

# POSITION **WOHNUNGSBAU**

der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen

# Inhalt

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>01 Ausgangslage</b>                               | <b>5</b> |
| <b>02 Geld</b>                                       | <b>6</b> |
| 2.1 Öffentliche Wohnraumförderung                    | 6        |
| 2.2 Steuerliche Förderung des<br>Wohnungsbaus        | 6        |
| <b>03 Grundstücke</b>                                | <b>7</b> |
| 3.1 Grundstücke in öffentlicher Hand                 | 8        |
| 3.2 Grunderwerbsteuer                                | 8        |
| <b>04 Bauen</b>                                      | <b>9</b> |
| 4.1 Serielles Bauen/Bauen mit Modulen                | 9        |
| 4.2 Digitalisierung als Verfahrens-<br>beschleuniger | 9        |
| 4.3 Bauen in Zukunft                                 | 10       |

---

# POSITION WOHNUNGSBAU

der Bauindustrie Nordrhein-Westfalen

+1,3%

Bevölkerungszuwachs  
jährlich seit 2013

”

Dutzende Bewerber  
für eine Wohnung  
sind die Folge – nur  
einer kann gewinnen.

# WOHNUNGSBAU in Nordrhein-Westfalen

**Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Seit Mitte der 2010er Jahre diskutieren Bundes-, Landes- und Kommunalpolitiker, aber vor allem „normale Bürger“, über steigende Mieten, die Gentrifizierung ganzer Stadtviertel und über Wohnen als Armutsrisiko im Alter. Während die Probleme und Lösungen bekannt sind, scheitert die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums noch zu oft an deren Umsetzung. Wohnungspolitik ist komplex – beteiligt sind Bund, Land, Kommunen und Stadtteilräte – und zugleich simpel:**

Ein über die letzten Jahre stetig wachsender Bedarf an Wohnraum trifft auf ein bislang unzureichendes Angebot – dies gilt insbesondere für preisgünstige Wohnungen in Groß- und Universitätsstädten in Nordrhein-Westfalen. Die soziale Spannung im Land wächst. Schließlich ist die Wohnung als Lebensraum ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Die Universitäts- und Großstädte Nordrhein-Westfalens haben eine immense Anziehungskraft inne. Dutzende Bewerber für eine Wohnung sind die Folge – nur einer kann gewinnen.

Zugleich wird Bauen seit Jahren immer teurer, dauern Bauprojekte immer länger und gestalten sich komplexer. Nordrhein-Westfalen benötigt mehr preisgünstigen Wohnraum. Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen nimmt diese Herausforderung an und will die Probleme lösen – und den Menschen im Land ein attraktives Zuhause bieten.



ABBILDUNG 1

Die NRW-Landesregierung fördert den Mietwohnungsneubau bis 2022 mit über 700 Millionen Euro jährlich.

# 01 Ausgangslage

Nordrhein-Westfalens Städte wachsen. Münster wird bis 2025 ein Bevölkerungswachstum von rund zehn Prozent auf dann 330.000 Einwohner prognostiziert. Düsseldorf und Köln wachsen bis 2040 von 640.000 bzw. 1,084 Millionen Einwohnern auf über 700.000/1,184 Millionen. Die Städte ziehen an und geizen zugleich mit Wohnraum. In den Ballungszentren herrscht Wohnraumknappheit. Schätzungen der Wohnungswirtschaft zufolge bedarf es in Deutschland jährlich 400.000 neuer Wohneinheiten. Die Bundesregierung formuliert das Ziel, bis 2021 rund 1,5 Millionen neue Wohnungen entstehen zu lassen. Allerdings hält die Bautätigkeit mit diesen Zielen nicht Schritt. In 2018 wurden deutschlandweit rund 347.300 Baugenehmigungen für den Neu- und Umbau von Wohnungen erteilt, ein Minus von 0,2 Prozent. Nordrhein-Westfalen schnitt in dieser Betrachtungsweise insgesamt ein wenig besser ab: 55.543 Baugenehmigungen (+6 Prozent) zeigen dies deutlich auf. Während nicht genug neue preisgünstige Wohnungen entstehen, fallen bestehende, öffentlich geförderte Wohnungen zunehmend aus der Bindung. Seit dem Jahr 2000 hat sich der Bestand preisgebundener Wohnungen in Nordrhein-Westfalen von ehemals 888.000 Wohnungen bis Ende 2017 auf gut 460.000 beinahe halbiert. Zugleich kamen – bei rückläufiger Entwicklung – in 2018 nur rund 8.662 öffentlich geförderte Wohneinheiten neu hinzu. Diese Zahlen machen deutlich: Die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage wächst. In Nordrhein-Westfalen müssen dringend mehr Wohnungen gebaut werden, doch dafür bedarf es der richtigen Rahmenbedingungen.

400.000  
Wohnungen  
(pro Jahr)

# 02 Geld



Insbesondere Kommunen und die Wohnungswirtschaft benötigen eine langfristige Perspektive.

## 2.1 Öffentliche Wohnraumförderung

Die Öffentliche Wohnraumförderung ist die Grundlage für preisgünstige Wohnungen in NRW. Das Festschreiben des Förderbudgets für die gesamte Legislaturperiode 2017–2022 schafft Planungssicherheit für Investoren. Der Bund hat seinerseits zugesagt, die Zuweisungen an die Länder über 2019 hinaus in 2020 und 2021 fortzuführen. Nach jeweils 1,5 Milliarden Euro in 2018 und 2019 soll in 2020 und 2021 mindestens eine Milliarde Euro pro Jahr fließen. Diese Fortführung erlaubt es der Landesregierung, das bisherige Fördervolumen ohne eigene Mittel auf dem Niveau von 1,1 Milliarden Euro pro Jahr zu stabilisieren. Dass die Fördermittel 2018 nicht vollständig abgerufen wurden, darf dabei keine Blaupause für eine etwaige Kürzung der Fördermittel in der Zukunft sein. Insbesondere flächenausweisende Kommunen und die Wohnungswirtschaft benötigen eine langfristige Perspektive und kontinuierlich optimierte Förderkonditionen. Der mit Abstand größte Anteil der Wohnraumförderung muss dabei weiterhin in den Mietwohnungsbau und die Schaffung von studentischem Wohnraum fließen.



Fortführung von 1,5 Milliarden Euro Bundeszuweisungen p. a. bis mindestens 2025



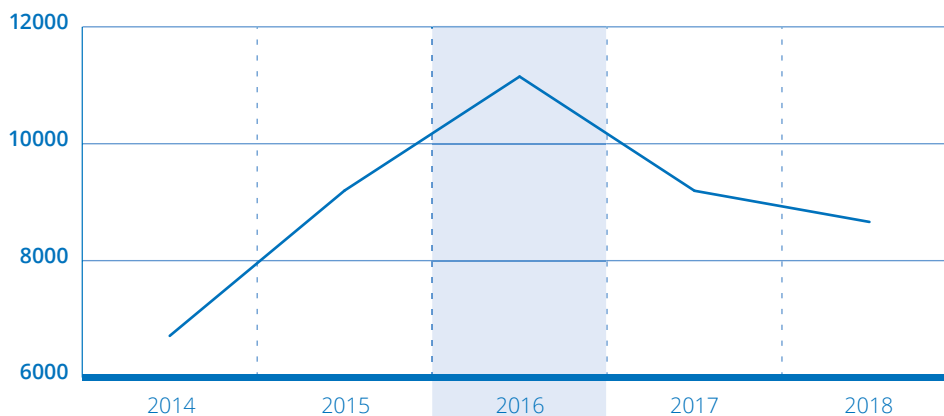
Fortführung des Fördervolumens des Landes von 1,1 Milliarden Euro bis mindestens 2025 / zweckgebundener Einsatz der Bundesmittel für die Wohnraumförderung



Stabilisierung der Förderbudgets für Mietwohnungsneubau, Bestandsmodernisierungen und den studentischen Wohnungsbau bei mindestens 850 Millionen Euro

GRAFIK ZU 2.1  
ABBILDUNG 2

Ergebnis der Öffentlichen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (in Wohneinheiten)



Quelle: NRW-Bauministerium

## 2.2 Steuerliche Förderung des Wohnungsbaus

Auf dem Wohnungsgipfel am 21.09.2018 wurde vereinbart, dass der von der Bundesregierung beschlossene Entwurf zu einer „Sonder-AfA“ zügig beraten werden sollte. Über einen Zeitraum von vier Jahren sollen jeweils weitere fünf Prozent des Anschaf-

fungswertes zusätzlich abgesetzt werden können. Diese „Sonder-AfA“ wirkt sich aller Voraussicht nach in Form einer kurzfristigen Nachfrageausweitung aus und wird somit einen achtbaren Sondereffekt erzielen. Jedoch behebt die „Sonder-AfA“ nicht das grundsätzliche Rentabilitätsproblem des (vor allem preisgünstigen) Wohnungsbaus. Durch die steigenden Anteile u. a. der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) an den Gesamtprojektkosten rücken deren Wartungs- und Instandhaltungsintervalle vermehrt in den Blickpunkt. Werden Gebäude als Ganzes heute nach 50 Jahren vollständig abgeschrieben, steht die Gebäudetechnik oftmals bereits nach rund 30 Jahren vor einer umfassenden Modernisierung. Diese Modernisierung wird durch die aktuellen Abschreibemöglichkeiten jedoch nicht widerspiegelt. Aus diesem Grund fordert die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen eine Erhöhung der linearen AfA für Wohngebäude auf drei Prozent.

# 30 Jahre



**Erhöhung der AfA auf Wohngebäude von 2% auf 3% ab dem Jahr 2022**

## 03 Grundstücke

Neben der Finanzierung und den baurechtlichen Vorschriften gerät die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke in den Fokus der Politik. Attraktive Flächen sind knapp bemessen und steigen bei hoher Nachfrage weiter im Preis. Zahlreiche große Flächen, z. B. alte Industriebrachen, stehen in nicht aufbereitetem Zustand dem Wohnungsbau nicht zur Verfügung. Im Sinne des flächensparenden Bauens konzentriert sich die Wohnungspolitik auf die Nachverdichtung in Städten durch die Bebauung von Baulücken oder das Aufstocken von Bestandsgebäuden. Fest steht: Die Zeiten, in denen Grundstücke automatisch an den Höchstbietenden vergeben werden, müssen der Vergangenheit angehören. Andernfalls wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auch langfristig nicht zu decken sein. Die Kommunen tragen mit ihrer Genehmigungs- und Liegenschaftspolitik entscheidend zu einer erfolgreichen Wohnungsbaupolitik bei. Hierfür bedarf es einer aktiven Flächenpolitik, um neue Flächen auszuweisen oder Bestandsflächen aufbereitet zur Verfügung zu stellen. Das Land kann hier durch seine landeseigenen Tochterunternehmen nur unterstützend tätig werden.

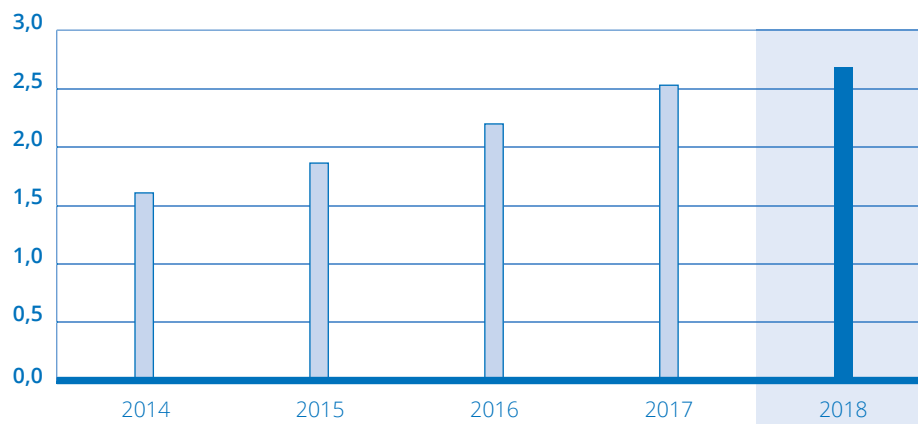


**Wohnungsbaupolitik muss in den Kommunen als „Chef-Sache“ anerkannt werden**



**Die Kommunen müssen eine aktive Flächenpolitik zur Ausweisung neuer und Revitalisierung bestehender Flächen betreiben und dabei auf die Angebote des Landes (NRW.Urban) zurückgreifen.**

## Auftragseingang „Wohnungsbau“ im NRW-Bauhauptgewerbe (in Milliarden Euro)



Quelle: IT.NRW / Bauindustrie NRW

### 3.1 Grundstücke in öffentlicher Hand

Wenn die Verfügbarkeit von Grundstücken und steigende Preise heute zu einem Hindernis für preisgünstigen Wohnraum werden, muss die Veräußerungspraxis der öffentlichen Hand diskutiert werden. Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umgangs mit Steuergeldern veräußert diese in den allermeisten Fällen an den Meistbietenden. Dies treibt die Grundstückspreise und damit die mit dem Erwerb verbundenen Renditeerwartungen der Investoren an das Projekt. Wer mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen will, muss also nach neuen Kriterien und nicht mehr nur nach dem höchsten Erlös vergeben. Nicht das höchste Gebot, sondern das überzeugendste Konzept für die Quartiersentwicklung sollte den Zuschlag erhalten. Insbesondere Konzepte, die mit einer sozialen Durchmischung agieren oder feste Quoten für geförderte Wohnungen im Mix mit Eigentum vorsehen, sollten in Zukunft privilegiert werden. Diese Konzeptvergaben sind nun rechtssicher auszugestalten, inklusive dem ggf. daraus entstehenden Gesetzänderungsbedarf.



Grundstücke sind durch eine „Konzeptvergabe“ und nicht an den Höchstbietenden zu vergeben

6,5 %  
Grunderwerb-  
steuer

### 3.2 Grunderwerbsteuer

Das Land Nordrhein-Westfalen steht mit einem Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent an der Spitze der Bundesländer. CDU und FDP haben die damalige Landesregierung heftig für die letzte Anhebung Ende 2014 kritisiert – diesen Schritt seit Regierungsübernahme jedoch nicht wieder rückgängig gemacht. Stattdessen hat sich die jetzige Landesregierung zu einer Bundesratsinitiative mit offenem politischem Ausgang entschlossen. Demnach sollen Ausnahmen von der Grunderwerbsteuer in Zukunft erlaubt und vor allem für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum gewährt werden. Die Erfolgsaussichten dieser Bundesratsinitiative sind derzeit völlig unabweisbar. Die Bauindustrie Nordrhein-Westfalen erwartet von der Landesregierung vor Ablauf der Legislaturperiode ein eigenständiges Handeln und das Einleiten einer Kehrtwende.



Absenken der Grunderwerbsteuer von 6,5% auf 5% bis 2022



# 04 Bauen

Mit Sicherstellung der Finanzierung und dem Vorhandensein eines Grundstücks beginnt der Aufgabenbereich der am Bau beteiligten Architekten, Ingenieure und Bauunternehmen. Ziel muss es sein, in Zukunft besser und intelligenter zu bauen, um preisgünstigen Wohnraum zügig und von attraktiver Qualität zur Verfügung zu stellen.

## 4.1 Serielles Bauen/Bauen mit Modulen

Das serielle Bauen bietet in seiner modernen Ausführung eine große Bandbreite an Möglichkeiten, auf die aktuelle Herausforderungen die passenden Antworten zu geben. Ohne Beeinträchtigung des architektonischen Anspruches bieten seriell erstellte Bauten hohe Qualität, modernste Energieeinsparstandards und zugleich bemerkenswerte Kostenreduzierungspotentiale. Die Harmonisierung der verschiedenen Landesbauordnungen verspricht zudem ähnliche Planungs- und Baubedingungen in ganz Deutschland – unter Integration einer „Typengenehmigung“ zur Förderung des seriellen Bauens.



Harmonisierung der Landesbauordnungen unter Integration der „Typengenehmigung“



Die öffentliche Hand sollte bei ihren eigenen Wohnungsbauprojekten eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung des seriellen Bauens einnehmen

## 4.2 Digitalisierung als Verfahrensbeschleuniger

Neben der Implementierung des Building Information Modeling (BIM) in die Planung und Realisierung von Wohnungsbauprojekten bei Auftraggebern, Planern und Bauausführung bedarf es einer Digitalisierungsoffensive der öffentlichen Verwaltung. Das in Nordrhein-Westfalen gestartete Projekt „Digitale Baugenehmigungen“ muss dafür zügig vorangetrieben und schlussendlich landesweit ausgebreitet werden. Die digitale Bearbeitung von Bauanträgen kann durch die Dynamisierung des Prozesses



**ABBILDUNG 4**

*Das serielle Bauen ermöglicht preisgünstige Wohnungen mit kurzer Bauzeit und von hoher Qualität.*

einen Beitrag zur Kompensation der zu geringen personellen Kapazitäten in den kommunalen Bewilligungsbehörden leisten. Schließlich stellt die Bearbeitung von Bauanträgen einen mitentscheidenden „Flaschenhals“ für eine schnelle Realisierung von preisgünstigem Wohnraum dar. Das Erlangen von Baurecht dauert schlichtweg zu lange. Dies ist vorwiegend auf die ausgedünnte Personaldecke in den Kommunen zurückzuführen. Hierauf muss mit einem Zweiklang geantwortet werden: Erstens durch die Digitalisierung des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens und zweitens durch den Aufbau bedarfsgerechter Personalkapazitäten.



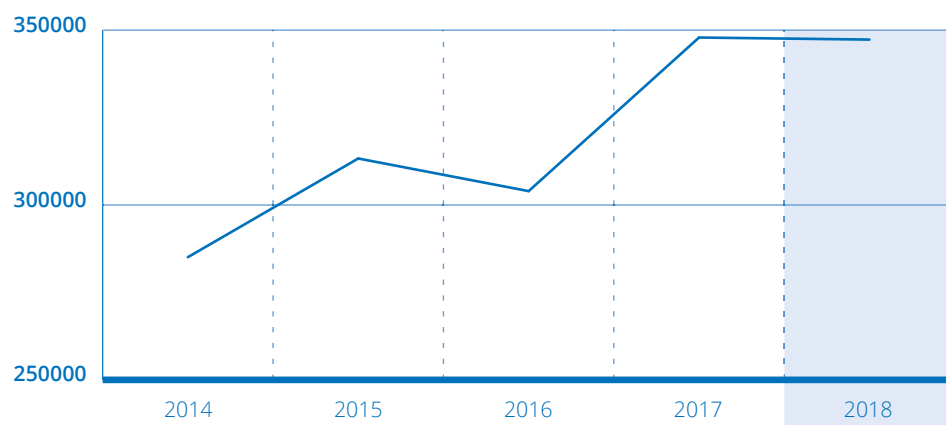
Entwicklung und Implementierung digitaler Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren



Aufbau einer bedarfsgerechten personellen Ausstattung der kommunalen Genehmigungsbehörden

GRAFIK ZU 4.2  
ABBILDUNG 5

### Baugenehmigungen in Deutschland (in Wohneinheiten Neu- und Umbau)



Quelle: Statistisches Bundesamt

CO<sub>2</sub>-  
Einsparung

### 4.3 Bauen in Zukunft

Das Bauen mit in Nordrhein-Westfalen bislang wenig etablierten Baustoffen (Bauen mit Holz) oder durch neue Bauverfahren (3D-Druck) wird in Zukunft auch im Wohnungsbau eine wachsende Rolle einnehmen. Wohnungsbau anhand des nachwachsenden Rohstoffes Holz unterstützt dabei die Klimaziele der Bundes- und Landesregierung und leistet damit einen Beitrag zur weiteren Nachhaltigkeitsentwicklung und CO<sub>2</sub>-Einsparung des Sektors „Wohnen“. Die Realisierung von Wohngebäuden durch 3D-Druck-Verfahren kann mit einem Blick ins Ausland vor allem die Bauzeiten deutlich reduzieren und taugt damit in wenigen Jahren für kurzfristig zu realisierende Projekte. Die Bauindustrie fordert die Landesregierung dazu auf, diese Ansätze durch Modellprojekte und Forschungsvorhaben zu fördern.



Förderung alternativer Baustoffe und innovativer Bauvorhaben durch Pilotprojekte

**HERAUSGEBER**

Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen e.V.  
Uhlandstraße 56, 40237 Düsseldorf  
T 0211/67 03-0

**ANSPRECHPARTNERIN**

Prof. Beate Wiemann  
Hauptgeschäftsführerin  
E [b.wiemann@bauindustrie-nrw.de](mailto:b.wiemann@bauindustrie-nrw.de)

**VERFASSER**

Tobias Siewert, M.A.

**VERÖFFENTLICHUNG**

April 2019

**KONZEPT & LAYOUT**

ediundsepp Gestaltungsgesellschaft, München

**DRUCK**

paffrath print & medien gmbh, Remscheid

**WEITERE QUELLEN**

Titel / Seite 3 © *blvdone* – *stock.adobe.com*

Seite 3 [www.land.nrw.de/pressemitteilung/neue-bevoelkerungsvorausberechnung](http://www.land.nrw.de/pressemitteilung/neue-bevoelkerungsvorausberechnung)

Seite 5 © *Serge Horta* – *Fotolia*

Seite 9 © *Tiberius Gracchus* – *Fotolia*

---

