VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

POSITIONSPAPIER

Bau und Erhalt sozial geförderter Wohnungen unterstützen

Düsseldorf, Juli 2025

Die Nachfrage nach guten und bezahlbaren Wohnungen ist in vielen Städten und Gemeinden weiterhin hoch. Besonders ältere oder körperliche eingeschränkte Menschen, große Familien oder sozial benachteiligte Haushalte sind auf angespannten, aber auch wie auf entspannten Wohnungsmärkten auf gute und bezahlbare Wohnungen in lebenswerten und zukunftsfähigen Quartieren angewiesen.

Die Wohnraumförderung ist ein zentrales Instrument, um diesen Menschen zu helfen – rund 50 Prozent der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen hätte Anspruch auf eine geförderte und damit mietpreisreduzierte Wohnung. Der Bau und die Vermietung von bezahlbaren Wohnungen ist der Grundauftrag unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Sie engagieren sich verlässlich im Bereich des geförderten Wohnraums. Sie bewirtschaften mit langjähriger Erfahrung rund 50 Prozent der geförderten Wohnungen in NRW und bauen Wohnungen für Jung und Alt, barrierefrei und klimagerecht.

Damit dies auch in Zukunft gelingt, ist von zentraler Bedeutung, dass die durch die öffentlichen Mittel geförderten Sanierungen und Neubauten auch wirtschaftlich umsetzbar sind. Die Rahmenbedingungen dafür werden auf der Ebene des Landes verhandelt. Die Städte und Gemeinden müssen aber bei der Anwendung der Förderinstrumente eine aktive Rolle spielen und können durch eine aktive Förderstrategie wesentlich zum Gelingen der Förderziele beitragen.

Unsere Positionen im Einzelnen

- **Geförderten Mietwohnungsbau auch im ländlichen Raum ermöglichen**
  Die quantitativen Bedarfe nach Mietwohnraum sind in Stadt und Land verschieden. Zwar sind auf dem Land die Wohnungsmärkte allgemein nicht angespannt, gerade in Kleinstädten und Dörfern fehlen jedoch häufig kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen in zentralen Lagen. Gebaut werden vor allem Einfamilienhäuser. Dabei kann der geförderte Wohnungsbau in seiner guten Qualität sowohl Bedarfslücken schließen als auch Ortskerne wiederbeleben.

  Unsere Forderung:
  Städte, Gemeinden und Kreise müssen die Potenziale von Mietwohnungen erkennen und auch die Wohnraumfördermittel entsprechend bedarfsgerecht einsetzen. Dafür müssen Planungsämter und Bewilligungsbehörden sensibilisiert und personell und fachlich gestärkt werden, damit sie Fördermittel nach nachvollziehbaren und qualitativen Aspekten vergeben können.

- **Förderprojekte bedarfs- und kostengerecht planen**
  Steigende bauliche und energetische Standards haben für steigende Baukosten gesorgt und dafür, dass Projekte betriebswirtschaftlich kaum noch mit einer schwarzen Null geplant werden können. Gleichzeitig stagnieren die Förderbedingungen. Damit die Wohnraumförderung weiterhin ein effektives und effizientes Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleiben kann, muss auch die Kommune vor Ort darauf achten, dass die Bauherrinnen und Bauherren nicht mit Ansprüchen überhäuft werden (siehe Positionspapier „Bei Vorgaben und Vergaben soziale Mieten im Blick behalten“). Ihrem gemeinwohlorientierten Auftrag können Unternehmen und Genossenschaften nur verlässlich nachkommen, wenn sie wirtschaftlich gesund sind.

Unsere Forderung:
Förderprojekte sollen bedarfs- und kostengerecht geplant werden. Städte und Gemeinden sollten darauf verzichten, durch lokale Anforderungen zur Kostensteigerung beizutragen – oder die Investoren finanziell unterstützen. Dabei sollten Förderquoten flexibel gehandhabt werden.

Bezahlbares Wohnen durch kommunale Förderprogramme ermöglichen
Viele Städte und Gemeinden fördern bereits Maßnahmen zur Klimaanpassung oder zur Gestaltung des Wohnumfelds. Das ist angebracht, denn bei steigenden Bau- und Finanzierungskosten sparen Bauherrinnen und Bauherrn diese Maßnahmen häufig zuerst ein. Aber auch darüber hinaus können Kommunen durch eigene Förderinstrumente einen aktiven Anreiz zur Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele leisten.

Unsere Forderung:
Kommunen sollten mit kommunalen Förderprogrammen für wohnungsbaubezogene Projekte den bezahlbaren Wohnungsbau und Wohnumfeldmaßnahmen unterstützen – durch günstige Darlehen oder Zuschüsse.

Senkung der Grunderwerbsteuer für gefördertes Bauen
Die Höhe der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen beträgt 6,5 Prozent und ist damit eine der höchsten in der Bundesrepublik. Sie ist ein erheblicher Kostenfaktor bei den Erwerbskosten für Baugrund und fließt folglich unmittelbar in die Gesamtkosten und letztendlich auch in die Mieten ein.

Unsere Forderung:
Städte und Gemeinden sollen sich dafür einsetzen, dass die Grunderwerbssteuer reformiert und für den geförderten Mietwohnungsbau gesenkt wird. Alternativ können Gemeinden und Land eine Ausgleichszahlung für den geförderten Anteil an die Investoren zahlen.

Kommunale Gebühren dürfen keine Preistreiber sein
Die Planung und der Bau von Wohnungen gehen mit einem hohen bürokratischen Aufwand einher, der seitens der Kommunen organisatorisch wie personelle Aufwendungen verursacht. Für die Aufstellung von Bauplänen, die Genehmigung von Gebäuden und die Erstellung von Förderbescheiden werden zur Kostendeckung Gebühren erhoben, die in der Regel vom Bauwert abhängig sind. Dort, wo Kommunen eigene Gebührensatzungen verabschiedet haben, liegen diese häufig über den Vorgaben Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen. Im Ergebnis verursacht das für die Bauprojekte häufig fünf- bis sechsstellige Mehrkosten.

Unsere Forderung:
Städte und Gemeinden sollten ihre kommunalen Gebühren, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, nicht an den Baukosten orientieren, weil höhere Baukosten sonst gleich doppelt zu Buche schlagen.

Kooperative Ausübung von Belegungsrechten im geförderten Wohnungsbau
Wer in eine geförderte Wohnung einziehen darf, entscheidet in der Regel das Wohnungsunternehmen, weil dies mit der Kommune in guter Zusammenarbeit so vereinbart wurde. Die so genannten Belegungsbindungen werden von den zuständigen Behörden in unterschiedlicher Intensität als Belegungs-, Benennungs- oder Besetzungsrechte ausgeübt. In der Praxis entstehen dadurch bei kooperativer Ausübung keine Probleme zwischen Verwaltung und Wohnungsunternehmen. Gleichwohl stellen die Belegungsrechte für viele Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ein psychologisches Hemmnis dar. Insbesondere die Sorge vor überforderten Nachbarschaften leitet die Entscheidung, Wohnungsbauprojekte eher mit unbürokratischen Kapitalmarktmitteln zu finanzieren.

Unsere Forderung:

Die Belegungsbindung von gefördertem Wohnraum sollte kooperativ zwischen Verwaltung und Unternehmen gestaltet und nur maximal 25 Prozent des Wohnraums mit direkten Belegungsrechten ausgestattet werden.