

anhoerung@landtag.nrw.de

Wohnungsversorgung – Anhörung A01-27.3.2019

Erkrather Str. 343

40231 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 3 86 03-0

Telefax: 0211 / 38 21 75

Ansprechpartner:

Dr. Michael Spörke

Tel. 0211 / 3 86 03-13

Mail: m.spoerke@sovd-nrw.de

Düsseldorf, den 21.3.2019

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD „Frohe Weihnachten! In der Herberge war kein Platz: Die Landesregierung muss endlich ihre sozialpolitische Verantwortung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung wahrnehmen“

Grundsätzlich begrüßt der SoVD NRW die Beschäftigung mit der Thematik der Wohnungsversorgung in NRW und teilt viele Feststellungen und Forderungen der AntragstellerInnen. Auch der SoVD NRW ist der Auffassung, dass der bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum ein erhöhtes Armutsrisiko mit sich bringt und dies ein Mitauslöser einer Vielzahl von sozialen Problemen ist. In großen Teilen des Landes ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, darunter auch der Mangel an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum, eine hochrangige soziale Frage. Auch ist der SoVD NRW wie die AntragstellerInnen davon überzeugt, dass die Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum eine Aufgabe der staatlichen Daseinsvorsorge ist. Der SoVD NRW fordert ebenso wie die AntragstellerInnen nicht nur die Fortführung, sondern den Ausbau des landesrechtlichen Mieterschutzes. Auch der Forderung nach verstärkter Einbeziehung der Perspektiven von wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Frauen in der Ausrichtung der Programme und Pläne zur Wohnraumförderung kann der SoVD NRW nur beipflichten. Frauen sind oftmals finanziell schlechter gestellt, was dazu führt, dass es in Anbetracht der Lage auf den Wohnungsmärkten und den daraus resultierenden Mietpreisen für alleinstehende Frauen schwieriger ist, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Besonders misslich ist hier die Lage der von Gewalt betroffenen Frauen. Geringes oder kein eigenes Einkommen nimmt ihnen die Chance selbst neuen Wohnraum mieten zu können, um häuslicher Gewalt zu entfliehen. Ihr einziger Weg diesen Umständen zu entkommen wäre in diesen Fällen ein Frauenhaus. Aber auch hier verhindern verschiedene Faktoren, dass von Gewalt bedrohte Frauen

eine sichere, beschützende Bleibe finden. Zu nennen ist hier der Mangel an freien Plätzen, die unsichere **Finanzierungslage der Frauenhäuser** sowie die daraus resultierenden stark variierenden Aufnahmekriterien. Diese Hinweise sollen an dieser Stelle genügen, um die grundsätzliche Zustimmung des SoVD NRW zu den Forderungen des Antrags deutlich zu machen. Der SoVD NRW hält es für sehr wichtig, effektive Lösungen zu finden, die zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes beitragen und damit der großen Bedeutung dieses Themas für weite Teile der Bevölkerung NRW gerecht werden. Im Weiteren äußern wir uns zu den Punkten des Antrages, zu denen wir Ergänzungs- bzw. Konkretisierungsbedarf sehen.

Bundesrechtliche Regelungen

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Wohnen ist Menschenrecht. Dessen Gewährleistung setzt die ausreichende Verfügbarkeit angemessenen und bezahlbaren Wohnraums voraus. Wettbewerbsmärkte, so auch die Wohnungsmärkte, orientieren sich aber eher an zahlungsfähiger Nachfrage als an menschlichen Bedarfen, an Renditen statt am Wohl der Allgemeinheit. Der politisch gewollte Niedergang des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus auch in NRW zugunsten von Wettbewerbsmärkten hat daher in Ballungsräumen zu drastischen Mietpreissteigerungen und einem erheblichen Mangel an bezahlbarem Wohnraum geführt. Zu hohe Mieten, die zu wenig Geld zum Leben übrig lassen, sind vielfach zu einem Armutrisiko geworden. Auch mangelt es landesweit an barrierefreien Wohnungen, auf die alte und behinderte Menschen angewiesen sind. Diese negative Entwicklung muss gestoppt und umgekehrt werden. Auch für die Wohnungspolitik gilt daher aus unserer Sicht, dass die Kommerzialisierung des Sozialen zugunsten bedarfsgerechter und hochwertiger öffentlicher Daseinsvorsorge wieder zurückgedrängt werden muss.

Vor diesem Hintergrund fordern die AntragstellerInnen zu Recht die Förderung des mietpreisgebundenen Mietwohnungsbaus zu forcieren. Denn Fördermitteln dürfen aus unserer Sicht nicht an private Investoren gehen, die nach einer „sozialen Zwischennutzung“ (Bindungsfrist) mit der durch Förderung erbauten Immobilie nach Belieben verfahren können. Vielmehr muss gezielt mietpreisgebundener Mietwohnungsbaus zur dauerhaften sozialen Wohnraumversorgung geschaffen werden. Dies ist am besten mit **sozialen Bauträger** zu realisieren. Die von den AntragstellerInnen geforderte (Wieder)gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft begrüßen wir daher. Eine derartige Gesellschaft könnte dazu beitragen, die Städte und Kreise zu unterstützen, die über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen. Alleine die Schaffung einer Landeswohnungsbaugesellschaft würde jedoch aus unserer Sicht zu kurz greifen. Das Land muss sich **auf Bundesebene** generell für eine **neue Wohnungsgemeinnützigkeit** einsetzen, damit sich auf deren Grundlage verstärkt sozial orientierte öffentliche und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften in den Kommunen formieren können. Um dies zu erleichtern müssen auch ernsthafte Anstrengungen unternommen werden, um Kommunen insgesamt finanziell besser auszustatten und ihnen damit auch den Bau von mietpreisgebundenem Wohnraum im kommunalen Eigentum zu ermöglichen.

Darüber hinaus muss Ziel einer sozialen Wohnungspolitik sein, die Mietbelastung auch für Haushalte mit geringeren Einkommen auf 30 Prozent des Einkommens zu begrenzen, was als Grenze leistbarer Mieten gilt. Im Rahmen einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit könnte die Staffelung von Mieten nach der Einkommenshöhe der MieterInnen hier ein zielführender Ansatz sein.

Einführung einer Grundsteuer C

Um den mietpreisgebundenen Wohnungsbau forcieren zu können, benötigen wir aber auch bezahlbare und günstig gelegene **Grundstücke**, die gerade in dicht bebauten und bevölkerten Städten Mangelware sind. Da spekulativ überhöhte Grundstückspreise ein wichtiger Preistreiber der Kosten im Wohnungsbau und damit Auslöser der zu hohen Mieten sind, brauchen wir neue Wege um die Preispirale bei Grundstückspreisen zu stoppen. Um hier auf kommunaler Ebene eine Entlastung herbeizuführen, spricht sich der SoVD NRW für die **Einführung einer Grundsteuer C** aus. So würden brachliegende Flächen, die oft der Bodenspekulation dienen, höher besteuert werden. In Verbindung mit der verstärkten Nutzung von kommunalen Vorkaufsrechten würde sich so die Chance erhöhen, dass solche brachliegenden Grundstücke zum Bau von kommunalem mietpreisgebundenem Wohnungsbau genutzt werden könnten.

Ermöglichung gemäßigter Grundstückspreise für mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau

In Bezug auf die überhöhten Grundstückspreise ist auch die Forderung nach rechtlichen Anpassungen richtig, um es Kommunen zu ermöglichen, geeignete Wohnbauflächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau **zu gemäßigten Preisen** zur Verfügung stellen zu können. Allerdings müssen diese gemäßigten Preise den mietpreisgebundenen Wohnungsbau unterstützen und dürfen nicht privaten Investoren zur Gewinnmaximierung dienen. Ein Verkauf kommunaler Grundstücke an private Bauherren käme einer Privatisierung öffentlichen Eigentums gleich – und dies dann gegebenenfalls auch noch zu Schnäppchen-Konditionen. Um dies zu verhindern halten wir es für sehr wichtig, dafür zu sorgen, dass geeignete Wohnbauflächen zu **gemäßigten Preisen** nur für mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau angeboten werden. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit würde dies ermöglichen, in dem die Privilegierung beim Grundstückskauf auf soziale Bauträger beschränkt bliebe, die dauerhaft mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau anbieten.

Rückbauverpflichtung abschaffen

Und nicht zuletzt muss bundesgesetzlich geregelt werden, dass MieterInnen, die bauliche Barrieren abbauen, von der **Rückbauverpflichtung** (Wiederherstellung ursprünglicher Barrieren) beim Auszug **freigestellt werden**. Anderenfalls verbleibt die finanzielle Last einer barrierefreien Nachrüstung auf den Schultern der MieterInnen.

Einkommen verbessernde Maßnahmen

Flankierend zu notwendigen wohnungspolitischen Regelungen müssen aber auch **Einkommen verbessernde Maßnahmen** angegangen werden. Dazu zählen wir insbesondere die Anhebung des Mindestlohns, die Schaffung einer lebensstandardsichernden Rente, die Zurückdrängung prekärer Beschäftigung und die Stärkung der Tarifverträge. Auch muss das **Wohngeld** entsprechend der regional

differenzierten Entwicklung der Wohnkosten dynamisiert werden, wobei auch die Einkommensgrenzen für den Anspruch regelmäßig zu überprüfen sind. Darüber hinaus sind im Sinne eines Nachteilsausgleichs auch die teilweise höheren Bedarfe von behinderten Menschen zu berücksichtigen.¹ Schließlich ist bei der Übernahme der Wohnkosten im Rahmen der Grundsicherung dafür Sorge zu tragen, dass Grundsicherungsbeziehende ihre Wohnkosten nicht teilweise aus den Leistungen für den laufenden Lebensunterhalt tragen müssen, weil eine „angemessene“ Wohnung nicht verfügbar oder ein Auszug aus der angestammten Wohnung tatsächlich nicht zumutbar ist.

Barrierefreier Wohnraum

Der SoVD NRW ist überzeugt, dass zukunftsfähiges Wohnen barrierefrei ist. Nicht zuletzt aufgrund des in der UN-Behindertenrechtskonvention verankerten Recht auf die Möglichkeit den Aufenthaltsort frei zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem man leben möchte (vgl. Art. 19, UN-Behindertenrechtskonvention), trägt die Landesregierung die Verantwortung geeigneten Wohnraum für alle Menschen zu ermöglichen. Wir begrüßen daher, dass der Antrag den Mangel an barrierefreien Wohnungen in NRW thematisiert und hier Nachbesserungen der Landesbauordnung anmahnt.

Jedoch lässt der Antrag leider notwendige Konkretisierungen vermissen. Auch spiegelt sich in der Antragsformulierung nur ein lückenhaftes **Verständnis von Barrierefreiheit** wieder. So sprechen die AntragstellerInnen davon, dass mehr barrierefrei „erreichbare“ Wohnungen für „mobilitätsbehinderte“ Menschen nötig seien. Hier liegen gleich zwei Fehlannahmen vor, die vor dem Hintergrund der langjährigen Diskussion um Regelungen für barrierefreien Wohnraum erstaunen. So umfasst Barrierefreiheit generell, aber eben auch bei Wohnungen, laut Definition im BGG NRW weit mehr als die im Antrag benannte Erreichbarkeit eines Ortes. Vielmehr sind Auffindbarkeit, Zugang und Nutzung für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Hierbei ist die Nutzung persönlicher Hilfsmittel zulässig. Des Weiteren begrenzt die Antragsformulierung in nicht nachvollziehbarer Weise die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen auf die Nutzung durch mobilitätsbehinderte Menschen. Dies ist aber ebenfalls keine vollständige Darstellung des Problems, da barrierefreie Wohnungen, so sie denn der entsprechenden DIN Norm voll umfänglich folgen, auch den Bedürfnissen von Sinnesbehinderten Rechnung zu tragen haben (z.B. durch Kontrastierungen). Es ist bedauerlich, dass der Antrag die Bedarfe dieser großen Gruppe der behinderten Menschen außen vor lässt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass NRW bei den jüngst eingeführten DIN Normen für barrierefreie Wohnungen die DIN Normen welche die Belange von Sinnesbehinderten schützen sollen, nur teilweise eingeführt hat. Wir fordern daher einmal mehr, dass die Landesregierung die DIN Normen für barrierefreies Bauen

¹ „Die Mieten für Wohnungen, die als barrierefrei, barrierearm, rollstuhl- oder altersgerecht beworben werden, liegen bereits an der Grenze zwischen dem mittleren und dem oberen Preissegment (Abb. 2.5.1). Zuletzt haben sie sich leicht überproportional verteuert (+5,5%).“

Die Preisentwicklung zeigt damit, dass der Markt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum, die infolge der demografischen Alterung permanent steigt, noch nicht adäquat bedient. Da weite Teile der älteren Geschosswohnungsbestände nicht barrierearm sind, handelt es sich bei barrierefreien Angeboten häufig um Neubau. Dieser ist per se teuer – es sei denn, der Bau wird mit öffentlicher Förderung finanziert. Der Preisentwicklung nach zu urteilen, müsste in allen Regionen deutlich mehr altersgerechter und barrierearmer Wohnraum entstehen.“ (WMB 2017 S. 31)

vollumfänglich einführt. Es müssen verbindliche Regeln geschaffen werden, die bei Missachtung auch Sanktionen nach sich ziehen, um allen Menschen in NRW ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Darüber hinaus halten wir auch die Forderung der AntragstellerInnen nach „verbindlicher Gestaltung“ des barrierefreien Bauens am „realen Bedarf“ für zu unklar und daher für die Bewältigung der realen Problematik nicht dienlich. Zum einen wissen die AntragstellerInnen, dass es bisher von Land und Kommunen versäumt wurde, den Bedarf an barrierefreien Wohnungen festzustellen, obwohl eine solche Feststellung im Zuge der Daseinsfürsorge ihre Aufgabe wäre. Die Monitoringstelle nach IGG NRW weist in ihrem Bericht auch auf diesen Missstand hin und führt aus, dass endlich Daten zum Bestand und Bedarf an barrierefreien, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen erhoben werden müssen. Zum anderen wird der „reale Bedarf“ nicht bestimmt durch die Zahl der Rollstuhlnutzenden, die zum Zeitpunkt der Erhebung eine geeignete Wohnung suchen. Zu berücksichtigen sind auch Menschen, die zukünftig in Folge eines Unfalls oder Beeinträchtigungen in höherem Lebensalter auf einen Rollstuhl angewiesen sein können. Darüber hinaus sind Rollstuhlnutzende im Fall eines Umzugs in eine andere Stadt oder Gemeinde auch dort auf ein auswahlfähiges Angebot an barrierefreien Wohnungen angewiesen. Auch Änderungen der Haushaltsgröße (z. B. durch Familiengründung, Scheidung, Verwitwung) können einen Umzug in eine andere Wohnung notwendig machen. Von einer „Bedarfsdeckung“ kann daher erst dann gesprochen werden, wenn in allen Städten und Gemeinden ein auswahlfähiges Angebot an rollstuhlgerechten Wohnungen unterschiedlicher Größen vorliegt. Da die Vorschriften für barrierefreies Bauen nur Neubauten betreffen, die nur einen sehr kleinen Anteil am gesamten Wohnraumbestand ausmachen, ist es schließlich unrealistisch, dass die neu geschaffenen Wohnungen den tatsächlichen Bedarf der Menschen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, übersteigen könnten.

Wir kritisieren darüber hinaus die im Landesbaurecht verankerte Unterscheidung zwischen barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen und erneuern unsere Forderung, alle neugebauten Wohnungen grundsätzlich barrierefrei zu gestalten. Wenn Barrierefreiheit die Nutzbarkeit für alle Menschen beschreibt, so schließt sie unzweifelhaft auch jene Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, mit ein. Auch widerspricht diese Aufspaltung der umfassenden Begrifflichkeit von Barrierefreiheit im BGG NRW. Der Bericht der Monitoringstelle nach dem IGG NRW folgt im Übrigen dieser Argumentation wenn er fordert, die Bauordnung Nordrhein-Westfalens umfassend an die Vorgaben der UN-BRK anzupassen. Nur so kann die Neubautätigkeit systematisch zum Abbau des Mangels an barrierefreiem Wohnraum genutzt werden.