LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
18. Wahlperiode

Drucksache **18/16906**

09.12.2025

Antrag

der Fraktion der SPD

NRW braucht das Ende der Wohnungsmarktkrise: Gegen Wohnungslosigkeit und für soziale Wohnungspolitik in NRW

I. Ausgangslage

Studien und Befragungen zeigen deutlich: Bezahlbares Wohnen wird von der Bevölkerung als elementares Grundbedürfnis angesehen. Hohe Wohnkosten gelten als erhebliches Armutsrisiko, das nicht nur die finanzielle Situation belastet, sondern auch negative Folgen für die Entwicklung von Kindern, für soziale Teilhabe und für das Zusammenleben in den Städten hat. Erwartet wird von der Politik vor allem eine Stärkung des sozialen Wohnungsbaus, die Förderung von Wohnungsgenossenschaften sowie wirksame Instrumente gegen steigende Mieten.

Gleichzeitig spitzt sich die allgemeine Wohnungskrise in Nordrhein-Westfalen weiter zu. In vielen Städten fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Familien mit durchschnittlichem oder geringem Einkommen finden kaum noch eine Wohnung, die sie bezahlen können. Immer öfter bleibt die Suche erfolglos. Der Mangel an Wohnraum treibt die Mieten nach oben und macht bezahlbares Wohnen für breite Teile der Bevölkerung zur Mangelware. So liegt der durchschnittliche Mietpreis in Nordrhein-Westfalen im dritten Quartal 2025 bei 08,66€/m^2. Das entspricht einem Anstieg um 4,97% im Vergleich zum Vorjahr (08,25€/m^2)[1].

In den Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten ist diese Entwicklung deutlich dramatischer. Die weiter steigenden Mietpreise in NRW bringen viele Menschen in eine schwierige Lage und verstärken damit auch die soziale Schieflage in den Quartieren in NRW: Ganze Stadtteile entwickeln sich zu sozialen Brennpunkten, während andere zu exklusiven Wohnlagen für Wohlhabende werden. Diese Entwicklung gefährdet langfristig den sozialen Frieden. Besonders betroffen sind junge Menschen, Studierende, Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Migrationshintergrund und Frauen.

Dem steht eine Mieterschutzverordnung der Landesregierung gegenüber, die 85 Prozent aller Kommunen im Land vom möglichen Mieterschutz nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ausnimmt. So können aufgrund der realitätsfernen Gebietskulissen, die der Verordnung zugrunde liegen, in weiten Teilen des Landes ungerechtfertigte Mietpreiserhöhungen bei Bestands- wie bei Wiedervermietungsmieten nicht bekämpft werden, weil die Anwendung der Mietpreisbremse wie der Kappungsgrenzen unzulässig gemacht wird.

[1] https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/nordrhein-westfalen/mietspiegel?mapCenter=51.440346%2C7.66404%2C7.414901283392003

Datum des Originals: 09.12.2025/Ausgegeben: 11.12.2025

Gleichzeitig sinkt die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen dramatisch. Prognosen der NRW.BANK gehen davon aus, dass bis 2035 nur noch 217.000 solcher Wohnungen verfügbar sein werden. Im Jahr 2000 hatte die Zahl noch bei weit über 800.000 gelegen. Allein bis zum Jahr 2030 muss laut der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK mit einem jährlichen Rückgang dieses Angebots um durchschnittlich rund 20.000 Wohneinheiten pro Jahr gerechnet werden.

Zwangsräumungen verschärfen die Lage auf den Wohnungsmarkt zusätzlich. 2023 wurden in NRW 8.998 Wohnungen zwangsgeräumt, ein trauriger Spitzenwert unter den deutschen Bundesländern. Zwangsräumungen sind nicht vollständig verhinderbar, aber insbesondere bei vulnerablen Gruppen muss dafür Sorge getragen werden, dass die Zwangsräumung die Menschen nicht in Wohnungslosigkeit oder Obdachlosigkeit treibt.

Und die Zahl der Menschen, die in unserem Land von Wohnungslosigkeit betroffen sind, steigt seit Jahren. Dabei bedeutet Wohnungslosigkeit nicht nur den Verlust eines sicheren Zuhauses, sondern auch den Verlust von Schutz, Privatsphäre und sozialer Teilhabe. Menschliche Bedürfnisse wie Wärme, Erholung und ausreichende und gesunde Ernährung lassen sich ohne eigene Wohnung nur schwer erfüllen. Wohnungslose Menschen schämen sich oftmals dafür und sind bemüht nicht als wohnungslos nach außen erkennbar zu sein. So ist Wohnungslosigkeit anders als Obdachlosigkeit häufig unsichtbar für die Gesellschaft. Dies liegt auch daran, dass wohnungslose Menschen nicht selten bei Freunden, Bekannten oder Verwandten unterkommen. So werden sie von keiner Statistik erfasst. Ein anderer Teil der Wohnungslosen ist in Einrichtungen der Kommunen oder von freien Trägern der Wohnungslosenhilfe und anderen Anbietern untergebracht. In den Wintermonaten sind die Herausforderungen für Wohnungslose noch größer, weil Kälte und schlechtes Wetter den Aufenthalt tagsüber draußen erschweren. Statt Wärme und Schutz droht Wohnungslosen Not und Unsicherheit. Wie besorgniserregend die Lage in NRW ist, zeigt ein Blick auf die Zahlen.

In Nordrhein-Westfalen hat die Wohnungslosigkeit in den vergangenen Jahren dramatisch zugenommen. Im Jahr 2024 waren in NRW 122.000 Menschen wohnungslos. Das entspricht einem Anstieg von 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und ist zugleich der höchste Wert seit Beginn der Statistik. Die Dunkelziffer dürfte deutlich höher ausfallen. Besonders dramatisch ist der Anteil von jungen Menschen unter den Wohnungslosen in NRW. Rund ein Viertel der wohnungslosen Menschen in NRW sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Auch zahlreiche Studierende sind aufgrund steigender Mieten und fehlender Wohnheimplätze in prekäre Wohnsituationen geraten oder auf Notunterkünfte an den Studienstandorten angewiesen.

In dem jüngst vorgestellten Gutachten zur zukunftssicheren Aufstellung der zwölf Studierendenwerke des Landes Nordrhein-Westfalen (Vorlage 18/4365) wird deutlich, dass die vorhandenen Wohnheimplätze zu 95-100 Prozent belegt sind und deutlich mehr Bedarf besteht, die Anzahl der Wohnheimplätze im Verhältnis zur Anzahl der Studierenden liegt bei gerade einmal 0,05-0,09.[2] Infolgedessen wird vorgeschlagen, dass das Land „Planungs- und Entscheidungssicherheit für die Studierendenwerke hinsichtlich des quantitativen und qualitativen Wohnheimangebots je Studierendenwerk schaffen“[3] müsse. Hierfür sollte das Land gemeinsam mit den Kommunen „Möglichkeiten finden, dass die Studierendenwerke bei Bedarf für die Umgestaltung bzw. den Ausbau von Hochschulstandorten ausreichend Flächen/Grundstücke ohne Gewinnerzielungsabsicht durch kostenlose Überlassung oder günstige Erbbaurechtskonditionen für Grundstücke erhalten“[4].

[2] Quelle: Handlungsempfehlungen zur zukunftssicheren Aufstellung der zwölf Studierendenwerke des Landes Nordrhein-Westfalen. Vergleiche Untersuchung der Kosten und Organisation (Vorlage 18/4365), S. 49.
[3] Ebd. S. 52.
[4] Ebd.

Frauen sind eine weitere besonders vulnerable Gruppe. Nicht selten sind Gewalt in der Familie oder Partnerschaft sowie Armut Auslöser von Wohnungslosigkeit bei Frauen. Aus Sorge vor Obdachlosigkeit gehen sie mitunter Zwangsgemeinschaften ein oder leben in prekären Situationen. Die aktuelle Studie der Frauenhauskoordinierung e.V. von Oktober 2025 zum Thema Inklusion im Frauengewaltschutz unterstreicht, dass der angespannte Wohnungsmarkt besonders gewaltbetroffene Frauen und ihre Kinder trifft[5]. Lebt eine Frau etwa zum Zeitpunkt der Gewalterfahrung bereits seit längerer Zeit auf der Straße, in Notschlafstellen oder in gemischtgeschlechtlichen Gemeinschaftsunterkünften, können Frauenhäuser ihr oftmals kein adäquates Angebot machen. Es mangelt an geeigneten Konzepten und entsprechenden Ressourcen. Finden Frauen Schutz und Unterstützung in einem der überfüllten Frauenhäuser, suchen sie anschließend vergeblich nach bezahlbaren Wohnungen. Vielen bleibt dann nur die Wahl zwischen Rückkehr in die Gewaltbeziehung oder in die Wohnungslosigkeit.

Um die gravierende Lücke zum Schutz gewaltbetroffener Frauen zu schließen, müssen Wohnungslosigkeit und Frauengewaltschutz zusammengedacht werden. Für einen nachhaltigen Gewaltschutz sind daher Investitionen in den sozialen Wohnungsbau und Wohnungskontingente für Frauen in Wohnungsnotfällen ebenso dringlich erforderlich wie die angemessene Ausstattung der Gewaltschutzeinrichtungen. Die Herausforderungen sind vielfältig: steigende Mieten, fehlender bezahlbarer Wohnraum und zu wenig Präventionsangebote verschärfen die Lage. Die Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ und Hilfsprogramme von Trägern der Wohnungslosenhilfe sind wichtig, reichen aber wie die Statistik zeigt nicht aus. Auch müssen die spezifischen Bedarfe von jungen Menschen und Frauen berücksichtigt werden sowie vulnerable Gruppen besser vor Wohnungslosigkeit geschützt werden. Ansätze wie dies aussehen kann, gibt es beispielsweise in Frankreich mit dem Projekt „Bureaux du Coeur“. Wohnungslose Menschen erhalten hier die Möglichkeit nachts und am Wochenende in Büroräumen zu übernachten und erhalten dort für drei bis sechs Monate eine Unterkunft, die Sicherheit und Stabilität bringt sowie ein strukturiertes Begleitangebot. Es braucht auch in NRW eine koordinierte Strategie, die Wohnraum schafft, Prävention stärkt und soziale Unterstützung ausbaut – damit niemand in NRW ohne ein sicheres zuhause leben muss.

II. Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- ein Pilotprojekt analog zum französischen „Bureaux du Coeur“ aufzulegen.
- Zwangsräumungen von vulnerablen Gruppen wie Schwangeren, Alleinerziehenden, Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen auszusetzen, bis eine angemessene Unterbringung gewährleistet ist.
- ein verbindliches Mediationsverfahren vor jeder Zwangsräumung vorzuschreiben.
- den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu stärken.
- die Öffentliche Wohnraumförderung in NRW zu ertüchtigen, dass deutlich mehr als die zuletzt fertiggestellten 6.726 mietpreisgebundenen Wohneinheiten pro Jahr (2024) gebaut werden.
- den Mieterschutz zur Bekämpfung des weiteren Mietpreisanstiegs für alle angespannten Wohnungsmärkte in NRW durch Neubestimmung einer realitätsbezogenen Gebietskulisse in Abstimmung mit den Kommunen deutlich zu stärken, indem eine novellierte Mieterschutzverordnung auf dieser Basis zeitnah erlassen wird.
- das Umwandlungsverbot für Mietwohnraum in Wohneigentum in angespannten Wohnungsmärkten nach § 240 BauGB in die Mieterschutzverordnung aufzunehmen und damit den betroffenen Kommunen mehr Handlungsspielraum zu geben.

[5] https://www.frauenhauskoordinierung.de/fileadmin/redakteure/PDF/Mitgliederinfo/FHK_Studie_Inklu-sion.pdf

- die Öffentliche Wohnraumförderung in NRW insbesondere mit den besonderen Angeboten für die im grundlegenden Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) definierten vulnerablen Gruppen[6] deutlich stärker zu fördern.
- eine Änderung im Mietrecht zu unterstützen, die gewaltbetroffenen Frauen einen schnelleren und unkomplizierteren Ausstieg aus gemeinsamen Mietverträgen ermöglichen soll.
- spezielle Wohnungskontingente für Frauen in akuten Wohnungsnotlagen einzurichten.
- die zielgruppengenaue, frauenspezifische Wohnungsnotfallhilfe auszubauen.
- eine dauerhafte und angemessene Ausstattung von Gewaltschutzeinrichtungen zu gewährleisten.
- bei der Vergabe von Fördermitteln des Wohnungsmarkts die besondere Situation und die besonderen Bedürfnisse von Einelternfamilien in den Blick zu nehmen.
- eine Strategie zu entwickeln, um den Zugang von Alleinerziehenden und ihren Kindern zum Wohnungsmarkt zu verbessern.
- die Handlungsempfehlungen zur zukunftssicheren Aufstellung der zwölf Studierendenwerke des Landes Nordrhein-Westfalen (Vorlage 18/4365) im Bereich „Wohnen“ gemeinsam mit den Studierendenwerken, den Kommunen und der NRW.BANK umzusetzen.

Jochen Ott
Ina Blumenthal
Sarah Philipp
Lisa-Kristin Kapteinat
Dr. Dennis Maelzer
Sebastian Watermeier
Lena Teschlade
Anja Butschkau
Dr. Bastian Hartmann

und Fraktion

[6] Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), §2, Abs. 1: “Bei der öffentlichen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende, und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt.”