Z02 Wohnraum für 18 Millionen - Bezahlbar, nachhaltig und vielfältig

Gremium:	Landesvorstand NRW
Beschlussdatum:	11.04.2025
Tagesordnungspunkt:	3. Zuhause von 18 Millionen

Antragstext

Wohnraum für 18 Millionen - Bezahlbar, nachhaltig und vielfältig

Wohnen darf kein Luxus sein, weder in der Stadt noch auf dem Land. Während in Ballungsräumen die Mieten explodieren, verfallen anderswo sanierungsbedürftige Immobilien. In Innenstädten wird Wohnraum immer knapper und gleichzeitig stehen Büroflächen leer. Es entstehen weiterhin Luxuswohnungen für wenige, während bezahlbarer Wohnraum für die Mehrheit fehlt. Ein Wohnungsmarkt, der systematisch am Bedarf der Menschen vorbeiplant, ist ein Markt, der versagt. Und es wird zu wenig gebaut. Bauen ist zu teuer geworden. Das Ergebnis: Es fehlen dringend benötigte Wohnungen und die wenigen verfügbaren Wohnungen in Stadtnähe sind kaum bezahlbar.

Wir GRÜNE NRW stehen für eine Wohnungs- und Baupolitik, die langfristig soziale Sicherheit bietet, den Zusammenhalt stärkt und dabei unsere natürlichen Ressourcen schont. Passgenaue Lösungen sollen den vielfältigen Wohnbedürfnissen gerecht werden, vom Singlehaushalt über Alleinerziehende und junge Familien bis hin zu älteren Menschen.

Wir überlassen den Wohnungsmarkt nicht länger Spekulant*innen, sondern sorgen dafür, dass Wohnraum dort entsteht und erhalten bleibt, wo und wie die Menschen ihn brauchen – bezahlbar, nachhaltig und vielfältig.

Wir ergänzen die klugen und lokal zugeschnittenen Ansätze unserer Kommunen um Maßnahmen in Land und Bund. Einen wichtigen Hebel sehen wir in der Baupolitik.

Bezahlbares Wohnen & Bauen

Bezahlbares Wohnen ist längst zur sozialen Frage unserer Zeit geworden. In vielen Großstädten verschlingt die Miete einen immer größeren Teil des Einkommens. Viele Menschen haben nach der Miete kaum noch Geld übrig für Lebensmittel, Kleidung, Bildung und Freizeitaktivitäten. Das hat gravierenden Folgen für das Gerechtigkeitsgefühl der Menschen, den sozialen Zusammenhalt und individuelle Lebensplanung. Während immer weniger Menschen eine bezahlbare Wohnung finden, wird Wohnraum oft zum Spielball renditegetriebener Interessen. Wir GRÜNE NRW stellen uns dem entschieden entgegen: Wohnen ist kein Spekulationsobjekt, sondern die Grundlage für Teilhabe, Sicherheit und ein gutes Leben. Unser Ziel ist eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, die Menschen entlastet und die Kommunen in ihrem Handeln und das Vertrauen in einen funktionierenden Staat stärkt.

Kommunale Wohnungsbauunternehmen sind für uns die zentralen Akteure unserer Wohnungspolitik. Sie garantieren nicht nur, dass günstiger Wohnraum entsteht,

sondern dieser Wohnraum auch günstig bleibt. Wo wir es nur können, wollen und werden wir sie stärken, damit sie ihre Aufgabe erfüllen und ausbauen können.

Unser Plan für bezahlbares Wohnen und Bauen in den Kommunen:

- kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaftsmodelle und gemeinwohlorientierte Eigentumsformen stärken - Förder- und Beratungsstrukturen hierfür ausbauen
- mehr bezahlbaren Wohnraum für Auszubildende, Alleinerziehende, Studierende und junge Berufstätige schaffen
- aktive kommunale Bodenpolitik mit kommunalen Vorkaufsrechten auch bei Share Deals und Erbpachtmodellen
- Übernachtungsplattformen wie AirBnB in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen
- Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz durchsetzen: gegen missbräuchliche Ersteigerungen von Schrottimmobilien und deren Vermietung angehen
- Problem- und Schrottimmobilien mithilfe von Förderprogrammen wieder dem Markt zuführen
- Vorrang für Verdichtung und Aufstockung von Gebäuden statt bauen in ökologisch wertvollen Gebieten

Mieter*innen vor Preissteigerungen schützen

Für NRW hat die schwarz-grüne Landesregierung zum 1. März 2025 die Mieterschutzverordnung NRW erweitert und verlängert. In nun 57 Kommunen sind Mieter*innen vor unverhältnismäßigen Preissteigerungen bei Neuvermietungen und im Bestand geschützt. Außerdem ist die Kündigungssperre bei der Anmeldung von Eigenbedarf von 5 auf 8 Jahre erhöht worden. Das sorgt dafür, dass Wohnen bezahlbar bleibt und gibt Mieter*innen Sicherheit. Das ist ein überfälliger Schritt, aber er allein reicht noch nicht aus: Mieter*innen brauchen endlich echten Schutz vor Preisdruck und Verdrängung. Wir setzen uns außerdem auf Bundesebene dafür ein, dass die Mietpreisbremse über 2025 hinaus gilt, denn nur dann kann auch die Mieterschutzverordnung weitergeführt werden.

Wohnraumstärkungsgesetz verbessern

Das aktuelle Wohnraumstärkungsgesetz sorgt schon jetzt dafür, dass Gemeinden über die kommunalen Wohnungsämter eingreifen können, wenn Wohnimmobilien vernachlässigt oder zweckentfremdet werden. Das Gesetz kann aber noch optimiert werden, u.a. indem die Frist für Kurzzeitvermietungen weiter reduziert wird und Übernachtungsplattformen weiter begrenzt werden.

Mehr Wohnungen für NRW

NRW lässt die Kommunen nicht allein mit der Aufgabe, in sozialen Wohnungsbau und Bestandsumbau zu investieren. Bestandsimmobilien auszubauen und zu modernisieren ist in vielen Fällen deutlich günstiger als neu zu bauen. Die schwarz-grüne Landesregierung hat die Mittel für das Wohnraumförderprogramm in den letzten Jahren weiter aufgestockt: Bis 2027 stellt sie 10,5 Milliarden Euro u.a. für den Erwerb oder Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen bereit. Damit steigt der Anreiz für Investoren, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Über die Wohnraumförderung wird auch die Modernisierung und energetische Sanierung von Bestandsimmobilien gefördert. So investiert die schwarz-grüne Landesregierung aktiv in den Klimaschutz im Wohnungsmarkt.

Umbauen erleichtern

Durch die Änderung der Landesbauordnung NRW wurden für den Umbau von Wohnimmobilien bereits mehr Spielräume geschaffen, beispielsweise Dachausbauten vereinfacht. Das Ziel muss sein, noch mehr Nachverdichtung im Bestand zu erreichen. Mit der Nachverdichtung schaffen wir einfacher und günstiger zusätzlichen Wohnraum. Dabei wird keine Fläche neu versiegelt und die vorhandene Infrastruktur kann mitgenutzt werden. Wir sprechen uns daher für eine “Oldtimerregelung” aus, die es ermöglicht, Bestandsgebäude auszubauen, ohne alle neuen Standards erfüllen zu müssen.

Wir wollen auch den Denkmalschutz in unsere Überlegungen einschließen, damit er sinnvolle Vorhaben, wie z.B. Dachausbauten, nicht grundsätzlich verhindert.

Bauherr*innen entlasten und Auflagen reduzieren

Viele Baustandards sind mit enormen Anforderungen an Bauherr*innen, langen Bauzeiten und hohen Baukosten verbunden. Sie wären laut Expert*innen aber ökologisch, ökonomisch und bautechnisch teilweise verzichtbar. Zum Beispiel sind Stahlbetondecken im Neubau 18 Zentimeter stark. Die Stärke der Decke kann aber um vier Zentimeter reduziert werden, ohne den erforderlichen Mindestschallschutz zu verletzen. Der Materialeinsatz und die Kosten würden zudem deutlich sinken.

Hier müssen wir pragmatischer und effizienter werden. Die letzte Bundesregierung ist mit dem Vorschlag für den neuen Gebäudetyp E einen ersten Schritt gegangen. Mit dieser Bauweise können Projektierer*innen schneller und günstiger bauen, indem sie auf unnötige Standards und Vorgaben rechtssicher verzichten können, ohne dass Sicherheits- oder Qualitätsstandards beeinträchtigt werden. Das einfache Bauen mit Gebäudetyp E könnte auch in NRW einen Beitrag für mehr bezahlbare Wohnungen leisten. Um schnell und kostengünstig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, unterstützen wir serielles und modulares Bauen. Durch die Vorfertigung von Bauteilen wird Zeit, Geld und Arbeitskraft eingespart, ohne auf ökologische Standards zu verzichten.

Entbürokratisierung und Digitalisierung bei Bauverfahren

Dort wo möglich, setzen wir uns für Vereinfachungen und Entbürokratisierung in der Bauordnung ein, um Verfahren zu beschleunigen und Bürger*innen sowie

Personal in der Bauverwaltung zu entlasten. Mit einer vollständigen und flächendeckenden Digitalisierung der Bauleitplanverfahren können zudem Planungszeiten und somit Kosten reduziert werden. Das Bauportal NRW muss weiterentwickelt werden, um allen Kommunen auf diesem Weg die digitale Baugenehmigung zu ermöglichen. Ziel ist die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, sodass Verwaltung und Bauherr*innen effizienter und kostengünstiger bauen können. Jeden Cent, den Bauherr*innen beim Planen und Bauen sparen, müssen sie nicht auf Miet- oder Kaufpreise umlegen.

Soziales Wohnen & Bauen

Wohnen ist vielfältig und das muss sich in unserer Politik widerspiegeln. Wir wollen generationengerechte Quartiere, in denen junge Familien, genau wie Alleinerziehende oder ältere Menschen, passende Wohnformen finden. Durch veränderte Sozialstrukturen in unserer Gesellschaft werden zunehmend kleinere Wohnungen benötigt, denn in über 40% aller Haushalte wohnt nur noch eine Person. Gleichzeitig sind für größere Familien kaum bezahlbare Wohnungen in ausreichender Größe zu finden. Barrierefreiheit, gemeinschaftliches Wohnen und soziale Infrastruktur sind entscheidend, um lebendige Nachbarschaften zu erhalten – in Stadt und Land gleichermaßen. Die Preisbindung vieler sozialer Wohnungen läuft in den kommenden Jahren aus. Als Folge wird sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Wir machen deshalb jetzt Vorschläge, um dieser Problemlage zuvorzukommen.

Unser Plan für soziales Wohnen und Bauen in den Kommunen:

- Sozialwohnungen erhalten und ausbauen
- Kommunen sollen eigene Wohnungen über kommunale Wohnungsvereinigungen bewirtschaften
- barrierefreies und barrierearmes Wohnen fördern
- mit Housing First Projekten Wohnungs- und Obdachlosigkeit beenden
- spezielle betreute Wohnangebote (z. B. für Pflegebedürftige oder kognitiv oder körperlich Beeinträchtigte) erweitern
- Ankauf von Belegungsrechten weiter ausbauen

Ein Zuhause in NRW für alle

Wohnen ist ein Grundrecht. Damit sich das auch rechtlich widerspiegelt, planen wir in NRW das Recht auf Wohnen in die Landesverfassung aufzunehmen.

Wir bekräftigen die Forderungen aus unserem Parteitagsbeschluss “Wohnraum für alle” vom Juni 2024: Wir wollen Wohnungs- und Obdachlosigkeit überwinden. Wohnungspolitische und strukturelle Maßnahmen ergänzen wir um Prävention, passende Hilfesysteme und gesundheitspolitische Maßnahmen, insbesondere die Umsetzung von Housing First Konzepten. Wir begrüßen daher, dass die Landesinitiative “Endlich ein ZUHAUSE!” zuletzt von der schwarz-grünen Landesregierung bis 2027 verlängert wurde. Sie stellt den Kommunen über 15

Millionen Euro zur Verfügung, um Projekte für obdachlose, wohnungslose und von Wohnungsverlust bedrohte Menschen zu unterstützen.

Förderprogramme bewahren und ausbauen, entrümpeln und effizienter gestalten

In der letzten Legislatur hat die Ampel-Regierung zahlreiche Förderprogramme auf den Weg gebracht, zum Beispiel das Programm “Jung kauft Alt”, das junge Familien beim Erwerb eines sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude fördert. In der Wohnraumförderung des Landes NRW gibt es ebenso einen Baustein “Jung kauft Alt”. Dieser muss weiter ausgebaut werden.

Auch bei der Neuen Wohngemeinnützigkeit werden wir uns dafür einsetzen, dass das Rad nicht wieder zurückgedreht wird. Am Gemeinwohl orientierte Investor*innen sollen mit dem Programm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ weiterhin einen Investitionszuschuss bis zu 20 Prozent für jede neue dauerhaft günstige Wohnung sowie für Modernisierungen und Ankäufe erhalten.

Das Bundesprogramm “Junges Wohnen” fördert aktuell Neu-, Aus-, und Umbau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende mit 500 Millionen Euro (aus den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus) und schafft bezahlbare Unterkünfte.

Wir fordern von der neuen Bundesregierung, dass sie diese Programme fortsetzen und ausbauen.

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt aktiv bekämpfen

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere dort, wo der Wohnraum knapper wird, treffen marginalisierte Gruppen in besonderem Maße. Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende, Wohnungs- oder Obdachlose oder auch Menschen mit Behinderung sind überproportional von dieser Alltagsdiskriminierung betroffen. Insbesondere die rassistische Diskriminierung ist laut Studien ein verbreitetes Problem, bleibt aber häufig im Dunklen. Wir setzen uns daher entschieden gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ein.

Nachhaltiges Wohnen & Bauen

Der Klimaschutz beim Bauen hinkt stark hinterher, so ist der Gebäudesektor für 35% des Endenergieverbrauchs und 30% des CO2 Ausstoßes verantwortlich. In jedem Haus steckt eine immense Menge an grauer Energie, also der Energieaufwand, der über den gesamten Lebenszyklus der eingesetzten Materialien verbraucht wird.

Unsere Klimaziele erreichen wir nur mit ambitionierten Maßnahmen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes ist dabei ein wichtiger Erfolg und darf von der neuen Bundesregierung nicht rückabgewickelt werden. Das würde nicht nur zu großer Verunsicherung in der Bevölkerung führen, sondern es würde auch einen entscheidenden Hebel für das klimaneutrale Bauen und Wohnen außer Gefecht setzen. Ein weiterer wichtiger Hebel für mehr Nachhaltigkeit ist energetisches Sanieren. Dafür fordern wir eine schnellere Modernisierungsoffensive bei Bestandsimmobilien. Der Ansatz des seriellen Sanierens bietet eine große Chance, schneller und effizienter voranzukommen. Denn nur mit flächendeckender

energetischer Sanierung unserer bestehenden Wohngebäude können wir endlich unsere Klimaschutzziele erreichen.

Wir möchten das Potenzial von ungenutzten Bürogebäuden und leerstehenden Immobilien, die für andere Nutzungen vorgesehen waren, heben. Deren Umnutzung kann günstiger sein als neu zu bauen und ist in den meisten Fällen nachhaltiger. So schaffen wir eine Umbaukultur, die Ressourcen und Flächen spart. Uns ist klar, dass wir auch neue Flächen in Anspruch nehmen müssen, wollen diese aber auf das Mindeste begrenzen und setzen zuvorderst auf Flächenrecycling und Innenverdichtung. Bei neuen Flächen wollen wir so effizient und flächenschonend wie möglich bauen. Die Umnutzung dieser Flächen zu Wohnraum wollen wir voranbringen und einfacher machen. Klar ist aber auch: Unversiegelte Fläche darf kein Spekulationsobjekt werden.

Unser Plan für nachhaltiges Wohnen und Bauen in den Kommunen:

- Nachverdichtung nach sozialen und ökologischen Standards, beispielsweise durch Bereitstellung von Baulücken und Brachflächen im allgemeinen Siedlungsbereich, aber auch durch Aufstockung von Gebäuden
- unbürokratische Umnutzung leerstehender Büro- und Gewerbeflächen
- Ausbau von Bestandsbauten
- kommunale Wärmewende und- planung für klimaschonende Wärmeversorgung
- energetisches und serielles Sanieren

Pragmatische Ideen und Innovationen weiterentwickeln

Für klimaneutrales Bauen in der Zukunft spielen Innovation und neue Technologien eine entscheidende Rolle. Wir befürworten die Entwicklung und den Einsatz von Materialien oder Konstruktionsmethoden, wie beispielsweise der konstruktiven Effizienz, die den klimaschädlichen Ausstoß minimieren. Nachhaltige Rohstoffe wie zum Beispiel Rezyklate sollten vermehrt zum Einsatz kommen. Im Förderprogramm “Innovation im Bau” des Landes NRW, das die schwarz-grüne Landesregierung mit 4,5 Millionen Euro hinterlegt hat, wird die Entwicklung und der Einsatz von nachhaltigen Baustoffen unterstützt.

Die schwarz-grüne Regierung zeigt, dass Pragmatismus an der richtigen Stelle hilft: Mit der Änderung der Landesbauordnung NRW wurden Abweichungen von der Bauordnung für neue Bau- und Wohnkonzepte ermöglicht.

Klimaschutz im Bau und niedrigere Baukosten

Hohe Effizienzstandards für den Neubau von Wohnungen gewährleisten, dass wir unsere Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen können. Gleichzeitig verursachen sie auch teilweise höhere Baukosten. Die Folge: Es wird weniger gebaut. Wir wollen daher pragmatisch prüfen, wie wir den Anspruch an eine hohe Energieeffizienz mit niedrigeren Baukosten für den klimagerechten Wohnungsbau vereinen können. Wir wollen energiesparende Effizienzvorgaben mit einem erhöhten Einsatz von ökologisch nachhaltigen bzw. recycelten Materialien kombinieren, um einen geringeren CO2 Ausstoß effektiver zu gewährleisten. Nachhaltigkeit im

Gebäudesektor bedeutet für uns einen ganzheitlichen bzw. lebenszyklischen Ansatz, der die Emissionen der eingesetzten Materialien, die Energieeffizienz sowie die Wiederverwertbarkeit nach Abbruch betrachtet. Lebenszyklusanalysen stellen dar, wie von Bau, Betrieb bis zum Abriss Ressourcen benötigt werden. Damit lässt sich der Fußabdruck eines Bauprojekts zwischen Umbau von Bestand oder Abriss und Neubau fundiert betrachten. Gebäuderessourcenpässe sollten daher zunächst im Neubau und langfristig für alle Gebäude erstellt werden. Ziel muss das kreislaufgerechte Bauen sein.

Baustoffe wiederverwerten

Unsere Häuser sind wahre Rohstofflager, die viel zu oft einfach weggeschmissen werden. Recycelte Baustoffe dürfen nicht mehr als Abfall, sondern als Wertstoffe gesehen werden. Das schont die Umwelt und senkt die Baukosten. Wir fordern, dass der Einsatz von recycelten Baumaterialen deutlich vereinfacht, finanziell gefördert und bei Vergaberichtlinien gefordert werden soll.

Die Bauwende braucht das Handwerk als zentrale Kraft für klimafreundliches und ressourcenschonendes Bauen. Damit der Einsatz von recycelten Baustoffen gelingt, müssen Handwerksbetriebe gezielt unterstützt werden durch praxisnahe Weiterbildung und modernes Know-how, das auch in der Ausbildung der Bauberufe verankert ist. Denn nachhaltiges Bauen wird zunehmend zum Qualitätsmerkmal und Wettbewerbsvorteil. Statt einer Wegwerfarchitektur muss bereits beim Neubau bei der Planung darauf geachtet werden, was sich später wiederverwenden lässt. Genehmigungsverfahren für alle Bauvorhaben sollen so angepasst werden, dass der Einsatz von recycelten Baustoffen erleichtert wird. Der Handel mit recycelten Materialien ist der Markt der Zukunft in der Baubranche.

Leben im Quartier - Wir-Gefühl stärken

Zuhause ist mehr als vier Wände. Es ist auch der Zusammenhalt vor Ort. Das nette Gespräch über den Gartenzaun, die gemeinsame Sportgruppe im Grünen, das neue Café um die Ecke. Überall dort, wo sich Menschen begegnen, entsteht ein Wir-Gefühl. Hier fühlen sich Menschen sicher und zuversichtlich. Wir möchten Begegnungsräume schaffen und erhalten, damit Nachbarschaften Orte sind, wo Menschen in Vielfalt zusammenleben.

Im ländlichen Raum geht es oft darum, Leerstand sinnvoll zu nutzen und die Attraktivität von Wohnorten zu steigern. Deshalb wollen wir gezielt in Ortskerne investieren, Wohnprojekte mit sozialen Begegnungsräumen fördern und kleine Kommunen dabei unterstützen, eine lebendige Infrastruktur aufrechtzuerhalten. So können wir junge Familien in den Orten halten und den ländlichen Raum auch für Städter*innen attraktiver machen.

Zuhause ist auch direkt vor der Tür Platz für Freizeit und Erholung zu haben. Wir möchten lebenswerte Quartiere für alle Generationen, in denen man im Sommer die Hitze gut aushalten kann, weil die Fassaden begrünt sind, es Bäume gibt, die Schatten spenden und Wasserläufe, die abkühlen. Dort, wo es dafür Platz braucht, fördern wir die Umverteilung des öffentlichen Raums. Wir investieren in unsere Zukunft und machen unsere Nachbarschaften klimaresilient. Neben Begrünung und Entsiegelung gehört dazu auch eine lokale Energieversorgung z.B. mit Solaranlagen auf Dächern und Balkonen.

Unser Punkteplan für Leben im Quartier und Nachbarschaftsgestaltung in den Kommunen:

- Förderung von Begegnungräumen wie Jugendtreffpunkte, Nachbarschaftsheime, Bürgervereine
- Förderung von Nachbarschaftsprojekten und nachhaltigen und inklusiven Initiativen
- Hitze- und Lärmaktionspläne
- Förderung grüner Vorgärten sowie von Dach- und Fassadengrün
- Quartiersgestaltung mit Bürgerbeteiligung
- Dezentralisierung von Energieversorgung

Gemeinsam statt einsam

Wo immer mehr Menschen alleine leben, sind auch immer mehr Menschen einsam. Einsamkeit macht Menschen krank. Eine gute Nachbarschaft, in der Menschen Angebote haben, um zusammenzukommen, kann dem vorbeugen. Die schwarz-grüne Landesregierung hat deshalb den Aktionsplan gegen Einsamkeit verabschiedet und unterstützt lokale Projekte gegen Einsamkeit.

Strukturen im Bund nicht rückabwickeln

Wir erwarten, dass der Bund die Städtebauförderung als bewährtes Instrument für die Kommunen erhält und fordern eine Ausweitung. Das schafft Planungssicherheit für die ohnehin stark belasteten Kommunen in NRW. 50% der Mittel fließen dabei in den ländlichen Raum.

Des weiteren fordern wir eine Neuauflage des Innenstadtprogramms “Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren”, damit Stadtkerne ein Aufenthaltsort von Lebensqualität bleiben und den Anpassungsdruck zu managen können. Dazu gehört auch die Gestaltung von öffentlichen Grünanlagen, Parks, Wasser- und Spielflächen, denn diese ist wichtig für die Klimaanpassung und macht die Zentren attraktiver.