

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW



An die Vorsitzende
des Ausschusses für Arbeit,
Gesundheit und Soziales
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Frau Heike Gebhard, MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/1123**

A01, A02

Kontakt für den Städtetag Nordrhein-
Westfalen
Referent Sebastian Klöppel
Referentin Friederike Scholz
friederike.scholz@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
Telefon 0221 3771-440
Telefax 0221 3771-409

Aktenzeichen: 50.51.00 N

Kontakt für den Landkreistag NRW
Referent Dr. André Weßling
a.wessling@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
Telefon 0211 300491-210
Telefax 0211 300491-5-210

Aktenzeichen: 50.70.01

Kontakt für den Städte-
und Gemeindebund NRW
Hauptreferent Dr. Matthias Menzel
matthias.menzel@kommunen.nrw
Kaiserwerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 4587-234
Telefax 0211 4587-211

Aktenzeichen

Datum: 30.01.2019

Wohnungslosigkeit entgegen wirken – Hilfsangebote ausbauen- Ursachen beseitigen
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Drucksache 17/3031

Anhörung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales
Stichwort: „Wohnungslosigkeit entgegen wirken – Anhörung A01 – 06.02.2019“

Sehr geehrte Frau Ausschussvorsitzende,

wir bedanken uns für die Übersendung des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen „Wohnungslosigkeit entgegen wirken – Hilfsangebote ausbauen – Ursachen beseitigen“. Zu den Inhalten nehmen wir aufgrund der breiten inhaltlichen Streuung der Themen gebündelt Stellung:

Themenblock Wohnraumförderung, „soziale Bodennutzung“, Kosten der Unterkunft, Wohnungsgemeinnützigkeit

V. Der Landtag stellt fest:

- V.1.: *In zahlreichen Städten herrscht heutzutage Wohnraumangel, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Nicht zuletzt auch deshalb ist die Zahl der wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen in den letzten Jahren in Deutschland und auch in NRW deutlich angestiegen. Die Frage der Versorgung mit angemessenem Wohnraum ist gerade in NRW zu einer der zentralen Gerechtigkeitsfragen geworden. Die Schaffung und Sanierung bezahlbaren und attraktiven Wohnraums ist eine der zentralen städtebau-, sozial-, aber auch klimapolitischen Aufgaben der nächsten Jahre.*
- V.5.: *Die ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum muss ein zentrales Ziel sein. Der soziale Wohnungsbau muss Vorrang in der Wohnungspolitik des Landes haben, um das ambitionierte, aber notwendige Ziel von 250.000 Wohnungen bis 2022 erreichen zu können.*
- V.6.: *Zudem braucht es insbesondere in den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt eine Politik der „sozialen Bodennutzung“. Hierzu gehört, dass mindestens 30% der neu zu errichtenden Wohnflächen sozial geförderter Wohnungsbau sein muss.*
- V.9.: *Ziel muss es sein, dass die Mieten von geförderten Wohnungen grundsätzlich mit den Kosten der Unterkunft kompatibel sind.*

VI. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- VI. 1.: *Weiterhin für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einzutreten und die soziale Wohnraumförderung zu stärken.*
- VI.7.: *Sich dafür einzusetzen, dass eine soziale Wohnraumförderung vor Ort durchgeführt und Wohnangebote für Menschen in besonderen Lebenslagen kontinuierlich ausgebaut werden.*

VII. Der Landtag fordert die Landesregierung auf, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass

- VII.2. *die Sanktionen im SGB II abgeschafft werden und eine Neuberechnung der Regelleistungen sowie der Unterkunftskosten erfolgt, die den tatsächlichen Bedarfen gerecht wird.*
- VII.3.: *über den Ausbau von öffentlich geförderten Sozialwohnungen hinaus die Einführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit wieder neu eröffnet wird.*

Herausforderungen in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte

Der vorliegende Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN konstatiert „Wohnraumangel“ in zahlreichen Kommunen, „insbesondere im unteren und mittleren Preissegment“. Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen teilt diese Feststellung und damit auch die gegenüber der Landesregierung artikulierte Forderung, „weiterhin für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes einzutreten und die soziale Wohnraumförderung“ zu stärken. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, Wohnungs- und Bodenpolitik antizyklisch, langfristig und ressortübergreifend anzulegen und umzusetzen.

Die wohnungspolitischen Instrumente des Bundes und der Länder müssen so differenziert werden, dass „Gießkannenprinzip“ und Fehlförderungen vermieden und die eingesetzten Mittel effektiv für nachhaltiges Wohnen eingesetzt werden. Die Abhängigkeiten zwischen Wohnungs- und Bodenpolitik, Energie- und Umweltrecht, Verkehrs- sowie Raumordnungspolitik sind stärker zu berücksichtigen.

Das Wohnraumförderungsprogramm in NRW

Dass die nordrhein-westfälische Landesregierung Anfang 2018 erneut ein Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) für die gesamte Dauer der Legislaturperiode aufgestellt hat, begrüßen wir ausdrücklich. Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände bleibt es geboten, das Förderprogramm (fortlaufend) zu überprüfen und praxistauglich auszugestalten, sobald sich dafür die Notwendigkeit ergibt. Ende August 2018 hat die Landesregierung beschlossen, das Gesamtvolumen der öffentlichen Wohnraumförderung von 800 Mio. Euro um 300 Millionen Euro auf 1,1 Mrd. Euro aufzustocken und diese Summe jährlich bis 2022 fortschreiben.

Gleichwohl weisen die aktuellsten vorliegenden Förderzahlen des Jahres 2017 darauf hin, dass noch größere Anstrengungen von Bund und Land notwendig sind, um das fortgesetzte Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes zu verhindern. Anteilig und absolut entsprechen die Zahlen nicht den tatsächlichen Bedarfen. Die Kommunen müssen wieder zu einem Aufwuchs bei der Menge an Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen kommen.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hatte bereits im vergangenen Jahr das Verfahren zur Aktualisierung der Gebietskulissen im Wohnraumförderprogramm kritisiert. Zwar war deren Überprüfung dringend erforderlich, das gewählte Verfahren aber nicht transparent und dadurch nicht nachvollziehbar. Die seit 2018 geltenden Gebietskulissen führen förderpolitisch zu Schieflagen, die es zu verhindern gilt. Besonders betroffen sind der gesamte Ballungsraum des Ruhrgebiets sowie der Bereich Ostwestfalen. So weisen bspw. unmittelbar angrenzende Städte bis zu zwei Mietenstufen Unterschied auf.

Dieser Umstand ist in solchen Ballungsräumen mit einem faktisch gemeinsamen Wohn- und Wirtschaftsraum nicht vermittelbar. Schließlich haben unterschiedliche Mietenstufen bei der Akquise von nicht ortsgebundenen Investoren ganz konkrete Konsequenzen. Deren Projekte der Neubauförderung sind bei nahezu identischen Bedingungen immer dort attraktiver, wo es höhere Förderdarlehen mit größeren Tilgungsnachlässen gibt.

Die geplante Anhebung der Förderpauschalen und der Bewilligungsmieten in der Mietwohnraumförderung in den unteren Mietenstufen begrüßen wir grundsätzlich; sie wird sicherlich zur Attraktivität der Fördermittel – insbesondere im Hinblick auf die Konkurrenzfähigkeit zum freifinanzierten Mietwohnungsbau – beitragen. Allerdings kann die Erhöhung der Bewilligungsmieten zur Folge haben, dass (noch) weniger Transferleistungsempfänger eine neu gebaute Sozialwohnung bewohnen können, da die vom Sozialhilfeträger bzw. dem Jobcenter übernommenen Kosten der Unterkunft zum Teil unterhalb der jeweiligen Bewilligungsmiete liegen. Die Kommunen sind durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts in der Erarbeitung ihrer schlüssigen Konzepte, die wiederum die Grundlage für die Bemessung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Bereich der Transferleistungen bilden, stark eingeschränkt und können hier nur bedingt Einfluss nehmen.

Um die öffentliche Wohnraumförderung insbesondere in Gemeinden des Mietniveaus M 1 und M 2 attraktiver zu gestalten, wäre über die bereits vorgesehenen Anpassungen hinaus eine Anhebung des Tilgungsnachlasses von 10 auf 15 Prozent wünschenswert. Nach unserer Kenntnis wurde im vergangenen Jahr kein einziger Antrag auf Wohnraumförderung in Gemeinden mit der Mietstufe 1 gestellt - offensichtlich wegen der fehlenden Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen unter den geltenden Förderbedingungen.

Wir regen an, zwecks Steigerung der Attraktivität der Förderkonditionen die Grundpauschale für die Einkommensgruppe A bei Vorhaben der Neuschaffung im Bestand mindestens entsprechend der vorgesehenen Anpassung bei Neuvorhaben zu erhöhen. Das ermöglicht zukünftig öffentlichem Wohnraum aus Bestandsgebäuden entstehen zu lassen.

Gemeinwohlorientierte Liegenschafts-, Boden- und Wohnungspolitik

In der gemeindlichen Bauleitplanung liegt fraglos ein zentraler Schlüssel zur Steuerung des geförderten Wohnungsbaus und der sozialen Bodennutzung. Die in dem Antrag der Fraktion geforderten Konzeptvergaben bei der Baulandentwicklung entsprechen bereits heute oft der kommunalen Realität. In zahlreichen Kommunen gibt es Wohnbaulandstrategien und sogenannte Baulandbeschlüsse, die unter anderem regeln, welchen Anteil sozial geförderter oder preislimitierter Wohnungsbau bei der Baulandentwicklung einnehmen soll. Dadurch kann eine sozial gerechtere Bodennutzung umgesetzt werden. Der Verkauf von Grundstücken zum Höchstpreis ist nicht mehr der Standardfall, zumal vor Ort regelmäßig eine gemischte Bevölkerungsstruktur sowie Einfluss auf die städtebauliche Qualität bei der Entwicklung von Baugebieten gewünscht werden. Deshalb wird oftmals auch in Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Verträgen ein bestimmter Anteil geförderten Wohnens, eine preisliche Deckelung im frei finanzierten Bereich oder zumindest eine Zielgruppenbindung (Familien-, Senioren-, Pflege-, Studentenwohnungen etc.) vorgegeben bzw. vereinbart. Die Erfahrungen der Kommunen mit solchen Instrumenten sind überwiegend positiv.

Dennoch wäre es weder zielführend noch entspricht es der kommunalen Planungshoheit, für Bebauungspläne in jedem Fall einen Wert von mindestens 30 % nur für den geförderten Wohnungsbau vorzugeben. Als isolierte Maßnahme wäre dies in jedem Falle unzureichend. Denn damit tatsächlich mehr Wohnraum entsteht, müsste parallel mindestens dafür gesorgt werden, dass die Förderkonditionen landesweit ähnlich attraktiv sind (siehe oben). Doch selbst dann wäre nicht gesichert, dass flächendeckend genügend Investoren aktiv werden, um das vorgegebene Neubauniveau auch zu realisieren. Insbesondere in der Mietenstufe 1, in der uns kein einziger Antrag auf Wohnraumförderung aus dem letzten Jahr bekannt ist (siehe oben), wird eine massive Steigerung in absehbarer Zeit kaum möglich sein. Ob der Bedarf an Sozialwohnungen vor Ort durch eine bestimmte Quote gesichert werden muss, sollte deshalb weiter der kommunalen Planungshoheit überlassen bleiben.

Hinzu kommt, dass das Problem fehlenden (bezahlbaren) Wohnraums nicht allein die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, sondern in immer mehr Gebieten auch die Bevölkerungsgruppen mit durchschnittlichem bis sogar höherem Einkommen betrifft. Wohnen muss für alle Bevölkerungskreise bezahlbar sein – und überhaupt möglich. Mangelnde Grundstücksverfügbarkeit ist vielerorts das zentrale Hindernis für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Starre Vorgaben für den geförderten Wohnungsbau – erst Recht bei einem im Fraktionsantrag angedachten Niveau von 60 % – würden dazu führen, dass das Grundstücksangebot für freifinanzierte Vorhaben nur noch knapper und damit noch teurer wird. Auch würde der Spielraum der Kommunen für mit dem Investor zu vereinbarende Höchstgrenzen für Kauf und Miete verkürzt. Insgesamt halten wir den Vorschlag einer landesweit verbindlichen Quote für den geförderten Wohnungsbau daher weder für bedarfsgerecht noch praxistauglich und lehnen diese ab.

Stattdessen sind aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände andere Maßnahmen zielführender, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Den Flaschenhals beim Wohnungsbau bilden die Knappheit von Wohnbauflächen und das Preisniveau für angebotenes Bauland. Diesem muss auf vielerlei Weise begegnet werden: Die bereits vorhandenen Instrumente, insbesondere die des Bau- und Planungsrechts, müssen konsequent angewandt werden. Daneben gibt es aber Fortentwicklungsbedarf: Zum einen müssen die Instrumente für beschleunigte Planverfahren und die Möglichkeiten zur besseren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen für den Wohnungsneubau erweitert werden.

Hier sind Maßnahmen erforderlich, die von den Städten und Gemeinden auch zeitnah umgesetzt werden können. So müssen die Rahmenbedingungen im Bereich der Bauleitplanung weiter verbessert werden, um schneller und einfacher Bauland zu schaffen. Hier wurden in den letzten Jahren zwar bereits einige positive Neuerungen, wie etwa das beschleunigte Bebauungsplanverfahren zur Innen- und Außenentwicklung (§§ 13a, 13b BauGB), eingeführt. Trotzdem fehlen immer noch wichtige Instrumente zur Aktivierung von Baulücken und consequenten Ausschöpfung von

Nachverdichtungspotentialen. Die Landesregierung sollte sich auf Bundesebene für eine Ausweitung der Tatbestände des Vorkaufsrechts und die Einführung eines Innenentwicklungsmaßnahmegebiets (IEG) sowie den damit verbundenen Bauverpflichtungen einsetzen. Zudem sollten steuerliche Anreize für die Nutzung von Grundstücken als Bauland geschaffen werden, um die Preisspekulation zu dämpfen. Da das Instrument des § 13 b BauGB im Rahmen der Arrondierung von Flächen im ländlichen Raum zunehmend Bedeutung entwickelt, regt der Städte- und Gemeindebund die Verlängerung der befristet geltenden Regelung des § 13 b BauGB an.

Zum anderen werden die Kommunen an der oben erwähnten Bodenpolitik über Konzeptvergaben, Baulandstrategien und städtebauliche Verträge festhalten und diese mit einer strategischen Bodenvorratspolitik kombinieren müssen

Dabei müssen die von zusätzlich geschaffenen Baurechten begünstigten Eigentümer an den ursächlich dadurch ausgelösten Kosten und Lasten angemessen beteiligt werden. Die hierfür geltenden Verfahrensgrundsätze werden transparent und verbindlich festgelegt.

Für den Wohnungsneubau bei angespannten (Teil-)Marktverhältnissen kommen insbesondere die konsequente Anwendung des Instrumentes der Konzeptvergabe und die bedingte Vergabe von Grundstücken in Betracht. Auf der Erwerberseite bieten sich neben der kommunalen Wohnungswirtschaft vor allem Genossenschaften, Baugemeinschaften aber auch private Investoren an, welche die vorgegebenen konzeptionellen Anforderungen erfüllen. Die Bedingungen sollten bspw. auf fixe Endverkaufspreise, gebundene Mieten, soziale Mischungen und Formen der Quersubventionierung zwischen Wohnungen mit höherer und geringerer Lagegunst abzielen. Als zielführende Instrumente einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Wohnungspolitik für die zielgruppenadäquate Schaffung neuer Wohnungen in angespannten Märkten erweisen sich auch Festsetzungen in Bebauungsplänen, flankiert von städtebaulichen Verträgen zur sozialgerechten Bodennutzung.

Eine auf die Zukunft gerichtete, antizyklische Wohnraumförderung muss sich der Diskussion stellen, dem Einsatz öffentlicher Mittel auch einen dauerhaften öffentlichen Zweck gegenüberzustellen. Im Gegensatz zum seit Jahren zu beobachtenden Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes sollte das Ziel im Aufbau und Erhalt eines Grundstocks sozial gebundener Wohnungen liegen, der dauerhaft auch gering verdienenden Menschen zur Verfügung steht.

Die mit dem Ziel der Sicherung eines langfristig preiswerten und dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbestandes einhergehenden Diskussionen um die sogenannte „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ sollten weitergeführt werden. Trotz teils deutlich divergierender Schlussfolgerungen im Hinblick auf die Wahl der Mittel, belegt der neu entflammte fachpolitische Diskurs die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit diesem Thema.

NRW weist im Übrigen eine zu niedrige Quote selbstgenutzten Wohneigentums auf. Auch weil die private Alterssicherung und Vermögensbildung für die Menschen immer wichtiger werden, muss das Land die Schaffung eigengenutzten Wohneigentums stärker fördern. Insbesondere durch die Eigentumsförderung kann der Bedarf nach sozialverträglichem und preisgedämpftem Wohnraum im kreisangehörigen Raum erfüllt werden. Ihre Stärkung im mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022 des Landes NRW ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Dies gilt insbesondere für die Angleichung der Fördersätze der Bestandsförderung auf die der Neubauförderung. Das neue Modell kann dazu führen, den Kauf von auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Bestandsgebäuden und -wohnungen für die Generation der jungen Familiengründer erschwinglich zu machen. Allerdings fällt die Aufstockung des Mittelansatzes für die Eigentumsförderung in den Jahren 2018 und 2019 mit 20 Millionen Euro auf 100 Millionen Euro zu moderat aus. Erst ab 2020 sind 120 Millionen Euro vorgesehen und ab 2021 150 Millionen Euro. Die Verdoppelung des Mittelabrufs im vergangenen Jahr zeigt, dass das Programmbudget für die Eigentumsförderung schneller erhöht werden muss.

Themenblock „wohnraumsichernde Aktivitäten“

V. Der Landtag stellt fest

- *V.8.: Die wohnraumsichernden Aktivitäten seitens der Kommunen und freien Träger gilt es zu stärken und bedarfsgerecht auszubauen.*

Kein Abbau von Mieterschutz und Wohnungsaufsicht in NRW

Die Landesregierung hat im Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017 - 2022 angekündigt, wichtige Landesverordnungen zum Mietrecht (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzVO NRW-, Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzVO NRW-, Kündigungssperrfristverordnung – KspVO NRW-, Umwandlungsverordnung – UmwandVO NRW-) sowie Teile des Wohnungsaufsichtsgesetzes abschaffen zu wollen. Diese Verordnungen würden die dringend notwendige Schaffung zusätzlichen Wohnraumes behindern.

Es ist aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände zutreffend, dass die Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens deutlich angestiegen. Ursache hierfür ist die Diskrepanz zwischen verfügbarem Angebot an Wohnungen und der Nachfrage nach diesen. Besonders hohe Mietenniveaus und Mietensteigerungen zeigen sich in einigen Metropolen, dicht besiedelten Städten und umliegenden Kreisen.

Die kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen stellen aber fest, dass die landeseigenen Regelungen zum Mieterschutz nicht Ursache für die zunehmende Anspannung auf den Wohnungsmärkten sind. Keines der genannten Instrumente gilt flächendeckend. Vielmehr können die Instrumente bedarfsweise und treffsicher dort in den Markt eingreifen, wo eine Regulierung im Sinne einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung sinnvoll und geboten ist.

Von Seiten der Landesregierung sind bislang keinerlei Aktivitäten zur Aufrechterhaltung der genannten Verordnungen erkennbar, sodass davon ausgegangen werden muss, dass diese ersatzlos auslaufen. Die KappGrenzVO NRW tritt demnach mit Ablauf des 31.05.2019 außer Kraft, die MietbegrenzVO NRW mit Ablauf des 30.06.2020, die KSpVO NRW mit Ablauf des 31.12.2021 und die UmwandVO NRW mit Ablauf des 27.03.2020.

Dies widerspricht den von Bund, Ländern und Kommunen gemeinsam gefassten Beschlüssen des Wohngipfels im Bundeskanzleramt vom 21.09.2018. Neben einer Verbesserung des Mieterschutzes und der Dämpfung des Anstiegs von Neuvertrags- und Bestandsmieten (S. 7 des Beschlusspapiers) erklärt das Abschlussdokument auf S. 9, die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen reduzieren zu wollen.

Themenblock „Barrierefreiheit“

V. Der Landtag stellt fest:

- *V.7.: Der Bedarf an gemeinschaftlichen und tragfähigen Wohn- und Lebensformen wächst. Für die Schaffung von dauerhaft bezahlbaren Wohnraums auch für Menschen in prekären Lebenslagen haben Wohnprojekte eine wichtige Bedeutung.*
- *V.10.: Durch den kontinuierlichen Ausbau des Wohnungsangebotes für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf gilt es das Recht auf ein selbstbestimmtes Wohnen entsprechend Art. 19 der UN-Behindertenrechtskonvention zielstrebig umzusetzen.*

VI. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- VI.7.: *Sich dafür einzusetzen, dass eine soziale Wohnraumförderung vor Ort durchgeführt und Wohnangebote für Menschen in besonderen Lebenslagen kontinuierlich ausgebaut werden.*
- VI.10.: *Sich dafür einzusetzen, dass das Wohnungsangebot für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf zielstrebig ausgebaut und ein bedarfsgerechtes Angebot an barrierefreien Wohnungen inklusive rollstuhlgerechten Wohnungen sowie ambulanten gemeinschaftlichen Wohnformen geschaffen wird.*

Der Grundsatz des Baurechtsmodernisierungsgesetzes, wonach alle Wohnungen der Gebäudeklassen 3 bis 5 barrierefrei sein müssen, ist dazu geeignet, dass zumindest wesentliche Barrieren künftig flächendeckend vermieden und das selbstbestimmte Wohnen für mehr Menschen als bisher ermöglicht wird. Dies ist zu begrüßen. Aus Sicht der Kommunen kommt es darauf an, dass genügend Wohnraum zur Verfügung steht, damit allen Menschen ein selbstbestimmtes Leben möglich ist. Mit der Festsetzung der technischen Baubestimmungen zur BauO NRW 2018 ist der in der Wohnraumförderung entwickelte Standard der Barrierefreiheit im Wesentlichen zum bauordnungsrechtlich verbindlich vorgegebenen Standard für den Wohnungsbau geworden. Wir bitten aber darum, eindeutig und klar zu regeln, in welchen Fällen die Vorgaben der Barrierefreiheit nicht durch die Bewilligungsbehörde zu prüfen sind. Dies ist auch mit Blick auf Bauvorhaben erforderlich, zu denen Förderanträge gestellt werden, die jedoch baurechtlich im Rahmen eines Freistellungsverfahrens umgesetzt werden bzw. aufgrund der referenziellen Baugenehmigung als genehmigt gelten.

Unklarheiten verbleiben aus unserer Sicht zudem hinsichtlich der Anforderungen an die stufenlose Zugänglichkeit barrierefreier Wohnungen. Aus dem Gesetz wird nicht ersichtlich, ob die nach § 39 Abs. 4 BauO NRW 2018 erst bei mehr als drei oberirdischen Geschossen geltende Pflicht zur Herstellung von Aufzügen eine Modifizierung durch die Vorgabe aus § 49 Abs. 1 BauO NRW 2018 zur eingeschränkten Nutzbarkeit von Wohnungen mit dem Rollstuhl ab Gebäudeklasse 3 erfährt. Barrierefrei sind bauliche Anlagen nämlich nach § 2 Abs. 10 BauO NRW 2018 (u.a.) nur dann, wenn sie ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Dies müsste bei Rollstühlen konsequenterweise die stufenlose Erreichbarkeit von Wohnungen zur Folge haben. Da auch Gebäude mit bis zu drei oberirdischen Geschossen schon zur Gebäudeklasse 3 zählen können, würde dies auch hier die Notwendigkeit eines Aufzugs begründen. Wegen der hiermit verbundenen Baukosten sollte das Land klarstellen, ob dies durch das Gesetz so beabsichtigt war.

Von einer verbindlichen Quote für den Neubau rollstuhlgerechter Wohnungen (wie noch im nicht in Kraft getretenen § 48 Abs. 2 S. 3 BauO 2016 vorgesehen) wurde mit der BauO NRW 2018 hingegen Abstand genommen. Für den Mehraufwand für rollstuhlgerechte Wohnungen nach den Standards der DIN 18040-2 (R) werden stattdessen seit 2018 großzügige Zusatzdarlehen und umfangreiche Tilgungsnachlässe nach den Wohnraumförderungsbestimmungen gewährt.

Aus Sicht der Kommunen kommt es darauf an, dass der notwendige Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen zur Verfügung steht. Zum Erreichen dieses Ziels kommen verschiedene Wege – gesetzliche Vorgaben oder Anreize durch Förderung – in Betracht. Im Unterschied zu einer gesetzlichen Quote kann mit dem hier gewählten Weg nicht verbindlich vorgegeben werden, dass neue rollstuhlgerechte Wohnungen auch tatsächlich entstehen. So sind etwa Fälle denkbar, in denen Investoren auf das Zusatzdarlehen trotz dessen attraktiver Konditionen verzichten, da sie erwarten, eine nicht rollstuhlgerechte Wohnung später besser vermarkten zu können. Das Risiko, dass die angedachte Förderung in einigen Regionen leerlaufen könnte, kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Als Alternative zu der vorgesehenen Förderung einzelner rollstuhlgerechter Wohnungen böte sich z.B. an, im Falle der Berücksichtigung rollstuhlgerechter Wohnungen erhöhte Tilgungsnachlässe nicht nur für das Zusatzdarlehen, sondern für das gesamte Bauvorhaben zu gewähren. Aus Mieterperspektive sind häufig auch schon Teillösungen hilfreich. Insofern wäre ein Förderanreiz für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen der DIN 18040-2 R in Mietwohnraum, der nicht explizit als rollstuhlgerechter

Wohnraum gebunden werden muss, eine zielführende Anpassung der Förderbestimmungen. Als Einzelmaßnahme vorstellbar wäre z.B. die Ausführung von verbreiterten Türen in Verbindung mit den aufgeführten weiteren Ausstattungsmerkmalen wie beispielsweise der elektrischen Bedienung von Türen.

Jedenfalls sollte die geplante Sonderförderung im Laufe des Programmzeitraums (2018 bis 2022) auf ihre Effizienz und Wirkung im gesamten Fördergebiet überprüft und gegebenenfalls nachgebessert werden. Zusätzlich regen wir an, parallel dazu den tatsächlichen landesweiten Bedarf an rollstuhlge- rechten Wohnungen empirisch zu erheben, um das Förderinstrumentarium auf einer validen Datengrundlage gegebenenfalls noch bedarfsgerechter auszurichten.

Angesichts eines sich vollziehenden Strukturwandels besteht neben dem Bedarf an klassischen Wohnmöglichkeiten auch ein Bedarf an Wohnprojekten für spezielle Zielgruppen, der von Kommune zu Kommune unterschiedlich ausgestaltet ist. Die Umsetzung von Projekten ist abhängig von ausreichenden finanziellen Mitteln. Ohne Investoren und Zuschussmitteln des Landes können innovative Ansätze nicht umgesetzt werden.

Pflegearrangements und Unterstützung in der Häuslichkeit entsprechen im Regelfall dem Wunsch älterer und pflegebedürftiger Menschen. Dies ist jedenfalls sinnvoll, solange die Pflege nicht in den absoluten Vordergrund tritt. Voraussetzung ist ausreichender und bezahlbarer Wohnraum, der den Bedarfen der betroffenen Menschen entspricht.

Themenblock Wohnungslosigkeit (Einführung einer bundesweiten Wohnungslosenstatistik), Wohnungsnotfallhilfe, Integrierte Wohnungsnotfallhilfe-Berichterstattung

V. Der Landtag stellt fest:

- V.3.: In vielen Bereichen der Wohnungsnotfallhilfe müssen weiterhin Angebote für eine erfolgreiche Wohnungslosenhilfe vor Ort entwickelt werden.
- V.4.: Die Förderung weiterer Unterstützungsformen ist notwendig. So bietet „Housing-First“ ein Hilfeangebot, bei dem auch ohne Vorbedingungen an Therapiebeteiligung oder Abstinenz normaler Wohnraum, und intensive persönliche gesundheitliche Hilfen vermittelt werden.

VI. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- VI.2.: Die Landesförderung zur Wohnungslosenhilfe und Hilfe in Wohnungsnotfällen weiter zu entwickeln und auszubauen. Hierbei gilt es insbesondere die unter Punkt V.3 – 5 aufgezeigten Angebote und Maßnahmen einzubeziehen.
- VI.3.: Die „Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung“ kontinuierlich fortzuführen.
- VI.5.: Über den Jugendhilfeplan und die Finanzierung von Projekten mit dem Schwerpunkt Obdachlosigkeit die Unterstützung für junge wohnungslose Menschen auszubauen.
- VI.6.: Den „Housing-First“-Ansatz über das bereits bewilligte Pilotprojekt „Housing-First-Fonds“ hinaus mit einem Landesprogramm „Housing First“ zu fördern, mit dem Projektträger finanzielle und infrastrukturell unterstützt und Mittel für die Evaluation der Maßnahmen bereitgestellt werden.
- VI.8.: Die Finanzierung der Projekte zur Unterstützung für neuzugeanderte EU-Bürger und Bürgerinnen, die sich in prekären Lebenslagen befinden, über 2020 hinaus zu übernehmen.

VII. Der Landtag fordert die Landesregierung auf, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass

- VII.3.: die Bundesregierung eine bundesweite nationale Statistik zur Erfassung der Obdach- und Wohnungslosigkeit einführt, um auf dieser statistischen Grundlage die Basis für die nachhaltige Bekämpfung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit zu schaffen.

Die Wohnungsnotfallhilfe in den Kommunen ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Kommunen sind sich ihrer besonderen Verantwortung hinsichtlich der notwendigen Steuerung der Prozesse bewusst. Ziel ist immer, ausreichende und passgenaue Strukturen für alle Gruppen der Stadtgesellschaft, insbesondere für vulnerable Personengruppen, zu schaffen. Das kann von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich sein. Zur Finanzierung entsprechender Strukturen bedarf es einer gesicherten und auskömmlichen Grundlage. Eine auskömmliche Finanzierung von Maßnahmen und Angeboten zur Wohnungslosenhilfe ist elementar. Ein Ausbau der Landesförderung wäre aus Sicht der Kommunen zu begrüßen. Unabdingbar ist der Fortbestand der Landesförderung zur Wohnungslosenhilfe, damit angestoßene Projekte aufrechterhalten und verstetigt werden können.

Die integrierte Wohnungsnotfallberichterstattung kann eine gute Basis für ein zielgerichtetes sozialpolitisches Planen sein. Eine Fortführung wird befürwortet.

„Housing First“ bei gleichzeitigem Angebot unterstützender Angebote kann ein Hilfeansatz für obdachlose Menschen mit komplexen Problemlagen sein. Das grundsätzliche Anliegen der Kommunen ist immer, Obdachlosigkeit zu vermeiden bzw. schnellstmöglich zu beenden. Es kann den Erfolg von Therapiebehandlungen positiv beeinflussen und die Wohnstabilität dauerhaft verbessern, wenn Wohnungslose mit Sucht- und Abhängigkeitserscheinungen zunächst in „normalen“ Wohnraum gebracht werden. Hierauf müssen weiteren Hilfen folgen. Voraussetzung ist jedoch, dass geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Vermieter stehen einer Vermietung an Menschen mit komplexen Problemlagen häufig skeptisch gegenüber, auch wenn die Zahlung der Miete gesichert ist.

Projekte zur Unterstützung für neu zugewanderte EU- Bürgerinnen und Bürger, die sich in prekären Lebenslagen befinden, werden zur Verhinderung von Wohnungsnotfällen und zur Entwicklung von Wohnungszugangsmöglichkeiten in verschiedenen Kommunen durchgeführt. Die Zuwanderung aus von Armut betroffenen EU-Ländern nimmt weiter zu. Obdachlosigkeit und prekäre Wohnverhältnisse für viele der Zugewanderten mit den sich daran anknüpfenden Problemen in den Quartieren lassen sich trotz aller Anstrengungen der Kommunen bisher nicht vermeiden. Umso wichtiger ist es, dass angestoßene Projekte auch über das Jahr 2020 weiterfinanziert werden, um weitere Verbesserungen zu erreichen und erzielte Erfolge zu verstetigen

Eine systematische Darstellung der verfügbaren Daten und Informationen über Wohnungslosigkeit, einschließlich von Gründen und Umfang von Wohnungslosigkeit, erfolgt derzeit im Rahmen der Armuts- und Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung. Bislang existieren aber keine bundesweit, -einheitlich und zentral erfassten Daten über Personen in der Wohnungslosigkeit.

Bei der Bewertung der Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG Wohnungslosenhilfe) muss berücksichtigt werden, dass diese auf bereits länger zurückliegenden Annahmen beruht und methodisch durchaus umstritten ist.

Unter Federführung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) wird derzeit die Frage einer gesetzlichen Regelung zu einer statistisch verlässlichen, bundesweiten Datengrundlage zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung der Länder, der kommunalen Spitzenverbände und der Sozialverbände sondiert. Eine solche Statistik soll die Datenlage der Armuts- und Reichtumsberichterstattung des Bundes deutlich verbessern und dazu beitragen, sozialpolitisch fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Das vom BMAS in Auftrag gegebene und derzeit noch laufende Forschungsvorhaben zur Analyse der Ursachen, unterschiedlichen Ausprägungen und möglicher Ansätze zur Vermeidung und Überwindung von Wohnungslosigkeit wird von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt. Der Deutsche Städtetag, der Deutsche Landkreistag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund begleiten die Durchführung des Projektes als Mitglieder eines breit angelegten Beraterkreises. Auftragnehmer des Projektes mit dem Titel „Entstehung, Verlauf und Struktur von Wohnungslosigkeit und zu Strategien ihrer Vermeidung und Behebung“ ist die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialpla-

nung e.V. (GISS). Im Laufe dieses Jahres sollen die Ergebnisse veröffentlicht werden, die auch der zielgenauen Erarbeitung einer gesetzlichen Regelung im Hinblick auf die bundesweite Wohnungslosenstatistik dienen.

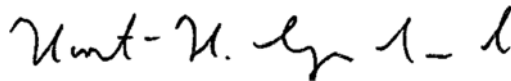
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Stefan Hahn
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Martin Schenkelberg
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Horst-Heinrich Gerbrand
Geschäftsführer
des Städte- und Gemeindebundes
Nordrhein-Westfalen