

## **Leitantrag an den Mietertag NRW 2026**

---

### **1 Investieren und regulieren. Die Wohnungskrise in den Griff bekommen**

Die Wohnungskrise in Nordrhein-Westfalen breitet sich weiter aus. Vorhandene Instrumente reichen offensichtlich nicht aus, um die Krise in den Griff zu bekommen. Menschen mit geringen Einkommen werden aus den Städten gedrängt, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum beeinflusst die Familienplanung junger Paare und hemmt die Mobilität von Arbeitskräften. Immer mehr Rentner\*innen beziehen Wohngeld oder sparen an den nötigsten Ausgaben, weil sie mit den hohen Wohnkosten überfordert sind. Menschen ohne deutschen Pass oder ein reguläres Einkommen bleibt der Zugang zu Wohnraum oftmals ganz verwehrt. Die Wohnungskrise betrifft uns alle: Sie führt zu Armut, verschärft den Fachkräftemangel und lässt die staatlichen Ausgaben für Wohngeld und Kosten der Unterkunft stark ansteigen.

Die Wohnungskrise ist nicht vom Himmel gefallen. Der Deutsche Mieterbund hat bereits 1989 die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit verurteilt, sich gegen die Privatisierung von Wohnraum ab den 1990er Jahren gestemmt und plädiert seit Jahren für eine Verbesserung des Mietrechts und die Ausweitung des öffentlichen und sozialen Wohnungsbaus.

Um der Wohnungskrise zu begegnen, müssen Bund, Länder und Kommunen entschlossen handeln. Dabei müssen Mieten-, Wohnungsbau- und Bodenpolitik gleichermaßen in den Blick genommen werden. Nur durch vielfältige Maßnahmen, bestehend aus Regulierungen und Investitionen, kann das Menschenrecht auf Wohnen wieder verwirklicht werden. Aktuelle rechtliche Gutachten, wie beispielsweise vom wissenschaftlichen Dienst des Bundestages, zeigen auf, dass die Länderkompetenz im Wohnungswesen deutlich mehr Bereiche umfassen könnte als bislang angenommen. Die Landesregierung NRW ist aufgefordert zu prüfen, ob sie beispielsweise im Bereich Wohnungstausch, Instandhaltungsverpflichtung oder verbindliche Quoten geförderter Wohnungen für große Wohnungsunternehmen Vorgaben im Sinne der Mieter\*innen machen kann.

#### **1. Mieterschutz ausbauen**

Die Angebotsmieten in NRW steigen seit Jahren um rund 5 Prozent jährlich rasant. Mitte 2025 lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 9,84 Euro pro Quadratmeter. In den Ballungsgebieten der Rheinschiene werden durchschnittlich mehr als 13 Euro aufgerufen. Das Mietniveau schwankt zwischen den disparaten Wohnungsmärkten stark. Als allgemeiner Trend lässt sich jedoch feststellen, dass sich die Angebotsmieten immer mehr von den Bestandsmieten entkoppeln. Dadurch nimmt die Mobilität der Mieter\*innen ab und die Wohnungsgröße ist oftmals nicht passend zur Haushaltsgröße. Steigende Mieten und (energetische) Sanierungen sowie Modernisierungen führen zu Verdrängung und zu Segregation in den Städten. Auf der anderen Seite kämpfen vor allem – aber nicht nur – die Städte des Ruhrgebietes mit Vernachlässigung von Wohnraum und Überbelegung. Steigende Heiz- und Betriebskosten werden immer mehr zum Armutsrisiko. Der Zugang zu (angemessenem)

39 Wohnraum wird immer schwerer, was dazu führt, dass aktuell 122.000 Menschen in NRW  
40 wohnungslos sind. Ein steigender Anteil ist sogar gänzlich ohne Obdach.

41

42 ➤ **Mietenanstieg stoppen**

43 Aktuell gelten die Mietpreisbremse, die 15-Prozent-Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und  
44 ein besserer Schutz gegen Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung von Miet- in Eigen-  
45 tumswohnungen in lediglich 57 der 396 Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Dies  
46 ist in Anbetracht der zahlreichen angespannten Wohnungsmärkte völlig unzureichend. Die  
47 Landesregierung kann und muss die Gebietskulisse deutlich ausweiten und zusätzlich end-  
48 lich den Kommunen die Möglichkeit geben, einen Vorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Ei-  
49 gentumswohnungen (möglich durch § 250 BauGB) auszusprechen.

50 Für einen besseren Mieterschutz ist vor allem der Bund in der Pflicht. Das Auseinanderklaf-  
51 fen von Bestands- und Angebotsmieten ist ein Problem, das sozial verträglich nur gelöst wer-  
52 den kann, indem Angebotsmieten abgesenkt werden. Wir brauchen einen zeitlich befristeten  
53 Mietestopp, eine Entfristung und Verschärfung der Mietpreisbremse, eine Einschränkung  
54 von Indexmietverträgen sowie enge Grenzen für die Vermietung von möblierten Wohnungen.  
55 Zudem müssen alle zulässigen Mietverhältnisse in die Berechnung der Mietspiegel einflie-  
56 ßen, um das Bestandsniveau realistischer abzubilden. Andererseits dürfen überhöhte und  
57 Wuchermieten keine Berücksichtigung finden. Für diese Maßnahmen soll sich die Landesre-  
58 gierung über den Bundesrat einsetzen. Wir begrüßen es sehr, wenn Kommunen den § 5  
59 WiStG vermehrt anwenden. Auch die Jobcenter sollten Miethöhen ggf. mit Unterstützung der  
60 örtlichen Mietervereine, überprüfen. Die vom Bundesgesetzgeber angedrohten Verschärfun-  
61 gen bei den Kosten der Unterkunft lehnen wir entschieden ab, weil sie alleine die Bürger-  
62 geldempfänger\*innen in die Pflicht nehmen, gegen überhöhte Mieten vorzugehen.

63

64 ➤ **Wohnungsaufsicht stärken**

65 Das Wohnraumstärkungsgesetz muss zu einem standardmäßig präventiv einsetzbaren In-  
66 strument ausgebaut werden. Bislang wird die Wohnungsaufsicht allenfalls dann tätig, wenn  
67 bereits massive Missstände vorliegen. Oftmals ist zu diesem Zeitpunkt die Durchsetzung der  
68 notwendigen Reparaturen bereits schwierig und sehr kostspielig. Die Wohnungsaufsicht  
69 muss die notwendigen Eingriffsmöglichkeiten und finanziellen Mittel erhalten, um vorbeu-  
70 gend mittels Ersatzvornahme tätig werden zu können. Wohnungsaufsicht muss zu einer  
71 kommunalen Pflichtaufgabe nach Weisung werden und mit ausreichend Landesmitteln aus-  
72 gestattet werden. Sogenannte Problemimmobilien werden durch Problemvermieter herbeige-  
73 führt. Ihnen muss die Kontrolle über ihr Eigentum (beispielsweise durch Einsetzen eines  
74 Treuhänders) und als letztes Mittel das Eigentum selbst entzogen werden. Ziel der Woh-  
75 nungsaufsicht muss es sein, die Häuser und die Bewohnerstruktur zu erhalten. Das Land soll  
76 die Kommunen bei der Umsetzung der Wohnungsaufsicht weiterhin unterstützen, gerade  
77 beim Umgang mit überregionalen Vermietern, wie dies beispielsweise bei der DEGAG ge-  
78 schehen ist. Zudem ist dringend zu prüfen, ob es landesrechtliche Möglichkeiten gibt, Ver-  
79 mieter dazu zu verpflichten, einen bestimmten Anteil der Miete in Instandsetzung zu investie-  
80 ren und entsprechende Rückstellungen zu bilden.

81 ➤ **Weitere Forderungen**

82 Die Politik muss entschlossen gegen Wohnungslosigkeit vorgehen. Das Konzept „Housing  
83 First“ ist vielversprechend, aber nur anwendbar, wenn den Kommunen ausreichend

84 Wohnraum oder Belegungsrechte zur Verfügung stehen. Zwangsräumungen in die Woh-  
85 nungslosigkeit dürfen nicht durchgeführt werden.

86 Die Betriebskosten sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Im Bereich der Heizkosten  
87 fordern wir eine Preisaufsicht bei Contracting-Modellen und die Übernahme der CO<sub>2</sub>-Steuer  
88 durch den Vermieter, da dieser die Investitionsentscheidung über das Heizungssystem trifft.  
89 Die Grundsteuer und Versicherungskosten müssen aus dem Betriebskostenkatalog gestri-  
90 chen werden. Zudem müssen Versorgungssperren verhindert werden, die die Mieter\*innen  
91 unverschuldet treffen, weil der Vermieter die eingekommenen Vorauszahlungen nicht an den  
92 Versorger weitergeleitet hat.

93 Die Kommunen in NRW sollen Zweckentfremdungssatzungen erlassen und die damit ver-  
94 bundenen Instrumente entschlossen einsetzen. Die Landesregierung muss endlich ein Woh-  
95 nungsregister einführen und Wohnungstausch bei gewerblichen Vermietern ermöglichen.  
96 Wohnungstausch kann dazu beitragen, die unpassende Verteilung von Wohnraum zu heilen,  
97 sofern die Mieter\*innen die jeweiligen Altverträge übernehmen können.

98 Mieter\*innen sind zunehmend mit smarten Technologien in ihren Wohnungen konfrontiert.  
99 Rauchmelder, Thermostate und verschiedene Messgeräte können Daten speichern und  
100 übertragen. Diese Technologien können zu Einsparungen führen und das Leben bequemer  
101 machen. Wir sehen aber mit Sorge, dass große Wohnungsunternehmen massenhaft Mieter-  
102 daten sammeln und damit die Bewirtschaftung der Bestände im Sinne der Profitorientierung  
103 optimieren. Entscheidend für den DMB NRW ist, dass Mieter\*innen selbständig über die Ein-  
104 führung neuer Technologien entscheiden können, die Kosten transparent bleiben und der  
105 Datenschutz gewahrt bleibt.

## 106 **2. Nachhaltige und bezahlbare Wohnungen schaffen und erhalten**

107 Der Bestand an Sozialwohnungen in NRW ist seit 1990 von 1,3 Millionen auf 411.000 gesun-  
108 ken. Weniger als acht Prozent aller Mietwohnungen in NRW sind noch preisgebunden. Laut  
109 einer Prognose der NRW.Bank laufen bis 2035 gut 220.000 weitere Sozialwohnungen aus  
110 der Preisbindung. Insgesamt sind 2025 lediglich 10,667 zusätzliche Mietwohnungen durch  
111 Modernisierung oder Neubau in die Preisbindung aufgenommen worden. Bezahlbarer Wohn-  
112 raum wird daher in den kommenden Jahren noch knapper werden. Zudem setzen herausfor-  
113 dernde Klimaziele den Wohnungsmarkt weiter unter Druck. Der Mangel an barrierefreien  
114 Wohnungen ist eklatant. Während im Mietrecht vor allem der Bund gefragt ist, liegt die Ver-  
115 antwortung für den Wohnungsbau bei den Ländern.

116

### 117 ➤ Soziale Wohnraumförderung ausweiten

118 2025 wurden 2,3 Mrd. Euro für die Wohnraumförderung in NRW verausgabt. Der Großteil  
119 der Fördermittel, nämlich 1,6 Mrd. Euro, waren Darlehensmittel der NRW.Bank. Der Bund  
120 stellte 530 Mio. Euro zur Verfügung, wohingegen nur 172 Mio. Euro aus dem Landeshaus-  
121 halt in die Wohnraumförderung geflossen sind. 2025 mussten 2,17 Mrd. Euro aufgebracht  
122 werden, um 10.667 preisgebundene Mietwohnungen zu fördern. Wir brauchen ausreichend  
123 Mittel, um jährlich mindestens 25.000 Sozialwohnungen zu fördern. Nur so kommen wir aus  
124 dem historischen Tief an Sozialwohnungen heraus. Das Land sollte nicht weniger Eigenmittel  
125 zur Verfügung stellen, als der Bund zuschießt. Wir sehen den Ankauf und die Verlängerung  
126 von Belegungs- und Mietpreisbindungen differenziert. Diese stehen oft in Konkurrenz zu  
127 Neubau und Modernisierungsmaßnahmen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.  
128 Preis- und Belegungsbindungen von 100 Jahren, wie seit Oktober 2024 in Hamburg auf

129 öffentlichen Grundstücken möglich, sollen auch in NRW umgesetzt werden. Auf nicht-öffentli-  
130 chen Grundstücken darf es keine Bindungsdauer von unter 50 Jahren geben. In Berlin liegen  
131 verschiedene Konzepte und Gutachten auf dem Tisch, wie Großvermieter zu einer Sozial-  
132 wohnungsquote verpflichtet werden können. Hat dieser Weg rechtlich Bestand, muss NRW  
133 umgehend eine solche Landesregelung auf den Weg bringen.

134

135 ➤ Klimaziele sozialverträglich erreichen

136 Der DMB NRW bekennt sich zu den Pariser Klimazielen. Zugleich dürfen die Mieter\*innen  
137 durch energetische Maßnahmen oder den Einbau klimafreundlicher Heizungen nicht überfor-  
138 dert werden. Modernisierungen sollten innerhalb des Vergleichsmietensystems berücksich-  
139 tigt werden oder hilfs- und übergangsweise die Modernisierungsumlage zumindest deutlich  
140 gesenkt werden. Der Mietaufschlag muss sich am energetischen Einsparergebnis orientieren  
141 und nicht an den häufig schwer nachvollziehbaren Kosten. Wir sprechen uns für warmmie-  
142 tenneutrale Modernisierungen aus. Auch beim Wohnungsneubau sind Aspekte des Klima-  
143 schutzes noch stärker zu berücksichtigen. Verdichtungspotenziale müssen besser genutzt  
144 werden und Abriss darf nur in Ausnahmefällen genehmigt werden. Denn durch Abriss geht  
145 nicht nur gebundene Energie verloren, sondern oftmals auch bezahlbarer Wohnraum, der  
146 durch teuren Neubau ersetzt wird.

147

148 ➤ Weitere Forderungen:

149 Weitere Stellschrauben, um den Bau bezahlbarer Wohnungen zu beschleunigen sind zügige  
150 Genehmigungsprozesse, eine Reduzierung der Baukosten und das Ausweisen neuer Bauflä-  
151 chen. Der neu in Kraft getretene Bauturbo kann Prozesse beschleunigen. Jedoch ist genau  
152 darauf zu achten, dass bei aller Beschleunigung die Qualität der Wohnungen und der sozia-  
153 len Infrastruktur nicht leidet. Außerdem muss sichergestellt werden, dass sich Kosteneinsa-  
154 parungen in niedrigeren Mieten widerspiegeln. Zudem können Kommunen durch Baugebote  
155 und die Grundsteuer C Druck auf Grundeigentümer ausüben, Baulücken zu schließen und  
156 unbebaute Grundstücke zu aktivieren.

157 In der Landesbauordnung, den Landesförderprogrammen und kommunaler Planung müssen  
158 Zielgruppen mit spezifischen Bedarfen stärker berücksichtigt werden. Eine alternde Gesell-  
159 schaft braucht dringend mehr barrierefreien Neu- und Umbau. Die Bereitstellung von Wohn-  
160 raum für Studierende und Auszubildende muss forciert werden. Älteren Menschen in zu groß  
161 gewordenen Eigenheimen und Wohnungen sollten ortsnahe Alternativen und Umzugshilfen  
162 angeboten werden.

163

### 164 **3. Gemeinwohlorientierte Akteure auf dem Wohnungsmarkt stär-** 165 **ken**

166 Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen wie Genossenschaften, öffentliche oder ge-  
167 meinnützige Unternehmen sind das Rückgrat des bezahlbaren Wohnens in Deutschland.  
168 Ihnen gegenüber stehen Unternehmen, deren Ziel es ist, eine maximale Rendite mit ihren  
169 Beständen zu erwirtschaften. Dazu gehören häufig börsennotierte Wohnungsunternehmen,  
170 Hedgefonds, Family Offices etc. Dazwischen stehen Unternehmen, die Profite mit Augenmaß  
171 erwirtschaften. Zu dieser Gruppe gehören in der Regel auch private Vermieter. Börsenno-  
172 tierte Unternehmen wie Vonovia und die LEG lagern viele Dienstleistungen, und vermehrt die

173 Wärmeversorgung, in eigene Tochterunternehmen aus und erwirtschaften so Extraprofite auf  
174 Kosten der Mieter\*innen. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bleibt dabei zumeist unbeachtet.  
175 Sie profitieren vom Mangel an Wohnraum, tragen aber kaum (oder wie im Fall der LEG gar  
176 nicht) durch Neubau zur Entspannung der Situation bei. Gemeinwohlorientierte Wohnungs-  
177 unternehmen sind hingegen der Allgemeinheit und ihren Mieter\*innen verpflichtet und wirt-  
178 schaften in der Regel in deren Sinne. Sie sind deswegen von der öffentlichen Hand privile-  
179 giert zu behandeln.

180 Noch immer gehen dem Land wichtige Steuereinnahmen verloren, da mit sogenannten  
181 Share Deals Grunderwerbsteuer umgangen wird. Ganze Siedlungen und Immobilienpakete  
182 werden beispielsweise zwischen internationalen Fonds verkauft, ohne dass Steuern anfallen.  
183 Die zusätzlichen Einnahmen könnten zur Förderung eines gemeinwohlorientierten Woh-  
184 nungsmarktes eingesetzt werden. Der DMB NRW fordert die Landesregierung auf, über den  
185 Bundesrat eine deutliche Einschränkung von Share Deals voranzutreiben.

186

187 ➤ Vergabepolitik gemeinwohlorientiert ausrichten

188 Bei der Vergabe von Fördermitteln sollte das Land gemeinwohlorientierte Unternehmen be-  
189 vorzugen. Auch bei der Bebauung öffentlicher Grundstücke kann durch Konzeptvergaben  
190 gewährleistet werden, dass Grundstücke nicht an profitorientierte Wohnungsunternehmen  
191 gelangen. In Kombination mit der Vergabe in Erbpacht behält die öffentliche Hand die Kon-  
192 trolle über die Grundstücke und kann dauerhaft Vorgaben für die Nutzung machen.

193

194 ➤ Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft

195 Die Privatisierung der landeseigenen LEG war ein großer Fehler. Der Aufbau eines landesei-  
196 genen Wohnungsbestandes braucht Zeit und Geld, ist aber dringend notwendig. Deswegen  
197 setzt sich der DMB NRW für die Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft ein, wie es in  
198 den letzten Jahren Bayern und Niedersachsen gemacht haben. Grundsätzliche Aufgaben ei-  
199 ner Landeswohnungsgesellschaft sind:

200 ➔ Der Bau von preisgünstigen Wohnungen vornehmlich in Gemeinden, in denen keine  
201 kommunale Gesellschaft oder andere gemeinwohlorientierte Akteure den Wohnungs-  
202 neubau aktiv vorantreiben

203 ➔ Der Ankauf von Bestandsimmobilien: Hierfür eignen sich besonders größere Be-  
204 stände von Fonds oder Unternehmen, die in die Insolvenz gehen. Eine Landeswoh-  
205 nungsgesellschaft könnte in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune, sog. Problem-  
206 immobilien erwerben und sozialverträglich sanieren.

207

208 ➤ Landesbeteiligungsfonds für kommunale Wohnungsunternehmen

209 Eine weitere Möglichkeit den öffentlichen Wohnungsbau zu stärken ist ein Landesbeteili-  
210 gungsfonds. Das Land beteiligt sich an kommunalen Wohnungsunternehmen und stärkt so-  
211 mit deren Eigenkapitalbasis. Dadurch sind Unternehmen für die vielfältigen Herausforderun-  
212 gen (Bau bezahlbarer Wohnungen, energetische Sanierung des Bestandes, Aufkauf und Sa-  
213 nierung von „Problemimmobilien“) besser gewappnet. Das Land kann die Vergabe an einen  
214 bestimmten Verwendungszweck knüpfen. Zudem könnten Mittel eines solchen Fonds zur  
215 Unterstützung von Neugründungen von kommunaler oder interkommunaler Wohnungsunter-  
216 nehmen verwendet werden.

## 217 **4. Sozial orientierte Bodenpolitik**

218 Grund und Boden sind nicht vermehrbar und unverzichtbar. Deswegen hat das Bundesver-  
219 fassungsgericht bereits 1967 angemerkt, dass dieses besondere Gut weit mehr reguliert  
220 werden müsse als andere Güter. Diese Position vertritt auch der DMB NRW. Der weit ver-  
221 breitete Verkauf von Grund und Boden durch die öffentliche Hand in den 1990er und 2000er  
222 Jahren befeuerte die Wohnungskrise. Die Baulandpreise in NRW haben sich in den letzten  
223 10 Jahren nahezu verdoppelt und liegen aktuell bei durchschnittlich 272 Euro pro Quadrat-  
224 meter. In guten Lagen kostet ein Quadratmeter Bauland über 1.000 Euro. Auf solchen Flä-  
225 chen kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Kommunen fehlen die Grundstücke, um  
226 selbst Wohnungsbau zu betreiben und die soziale Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bevöl-  
227 kerung anzupassen.

228 Der Bundesgesetzgeber muss dafür sorgen, dass Gewinne aus kommunalen Planungsmaß-  
229 nahmen komplett von der öffentlichen Hand abgeschöpft werden können. Ebenso müssen  
230 Bodenwertsteigerungen, die meist auf Leistungen der Allgemeinheit (attraktive Wohngegend,  
231 gute Infrastruktur, Sicherheit etc.) zurückgehen, deutlich höher besteuert werden, als das  
232 heute der Fall ist.

233 Den Besitz an öffentlichem Grund und Boden deutlich zu erweitern, ist ein Schlüssel, um die  
234 Wohnungskrise nachhaltig zu lösen. Wir fordern das Land auf, einen Bodenfonds einzurich-  
235 ten und mit ausreichend Mitteln auszustatten, um – in Zusammenarbeit mit den Kommunen  
236 – eine strategische Bodenbevorratung zu betreiben. So können beispielsweise Flächen an-  
237 gekauft werden, bevor sie zu teurem Bauland umgewandelt werden. Der Landesbodenfonds  
238 gibt die Grundstücke dann verbilligt an die Kommunen (oder an gemeinwohlorientierte Woh-  
239 nungsunternehmen mittels Erbbaurechts) und lässt sich garantieren, dass die Flächen einer  
240 dauerhaft sozialen Nutzung zugeführt werden und nicht mehr privatisiert werden können. Ne-  
241 ben finanziellen Mitteln ist eine Stärkung des Vorkaufsrechts für die öffentliche Hand ein  
242 wichtiger Baustein, Grund und Boden zu (re-)kommunalisieren.

243

244 In diesem Leitantrag hat der DMB NRW eine Reihe von Maßnahmen und Handlungsoptio-  
245 nen aufgezeigt, wie auf allen politischen Ebenen gegen die Wohnungskrise angegangen  
246 werden kann und muss. Mit diesen Forderungen richten wir uns explizit an die derzeitige  
247 Landesregierung, wir begrüßen es aber ebenfalls ausdrücklich, wenn sich politische Parteien  
248 in Hinblick auf die Landeswahl 2027 mit diesen Forderungen auseinandersetzen.

249 Es darf nicht sein, dass in einem der reichsten Länder der Welt so viele Menschen von Woh-  
250 nungslosigkeit und Obdachlosigkeit betroffen sind, beengt wohnen, die Lebensplanung durch  
251 Wohnungsmangel beeinträchtigt wird oder eine Jobaufnahme verhindert wird. Das Recht auf  
252 eine angemessene und bezahlbare Wohnung muss in der Landesverfassung NRW und dem  
253 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland verankert werden. Die Verwirklichung die-  
254 ses Rechts muss Maßstab politischen Handelns in Bund, Ländern und Kommunen sein.