WIR WOLLEN WOHNEN!

# POSITIONEN UND FORDERUNGEN

## zur Kommunalwahl 2025

**Eine sichere, angemessene und dauerhaft finanzierbare Wohnung ist eine wichtige Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben. Dieses Grundrecht muss der zentrale Handlungsrahmen für Entscheidungen in Politik und Verwaltung sein.**

In NRW beobachten wir einen eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. So ist der Bestand an Sozialwohnungen seit 1990 von 1,3 Millionen auf 422 Tausend gesunken. Die Mieten für Neubauwohnungen sind in NRW in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen – von 9,00 Euro pro Quadratmeter auf 12,95 Euro pro Quadratmeter. Besonders deutlich ist der Anstieg in den Metropolregionen und Großstädten. Doch auch jenseits der Großstädte steigen die Mieten, sodass von einem flächendeckenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum gesprochen werden kann.

Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen dieses Mangels sind weitreichend. Im Jahr 2024 wurden in NRW 122.170 wohnungslose Personen offiziell erfasst. Dazu kommt eine Dunkelziffer von verdeckt wohnungslosen Menschen, die informell privat unterkommen oder komplett auf der Straße leben. Zudem steigt der Anteil der Mietzahlungen am gesamten Einkommen stetig an und es müssen weite Arbeitswege in Kauf genommen werden, da Wohnungen in der Nähe des Arbeitsplatzes Mangelware sind.

Die Lösungen dieser Probleme müssen auf allen politischen Ebenen entschlossen angegangen werden. Die Entscheidungsträgerinnen und - träger in den Kommunen sind aufgefordert, ihre Handlungsspielräume auszuschöpfen.

## 1.) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

**Kommunale Wohnungsunternehmen** können durch Schaffung und Erhalt von preisgünstigem und barrierefreiem Wohnraum auf die lokalen Wohnungsmärkte Einfluss nehmen. Die kommunale Politik kann ihren Unternehmen entsprechende Vorgaben machen oder ein solches Unternehmen gründen. Kommunale Wohnungsunternehmen dürfen nicht durch Gewinnabführungen bzw. Mittelentnahmen zu Gunsten des kommunalen Haushaltes belastet werden.

Durch Modelle für eine sozialgerechte Bodennutzung kann die Kommune **verbindliche Quoten von Sozialwohnungen** bei Neubauprojekten festsetzen. Viele Kommunen verfolgen solche Modelle und können so bis zu 50 Prozent Sozialwohnungen in Neubauprojekten vorschreiben. Da Sozialwohnungen nur für einen begrenzten Zeitraum einer Preisbindung unterliegen, gehen seit Jahrzehnten mehr verloren, als durch Neubau hinzukommen. Diese Entwicklung muss umgekehrt werden.

Eine nachhaltige und vorausschauende **Boden- und Liegenschaftspolitik** ist der zentrale Baustein für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Grundstücke im Besitz der Kommunen soll-

ten nur über Erbpacht und nach dem besten Konzept im Hinblick auf soziale, ökologische und städtebauliche Kriterien vergeben werden. Zudem soll die Kommune Grundstücke erwerben, bevor Baurecht geschaffen wird, um die damit einhergehenden Bodenwertsteigerungen nicht zu privatisieren (Münsteraner Modell). Die Grundsteuer C kann dazu führen, dass auf bebaubaren Grundstücken schneller Wohnraum geschaffen wird.

## 2.) Zugang zu Wohnraum sichern und schaffen

Bei der **Quartiersentwicklung** müssen Barrieren für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Sinnesbehinderungen abgebaut werden. Neben barrierefreien Wohnungen ist eine wohnortnahe soziale Infrastruktur für vulnerable Gruppen notwendig, damit sie lange in der eigenen Wohnung und im vertrauten Wohnumfeld leben können.

Um Wohnungslosigkeit zu vermeiden, muss ein flächendeckendes Angebot von Fachberatungsstellen sowie kommunalen integrierten Fachstellen für all jene geschaffen werden, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder ihre Wohnung schon verloren haben – in der Stadt und auf dem Land. Um der Benachteiligung von Wohnungslosen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, braucht es soziale Wohnraumagenturen, Kooperationsvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft und freien Trägern über Belegungsquoten sowie Unterstützungsleistungen. Die erfolgreiche Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ muss kommunal verstetigt werden.

Die Kommunen sind für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die **Kosten der Unterkunft (KdU)** zuständig. Dadurch beeinflussen sie die Möglichkeiten von Menschen im Transferleistungsbezug, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Kommunen sollten Konzepte entwickeln, um Menschen, die Anspruch auf Sozialleistungen haben, Zugang zu Wohnraum im gesamten Gemeindegebiet zu ermöglichen und verhindern, dass Sozialleistungsberechtigte durch energetische Modernisierungen verdrängt werden.

## 3.) Bezahlbaren Wohnraum im Bestand sichern

Das **Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG)** muss von den Kommunen aktiv angewandt werden, um den verbreiteten Missständen zu begegnen. Durch Erlass einer Zweckentfremdungssatzung kann eine Kommune gegen die Umnutzung von Wohnraum z. B. für Gewerbezwecke, als Ferienwohnung,

bei Leerstand oder Abriss vorgehen. Um diese Instrumente anwenden zu können, müssen ausreichend personelle Kapazitäten geschaffen werden.

Die Städte sollten **qualifizierte Mietspiegel** nach § 558d BGB zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einführen und kostenfrei veröffentlichen.

Kommunen sollten ihre Möglichkeiten, **Vorkaufsrechte** zu nutzen, ausweiten. Vorkaufsrechte dienen unter anderem dazu, städtebauliche Ziele in Erhaltungssatzungsgebieten zu sichern, insbesondere zur Erhaltung preiswerten Wohnraums.

Für vernachlässigte Quartiere und sogenannte **Problemimmobilien** sind integrierte Handlungsansätze zu entwickeln, um das Ziel des Erhalts von Wohnraum und eines stabilen Quartiers möglichst nahezukommen. Ein solches Konzept soll die vielfältigen Möglichkeiten einer Kommune aus verschiedenen Rechtsbereichen (u. a. Wohnungsaufsicht, Bauordnung, öffentliche Ordnung, Gesundheit) mit einbeziehen.

Die Kommunen sind gesetzlich beauftragt, eine Wärmeplanung für ihr Stadtgebiet aufzustellen. Dabei sollten auch Mieterinnen und Mieter an den Planungen beteiligt werden. Denn sie zahlen über die Heizkostenvorauszahlungen später für die Entscheidungen anderer Akteurinnen und Akteure.


## Impressum

NRW-Bündnis „Wir wollen wohnen!“
c/o Deutscher Mieterbund NRW e.V.

Helmholtzstraße 19
40215 Düsseldorf

E-Mail: info@wir-wollen-wohnen-nrw.de
Web: www.wir-wollen-wohnen-nrw.de

*Das NRW-Bündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss bestehend aus Deutscher Mieterbund NRW e. V., Deutscher Gewerkschaftsbund NRW, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e. V., Landesarbeitsgemeinschaft der Arbeiterwohlfahrt NRW, Caritas in NRW, Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e. V., Sozialverband Deutschland NRW e. V., Sozialverband VdK NRW e. V.*

*Düsseldorf, August 2025*