Wohneigentum gebracht werden könnten.

Ansonsten sind auch die Transaktionskosten ein sehr wichtiges Thema. Die müssen gesenkt werden. Da ist auf jeden Fall die Grunderwerbsteuer ein Thema, aber auch die Maklerprovisionen und andere öffentliche Gebühren. Wenn wir das auf ein international wettbewerbsfähiges Niveau bringen könnten, würden wir den Immobilienmarkt auftauen und damit auch die Effizienz der Flächenzuordnungen verbessern können.

Ansonsten ist die Lichtung des Regulierungsdickichts zu nennen. Auch zu KfW-Programmen wäre einiges zu sagen. Vor allem sind die energetischen Anforderungen viel zu hoch und damit deutlich auf der die Baukosten treibenden Seite.

Dann bin ich, glaube ich, noch nach der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gefragt worden, richtig? Habe ich dafür noch Zeit?

**Vorsitzende Ellen Stock:** Ihre Zeit ist leider schon überschritten.

(Carlo Clemens [AfD]: Dann in der nächsten Runde!)

**Prof. Dr. Stefan Kofner (Hochschule Zittau/Görlitz):** Gut, dann jetzt nicht mehr.

**Uwe Schramm (WohnBau Westmünsterland):** Vielen Dank, dass ich einen Bericht aus der Praxis abgeben kann. Wir sind diejenigen, die tagtäglich bauen und mit der Wohnungswirtschaft zu tun haben. Insofern ist es schön, einen Situationsbericht abgeben zu können.

Herr Ritter hat um eine Einschätzung der Qualität der aktuellen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen gebeten. Das Bild ist ausreichend gezeichnet. Sie haben es gehört. Wir haben eine extrem schwierige Situation. Trotz allem muss man sagen, dass wir in Nordrhein-Westfalen auch Qualitäten haben. Wir haben hier eine Situation, wie Investoren sie wollen. Wir haben eine extreme Verlässlichkeit. Für die Legislaturperiode sind 9 Milliarden Euro an Wohnungsbaufördermitteln zugesagt, und für das laufende Jahr sind 1,7 Milliarden Euro zugesagt. Das ist schon mal ein Wort, und das gibt der Branche Sicherheit, dass sie, wenn sie in der Lage ist, wirtschaftlich zu bauen – und das auch will –, tatsächlich bauen kann. Die nötigen Fördermittel sind im Großen und Ganzen vorhanden.

Das Problem ist natürlich die Wirtschaftlichkeit. Das ist schon dargestellt worden. Wir haben es aktuell mit Kalkulationen zu tun, nach denen wir je nach Eigenkapitaleinsatz eigentlich schon nach Fertigstellung der Immobilie defizitär in die Bewirtschaftung der Immobilie gehen. Es gibt eine Explosion der Kapitalkosten. Wir haben allein zwischen 2019 und 2022 eine Baukostensteigerung um 40 % gehabt. Das sind enorme Zahlen, die wir zu verkraften haben. Die frei finanzierte Miete stößt auch an Grenzen der Leistungsfähigkeit bei den Nachfragern.

Die Projektentwickler haben dasselbe Dilemma. Die wollen projektieren und verkaufen, aber die Kaufpreise, die notwendig wären, nimmt der Markt nicht mehr ab. Deswegen gehen der Reihe nach bundesweit große Projektentwickler in die Knie.

Eine zweite Qualität, die man zum Ausdruck bringen kann, ist ein extremes Bemühen des Ministeriums – durch eine Anpassung der Grunddarlehen, eine Steigerung der Tilgungsnachlässe und, nach dem neuesten Eckpunktepapier für die Förderung 2024, auch eine Anpassung der Mieten. Wir haben seit Jahren reklamiert, dass die öffentlich geförderte Miete sich völlig losgelöst von dem frei finanzierten Markt nicht ausreichend weiterentwickelt. Nach dem neuen Eckpunktepapier ist etwa 1 Euro Steigerung drin. Das ist zumindest eine signifikante Größenordnung, um losgelöst von den Förderinstrumenten

der Grunddarlehen und der Tilgungsnachlässe zu einem weiteren Subventionswert der öffentlichen Förderung zu kommen.

Wie ist die Situation in Nordrhein-Westfalen? Bis 2035 fallen etwa 50 % der öffentlich geförderten Bestände weg. Das liegt natürlich auch am niedrigen Zinsniveau. Viele Investoren haben in der Vergangenheit entschieden, umzufinanzieren und die günstigen Zinsmittel in Anspruch zu nehmen, um trotz der zehnjährigen Nachwirkungsfrist die Mittel abzulösen. Demnächst haben wir auch frei finanzierte Bestände.

Trotzdem ist es NRW gelungen, auf Bundesebene immerhin einen Bestand von 40 % des Sozialwohnungsbestandes aufzubauen. Das ist doch eine beachtliche Leistung. Das Ranking der Sozialwohnungen führt NRW beachtlich an.

Das ist sozusagen der Situationsbericht der Branche. Was wirklich zu einem Explodieren der toxischen Mischung aus den Elementen, die Sie schon von vielen Experten gehört haben, führt, ist die Absage der Fördermittel des Bundes für die BEG-Mittel, also der Bundesförderungen für effiziente Gebäude für das KfW-55-Haus. Das ist der Standard, den die Branche halbwegs wirtschaftlich aktuell noch bauen kann.

Das KfW-40-Haus – da kann ich wohl für die VdW-Unternehmen sprechen – wird im Großen und Ganzen nicht gebaut, weil es überproportionale Kosten verursacht und nicht wirtschaftlich erstellt werden kann. Der Grenznutzen ist hier extrem niedrig.

Insofern kommen wir insgesamt zu folgender Bewertung. Wir haben eine schlagkräftige Förderung in Nordrhein-Westfalen, anders als in anderen Bundesländern. Wir kommen aber in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Subventionen der aktuellen Rahmenbedingungen nahezu nicht gegen diese toxische Mischung, die ich genannt habe, an.

Wenn man von Kosten spricht, muss man auch über die Staatsquote im Bauen sprechen. Wir haben immerhin 37 % Staatsquote im Bauen. Dazu zählt unter anderem die Grunderwerbsteuer. Der VdW hat es in seiner Stellungnahme benannt: Es ist seit langer Zeit Forderung des VdW und der Mitgliedsunternehmen, von den 6,5 % Grunderwerbsteuer herunterzukommen.

**Dr. Stefan Sellschopp:** Vielen Dank auch meinerseits für die Einladung. – Ich bin ebenfalls tagtäglich mit den Themen und Problemen der Bauwirtschaft – beim tatsächlichen Mauern, beim tatsächlichen Verlegen von Leitungen und Dachpfannen – konfrontiert. Seit 30 Jahren bin ich diesbezüglich unternehmerisch tätig.

Grundsätzlich haben wir aus Sicht der Bauwirtschaft jetzt noch eine recht komfortable Situation. Wir haben eine unendliche Nachfrage, die allerdings nicht gestillt werden kann.

Ich kenne noch Bauzinsen in Höhe von 6 %, 7 % oder 8 %. Auch damals wurde gebaut. Auch damals war man in der Lage, ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung zu kaufen und zu finanzieren. Wo ist dann der große rosafarbene Elefant im Raum? Der Elefant im Raum sind die hier schon mehrfach angesprochenen Baukosten.

In meiner schriftlichen Stellungnahme habe ich auf Seite 5 die Kostenentwicklung von 2000 bis zum ersten Quartal 2023 dargestellt. Von der Arbeitsgemeinschaft für zeit-

gemäßes Bauen ARGE kann ich Ihnen allen den Bericht 75 empfehlen. Dort wird es mit den Nachlieferungen wunderbar dargestellt und ist gut nachzuvollziehen.

Den ersten Quantensprung hatten wir 2009. Dann haben wir festgestellt, dass sich die Lebenshaltungskosten von 2000 bis heute um 56 % erhöht haben. Das ist zur Kenntnis zu nehmen. Sehen wir uns aber die Baukosten nach dem ARGE-Standard an, zeigt sich, dass sich diese um 141 %, also um das 2,5-fache, erhöht haben.

Die Frage ist, woher diese Kosten kommen. Die ARGE hat es dargelegt: Es liegt ihm Wesentlich an den zusätzlichen Anforderungen, den Kostengruppen 300 und 400 und natürlich an all den Auflagen, die wir hatten. Ich nenne die EnEV und das Gebäudeenergiegesetz. Hinzu kommt die Verteuerung der Energie. Wir müssen immer daran denken, dass die Baustoffe, die wir auf dem Bau verwenden, zumeist gebundene Energie sind. Hinzu kommt die Maut, und dann können wir erahnen, wohin es geht.

Ich wurde dann zur Förderung des Mietwohnungsbaus gefragt. Der soziale Wohnungsbau und auch der genossenschaftliche Wohnungsbau stellen doch eine unglaubliche Erfolgsgeschichte dar. Allerdings sind wir heute doch bei Gestehungskosten von 5.000 Euro, und das ist noch abgerundet. Bei 6 % Annuität liegen wir damit nur für die Annuität bei einer Miete von 25 Euro, und dann hat noch niemand geheizt oder den Müll abgefahren, und dann ist auch noch kein Kühlschrank eingeschaltet.

Wenn ich dann auf eine bezahlbare Miete von 10 Euro, die immer im Raume steht, kommen will, müsste ich bei dieser sechsprozentigen Annuität Kosten von 2.000 Euro haben. Das heißt, ich müsste 3.000 Euro quersubventionieren. Der gesamte geförderte soziale Wohnungsbau ist am Ende des Tages also nichts anderes als ein Zuschuss in Höhe von 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ob man da ein bisschen etwas rauf- oder runtergerechnet ist eigentlich egal.

Da stellen sich zwei Fragen. Die erste lautet: Woher kommen die Gegenfinanzierungen? Und: Warum muss der Bürger, der Steuerzahler, für Kosten, die auf politischen Entscheidungen fußen, zahlen und seine Steuern abgeben?

Ich wurde dann gefragt, welche weiteren wohnungspolitischen Förderinstrumente man sehen könnte. Wir haben im sozialen Wohnungsbau ebenso wie im frei finanzierten Wohnungsbau am Ende des Tages einfach nur ein Kostenproblem. Nichts anderes ist es. Wir können es auf der einen Seite angehen, indem wir, wie schon mehrfach angesprochen, einen Gebäudetyp E schaffen. Der ist per definitionem quasi für Profis im Wohnungsbau gedacht, also für Personen, die wissen, was sie da kaufen, und auch mit VOB und DIN umgehen können. Mit der VOB ist automatisch auch die VOB/C verbunden. Für Profis ist das ein Ansatz, den man durchaus diskutieren kann. Das ist sicherlich hier und da sinnvoll.

Es sind und bleiben aber einfach die Energiekosten, an die wir herangehen müssen. Wenn Sie morgens das Fenster öffnen, fassen Sie Energie pur an. Es ist ein Kunststoffrahmen, darin ist ein Aluminiumprofil, und dann gibt es eine Glasscheibe. Das ist Energie, Energie und nochmals Energie. Das Ganze kann man über die einzelnen Baustoffe noch weiterspinnen.

Dann kam noch die Frage zur Gemeinwohlorientierung. Was ist denn der Unterschied zwischen einer gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaft und den Wohnungsbaugesellschaften? Er ist eigentlich relativ gering. Nach meinem Verständnis liegt er darin, dass der Staat derjenige ist, der das Geld geben und es bezahlen muss. Es kann nicht immer zwingend Aufgabe des Staates sein, in dieser Menge und Breite für Wohnraum zu sorgen. Er soll meinem Verständnis nach die Rahmenbedingungen schaffen. Und der Staat möge bitte schön dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen verlässlich sind und nicht alle paar Wochen geändert werden: Sie legen quasi den Bauantrag raus, und dann wird Ihnen mitgeteilt, dass es die Fördermittel, die Grundlage des Antrags sind, nicht mehr gibt.

Wenn wir den Wohnungsbau durch die Wiedererweckung der Wohnungsgemeinnützigkeit befördern wollen, können wir das auch mit den funktionierenden Wohnungsbaugenossenschaften oder den sozialorientierten Wohnungsgesellschaften machen.

Noch eines zu Fehlbelegung, weil das Thema immer wieder aufkam: Auf der einen Seite ist richtig, dass man sich fragt, ob eine Person, deren Einkommen so gewaltig gestiegen ist, noch im geförderten Wohnungsbau wohnen muss. Wir dürfen aber auch nicht vergessen: Gerade Altmietler in geförderten Immobilien sorgen für eine soziale Konstanz. Auch für viele Wohnungsbaugenossenschaften ist es so, dass langjährige Mieter nach eigenem Verständnis quasi eine eigentümerähnliche Position haben. Dementsprechend gehen sie auch mit dem Mietgegenstand um. Das sorgt für Ruhe und Ordnung im Bestand sowie für geringere Schäden und eine geringere Abnutzung.

Ich glaube also nicht daran, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen durch diese rapide Förderung zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnraumangebot beitragen können. Es reicht aus, wenn man einfach an den großen rosa-farbenen Elefanten im Raum geht, den die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen wunderbar definiert hat, auch über die einzelnen Kostengruppen, Punkt für Punkt. Das Ganze kann nur politisch funktionieren, und zwar auf Landes- und Bundesebene.

Meine Vorredner hatten auch das Thema der Grunderwerbsteuer angesprochen. Ich bin auch in Polen wirtschaftlich aktiv. Dort beträgt die Maklercourtage regelmäßig 2 % und nicht, wie hier in Deutschland teilweise, 4,5 %, 5 % oder 6 % – wenn sie denn am Markt überhaupt durchgesetzt werden kann. Auch das ist ein Thema, das im Raum steht.

**Vorsitzende Ellen Stock:** Damit sind die Fragen der ersten Runde beantwortet, und wir beginnen mit der zweiten Fragerunde.

**Jochen Ritter (CDU):** Ich möchte meine erste Frage an Herrn Professor Voigtländer richten. Wir haben vorhin über die Standards gesprochen. Wir versprechen uns auch von der Digitalisierung im Bauen noch erhebliche Potenziale. Wir haben die Bauordnung entsprechend ausgerichtet und ein Tool für die Wohnraumförderung eingeführt. Wie bewerten Sie es? Halten Sie das auch für etwas, was erfolgversprechend ist, um das Bauen in NRW schneller und günstiger zu machen?

Ich habe dann noch eine Frage an Herrn Schramm als Praktiker. Es geht um die Landeswohnungsbaugesellschaft. In Änderungsanträgen zum Haushalt hieß es, es seien 10 Millionen Euro an Aufwand nötig. Wir haben eben eine Rechnung von Herrn Witzke gehört, die ich so verstanden habe, dass nun nicht nur ein weiterer Player in den Markt soll, sondern auch die gesamte Wohnungsbauförderung auf diesen neuen Player konzentriert werden soll. Wie sehen Sie das?

Zuletzt wende ich mich an die Architektenkammer. Frau Proff, wir sind bisher der Meinung, dass wir für experimentelles Bauen bereits viel Spielraum in Nordrhein-Westfalen haben, und wir glauben, dass für darüber hinausgehende Schritte erst einmal der Bund noch etwas in Sachen Haftungsrecht liefern müsste. Sehen Sie da ähnliche Restriktionen? Wie bewerten Sie das?

**Sarah Philipp (SPD):** Ganz herzlichen Dank für die Antworten und Stellungnahmen bis hierhin. Wir haben schon eine ganze Menge an Themen bearbeitet. Deswegen will ich mich auf einige spezielle Nachfragen beschränken.

Die erste Frage richtet sich an die Architektenkammer. Sie haben in Ihrer Stellungnahme sehr klar auf die Notwendigkeit eines radikalen Umdenkens in der Wohnraumförderpolitik hingewiesen. Es sei ein stärkeres staatliches Eingreifen notwendig. Ich möchte Sie bitten, auszuführen, was Ihrer Auffassung nach konkret und im Detail in den Wohnraumförderbestimmungen insbesondere für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau durch die Landesregierung verändert werden könnte oder sollte.

Die zweite Nachfrage geht an die kommunalen Spitzenverbände. Wir haben gerade auch eine Einschätzung zur Entwicklung der Mieten bzw. der Bewilligungsmieten gehört. Dieses Thema hat uns in den letzten Wochen schon beschäftigt und wird uns aller Voraussicht nach auch noch beschäftigen. Sie haben sich dazu in Ihrer Stellungnahme ebenfalls geäußert. Ich bitte Sie, zu erläutern, warum Sie der Meinung sind, dass die Erhöhung der Bewilligungsmieten deutlich moderater ausfallen muss als geplant. Im Zuge dessen bitte ich auch um Ihre Einschätzungen zum Thema „Erhöhung der Grunddarlehen in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes“. Ist das geboten, und warum ist das geboten?

Die dritte Frage richtet sich an den VdW. Sie haben in Ihrer Stellungnahme unter anderem eine Forderung in unserem Antrag zur Aufstockung von Wohnbestandsgebäuden mittels Holzmodulbauweise begrüßt. Könnten Sie uns erläutern, welche Argumente konkret aus Ihrer Sicht dafür sprechen?

**Arndt Klocke (GRÜNE):** Erst einmal danke für Ihre Expertise. Da war für unsere Auswertung schon wirklich viel dabei. Mein Kollege Jochen Ritter hat bereits eine Nachfrage an Hans-Jochem Witzke bezüglich der Rechenweise des Wohnungsbauvermögens bzw. der Übertragung gerichtet. Das würde auch mich interessieren.

Ich habe dann eine Frage an den VdW und das Institut der Deutschen Wirtschaft. In beiden schriftlichen Stellungnahmen wird Bezug genommen auf die Projektentwickler und die deutliche Zunahme der Zahl von Projektentwicklern am Markt sowie die Rolle, die sie bei Insolvenzen spielen. Welche Rolle haben Projektentwickler im Gesamtkon-

zert des Wohnungsmarktes gespielt? Halten Sie es für sinnvoll, da mit einer Regularien einzugreifen, oder sollte man das nicht tun? Es geht also zum einen um die Bedeutung der Projektentwickler. Ich habe jedenfalls herausgehört, dass sie deutlich größer ist, als wir vermuten. Zum anderen geht es darum, ob Sie eine Vorstellung davon haben, wie seitens der Politik ein Umgang damit gesucht und gefunden werden kann.

Meine dritte Frage an die kommunalen Spitzenverbände und den Mieterbund ist sehr konkret und bezieht sich auf § 250 Baugesetzbuch und die Umwandlungsgenehmigungspflicht. Was könnte eine solche Umwandlungsgenehmigungspflicht leisten, und wie könnte das durch eine Novelle der Mieterschutzverordnung gelöst werden? Würden Sie das bitte noch einmal herausstellen? Das wurde sowohl in der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände als auch derjenigen des Mieterbundes aufgeführt.

**Angela Freimuth (FDP):** Ich habe in dieser zweiten Runde ebenfalls noch einige Fragen, und zwar zunächst an die Vertreter von Haus & Grund und Herrn Professor Voigtländer. Die kommunalen Spitzenverbände und der Mieterbund schlagen in ihren Stellungnahmen vor, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen deutlich zu erschweren. Konkret sollen die Kommunen künftig bei der Umwandlung zustimmen müssen. Was halten Sie davon?

Die zweite Frage bezieht sich auf das Stichwort „Digitalisierung“. Kollege Ritter hat es für einen Teilbereich angesprochen, ich möchte gerne auf einen anderen Aspekt zu sprechen kommen. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Nutzung sogenannter KI bei den Baugenehmigungen deutlichen Mehrwert bringen könnte. Ich frage insbesondere die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, aber natürlich auch der Architektenkammer, ob Sie dazu Best-Practice-Beispiele anführen können.

Meine dritte Frage richtet sich an die Vertreter von Haus & Grund, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, BFW und – Herr Niermann schaut mich gerade an – VdW. Wir hatten in Nordrhein-Westfalen das Förderprogramm „Zuschuss Wohneigentum“, das dann doch sehr plötzlich gestrichen wurde. Hierzu hätte ich gerne eine Bewertung von Ihnen.

**Carlo Clemens (AfD):** Meine erste Frage stelle ich Herrn Professor Kofner. Konkret wird in dem zu beratenden Antrag gefordert, eine neue Fördersäule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit mit deutlich längerer Mietpreisbindung einzuführen sowie eine langfristige Absenkung der Grunderwerbsteuer für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau herbeizuführen. Wie bewerten Sie diese Forderungen? Vielleicht mögen Sie dann auch Ihre Überlegungen zur Wohnungsgemeinnützigkeit, die in der ersten Runde nicht zur Sprache kamen, in Ihre Antwort einbauen.

Meine zweite Frage möchte ich an Herrn Dr. Sellschopp richten. Wie bewerten Sie als Mann der Praxis die im Antrag aufgeworfene Forderung, ein Sonderprogramm zum Schutz von Investoren aufzulegen, in dem Marktakteure beispielsweise ihre Steuervorauszahlungen stunden können?

Die dritte Frage geht ebenfalls an Sie, Herr Dr. Sellschopp. Wie bewerten Sie eine Grundsteuer C zur Mobilisierung ungenutzter Grundstücke sowie zur Bekämpfung von Grundstücksspekulation im Sinne des Wohnungsbaus?

**Vorsitzende Ellen Stock:** Wir kommen jetzt zu der Beantwortung der zweiten Frage-  
runde, und wir beginnen erneut bei Herrn Klöppel.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Ich gehe zunächst auf die Frage von Frau Philipp ein. Sie haben zur Entwicklung der Mieten und der Höhe der Bewilligungsmieten gefragt, auch im Eckpunktepapier zur Wohnraumförderung und auch im Zusammenhang mit einer potenziellen Erhöhung der Grunddarlehen.

Ich glaube, zur Entwicklung der Mieten in NRW muss man nicht viel sagen. Es steht auch viel dazu in den verschiedenen Stellungnahmen. Dass wir schon seit vielen Jahren dauerhaft eine Situation immer weiter steigender Mieten haben, ist offensichtlich. Im Rahmen der Wohnraumförderung sind die Bewilligungsmieten, also die höchsten zulässigen Mieten im Wohnraumförderprogramm, allerdings nicht parallel angestiegen. Das sehen wir auch so.

Es gibt noch keine abschließende Entscheidung darüber, wie das Wohnraumförderprogramm hinsichtlich der Aspekte „Grunddarlehen“ und „Bewilligungsmieten“ ausgestaltet wird. Das muss man auch offen halten. Gleichzeitig ist es aber Sinn und Zweck solcher Eckpunkte und der entsprechenden Verbändeanhörung, darüber zu diskutieren. Dort haben wir als kommunale Spitzenverbände uns in der Tat insofern deutlich positioniert, dass wir die darin enthaltene möglicherweise vorzunehmende Erhöhung in diesem Umfang für kritisch halten. Wir gestehen absolut zu, dass es rein kalkulatorisch denkbar ist, das zu machen. Es ist erscheint im Sinne der Rentabilität, die für Investoren auch notwendig ist, auch sinnvoll. Gleichzeitig muss man aber auch schauen, was dann mit diesen Miethöhen vor Ort passiert.

Man kann lange danach suchen, wer die Schuld daran trägt. Sind es die Regelungen zur Ermittlung angemessener Bedarfe nach SGB II und SGB XII, oder sind es die Bewilligungsmieten? Wir haben nur konstatiert, dass mit dieser angedachten bzw. diskutierten Erhöhung in diesem Umfang die Kommunen reihenweise in Konflikt mit den dortigen kommunal festgelegten Angemessenheitsgrenzen geraten. „Kommunal festgelegt“ bedeutet nicht, dass eine Kommune völlig frei darin ist, wie hoch sie die Angemessenheitsgrenzen setzt, sondern auch dafür gibt es höchstrichterliche Rechtsprechung vom Bundessozialgericht. Wenn es gut gemacht ist, ist es also mit einer gewissen Empirie und auch einer gewissen Marktorientierung hinterlegt.

Wenn wir jetzt flächendeckend feststellen müssen, dass die Bewilligungsmieten oberhalb der KdU-Grenzen liegen, dann müssen wir zumindest diskutieren, ob das Sinn und Zweck der Regel sein kann und muss. In diesem konkreten Fall wäre es aber darüber hinaus auch so, dass wir nicht nur im Rahmen der KdU Probleme bekommen würden, sondern wir haben festgestellt – wir haben es zumindest beispielhaft für einige Kommunen durchgerechnet –, dass wir auch in die Bereiche der Höchstbeträge im Wohngeldbezug kämen. Auch da kann man natürlich sagen, dann muss man die Höchstbeträge im Wohngeld anpassen. Wir wollen keine Schuldzuweisungen anstellen

oder jemandem explizit etwas vorwerfen. Wir haben darauf hingewiesen, dass es diese Probleme gibt und dass man noch mal darüber nachdenken muss, ob das wirklich so gewollt ist.

Im Hintergrund steht die Diskussion der Zielgruppenorientierung der sozialen bzw. der öffentlichen Wohnraumförderung. Welche Zielgruppen möchte man tatsächlich erreichen? Sind das eher breitere Schichten der Bevölkerung? Will man nur – in Führungsstrichen – Transferleistungsempfänger erreichen? Darüber muss man offen diskutieren. Wir haben zumindest konstatiert, dass es hier einen Konflikt geben könnte.

Kommunal ist es politisch vor Ort so: Wenn die Bewilligungsmieten oberhalb dieser genannten Grenze liegen, dann sieht es wirklich schlecht aus, wenn man sagen muss, dass ein Transferleistungsempfänger oder möglicherweise sogar ein Wohngeldempfänger nicht einziehen kann, ohne dass bestimmte Konsequenzen monetärer Art drohen.

In dem Kontext haben wir gesagt, dass wir das Verhältnis einer möglicher Erhöhung der Bewilligungsmieten und einer Anpassung der Grunddarlehen nicht für ganz ausgewogen halten. Denn der andere Hebel wäre eben die Anpassung der Grunddarlehen. Das kann man natürlich auch machen. In dem Kontext haben wir gegenüber dem Ministerium die Bitte geäußert, noch einmal gründlich nachzudenken und nachzurechnen, ob es nicht eine etwas anders gelagerte Konstellation geben könnte. Wie das ausgeht, wissen wir noch nicht. Von daher kann ich das jetzt auch noch nicht weiter bewerten.

Die andere an uns gerichtete Frage von Arndt Klocke bezog sich auf das Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB. Das Land NRW hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die das Bundesgesetz dem Land hier einräumt, anders als bei den anderen Maßgaben aus dem Baulandmobilisierungsgesetz. Die Frage des Umwandlungsverbots wird bundes- und landesweit viel diskutiert. Die Diskussion wird auch sehr emotional geführt. Sagen wir es mal so: Wir fanden die Aussage, § 250 nicht zu nutzen, etwas pauschal. Wir hätten uns mehr Auseinandersetzung vonseiten der Landesregierung damit gewünscht, weil es in der Praxis durchaus einige Beispiele gibt – gerade in den angespannten Ballungsregionen –, bei denen man tatsächlich über dieses Instrument reden sollte, weil die Umwandlung ansonsten auch missbräuchlich genutzt wird.

Uns ist vollkommen bewusst, dass die empirische Belegführung hier wirklich kompliziert ist. Die Frage, wie oft und mit welchen Konsequenzen das stattfindet, ist wirklich schwierig zu beantworten. Aber wir wünschen uns mindestens eine offenere Diskussion darüber, ob es in angespannten Märkten in NRW sinnvoll ist, dieses Instrument zu nutzen.

Zu der Frage von Frau Freimuth von der FDP-Fraktion wird meine Kollegin Frau Steinke genauer Auskunft geben.

**Cara Steinke (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Wenn ich die Frage richtig verstanden habe, ging es um konkrete Vorhaben, in denen die Digitalisierung in Genehmigungsverfahren schon genutzt wird. Wir sehen in der Digitalisierung großes Potenzial an verschiedenen Stellen im Baubereich. Da ist zum einen das leidige

Thema „Bauportal“, über das wir schon vor einigen Wochen geredet haben. Wir haben vor einer Woche die Botschaft bekommen, dass man sich dahinterklemmen und die Kommunikationsplattform schnell einführen möchte. Das Land würde die Kosten übernehmen. Darüber haben wir uns sehr gefreut und hoffen, dass das jetzt auch so passiert.

Zur Prüfung durch KI zum Beispiel in Genehmigungsverfahren gibt es unseres Wissens ein Projekt von der Vonovia mit der Stadt Bochum, bei dem auch die Landesregierung beteiligt ist. Da geht es darum, dass Planungsdaten eines Gebäudes digital erfasst werden und dann mittels einer Software erstellter Prüfregeln geprüft werden. Das soll langfristig auch in Genehmigungsverfahren implementiert werden, im Moment geht es noch um die Vorprüfung durch Bauherren mittels dieses Tools. Wenn es funktioniert, könnte es zu erheblichen Zeiteinsparungen führen.

Nicht die Genehmigungsverfahren, sondern Bauleitplanverfahren betreffend bestehen unseres Wissens darüber hinaus Überlegungen, die Plattform DiPlanung aus Hamburg einzuführen. Zumindest gibt es eine Gruppe von Kommunen, die auch auf uns zugekommen ist und dies sehr positiv sieht. Dabei geht es nicht nur um die Öffentlichkeitsbeteiligung, für die es schon eine Plattform in NRW gibt, sondern vor allem darum, das Bauleitplanungsverfahren innerhalb der Kommune zu beschleunigen. Man kann dort auch Wissensplattformen integrieren und Muster vorgeben, die alle Kommunen nutzen können, sodass nicht jede Kommune für sich selbst zum Beispiel Festsetzungen formulieren muss, die eventuell rechtlich angreifbar sind. Das sind unseres Erachtens sehr positive Ansätze.

**Friederike Proff (Architektenkammer NRW):** Herr Ritter hat eine Frage zum Thema „Haftung“ und dem Gebäudetyp E gestellt. Wir befinden uns noch in diesem ersten Schritt, in dem für den Gebäudetyp E nur professionelle Bauherren wirklich infrage kommen. Das ist quasi der Anfang. „E“ steht ja nicht nur für „einfach“, sondern auch für „experimentell“.

Bei der Entwicklung dieses Gedankenkonzepts ist das Thema „Haftung“ zumindest, was diesen privatrechtlichen Part angeht – mit privaten Bauherren und dem Schutz der Privaten – noch außen vor. Nichtsdestotrotz haben wir als Planer und ausführende Unternehmen beim Bauen unabhängig vom Gebäudetyp E immer, wenn wir von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, privatrechtlich mit dem Bauherren das Haftungsproblem. Das muss man lösen, und man wird es auf Bundesebene lösen müssen.

Gleichzeitig geht es auch um diesen Rechtsbegriff „anerkannte Regel der Technik“. Ich bin kein Jurist, aber ich habe mir sagen lassen, dass dieser Begriff letztendlich nirgends klar gefasst ist, sondern es ist im Prinzip gängige Rechtsprechung. Darüber sind diese anerkannten Regeln der Technik entstanden, die allgemein geschuldet werden. Mit professionellen Bauherren kann man vielleicht eher vereinbaren, von welchen Regeln man abweicht, weil der professionelle, der institutionelle Bauherr auch weiß, auf was er sich einlässt, wenn er zum Beispiel anstelle der aktuellen eine ehemalige DIN heranzieht etc. Das ist es, was ich vorhin schon mit der Idee angesprochen habe, Normen nicht komplett abzuschaffen, sondern eher auf einen anderen Stand zurückzugehen. Nichtsdestotrotz muss der natürlich Bauherr wissen, auf was er sich einlässt,

und der Architekt kann sich nicht von allem enthaften lassen. Das Thema „Haftung“ ist tatsächlich zu klären.

Dafür wäre es aber auch wichtig, Modellprojekte zu haben, an denen man sich abarbeiten und ausprobieren kann, wo im Einzelnen wirklich die Haftungsprobleme liegen. In Bayern wird das mit meines Wissens 19 Pilotprojekten gemacht. Es wäre wünschenswert, solche Pilotprojekte auch in NRW zu haben, denn zumindest in Teilen – nicht immer – findet das Bauen in NRW durchaus anders statt als in Bayern.

Dann wurde eine Frage nach stärkeren Eingriffen bei der Wohnungsbauförderung gestellt. Was muss bei der Wohnungsbauförderung passieren? Grundsätzlich muss ich sagen: Die Wohnungsbauförderung ist in Nordrhein-Westfalen beispielhaft. Ich glaube, kein anderes Bundesland hat ein so gutes Förderprogramm. Es ist historisch und hat sich immer weiterentwickelt.

Nichtsdestotrotz sind mit dem Programm auch die technischen Anforderungen in der Wohnungsbauförderung immer weiter gestiegen. Das alles hat historisch seine Gründe gehabt, aber wenn wir von technischen Anforderungen wieder ein Stück zurückgehen könnten, könnten wir im sozialen Wohnungsbau auch wieder preiswerter bauen.

Das ist zum Beispiel bei Balkonen der Fall, auch wenn es mir sehr schwerfällt, das zu sagen, weil wir uns lange sehr für Balkone stark gemacht haben. Kann es nicht vielleicht auch ein französisches Fenster mit heruntergezogenen Fenstertüren sein? Man hat diesen Effekt, dass es großzügig und offen ist, aber es ist wesentlich preiswerter herzustellen als ein Balkon. Und wenn es zu einer stark befahrenen Straße ausgerichtet ist, nützt einem der Balkon in der Regel auch nichts.

Beim Thema „Flüchtlingswohnen“ gab es in der Vergangenheit mal die Möglichkeit, Aufzüge zwar gedanklich mitzuplanen, aber noch nicht auszuführen, sodass die Aufzugstechnik nachrüstbar sein musste, aber nicht ausgeführt wurde. Das wird man bei einem fünf- oder sechsgeschossigen Gebäude nicht machen, aber bei einem dreigeschossigen Wohngebäude kann das durchaus erst einmal zu Investitionskosteneinsparungen führen.

Dann hat Frau Freimuth noch zum Thema „KI“ gefragt. Wir haben im Dezember letzten Jahres dazu eine Regionalkonferenz durchgeführt. Dabei ging es nicht nur um Genehmigungsprozesse, sondern insgesamt darum, was im Bau- und Planungswesen KI-gestützt möglich ist. Die Entwicklungen sind im Moment rasant.

Es gibt erste Planungstools, die KI-gestützt Nachverdichtungspotenziale analysieren. Da muss kein Mensch mehr rechnen, sondern das macht die KI. Insofern werden diese Dinge sich entwickeln, davon sind wir überzeugt. Und es wird ziemlich schnell gehen. Es geht nicht darum, dass niemand bei der Bauaufsicht sitzen soll, sondern aus unserer Sicht sollen die Qualitäten der Fachkräfte in den Bauaufsichten ihren Erfahrungshorizont einbringen und KI als Hilfsmittel, als Unterstützung haben, um die Dinge, die zeitaufwändig und reine Prüfvorgänge sind, durch KI abwickeln zu lassen.

Dann gab es noch die Frage nach dem Zuschussprogramm für Wohneigentum, das aus den WFB gestrichen worden ist. Es entzieht sich meiner Kenntnis, warum es gestrichen worden ist. Nach den heute veröffentlichten Zahlen kann es vielleicht – das

ist eine Interpretation meinerseits – daran liegen, dass die Mittel sinnvoller bei den Mietwohnungen eingesetzt werden sollten, weil dort die Nachfrage so groß war, dass die Mittel im letzten Jahr ausgeschöpft worden sind. Wir haben da keine feste Meinung. Wir würden den Mietwohnungsbau nicht gegen Eigentum ausspielen, aber wenn die Mittel ausgeschöpft wurden, dann sind sie ja an anderer Stelle sinnvoll eingesetzt worden.

**Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen):** Die erste an mich gerichtete Frage kam von der Frau Abgeordneten Philipp zum Thema „Sonderprogramm Aufstockung“. Grundsätzlich kann das eine gute Idee sein. Es ist momentan über die Wohnraumförderung eigentlich schon alles möglich, wenn man im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus etwas machen möchte. Die meisten unserer Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften haben diesbezüglich bereits Strategien gehabt. Das ist gar nicht so neu. Das Thema hakt aber momentan noch an der gleichen Stelle, an der alles hakt, nämlich an der Preisentwicklung, weil es auch mit einem gewissen Umstand verbunden ist. Der positive Effekt ist natürlich, keine neue Flächenversiegelung zu machen, sondern auf dem Bestand aufstocken zu können.

Der Teufel liegt im Detail. Eine Menge Unternehmen haben berichtet, dass sie es im Rahmen dieser Baukostendynamik erst einmal zurückgestellt haben. Wir haben aber eine ganze Reihe an Detailthemen, was die Flexibilität im existierenden B-Plan angeht, was die Stellplatzproblematik – also die Notwendigkeit des Nachweises von Stellplätzen – angeht, was die Geschossigkeit angeht. Manchmal ist es nicht so wirtschaftlich, ein Geschoss draufzusetzen, bei zweien haben wir dann aber wieder Brandschutzthemen.

Das alles führt in diese Diskussion um Standards, die wir in der Wohnraumförderung eigentlich verstärkt führen müssten. Es wurde vorhin auch schon angesprochen. Es geht also darum, ob wir auf der Kostenseite etwas tun. Wir haben sehr intensiv in unterschiedlichen Zusammenhängen schon in unseren Stellungnahmen den Wunsch zur Kenntnis gegeben, dass wir bei einem weiterhin guten Standard – ich finde es sehr positiv, dass wir einen Standard im geförderten Mietwohnungsbau haben, der nicht von außen erkennen lässt, dass es eine geförderte Wohnung ist; das ist ja in erster Linie erst mal ein Finanzierungsinstrument – darüber nachdenken, dass wir im geförderten Wohnungsbau nicht mehr machen als im frei finanzierten Wohnungsbau. Ich erhalte von Architektinnen und Architekten unserer Mitgliedsunternehmen die Rückmeldung, dass sie mittlerweile im frei finanzierten Wohnungsbau einen anderen Standard haben als im geförderten Wohnungsbau. Das betrifft Dinge wie die Geschossigkeit, die Erschließung etc. Ich glaube, wir müssen uns da einer Diskussion öffnen, vielleicht auch zur Gebäudeklasse E.

Weil das Thema „Modularität und Serialität“ angesprochen wurde, möchte ich auch dazu etwas sagen, weil ich glaube, das uns das in naher Zukunft sehr viel mehr beschäftigen wird. Auch wir merken, dass die Nachfragen unserer Mitgliedsunternehmen und auch die Angebote auf dem Markt viel mehr werden. Das ist ein bisschen über die serielle Modernisierung entstanden, kommt jetzt aber auch im Neubau. Wir kennen es eigentlich eher aus dem freistehenden Einfamilienhaus oder aus dem Bungalowbau, es kommt jetzt aber auch im Geschosswohnungsbau an, als Hybrid- oder als Vollholz-

bauweise. Ich glaube, wir müssen überlegen, wie wir das fördern können, und wir müssen schauen, wie sinnvoll es in der Anwendung ist.

Unser Bundesverband hat mit unterschiedlichen Anbietern für unsere Mitgliedsunternehmen einen Rahmenvertrag gemacht. Das wird jetzt ausprobiert. Letztendlich liegen die Tücken im Detail der kommunalen B-Planung, die das oftmals nicht zulässt, bzw. es entstehen Mehrkosten bei Anpassungen. Man sollte sich das schon ansehen, und man kann, was das reine Aufstockungsthema angeht, sicherlich jenseits der Wohnraumförderung versuchen, Impulse zu geben, zum Beispiel durch die Idee, ähnlich wie in den anderen Programmen, die angesprochen worden sind, eine reine Zinssubventionierung beim preisgedämpften Wohnungsbau zu machen. Das ist aber ein bisschen ins Blaue gesprochen. Momentan kann ich sagen, dass die Unternehmen, die Strategien hatten und wirklich quantitativ für mehr Wohneinheiten sorgen wollten, dies aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung zurückgestellt haben.

Die zweite Frage kam von Herrn Klocke zum Thema „Projektentwickler“. Ich fange mal vorsichtig an, damit hier nicht Unmut entsteht. Viele Projektentwickler haben erst einmal ein anderes Geschäftsmodell als die Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften, die im VdW Rheinland Westfalen organisiert sind. So ganz grob skizziert sage ich es mal so: Wir haben seit ein paar Jahren eine wohnungspolitische Dynamik, die wir früher nicht hatten. Mein Verbandsdirektor, der leider heute nicht anwesend sein kann, sagt immer, früher war es kein Profilierungsthema im politischen Bereich, heute ist Wohnungspolitik viel mehr im politischen Diskurs angekommen. Das liegt natürlich auch ein bisschen an der momentanen Situation, und die Situation ist vielleicht auch ein Ergebnis der Dynamik im Immobilienbereich in den letzten Jahren nach der Finanzmarktkrise.

Vorher war es nicht besonders renditestark, irgendwie gab es dann aber auf einmal eine ganze Reihe von neuen Akteuren, die sich im Bereich der Immobilienentwicklung aufgetan haben. Das sind Akteure gewesen, die einen viel höheren Fremdfinanzierungsanteil und einen höheren Renditeanspruch hatten, als es bei unseren Mitgliedsunternehmen in der Regel der Fall ist, und sie sind auch nicht unbedingt Bestandhalter, sondern sie haben Wohneigentum entwickelt und verkauft.

Das hat zumindest, wenn man den Berichten unserer Mitgliedsunternehmen trauen darf – ich gehe davon aus, dass man das kann, weil sie einfach sehr viel Erfahrung damit haben –, auf vielen Wohnungsmärkten zu einer gewissen Dynamik bei der Baulandpreisentwicklung geführt, weil viele Projektentwickler einfach andere Preise bezahlen konnten, da sie auch zu anderen Preisen verkauft haben. Ich will das natürlich nicht auf alle und pauschal auswälzen, aber es ist zumindest ein Teil der Wahrheit, dass diese Preisdynamik und diese Konkurrenz auch beim Boden dafür gesorgt hat, dass sich die Mieten in vielen angespannten Wohnungsmärkten so entwickelt haben, wie sie sich entwickelt haben.

Deswegen frage ich mich, was an dieser Stelle sozusagen der Impetus ist, Projektentwickler – nicht Bauentwickler – im Rahmen eines bezahlbaren Wohnungsbaus besonders stützen zu wollen. Das ist einfach eine Frage, die sich bei mir im Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag ergeben hat.

Ob da Regulierung sinnvoll ist? Es gab ja an vielen Orten schon Regulierung im Rahmen einer kooperativen Stadtentwicklung. Man hat gesagt: Wenn ihr bauen wollt, dann aber auch bitte gefördert. – Das hat an vielen Orten dazu geführt, dass der geförderte Teil im Rahmen einer Partnerschaft bei unseren Mitgliedsunternehmen gelandet ist.

Ich beobachte die Situation und frage mich, wie sich die aktuelle Dynamik – die Zinsdynamik und deren Konsequenzen –, die bei den Projektentwicklern momentan offensichtlich zu höheren Insolvenzquoten führt, mittelfristig auswirkt. Ich sehe in Köln, dass die von Projektentwicklern gehaltenen Flächen seit langer Zeit freistehen. Es wird nicht weitergebaut. Ich denke hier an Mülheim Süd und alles dort um die Messe herum. Ich sehe, wenn man von Düsseldorf nach Duisburg fährt, Flächen auf der rechten Seite. Catella hat gebaut, Adler ist mittlerweile insolvent und baut nicht mehr. Die Flächen stehen in sehr guten Lagen frei und werden nicht weiterentwickelt.

Ich frage mich eher, wie man diese Grundstücke wieder zu einigermaßen bezahlbaren Preisen einem geregelten Mietwohnungsangebot zuführen kann, habe aber den Eindruck, dass sie mit sehr hohen Werten in irgendwelchen Büchern stehen und dass das gar nicht so einfach sein könnte.

Ich weiß daher nicht, ob es mehr Regulierung braucht. Offensichtlich hat sich diese Situation gerade durch diese Zinswende von alleine einigermaßen reguliert. Ich weiß nicht, ob man das jetzt noch stützen muss.

Zu der dritten Frage von Frau Freimuth: Es ist sehr nett, dass Sie mich noch aufgerufen haben, weil ich sie angeschaut habe, aber zu dem Thema fühle ich mich gar nicht so kompetent, dass ich etwas dazu sagen könnte. Deswegen würde ich das lieber meinen Kolleginnen und Kollegen überlassen. Das Thema „Wohneigentum“ spielt in den Geschäftsmodellen unserer Mitgliedsunternehmen gar nicht so eine riesengroße Rolle.

**Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Ich gehe gerne auf die Rolle des Zuschussprogramms bei der Grunderwerbsteuer ein. Das war ein Tropfen auf den heißen Stein in einer schwierigen Zeit, der es Familien noch einmal mehr erschwert hat Wohneigentum zu erwerben.

Der ZIA hat vor zwei Tagen eine Pressekonferenz gegeben und die Staatsquote von 37 % am Wohnungsbau hervorgehoben, was nichts anderes heißt, als dass von jedem Euro Investition in das Bauen 37 Cent an den Staat fließen. Da sind Bund, Länder und Kommunen beteiligt. Wir selber fordern seit über zehn Jahren die Absenkung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen. Das Bundesland gehört hier zu den Spitzenreitern. Es wäre wichtig, zu schauen, ob man wirklich nichts von nichts einnehmen will oder vielleicht 3,5 % von etwas. Heute stand in den Zeitungen, dass die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer um etwa 30 % zurückgegangen sind.

Wir haben gemeinsam mit Herrn Dr. Voigtländer im Sommer 2023 eine Studie gemacht. In dem Konzert, um die Finanzierungsbedingungen für das Wohnen zu erleichtern, spielte die Grunderwerbsteuer eine Rolle. Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer allein wird es alleine aber auch nicht bringen. Sie ist ein Baustein in Kombination mit zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 2 %.

Wenn wir aus dieser Baukrise heraus- und keine sozialen Verwerfungen haben wollen, dann müssen sich einfach alle drei staatlichen Ebenen – Bund, Länder und Kommunen – überlegen, wo sie ihre Erwartungen an den Wohnungsbau zurückschrauben können. Dazu gehört im Land Nordrhein-Westfalen natürlich die Grunderwerbsteuer.

**Dr. Johann Fliescher (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Ich beginne mit den Umwandlungen von Eigentumswohnungen. Da ist mir noch – ich habe auch gerade noch einmal nachgeschaut – das emperica-Gutachten in Erinnerung, das die Landesregierung zur letzten Mieterschutzverordnung eingeholt hat. Da war die ganz klare Aussage des Gutachters: Dieses ganze Thema spielt letztlich gar keine Rolle. Es gibt ganz viele Eigentumswohnungen, die letztlich nicht verkauft werden. Die werden nur gehalten, damit man sie vielleicht irgendwann mal verkaufen kann, weil ein Eigentümer sagt, die Kinder sollen nach seinem Tod die Wohnung erhalten, oder welche Gründe auch immer im Raume stehen.

Aus der Beratungspraxis von Haus & Grund kann ich auch nicht sagen, dass ich jeden Tag Leute treffe, die sagen, sie hätten eine Wohnung gekauft und wollten den Mieter loswerden. Es gibt es ja auch einige Kündigungsvorschriften, die hier in Nordrhein-Westfalen großzügig ausgestaltet sind, sodass das ganze Thema nur noch Bürokratie schaffen würde. Tatsächlich wird auch keine Wohnung dem Markt zugeführt.

Ich denke, dass es auch angesichts dessen, was hier über die dramatische Lage geschildert worden ist, viel besser ist, darüber nachzudenken, wie mehr Wohnungen gebaut werden können, anstatt darüber, wie eine Wohnung eine Wohnung bleibt. Die Probleme lauten also: Wo sind die Grundstücke? Was sind die Baukosten? Wie schnell geht eine Baugenehmigung? Wie sieht die Finanzierung des Bauträgers aus? Welche Vorgaben gibt es staatlicherseits?

Diese 37 % Staatsquote am Neubau sind auch mir in der Vorbereitung immer wieder durch den Kopf gegangen. Hinzu kommen Fragen wie: Wie komplex ist es, ein Dachgeschoss aufzustocken? Welcher Brandschutz muss vom Keller bis zur Spitze gewährleistet werden? Ich glaube, all diese Fragen bringen uns viel weiter, als darüber zu reden, ob man die Eigentumswohnung umwandeln darf oder nicht, und dafür noch mal eine Behörde aufzubringen.

Wir haben es gerade zum Thema „Grunderwerbsteuer“ gehört: Es werden ja gerade gar keine Wohnungen mehr verkauft. Selbst wenn die Wohnung umgewandelt wird, findet man keinen Käufer. Das Thema ist völlig aus der Zeit gefallen, und ich glaube, wir sollten uns gar nicht lange damit beschäftigen.

Womit man sich natürlich beschäftigen kann, ist tatsächlich die Grunderwerbsteuer. Das Programm war ja nicht zufällig so schnell ausverkauft, als Nordrhein-Westfalen die Grunderwerbsteuer für die selbstgenutzte Wohnung gefördert hat. Da schwebt ja noch irgendwo auf Bundesebene ein Gesetzentwurf herum, der sich aber irgendwie auch nicht manifestiert. Eigentlich war das ein ganz wichtiges Thema.

Ich habe vorhin an den kessen Spruch gedacht, ALDI würde die Preise senken, wenn man nichts mehr verkauft. Vor dem Hintergrund würde ich auch sagen: Wenn man die Grunderwerbsteuer senkt, würde man vielleicht mehr Dynamik erzeugen, als wenn man

bei 6,5 % hängenbleibt und letztlich feststellt, dass niemand mehr etwas kauft. Vor dem Hintergrund wäre ein Programm oder auch eine Initiative, es auf Bundesebene für alle gut zu regeln, bei der Grunderwerbsteuer gar nicht so schlecht. Es muss aus dem Eigenkapital aufgebracht werden. Das muss man auch noch bedenken. Die Grunderwerbsteuer kann nicht finanziert werden, sondern ich muss als Käufer diese 6,5 % aus dem Eigenkapital hinlegen. Bei 5.000 Euro pro Quadratmeter Baukosten macht das eine ziemlich hohe Staatsquote aus. Ich glaube, wir sind uns mit vielen einig, dass man da einen guten Hebel hat, um etwas für eine Offensive im Bereich des Eigentums zu tun.

Im Übrigen: Wer Eigentümer ist, der engagiert sich für seine Stadt, erhält das Stadtbild, möchte dort wohnen bleiben. Der hat auch eine ganz andere Idee, was die Altersversorgung angeht. Natürlich kann nicht jeder Eigentümer werden, aber wir sind immer dafür, auch darauf ein Auge zu haben und nicht nur auf die armen Menschen, die sich Wohnungen nicht leisten können, weil die Baukosten zu hoch sind.

**Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Herr Klocke wollte wissen, wie man bei der Landesbaugesellschaft auf 100 Millionen Euro kommt. In den Zahlen, die heute Morgen von der Ministerin präsentiert worden sind, wird deutlich, dass die 6.726 gebauten neu gebauten Wohnungen im Geschoss zur Miete einschließlich der 785 Studentenplätze 1,48 Milliarden Euro Fördermittel gebunden haben. Rechnet man das herunter, kommt man auf 220.000 Euro pro Wohneinheit.

Jetzt haben Sie einen Tilgungsverzicht von bis zu 25 %. Wenn Sie dann für besondere Gruppen bauen, besonders energetisch bauen usw., dann erhalten Sie noch mehr Tilgungsverzicht. Um mit einfachen Zahlen zu rechnen: Wenn der Tilgungsverzicht durchschnittlich 25 % von diesen 220.000 Euro beträgt, dann haben Sie pro Wohneinheit schon 55.000 Euro an öffentlichen Mitteln hergegeben. Und wenn von etwas mehr als 6.700 Wohnungen ein knappes Viertel – rechnen wir einfach mal mit 1.800 – von einer entsprechend aufgestellten Landesbaugesellschaft entwickelt werden würde, dann wären das 55.000 Euro mal 1.800, also 99 Millionen Euro. Die eine Million bleibe ich Ihnen jetzt schuldig. Das wäre der Ansatz, woher die Zahl kommt. Und wenn man das über mehrere Jahre betreibt, dann kommt man eben auf Hunderte Millionen.

**Daniel Zimmermann (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen):** Ich darf zu der Frage der Umwandlungsverordnung ergänzen. Herr Klocke, vielen Dank, dass Sie das Thema „Mieterschutz“ noch eingebracht haben. Auch wenn es hier hauptsächlich um Neubau und Bauen geht, ist es nun einmal so, dass der größte Teil des Wohnungsbestandes schon steht. Wenn es um die Frage geht, wie die Bevölkerung des Landes mit Wohnraum versorgt ist, ist das nicht ganz unwichtig.

Umwandlungen spielen unserer Meinung nach sehr wohl eine Rolle. Sie schaffen tatsächlich keine neue Wohnungen, aber jede Menge Probleme. Gerade in den Großstädten sind es teilweise nicht nur die Mitglieder von Haus & Grund, die Wohnungen erwerben. Es gibt viele abstinente – so nenne ich sie mal – Eigentümer, die man gar nicht kennt. Dann kommt es in einem ehemaligen Mietshaus zu einem bunten Mosaik neuer Eigentümern, während gleichzeitig alte bisherige Mieter verdrängt worden sind. Das ist sicherlich nicht ein Flächenphänomen, es ist aber eine Realität. Wir haben sehr

viele gut dokumentierte Fälle, auch gerade aus Düsseldorf. Das sorgt dafür, dass gerade die Mieterinnen und Mieter verdrängt werden, die ein Anker für das Viertel sind. Sie wurden vorhin schon angesprochen.

Das ist für die betroffenen Personen ein sehr großes Problem. Insofern sollten wir vielleicht auch nicht sagen, es sei ein wenig aus der Zeit gefallen. Mit dem Spruch haben wir, glaube ich, in den letzten Jahren schon viele Dinge verpasst, die wir hätten machen sollen und die jetzt oder zu anderen Zeiten erforderlich gewesen wären.

Es geht ja bei der Umwandlungsverordnung – sowohl derjenigen, die in die Mieterschutzverordnung eingefügt werden müsste, als auch bei dem Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB; ich war mir nicht ganz sicher, auf was Sie sich beziehen – um einen Vorbehalt, den die Kommunen nutzen können, wenn entsprechende Gebiete ausgewiesen sind. Es ist im Wesentlichen ein Instrument – gerade bei der Umwandlungsverordnung für die Mieterschutzverordnung –, bei dem eine Kommune, die sehr genau weiß, wie vor Ort die Lage ist, entscheiden kann, ob es für sie sinnvoll ist.

Es geht noch nicht einmal in jedem Fall darum, die Umwandlung zu verhindern. Beispielsweise die Stadt München soll ganz gute Erfahrungen damit gemacht haben, dass man im Zuge dieser Prüfung auch Abwendungserklärungen vereinbart, die regeln, wie der Übergang aussehen kann. Auch das ist ein Handlungsinstrument, das wir unnötigerweise nicht haben. Es kostet nichts; man könnte es machen. Insofern wären wir doch sehr dafür, wenn das beherzigt werden würde.

**Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der Deutschen Wirtschaft Köln):** Ich beginne mit der Frage von Herrn Ritter zur Digitalisierung der Bauämter und zu dem, was mit der Plattform aufgebaut worden ist. Es ist ganz wichtig, dass wir mit der Digitalisierung vorankommen. Wir müssen uns klarmachen, dass die Bauämter auf ein demografisches Problem zulaufen. Immer mehr Mitarbeiter gehen in den Ruhestand und können wahrscheinlich nicht ersetzt werden. Deswegen ist die Digitalisierung eigentlich alternativlos.

Wenn wir über Typengenehmigungen und Ähnliches reden, wäre es sinnvoll, wenn die Bauämter untereinander vernetzt wären, um auch auf die Unterlagen zugreifen und schneller agieren zu können. Die jetzt geschaffene Plattform ist ein erster Schritt, sodass man zumindest schon mal digital einreichen kann und eine digitale Kommunikation stattfindet.

Dabei darf es aber natürlich nicht enden. Es muss weitergehen, aber es ist auf jeden Fall der richtige Ansatz. Ich glaube, dass Nordrhein-Westfalen gegenüber anderen Bundesländern durchaus schon etwas weiter ist.

Insgesamt ist das Thema „Digitalisierung“ natürlich auch aufgrund der föderalen Strukturen schwierig. Die Kommunen haben eine Hoheit über ihre Bauämter. Umso wichtiger ist es daher, ihnen Angebote zu machen, damit sie diesen Weg der Digitalisierung auch gehen.

Zu dem Thema „Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen“ – Frau Freimuth hat danach gefragt –: Die Empirie ist da relativ schwierig. Wir haben uns damals Daten aus Frankfurt besorgt. Das Thema ist nicht besonders relevant im Markt.

Auch Empiriker kamen zu einem ähnlichen Schluss. Es sind oftmals Anekdoten, die natürlich trotzdem für die Mieter und Mieterinnen relevant sind. Oftmals geht es um Einzelfälle tatsächlich sehr rücksichtsloser Investoren, die darauf setzen, dass sie die Bestandsmieter loswerden, damit sie die Mieten deutlich steigern oder eben einzeln verkaufen können. Die Frage ist: Schützt dieses Gesetz wirklich vollständig davor? Denn es ist nach wie vor möglich, dass ein komplettes Wohngebäude gekauft wird und man über Modernisierungen oder auch dadurch, dass man es den Mietern sehr unbequem macht, versucht, sie trotzdem auszutauschen und die Mieten zu steigern.

Wir nehmen uns, wenn wir das flächendeckend einsetzen, die Chance auf mehr Eigentumserwerb. Es ist für viele Menschen eine Chance, nicht unbedingt ein großes Haus, aber vielleicht eine Eigentumswohnung zu kaufen.

Eigentlich ist mein Ansatz, dass wir es vor allen Dingen den Mietern ermöglichen müssen, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Das könnte man auch durchaus tun, indem man ihnen zum Beispiel Nachrangdarlehen zukommen lässt oder sie bei der Grunderwerbsteuer unterstützt. All diese Möglichkeiten gäbe es. Das wäre eigentlich der bessere Weg, damit umzugehen. Deswegen finde ich es richtig, dass das Gesetz hier in Nordrhein-Westfalen nicht gezogen worden ist.

Herr Klocke hat dann noch eine ganz spannende Frage zu den Projektentwicklern gestellt. Ich habe es ein bisschen anders verstanden als Herr Niermann. Vielleicht ist es auch ganz gut, dass wir da in zwei Richtungen gehen. Im Moment kommt häufig die Frage auf, was wir eigentlich aus Verbraucherschutzsicht machen, wenn Projektentwickler in die Insolvenz gehen. Viele Kunden haben durchaus Probleme, weil sie oftmals selbst unter den verschiedenen Anlegern bzw. Käufern koordinieren müssen, wie es weitergeht. Das ist ein großes Problem.

Es gibt in einigen Ländern durchaus den Ansatz, dass Projektentwickler entweder eine Bankbürgschaft nachweisen oder sich versichern müssen. Ich habe dazu aber meine Meinungsbildung noch nicht abgeschlossen. Denn das führt auf der anderen Seite dazu, dass dieser Markt sich deutlich konzentriert. Wir haben deutlich weniger Projektentwickler, die eine Versicherung oder eine solche Bankbürgschaft erhalten können. Das heißt, der Markt wird kleiner und weniger wettbewerbsintensiv.

Andererseits muss man natürlich sagen, dass wir auch eine gewisse Größe bei den Projektentwicklern brauchen – wir haben einen sehr zerfaserten, sehr kleinteiligen Markt in Deutschland –, damit man beispielsweise serielle Produktion ermöglichen kann. Da steckt natürlich eine gewisse Stückzahl dahinter.

Ich glaube, man muss wirklich gut abwägen, wie man den Markt designt. Die Einführung von Versicherungsschutz und Bankbürgschaften wurden vor der Coronapandemie durchaus schon mal im Bundesfinanzministerium diskutiert. Vielleicht wäre das mal ein Forschungsauftrag, den das Land NRW vergeben kann. Es ist, wie gesagt keine, keine einfach zu beantwortende Frage, aber ein sehr spannendes Thema.

**Prof. Dr. Stefan Kofner (Hochschule Zittau/Görlitz):** Ich sollte zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau respektive gemeinnützigen Wohnungsbau sprechen. In dem Antrag wird allgemein ein „Aufbruch für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau“

gefordert, wobei „Politik, Wohnungswirtschaft, Kommunen und Bauunternehmen an einem Strang ziehen“ sollen. Das wird dann durch zwei konkrete Maßnahmenvorschläge umgesetzt. Da wäre zum einen „eine neue Fördersäule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit mit deutlich längerer Mietpreisbindung“ und zum anderen „eine langfristige Absenkung der Grunderwerbsteuer“, exklusiv für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau.

Ich möchte zunächst darauf aufmerksam machen, dass es bis jetzt keine gesetzliche Grundlage vonseiten des Bundes für die neue Wohnungsgemeinnützigkeit gibt, obwohl es im Koalitionsvertrag steht. Daher könnte ich hier eigentlich schon abrechnen. Man kann nicht irgendwelche Förderbausteine fordern, die sich institutionell auf etwas beziehen, was noch gar nicht da ist. Aber ich will trotzdem zunächst allgemein etwas zur Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit sagen.

So, wie ich es dem Antrag entnehme, ist es im Grunde ein Instrument, nach dem ein besonderer Sektor geschaffen werden soll, und auf den sollen verschiedenste Förderungen konzentriert werden, offenbar noch intensiver als bei der alten Wohnungsgemeinnützigkeit, die wir bis 1990 hatten. Zu nennen wären Einkommensteuerprivileg, Investitionszulagen usw. usf.

Warum soll man das überhaupt machen? Haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einen Kostenvorteil? Ich würde es zunächst einmal so sagen: Die geforderte Eigenkapitalrendite ist gar nicht so entscheidend für die Mietenkalkulation, wie offenbar viele meinen. Dieser Gewinnverzicht macht ein bisschen etwas aus, aber vielleicht gibt es andere Effekte, die das konterkarieren.

Mein zweiter Punkt lautet: Auch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen kann nicht mit einer Eigenkapitalrendite von 0 % rechnen. Das ist eigentlich ganz klar. Das Unternehmen muss sich finanzieren. Da könnten Sie sagen: Dann stopfen wir denen schöne nullprozentige Förderdarlehen rein. – Aber selbst wenn man das macht, bleibt immer noch das Thema der Risiken, die insbesondere mit dem Wohnungsbau, aber auch mit der Bewirtschaftung von Wohnraum verbunden sind und die in einer Risikoprämie im Zins irgendwie verarbeitet werden müssen.

Gewinnverzicht mag also eine gewisse Rolle spielen, aber dann stellt sich natürlich auch auf der anderen Seite die Frage, ob private Wohnungsunternehmen effizienter arbeiten als gemeinnützige Wohnungsunternehmen, weil sie unter einem stärkeren Wettbewerbsdruck stehen.

Ich bin da ein bisschen unentschlossen. Was mich auf jeden Fall schon seit Jahren sehr gestört hat, ist, wie immer auf die börsennotierten Wohnungsunternehmen eingepöbeln wird. Die sind ja fast schon in eine Sündenbockrolle hineingewachsen. Da kann ich also nur sagen: Das Mietrecht gilt für alle. Natürlich machen die auch Fehler. Das weiß ich wahrscheinlich besser als viele andere, weil ich wichtige Forschungsprojekte für das BBSR und auch für diesen Landtag geleitet habe. Man soll sie bitte kritisieren, wenn sie etwas falsch machen, aber es ergibt sich daraus nicht automatisch die Forderung, deren Existenzberechtigung infrage zu stellen.

Was spricht also für die Wohnungsgemeinnützigkeit? Ich habe es eigentlich immer als einen kulturellen Wandel verstanden, der die Organisationskultur betrifft, aber auch die

Verbesserung der Beziehungen zu allen Anspruchsgruppen eines Wohnungsunternehmens. Jetzt habe ich mal einen neuen Gedanken: Sollen wir uns, anstatt einen gemeinnützigen, geförderten Sektor zu schaffen, so etwas wie Wohnungsgemeinnützigkeit für alle als einen gesellschaftlichen Prozess vornehmen? Ich nenne das Stichwort „ESG“. Dahin geht ja eigentlich der Zug der Zeit. Auch das, was an Vorgaben, Klassifizierungen usw. aus Brüssel kommt, geht in diese Richtung, dass alle Wohnungsunternehmen gemeinnütziger werden. Dann bräuchten wir vielleicht gar keinen speziellen Sektor mehr.

Ich komme dann zu der Frage, ob man mit der Wohnungsgemeinnützigkeit dauerhaft die Mieten senken kann. Das hängt meiner Meinung nach entscheidend davon ab, ob man die Kostenmiete wieder einführt. Das Besondere bei der alten Wohnungsgemeinnützigkeit war nämlich, dass dort für die frei finanzierten Wohnungen die Kostenmiete galt. Wenn die Wohnungen aus der Bindung herausfielen, dann konnte nur die Kostenmiete verlangt werden und nicht etwa eine Marktmiete. Man muss aber hier auch sagen, dass die Kostenmiete die Förderintensität erhöht. Es kostet also mehr Geld.

Das Gleiche gilt für die Forderung nach einer längeren Mietpreisbindung. Auch das wäre automatisch verbunden mit einer Erhöhung der Förderintensität.

Zu dem Thema „Grunderwerbsteuer“ würde ich sagen, man sollte sie allgemein wenigstens vorübergehend senken. Das wäre zwar ein Bundesthema, aber vielleicht kann es auch ein Landesthema werden, wenn man das Grunderwerbsteuergesetz entsprechend ändert. Man sollte allgemein die Grunderwerbsteuer für den Mietwohnungsneubau senken, nicht nur sektoral. Ich finde es also nicht richtig, die Förderung auf diesen noch aufzubauenden gemeinnützigen Sektor zu konzentrieren. Man kann mit dem Instrument wieder arbeiten, aber man soll sich auch keine Wunder davon versprechen.

**Uwe Schramm (WohnBau Westmünsterland):** Um die Frage des Abgeordneten Ritter zu beantworten, ob eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Sinn ergibt, muss man, glaube ich, zunächst einmal analysieren, in welcher Situation die Wohnungswirtschaft und die Akteure in Nordrhein-Westfalen aktuell sind. Im VdW sind flächendeckend über Nordrhein-Westfalen verteilt 476 organisierte Genossenschaften, kommunale, kirchliche, industrieverbundene und auch private Wohnungsbauunternehmen vertreten, die außerordentlich professionell und erfahren wohnungswirtschaftlich aufgestellt sind. Das kam zum Beispiel auch in der heutigen Pressekonferenz zum Ausdruck, in der verkündet wurde, dass im Förderjahr 2023 ein Rekordergebnis von 2,1 Milliarden Euro an Fördermitteln ausgegeben wurde. Zwei Drittel dieser Größenordnung sind an VdW-Unternehmen herausgegeben worden. Ich denke, diese Kennzahl ist Ausdruck der Leistungsfähigkeit in Nordrhein-Westfalen.

Man kann sich dann die Frage stellen – wir haben diese leistungsfähigen Strukturen –, ob man dann noch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft braucht, die zunächst einmal mühsam in ihren Strukturen aufgebaut werden muss, von kaufmännischen und technischen Sachbearbeitern, Ingenieuren und Architekten bis hin zur Geschäftsführung. In einer ersten Phase der Gründung produziert sie hohe Anlaufverluste, in denen noch kein Bestand für diese landeseigene Gesellschaft besteht, über den die Verwaltungskosten erwirtschaftet werden können.

Angesichts der Strukturen und der Leistungsfähigkeit der Branche in Nordrhein-Westfalen kann man sogar sagen, dass wir hier einen Schatz haben. Sowohl unser Landeswohnungsbauvermögen der revolvingen herausgegebenen Mittel ist ein Schatz als auch die Struktur in der Immobilienwirtschaft, die wir hier in Nordrhein-Westfalen haben, aus den besagten Akteuren bestehend. Da ist eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Herr Ritter, Sie haben zudem die Frage gestellt, was wohl an Kapitalbedarf nötig ist für eine solche Gesellschaft, ohne Finanzierung dieser Anlaufverluste, nur zur Finanzierung eines kleineren mittelständischen Unternehmens. Für ein kleineres dieser 476 im VdW organisierten Unternehmen mit etwa 1.000 Wohnungen dürfen Sie bei einer Eigenkapitalhinterlegung von 20 % davon ausgehen, dass etwa 60 Millionen Euro benötigt werden. Das ist vorsichtig geschätzt. Sie dürfen dann aber auch nicht vermuten, dass bei den aktuellen Rahmenbedingungen positive Deckungsbeiträge mit diesen Unternehmen erwirtschaftet werden, sondern Sie dürfen davon ausgehen, dass es maximal eine schwarze Null wird und permanenter Subventionsbedarf und Eigenkapitalhinterlegung in dieser Gesellschaft notwendig werden.

**Dr. Stefan Sellschopp:** Herr Clemens, danke für die beiden Fragen. Sie haben zum Thema „Grundsteuer C“ den Finger in die Wunde gelegt. Die Grundsteuer C verteuert das Halten von Grundstücken. Das ist auch die Absicht, um diese dann zu bebauen. Nur ist es so: Zurzeit kauft niemand Grundstücke. Das wird auch absehbar erst einmal so bleiben. Wenn 5.000 Euro Baukosten pro Quadratmeter im Raum stehen, baut niemand. Also können Sie derzeit Grundstücke teilweise – wenn überhaupt – günstig kaufen. Teilweise können es sich viele auch nicht leisten, Grundstücke zu verkaufen, da dann plötzlich gewisse bilanzielle Themen hochkochen. Es wäre eine Wertminderung, die in der Bilanz verarbeiten werden muss.

In meiner Stellungnahme sehen Sie auf Seite 4 ein Beispiel, in dem ich durchgespielt habe, wie es für Wohnungsbaugesellschaften bei einer Miete nach einem Mietspiegel aussieht. Da stellen wir fest, dass wir bei den bei Objekten mit Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer eine Rendite von  $-3,22\%$  haben. Wird auf die Grunderwerbsteuer und die Umsatzsteuer verzichtet, verbessert sich die Rendite um gigantische  $0,6\%$  auf  $-2,62\%$ . Denken Sie mal an die Grundsteuer. Die Grundsteuer ist ein Bruchteil der Grunderwerbsteuer. Sie ist marginal im Vergleich zur Umsatzsteuer. Das werden Sie nicht merken in der Renditeverbesserung. Das ist vergebene Liebesmüh. Es ist gut gedacht, aber am Ende des Tages nicht durchführbar.

Ich möchte dann das Thema „Gebäudetyp E“ aufgreifen. Das wird die Gesetzgeber tatsächlich beschäftigen, und zwar nicht unbedingt auf professioneller Ebene. Wir können alle mit der VOB umgehen, aber das Problem ist nachher das Mietrecht. Der Mieter hat Anspruch auf eine mangelfreie Sache, auf einen mangelfreien Mietgegenstand. „Mangelfrei“ bedeutet „Stand der Technik“. Und wenn ich den Stand nicht habe, fangen die Probleme an.

Dann kommen wir zu den Themen „Projektentwicklung“ und „Stundung“. Was kann da sinnvoll sein? Bei der Projektentwicklung – am Ende des Tages sind es die am Bau Beteiligten – muss man erst einmal unterscheiden zwischen den Projektentwicklern,

die gewerbliche Objekte errichten, also Einkaufszentren oder Bürogebäude, und Projektentwicklern, die Wohnimmobilien errichten. Große Objekte werden regelmäßig von großen Projektentwicklern gemacht. Hier in Düsseldorf sind auch Quantum aus Hamburg und die ZECH Gruppe tätig. Das sind Firmen, die diese großen Quartiere machen können. Sie machen auch Mixturen – Wohnen und Gewerbe –, aber häufig sind sie klar in ihrer Struktur: entweder Gewerbe oder Wohnen.

Bei der Projektentwicklung im Wohnbereich haben wir eine große Aufteilung. Ich persönlich mache auch Projektentwicklung. Ich bin also ein kleinerer Projektentwickler. Der Projektentwickler oder der Käufer einer Wohnimmobilie hat eine Schutzvorschrift; die Makler- und Bauträgerverordnung. Da müsste ich Ihnen dann widersprechen: Die Makler- und Bauträgerverordnung ist eine Schutzvorschrift. Da wird überwiegend der Kunde geschützt. Ganz ehrlich: Ich gönne keinem privaten Bauherren einen in die Pleite gehenden Bauträger, trotz MaBV und trotz Freistellungserklärung seiner Bank. Das überfordert den normalen privaten Bauherrn regelmäßig. Das möchte ich nicht. Da könnte man dann eher darüber nachdenken, ob man es so macht wie beispielsweise in Polen. Da ist das Bauträgerrecht anders. Da werden beide als gleich stark betrachtet. Der Kunde kann aber zum Zeitpunkt der Abnahme bei Mängeln nicht wie hier auf die Minderung verwiesen werden. Er hat ein Rücktrittsrecht. Das ist ein ganz scharfes Schwert, und auch dort werden die Gelder versichert. Wenn also der Kunde bei uns ein Rücktrittsrecht bei Mängeln hätte, dann wären der Umgang mit dem Kunden und seine Absicherung gänzlich anders.

In diesem Zusammenhang mit der Projektentwicklung kommt man auch automatisch zur Landeswohnungsbaugesellschaft. Ich komme aus Bremen. In Bremen hatten wir die HIBEG, die Hanseatische Industrie-Beteiligungs-Gesellschaft. Die hat im Bereich der AG Weser und auch der Bremer Vulkan Milliarden versenkt. Ich wage mal die Behauptung: Jede Landesgesellschaft – auch eine Landeswohnungsbaugesellschaft – wird dazu dienen, politisch irgendetwas zu gestalten und am Ende des Tages irgendwelche Gelder zu versenken.

Ich komme zum Insolvenzrisiko. Der Projektentwickler hat Ertragsteuern zu zahlen. Ertragsteuern zahlt er aber erst dann, wenn er verkauft hat. Dieses Thema, das auch in dem Antrag als Hilfe erwähnt wird, bringt dem Projektentwickler in der Phase nichts. Er hat erst einen Ertrag, wenn er verkauft hat.

Wir haben aber auch noch andere am Bau Beteiligte, nämlich Handwerker und Bauunternehmer. Diese Bauunternehmer haben Umsatzsteuer zu zahlen. Der Projektentwickler im Wohnungsbaubereich zahlt keine Umsatzsteuer. Er optiert nicht. Aber der Handwerker hat dieses Thema. Er hat auch regelmäßig Ertragsteuern zu zahlen, die nicht unbedingt von den einzelnen Bauvorhaben abhängen. Mit Sicherheit wird man, wenn man das Thema aufruft, hier und da zu Erleichterungen kommen können.

Aber ist es die Aufgabe des Staates, dafür zu sorgen, diese Risiken abzupuffern? Denn die anderen am Bau Beteiligten können sich ja absichern. Früher war es die Bürgschaft nach § 648a. Das Insolvenzrisiko eines Handwerkers besteht ja darin, dass ein Auftraggeber in die Insolvenz geht. Aber er kann sich absichern, auch über Zwangssicherungshypotheken. Insofern ist fraglich, ob man das Thema so aufbauen muss.

Wir werden im Rahmen der Insolvenzen eines sehen: Die Insolvenzwellen werden durch die Bauwirtschaft gehen. Es wird große Projektentwickler reißen. Benko hat es schon gerissen, es wird auch weitere reißen. Es werden Banken in dem Strudel nachgezogen werden. Die einen können es besser, die anderen weniger gut verarbeiten.

Aber es werden auch weitere am Bau Beteiligte hinzukommen. Wenn man vorne anfängt, sind es zuerst immer die Architekten. Dann kommen die Statiker, die Tiefbauer, die Rohbauer und nachher die Ausbaugewerke. Das heißt, wir haben dort ein großes Thema. Verbesserte Stundungen werden da nicht viel bringen. Ich glaube, dass der Antrag, der uns hier vorliegt, diesbezüglich gut gedacht ist, aber am Ende des Tages nicht viel bringen wird.

Auch mein Steuerberater sagt mir, dass bei finanziellen Problemen regelmäßig Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Regelungen mit den Finanzämtern treffen. Warum soll man das auch nicht tun? Vorhin wurde gesagt: „lieber 3,5 % von etwas als 6,5 % von null“. So ähnlich sehen die Finanzämter das auch.

**Vorsitzende Ellen Stock:** Damit ist die zweite Fragerunde beantwortet. Gibt es den Wunsch nach einer dritten Runde? – Das ist nicht der Fall.

Dann geht mein ganz herzlicher Dank an die Sachverständigen, die mit ihrer schriftlichen Stellungnahme und ihrer heutigen Expertise zur Verfügung gestanden haben.

Wir werden den Beratungsgegenstand in unserer Aprilsitzung wieder behandeln, in der diese Anhörung ausgewertet wird. Bei dieser Gelegenheit werden wir letztmalig über diesen Antrag sprechen. Der Antrag wird nicht mehr im Plenum behandelt.

Die heutige Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung neigt sich nun dem Ende zu, und ich möchte mich abschließend noch einmal ganz herzlich bei den Sachverständigen für Ihren Input, Ihre Geduld und vor allen Dingen Ihre Disziplin bedanken.

Ich wünsche Ihnen allen und auch meinen Kolleginnen und Kollegen eine gute Heimfahrt. Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Ellen Stock  
Vorsitzende

**Anlage**

08.03.2024/13.03.2024



Stand: 22.02.2024

**Anhörung von Sachverständigen  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung****Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**  
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/6381am Donnerstag, dem 22. Februar 2024  
15.30 bis maximal 18.00 Uhr, Plenarsaal, Livestream**Tableau**

<b>Erbeten von</b>	<b>Teilnehmer/-innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Sebastian Klöppel</b>	<b>18/1275</b>
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	<b>Cara Steinke</b>	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>nein</b>	
Dipl.-Ing. Ernst Uhing Architektenkammer NRW Düsseldorf	<b>Friederike Proff</b>	<b>18/1254</b>
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Oliver Niermann</b>	<b>18/1276</b>
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Elisabeth Gendziorra</b> Jason Krstic	<b>18/1279</b>
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Dr. Johann Fliescher</b>	<b>18/1271</b>

- 2 -

Erbeten von	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Hans-Jochem Witzke Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Hans-Jochem Witzke</b> Daniel Zimmermann	<b>18/1273</b>
Professorin Beate Wiemann Bauindustrieverband NRW e.V. Düsseldorf	<b>Prof. Beate Wiemann</b>  - erkrankt -	<b>nein</b>
Hermann Schulte-Hiltrop BAUVERBÄNDE NRW e.V. Düsseldorf	<b>Dr. Bernhard Baumann</b> Dr. René Lehmann	<b>18/1272</b>
Professor Dr. Michael Voigtländer Institut der Deutschen Wirtschaft Köln e.V. Köln	<b>Prof. Dr. Michael Voigtländer</b>	<b>18/1262</b>
Ingmar Rega Genossenschaftsverband Düsseldorf	<b>Dr. Thorsten Möller</b>	<b>nein</b>
Professor Dr. Stefan Kofner Hochschule Zittau/Görlitz Zittau	<b>Prof. Dr. Stefan Kofner</b>	<b>18/12/74</b>
Uwe Schramm WohnBau Westmünsterland eG Borken	<b>Uwe Schramm</b>	<b>nein</b>
Dr. Stefan Sellschopp Pronstorf/Danzig (PL)	<b>Dr. Stefan Sellschopp</b>	<b>18/1278</b>

**Absage von eingeladenen Sachverständigen**

Harald Förster  
Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungs- Baugesellschaft mbH, Gelsenkirchen

Dipl.-Ing. Martina Stefens  
Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden NRW, c/o Stadt Essen, Essen

\*\*\*\*\*