



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zum Antrag der Fraktion der SPD
„NRW muss funktionieren: Die Landesregie-
rung muss endlich alle Potentiale für mehr
Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bo-
denfonds und eine Landeswohnungsbaugesell-
schaft sind unerlässlich“**

Düsseldorf, 04.09.2025

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Helmholtzstraße 19, 40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 47 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine im DMB NRW.

Die SPD-Fraktion fordert in ihrem Antrag einen Bodenfonds für NRW und eine Landeswohnungsbaugesellschaft (LWG). Beide Instrumente sind wichtig, um die Wohnungsnot in NRW zumindest auf längere Sicht zu lindern. Deswegen begrüßt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. (DMB NRW) das Ansinnen und bedankt sich, Stellung nehmen zu dürfen.

Zum Bodenfonds:

Im Antrag wird vorgeschlagen, einen revolvierenden Bodenfonds für NRW an NRW.URBAN anzugliedern. Kommunen, aber auch Land und Bund, können hier Grundstücke einbringen. Die strukturelle Anbindung des Fonds an NRW.URBAN unterstützt der DMB NRW, um bestehende Strukturen zu stärken und keine neuen aufbauen zu müssen. Die im Antrag beschriebenen Aufgaben des Fonds sind beschränkt und abhängig davon, ob Bund, Land und Kommunen Grundstücke in den Fonds einbringen. Aus Sicht des DMB NRW kann ein Bodenfonds für NRW größere Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt entfalten, wenn er erweiterte Aufgaben und Kompetenzen hat. Vor allem zwei Bausteine sind aus Sicht des DMB NRW hierbei wichtig:

1.) Finanzielle Ausstattung und Ankauf von Grundstücken

Für eine nachhaltige und soziale Stadtplanung muss die Verfügungsgewalt über einen signifikanten Teil von Grund und Boden bei der Kommune liegen. Leider haben nur wenige Kommunen eine langfristige und vorausschauende Bodenpolitik betrieben. Ulm ist hier als ein Positivbeispiel hervorzuheben. Stattdessen wurden in vielen Städten und Gemeinden kommunale Grundstücke verkauft, und den Wiedererwerb können sich die meisten Kommunen nicht leisten. Hier könnte ein Bodenfonds für NRW Abhilfe schaffen, indem er Kommunen unterstützt, strategische Grundstücke zu erwerben. In Baden-Württemberg sollte diese Rolle der 2019 gegründete Grundstücksfonds übernehmen. Die Bedingungen, die an die Kommunen gestellt werden, sind allerdings nicht passend, sodass der Fonds dort kaum genutzt wird. So dürfen Grundstücke nur maximal fünf Jahre gehalten werden, was gerade für eine strategische Baulandpolitik zu knapp bemessen ist. Hier kann NRW lernen und einen landeseigenen Bodenfonds so ausgestalten, dass er Kommunen in die Lage versetzt, eine vorausschauende und soziale Bodenpolitik zu betreiben und Grundstücke anzukaufen. Dazu müssen entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden.

2.) Vergabekriterien des Fonds

Bei der Vergabe der in den Fonds eingebrachten oder durch den Fonds aufgekauften Grundstücke, muss klar sein, dass deren Bebauung zu dauerhaft bezahlbarem Wohnraum führt. In der Regel sollten die Grundstücke von kommunalen

Wohnungsunternehmen bebaut werden, die dort dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Eine (Re-)Privatisierung der Grundstücke muss ausgeschlossen werden.

Zur Landeswohnungsbaugesellschaft

Die SPD fordert in ihrem Antrag die Gründung einer LWG. Dies soll ebenso wie der Bodenfonds an NRW.URBAN angegliedert werden und vor allem als „Kugelgelenk“ für den öffentlich geförderten Wohnungsbau dienen. Die LWG soll Kommunen in der Umsetzung von Projekten mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützen und in erster Linie als Mittler fungieren. Der DMB NRW fordert schon lange eine Landeswohnungsbaugesellschaft, sieht diese aber stärker als eigenen Akteur denn als Mittler. Folgende Funktionen und Strukturen einer LWG sind aus unserer Sicht zentral.

1.) Aufgaben einer LWG

Das Hauptaktionsfeld einer LWG sehen wir, wie auch im Antrag ausgeführt, in jenen Kommunen, die über keine eigene Wohnungsgesellschaft verfügen. Hier kann eine LWG die Lücke füllen und in Abstimmung mit der Kommune geförderte und dauerhaft preisgedämpfte Wohnungen errichten. Dafür muss eine LWG allerdings personell und finanziell in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu erwerben, Projekte zu planen und zu finanzieren sowie Wohnungen zu verwalten. Nur eine derart ausgestaltete LWG wird in der Lage sein, dauerhaft und strategisch auf den Wohnungsmarkt einzuwirken.

2.) „Problemimmobilien“

Darüber hinaus muss eine LWG so ausgestattet sein, dass sie auch Kommunen mit eigener Wohnungsgesellschaft unterstützen kann. Denn oftmals sind diese Gesellschaften finanziell und personell nicht in der Lage, Missstände auf ihrem lokalen Wohnungsmarkt zu beheben. In den Städten des Ruhrgebiets und auch in kleineren Gemeinden sorgen sogenannte Problemimmobilien, also Immobilien, die durch ihre Eigentümer*innen vernachlässigt werden, regelmäßig für Schlagzeilen. Eine Lösung dieser Probleme ist nach Ansicht des DMB NRW nur durch eine Änderung der Eigentümerstruktur möglich. Hier könnte eine LWG, ausgestattet mit Know-how in diesem Gebiet, landesweit durch Ankauf und Sanierung der Immobilien tätig werden. Selbstverständlich ist dies mit hohen Kosten verbunden. Doch bereits jetzt verursachen diese Immobilien hohe, auf lange Frist untragbare, Kosten für die Kommunen, strahlen negativ auf die Umgebung aus und werden oftmals als unwürdige Bleibe für hilfsbedürftige Menschen missbraucht.

Fazit:

Der DMB NRW teilt die Einschätzung des Antragsstellers, dass der Markt im Bereich des Wohnens immer offensichtlicher versagt. Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen sind enorm und verschärfen sich zunehmend. Deswegen ist die öffentliche Hand, hier das Land NRW, in der Pflicht diese Situation entschlossen zu lösen. Ein revolvingender Bodenfonds für NRW und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind wichtige Instrumente, um langfristig zu einer Lösung beizutragen. Der Verkauf von öffentlichen Wohnungen und Grundstücken in den letzten Jahrzehnten hat dem Wohnungsmarkt in NRW großen Schaden zugeführt. Diese Fehler zu korrigieren, bedarf Zeit und Geld.

Ein Bodenfonds und eine LWG werden, ja, müssen, viel Geld kosten, um eine signifikante Verbesserung der Wohnungssituation in NRW zu erreichen. Baden-Württemberg hat den Grundstückfonds mit 100 Mio. Euro ausgestattet, und Niedersachsen plant eine Eigenkapitalaufstockung ihrer Landeswohnungsgesellschaft auf 300 Mio. Euro. NRW braucht nicht nur zusätzliche Strukturen, sondern vor allem zusätzliche Mittel, um den Bau von bezahlbaren Wohnungen voranzubringen.