VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

POSITIONSPAPIER

Bei Vorgaben und Vergaben soziale Mieten im Blick behalten

Düsseldorf, Juli 2025

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sichern Wohnraum und tragen zur Quartiersentwicklung bei. Sie sehen sich dabei als ganzheitliche Akteure vor Ort, die die soziale Infrastruktur, Mobilität und Klimaanpassung mittragen. Doch steigende Bau- und Modernisierungskosten, sowie fehlende bezahlbare Baugrundstücke, schränken ihren Handlungsspielraum ein. Um überhaupt noch bezahlbare Wohnungen zu errichten und zu bewirtschaften, müssen städtebauliche Ansprüche wie Mobilitätskonzepte, Erschließung, soziale Infrastruktur und Klimaanpassung nicht nur ökologisch und sozial, sondern auch gesamtheitlich und wirtschaftlich betrachtet werden. Darüber hinaus hemmen fehlendes oder zu teures Bauland ebenso wie eng ausgelegte Baurechtsbestimmungen den Bau neuer Wohnungen. Wir rufen Kommunen daher dazu auf, Flächen bereitzustellen, Infrastruktur auszubauen und Bauvorgaben zu flexibilisieren, damit tragfähige Lösungen für nachhaltige Quartiere möglich sind.

Unsere Positionen im Einzelnen

- **Städtebauliche Ansprüche realistisch und wirtschaftlich bewerten**
  Wohnungsunternehmen und -genossenschaften übernehmen oft (kommunale) Aufgaben der Quartiersentwicklung und Infrastruktur: Sie erschließen Grundstücke, ermöglichen neue Formen der Mobilität etwa durch Elektroladestationen, bauen Kindertagesstätten und Pflege-WGs. Dies führt allerdings zu Kosten, die den Bau bezahlbarer Wohnungen erschweren. Gleichzeitig schrecken gerade ländlich gelegene Städte und Gemeinden oft davor zurück, höhere und dichtere Bebauung zuzulassen. Dahinter steckt oft das Vorurteil, ein dichterer Städtebau bringe eine geringe Aufenthalts- und Lebensqualität mit sich. Doch das muss nicht sein, grüne lebenswerte Viertel sind weiterhin möglich. Und: Mehr Wohnungen auf einem Grundstück realisieren zu dürfen, wirkt hohen Baulandpreisen sowie Erschließungs- und Baukosten entgegen.

  Unsere Forderung:
  Kommunen sollten städtebauliche Entwürfe so gestalten, dass ganzheitliche Konzepte auch wirtschaftlich tragbar sind, etwa indem sie höhere Dichten und mehr Geschosse zulassen. Gleichzeitig muss in den kommunalen Behörden ein erhöhtes Kostenbewusstsein etabliert werden, damit schon in der Planung die Grundlagen für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden.

- **Mobilität als Faktor bei Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen erkennen**
  Ganzheitliche Mobilitätskonzepte sind notwendige Maßnahmen von nachhaltigen Wohnquartieren und werden oft von Wohnungsunternehmen mit übernommen. Im bezahlbaren Wohnungsbau stellt die Umsetzung eine große Herausforderung dar: Die Forderung nach einer hohen Anzahl an Auto-Stellplätzen verteuern den Bau und hemmen die Schaffung dringend benötigter Wohnungen. Gleichzeitig bleibt die Umnutzung untergenutzter Stellplätze sowie die öffentliche Nutzung der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität auf privaten Grundstücken oft untersagt, was klimapolitisch widersinnig ist.

  Unsere Forderung:
  Die Kommunen müssen Stellplatzsatzungen bedarfsgerecht gestalten, indem sie die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen und in Abstimmung mit multimodalen Mobilitätskonzepten flexibilisieren.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

- **Klimaanpassung als gemeinschaftliche Aufgabe in der Quartiersentwicklung begreifen**
  Kommunen und Eigentümer schauen oft getrennt voneinander darauf, wie sie Gebäude und Wohnumfeld bzw. Quartier vor Hitze und Starkregen schützen können. Dabei müssen diese Maßnahmen zusammengedacht und für das gesamte Wohnquartier geplant werden. Nur durch koordinierte Maßnahmen und gezielte Förderung lassen sich lebenswerte, nachhaltige und bezahlbare Wohnquartiere realisieren. Kommunale Förderprogramme für Dachbegrünungen, Regenwassermanagement und Stadtgrün sind essenziell, um Wohnquartiere klimaresilient zu gestalten.

  Unsere Forderung:
  Klimaanpassungsmaßnahmen zum Hitzeschutz und zur Starkregenvorsorge sind über die Grundstücksgrenzen hinweg zu betrachten und kommunal zu fördern.

- **Preisreduziertes Bauland für das bezahlbare Wohnen aktivieren**
  Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbares Wohnen. Städte und Gemeinden sind gefordert, ein klares Baulandmanagement zu betreiben, das den Neubau in den Kommunen überhaupt noch wirtschaftlich attraktiv macht. Insbesondere in den Regionen mit einer hohen Wohnraumnachfrage entwickeln sich die Grundstückspreise seit Jahren sehr dynamisch. Durch die hohe Nachfrage und die große Konkurrenz beim Ankauf von Bauland steigen die Preise. Die sehr unterschiedlichen Baulandpreise sind ein Grund, weshalb die Baukosten von Ort zu Ort derart voneinander abweichen. Gute Erfahrungen haben Städte mit einer aktiven Bodenvorratspolitik und einem Bodenfond gemacht. Vorbild kann die Verbilligungsrichtlinie für Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sein.

  Unsere Forderung:
  Die Kommunen sollten bodenpolitische Strategien aufstellen, damit Bauland geschaffen und zu günstigen Preisen an solche Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vergeben werden kann, die günstige und geförderte Wohnungen bauen wollen.

- **Konzeptvergaben und Erbbaurechte als Ermöglicher für das bezahlbare Wohnen verstehen**
  Grundstücke werden in vielen Städten und Gemeinden zunehmend nach sozialen und ökologischen Kriterien vergeben und nicht mehr nach dem Höchstpreisgebot. Das ist zu begrüßen. Aktuelle Baukosten machen den Wohnungsbau jedoch immer schwieriger, sodass die gewählten Kriterien in der Konzeptvergabe auch die Wirtschaftlichkeit für die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen beachten sollten. Gleiches gilt für die Anwendung von Erbbaurechten, bei welchem die Zinsen langfristig zum Kostentreiber werden können.

  Unsere Forderung:
  Die Indikatoren der Konzeptvergabe sind so zu wählen, dass der Neubau unter den aktuellen wirtschaftlichen Zwängen überhaupt noch möglich ist. Erbbaugrundstücke sollten mit vergünstigten Erbbauzinsen für sozialverträglichen Wohnungsbau vergeben werden und die Beleihungsgrenze nicht über den üblichen Rahmen hinaus beschränkt werden.

- **Baulandmobilisierungsgesetz konsequent anwenden und Abweichungsoptionen vom Bebauungsplan und der Bauordnung nutzen**
  In Städten könnten viel mehr Wohnungen entstehen, wenn die Potenziale der Nachverdichtung etwa durch das Aufstocken von Gebäuden genutzt würden. Oft erschweren baurechtliche Vorgaben die Errichtung von Wohnungen im Innenbereich. Kommunen können den Wohnungsbau im sogenannten Innenbereich erleichtern, indem sie etwa § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) anwenden. Stattdessen ziehen viele Kommunen die langjährige Erstellung eines Bebauungsplans vor, was den Bau unnötig verzögert und zu Kostensteigerungen führt. Nur zögerlich werden auch die Möglichkeiten genutzt, vom Bebauungsplan (nach BauGB) und von der Bauordnung (nach § 69 BauO NRW) abzuweichen. Dabei sind dies echte kommunale Schlüssel, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

  Unsere Forderung:
  Kommunen sollten in angespannten Wohnungsmärkten den „unbeplanten Innenbereich" zielgerichtet einsetzen und Vorhaben soweit nötig von Festsetzungen des Bebauungsplans befreien, um den Bau von Wohnungen zu beschleunigen. Das bedeutet auch, experimentellen und seriellen Wohnungsbau zuzulassen und von Maximalforderungen in Bezug auf Gestaltungs- und Ausstattungsmerkmale abzusehen.

- **Maßvolle Nutzung des Baugebots und der Milieuschutzsatzung**
  Bestehende Wohnungen und Quartiere sollten vor Bodenspekulationen und Luxussanierungen geschützt werden. Politische Instrumente wie das Baugebot oder die Erhaltungssatzungen (sog. Milieuschutzsatzung) könnten dazu beitragen. Es muss jedoch vermieden werden, dass sich durch ein Baugebot notwendige Sanierungen in anderen Beständen des Wohnungsunternehmens verzögern, wodurch sie sich aufgrund steigender Baukosten verteuern. Ebenso darf das Anzeigen jeglicher baulichen Änderung in Milieuschutzgebieten nicht zum Hemmnis von notwendigen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen etwa im Bereich der energetischen Sanierung und der Barrierefreiheit werden.

  Unsere Forderung:
  Städte und Gemeinden sollten regulatorische Maßnahmen nur punktuell anwenden. Bei der Ausgestaltung dieser ist darauf zu achten, dass sie sich nicht negativ auf Bestandshalter bezahlbarer Wohnungen auswirken.