VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

POSITIONSPAPIER

Mit kommunalen Sozialaufgaben gutes Wohnen unterstützen

Düsseldorf, Juli 2025

Gerade in den Ballungszentren Nordrhein-Westfalens, aber nicht nur dort, wird es für Menschen aus unteren und mittleren Einkommensschichten immer schwieriger eine angemessene Wohnung zu finden. Insbesondere Seniorinnen und Senioren, deren Zahl zunimmt, können sich kaum mit einer barrierearmen oder gar -freien Wohnungen versorgen. Aufgrund anhaltenden Zuzugs aus dem Ausland wächst die Bevölkerung trotz rückläufiger Geburtenzahlen zudem kontinuierlich an, was bedeutet, dass auch insgesamt mehr Wohnungen entstehen müssen. Und angesichts der Klimaschutzziele sollen alle Wohnungen bis 2045 klimaneutral sein. Neue barrierefreie Wohnungen zu schaffen und Wohnungsbestand barrierearm und klimagerecht umzubauen bleiben daher wichtige gesellschaftliche Aufgaben.

Unsere Positionen im Einzelnen

- **Transferleistungsempfangende in sanierten Wohnungen leben lassen**
  Eine barrierearme Wohnung sollte aus Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft nicht nur Gutverdienenden vorbehalten bleiben. Transferleistungsempfangende aber müssen regelmäßig ausziehen, wenn ihre Wohnung auf diese Weise saniert wird. Der Grund: Eine Sanierung muss, wenn ein Unternehmen wirtschaftlich tragfähig bleiben soll, über eine Mietsteigerung refinanziert werden. Und so liegt die Miete nach der Sanierung oft über den bestehenden Sätzen für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII (KdU). Die seniorengerechte Wohnung ist nun also zu teuer, die Transferleistungsempfangenden müssen sich eine neue Wohnung suchen, doch die ist auf engen Wohnungsmärkten nur sehr schwer zu finden. Und sie ist definitiv unsaniert.

  Das gleiche Problem entsteht bei energetischen Sanierungen. Zwar profitieren Mieterinnen und Mieter danach von deutlich niedrigeren Heizkosten. Doch für eine CO2-neutrale Heizung über eine Wärmepumpe etwa sind hohe Investitionen notwendig, die zu einer steigenden Miete führen. Dieser Effekt wird durch steigende CO2 -Preise in Zukunft weiter verstärkt. Kommunen sollten die Möglichkeit der Gewährung eines Klimabonus für KdU-Haushalte nutzen, um eine soziale Modernisierung der Bestände zu stärken.

  Kommunen haben darüber hinaus die Möglichkeit, Betroffene vor dem Wohnungsverlust zu schützen und sie an der Modernisierung ihrer Wohnung profitieren zu lassen: Kommunale Bewilligungsstellen können die Gesamtangemessenheitsgrenze (§ 22 Absatz 10 SGB II) für die KdU anwenden. Dies ermöglicht Vermieterinnen und Vermietern, eingesparte Heizkosten nach einer Modernisierung als Miete zu erheben, sodass die gleiche „Bruttomiete“ wie vorher anfällt. Damit wird gewissermaßen eine ausgeweiteter „Klimabonus“ gewährt. Diese Berechnung kann bereits bei Ankündigung einer Modernisierung eine positive Rolle spielen, da KdU-Haushalte auch nach Erhalt der Modernisierungsankündigung in ihrer Wohnung bleiben können. Auf unsere entsprechende Nachfrage beanstandet das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen dieses Vorgehen nicht.

  Unsere Forderung:
  Wir fordern auch einkommensschwache Haushalte in senioren- und klimagerechten Wohnungen leben zu lassen. Die KdU-Sätze sollten dazu dringend erhöht, kommunale „Klimabonus“ genutzt werden, sowie die Kosten der Unterkunft nach Sanierungen im Rahmen der Gesamtangemessenheitsgrenze (§ 22 Absatz 10 SGB II) berechnet werden.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

Stärkung der Wohngeldstellen
Um gestiegene Wohnkosten auch für mehr Haushalte mit geringem Einkommen zu stärken, hatte die damalige Bundesregierung mit der Wohngeld-Plus-Reform zum 1. Januar 2023 das Wohngeld zum einen erhöht und zum anderen den Empfängerkreis stark ausgeweitet. Dadurch hat zum 31. Dezember 2023 die Zahl der reinen Wohngeldhaushalte in Nordrhein-Westfalen auf 292.410 gegenüber 164.190 im Vorjahr nahezu verdoppelt.

Diese Reform ist sehr zu begrüßen und hat einen wichtigen sozialen Ausgleich für Haushalte mit geringem Einkommen aus Erwerbsarbeit oder Rentenbezug geschaffen. Allerdings wissen viele berechtigte Haushalte noch nichts von ihrem Anspruch oder scheitern am aufwändigen Antrag. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unterstützen berechtigte Haushalte bei der Stellung entsprechender Anträge – und stellen dabei als letztes Hindernis fest, dass die Bearbeitung und Bewilligung von Wohngeldanträgen bei den kommunalen Stellen sehr lange dauert.

Unsere Forderung:
Wir fordern, Haushalte mit geringem Einkommen zu unterstützen, indem kommunale Wohngeldstellen personell stärker besetzt und in der Digitalisierung ihrer Prozesse unterstützt werden, damit Wohngeldanträge schneller bearbeitet werden.

Kommunen als langfristig engagierte Partner im Kampf gegen Wohnungslosigkeit
Seit 2019 sind der VdW Rheinland Westfalen und seine Mitglieder engagierte Partner der Landesinitiative „ENDLICH ein Zuhause“. Gemeinsam mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen und den Kümmerern in den Kommunen wurden beachtliche Erfolge in der Prävention von Wohnungslosigkeit sowie der Vermittlung von Wohnraum an wohnungslose Menschen erzielt. Gleichzeitig nimmt dieses Problem aufgrund vieler globaler wie gesellschaftlicher Entwicklungen weiter zu. In Nordrhein-Westfalen waren am 31. Januar 2024 insgesamt 105.120 wohnungslose Personen kommunal untergebracht, dazu kommen eine hohe Dunkelziffer obdachloser Menschen sowie verdeckter Wohnungsnotfälle. In den oft engen Wohnungsmärkten kann dieser großen, heterogenen Gruppe nur durch gemeinsames Engagement mit pragmatischen Instrumenten geholfen werden.

Unsere Forderung:
Wir fordern die Kommunen auf, den Kampf gegen Wohnungslosigkeit weiter engagiert zu führen und dabei die Struktur der Kümmerer langfristig zu finanzieren. Außerdem sollten Housing First-Angebote für Wohnungslose in Abstimmung mit Vermietenden konzipiert und umgesetzt werden, sodass sie erfolgreich sein können.

Ergänzend müssen Jobcenter, Wohn- und Sozialämter dieses gesellschaftliche Problem vielerorts pragmatischer angehen und die Prävention von Wohnungsverlusten durch die Genehmigung höherer KdU-Sätze und schnellere Bearbeitung und Zahlung bei akuten Notfällen gewährleisten. Dazu sollte jede Kommune in NRW eine Fachstelle für Wohnungserhalt einrichten, die bürgernah und pragmatisch koordinieren kann.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

Pflege als kommunale Koordinierungsaufgabe
Die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen wächst aufgrund von Zuzug und wird gleichzeitig immer älter – bis zum Jahr 2050 wird die Zahl der Haushalte mit über 75-Jährigen um 44 % wachsen. Damit auch diese Menschen gut leben können, müssen die Voraussetzungen für ambulante Pflege geschaffen werden.

Die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen stellen zunehmende passend konzipierten Neubau sowie altersgerecht modernisierte Bestandswohnungen zur Verfügung, in denen ambulante Pflegedienste die nötige Versorgung älterer Menschen leisten können. In vielen Kommunen geraten diese Dienste aber aufgrund von Refinanzierungsproblemen unter wirtschaftlichen Druck und müssen teilweise ihre Dienste ersatzlos einstellen.

Unsere Forderung:
Wir fordern altersgerechtes Wohnen als kommunale Daseinsvorsorge zu verstehen. Dazu muss die Refinanzierung ambulanter Pflegeangebote durch die Kommunen verbessert und mit den Sätzen einer stationären Pflege gleichgesetzt werden. Altersgerechte Modernisierungen von Wohnungen müssen in den Bauämtern einfacher ermöglicht und beschleunigt werden. Konzepte inklusiver, qualitätsgesicherter Quartiersarbeit sollten Kommunen mit der Wohnungswirtschaft abstimmen.