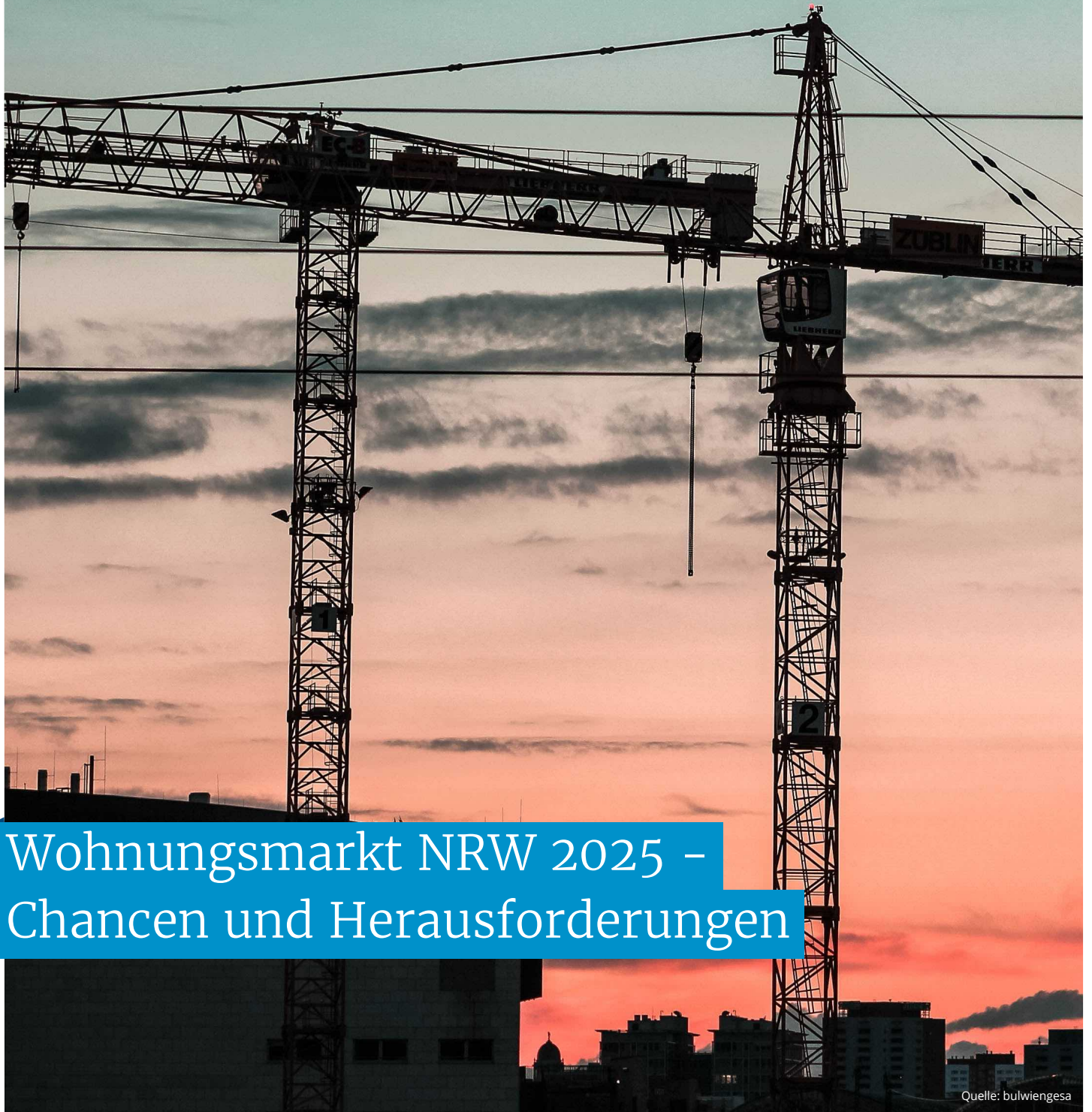




Wohnungsmarkt NRW 2025 – Chancen und Herausforderungen

Quelle: bulwiengesa

Vorgehensweise und Einleitung

>> Einleitung

Das Thema „Wohnungsbau“ findet seit Jahrzehnten regelmäßig Niederschlag in den politischen Diskurs, insbesondere vor Wahlen. Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland in vielen Städten ein rares Gut. Der Neubau leidet unter komplexen Bauplanungs- und Genehmigungsprozessen sowie hohe Baukosten bei gleichzeitig aktuell eher stagnierenden Erträgen. Die Zahl der geförderten Sozialwohnungen sinkt weiter, während die Mietkostenbelastung für viele Haushalte steigt.

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen hat bulwiengesa mit einer Studie zu den Rahmenbedingungen für die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen beauftragt. Dafür werden neben den Angebots- und Nachfragestrukturen auch die Bedingungen für den Wohnungsneubau dargestellt.

Diese Studie dient als Informationsmaterial für Verwaltung und Politik, insbesondere im Hinblick auf die anstehende Kommunalwahl am 14. September 2025.

>> Vorgehensweise

Im ersten Kapitel wird die Angebots- und Nachfrageentwicklung untersucht. Dafür wurden die 77 Städte Nordrhein-Westfalens mit mehr als 50.000 Einwohnern nach verschiedenen Faktoren analysiert und jeweils in einer TOP-10-Auswertung dargestellt. Nebst der Leerstandsquoten, den Fertigstellungszahlen oder dem Bevölkerungswachstum werden auch Daten zur Haushaltsstruktur analysiert.

Im nächsten Kapitel werden die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen und Neubaumaßnahmen insbesondere für den Wohnungsbau untersucht. Hier erfolgt ein Blick auf die Baulandmodelle der Metropolen Köln und Düsseldorf.

Es werden zudem die Förderlandschaft sowie die geplanten Änderungen des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen dargestellt.

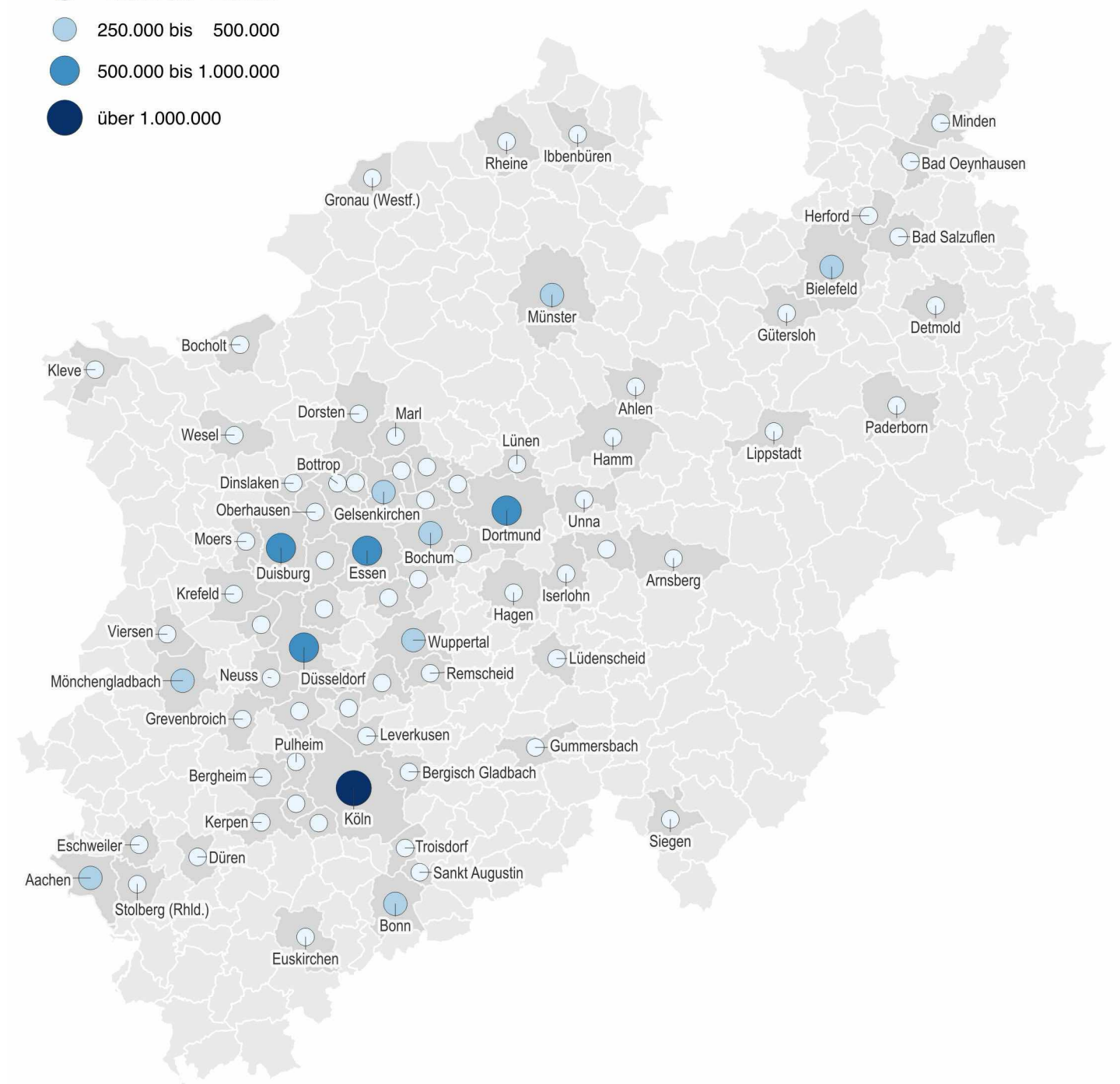
Darauf aufbauend werden Vereinfachungs- und Veränderungsvorschläge zur Beschleunigung und Skalierung der Wohnungsbautätigkeit erarbeitet.

>> Inhaltsverzeichnis

Vorgehensweise und Einleitung	1
Nachfrage- und Angebotsentwicklung	3
Änderungen in der Landesbauordnung NRW	9
Baulandmodelle und Satzungsregelwerk	10
Trends im Wohnungsmarkt	13
Bundesdeutsche Förderlandschaft	14
Förderlandschaft in Nordrhein-Westfalen	15
Handlungsempfehlungen	16

Einwohnerzahl 2023

-  50.000 bis 250.000
-  250.000 bis 500.000
-  500.000 bis 1.000.000
-  über 1.000.000



Nachfrage- und Angebotsentwicklung

» Moderates Bevölkerungswachstum in NRW

Während die Bevölkerung im Land Nordrhein-Westfalen seit 2011 um moderate rund 2,7 % anstieg, entwickelte sich die Einwohnerzahl regional sehr verschieden.

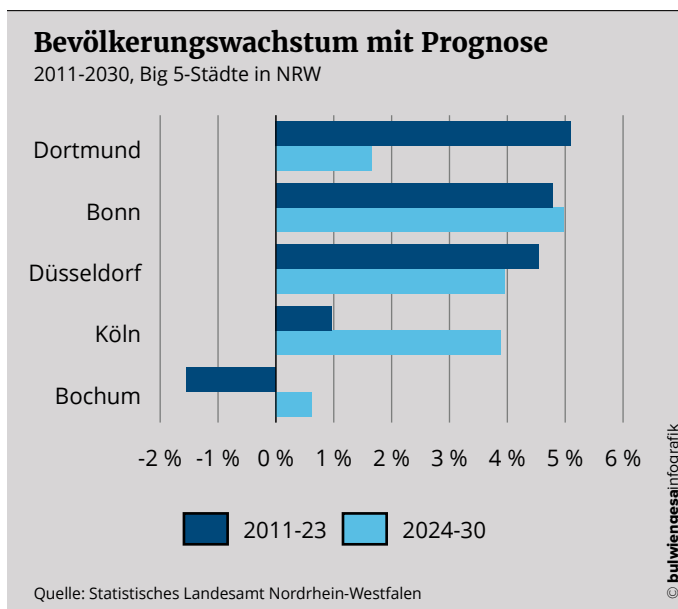
Einzelne Städte konnten hohe Wachstumsraten über 6 % erzielen. Dabei handelt es sich zum Teil auch um Städte, wie Kleve, Gronau oder Gütersloh, welche weiter entfernt von den ökonomischen Zentren an Rhein und Ruhr liegen.



In den Top-Ten sind auch die größeren Städten Aachen und Paderborn zu finden, deren Bevölkerung jeweils um ca. 10 % wuchs. Die Landeshauptstadt Düsseldorf konnte ihre Einwohnerzahl seit 2011 deutlich um rund 4,5 % steigern, wohingegen Köln mit knapp 1 % deutlich unter dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens zurückblieb.

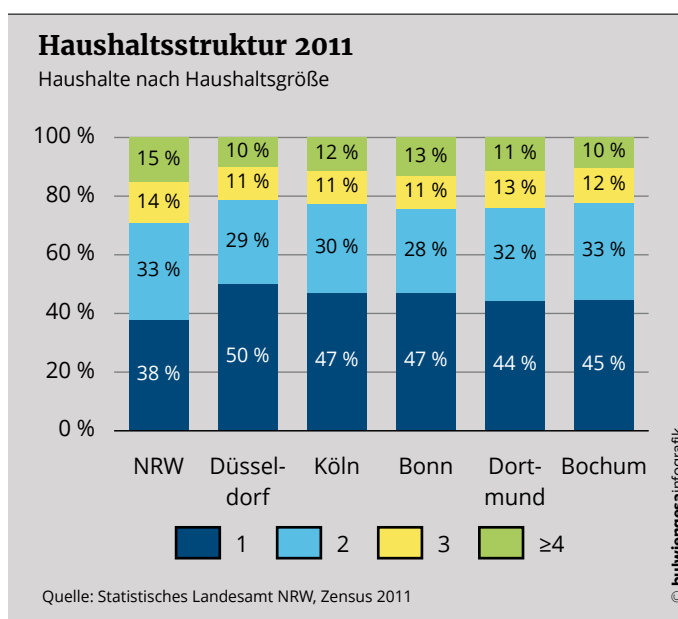
Ein Bevölkerungsrückgang ist in rund 15 % der untersuchten Städte insbesondere im Ruhrgebiet festzustellen. Die größte Stadt darunter, Bochum, verliert 1,5 %. Witten, Menden im Sauerland und Lüdenscheid verzeichnen einen Einwohnerverlust von 3 % bis 4 %. Diese Städte zeichnen sich zumeist durch eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und schlechtere ökonomische Bedingungen aus. Durch den Zensus 2022 fanden in einigen Städten deutliche Korrekturen bei der Zahl der Einwohner statt.

Bis 2030 wird ein weiteres Wachstum in allen Big-5-Städten in NRW erwartet. Dabei treten vor allem Düsseldorf, Köln und Bonn hervor.



» Zahl der 1-Personen-Haushalte wächst deutlich

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur spiegelt komplexe Prozesse ökonomischer, demographischer und sozialer Natur wider, die sich stark auf den Immobilienmarkt auswirken.

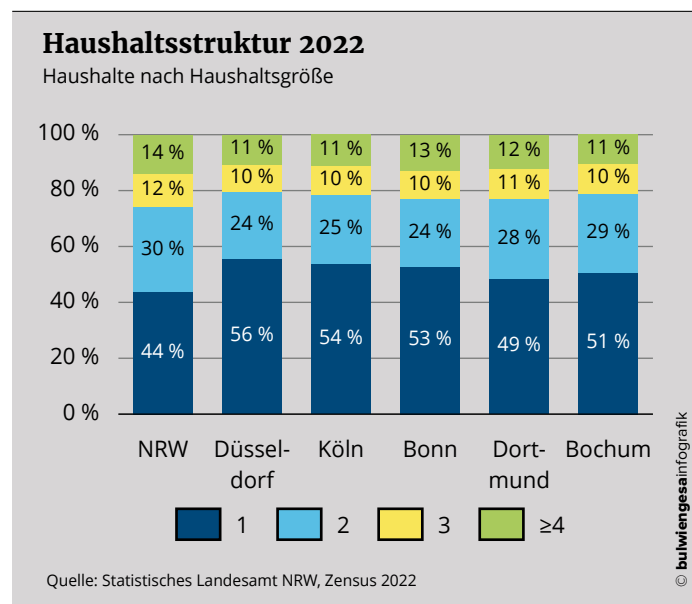


Die Alterung der Bevölkerung und eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft bewirken eine höhere Anzahl an Singlehaushalten, nicht nur im urbanen sondern auch im ländlichen Raum.

Die größeren Metropolen, wie Köln und Düsseldorf, sowie die Universitätsstädte profitieren darüber hinaus von einem hohen Zuzug junger Menschen, die oft als 1-Personen-Haushalte leben. Der Anteil der Singlehaushalte wuchs in Düsseldorf von 50 % in 2011 auf 56 % in 2022. Stärker noch stieg der Anteil in Köln auf aktuell 54 %.

Die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte geht mit einer Abnahme der Zwei-Personen-Haushalte einher.

Dies treibt die Nachfrage nach kleinen, meist möblierten, Apartments, die in den vergangenen Jahren in überdurchschnittlichem Maße realisiert wurden.



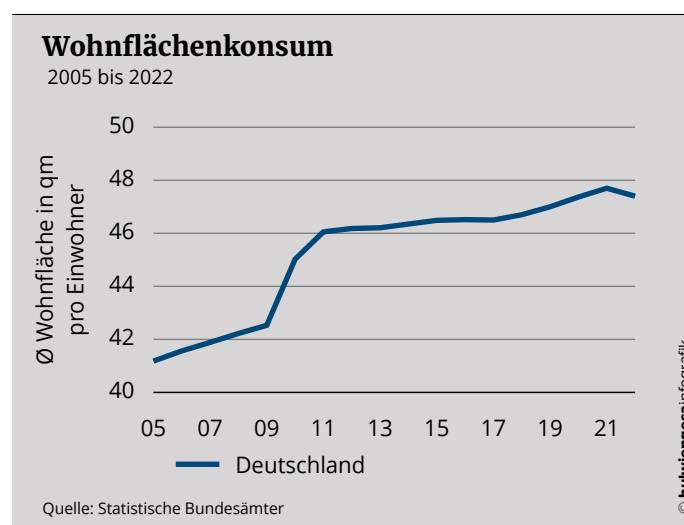
Die starke Miet- und Kaufpreisentwicklung in den wachsenden Städten hat in den vergangenen Jahren zu einer starken Suburbanisierung geführt, so dass die Kernstädte etwas entlastet wurden. Allerdings führen das Arbeitsplatzangebot und die Attraktivität der Städte weiterhin zu einem starken Zuzug.

Dünn besiedelte Regionen hingegen kämpfen vor allem mit einer Stagnation der Bevölkerung und einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum. Während auf dem Land Familien- und Mehrgenerationenhaushalte früher noch häufig vertreten waren, sinkt die Zahl seit vielen Jahren stetig.

In den Städten stagnieren die Anteile der 3- und Mehr-Personen-Haushalte aktuell bei insgesamt rund 20 %.

» Wohnflächenkonsum sinkt erstmalig seit 2005

Die Zunahme an 1-Personen-Haushalten führt in den vergangenen Jahren zu einem stetig höheren Wohnflächenkonsum. Erstmals ging dieser 2022 leicht zurück. Infolge hoher Mieten und Kaufpreise sowie des stetigen Bevölkerungswachstums bei gleichzeitig moderater Bautätigkeit können sich die Menschen nicht mehr alle Wohnwünsche erfüllen. Der Trend sollte sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.



» Geringer Leerstand in kleineren Städten

Die Leerstandsquote für Wohnungen in Nordrhein-Westfalen lag im Jahr 2022 mit rund 1,6 % unter dem bundesweiten Durchschnitt von 2,5 %. Vor allem kleinere Gemeinden im Speckgürtel von größeren Metropolen entlang des Rheins wie Troisdorf, Sankt Augustin oder Dormagen weisen mit 0,9 % bis 1,1 % die geringsten Leerstandsquoten auf.

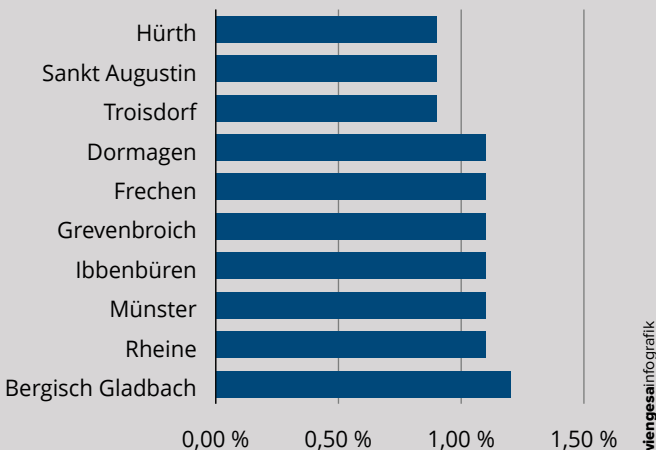
Diese Gemeinden zeichnen sich durch eine geringe Entfernung zu den Großstädten und eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Oftmals verzeichnen diese Städte ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum im Vergleich zum Mittel des Bundeslandes.

In der mittelgroßen Stadt Münster ist die geringe Leerstandsquote vorrangig auf die hohe studentische Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen.

Demgegenüber stehen vor allem Städte im Ruhrgebiet, wie bspw. Herne und Gelsenkirchen oder in peripheren Räumen wie bspw. Minden und Lüdenscheid, die höhere Leerstandsquoten zwischen 2,5 % und 3,4 % aufweisen.

Marktaktive Leerstandsquote

2022, Top Ten-Städte mit der niedrigsten Leerstandsquote



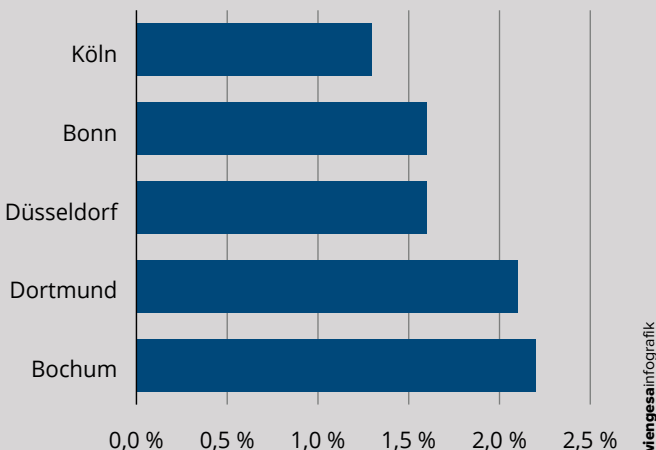
Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Zensus 2022

© bulwiengesa infografik

Während Köln mit einer Leerstandsquote von knapp 1,3 % nahe an die Top Ten herankommt, liegt die Landeshauptstadt Düsseldorf mit einer Quote von 1,6 % leicht unter dem Durchschnitt der untersuchten Städte (Ø 1,8 %).

Marktaktive Leerstandsquote

2022, Big 5-Städte



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, Zensus 2022

© bulwiengesa infografik

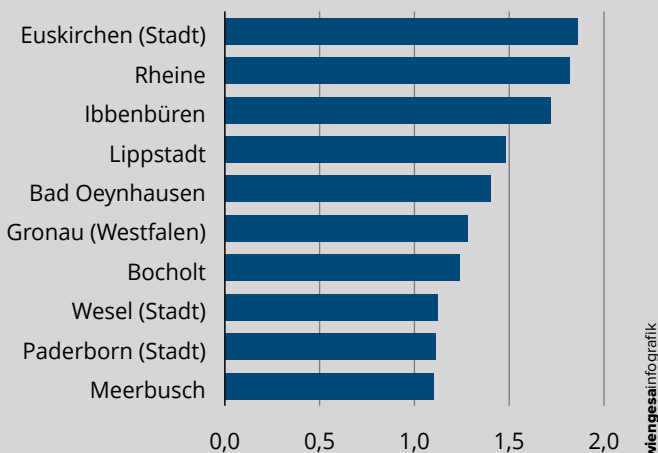
» Rückgang der Eigenheim-Fertigstellungen

Die Fertigstellungszahlen in 1- und 2-Familienhäusern sind vor allem in kleineren und peripher gelegenen Städten hoch. In diesen Räumen besteht weniger Druck zur Verdichtung der Stadt und die dort lebende Bevölkerung nimmt zumeist längere Wege in urbane Zentren für einen größeren Wohnflächenkonsum in Kauf.

Auch die Städte in unmittelbarer Nähe zu den Großstädten Köln und Düsseldorf weisen erhöhte Fertigstellungen pro 1.000 Einwohnern in 1- und 2-Familienhäusern auf. Steigende Miet- und Kaufpreise in den Innenstädten sorgen dafür, dass immer mehr Menschen im Umland nach Wohnraum suchen. Insbesondere Familien verlassen die großen Städte, da sie ihren Wohnbedarf zu günstigeren Konditionen im Umland befriedigt sehen.

Fertigstellungen in 1- & 2-Familienhäusern

2019-2023, Wohnungseinheiten pro 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen

© bulwiengesa infografik

Besonders niedrige Eigenheim-Fertigstellungszahlen sind demgegenüber in den Städten am Rhein sowie im Ruhrgebiet festzustellen. Diese Städte sind bereits stark verdichtet und verfügen zumeist nicht über die Möglichkeit wertvolle Bauflächen für 1- und 2-Familienhaussiedlungen auszuweisen.

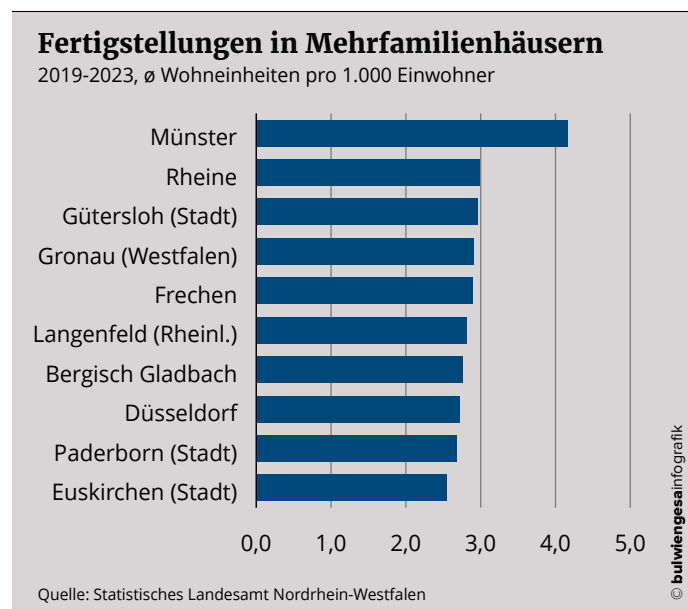
Auffallend ist, dass 2019 noch im Schnitt ungefähr 81 Wohneinheiten in 1- und 2-Familienhäusern pro Gemeinde geschaffen wurden. Die Anzahl ist im Jahr 2023 auf nur noch ca. 61 Wohneinheiten zurückgegangen.

Die gestiegenen Preise und vor allem Finanzierungskosten führen dazu, dass sich immer weniger Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen können.

» Fertigstellungszahlen in Mehrfamilienhäusern stabil

Bei den Fertigstellungszahlen in Mehrfamilienhäusern (MFH) lassen sich bedeutende regionale Unterschiede erkennen. Die studentische Nachfrage schlägt sich in Münster in den höchsten Fertigstellungszahlen pro Kopf nieder.

Hohe Fertigstellungszahlen in Mehrfamilienhäusern weisen vor allem kleinere Städte am Rhein auf. Diese profitieren von ihrer Nähe zu den Metropolen Köln, Düsseldorf oder Bonn und haben auch ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Von den Großstädten platziert sich nur Düsseldorf mit einer erhöhten Bautätigkeit im Top-10-Ranking auf Platz 8.



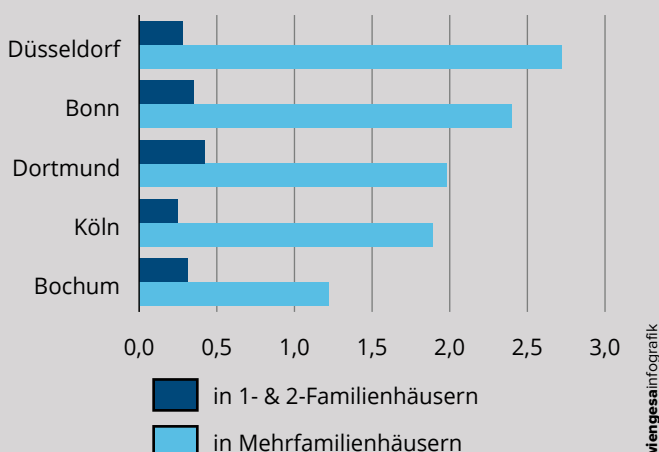
Auch im Münsterland an der niedersächsischen Grenze zwischen Osnabrück und Enschede sind hohe Fertigstellungszahlen pro Kopf feststellbar. Hier stechen Gronau, Rheine und Ibbenbüren heraus.

Es lassen sich erwartungsgemäß auch Zusammenhänge zwischen dem Bevölkerungswachstum und den Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern erkennen. Viele der Städte, welche im Ranking des Bevölkerungswachstums auf den vorderen Plätzen zu finden sind, belegen ähnliche Platzierungen bei den Fertigstellungszahlen.

Die Fertigstellungszahlen sind seit 2019 in den untersuchten Städten stabil. Durchschnittlich wurden in den vergangenen fünf Jahren zwischen ca. 220 und ca. 236 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern pro Stadt fertiggestellt. Deutliche Rückgänge sind aber bereits ab 2024 bis mindestens 2027 zu erkennen.

Fertigstellungen in Wohnhäusern

2019-2023, Big 5-Städte, Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner

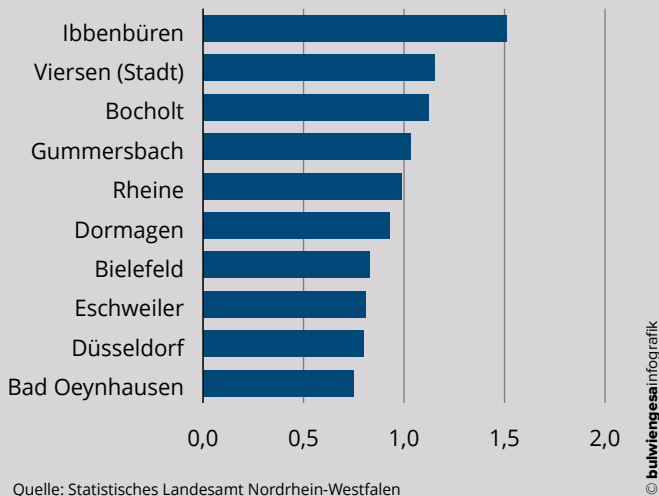


» Sinkender Genehmigungsüberhang

Aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sowie geringerer Erträge insbesondere beim Verkauf von Mietwohnungsprojekten sinkt die Zahl der Baugenehmigungen in Mehrfamilienhäusern in den vergangenen fünf Jahren stetig.

MFH-Genemigungsüberhang

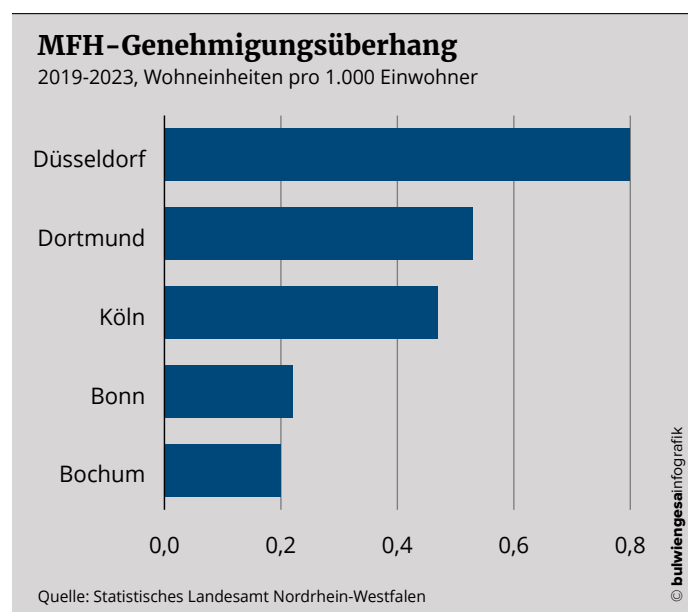
2019-2023, Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner



Von durchschnittlich knapp 300 Wohnungen pro Stadt im Jahr 2020 ging die Zahl der Baugenehmigungen auf etwa 215 Wohneinheiten pro Stadt in 2023 zurück.

Bei gleichbleibenden Fertigstellungszahlen bedeutet dies einen Rückgang des Genehmigungsüberhangs. Dieser Trend ist im gesamten Bundesland festzustellen. Kurz- bis mittelfristig ist jedoch auch mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen.

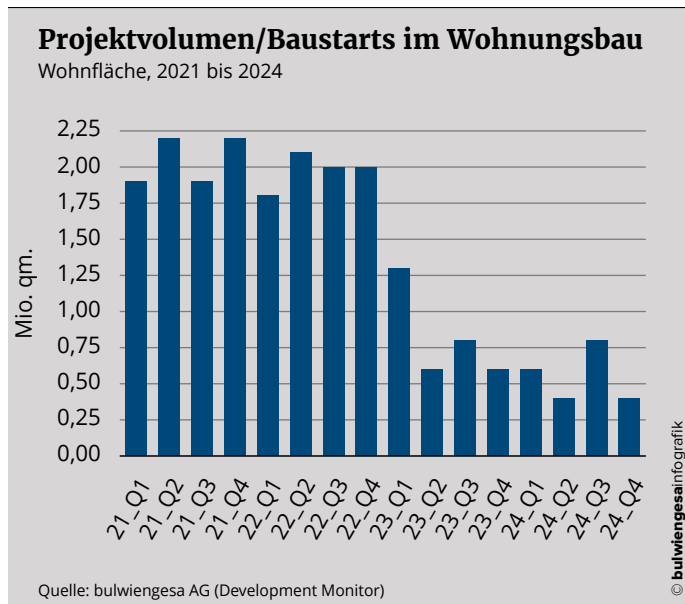
Peripher gelegene Städte, verteilt über ganz Nordrhein-Westfalen, weisen einen besonders hohen Genehmigungsüberhang auf. Abermals sind es Städte im Norden zwischen Osnabrück und Enschede, die deutlich mehr Baugenehmigungen als Fertigstellungen aufweisen. Hier sind viele Projekte aufgrund schlechterer Rahmenbedingungen gestoppt worden.



Doch auch große Metropolen wie Dortmund, Düsseldorf oder Köln weisen vergleichsweise hohe Genehmigungsüberhänge auf. In diesen Städten ist mit einer schnelleren Erholung der Ertragssituation zu rechnen, sodass die Bautätigkeit hier als erstes wieder steigen wird. Allerdings können überhöhte Forderungen aus städtebaulichen Verträgen und Baulandmodellen bremsend wirken.

» Rückgang im neuen Projektvolumen im Wohnungsbau

In den vergangenen zwei Jahren ist ein deutlicher Rückgang der Baustarts im Wohnungsbau um rund 75 % auf Basis der gesamtdeutschen Daten des bulwiengesa-Development Monitors zu beobachten. Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen kann eine ähnliche Entwicklung angenommen werden.



Die Hauptgründe dafür sind der signifikante Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten, während die früheren Erträge nicht mehr generiert werden können.

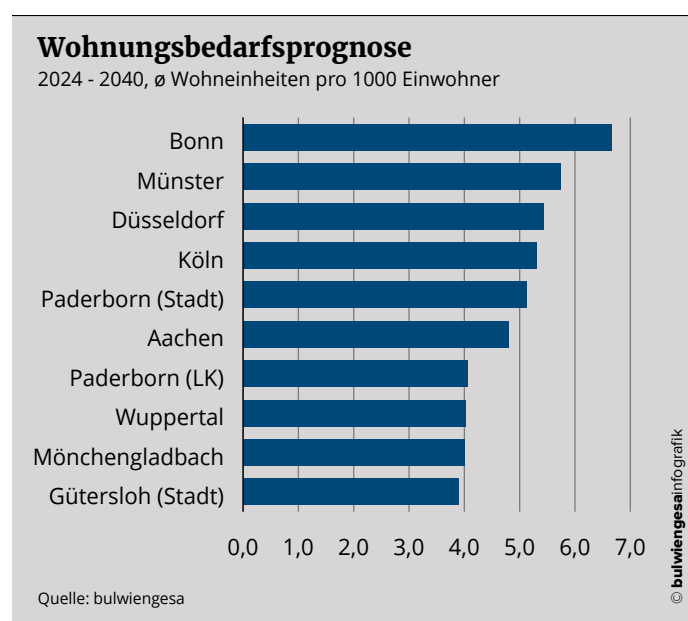
Aktuell sind leichte Erholungstendenzen erkennbar. Die Baukosten entwickeln sich seitwärts und die Zinsen sind bereits gesunken. Außerdem hat die Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) zur allmählichen Rückkehr der privaten Kapitalanleger geführt, wenngleich das frühere Niveau bei Weitem noch nicht erreicht werden konnte.

Außerdem haben die ersten Projektentwickler neue, preisgünstigere Grundstücke eingekauft und können auf einem geringeren Preisniveau das Bauvorhaben kalkulieren.

Ein signifikanter Anstieg der Baustarts kann jedoch erst 2026 erwartet werden.

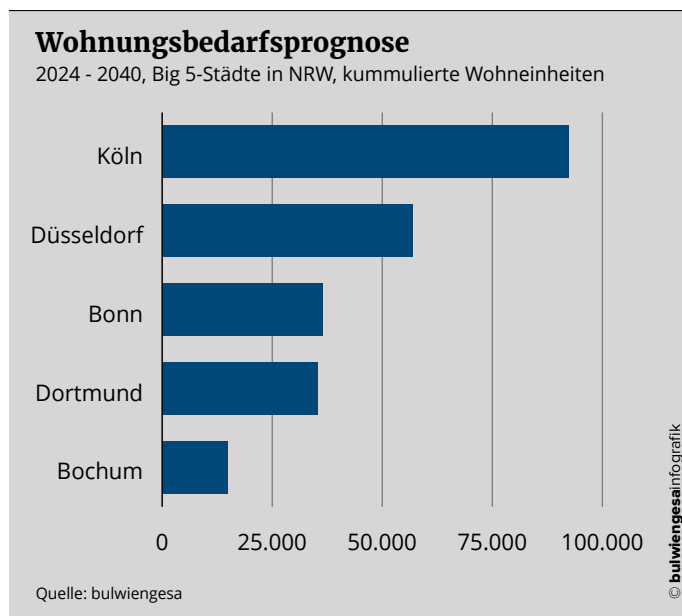
>> Wohnungsbedarfsprognose

Laut bulwiengesa-Wohnungsbedarfsprognose, in der Städte und Landkreise betrachtet werden, haben vor allem die größeren Städte Bonn, Münster, Düsseldorf und Köln bis zum Jahr 2040 den höchsten Wohnungsbedarf. Nur Münster konnte in den vergangenen Jahren in etwa das Baufertigstellungsvolumen erreichen.



In der Wohnungsmarktprognose zeigt sich der anhaltende Trend zur Urbanisierung sowie das weitere Wachstum der Anzahl der Haushalte, insbesondere der Singlehaushalte. Im ländlichen Raum bzw. in kleineren Städten ist zukünftig mit einem Überangebot an Wohnraum und steigenden Leerständen zu rechnen.

In den Big 5-Städten in NRW zeigt sich dementsprechend auch ein deutlicher Wohnbedarf, der bis 2040 bspw. für die Stadt Köln einen kumulierten Bedarf von über 90.000 Wohneinheiten prognostiziert. Bonn und Dortmund weisen mit jeweils knapp 35.000 Wohneinheiten einen ähnlich großen Wohnungsbedarf auf, während für Düsseldorf über 55.000 prognostiziert werden.



Die wachsenden Städte mit ihren begrenzten Flächenpotenzialen stehen daher vor großen Herausforderungen in der Aktivierung von Wohnungsbauflächen und in der einfacheren Durchsetzung von Nachverdichtungen, Aufstockungen und Konversionsmaßnahmen.

Eine Reduzierung der Regeln und technischen Anforderungen, insbesondere in der Bauordnung, aber auch im bundesdeutschen Baugesetzbuch, ist daher erforderlich.

Änderungen in der Landesbauordnung NRW

» Novellierung der Landesbauordnung NRW

Mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurde die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) umfassend novelliert.

Die zentralen Änderungen betreffen die Bereiche Digitalisierung, Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, Ökologie und Förderung erneuerbarer Energien. Den aktuellen Herausforderungen im Bauwesen sollen damit besser Rechnung getragen werden.

» Digitalisierung zur Beschleunigung von Anträgen

Bauanträge können künftig vollständig digital eingereicht werden, so dass die Schriftformerfordernis entfallen ist. Dies kann über das Bauportal des Landes oder andere digitale Wege erfolgen. Die Maßnahme soll die Beschleunigung von Verfahren und eine Erleichterung des Zugangs für Bauherren bewirken.

» Förderung des Wohnungsneubaus

Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 4 (bis 13 m Höhe) können unter bestimmten Voraussetzungen unter eine Genehmigungsfreistellung fallen. Dies erleichtert den Neubau von Mehrfamilienhäusern, insbesondere in dicht besiedelten urbanen Gebieten.

Die Einführung der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ für kleinere Bauvorhaben der Gebäudeklassen 1 und 2 soll Prozesse vereinfachen und beschleunigen. Damit können auch Personen ohne umfassende Bauvorlageberechtigung Neubauten planen und zur Genehmigung einreichen.

Der Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockungen bestehender Gebäude wurde vereinfacht. So können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, ohne dass umfangreiche Anpassungen des Bebauungsplans bzw. der Bau von Aufzügen zwingend erforderlich sind.

» Privilegierung von Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen erfährt in der Novellierung der Landesbauordnung eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung, so dass die Errichtung auch auf kleineren Grundstücken oder in Reihenhaussiedlungen möglich wird.

» Nachhaltigkeit durch Solarpflicht

Die Pflicht zur Installation und zum Betreiben von Solaranlagen auf dafür geeigneten Neubaudachflächen ist mit der Novellierung der Landesbauordnung eingeführt worden.

Ebenfalls sind Mindestabstände für Solaranlagen abgeschafft und eine Begrünungspflicht für unbebaute Flächen eingeführt worden.

Zudem wird es Gemeinden nun ermöglicht Satzungen aufzustellen, die spezifische Anforderungen an die Begrünung und die nachhaltige Gestaltung nicht bebauter Grundstücke beinhalten.

Baulandmodelle und Satzungsregelwerk

» Baulandmodelle greifen bei neuen Bebauungspläne

Baulandmodelle kommen bei der Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Anwendung, sobald für die Realisierung von Wohnungen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Ein Baulandmodell stellt einheitliche Regelungen für städtebauliche Verträge zwischen Bauherren und Stadt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auf. Damit werden Bauherren zur Schaffung von gefördertem und/oder gedämpften Wohnraum sowie weiterer Maßnahmen, wie sozialer Infrastruktur, Grünflächen und/oder Erschließungsbauten verpflichtet.

Im Folgenden werden die Baulandmodelle der Städte Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster dargestellt, die jeweils auch sehr dynamische Immobilienmärkte haben.

Die Großstädte an der Ruhr wie Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund mit geringerem Nachfragedruck haben keine Baulandmodelle eingeführt.

» Das "Kooperative Baulandmodell Köln"

Das "Kooperative Baulandmodell Köln" wurde 2013 eingeführt und jeweils 2017 sowie 2022 aktualisiert. Im Fokus steht, dass der Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus erhöht wird. Am Beispiel der Domstadt werden die komplexen Regelungen dargestellt.

Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum:

- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum gilt nur bei Vorhaben mit mehr als 1.800 qm Geschossfläche oder mehr als 20 WE
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf mindestens 30 % der Geschossfläche
- Mindestens 2/3 des geförderten Wohnraums im Mietwohnungsbau Förderweg A
- Maximal 1/3 des geförderten Wohnraums im selbstgenutzten Wohneigentum oder Mietwohnungsbau Förderweg B
- Ausnahmen möglich, erfordern Zustimmung der Stadt

Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder:

- Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder, wenn zusätzlicher Bedarf durch das Bauvorhaben verursacht wird

- Bei zusätzlichem Mehrbedarf von weniger als 40 Betreuungsplätze besteht die Verpflichtung zur Errichtung von Betreuungsplätzen in Höhe des zusätzlichen Bedarfs
- Bei zusätzlichem Mehrbedarf von mehr als 40 Betreuungsplätze besteht die Verpflichtung des Baus einer Kindertagesstätte

Schaffung von Grünflächen:

- Schaffung öffentlicher oder privat öffentlich zugänglicher Grünflächen bei Mehrbedarf
- Ablösebeträge möglich, falls keine Grünflächen realisiert werden können oder bei Vorhaben mit <44 WE
- Errichtung einer Kombifläche aus Grün- und Spielplatzfläche bei Wohnungsbauvorhaben mit 44 – 108 WE
- Errichtung einer privat öffentlich zugänglichen Grünfläche bei Wohnungsbauvorhaben mit 109 – 434 WE
- Errichtung einer öffentlichen Grünfläche >10.000 qm bei Wohnungsbauvorhaben mit >435 WE

Schaffung von Kinderspielplätzen:

- Schaffung öffentlicher Spielplatzflächen bei zusätzlichem Mehrbedarf durch das Wohnungsbauvorhaben
- Ablösebeträge möglich, bei Wohnungsbauvorhaben <44 WE ist eine Ablösezahlung verpflichtend
- Errichtung eines Spielplatzes >500 qm bei Wohnungsbauvorhaben mit >109 WE
- Errichtung einer Kombifläche aus Grün- und Spielplatzfläche bei Wohnungsbauvorhaben mit 44 – 108 WE

Bei Projekten in besonderen städtebaulichen Lagen oder ab einer Geschossfläche von 6.750 qm entstehen außerdem Verpflichtungen zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens (Werkstattverfahren mit Planer und Architekten).

Im öffentlich gefördertem Wohnraum liegt die Bindungsdauer wahlweise bei 25 oder 30 Jahren.

Ergänzend ist durch die "Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln" festgelegt, dass alle zu errichtenden Wohngebäude mindestens im KfW-Effizienzhaus 40 oder einem darüber hinausgehenden Standard errichtet werden müssen.

» Das „Düsseldorfer Baulandmodell“

Das "Düsseldorfer Baulandmodell" wurde 2020 aus dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt "ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF (HKW)" entwickelt.

Ziel ist eine gemeinwohlorientierte Baulandentwicklung, die es ermöglicht ein ausgewogenes Baulandangebot für Arbeiten und Wohnen zu schaffen. Zu berücksichtigen sind dabei Nachhaltigkeit, Stadtentwicklung und Architektur.

In diesem Zusammenhang spielt die "Quotierungsregelung" für den Wohnungsbau eine entscheidende Rolle. Diese wurde im September 2023 neuregelt. Preisgedämpfter Wohnungsbau ist danach nicht mehr vorgesehen.

Aktuell sollen bei privaten Vorhaben 50 % der geplanten Wohnfläche als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Optional ist dabei die Teilerfüllung dieser Verpflichtung durch die Abgabe von Baugrund an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Bei städtischen Flächen sind mindestens 60 % öffentlich gefördertem Wohnraum zu realisieren.

Die Bindungsdauer im öffentlich geförderten Wohnraum liegt wahlweise ebenso wie in Köln bei 25 oder 30 Jahren.

» Das „Bonner Baulandmodell“

Im Oktober 2022 wurde das "Bonner Baulandmodell" zuletzt aktualisiert und verschärft.

Die Quotierung für den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen richtet sich nach der Anzahl der geplanten Wohneinheiten bzw. nach der Bruttogrundfläche. Ab 20 WE bzw. über 2.100 qm Bruttogrundfläche besteht die Verpflichtung bis zu 50 % öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Bei acht bis 19 WE bzw. bei 850 qm bis 2.100 qm Bruttogrundfläche werden 40 % erforderlich. Dabei sind mindestens 75 % des geförderten Wohnraums über den Förderweg A und der Rest im Förderweg B zu errichten.

Ebenfalls besteht die Verpflichtung zur Beteiligung an den Kosten für die Schaffung von Betreuungspätzen, wobei sich die Höhe der Beteiligung nach dem aus dem Bauvorhaben entstehenden zusätzlichen Bedarf richtet.

» Das Baulandmodell in Münster

In Münster beschloss der Rat der Stadt das "Modell der Sozialgerechten Bodennutzung" im April 2014. Dabei strebt die Stadt Münster vor der Schaffung neues Baurechts auf unbe-

bauten Grundstücken den Kauf von mindestens 50 % der Fläche an. Anschließend werden die Flächen gemäß städtischer Vergaberichtlinien veräußert.

Bei Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau können maximal 40 % der Nettowohnfläche als freifinanzierter Wohnraum errichtet werden. Mindestens 30 % der Nettowohnfläche sind zudem als geförderter und weitere mindestens 30 % als förderfähiger, freifinanzierter Wohnraum zu schaffen.

Bei Einfamilienhausbebauungen müssen mindestens 30 % des Nettobaulandes nach städtischen Vergabekriterien vergeben werden. Weitere 70 % dürfen frei verkauft werden.

» Stellplatzsatzungen

Stellplatzsatzungen werden bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, herangezogen, um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Dafür geht mit Neubauten, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen eine Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Automobile, Fahrräder oder andere Fahrzeuge einher.

In diesem Zusammenhang werden häufig räumlich unterschiedliche Regelungen für verschiedene Teile einer Stadt aufgestellt. Da Innenstadtbereiche zumeist mit einem sehr guten ÖPNV ausgestattet sind und Anwohner weniger Autos zu besitzen, als diejenigen in suburbanen oder peripheren Räumen, gibt es hier die Möglichkeit zur Reduzierung der Stellplatzquote.

» Stellplatzsatzung der Stadt Köln

Die Kölner Stellplatzsatzung wurde zuletzt am 31. Mai 2022 aktualisiert. Für Wohnungen unter 50 qm wird ebenfalls ein Stellplatz pro zwei Wohneinheiten benötigt. Für größere Wohnungen ist ein Stellplatz pro Wohneinheit zu schaffen. Zudem ist ein Fahrradabstellplatz pro Wohnung erforderlich, wobei 10 % der Plätze für Spezialfahrräder wie Lastenräder vorgesehen sein müssen.

Stellplatzreduzierungen von bis zu 50 % sind durch Mobilitätskonzepte oder eine gute ÖPNV-Anbindung möglich. Bei Unmöglichkeit der Stellplatzherstellung können Ablösebeträge erhoben werden, die je nach Zone bis zu 15.320 Euro pro Stellplatz betragen.

» Stellplatzsatzung der Stadt Düsseldorf

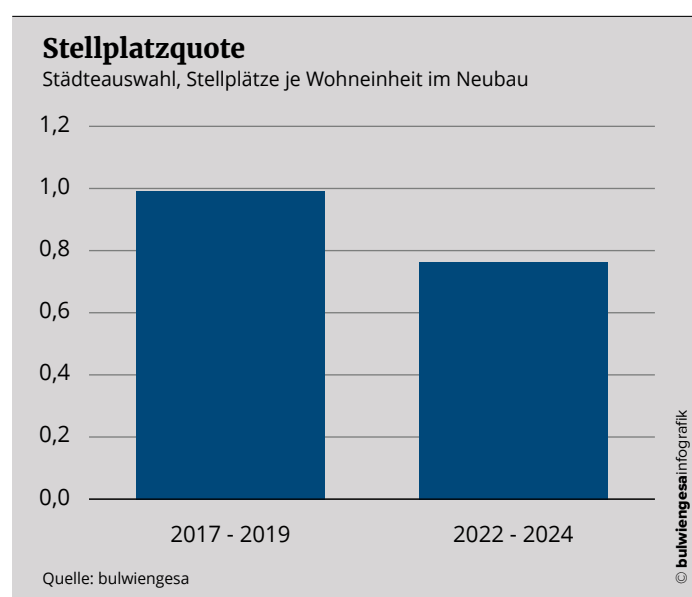
Die Düsseldorfer Stellplatzsatzung, seit dem 14.09.2019 in Kraft, regelt die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen u.a. für Wohnungsneubauten.

Für Wohnungen unter 40 qm ist ein Stellplatz pro drei Einheiten in sehr gut angebundenen ÖPNV-Lagen vorgeschrieben. Bei größeren Wohnungen oder in schlechteren Lagen wird die Schaffung von bis zu zwei Stellplätzen pro Einheit erforderlich. Zusätzlich ist ein Fahrradstellplatz pro 35 qm Wohnfläche vorgesehen.

Reduzierungen sind durch Mobilitätskonzepte wie Car-Sharing oder ÖPNV-Anbindung und vieles mehr möglich, die den Stellplatzbedarf um bis zu 80 % senken können. Bei Nichtrealisierung können Stellplätze durch Zahlungen bis zu 6.135 Euro pro Platz abgelöst werden.

» Stellplatzdichte

In städtischen Ballungsräumen lässt sich ein klarer Trend zur Reduzierung der Stellplatzquote bei Neubauten beobachten. Exemplarisch wurden durch bulwiengesa Miet- und Eigentumswohnungsprojekte im Neubau in Köln, Bonn, Münster und Düsseldorf untersucht. Unterschieden wird dabei in Vorhaben, die 2017 und 2019 bzw. zwischen 2022 und 2024 fertiggestellt wurden.



Die Quote in neueren Wohnungsbauprojekten liegt bei 0,76 Stellplätzen/Wohneinheit und hat sich gegenüber Vorhaben, die 2017 bis 2019 fertiggestellt wurden, um 25 % reduziert.

Die Mobilitätsgewohnheiten haben sich in den vergangenen Jahren durch die stärkere Nutzung von Car-Sharing- und ÖPNV-Angeboten gewandelt. Stellplätze werden immer häufiger nicht oder nur mit größerem Aufwand vermietet oder verkauft. Insbesondere in Quartieren werden öfter Hochgaragen gebaut, die später anders genutzt werden können, als Tiefgaragen. Diese sind einmal verbaut und schlecht umnutzbar.

Viele Kommunen verfolgen auch Strategien zur Verkehrsverlagerung und Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Dabei kann eine Reduzierung der geforderten Stellplatzquote ein Steuerungsinstrument sein.

Geringere Stellplatzquote können auch zu weniger versiegelten Flächen führen und die Regenwasserrückhaltung und das Mikroklima verbessern.

» Düsseldorfer Satzung für Kinderspielplätze

Die am 29. März 1973 beschlossene Spielfächensatzung der Stadt Düsseldorf regelt die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen auf Baugrundstücken.

Demnach müssen Spielplätze mindestens 25 qm groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ist diese Fläche um je 5 qm zu erhöhen.

Bereits 2021 wurden Planungen zu einer aktualisierten Satzung mit einer Vergrößerung der nutzbaren Spielfläche begonnen, jedoch nie beendet. Ob und wann eine neue Spielfächensatzung beschlossen wird bleibt daher unklar.

» Kölner Satzung für Kinderspielplätze

Auf Grundlage der Bauordnung regelt diese Satzung seit dem 20.01.2024 die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind Spielflächen zu schaffen.

Die Größe der Spielflächen richtet sich in diesem Zusammenhang nach Art und Anzahl der errichteten Wohnungen. Ab vier Wohnungen beträgt die vorgeschriebene nutzbare Spielfläche 45 qm. Bei Errichtung von mehr als fünf Wohnungen erhöht sich diese Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 qm.

Trends im Wohnungsmarkt

» Nachhaltigkeit & ESG

Im Wohnungsbau wird immer mehr Wert auf umweltfreundliche Baupraktiken, energieeffiziente Gebäude und soziale Verantwortung gelegt. Die Integration dieser sogenannten ESG-Kriterien in der Immobilienentwicklung gewinnt seit einigen Jahren an Bedeutung.

In diesen Zusammenhang werden der Holzbau und das serielle sowie modulare Bauen wichtiger.

» Holzbau liegt im Trend

Seit einiger Zeit erfährt die Holzbauweise eine Renaissance insbesondere im Kontext des nachhaltigen und klimafreundlichen Bauens unter dem Stichwort ESG. Durch die "Holzbauintiative" und die "Charta für Holz 2.0" werden strategische Ziele auf Bundesebene formuliert. Es bestehen aber nach wie vor Herausforderungen, die die weitere Verbreitung der Holzbauweise hemmen.

Aktuell beträgt nach Daten von bulwiengesa der Marktanteil bei Neubauprojektentwicklungen nur rund 3 % und es werden vor allem Holz-Hybrid-Bauten realisiert.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verbesserte baurechtsrechtliche Rahmenbedingungen für den Holzbau geschaffen. Die neue Muster-Holzbau-Richtlinie, erarbeitet durch die Bauminterkonferenz, bedarf nur noch der Notifizierung durch die Europäische Kommission. Danach darf sie formal in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden.

Mit der Muster-Holzbau-Richtlinie wird der Anwendungsbereich für den Holzbaus erweitert, sodass Standardgebäude der Gebäudeklasse 5 in Holztafelbauweise errichtet werden dürfen. Zudem wird auch der Anwendungsbereich auf Sonderbauten ausgeweitet sowie ein höherer Anteil sichtbarer Holzoberflächen zugelassen.

Das Land Nordrhein-Westfalen und der Bund unterstützen die Holzbauweise im Zuge der öffentlichen Wohnraumförderung und über die Städtebauförderung finanziell.

» Serielles/modulares Bauen gewinnt an Bedeutung

Seriell und modulares Bauen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Im Zuge höherer Finanzierungszinsen können durch die Verkürzung der Bauzeiten Kostenvorteile generiert werden.

Dem Arbeitskräftemangel auf der Baustelle wird durch eine stärkere Vorfertigung in der Fabrik beim seriellen und modularen Bauen begegnet.

In der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ist bereits die Einführung von Typengenehmigungen enthalten. Dies zielt auf eine Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren hin.

Bundesdeutsche Förderlandschaft

» 16 verschiedene Fördergesetze in den Ländern

Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. das Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG) des Bundes bilden den Rahmen für die soziale Wohnraumförderung in Deutschland. Diese haben zum Ziel, Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen keinen oder einen schwierigen Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben, bei der Versorgung vor allem mit Mietwohnraum zu unterstützen.

Die soziale Wohnraumförderung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden. Die Zuständigkeit für die Durchführung sowie die Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz liegt seit der Föderalismusreform von 2006 bei den Bundesländern. Damit können je nach regionaler Wohnungsmarktsituation und Bedarfslage individuelle Schwerpunkte bei der Ausgestaltung der landesweiten Fördermodelle gesetzt werden.

Folglich besteht in Deutschland eine starke Variationsbreite mit 16 unterschiedlich ausgestalteten Fördergesetzen. Dies ist speziell für überregional agierende Investoren und Projektentwickler eine große Herausforderung.

In Ergänzung zu den landesrechtlichen Förderinstrumenten steht Gemeinden und Gemeindeverbänden grundsätzlich die Möglichkeit offen, kommunale Förderprogramme zu entwickeln. Diese dürfen jedoch nicht den landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Der Fördertopf ist hier ausschließlich aus kommunalen Finanzmitteln zu befüllen.

» Höhe der Förderung für den sozialen Wohnungsbau

Im Rahmen zweckgebundener Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau unterstützt der Bund die Länder bei der Umsetzung landesweiter Förderprogramme. Zwischen 2022 und 2028 stellt der Bund für den sozialen Wohnungsbau bis zu 21,65 Milliarden Euro zur Verfügung. Die Länder konnten 2024 Mittel in Höhe von 3,15 Milliarden Euro abrufen, sofern sie bereit dazu sind, mindestens 30 % der in Anspruch genommenen Bundesmittel durch landeseigene Finanzmittel zu ergänzen.

Voraussetzung für den Einsatz von Finanzmitteln zur Mietwohnraumförderung ist die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Wird selbstgenutztes Wohneigentum gefördert, sind diese an Einkommensgrenzen gebunden. Finanzmittel aus dem Fördertopf des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus bedürfen der Einhaltung des Effizienzhausstandards 55 bei Neubauobjekten und Effizienzhausstandards 85 bei Modernisierungen.

» KfW-Förderprogramme

Neben den Förderprogrammen zur sozialen Wohnraumförderung der Länder und Kommunen, ist auf Bundesebene die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Darlehen sowie Tilgungszuschüssen für energieeffiziente Gebäude eine wichtige Förderinstanz. Diese richtet sich an alle Akteure der Wohnungswirtschaft, wie private Bauherren, Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen.

Gefördert werden der Erwerb, Neubau oder die Modernisierung von Immobilien. Ziel der Förderung ist es, energieeffizientes und barrierefreies Bauen zu beschleunigen sowie Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu schaffen.

» BEG-Förderprogramme

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) angesiedelt und fasst frühere Programme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen. Es werden unter anderem der Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Einsatz optimierter Anlagentechnik unterstützt.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Hinzu kommt als Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) die Förderung Klimafreundlicher Neubau (KFN), wofür 762 Millionen Euro für 2024 geplant waren.

Mit kurzfristiger Wirkung und zur Stabilisierung der Baukonjunktur wurde befristet bis Ende 2025 seit dem 1. Oktober 2024 die Förderung „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ mit insgesamt 2 Milliarden Euro aufgesetzt.

» Politische Unsicherheiten

Nach dem Scheitern der Koalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP bleibt es abzuwarten, wie die Wohnraumförderung unter der neuen Regierung ab Frühjahr 2025 gestaltet wird.

Förderlandschaft in Nordrhein–Westfalen

» Sozialwohnungsbestand in NRW

In Nordrhein–Westfalen belief sich der Bestand an preisgebundene Mietwohnungen am 31. Dezember 2022 auf 433.802 Einheiten. Wie in den meisten Bundesländern sinkt die Anzahl der Sozialwohnungen stetig (–8.000 WE ggü. 2021). Auf Nordrhein–Westfalen entfällt ein vergleichsweise hoher Anteil von rund 40 % des bundesdeutschen Gesamtbestandes von 1,088 Millionen Wohneinheiten.

» Soziale Wohnraumförderung NRW

Insgesamt werden 10,5 Milliarden Euro im Zeitraum von 2023 bis 2027 für die öffentliche Wohnraumförderung im Bundesland bereitgestellt. In 2024 sind dabei 2,3 Milliarden Euro von 2,7 Milliarden bereitgestelltem Programmvolume abgerufen worden, mit denen 12.847 Wohnungen gefördert werden konnten. Für das Jahr 2025 sind nun weitere 2,3 Milliarden Euro eingeplant.

Die aktuelle Förderrichtlinie der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW hat die Schaffung, Modernisierung und Erhaltung von Wohnraum zum Ziel. Dabei liegt der Fokus auf dem Neubau und Erwerb von bezahlbaren Mietwohnungen sowie auf der nachhaltigen Quartiersentwicklung. In diesem Zusammenhang sollen moderne, barrierefreie und klimaschutzorientierte Wohnungen in NRW entstehen.

» Starker Anstieg der Kosten für den Neubau geförderter Mietwohnungen

Auf die Schaffung von Mietwohnungen und Wohnheimplätze entfallen über 70 % der Fördermittel. Etwa 52 % der geförderten Wohneinheiten wurden in diesem Bereich gefördert. Denn 2024 wurden abermals (wie 2023) insgesamt 6.726 Mietwohnungen im Neubau durch öffentliche Gelder in Höhe von 1,6 Milliarden Euro gefördert. Dies entspricht einem Plus von ca. 63 % gegenüber dem Jahr 2014. Hinzu kommen weitere 2.883 Wohneinheiten, welche mithilfe von öffentlichen Geldern modernisiert wurden. Zuzüglich weiterer Fördermaßnahmen unter anderem für die Schaffung von Eigentum, wurden insgesamt 12.847 Wohneinheiten gefördert.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Höhe der Förderung pro Wohneinheit und damit insbesondere die Baukosten kontinuierlich gestiegen sind. Wurden 2014 noch rund 100.000 Euro für den Bau einer öffentlich geförderten Mietwohnung benötigt, sind es in 2024 bereits über 230.000 Euro. Jede geförderte Wohnung bedarf demnach einer immer höheren Investition.

In den vergangenen zwölf Jahren wurden insgesamt rund 68.000 Wohneinheiten bzw. durchschnittlich rund 5.700 Wohnungen jährlich öffentlich gefördert. Die Bautätigkeit schwankt dabei deutlich zwischen 4.000 und 8.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Zielstellung für die kommenden Jahre sollte sein, das Neubauvolumen von Sozialwohnungen auf einem hohen Niveau zu verstetigen.

Neubau geförderter Mietwohnungen in NRW

NRW, Anzahl geförderter Mietwohnungen



Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW © bulwiengesa infografik

Die Rahmenbedingungen dafür sind zurzeit gut, da geförderten Wohnungen durch Förderdarlehen und/oder Zuschüsse aufgrund der hohen Finanzierungskosten für freifinanzierte Wohneinheiten am Markt stark nachgefragt sind. Auch unter ESG-Aspekten sind Sozialwohnungen insbesondere bei institutionellen Investoren eine gesuchte Asset-Klasse. Dennoch ist derzeit eine starke Konzentration beim Bau von gefördertem Wohnraum auf öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen erkennbar.

Handlungsempfehlungen

» Bürokratieabbau und finanzielle Entlastungen

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen beziehen sich auf die zwei wesentlichen Aspekte „Bürokratieabbau“ und „finanzielle Entlastungen“, die zu einer deutlichen Beschleunigung der Bau- und Planungsprozesse sowie zu einer erheblichen Volumensteigerung im Wohnungsbau führen können.

» Organisation der öffentlichen Verwaltung

Bei der Bewältigung der großen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft ist die Erhaltung eines Bauministeriums ein wichtiger Schritt. Weiterhin sind nötige Prozesse bei der Bündelung und besseren Koordinierung der Baupolitik von Bund und Ländern, unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit im Wohnungsbau, anzustoßen. Damit sollen Kommunen u.a. dabei unterstützt werden Bauland zu aktivieren.

Ein Angleichen der 16 verschiedenen Bauordnungen in Deutschland könnte die Bedingungen zum Schaffen von Wohnraum weiter verbessern.

» Verzicht auf Bebauungspläne/Mehr § 34 BauGB

Bei mittelgroßen Bauvorhaben könnte auf langwierige, teure und komplexe Bebauungsplanverfahren verzichtet werden und eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch häufiger ausgereicht werden.

» Erleichterung von Nachverdichtung und Aufstockung

Erweiterungen bestehender Gebäude, insbesondere durch Aufstockungen, und Nachverdichtungen sollen ohne aufwendige Anpassungen des Bebauungsplans möglich werden. Auch die Regelungen zum Lärm- und Brandschutz können bei Aufstockungen reduziert werden.

» Gebäudetyp E

Die Einführung des Gebäudetyps E mit entsprechenden Reduzierungen an die technischen Anforderungen sollte fortgesetzt werden. Grundsätzlich sind insbesondere auch im sozialen Wohnungsbau die Lärmschutzanforderungen zu senken.

» KfW-55 als langfristiger Standard

Eine weitere Verschärfung des energetischen Standards sollte nicht erfolgen und das aktuelle KfW-55-Level als langfristiges Anforderungsniveau definiert werden, um Planungssicherheit zu schaffen.

» Förderung serieller und modulares Bauen

Serielle und modulare Bauweisen bieten Ansätze zur Kostensenkung und Effizienzsteigerung. Um die Bauzeiten zu verkürzen, sind die Genehmigungsverfahren durch Typengenehmigungen zu vereinfachen. Ebenso muss in Bebauungsplanverfahren bereits die Option zum seriellen und modularen Bauen berücksichtigt werden.

» Digitalisierung von Genehmigungsverfahren

Die Digitalisierung hilft, die Abläufe der Bauleitplanung und -genehmigung zu vereinfachen und zu beschleunigen. Damit werden auch Kosten gespart.

» Stell- und Spielplatzsatzungen

In den Stell- und Spielplatzsatzungen sollten stärker die Mikrolage sowie das Immobilienprodukt berücksichtigt werden. Speziell beim Bau von Mikro- oder Studierendenapartments ist die Nachfrage der Bewohner nach Spielplatzflächen und Stellplätzen in der Regel gering.

Ebenfalls erscheint es sinnvoll, Ablösebeträge auch für Spielplatz- und Stellplatzflächen zu erheben. Dies würde insbesondere bei kleinen, innerstädtischen Projekten oder den erwähnten Mikroapartments die Flexibilität der Projektentwickler und ggf. die nachgefragte Wohnungsanzahl erhöhen.

In vielen Städten Deutschland existieren gar keine Stellplatzsatzungen.

» Befreiung von der Umsatzsteuer

Ein erheblicher Hebel bei der Kostenreduzierung wäre die Befreiung des Wohnungsbau von der Umsatzsteuer von 19 %, wie es im Gewerbebau der Fall ist.

» Reduzierung von der Grunderwerbsteuer

Bei der Realisierung von Wohnungsbauvorhaben kann die Grunderwerbsteuer bspw. über Freibeträge reduziert werden.

» Steuerliche Absetzung der Darlehenszinsen

Aufgrund der höheren Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie der höheren Finanzierungszinsen fehlen aktuell vor allem Eigennutzer im Markt. Daher könnte die steuerliche Absetzbarkeit von Darlehenszinsen für Eigennutzer eingeführt werden, um das Nachfragevolumen zu erhöhen. Ebenfalls könnten sich die Erhöhung des Eigenkapitals durch zügigere inflationsbedingte Anpassungen der Wohnungsbau-prämie sowie eine Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage positiv auf die Wohneigentumsbildung auswirken.

» Sonder-AfA-Wohnungsbau

Die in 2024 eingeführte degressive AfA könnte, wie die Denkmal-AfA, auch für Eigennutzer zur Anwendung kommen. Gleichzeitig wäre es sinnvoll diese für den gesetzlichen Neubaustandard EH 55 zur Verfügung zu stellen.

» Erhöhung und Verstetigung der Wohnraumförderung

In den vergangenen Jahren sind die Konditionen und Programme für die Wohnraumförderung und -sanierung häufig geändert worden. Wünschenswert ist daher die Verstetigung der Förderbedingungen.

Eine Erhöhung der Fördermittel von Bund und vom Land Nordrhein-Westfalen ist grundsätzlich wünschenswert, aufgrund der Haushaltssituation unwahrscheinlich. Jedoch ist eine stärkere Orientierung am regionalen Wohnungsbedarf denkbar, sodass die wenigen Fördermittel gezielter eingesetzt werden können.

» Mietrecht

Durch Mietpreisregulierungen sollten keine Hemmnisse für den Klimaschutz ausgehen, da Investitionen in die Energieeffizienz durch Mieterhöhungen refinanzierbar sein müssen. Die Beschränkungen der Umlegbarkeit von energetischen Sanierungskosten sollte aufgehoben werden.

Darüber hinaus sollten im Hinblick auf die Energiewende die steuerlichen Hemmnisse für den Mieterstrom abgebaut werden.

Eine Verschärfung der Mietpreisbremse für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 errichtet wurden, hätte einen weiteren Rückgang der Bautätigkeit zur Folge und sollte vermieden werden.

Eine Verlängerung der aktuellen Mietpreisbremse über Ende 2025 hinaus wird dagegen erwartet und ist von den Investoren akzeptiert.

» Schlussbemerkung

Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen steht vor einer Vielzahl komplexer Herausforderungen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Strategien zielen darauf ab, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu optimieren, die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen.

Um den steigenden Wohnraumbedarf nachhaltig zu decken, müssen die gesetzlichen Grundlagen fortlaufend angepasst und weiterentwickelt werden. Außerdem sind innovative Bauansätze bedeutsam. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft sowie zwischen Bund, Ländern und Kommunen ist entscheidend, um die angestrebten Ziele effizient und nachhaltig zu erreichen.

>> Kontaktpersonen

André Adami

adami@bulwiengesa.de

bulwiengesa AG, Bereichsleiter Wohnen

>> Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

>> Disclaimer

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Krieg in der Ukraine führen zu einer Verunsicherung der Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung der langjährigen Marktentwicklung erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit des Ukraine-Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass die Analyse des Untersuchungsobjekts unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt und innerhalb einer kurzen Zeitspanne nach dem Analysestichtag bereits deutlich abweichen könnte. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Berlin, 10. März 2025

bulwiengesa AG

Wallstraße 61, 10179 Berlin

Tel. +49 30 27 87 68-0, www.bulwiengesa.de