

09.12.2025

# Antrag

der Fraktion der SPD

**NRW muss funktionieren: Handeln, statt klagen – Umbauoffensive im Bestand kann mehr Wohnraum für kleine Haushalte schaffen und Klimaschutz im Wohnungssektor voranbringen**

## I. Ausgangslage

Der stetig ansteigende Wohnraummangel der vergangenen Jahre hat zu einem deutlichen Anstieg der Mietpreise geführt. Für immer mehr Menschen werden die notwendigen Aufwendungen für eine menschenwürdige Unterkunft zu einem existenziellen Problem. Immer weiter steigende Mietpreise verfestigen, verschärfen und schaffen neue Armutslagen.

Auch für viele selbstnutzende Wohneigentümer werden die erforderlichen Aufwendungen für den Erhalt ihres Wohneigentums immer schwerer zu bewältigen. Dies ist dem allgemein deutlich stärkeren Kostendruck in Folge der erheblichen Preissteigerungen der letzten Jahre geschuldet. Zudem gefährdet der zum Teil hohe Sanierungsbedarf dieses Gebäudebestands, mit hohen gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz, die erhoffte Alterssicherung durch Wohneigentum. Transparenz erhält diese Perspektive beispielsweise durch eine Untersuchung zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen von Besitzern von Immobilien, die der Paritätische Gesamtverband im Jahr 2023 veröffentlicht hat.<sup>1</sup> Danach zeigt sich eine erhebliche Spreizung der Finanzvermögen, die für einen Teil der selbstnutzenden Wohneigentümer Investitionen in energetische Modernisierung und bedarfsgerechten Umbau kaum möglich macht.

Diese finanziellen Herausforderungen sind in Summe für beide Bevölkerungsgruppen, Mieter/-innen und selbstnutzende Wohneigentümer/-innen eine ernstzunehmende Dimension des bezahlbaren Wohnens. Die Situation befördert die soziale Schieflage in unserem Land. Vor diesem Hintergrund kommt dem bezahlbaren Wohnraum für die große Masse der Bevölkerung zentrale Bedeutung zu.

Die Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung der Landesregierung zeigen, dass die jährlich erstellten zusätzlichen Wohneinheiten mit Mietpreisbindung den Verlust an bezahlbarem Wohnraum noch nicht einmal ausgleichen können. Denn der Wegfall von Mietpreisbindungen übersteigt den Neubau entsprechenden öffentlich geförderten Wohnraums deutlich. Neben dem reinen Mangel an Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten ist zudem seine Bezahlbarkeit für kleine und mittlere Einkommen ein erhebliches Problem.

---

<sup>1</sup> Paritätische Forschungsstelle im Auftrag des Paritätischen Gesamtverbandes und des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) (Hg.): Kurzexpertise: Einkommen und Vermögen der Eigentümer\*innen von Immobilien. Berlin, 2023.

Stattdessen braucht Nordrhein-Westfalen ergänzend einen Aufbruch für die Aktivierung von mehr Wohnraum im Bestand.

Dabei verfügt der Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums über erhebliche Potentiale, weil viele seiner Immobilien untergenutzt sind. Nach einer Befragung des Verbandes Wohneigentum unter dessen Mitgliedern aus dem Jahr 2024<sup>2</sup> empfinden 26% der Teilnehmer/-innen der Untersuchung die eigene Wohnfläche als zu groß. Das gilt insbesondere für ältere Personen in Zwei-Personen-Haushalten mit Wohnflächen von mehr als 100 Quadratmetern. 32% der Befragten zeigen sich offen für Optionen wie das Teilen von Wohnraum, den Umzug in kleinere Einheiten oder die Vermietung von Einliegerwohnungen, sofern Umbauten möglich sind. Dabei werden von den Befragten Einliegerwohnungen als Lösung zum Vermieten bevorzugt.

Zu den wesentlichen Hemmnissen der Befragten gehören u.a. finanzielle und bürokratische Hürden sowie rechtliche Unsicherheiten. Insofern muss ein spezielles Angebot der öffentlichen Wohnraumförderung zum Umbau untergenutzten und selbstgenutzten Wohneigentums immer auch mit einer umfassenden Beratung und einem Service verbunden sein.

Allein der Verband für Wohneigentum verfügt in Nordrhein-Westfalen über rund 125.000 objektbezogene Mitgliedschaften. Dazu kommen viele selbstgenutzte Wohnimmobilien unter dem Dach von Haus & Grund sowie viele nicht organisierte Bewohner von selbstgenutztem Wohneigentum mit ähnlicher Motivlage. Nach Berechnungen des Verbandes gibt es theoretisch rund 5,3 Millionen Haushalte in Deutschland, die durch eine effizientere Wohnraumnutzung einen spürbaren Beitrag zur Entlastung der Wohnungsmärkte leisten könnten.

Geschätzt wird, dass rund 1.000.000 dieser Haushalte sich für eine entsprechende Initiative entscheiden würden. Damit könnte langfristig zusätzlicher Wohnraum mit bezahlbaren Kosten für kleine Haushalte entstehen und den Wohnungsmärkten auch in Nordrhein-Westfalen zugeführt werden.

Insbesondere mit Blick auf die Wohnraumsituation für Studierende, vor allem Studienanfänger/-innen gibt es in den westdeutschen Großstädten und klassischen Universitätsstädten erhebliche Versorgungsprobleme. Gleiches gilt für Auszubildende, die eine Wohnungen suchen. Studien des Moses-Mendelssohn-Instituts (MMI) und des Deutschen Studentenwerks (DSW) zeigen, dass die durchschnittlichen Wohnkosten für Studierende in Deutschland erstmals über 500 Euro monatlich liegen und damit deutlich die BAföG-Wohnkostenpauschale übersteigen. Das DSW kritisiert diese Entwicklung, die zu einer sozialen Auslese führt, da Studierende aus finanziell schwächeren Familien ihren Studienort nach den Mietpreisen wählen müssen.<sup>3</sup> Das Deutsche Studierendenwerk fordert daher schon seit Jahren Bund und Länder auf ein besonderes Förderprogramm für die Schaffung von adäquatem Wohnraum aufzulegen.<sup>4</sup>

Vor dem Hintergrund dieser Potentiale macht es vor allem Sinn, spezielle Fördermaßnahmen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Form von Einliegerwohnungen im Bestand mit der Förderung einer energetischen Modernisierung von Wohnraum zu verbinden. Dies würde sowohl eine Entschärfung des Wohnraummangels insbesondere für kleine Haushalte bei gleichzeitiger Beförderung der energetischen Modernisierung dieses Wohngebäudesektors bedeuten.

---

<sup>2</sup> Verband Wohneigentum: „Teilen, Umbauen, Vermieten? Ergebnisse der Befragung zum Thema untergenutzter Wohnraum“. Bonn, April 2024.

<sup>3</sup> [https://moses-mendelssohn-institut.de/aktuelles/Studentische\\_Wohnkosten\\_Hochschulorte\\_WiSe\\_2025\\_2026/](https://moses-mendelssohn-institut.de/aktuelles/Studentische_Wohnkosten_Hochschulorte_WiSe_2025_2026/)

<sup>4</sup> <https://www.studierendenwerke.de/themen/wohnen/wohnen-im-studium>

## II. Der Landtag stellt fest

- Angesichts der Wohnraumnot in Nordrhein-Westfalen, insbesondere was Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen angeht, müssen alle Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ergriffen werden, die sich bieten.
- Dabei kommt der Aktivierung des untergenutzten Wohnraums im selbstgenutzten Wohneigentum eine große Bedeutung zu. Das Potential interessierter Eigentümer ist erheblich.
- Die Aktivierung dieser Wohnraumpotentiale im Wege einer Förderung durch die öffentliche Wohnraumförderung des Landes muss mit einer umfassenden Beratung und entsprechenden Serviceleistungen verbunden sein, um möglichst viele Interessenten zur Initiative zu bringen.
- Die Maßnahmen sollten mit der bereits vorhandenen öffentlichen Förderung der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden eng verknüpft werden, um zugleich den Wohnungssektor mit Blick auf die Erreichung der Klimaschutzziele voranzubringen.
- Hinsichtlich der potenziellen Fördernehmer, die oftmals als Gewährer von Nießbrauch nach dem BGB oder weitergehenden Nutzungsrechten im Wege der vorweggenommenen Erbfolge nicht im Gebäude wohnen, muss eine Förderung trotzdem möglich sein. Die Förderung ist insoweit an das Gebäude zu binden, nicht an die jeweilige Bewohnerschaft.

## III. Der Landtag beschließt

Der Landtag von Nordrhein-Westfalen fordert die Landesregierung auf,

- ein Förderprogramm im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes aufzulegen, das speziell den Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum mit dem Ziel der Schaffung von Einliegerwohnungen im Fokus hat.
- die Förderung eng mit dem bestehenden Förderangebot zur energetischen Modernisierung von Wohnraum zu verknüpfen.
- die Förderung an das jeweilige Gebäude zu binden, da in vielen Fällen die potentiellen Fördernehmer/-innen im Wege der vorweggenommenen Erbfolge nicht im Gebäude wohnen.
- das Förderangebot nachhaltig öffentlich und zielgerichtet zu bewerben und mit einem umfassenden Beratungs- und Serviceangebot für die Zielgruppe zu begleiten.

Jochen Ott  
Ina Blumenthal  
Sarah Philipp  
Sebastian Watermeier

und Fraktion