



**WIR
WOLLEN
WOHNEN!**



**WENDE IN DER
WOHNUNGSPOLITIK**

Positionen und Forderungen
zur Landtagswahl 2022 in NRW

Düsseldorf, März 2022

WENDE IN DER WOHNUNGSPOLITIK

**Positionen und Forderungen
zur Landtagswahl 2022 in NRW**



Positionen und Forderungen zur Landtagswahl 2022 in NRW

Das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ bezieht mit dem vorliegenden Positions- und Forderungspapier zur Landtagswahl Stellung für eine **Wende in der Wohnungspolitik** Nordrhein-Westfalens. Unter der Prämisse, dass ein offener, diskriminierungsfreier und bezahlbarer Zugang zu Wohnraum sowie eine gesunde und sichere Wohnqualität Voraussetzungen für ein menschenwürdiges Leben sind, wollen wir Maßnahmen und Instrumente der Landespolitik zur Diskussion stellen.

Hohe Belastungen der privaten Haushalte durch steigende Mieten, fehlende Wohnungen und eine wachsende Zahl wohnungs- und obdachloser Menschen erfordern politisches Handeln. Vor dem Hintergrund dieser anhaltenden Verschärfung der Wohnungsmarktlage, die durch notwendige, erhebliche Anstrengungen angesichts des Klimawandels und der demografischen Entwicklung weiter unter Druck geraten wird, ist es Zeit für eine Rückbesinnung auf eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft.

Dabei geht es nicht nur um die Schaffung neuen Wohnraums, sondern insbesondere auch um die dauerhafte Sicherung der Bezahlbarkeit im Bestand. Gemeinnützig wirtschaftende Akteure, die im Sinne der Daseinsvorsorge handeln, sind hierfür prädestiniert. Sie gilt es zu stärken und im Rahmen einer neuen **Wohnungsgemeinnützigkeit** aufzubauen. Einen perspektivischen Schritt hierzu kann das Land selbst gehen, durch die Gründung einer **landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft**.

Nordrhein-Westfalen muss zudem die öffentliche Wohnraumförderung auf dieses Ziel hin ausrichten und gemeinsam mit den Kommunen zu einer **gemeinwohlorientierten Boden- und Liegenschaftspolitik** gelangen. Zu flankieren ist dies durch ein klares **Bekennnis zum Mieterschutz**, das im Gegensatz zu dem stückweisen Abbau und den Einschränkungen der letzten Jahre steht.

Klimawandel, demografische Entwicklung sowie das komplexe Verhältnis der Entwicklung von **Stadt und Land** stellen weitere Herausforderungen dar, die nur sozial gerecht bewältigt werden können. Während Neubauten an Klimaschutzkonformen Standards auszurichten und barrierefrei und damit altersgerecht zu gestalten sind, muss dies auch durch Anpassungen im Wohnungsbestand geschehen.

Die Bezahlbarkeit und **Zugänglichkeit zu Wohnraum für alle Menschen** zu sichern und zu ermöglichen, muss das vorderste Ziel der Wohnungspolitik des Landes sein. Dazu gehört, die Bevölkerungsteile passgenau zu unterstützen, die Diskriminierungen und anderen Hürden auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt sind. So muss beispielsweise die zuletzt gewachsene Obdachlosigkeit in absehbarer Zeit beseitigt werden.

Auf den folgenden Seiten haben wir Probleme, Argumente, Lösungsansätze und Instrumente thematisch zusammengefasst. Ohne den Anspruch auf Vollständigkeit sehen wir sie als Grundgerüst einer künftigen Wohnungspolitik, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Das NRW-Bündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss bestehend aus Deutscher Mieterbund NRW e.V., Deutscher Gewerkschaftsbund NRW, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e.V., Landesarbeitsgemeinschaft der Arbeiterwohlfahrt NRW, Caritas in NRW, Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V., Sozialverband Deutschland NRW e.V., Sozialverband VdK NRW e.V.

Inhaltsverzeichnis

I	Bezahlbaren Wohnraum schaffen	1
	Perspektive: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit	2
	Genossenschaften, kommunalen Unternehmen und gemeinnützigen Trägern	3
	Landesbaugesellschaft NRW	3
	Wohnraumförderung des Landes	4
	Gute Arbeit am Bau und in der Wohnungswirtschaft	5
	Gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik	6
II	Wohnraum sichern im Bestand	7
	Mieterrechte stärken: Landesverordnungen zum Mieterschutz	7
	Kommunale Handlungsmöglichkeiten erweitern: Baulandmobilisierungsgesetz	8
	Verwahrlosung und Zweckentfremdung stoppen: Wohnraumstärkungsgesetz	9
III	Anpassung des Wohnungsbestandes an die Megatrends: Klimawandel & Demografie	11
	Klimaschutz und Klimaanpassung im Gebäudebestand	11
	Barrierefreiheit, altersgerechte und inklusive Quartiersentwicklung	12
	Wohnen im ländlichen Raum	13
IV	Zugang zu Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und Situationen	15
	Wohnungslosigkeit vermeiden/Obdachlosigkeit abschaffen	15
	Wohnen für Auszubildende und Studierende	16
	Kosten der Unterkunft	18
	Raum für Notizen	20

NRW-Bündnis „Wir wollen wohnen!“ Positionen und Forderungen zur Landtagswahl 2022

Die Verfügbarkeit und der Schutz angemessenen Wohnraums ist das Recht eines jeden Menschen. Dies beinhaltet einen offenen, diskriminierungsfreien und bezahlbaren Zugang zu Wohnraum sowie menschenwürdige Wohnqualität und Wohnlage. Eine sichere, angemessene und dauerhaft finanzierbare Wohnung ist eine Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben.

Dieses Grundrecht muss der zentrale Handlungsrahmen des Landes in Politik und Verwaltung sein. Zu seiner Verwirklichung bedarf es aus Sicht des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ eines umfassenden Maßnahmenpakets, das kurz- wie langfristige Perspektiven und die verschiedenen Handlungsebenen von der Kommune¹ bis hin zur Bundespolitik in den Blick nimmt. Wohnungspolitik kann dabei nur gelingen, wenn sie als integriertes Konzept der Komplexität der Wohnungsfrage gerecht wird und dabei immer die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Die Forderungen des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ zur Landtagswahl 2022 sind Positionierung und Diskussionsangebot gleichermaßen. Sie behandeln die Frage der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, aber insbesondere auch der Sicherung bestehender Wohnverhältnisse. Sie streiten für einen Zugang zu Wohnraum für alle Menschen und skizzieren ein Herangehen an gesellschaftliche Herausforderungen wie die des Klimaschutzes und der demografischen Entwicklung.

I

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Vor allem in den Metropolregionen, den Groß- und Universitätsstädten ist Wohnraum Mangelware. Hier stehen den nachfragenden Haushalten zu wenige Wohnungen gegenüber. Was sich statistisch in äußerst niedrigen Leerstandsquoten widerspiegelt, bedeutet für die Menschen oftmals kaum überwindbare Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Doch mehr noch als an Wohnungen allgemein fehlt es an bezahlbaren Wohnungen. Die Menschen können sich einen großen Teil der angebotenen Wohnungen schlichtweg nicht leisten.

Deshalb ist Neubau für sich genommen noch keine Lösung. Entscheidend ist, welche Wohnungen gebaut und zu welchen Preisen diese vermietet werden. Allein dem Marktgeschehen überlassen wird die jeweils lukrativste Bebauung realisiert, zu hohen Preisen bzw. Mieten. Benötigt wird jedoch ein Wohnungsbau, der an einer dauerhaft gemeinnützigen Bewirtschaftung orientiert ist. Dieser ermöglicht Wohnungen, die gebraucht werden, zu Preisen, die bezahlbar sind.

Das Land muss seine Förderpolitik auf dieses Ziel hin ausrichten und es durch eine auf das Gemeinwohl bedachte Bodenpolitik unterstützen. Mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft sollte das Land darüber hinaus selbst aktiv werden, v. a. dort, wo derzeit kommunale Kapazitäten fehlen.

¹ Zu den kommunalpolitischen Forderungen (2020) des Bündnisses siehe:
<https://www.wir-wollen-wohnen-nrw.de/aktuelles/positions-und-forderungspapier-zur-kommunalwahl-2020>

Perspektive: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Wohnungsgemeinnützigkeit war bis 1990 ein entscheidender Faktor, um einen großen Bestand an preiswerten Wohnungen zu schaffen. Sie leistete so einen wesentlichen Beitrag für eine soziale Wohnungsversorgung in Deutschland. Mit ihrer Abschaffung ist ein ganzes Segment des Wohnungsmarkts von der am Gemeinwohl orientierten Bewirtschaftung zu einer primär renditeorientierten Verwertung übergegangen. Gleichzeitig sind seit den 1990er Jahren kontinuierlich Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen, ohne dass ein entsprechender Bau neuer geförderter Wohnungen stattgefunden hat.

Der Verlust dieses Wohnungssegments, das auch dämpfende Wirkung auf den „freien“ Wohnungsmarkt hatte, hat einen wesentlichen Anteil an der derzeitigen Wohnungsnot. Daher muss das Ziel lauten, auf Perspektive wieder eine Wohnungsgemeinnützigkeit zu etablieren.

Dauerhaft bezahlbare Mieten durch gemeinnützige Bewirtschaftung

Kern einer Wohnungsgemeinnützigkeit ist es, dauerhaft Preisbindungen mit Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten zu erreichen. Die sich der Gemeinnützigkeit verschreibenden Unternehmen erhalten im Gegenzug Steuervorteile und besondere Förderungen. So kann v. a. in angespannten Wohnungsmärkten ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen geschaffen werden.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit formuliert eine gesellschaftliche Zielstellung der Bereitstellung von Wohnungen und verpflichtet die Unternehmen zu entsprechendem Neubau. Sie geht einher mit einer Zweckbindung der Mittel/des Unternehmensvermögens und einer Begrenzung der Gewinnausschüttungen. Im Zuge der Entwicklung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sollten zudem Möglichkeiten der demokratischen Beteiligung der Mieter:innen eröffnet werden.

Akteure einer neuen Gemeinnützigkeit

Zu den gemeinnützigen Unternehmen könnten neben kommunalen Gesellschaften und einer landeseigenen Baugesellschaft auch Genossenschaften und private Unternehmen zählen. Die gemeinnützigen Unternehmen wären zwar in ihrer Geschäftstätigkeit auf den Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung beschränkt, sollten in diesem Rahmen aber auch quartiersbezogene Infrastruktur wie beispielsweise Kindertagesstätten errichten und vermieten dürfen. Darüber hinaus sollten gemeinnützige Träger der Sozial- und Wohlfahrtsverbände in die Wohnungsgemeinnützigkeit einbezogen werden können. In ihrer Kerntätigkeit, dem Betrieb sozialer Einrichtungen, sind sie gemeinnützig gestellt. Dies wird derzeit aber in Frage gestellt, wenn sie darüber hinaus zu günstigen Konditionen Wohnungen an Menschen mit geringeren Einkommen sowie an ihre Klient:innen vermieten möchten. Die Vermietung von Wohnraum im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit darf den gemeinnützigen Status in ihren Haupttätigkeitsfeldern nicht gefährden.

Den Weg ebnen – Anknüpfungspunkte nutzen

Eine neue Gemeinnützigkeit erfordert letztlich einen bundesrechtlichen Rahmen. Insofern ist es Aufgabe der Landesregierung, hierfür im Bundesrat die Initiative zu ergreifen und sich für eine Wiedereinführung einzusetzen. Sie kann sich dabei auf den Koalitionsvertrag der Bundesregierung stützen, der die Einführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit vorsieht. Darüber hinaus kann das Land selbst den Weg zu einer am Gemeinwohl orientierten Wohnungsbewirtschaftung ebnen. Ansatzpunkte hierfür sind die Wohnraumförderung des Landes, eine soziale Bodenpolitik, die Gründung einer eigenen Landesbaugesellschaft, aber auch die gezielte Unterstützung anderer am Gemeinwohl orientierter Akteure.

Genossenschaften, kommunalen Unternehmen und gemeinnützigen Trägern

Ein wichtiger Baustein zur Etablierung und Stärkung eines gemeinnützigen Wohnungssektors stellt die gezielte Unterstützung bereits bestehender oder sich in Gründung befindlicher Genossenschaften, kommunaler Unternehmen und gemeinnütziger Träger dar. Sie wirken regulierend in überhitzten Wohnungsmärkten und nehmen so dämpfenden Einfluss auf die Mietpreise. Sie gehören zu den entscheidenden Akteuren des geförderten Wohnungsbaus und der Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots im Rahmen der Kosten der Unterkunft.

Kommunale Wohnungsunternehmen stärken

Insbesondere mit kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen Gemeinden grundsätzlich über einen Schlüsselakteur für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, der nicht der Rendite, sondern der Daseinsvorsorge verpflichtet werden kann. Wohnungspolitische Ziele können von der Kommune nicht nur formuliert werden, sondern sie kann mittels ihres Unternehmens einen direkten Beitrag zu deren Erfüllung leisten. Gleiches könnte für das Land in Hinsicht auf eine eigene Landesbaugesellschaft gelten, die zudem Kommunen ohne eigenes Wohnungsunternehmen unterstützen könnte. Wo möglich, sollte das Land die Gründung neuer kommunaler Wohnungsunternehmen fördern und interkommunale Kooperationen stärken.

Genossenschaften und gemeinnützige Träger unterstützen

Auch Genossenschaften und gemeinnützige Träger leisten einen wertvollen Beitrag für dauerhaft bezahlbares Wohnen. Ihnen gilt es, die nötige Unterstützung zukommen zu lassen. So stoßen beispielsweise Neugründungen von Genossenschaften auf hohe Hürden, insbesondere bei projektiertem öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das anfängliche Aufbringen der nötigen Eigenkapitalmittel ist ein Kernproblem der Finanzierung. Das Land muss hier Starthilfe bereitstellen, in Form von Anschubfinanzierungen oder Bürgschaften, um neue genossenschaftliche Wohnformen zu ermöglichen.

Weitere wertvolle Unterstützung können am Gemeinwohl orientierte Unternehmen durch eine soziale Bodenpolitik erhalten, die sich nicht an möglichst hohen Verkaufserlösen, sondern an wohnungspolitischen Zielen bemisst. Konkret müssen öffentliche Grundstücke an diese Akteursgruppe bevorzugt und zu günstigen Konditionen vergeben werden.

Landesbaugesellschaft NRW

Nordrhein-Westfalen braucht eine neue Landesbaugesellschaft. Der Verkauf der LEG mit ihren damals rund 93.000 Wohnungen im Jahr 2008 hat die öffentliche Hand wertvoller Steuerungsmöglichkeiten beraubt, die in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte von großer Bedeutung wären. Eine Landesgesellschaft könnte nicht nur dauerhaft bezahlbare Mieten garantieren, sondern auch dort neue Wohnungen entwickeln, wo derzeit kommunale Wohnungsunternehmen oder andere gemeinnützige Akteure fehlen.

Für eine Neugründung sprechen zudem die enttäuschenden Ergebnisse der Wohnraumförderung des Landes. In den vergangenen Jahren ist es nicht annähernd gelungen, ausreichend geförderte Mietwohnungen zu errichten, um auch nur das derzeitige Niveau an preisgebundene Wohnungen zu halten. Es fallen mehr Wohnungen aus der Bindung als hinzukommen. So werden mit hohen Fördermitteln, darunter erheblichen Zuschüssen, zu wenige Preisbindungen erkaufte und diese jeweils für einen begrenzten Zeitraum.

Selbst bauen und Kommunen unterstützen

Eine Landesbaugesellschaft hingegen kann zu dauerhaft bezahlbaren Wohnverhältnisse verpflichtet werden. Zu ihren Aufträgen könnte auch der Bau von Wohnungen für Landesbedienstete gehören, die in vielen Städten des Landes bereits heute große Schwierigkeiten haben, Wohnungen zu finden. Die landeseigene Gesellschaft kann nicht nur selbst bauen, sondern aktiv an einer sozialen Bodenpolitik der Kommunen und des Landes mitwirken. Denkbar ist hier eine Unterstützung bei der Bodenbevorratung und der Ausübung von Vorkaufsrechten, insbesondere für Kommunen in der Haushaltssicherung. Eine Landesgesellschaft könnte darüber hinaus auf Wunsch der Kommunen diese mit Planungsdienstleistung und der Entwicklung von Wohnbauflächen unterstützen.

Eine neue Landesgesellschaft ist eine Chance für die Landespolitik, erneut als Korrektiv und als Akteur in der Wohnungswirtschaft tätig zu werden.

Wohnraumförderung des Landes

In den vergangenen rund 30 Jahren ist der Bestand an Sozialwohnungen, d.h. öffentlich geförderten und zum jeweiligen Stichtag weiterhin preisgebundenen Wohnungen, in NRW von ca. 1,4 Mio. (1988) auf ca. 452 Tsd. (2020) gesunken. Der viel zu geringe Neubau geförderter Mietwohnungen von kaum mehr als 5.000 Einheiten pro Jahr wird einen weiteren Rückgang nicht aufhalten können. So hat die NRW.BANK berechnet, dass 46 Prozent des aktuell preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030 aus der Bindung fallen wird. Bereits zum Halten des derzeitigen Standes wären daher mehr als 17.000 neue geförderte Wohnungen notwendig. Für eine Rückkehr auf ein früheres Niveau müssten jährlich rund 23.000 Wohnungen gefördert werden. Das entspräche auch der Zielstellung aus dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung.

Schon heute steht der Zahl an geförderten Wohnungen ein vielfach größerer Bedarf gegenüber. In vielen Großstädten in NRW sind rund 50 Prozent der Bevölkerung zum Bezug einer solchen Wohnung berechtigt. Um dieses Missverhältnis nicht weiter zu verschärfen und das Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu stärken, sind erhebliche Anstrengungen nötig. Diese müssen sich in deutlich steigenden Investitionen (Fördermitteln) einerseits und einer veränderten, von weiteren Maßnahmen flankierten Förderpolitik andererseits ausdrücken.

Neuorientierung der Wohnraumförderung

Das Land muss endlich originär-eigene Landesmittel für die Wohnraumförderung bereitstellen und damit das revolvingierende Landesbauvermögen aufstocken. Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes ist dabei auf den Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen, aber auch auf energetische, Barriere-reduzierende Modernisierung bestehender Wohnung zu legen. Hingegen ist insbesondere eine Abkehr der Subventionierung von Bestandserwerb in der Eigentumsförderung dringend geboten.

Dauerhafte Bindungen durch gemeinnützige Akteure

Das Förderprogramm muss darauf ausgerichtet werden, möglichst langfristige bzw. unbefristete Bindungen herzustellen. Einmal gefördert, immer gebunden. Auch ein gut akzeptiertes Wohnungsbauprogramm erkaufte immer nur Bindung auf Zeit, so dass Wohnungen, die heute mit Steuermitteln gefördert werden, nach 20-30 Jahren freifinanzierten Wohnungen gleichgestellt werden. Damit geförderter Wohnraum nachhaltig erhalten bleibt, ist ein rechtliches Instrumentarium zu schaffen, dass dauerhaft preisgebundene Wohnungen ermöglicht (s. Wohnungsgemeinnützigkeit).

Voraussetzung für eine erfolgreiche Neuausrichtung der Wohnraumförderung sind zudem Akteure, die diese auch in Anspruch nehmen. Mehr als 500 Millionen Euro nicht verausgabter Mittel summierten sich in den vergangenen Jahren, weil die Förderangebote nicht vollumfänglich von der Wohnungswirtschaft abgerufen wurden. Attraktive Förderkonditionen für die Wohnungswirtschaft sind dementsprechend von Bedeutung, existieren allerdings u. a. durch hohe Tilgungsnachlässe bereits. Ein „Anfordern“ gegen den Markt allein wird nicht ausreichen. Daher müssen insbesondere solche Akteure durch passgenaue Förderprogramme unterstützt werden, die eine Wohnraumbewirtschaftung dauerhaft unter gemeinnützigen Gesichtspunkten betreiben und eine entsprechend geringere Renditeerwartungen verfolgen.

Kommunale Wohnungsunternehmen und Landesbaugesellschaft im Fokus

Das Land muss die Kommunen dahingehend beraten und unterstützen, dass diese selbst die Ausweitung des geförderten Wohnungsbestandes vorantreiben. Eigener kommunaler Wohnungsbau, die Nutzung von Erbpachtregelungen statt Verkauf öffentlicher Grundstücke sowie Quotenregelung bei der Ausweisung von Baugebieten sind hier wesentliche Möglichkeiten. Kommunen, die über keine eigene Wohnungsgesellschaft verfügen, könnten diese mit Hilfe des Landes, u. a. durch Einbringung von Grundstücken, und ggf. in Kooperation mit anderen Kommunen neu gründen. Eine landeseigene Gesellschaft könnte in planerisch-organisatorischen Fragen unterstützend für die Kommunen tätig werden. Sie kann aber auch selbst bauen und hierfür Mittel der Wohnraumförderung nutzen.

Öffentlich geförderter Wohnraum muss als angemessen gelten

Die öffentliche Wohnraumförderung kommt über direkte und indirekte Auswirkungen breiten Schichten der Bevölkerung zugute. In ihrem unmittelbaren Wirkungsbereich muss sie jedoch v. a. Zugang für Bevölkerungsteile bieten, die besondere Probleme haben, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Derzeit weichen jedoch in einigen Landesteilen die Fördermieten von den Höchstgrenzen der Kosten der Unterkunft im Transferleistungsbezug ab. Dieser unhaltbare Zustand ist zu beenden, geförderter Wohnraum muss stets als angemessen im Sinne der Kosten der Unterkunft gelten.

Wohnraumförderung an gesellschaftliche Bedarfe anpassen

Eine große gesellschaftliche Herausforderung stellt darüber hinaus der wachsende und aktuell völlig unzureichend gedeckte Bedarf an barrierefreiem Wohnraum dar. Die Wohnraumförderrichtlinien sind jedoch bedauerlicherweise nicht dazu geeignet, den Bestand an barrierefreiem, altengerechtem Wohnraum sukzessive zu erhöhen, da beim geförderten Wohnungsbau Abstriche an der Barrierefreiheit gemacht werden dürfen. So werden die Belange von sinnesbehinderten Menschen und auch die Belange von Rollstuhlnutzer:innen sowie älteren Menschen durch lebensfremde Regelungen in den Förderbestimmungen nicht ernst genommen. Neben einem klaren Bekenntnis zur Barrierefreiheit müssen die Mittel für barrierefreies Bauen und den Abbau von Barrieren im Bestand aufgestockt werden.

Gute Arbeit am Bau und in der Wohnungswirtschaft

In der Bau- und Wohnungswirtschaft haben Tariffucht und Vermeidung von Mitbestimmung in den letzten Jahren zugenommen. Sozial nachhaltiges Bauen und Wohnen bedeutet aber immer auch Bauen, Bewirtschaften und Verwalten unter fairen Arbeitsbedingungen. Die Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards sind wesentliche Merkmale nachhaltigen Bauens.

Kontrolle der Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards

Nachhaltiges Bauen ist durch konsequente Umsetzung und Kontrolle geltender Gesetze und Tarifverträge sicherzustellen. Der Finanzkontrolle Schwarzarbeit, der Gewerbeaufsicht und der Arbeitschutzverwaltung zur Kontrolle von Schwarzarbeit und Mindestlohnvergehen muss ausreichend Personal zur Verfügung stehen.

Vergabekriterien und wirkungsvolles Tariftreue- und Vergabegesetz

Der Staat trägt in besonderem Maße Verantwortung. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist daher zwingend an Vergabekriterien zu koppeln. Dazu gehört etwa, Firmen zu beauftragen, die Tarifverträge einhalten. Bei Aufträgen des Landes und der Kommunen kann dies durch ein wirkungsvolles Tariftreue- und Vergabegesetz geschehen.

Gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik

Grund- und Boden ist als Allgemeingut zu betrachten, da er nicht vermehrbar und gleichzeitig unentbehrlich ist. Dem entgegengesetzt wurde in den vergangenen Jahrzehnten die Privatisierung des Bodens vorangetrieben. Öffentliche Flächen wurden bspw. durch den Verkauf kommunaler oder landeseigener Wohnungsbestände aus der Hand gegeben. Weitgehend dem Markt überlassen ergeben sich erhebliche gesellschaftliche Nachteile, die sich in den letzten Jahren in massiv steigenden Bodenpreisen und damit auch Mietpreisen ausdrücken.²

Neue Bodenpolitik für NRW

NRW braucht daher eine neue aktive und soziale Boden- und Liegenschaftspolitik. Ihre Leitlinien sind eine am Gemeinwohl orientierte Bodennutzung, die Wiederherstellung von Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt sowie die Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der demografischen Entwicklung. Eine solche Bodenpolitik trägt dazu bei, dass langfristig und nachhaltig bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden kann. Sie beinhaltet die Stärkung kommunaler Gestaltungsspielräume zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, aber auch das eigenständige Tätigwerden des Landes.

Kein Verkauf öffentlicher Grundstücke, Einrichtung eines Landesbodenfonds

Zu den zu ergreifenden Maßnahmen gehört zunächst ein Stopp weiterer Verkäufe öffentlicher Grundstücke, vor allem soweit sie sich allein am Höchstgebot orientieren. Die für den Wohnungsbau geeigneten landeseigenen Grundstücke sind zu identifizieren und in einen Bodenfonds einzubringen. Aus diesem heraus können die Grundstücke einer gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt werden.

Dies kann geschehen, in dem sie von einer neu zu gründenden Landesbaugesellschaft bebaut werden. Die Grundstücke können darüber hinaus mit entsprechender Zweckbindung, ggf. über Erbpachtverträge, an die Kommunen oder gemeinnützige Unternehmen vergeben werden. Zu

² Zur besondere Bedeutung des Bodens siehe die Entscheidung des Bundesverfassungsgericht vom 12.01.1967, in der es u.a. heißt: „Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“

berücksichtigen sind hierbei neben kommunalen Wohnungsunternehmen auch Wohnungsbau-genossenschaften, Wohnprojekte, Miethäusersyndikate, Baugemeinschaften, gemeinnützige soziale Träger und Stiftungen soweit sie sich dauerhaft bezahlbarem und gemeinwohlorientiertem Wohnen verpflichten.

Kommunale Bodenpolitik stärken

Das Land sollte des Weiteren die Kommunen in der Ausgestaltung ihrer kommunalen Bodenpolitik beraten und entsprechende Projekte und Vorhaben fördern. Dabei kann auf bereits bestehende Konzepte wie das Münsteraner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung³ oder die in einigen Städten verankerten Quotenregelungen zum Anteil geförderter Wohnungen bei Neubauvorhaben zurückgegriffen werden. Zu unterstützen sind insbesondere die Kommunen, die aufgrund ihrer Haushaltssituation nicht oder nur sehr eingeschränkt in der Lage sind, boden- und wohnungspolitische Instrumente wie die Bodenbevorratung oder die Ausübung von Vorkaufsrechten anzuwenden. Keinesfalls dürfen Kommunen in der Haushaltssicherung zum Verkauf kommunaler Grundstücke gedrängt werden.

II

Wohnraum sichern im Bestand

Die Missstände und Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten erfordern eine langfristig orientierte Wohnungspolitik unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Handlungsansätzen. In der derzeitigen Lage kommt der Sicherung bestehender Wohnverhältnisse eine besondere Bedeutung zu. Eine konsequente Ausübung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten sowie der Landeskompetenzen kann Verdrängungsprozessen durch Mietpreissteigerung und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie der weiteren Verknappung von Wohnraum durch Zweckentfremdung und Spekulation begegnen.

Das Land ist dringend gefordert, die auf Landesverordnungen basierenden Mieterrechte und kommunalen Handlungsmöglichkeiten auszuweiten. Die Restriktionen und Verschlechterungen der letzten Jahre müssen umgehend rückgängig gemacht werden.

Mieterrechte stärken: Landesverordnungen zum Mieterschutz

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in NRW ist seit Jahren angespannt. Die Mieten sind stark gestiegen, allen voran die Preise für die Neuanmietung von Wohnraum. Das belastet die Haushaltseinkommen und lässt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum aussichtslos erscheinen. Dadurch steigt aber auch die Unsicherheit für Mieter:innen, die bereits eine Wohnung haben. Diese zu verlieren, stellt ein großes Risiko dar, sind Alternativen doch kaum vorhanden. Und Wohnungsverlust ist eine reale Gefahr, v. a. in den wachsenden Großstädten. Hier stehen Wohnimmobilien unter hohem Verwertungsdruck. Im Zuge der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen oder durch Luxusmodernisierungen werden regelmäßig angestammte Mieter:innen aus ihren Wohnungen verdrängt.

³ Siehe hierzu u.a. folgende Beschlüsse des Münsteraner Stadtrats:
<https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=445505&type=do>
https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/23_immobilien/pdf/23_StartSozialBoden_23_2014_06_03_VorlageRatsbeschluss.pdf

Das Mietrecht verhindert diese Entwicklungen nicht, kann ihnen aber zumindest entgegenwirken. Zu diesem Zweck wurden vom Bundesgesetzgeber Regelungen speziell für angespannte Wohnungsmärkte eingeführt. Dazu zählt die sogenannte Mietpreisbremse, die die Höhe des Mietpreises bei Neuvermietung begrenzt. Hinzu kommen eine stärkere Begrenzung für den Anstieg der Miete im bestehenden Mietvertrag (Kappungsgrenze) und ein verlängerter Kündigungsschutz im Falle der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungssperrfrist). Außerdem eröffnet das Baugesetzbuch in Gebieten einer Erhaltungssatzung die Möglichkeit eines Genehmigungsvorbehalts der Kommune bei Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum.

Kein weiterer Abbau von Mieterrechten

Alle diese erweiterten Mieterschutzrechte erfordern jedoch das Handeln des Landes. Sie treten erst durch Erlass einer entsprechenden Landesverordnung in Kraft, die auch den räumlichen Geltungsbereich definiert.

Den Realitäten zum Trotz wurden die Mieterrechte durch die Landesregierung jedoch weiter eingeschränkt. Die sogenannte Mieterschutzverordnung umfasst nur noch 18 Gemeinden⁴ NRWs, in denen die Schutzrechte Anwendung finden. Städte wie Aachen, Bielefeld oder auch das gesamte Ruhrgebiet sind hier außen vor. Die Kündigungssperrfrist wurde von acht auf fünf Jahre abgesenkt, während man die Umwandlungsverordnung zum 27.03.2020 auslaufen ließ.

Handlungsmöglichkeiten für den Mieterschutz ausschöpfen

Die kommende Landesregierung muss diesen unhaltbaren Zustand umgehend beenden und den Geltungsbereich der zusätzlichen Mieterschutzrechte erheblich ausweiten. Die Kündigungssperrfristen sind auf mindestens acht Jahre anzuheben. Eine neue Umwandlungsverordnung ist zu erlassen. Weitergehend sollte sich das Land für eine Verbesserung des Mietrechts im Sinne der Mieter:innen auf Bundesebene einsetzen, um der weiteren Bürokratisierung aber auch Rechtsunsicherheit durch verschiedene zeitliche befristete Landesverordnungen zu begegnen.

Kommunale Handlungsmöglichkeiten erweitern: Baulandmobilisierungsgesetz

Für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums und den Schutz der bestehenden Bewohnerstrukturen sind handlungsfähige Kommunen von großer Bedeutung. Sie haben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) einige Möglichkeiten, beispielsweise Verdrängungsprozessen in Quartieren entgegenzuwirken. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen weitere Instrumente eröffnet. Darunter erweiterte Vorkaufsrechte, Baugebote und den Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Voraussetzung für die Anwendung bestimmter, wesentlicher Instrumente⁵ ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes. Wo dieser gegeben ist, muss durch Landesverordnungen bestimmt werden. Die bisherige Landesregierung ist dieser Aufgabe nicht nachgekommen, sodass die Kommunen von dem erweiterten Instrumentarium keinen Gebrauch machen können. Die ak-

⁴ Vor der aktuellen MieterschutzVO galt die Mietpreisbremse in 22 Gemeinden, die Kappungsgrenzenverordnung in 37 (zuvor sogar 57) Gemeinden und die Kündigungssperrfristverordnung in 37 Gemeinden.

⁵ Dies betrifft u. a. das erweiterte besondere Vorkaufsrecht, die erweiterte Befreiungsmöglichkeit und das erweiterte Baugebot (§§ 25, 31 und 176 BauGB) und zudem den Genehmigungsvorbehalt bei Begründung von Wohneigentum (§ 250 BauGB).

tuelle Ankündigung des zuständigen Ministeriums, zumindest einen Teil der Instrumente per Landesverordnung in Kraft setzen zu wollen, ist zu begrüßen, spart aber den wichtigen Vorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen aus.

Den Kommunen alle Instrumente an die Hand geben

Dieser Missstand muss schnellstens behoben werden. Beide notwendigen Landesverordnungen sind zu erlassen, wobei der Geltungsbereich analog zu den Mieterschutzrechten den tatsächlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten anzupassen und daher erheblich auszuweiten ist. Die maximal möglichen Laufzeiten der Verordnungen sind angesichts der offenkundig ausbleibenden Entspannung voll auszunutzen. Hinsichtlich des Umwandlungsvorbehalts ist der im Gesetz vorge-sehene Schwellenwert⁶ möglichst niedrig zu halten.

Verwahrlosung und Zweckentfremdung stoppen: Wohnraumstärkungsgesetz

Seit Juli 2021 gilt das neue Wohnraumstärkungsgesetz NRW. Es soll vorhandenen Wohnraum erhalten und sichern. Städte und Gemeinden können über die Wohnungsaufsicht öffentlich gegen Vermieter:innen vorgehen, die ihre Bestände vernachlässigen, leerstehen lassen oder zweckentfremden.

Die Wohnungsaufsicht ist grundsätzlich ein geeignetes Instrumentarium, um wirksam menschenwürdige Wohnungen zu sichern und wiederherzustellen. Die Praxis zeigt jedoch, dass in vielen Kommunen das Personal und die Mittel für eine effektive Anwendung fehlen. Wenn in manchen Großstädten gerade einmal eine Personalstelle für die Wohnungsaufsicht zuständig ist, kann das Gesetz seine Wirkung nicht entfalten.

Wohnungsaufsicht als Pflichtaufgabe

Vor allem Kommunen in der Haushaltssicherung können die benötigten Stellen nicht einrichten. Verwahrlosungen im Wohnungsbestand zeigen sich allerdings oftmals in strukturschwachen Regionen, die auch von knappen kommunalen Haushalten gekennzeichnet sind. Die Wohnungsaufsicht sollte daher zur Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung umgestaltet werden, die dann auch über Landesmittel unterstützt werden muss. So lässt sich eine flächendeckende Umsetzung sicherstellen. Zumindest sollten umsetzungswillige Kommunen über Förderprojekte unterstützt werden, um die Möglichkeiten des Gesetzes gerade in Bezug auf Prävention auszuprobieren.

Ersatzvornahme wirksam nutzen

Das Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht es Kommunen, bestimmte Mängel in Wohnungen als Ersatzvornahme zu beheben und dem Eigentümer in Rechnung zu stellen, sollte sich dieser weigern, die Instandsetzungen selbst vorzunehmen. Dieses Druckmittel verspricht eine tatsächlich wirkungsvolle Umsetzung der Wohnungsaufsicht im Sinne der Bewohner:innen. Doch auch hierfür ist in den kommunalen Haushalten häufig kein Geld vorgesehen, sodass notwendige Maßnahmen unterbleiben. Kommunen sollten entsprechende Rücklagen bilden und bei Bedarf unterstützt werden, ggfs. in Form eines Landesfonds für Ersatzvornahmen.

⁶ § 250 BauGB definiert, dass der kommunale Genehmigungsvorbehalt nur bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gilt. Dieser Wert kann durch die Landesverordnung auf eine Wohnungszahl zwischen drei und 15 angepasst werden.

Menschen in den Mittelpunkt stellen

Das Wohnraumstärkungsgesetz erweckt stellenweise den Eindruck, dass vornehmlich der Wohnraum geschützt werden müsse und weniger die Menschen, die in ihm leben. Die Wohnungsaufsicht muss hingegen so aufgestellt werden, dass sie in erster Linie den Bewohner:innen dient, ihnen Beteiligungsrechte ermöglicht und im Falle von Unbewohnbarkeit eine Ersatzunterkunft garantiert. Im Falle einer benötigten Ersatzunterkunft sind dabei die Vermieter:innen in die Pflicht zu nehmen, jedoch muss notfalls die Kommune eingreifen, um Wohnungslosigkeit und unzumutbare Belastungen für die Mieter:innen abzuwenden.

Ausweitung auf alle Formen des Wohnens

Das Wohnraumstärkungsgesetz gilt erstmalig nicht nur für klassische Wohnungen, sondern auch für Unterkünfte, in denen „mobile Beschäftigte“ (Saisonarbeiter:innen, Leiharbeiter:innen, Beschäftigte von Werksvertragsunternehmen) untergebracht werden. Die Politik hat damit offenbar aus den zum Teil katastrophalen Wohnbedingungen in der Fleischindustrie gelernt. Die Wohnungsaufsicht sollte auf alle Formen des Wohnens ausgeweitet werden, also beispielsweise auch auf Obdachlosen- oder Flüchtlingsunterkünfte.

Prävention statt Reaktion

Der Verfall von Häusern und Siedlungen geschieht nicht von heute auf morgen. Fehlende Instandhaltung und Verwahrlosung bemerken Mieter:innen vor Ort über Jahre hinweg. Das frühere Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglichte ein Eingreifen bei „drohender Verwahrlosung“. Es braucht hier wieder entsprechende Möglichkeiten der Kommunen, rechtzeitig tätig zu werden, bevor Problemimmobilien entstehen.

Zweckentfremdung flächendeckend stoppen

In Zeiten der Wohnraumknappheit müssen Wohnungen auch als solche genutzt werden. Doch in touristischen Städten werden immer mehr Wohnungen dauerhaft über Plattformen wie Airbnb vermietet. Diese Wohnungen stehen denjenigen, die eine Wohnung suchen, nicht zur Verfügung. Auch absichtlicher, oft spekulativer Leerstand oder die Umwandlung von Wohnungen in Büros und Praxen verknappen das Wohnungsangebot.

Kommunen in NRW können über eine Satzung diese Zweckentfremdung untersagen. Allerdings gilt das nur insoweit sie als angespannter Wohnungsmarkt in einer Landesverordnung erfasst oder als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf analog der Einstufung der Wohnraumförderung gelten. Diese Abhängigkeit von sich verändernden Gebietskulissen des Landes ist einer dauerhaft angelegten kommunalen Zweckentfremdungspolitik abträglich. Sie entzieht auch solchen Kommunen ein wichtiges Instrumentarium, die zwar nicht als angespannte Wohnungsmärkte gelten, aber sehr wohl mit entsprechenden Missständen konfrontiert sind. So nutzen aktuell gerade einmal sieben Kommunen die Möglichkeit einer Zweckentfremdungssatzung. Daher sollte künftig ein landesweites Verbot der Zweckentfremdung gelten, das alle Kommunen umfasst. Sofern eine Wohnung tatsächlich am Wohnungsmarkt nicht benötigt werden sollte, kann die Kommune einer Umwandlung, einer anderweitigen Vermietung oder einem Abriss jederzeit zustimmen.

Leerstandserhebung und -monitoring

Der Wohnungsleerstand ist ein wichtiger wohnungspolitischer Indikator, aus dem Aussagen über die Anspannung eines Wohnungsmarktes abgeleitet werden können. Er spielt u. a. bei der Festlegung der Gebietskulissen für die Landesverordnungen eine wichtige Rolle. Zudem ist die Erfassung des

Leerstandes auch Grundlage für die Verhinderung spezifischer Zweckentfremdungen (spekulativer Leerstand) und Missstände (Problemimmobilien). Umso problematischer stellt sich dar, dass keine landesweit einheitliche Leerstandserfassung vorliegt. Wahlweise muss hier auf zwar plausible, aber methodisch unterschiedliche kommunale Daten oder Fortschreibungen aus den Zensuserhebungen zurückgegriffen werden. Es ist deshalb dringend geboten, dass das Land ein Programm zur flächen-deckenden Leerstandserhebung auflegt und die Daten kontinuierlich fortschreibt.

III

Anpassung des Wohnungsbestandes an die Megatrends: Klimawandel & Demografie

Das Wohnen steht neben der möglichst effektiven Begegnung akuter Probleme vor perspektivisch immensen Herausforderungen, die sich aus Megatrends wie dem Klimawandel und der demografischen Entwicklung ergeben. Zur Erreichung der Klimaziele sind nicht nur ambitionierte Ziele im Neubau zu erfüllen, vor allem im bereits existierenden Gebäudebestand sind weitreichende Eingriffe und Veränderungen notwendig. Hohe Anforderungen stellen hier auch die Bedarfe nach barrierefreiem Wohnraum, der durch eine altersgerechte und inklusive Stadt- und Quartiersentwicklung zu flankieren ist. Nicht zuletzt wird die Ausgestaltung des komplexen Verhältnisses von Stadt und Land unter diesen und weiteren Gesichtspunkten zu fokussieren sein.

Die sich in diesen Bereichen stellenden gesellschaftlichen Aufgaben sind mit tiefgehenden sozio-ökonomischen Auswirkungen verbunden. Das Land muss seine Anstrengungen nicht nur intensivieren, sondern dafür Sorge tragen, dass es nicht zu weiteren sozialen Verwerfungen kommt. Die Kostenverteilung, die derzeit noch sehr einseitig zu Lasten der Mieter:innen ausgestaltet ist, muss gerechter ausgestaltet werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung im Gebäudebestand

Der fortschreitende Klimawandel macht sowohl energieeffizientes Bauen als auch energetische Sanierung von Wohnungen im Bestand dringend erforderlich. Zudem stellt sich die Frage nach der Anpassung des Gebäudebestands an die Auswirkungen des Klimawandels (bspw. Hitzewellen, Starkregen, Stürme). Klimaschutz und Klimaanpassung sind zwei der bedeutendsten wohnungspolitischen Herausforderung für Bund und Land in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Gleichzeitig gilt: Jede Wohnungspolitik verfehlt ihr Ziel, wenn sie neben der Entwicklung der (Kalt-)Mieten nicht auch die steigenden Energiekosten in den Blick nimmt. Diese sind bereits stark gestiegen und drohen zu einer immer größeren Belastung für die privaten Haushalte zu werden. Die Reduktion des Energieverbrauchs und der Energiekosten ist auch aus diesem Aspekt eine wichtige Zielstellung.

Klimaschutz geht nur sozial gerecht

Die gesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutzes geht einher mit weitreichenden technischen wie sozialökonomischen Implikationen. Maßnahmen für den Klimaschutz dürfen nicht dazu führen, dass es auf dem Wohnungsmarkt zu weiteren sozialen Verwerfungen kommt. Daher muss die Landesregierung für eine gerechte Lastenteilung Sorge tragen und dabei darauf abzielen, zwischen Vermieter:innen, Mieter:innen und öffentlicher Hand eine Balance herzustellen, ohne eine der Seiten zu überfordern. Unter den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist dies jedoch in wesentlichen Punkten nicht gegeben ist. Kernpunkte sind u. a.

- die bisher einseitige und hinsichtlich der Lenkungswirkung für Klimaschutzfreundliche Investitionen verfehlte Belastung der Mieterseite durch die CO²-Abgaben im Wärmebereich sowie
- die Modernisierungsumlage, die für Mieter:innen oftmals zu Mieterhöhungen weit über den hierdurch bewirkten Energieeinsparungen führt und zudem keinerlei Kopplung zur Energieeffizienz einer Maßnahme aufweist.

Warmmietenneutralität bei energetischer Modernisierung – CO²-Abgabe nicht einseitig auf Mieterinnen und Mieter abwälzen

Neben der kurzfristigen Entlastung v. a. einkommensschwächerer Haushalte, u. a. beim Wohngeld und dem Transferleistungsbezug, und einer Umstellung der Kostenverteilung bei der CO²-Abgabe, ist die Warmmietenneutralität energetischer Modernisierungen durch geeignete gesetzliche Regelungen sowie öffentliche Förderungen (z. B. Drittelmodell) anzustreben. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Träger können hier von besonderer Bedeutung sein, da sie Klimaschutzmaßnahmen als Beitrag zur Daseinsvorsorge und nicht vornehmlich als weitere Renditequelle begreifen.

Klimaschutzkonforme Standards in der Wohnraumförderung

Die Landesregierung steht dabei in der Pflicht, sich für entsprechende Verbesserungen auf Bundesebene einzusetzen und gleichzeitig die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu ergreifen. Dazu zählt, bei der Wohnraumförderung des Landes klimaschutzkonforme (entsprechend den Klimaschutzzielen der Bundesregierung) energetische Standards zu definieren und zu kontrollieren sowie die Fördermittel insgesamt erheblich auszuweiten. Weiterhin sollten Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnformen geschaffen werden, die nicht nur den Energiebedarf senken, sondern zugleich die Lebensqualität erhöhen können.

Neben dem zielkonformen Neubau stellt die energetische Sanierung des Gebäudebestands, entsprechend seinem Anteil am Energiebedarf, eine besondere Aufgabe dar. Individuelle Sanierungsfahrpläne haben sich als Mittel zur effektiven Modernisierung bewährt. Sie sollten zur Förderbedingung erhoben werden, während ihre Erstellung gleichzeitig zu 100 Prozent gefördert werden sollte.

Zielführend, auch hinsichtlich künftiger Kosten, ist letztlich nur eine Forcierung des Einsatzes erneuerbarer Energiequellen bei gleichzeitiger Reduzierung des Energiebedarfs sowie eine klimagerechte Stadt- und Quartiersentwicklung. Dieser Grundsatz sollte in den Förderprogrammen und der Ausgestaltung des Klimaschutzes berücksichtigt werden.

Barrierefreiheit, altersgerechte und inklusive Quartiersentwicklung

Barrierefrei zugängliche und nutzbare Wohnungen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben mit Mobilitätseinschränkungen und Sinnesbehinderungen. Jeder Mensch kann im Laufe seines Lebens in die Lage kommen, auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen zu sein, etwa durch Pflegebedürftigkeit oder durch eine unfallbedingte Behinderung. Merkmale barrierefreier Wohnungen wie die bodengleiche Dusche, das geräumige Bad oder der Aufzug gelten bereits als „moderne“ Standards, deren Komfort auch von Bewohner:innen geschätzt wird, die nicht darauf angewiesen sind. Doch barrierefreie und vor allem bezahlbare Wohnungen sind selten verfügbar. Von einem ausreichenden Angebot kann hier erst gesprochen werden, wenn der behinderte Mensch beim Wohnortwechsel aus seiner barrierefreien Wohnung ohne größere Probleme wieder in eine ebensolche ziehen kann.

Konzepte mit quartiersorientierten Unterstützungs- und Pflegeleistungen entwickeln

Auch Menschen mit Pflegebedarf oder hohem Unterstützungsbedarf haben das Recht auf selbstbestimmtes Wohnen und Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben. Um dies zu verwirklichen, bedarf es neben barrierefreiem Wohnraum auch der erforderlichen ambulanten Pflege- und Unterstützungsangebote. Zudem müssen Angebote zur gesundheitlichen Versorgung und zur Deckung alltäglicher Lebensbedarfe barrierefrei erreichbar sein. Eine quartiersorientierte Stadtentwicklungs- und Infrastrukturplanung auf allen Ebenen muss diesen Erfordernissen Rechnung tragen.

Von zentraler Bedeutung ist zudem die Schaffung dezentraler Wohn- und Unterstützungsangebote im Quartier für ältere Menschen, die es ihnen ermöglichen, in der eigenen Wohnung oder in einer altersgerechten Wohnung in vertrauter Umgebung, im Quartier, wohnen zu bleiben. Dies ist für den Erhalt bestehender sozialer Netze und damit der Lebenszufriedenheit im Alter von sehr großer Bedeutung.

Schaffung von bezahlbaren barrierefreien Wohnungen und Abbau von Barrieren im Bestand

Land und Kommunen sind daher gemeinsam gefordert, eine altersgerechte und inklusive Quartiersentwicklung sowie die Schaffung bezahlbaren, barrierefreien Wohnraums voranzubringen. Barrierefreies Wohnen muss nicht nur als Standard für den Neubau gelten, auch im bereits vorhandenen Wohnungsbestand müssen möglichst umfangreich Barrieren abgebaut werden. Damit dies gelingen kann, bedarf es einer Neubelebung gemeinwohlorientierter Wohnungsbauträger, während gleichzeitig andere wohnungswirtschaftliche Akteure für diese Aufgabe gewonnen werden müssen.

Neubauwohnungen müssen den Belangen von Menschen mit Mobilitäts- und Sinnesbehinderungen gerecht werden. Dazu sind die mit den entsprechenden DIN-Normen verbundenen Schutzziele in vollem Umfang zu verwirklichen. Nur dann kann der Neubau, der einen geringen Teil des Wohnungsbestandes ausmacht, gezielt zur Behebung des Mangels an barrierefreiem Wohnraum genutzt werden. Darüber hinaus gilt es, die Förderung des Abbaus von Barrieren im Wohnungsbestand zu verbessern. Dies erfordert auf Landesebene sowohl eine Klarstellung in der Landesbauordnung als auch eine Anpassung der öffentlichen Wohnraumförderung. Letztere wird derzeit leider wichtigen Bedürfnissen insbesondere sinnesbehinderter Menschen und Rollstuhlfahrer:innen nicht gerecht.

Darüber hinaus sind weitere Rahmenbedingungen zu verbessern, für die sich das Land teils beim Bundesgesetzgeber einsetzen muss. So sollten Mieter:innen, die Barrieren auf eigene Kosten abbauen, von der Rückbauverpflichtung (Wiederherstellung ursprünglicher Barrieren) beim Auszug freigestellt werden.

Wohnen im ländlichen Raum

In der Diskussion über die Wohnungskrise stehen die Großstädte und vor allem die sogenannten Schwarmstädte im Fokus. Doch auch in den ländlichen (Wohn-)Räumen in Nordrhein-Westfalen besteht politischer Handlungsbedarf. „Den ländlichen Raum“ gibt es dabei nicht. Wachsende Räume in den „Speckgürteln“ unterscheiden sich von eher peripheren, weiter schrumpfenden Räumen. Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum sind keine kleinen Großstädte. Das Land muss durch regionale, integrative Konzepte den jeweiligen Bedürfnissen begegnen.

Gerade in der Corona-Pandemie wurden jedoch auch Lücken in Infrastruktur und Versorgung deutlich. Der Umstieg auf Homeoffice ist beispielsweise bei geringer Internet-Bandbreite nur schwer umsetzbar. Aber auch die Versorgung mit Waren, ärztlichen und pflegerischen Dienstleistungen oder Bildungsan-

geboten ist gefährdet. Soll der ländliche Raum als Wohnraum erhalten bleiben, müssen insbesondere die bestehenden Dorfkerne sowie klein- und mittelstädtische Versorgungszentren gestärkt werden.

Barrierefreier und klimaneutraler Umbau des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand im ländlichen Raum muss unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden: vom großen Einfamilienhaus für junge Familien bis hin zur zentrumsnahen und barrierefreien Wohnung für Senior:innen. Vorherrschend ist häufig immer noch das nicht barrierefreie Einfamilienhaus. Verschiedene Wohntypen, je nach Bedarf im Lebenszyklus, fehlen; insbesondere kleinere Wohnungen. Damit auch Menschen mit Behinderung und ältere Menschen selbstbestimmt leben können, müssen Kommunen den Bestand an barrierefreien Wohnungen erhöhen. Die Wohnraumförderung des Landes sollte sich im ländlichen Raum speziell auch auf diese Bestände fokussieren. Aus der Klimaperspektive ist die Ertüchtigung des bestehenden Bestandes besonders relevant. Der Abriss und Neubau von Gebäuden und die Ausweisung von Neubaugebieten auf der grünen Wiese in großem Umfang müssen weitgehend vermieden werden.

Kommunale Wohnungsunternehmen spielen im ländlichen Raum eine untergeordnete Rolle. Um selbst Wohnungsbau vorantreiben zu können, benötigen Kommunen regionale oder landesweite Unterstützungsstrukturen. Kommunen sollten außerdem auf Fördermöglichkeiten für den barrierefreien Umbau bestehender Wohnungen, etwa durch die KfW-Bank, aufmerksam machen.

Neue Wohnangebote und Begegnungsorte stärken

Neue Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, Alten-, Demenz- und Inklusionswohngemeinschaften leisten einen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels und stärken den sozialen Zusammenhalt. Sie bieten häufig über die eigentlichen Bewohner:innen hinausgehende Begegnungsorte für die Nachbarschaft. Potenzielle Gründer und Träger sollten durch eine unbürokratische Beratung bei der Umsetzung ihrer Projekte und einer wohlwollenden Auslegung bestehender Vorschriften unterstützt werden. Auf Landesebene können „Integrierte Dorferneuerungskonzepte“ gefördert werden, die eine Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und vorhandene Begegnungsorte ermöglichen.

Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs

Der öffentliche Personennahverkehr mit Bus und Bahn muss besser ausfinanziert und ausgebaut werden, damit die Taktung gesteigert und die Preise gesenkt werden können. Unterschiedliche Verkehrsmittel (Auto, Bus, Bahn, Fahrrad) müssen intelligent miteinander verknüpft werden. Davon profitieren Berufspendler ebenso wie Jugendliche und Senior:innen. In der Landes- und Regionalplanung sind im ländlichen Raum daher verstärkt auch neue Verbindungen vorzusehen. Auch hier sind Ansprüche an die Barrierefreiheit zu stellen, damit das Mobilitätsangebot allen offensteht.

Stärkung vorhandener Ortskerne und Sicherung einer wohnortnahen Versorgung

Die bestehenden Zentren im ländlichen Raum, wie traditionelle Dorfkerne, stehen durch den demografischen Wandel und ein verändertes Konsumverhalten vor Herausforderungen. In dünn besiedelten Regionen drohen Einbrüche in der Versorgungsstruktur. Der Wegfall von Geschäften, Bankfilialen oder Schulen bedeutet nicht nur Einbußen in der Nahversorgung, sondern auch Verluste an sozialen Treffpunkten der Dorf- und Stadtteilgemeinschaft. Wie wertvoll die vielerorts noch bestehenden Krankenhäuser und Arztpraxen sind, wurde gerade in der Pandemie deutlich. Der ländliche Raum darf in der gesundheitlichen Versorgung nicht abgehängt werden. Wo integrierte Angebote nicht möglich sind, muss die Anbindung mit Bus- und Bahn an die nächsten Zentren ermöglicht werden.

Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ in der Altenpflege muss auch im ländlichen Raum gelten, damit Menschen selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden alt werden können. Dafür ist eine wohnortnahe Versorgung mit pflegerischen Dienstleistungen sicherzustellen. Über den Landesförderplan Alter und Pflege müssen weitere Strukturen gestärkt werden, die den Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen.

IV

Zugang zu Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und Situationen

Angesichts eines vielerorts mangelnden Wohnungsangebots zu bezahlbaren Preisen stehen die nachfragenden Haushalte in starker Konkurrenz bei der Wohnungssuche. Doch nicht alle haben hierbei die gleichen Möglichkeiten und Chancen. Unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen sowie Diskriminierungen erschweren bestimmten Gruppen von Menschen die Versorgung mit Wohnraum. Im Falle von Transferleistungsbezieher:innen wird das verfügbare Wohnungsangebot zudem durch die Vorgaben der Kosten der Unterkunft (KdU) begrenzt.

Im Sinne der Daseinsvorsorge und zur Verwirklichung des Rechts auf Wohnen muss das Land zusammen mit den Kommunen diese Personengruppen in besonderem Maße durch geeignete Maßnahmen und Programme unterstützen. Die Obdachlosigkeit ist schnellstmöglich abzuschaffen. Adäquater Wohnraum, der ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht, ist für alle Menschen zugänglich zu machen.

Wohnungslosigkeit vermeiden/Obdachlosigkeit abschaffen

Europäische Union und Ampelkoalition wollen Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 abschaffen. Hierfür muss das Hilfesystem in städtischen und ländlichen Regionen in NRW ausgeweitet werden. Eine ausreichende Zahl an bedarfsgerechten Angeboten mit personeller Besetzung muss flächendeckend verfügbar sein.

Kommunale integrierte Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten, Beratungsstellen für Wohnungslose, ambulante und stationäre Angebote sowie Quoten für die Wohnungsversorgung von Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, sind notwendige Bestandteile eines abgestimmten, kommunalen Gesamthilfesystems. Vorrang haben dabei präventiv einsetzende Hilfen für in Not geratene Menschen, die von Wohnungslosigkeit oder Obdachlosigkeit bedroht sind.

Trotz eines eng geknüpften Netzwerkes von aufeinander abgestimmten Hilfen, wird es Menschen geben, die diese Angebote nicht erreichen und die schutzlos auf der Straße leben und obdachlos sind. Für diese Menschen muss eine Notversorgung, insbesondere in den Wintermonaten, im Rahmen der ordnungsrechtlichen Unterbringung mit klaren Mindeststandards, bereitstehen. Das Land kann hier über eine Ausweitung des Wohnraumstärkungsgesetz verbindliche Vorgaben schaffen. Damit auch den obdachlosen Menschen auf der Straße die Rückkehr in die eigene Wohnung ermöglicht wird, ist zudem ein niedrigschwelliges, aufsuchendes Hilfsangebot für Obdachlose durch Streetworker erforderlich.

Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten

Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten gibt es seit vielen Jahren in unterschiedlichen Kommunen. Sie sind präventiv darauf ausgerichtet, Menschen, die vom Verlust ihrer Wohnung be-

droht sind, zu unterstützen. Ziele sind der Erhalt der Wohnung und die Gestaltung von Rahmenbedingungen, die eine erneute Gefährdung des Wohnraums vermeiden. Dafür werden in den kommunalen Verwaltungen die Zuständigkeiten des Bereichs Wohnen in einer Fachstelle gebündelt. So können verwaltungsintern Abläufe zur Wohnungssicherung optimiert, bedarfsgerechte Konzepte der Schaffung geförderten Wohnraums entwickelt und tragfähige Vernetzungsstrukturen, z. B. zwischen der Kommune und der Wohnungswirtschaft etabliert werden. Zielgruppenadressierte Beratungsstrukturen sind zwischen freien und kommunalen Trägern zu verankern. Flankierend ist ein bedarfsgerechtes Beratungsangebot zu angrenzenden Themenfeldern, wie Schuldnerberatung oder Suchtberatung sowie Beratungsangebote bei psychischen Erkrankungen, sinnvoll, um den wichtigsten Auslösern für (fristlose) Kündigungen frühzeitig und effektiv begegnen zu können. Das Land sollte hier umfassende Beratungsangebote unterstützen. Wichtig sind allerdings auf Dauer ausgerichtete Regelangebote. Beispielweise sollte das bei der Wohnungssicherung und Wohnungsakquise für benachteiligte Menschen erfolgreiche Landesprojekt „Endlich ein Zuhause“ entfristet und verstetigt werden.

Vereinbarung von Quoten für Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind

Die Zahl der Anspruchsberechtigten im öffentlich geförderten Wohnungsbau, die um eine sinkende Zahl geförderter Wohnungen konkurriert, wächst weiter an. Manche Personengruppen, wie obdachlose Menschen, sind auch in diesem Marktsegment durch spezifische Zugangshürden und aufgrund von Diskriminierungen besonders benachteiligt.

Für diese Gruppen sind Vereinbarungen zu treffen, die durch Festlegung von Quoten den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum verbessern. Das Land kann hier über die Wohnraumförderung und Instrumente einer gemeinwohlorientierten Boden- und Liegenschaftspolitik Einfluss nehmen. Bei einem landeseigenen Wohnungsunternehmen hätte das Land zudem die Möglichkeit direkter Vorgaben, sodass neben den Voraussetzungen für den geförderten Wohnungsbau weitere Kriterien bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden könnten. Andere Wohnungsunternehmen und Vermieter:innen benötigen dabei verbindliche Zusagen, wie Kommunen oder Land Unterstützung leisten, wenn es zu Schwierigkeiten im Mietverhältnis kommt.

Wohnen für Auszubildende und Studierende

In den großen Universitäts- und Hochschulstädten in Nordrhein-Westfalen steigen die Mieten besonders stark. Dort ist die Leerstandsquote bereits gering, während gleichzeitig ein anhaltendes Bevölkerungswachstum erkennbar ist. Die Gruppe der Studierenden konkurriert um das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Der Anteil an Studierenden, die in einem von den Studierendenwerken, kirchlichen oder privaten Trägern angebotenen Wohnheimen wohnen, ist in NRW geringer als im Bundesschnitt⁷. Die Situation hat sich zudem in den letzten Jahren verschlechtert. Doch gerade die ausreichende Versorgung der Studierenden mit günstigen Wohnheimplätzen könnte dabei helfen, die angespannte Lage der betreffenden Wohnungsmärkte zu entlasten. Hier besteht großer Handlungsbedarf für das Land.

Abbau des Sanierungsstaus bei den Wohnheimen

Der überwiegende Teil der Wohnanlagen der Studierendenwerke in NRW wurden zwischen 1960 und 1995 erbaut. Hier besteht teils großer Modernisierungsbedarf. Erst seit 2020 fördert das Land

⁷ Vgl. hierzu Bericht des Deutschen Studentenwerks „Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2019“: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/191118_dsw_wohnen19_web.pdf

über die NRW-Bank nicht mehr nur den Neubau, sondern auch die Modernisierung dieser Gebäude. Um den großen Sanierungsstau abzubauen, muss das Land noch mehr Mittel zur Verfügung stellen, damit die Wohnungen auch weiterhin zur Verfügung stehen. Die dafür genutzten Finanzmittel müssen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden und dürfen nicht zu einer Verringerung der übrigen öffentlichen Wohnraumförderung führen.

Mit der Modernisierungsförderung von Studierendenwohnungen ermöglicht das Land auch weiterhin bezahlbare Mieten. Denn vor allem die noch unsanierten Wohnanlagen befinden sich meist nicht mehr in der Mietpreis- und Belegungsbindung und sind deshalb von steigenden Mieten betroffen.

Neubauoffensive für studentisches Wohnen

Um die in den letzten Jahren zu geringe Neubauquote zu erhöhen, muss der Landtag die Wohnheimförderbedingungen deutlich verbessern. Die bisher hauptsächlich als Darlehen bereitgestellte Förderung muss zukünftig zu einem größeren Anteil als Vollzuschuss gewährt werden, um insbesondere den Studierendenwerken mehr Neubau zu ermöglichen. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Fördersumme ausreicht, um die deutlich gestiegenen Herstellungskosten für den Neubau abzudecken. Hierfür sollte das Land den vorgesehenen Eigenanteil bei der Finanzierung im Rahmen der Wohnheimförderung als Zuschuss zukünftig selbst übernehmen. Auch die Bereitstellung von passenden Flächen für den Neubau muss das Land in die Hand nehmen und soweit möglich eigene Grundstücke zur Verfügung stellen.

Explodierende Baukosten auffangen und steigende Mieten verhindern

Trotz wachsender Bau- und Nebenkosten darf die Miete nicht endlos steigen. Die festgelegten Mietobergrenzen müssen auf dem bisherigen Niveau eingefroren werden, um für die Studierenden bezahlbar zu bleiben. Mehr tun muss das Land auch für Klimaschutz und energetische Sanierung. Denn bereits heute tragen die steigenden Nebenkosten oft schon zu einem Drittel der Mietkosten von geförderten Studierendenwohnungen bei. Diese Kostensteigerungen abzumildern, könnte zu großen Entlastungen führen.

Wohnen für Auszubildende

Neben Studierenden haben Auszubildende spezifische Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die im Vergleich zur Ausbildungsvergütung hohen Wohnkosten verhindern für die allermeisten von ihnen ein selbstständiges Leben. Obwohl ein überwiegender Teil den Wunsch hegt, aus dem Elternhaus auszuziehen, können dies nur knapp ein Viertel aller Auszubildenden tatsächlich realisieren⁸. Fehlende bezahlbare Wohnungen bzw. Wohnheimplätze in Nähe der Ausbildungsstätte führen nicht selten zu erheblichen Fahrtzeiten und -kosten. Auf der anderen Seite fällt es manchen Unternehmen daher schwer, Auszubildende zu finden, wenn vor Ort entsprechender Wohnraum fehlt.

Das Land ist aufgefordert, hier zu Lösungskonzepten beizutragen und bezahlbares Wohnen auch für Auszubildende zu ermöglichen. Neben der Unterstützung kommunaler Projekte sollten gezielte Förderprogramme des Landes entwickelt und aufgelegt werden. Vor allem in Universitätsstädten erscheinen kombinierte Wohnheime (Bildungswohnheime) für Studierende und Auszubildende als eine sinnvolle Maßnahme.

⁸ Siehe hierzu: <https://ostwestfalen-lippe.dgb.de/presse/++co++edf62a0e-b7b1-11eb-a546-001a4a160123>

Kosten der Unterkunft

Der Gesetzgeber hat geregelt, dass die Bedarfe von Grundsicherungsempfängern für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe anerkannt werden, soweit diese angemessen sind. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff wirft in der Anwendung zahlreiche Fragen auf und führt zu Rechtsunsicherheit: In der Praxis zeigt sich, dass die von den Kommunen angewandten „schlüssigen Konzepte“ nicht immer geeignet sind, die angemessenen bedarfsdeckenden Kosten vor Ort zu ermitteln. Insbesondere der Aspekt der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum wird bei der Ermittlung der Angemessenheit vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte häufig nicht hinreichend berücksichtigt.

Angemessenheitsgrenzen an den tatsächlichen Bedarf orientieren

Es ist sicherzustellen, dass die Angemessenheitsgrenze so ermittelt wird, dass die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft gedeckt werden. Die „angemessene Wohnung“ muss für die Leistungsbezieher:innen in der jeweiligen Kommune auch tatsächlich verfügbar sein. Leistungsbezieher:innen dürfen nicht in die Situation kommen, Aufwendungen für die Unterkunft teilweise aus dem Regelbedarf begleichen zu müssen, weil angemessener Wohnraum nicht verfügbar ist. Bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen sind also die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen. Dazu zählen auch die Lageunterschiede innerhalb einer Kommune, um zu vermeiden, dass es zu sozialer Segregation kommt.

Bisher sind die „schlüssigen Konzepte“ eine Blackbox und die Erstellung erfolgt zumeist verwaltungsintern. Sinnvoll wären hingegen eine transparente Vorgehensweise und ein Erstellungsprozess im Dialog mit den Sozialpartnern und Verbänden.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft an den unterschiedlichen Lebenssituationen ausrichten

Ein über der abstrakten Angemessenheitsgrenze liegender Bedarf kann sich aus folgenden Faktoren ergeben:

- durch behinderungsbedingte Mehrbedarfe (zum Beispiel: Rollstuhlfahrer, behinderte Kinder mit hohem Bewegungsdrang, die nicht allein auf die Straße gehen können, usw.)
- durch besondere Wohnsituationen, die grundsicherungsrechtlich angemessen und erforderlich sind (zum Beispiel: Ein:e Angehörige:r oder ein:e Nachbar:in, der oder die bei pflegerischen Bedarfen unterstützt, wohnt im selben Haus)
- durch mangelnde Verfügbarkeit günstigerer Wohnungen, sei es wegen einer schwierigen Wohnungsmarktlage, wegen struktureller Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (Menschen mit (vermeintlichem) Migrationshintergrund, Alleinerziehende usw.) oder wegen behinderungsbedingter Verhaltensweisen (z. B. psychische Krankheit, Sucht).

In der Anerkennung der Kosten der Unterkunft und ihrer abstrakten Angemessenheit sind diese Faktoren zu berücksichtigen.

Steigende Mieten dürfen nicht aus dem Regelsatz getragen werden

In den letzten Jahren ist eine drastisch steigende Mietbelastung in den unteren Mietniveaus zu beobachten. Vielfach deckt der bewilligte Mietzins im Rahmen der Grundsicherung nicht mehr die tatsächlichen Kosten der Miete. Alternativer Wohnraum ist in der Regel kaum verfügbar. Daher werden derzeit vielfach die über den bewilligten Mietzins hinausgehenden Mietkosten aus dem Regelsatz bezahlt, zu Lasten anderer Ausgaben.

Der Regelsatz muss das Existenzminimum sichern und darf nicht zur Deckung steigender Mietpreise zweckentfremdet werden. Steigende Mietbelastungen dürfen nicht dazu führen, dass betroffene Personen und Haushalte aus ihrem Quartier wegziehen, auf der ständigen Suche nach immer wieder günstigerem Wohnraum und unter Verlust der sozialen Kontakte.

Geförderten Wohnungsbau im Rahmen der Kosten der Unterkunft anerkennen

Wohnbauprojekte in der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW werden mit erheblichen Mitteln und Zuschüssen gefördert. Dennoch liegen die Mietpreisstufen des Wohnraumförderprogramms in vielen Fällen über den durch die Kommunen akzeptierten Kosten der Unterkunft. Übernimmt die Kommune die tatsächlichen Kosten öffentlich geförderter Wohnungen nicht, macht dies u. a. auch den Einzug einer wohnungslosen Person, z. B. in eine Neubauwohnung oder eine im Bestand sanierte Wohnung, unmöglich.

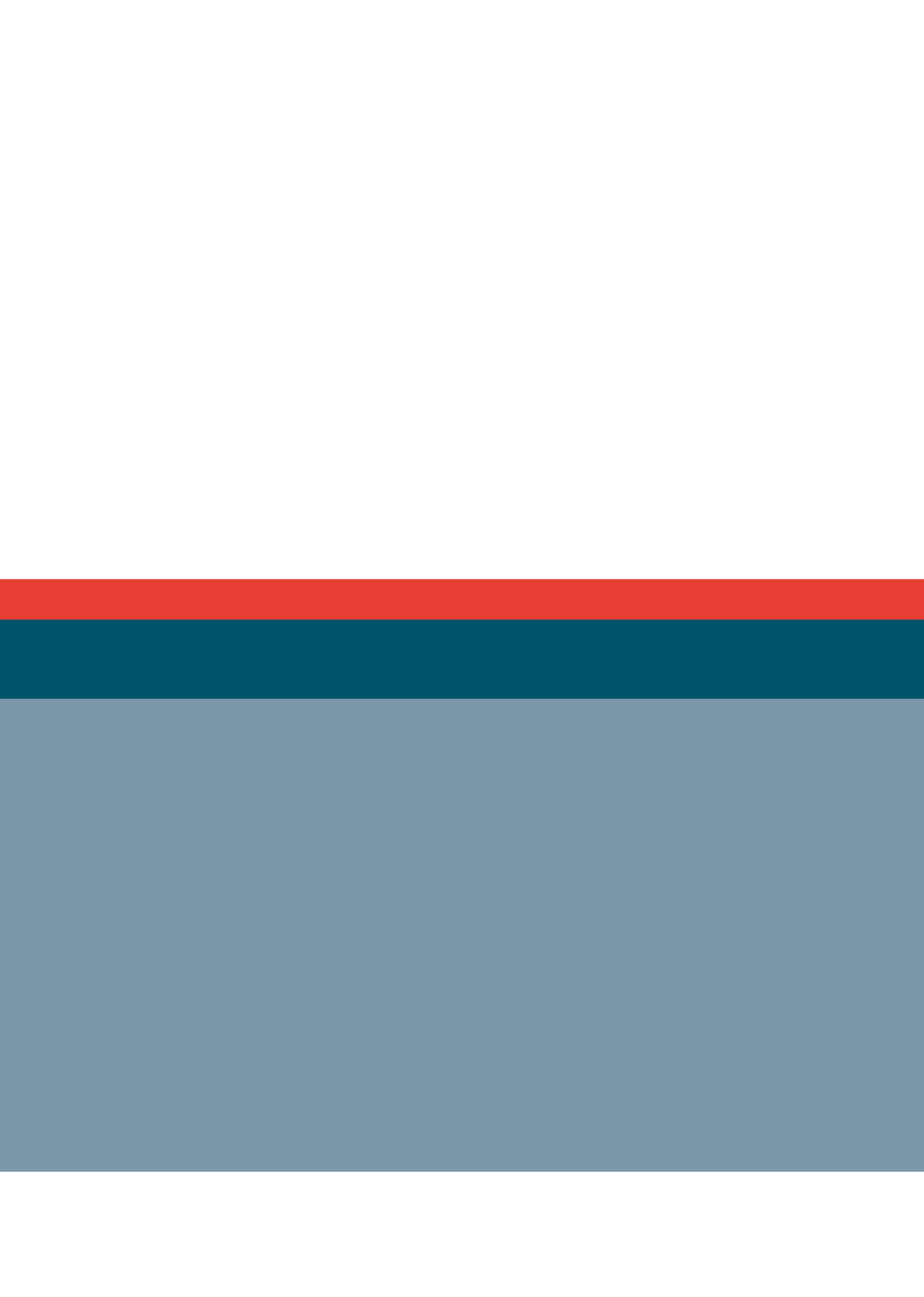
Sozialwohnungen sind insbesondere auch für Menschen mit geringen Einkommen gedacht. Daher muss der Grundsatz gelten, dass öffentliche geförderter Wohnraum immer als angemessen im Sinne der Kosten der Unterkunft gilt. Eine solche Perspektive wäre auch ein Anreiz für private Investoren und die Träger und Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe. Sie müssen derzeit erhebliche Eigenanteile (bis zu 30 Prozent und mehr) in Wohnbauprojekte für diese Zielgruppe stecken, um die vorgegebenen, niedrigeren Angemessenheitsgrenzen einhalten zu können.

Steigende Energiekosten auffangen

Menschen, die Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, steht eine angemessen beheizte Wohnung zu. Ihr Heizkostenbedarf lässt sich nicht pauschaliert darstellen, sondern hängt sowohl von der baulichen Substanz (Art und Isolierung der Fenster, der Wärmedämmung, dem Zustand der Heizungsanlage, der Lage der Wohnung im Haus, der Raumhöhe) als auch von den persönlichen Umständen (vermehrter Aufenthalt in der Wohnung infolge von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Bettlägerigkeit, Alter, Behinderung) ab. Heizkostenpauschalen sind im SGB II nicht nur unzulässig, sondern hinsichtlich des angesetzten Betrages angesichts der steigenden Energiepreise auch selten realitätsnah. Menschen in der Grundsicherung oder mit niedrigem Einkommen leben oftmals in Wohnungen, deren Bausubstanz von geringerer Qualität und unzureichender Wärmedämmung gekennzeichnet ist. Erhöhter Energieverbrauch mit erhöhten Energiekosten sind konsequenterweise die Folge.

Im Rahmen der Bekämpfung des Klimawandels muss es möglich sein, dass auch diese Personengruppe in energetisch sanierte Wohnungen einzieht oder im Falle einer energetischen Modernisierung in der Wohnung verbleiben kann. Bislang kommt es hier zu Problemen, da energetisch sanierte Wohnungen häufig eine höhere Kaltmiete aufweisen und damit nicht mehr als angemessen gelten. Jedoch stehen diesen Mehrkosten Einsparungen bei den Energiekosten gegenüber. Daher sollten Kosten für Kaltmiete und Heizkosten zusammen betrachtet und in Höhe der bisherigen Warmmiete anerkannt werden. Im Rahmen der schlüssigen Konzepte lässt sich dies in Form von Klimakomponenten/Klimaboni darstellen⁹.

⁹ Derartige Klimakomponenten bzw. Klimaboni gibt es beispielsweise in den schlüssigen Konzepten der Kreise Recklinghausen und Unna. Siehe hierzu: http://www.kreis-unna.de/fileadmin/user_upload/Kreishaus/50/pdf/50.1/Richtlinie_Unterkunftskosten.pdf
https://www.jobcenter-kreis-recklinghausen.de/Inhalte/Leistungen/Hilfen_zum_Lebensunterhalt/Schlussiges_Konzept_10_2016.pdf



Impressum

NRW-Bündnis „Wir wollen wohnen!“
c/o Deutscher Mieterbund NRW e.V.

Kreuzstraße 60
40210 Düsseldorf

E-Mail: info@wir-wollen-wohnen-nrw.de

Web: www.wir-wollen-wohnen-nrw.de