

**Stellungnahme zum
Antrag der Fraktion der SPD
„Ein Neustart in der Wohnungspolitik: Nordrhein-Westfalen braucht gutes
und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!“
Drucksache 17/14279**

Düsseldorf, 12.11.2021

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V.

Fürstenwall 132

40217 Düsseldorf

Telefon: 0211 38412 - 41

Telefax: 0211 38412 - 66

Kontakt: sozialpolitik.nrw@vdk.de

Der Sozialverband VdK NRW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und stimmt großen Teilen der Feststellungen und den geforderten Initiativen zu. In unserer Stellungnahme werden wir uns vor allem auf die Aussagen zum Fehlbestand an barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen beziehen und die entsprechenden Initiativen eingehen.

I. Ausgangslage aus Sicht des VdK NRW

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Die Auswirkungen von Wohnungsnot und Mietbelastungen haben weitreichende soziale Folgen, so dass Wohnungspolitik ein wichtiger Baustein der Sozialpolitik ist. Um den Menschen aus einkommensschwachen Haushalten und solchen mit mittlerem Einkommen den Verbleib in ihren vertrauten Lebenswelten zu ermöglichen und weiterhin die notwendige soziale Durchmischung von Stadtteilen und Regionen aufrechtzuerhalten, müssen wohnungspolitische Rahmen gesetzt werden.

Nordrhein-Westfalen steht dabei vor großen wohnungspolitischen Herausforderungen. Prognosen zufolge steigt in NRW die Zahl der über 65-Jährigen von 3,64 Millionen im Jahr 2009 auf 4,72 Millionen im Jahr 2030 – ein Zuwachs um 29 Prozent. Schon heute leben in NRW 2,6 Millionen Menschen mit Behinderung. Gerade ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen benötigen barrierefreie Wohnungen, um möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben zu können und um bei körperlichen oder kognitiven Einschränkungen eine stationäre Pflege zu vermeiden. Derzeit verfügen laut Teilhabebericht des Landes NRW 82 Prozent der Menschen mit Beeinträchtigungen in Privathaushalten **nicht** über barrierefreien Wohnraum.¹

Nach Berechnungen der Wohnungsmarktprognose bis 2040 fehlen derzeit rund 438.000 barrierefreie Wohnungen - und zusätzlich müssen bis 2040 672.320 weitere altersgerechte Wohnungen neu entstehen, um den Bedarf zu decken.² Weiter heißt es in dem Bericht: „Im Durchschnitt bedeutet dies eine zusätzliche jährliche Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum

¹ Vgl. Teilhabebericht 2020, S. 136

² MHKBG NRW, Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (Wohnungsmarktprognose 2040), S. 74.

von rund 10.600 Wohnungen bis Anfang 2040. Die Herausforderung, altersgerechten Wohnraum bereitzustellen, betrifft grundsätzlich alle Regionen in Nordrhein-Westfalen, denn alle Kreise und kreisfreien Städte sind mit einer steigenden Zahl an Haushalten mit älteren Menschen konfrontiert.³“

Darüber hinaus haben in vielen Kommunen über 50 Prozent der Haushalte einen Anspruch auf Wohnraumförderung. Der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen ist entgegen des Bedarfs seit Jahren kontinuierlich gesunken. Dadurch verschärft sich die bestehende Versorgungslücke.

II. Zum Antrag der Fraktion der SPD

Den im Antrag genannten Feststellungen stimmen wir überwiegend und den geforderten politischen Maßnahmen in Form von Initiativen grundsätzlich zu. Bei unseren Ausführungen möchten wir uns auf die Initiativen beschränken, die die Neuschaffung von bezahlbarem, insbesondere preisgebundenem Wohnraum zum Ziel haben.

1. Offensive „Starker und bezahlbarer Wohnungsbau NRW“ in Verbindung mit „Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“

Die im Antrag genannten Maßnahmen werden von uns unterstützt. Obwohl NRW den höchsten Etat für öffentliche Wohnraumförderung aller Bundesländer zur Verfügung stellt und die Bauaktivitäten in den vergangenen Jahren leicht angestiegen sind, ist eine bedarfsdeckende Wohnraumversorgung so nicht zu erreichen.

Vielmehr ist dafür neben organisatorischen Maßnahmen eine ganz erhebliche Erhöhung des Fördervolumens notwendig. Im vergangenen Jahr sind bei einem Fördervolumen von 1,1 Milliarden Euro insgesamt ca. 6.000 neue preisgebundene Wohnungen entstanden. Ein Ausbau dieser Wohnungszahl auf jährlich 20.000 bis 25.000 Wohnungen wäre mit einer entsprechenden Vervielfachung der Fördermittel verbunden.

³ Ebenda, S. 74.

Außerdem werden Wohnungsunternehmen benötigt, die diese Mittel auch abrufen und preisgebundene Wohnung bauen und möglichst langfristig, aus unserer Sicht möglichst dauerhaft, unterhalten. Dafür ist - neben den Fördergeldern für die etablierten Wohnungsbauunternehmen - die Förderung der Gründung von gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und von Wohnungsgenossenschaften nötig.

Wichtige Akteure dabei sind u.a. kommunale Wohnungsunternehmen, sofern vorhanden. Diese müssen finanziell gestärkt werden und bevorzugt Zugang zu Baugrundstücken erhalten. Kommunen, die nicht über Wohnungsunternehmen verfügen, müssen dabei unterstützt werden, Bauvorhaben durchzuführen und Wohnungen zu unterhalten. Jede Kommune sollte konkrete Zielvorgaben für den Bedarf an Sozialwohnungen formulieren und wenigstens die Abgänge an sozialgebundenen Wohnungen durch Neuerrichtung kompensieren.

Grundsätzlich sollten sich Grundstücksverkäufe nicht an den höchstmöglichen Preisen orientieren, sondern an den wohnungspolitischen Zielen wie z.B. höheren Anteilen an gefördertem Wohnungsbau. Bei der Vergabe von Grundstücken bzw. Nutzungsrechten sollten gemeinnützige Akteure wie bspw. Genossenschaften bevorzugt angesprochen werden.

Eine über die bisher übliche 20- bis 30-jährige Bindung hinausgehende dauerhafte Preisbindung wird nur mit gemeinnützigen Akteuren umzusetzen sein. Diese ist aus unserer Sicht erforderlich, da Wohngebäude in Deutschland durchschnittlich ca. 80 Jahre genutzt werden und der Wegfall der Mietpreisbindung nach 20 bis 30 Jahren somit in der Regel dazu führen wird, dass Mieter aus ihren Wohnungen ausziehen müssen.

Unabhängig davon sollten zusätzliche Anreize zur Verlängerung der Belegungsbindung im Sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Die vollständige Umsetzung der barrierefreien Bauweise sollte im übrigen Voraussetzung für jegliche öffentliche Förderung sein.

Einige Kommunen verbinden Bauvorhaben bereits mit verbindlichen Quoten für preisgebundenen Wohnungsbau, während andere, insbesondere solche in Haushaltssicherung und angespannter Finanzlage, durch Verkäufe in erster Linie versuchen, ihre Haushalte zu sanieren. Um

diesen Mechanismus zu durchbrechen sollten eine bundesrechtliche Regelung für Bebauungspläne im Baugesetzbuch und ein entsprechendes Ausführungsgesetz in NRW geschaffen werden, welche Kommunen beim Grundstücksverkauf soziale Ziele verbindlich vorschreiben. Gleichzeitig muss über einen Schuldenschnitt oder vergleichbare Maßnahmen verhindert werden, dass Kommunen aus finanziellen Gründen Grundstücke verkaufen müssen.

Um Kommunen dabei zu unterstützen sollte das Land ein zentrales Beratungs- und Unterstützungsangebot aufbauen, wie dies unter dem Stichwort „landeseigene Wohnungsbaugesellschaft“ im Antrag beschrieben ist.

Zusätzlich ist aus unserer Sicht ein weiterer Ausbau von Förderprogrammen für den barrierefreien Umbau von Bestandswohnungen notwendig. Die dafür zur Verfügung stehenden Mittel der kfW-Bank werden gut angenommen und müssen angesichts der demografischen Entwicklung und des hohen wie zunehmenden Bedarfs an barrierefreien Wohnungen stetig aufgestockt und noch stärker beworben werden. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen kann nicht alleine durch Neubautätigkeit befriedigt werden.

2. Offensive „Gut und sicher Leben Zuhause“ und „Mieterschutzland NRW“

Neben den reinen Baumaßnahmen halten wir eine aktive Quartiersentwicklung mit enger Verzahnung der Gesundheits- und Sozialdienste, der gesundheitlichen Grundversorgung, der Organisation und Vorhaltung von Pflegeangeboten für notwendig. Hier muss eine Gesamtplanung unter Einbeziehung aller Akteure erfolgen. Auch muss die Wohnungsbaupolitik gerade für ländliche Regionen stärker mit der Verkehrs- und Infrastrukturpolitik vernetzt werden, damit die Nutzbarkeit des ÖPNV (Nahverkehr) und von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge bis hin zur medizinischen Versorgung erleichtert wird.

Kommunen müssen dafür eine Gesamtplanung betreiben. Im Rahmen der Kommunalen Daseinsvorsorge ist dabei auch sicher zu stellen, dass bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum nicht (nur) in Neubaugebieten in Randbezirken entsteht, sondern in gemischten Quartieren, die über die nötige Infrastruktur (z.B. barrierefreier Öffentlicher Personennahverkehr, Einkaufs-

und Freizeitmöglichkeiten, Arztpraxen) verfügen. Bei der Quartiersentwicklung muss eine Verzahnung der Gesundheits- und Sozialdienste, der gesundheitlichen Grundversorgung, der Organisation und Vorhaltung von Pflegeangeboten ebenso enthalten wie von Bildungs- und Freizeitangeboten.

Den Ausführungen zu Punkten wie „Investitionsprogramm familienfreundliche und lebenswerte Stadt“ wird ausdrücklich zugestimmt. Zu beachten ist aus Sicht des VdK, dass Angebote wie Spielflächen und Verweilmöglichkeiten, Familienzentren und Familienbüros etc. für alle nutzbar sein müssen. Dafür müssen sie wiederum barrierefrei sein.

In Bezug auf die **Landesbauordnung** erneuert der VdK seine Kritik an der kürzlich erfolgten Novellierung der Landesbauordnung 2018 NRW. Aus unserer Sicht führt die Einführung der Formulierung, dass Wohnungen zukünftig nur noch „im erforderlichen Umfang“ barrierefrei sein müssen in Verbindung mit der Zielvorgabe, „wesentliche Barrieren vermeiden“ zu wollen, zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit und einer Abkehr vom Ziel des barrierefreien Wohnungsbaus. Was mit den Begriffen gemeint ist bleibt im Unklaren. Eine Abstufung zwischen wesentlichen und weniger wesentlichen Barrieren wird der Lebensrealität von behinderten Menschen nicht gerecht, sondern führt zu einer weiteren Verschlechterung bei der Wohnungssuche für all diejenigen, die barrierefreie Wohnungen benötigen. Denn was für den einen gar keine oder nur eine kleine, leicht zu überwindende Barriere ist, stellt für den nächsten eine unüberwindliche Hürde dar. Weder die Musterbauordnung noch die Bauordnungen anderer Bundesländer sehen derartige Formulierungen in Bezug auf barrierefreie Wohnungen vor. Nordrhein-Westfalen hat mit der Formulierung einen Sonderweg beschritten, der nach unserer Einschätzung zu Lasten von älteren und behinderten Menschen geht.

Insofern fordern wir, dass die Landesbauordnung in der kommenden Legislaturperiode erneut überarbeitet und die entsprechenden DIN Vorschriften (DIN 18040-2) in vollem Umfang in die Verwaltungsvorschriften des Landes übernommen werden. Letzteres gilt insbesondere für die Abschnitte, die der Nutzung und Orientierung von sinnesbehinderten Menschen dienen. Die dafür vorgesehenen Hinweise und Vorschriften werden derzeit fast durchweg außen vor gelassen, obwohl sich das Hör- und Sehvermögen bei fast allen Menschen im Alter deutlich verschlechtert und eine selbständige Lebensführung erschwert wird, wenn keine Vorkehrungen

getroffen werden. Barrierefreies Bauen muss das Kernziel aller wohnungspolitischen Programme und Maßnahmen für Neu- und Umbau sein.

Im Übrigen fordern wir, dass bei künftigen Änderungen der Landesbauordnung in Bezug auf barrierefreies Bauen sowie bei Änderungen der Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmung zur Barrierefreiheit (DIN 18040-2) die Behinderten- und Sozialverbände aktiv und frühzeitig und in einem geordneten Verfahren in die Beratungen mit dem Fachministerium einbezogen werden.

Als Teil des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ fordern wir außerdem, den **Mieterschutz** zu stärken und die entsprechenden mieterschutzrechtlichen Regelungen auf Landesebene effektiv umzusetzen.

III. Fazit

Aus unserer Sicht darf sich eine an den Bedarfen der Menschen ausgerichtete Wohnungspolitik nicht darauf beschränken, möglichst viele neue Wohnungen zu errichten. **„Bauen, Bauen, Bauen“ alleine ist nicht die Lösung.** Nicht nur Masse, sondern Qualität ist entscheidend. Zur Qualität gehören für ältere Menschen sowie für Familien eine barrierefreie Bauweise, eine Einbindung ins Quartier sowie - für alle Bevölkerungsgruppen - die Bezahlbarkeit der Wohnangebote.

Die wohnungsbaupolitischen Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre und Jahrzehnte müssen korrigiert werden. Dazu gibt der Antrag „Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares Wohnen für alle Menschen!“ wichtige Impulse und Anregungen.