

15.03.2022

# Antrag

der Fraktion der SPD

## Gutes und bezahlbares Wohnen im NRW von Morgen ermöglichen!

### I. Ausgangslage

Spätestens die Vorlage der Ergebnisse für die öffentliche Wohnraumförderung für das Jahr 2021 offenbart, dass es in der Wohnungsbaupolitik für NRW eines Neustarts bedarf, um den gesetzlichen Auftrag der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gerecht zu werden und gutes und bezahlbares Wohnen im NRW von Morgen zu ermöglichen.

Es ist die schlechteste Bilanz in der laufenden Legislaturperiode. In 2021 wurden insgesamt gerade einmal 5.239 neue mietpreisgebundene Wohneinheiten geschaffen. Ein neuer Tiefpunkt. In der letzten Legislatur wurde durch die rot-grüne Koalition im Jahr 2016 noch 7.872 mietpreisgebundene Wohnungseinheiten gefördert, seitdem ging es bergab. Seit Langem reicht die Schaffung neuer Wohnungen mit Mietpreisbindungen nicht mehr aus, um allein den für die kommenden Jahre feststehenden und berechenbaren aus der Mietpreisbindung fallenden Wohnungsbestand auszugleichen.

Auf der anderen Seite steigen die Mieten an, im Zeitraum von 2010-2018 um 29 % bei Neubau- und um 23 % bei Wiedervermietungsflächen. Weil demgegenüber die allgemeine Preissteigerung im Vergleichszeitraum bei 11,5 % und der Anstieg der Reallöhne um 11 % gelegen hat, nimmt der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens dramatisch zu, der für das Wohnen ausgegeben werden muss. Dabei gilt ein Haushalt dann als überlastet, wenn mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für Miete inklusive Heiz- und Nebenkosten ausgegeben werden muss. Das ist in NRW längst keine Ausnahme mehr, sondern wird zunehmend zur Regel. Vor allem in den Ballungszentren ist mehr als jeder zweite Haushalt überlastet.

Vor diesem Hintergrund kommt der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes eine besondere Bedeutung zu: Sie ist einzigartig in Deutschland und besteht zum allergrößten Teil zu rund 793 Millionen Euro aus dem von der NRW.Bank verwalteten ehemaligen Landeswohnungsbauvermögen des Landes, zu einem weiteren Teil aus Fördermitteln des Bundes und nur zum geringsten Teil von weniger als 100 Millionen Euro aus originären Landesmitteln. Somit ist sie ein zentrales sozialpolitisches Instrument zur Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit guten und bezahlbarem Wohnraum und muss im Interesse der Menschen in Nordrhein-Westfalen weiter entwickelt werden und wieder alten Stellenwert erlangen.

Bei der Schaffung von Wohnraum befinden sich die Kommunen in einer Schlüsselrolle. Die amtierende Landesregierung lässt sie dabei allerdings allein. So hat der Bundesgesetzgeber

Datum des Originals: 15.03.2022/Ausgegeben: 15.03.2022

im letzten Jahr mit dem Baulandmobilisierungsgesetz den Kommunen wirksame Mittel an die Hand gegeben und ihre Instrumente für die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnraum geschärft. Auch werden die Mieterinnen und Mieter besser vor Verdrängung geschützt und die Eingriffsmöglichkeiten für den Erhalt sozialer Wohnquartiere wie auch zur Entwicklung der Innenstädte gestärkt. Allein: Eine Umsetzung dieses Baulandmobilisierungsgesetzes ist jedoch seitens des Landesgesetzgebers bisher nicht erfolgt und wird verzögert.

## II. Der Landtag stellt fest:

- Nordrhein-Westfalen braucht ein Bündnis für Wohnen, welches sich die Schaffung von 100.000 neuen Wohnungen jährlich, davon 25.000 Wohnungen mit Mietpreisbindung, zum Ziel setzt, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und in allen Regionen bereitzustellen.
- Das Land steht hierbei mit seinem bundesweit einmaligen System der öffentlichen Wohnraumförderung natürlich in einer besonderen Verantwortung. Weil sie in den letzten Jahren aber immer weniger Ergebnisse gezeigt hat, muss die öffentliche Wohnraumförderung verbessert werden. Es braucht dabei nicht nur mehr Geld im System, insbesondere für verbesserte Tilgungszuschüsse, sondern auch eine Überarbeitung der Förderrichtlinien. Und: Eine neue Fördersäule wird darüber hinaus nachhaltige und dauerhafte Mietpreisbindungen ermöglichen.
- Den Kommunen kommt bei der Schaffung von ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum eine Schlüsselrolle zu. Damit sie diese auch wahrnehmen können, bedarf es ihrer gerechten und auskömmlichen Finanzausstattung. Das Land wird damit die Kommunen in die Lage versetzen, ein aktiver Player bei der Wohnungsbaupolitik zu werden. Daneben ist eine Stärkung von rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen etwa im Hinblick auf zusätzliche Vorkaufsrechte oder das wirksame Vorgehen gegen Grundstücksspekulation und Schrottimmobilien erforderlich. Hierzu dient auch eine Weiterentwicklung des Wohnraumstärkungsgesetzes, welches über den Schutz der Mieterinnen und Mieter hinaus auch noch ordnungsrechtliche Komponenten zum Vorgehen gegen Leerstand erhalten wird, um das Entstehen von Problemimmobilien in Quartieren zu verhindern.
- Zu den vordringlichen Aufgaben des Landes gehört es, unseren Kommunen Grundstücke des Landes für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen und sie für deren Entwicklung bei der Gründung von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen zu unterstützen. Diese sind schon jetzt, wo es sie gibt, wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt und wirken bremsend auf die Mietpreisentwicklung. Wo die Gründung von Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht möglich oder gewollt ist, wird eine neu zu gründende Landeswohnungsbaugesellschaft den Kommunen unterstützend und begleitend zur Verfügung stehen.
- Nordrhein-Westfalen ist ein Mieterland und wird das auf absehbare Zeit auch bleiben. Es muss deshalb auch wieder Mieterschutzland werden. Hierzu ist die Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung zu überarbeiten, Mieterschutzregeln räumlich wie inhaltlich auszuweiten und mindestens auf den Stand zu heben, der bundesgesetzlicher Standard ist.
- Auch die Eigentumsförderung muss aus- und umgebaut werden, damit mehr Bevölkerungsgruppen, insbesondere junge Familien, stärker davon profitieren. Hierzu gehört auch die Entlastung von normal verdienenden jungen Familien bei der Grunderwerbsteuer beim Kauf der ersten selbst genutzten Immobilie. In 2021 wurden nur

337 Wohneinheiten gefördert, das ist durchschnittlich nicht mal eine in jeder der 396 NRW-Kommunen.

- Auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist zukünftig vor allem im Bestand stärker zu achten. Es gilt, die Mieterinnen und Mieter bei den Energiekosten zu unterstützen und zu entlasten. Darüber hinaus ist die Sanierung und die Energieeffizienz von Gebäuden durch eine flächendeckende, niederschwellige Beratung und Investitionsanreize zu unterstützen. Dass das geht, zeigt das Beispiel der Innovation City Bottrop. Hier konnten die Treibhausgasemissionen halbiert werden, ohne dass dadurch Mieten gestiegen sind. Dieses Konzept gilt es auf ganz NRW auszuweiten und in diesem Rahmen gemeinsam mit dem Bund die Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden zu fördern.
- Wohnen hört nicht beim eigentlichen Wohnraum auf. Gute Wohnungspolitik nimmt das Wohn- und Lebensumfeld mit in den Blick. Ein Investitionsprogramm „familienfreundliche und lebenswerte Kommune“ wird das Wohnumfeld stärken. Dabei geht es um die Planung und Entwicklung von guter und naher Bildung, Grün- und Freiflächen, Spielplätzen und Internetzugängen. Darüber hinaus benötigen Quartiere eine gute Infrastruktur wie Familienbüros, Radwege, gute öffentliche Verkehrsanbindung und Nah- und Gesundheitsversorgung.

Thomas Kutschaty  
Sarah Philipp  
Christian Dahm  
Andreas Becker

und Fraktion