

NRW-Bündnis „Wir wollen wohnen!“: Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

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 stellt eine Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben dar.

Dieses Grundrecht muss der zentrale Handlungsrahmen für Entscheidungsträger der Kommunen in Politik und Verwaltung sein.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Kommunaler Wohnungsbau

- ▶ **Aktivierung/Schaffung kommunaler Wohnungsunternehmen**
- ▶ **Gemeinwohlorientierung der kommunalen Wohnungsunternehmen verankern**
- ▶ **Keine Ausschüttung/Entnahme von Gewinnen/Finanzmitteln aus den kommunalen Wohnungsunternehmen**

Gemeinden mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen über einen Schlüsselakteur für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, der nicht der Rendite, sondern der Daseinsvorsorge verpflichtet ist. Wohnungspolitische Ziele können von der Kommune nicht nur formuliert werden, sondern sie kann mittels ihres Unternehmens einen direkten Beitrag zu deren Erfüllung leisten. Die Kommune kann etwa über Vereinbarungen mit dem Unternehmen politisch auf die Geschäftspolitik Einfluss nehmen.

Kommunale Wohnungsunternehmen müssen für günstige bzw. leistbare Wohnungen, eine Mietentwicklung unterhalb des Marktniveaus sowie ausreichend Angebote im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) sorgen. Sie tragen besondere Verantwortung dafür, dass in einer Gemeinde preisgebundener und barrierefreier Wohnraum im Bestand sowie im Neubau entstehen und dauerhaft zur Verfügung stehen. Ebenso zählt es zu ihren Verpflichtungen, ausreichende Bestandsinvestitionen vorzunehmen, um den langfristigen Erhalt der Wohnungen zu sichern.

Um dies zu leisten, dürfen kommunale Wohnungsunternehmen nicht durch Gewinnabführungen bzw. Mittelentnahmen zu Gunsten des kommunalen Haushaltes belastet werden. Ebenso ist im Sinne der genannten wohnungspolitischen Zielstellungen auszuschließen, dass Teilbestände oder gar das ganze Unternehmen verkauft werden.

Kommunen müssen kommunale Wohnungsunternehmen – wenn nötig – finanziell stärken und ihnen bevorzugt Zugang zu Baugrundstücken verschaffen.

Dort, wo es derzeit keine kommunales Wohnungsunternehmen gibt, ist die Kommune – ggf. im Zusammenwirken mit anderen Kommunen auf Kreisebene – aufgefordert, ein solches neu zu gründen.

Geförderter Wohnraum

► **Neubau einer je nach Kommune zu bestimmender Anzahl von geförderten Wohnungen im Jahr, der die derzeitigen Abgänge im geförderten Wohnungsbestand ausgleicht**

In den vergangenen 30 Jahren ist der Bestand an Sozialwohnungen in NRW von ca. 1,4 Mio. (1988) auf ca. 458 Tsd. (2018) gesunken. Angesichts der weiterhin negativen Bilanz in der sozialen Wohnraumförderung ist von weiteren erheblichen Verlusten auszugehen. Dem gegenüber steht ein vielfach größerer Bedarf. So sind in den Großstädten in NRW teils rund 50 % der Bevölkerung zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Um dieses Missverhältnis nicht weiter zu verschärfen und das Segment des sozialen Wohnungsbaus zu stärken, sind erhebliche Anstrengungen nötig. Diese können nur durch deutlich steigende Investitionen und damit Fördermittel einerseits sowie ordnungspolitische Maßnahmen andererseits erfolgen.

Auf Basis des Bedarfs und der derzeitigen Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes muss eine Zielvorgabe für die jeweilige Kommune formuliert werden, zu deren Erfüllung sich die Kommune verpflichtet. Im Minimum müssen die Abgänge an sozialgebundenen Wohnungen durch deren Neuerrichtung kompensiert werden.

Über kommunale Wohnungsunternehmen können die Kommunen direkt dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen. Daneben müssen aber auch weitere Akteure für den Neubau und für Maßnahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie zum Abbau von Barrieren (jeweils im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes) gewonnen werden. Hierfür müssen die Kommunen Arbeitsressourcen im Bereich der Wohnraumförderung bereitstellen, um Vermieter aktiv anzusprechen und auch im Prozessverlauf beraten zu können. Kommunen können hierzu mittels Vereinbarung eines Globalbudgets mit dem Land NRW flexibler über die Vergabe der Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung entscheiden.

► **Kommunale Quote für den geförderten Wohnungsbau von min. 50 %**

Die Einflussmöglichkeiten einer Gemeinde im Sinne des Neubaus geförderten Wohnraums scheinen abgesehen vom eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen jedoch beschränkt, wenn andere Vermieter bei Bauvorhaben kein Interesse haben, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen.

Hier setzen Modelle für eine sozialgerechte Bodennutzung über eine Quotenregelung für den sozialen Wohnungsbau an, die in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Baureifmachung implementiert wird. Schafft eine Kommune verbindliches Baurecht, müssen sich Grundstückseigentümer vertraglich zur Schaffung der festgesetzten Quote an preisgebundenen Wohnungen verpflichten.

Mit Hilfe dieses Modells können preisgebundene Wohnungen geschaffen werden. Das Modell greift jedoch nicht, wenn bereits Baurecht im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder durch die Lage im bebauten Innenbereich nach §34 BauGB besteht. Dennoch kann es als ein zentrales kommunales Instrument im Bereich der sozialen Wohnraumförderung gelten.

Die Kommunen sehen wir daher in der Pflicht, Neubauprojekte mit Hilfe einer entsprechenden Quote zu steuern und das knappe Gut Boden für die soziale Wohnraumförderung nutzbar zu machen. Dazu

Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

gehören klare Vorgaben über den Anteil von gefördertem Wohnungsbau bei Neubauprojekten/Flächenentwicklungen im Bereich neu aufzustellender oder zu ändernder Bebauungspläne. Eine Quote von mindestens 50 % ist sowohl mit Blick auf den sinkenden Bestand an Sozialwohnungen, aber auch in Bezug auf die Zahl der Anspruchsberechtigten auf einen Wohnungsberechtigungsschein geboten.

Beispiel

U.a. die Städte Köln (30 %)¹, Bonn (40 %)², Düsseldorf (20 % + preisgedämpft 20 %)³, Münster (30 %)⁴ und Dortmund (25 %)⁵ haben in den vergangenen Jahren mit einer Quote für den geförderten Mietwohnungsbau auf den seit Jahren rückläufigen, geförderten Mietwohnungsbestand reagiert. Die Quoten reichen dabei von 20 bis 40 % - bezogen auf die neu zu bauenden Wohnflächen oder die Zahl der Wohneinheiten. Sie sind teilweise um Quoten für den preisgedämpfte Wohnungsbau ergänzt.

Gute Arbeit am Bau

- ▶ **Vergabekriterien im öffentlich geförderten Wohnungsbau für sozial nachhaltiges Bauen**
- ▶ **Kontrolle der Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards**

Sozial nachhaltiges Bauen bedeutet immer auch Bauen unter fairen Arbeitsbedingungen. Die Einhaltung gesetzlicher und tariflicher Standards sind wesentliche Merkmale nachhaltigen Bauens.

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

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.

¹ <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62175/index.html>

² https://www2.bonn.de/bo_ris/daten/o/pdf/18/1811574EB5.pdf

³ <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/nrw/05-2018.03.21/beitrag-quote-dues>

⁴ https://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/23_immobilien/pdf/23_StartSozialBoden_23_2014_06_03_VorlageRatsbeschluss.pdf

⁵

<https://dosys01.digistadtdo.de/dosys/gremniedweb1.nsf/dosysgremniedweb1.nsf/NiederschriftenWeb/88043073F81CC556C1257CDA002BD4E8?OpenDocument>

Gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik

- ▶ **Kein Verkauf von Grundstücken – Erbpacht statt Veräußerungen**
 - Falls Verkäufe nicht abzuwenden sind, dann kein Verkauf zu Höchstpreisen, sondern
 - Konzeptverfahren, mit „Belohnung“ höherer Anteile geförderter Wohnungsbau + längere Bindungen
- ▶ **Ausbau kommunaler Grundstück- und Immobilienbestände zur Steuerung der Mietenentwicklung**
- ▶ **Bevorzugte Vergabe von Grundstücken an gemeinnützige Akteure**
- ▶ **Baurechtschaffung nur, wenn Grundstücke (zumindest anteilig) in kommunaler Hand (Modell Münster)**

Für die Frage der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch mit Hilfe des kommunalen, des genossenschaftlichen und des geförderten Wohnungsbaus, ist eine an diesen Zielen orientierte, dem Gemeinwohl verpflichtete Boden- und Liegenschaftspolitik entscheidend. Dies gilt umso dringender, weil steigende Bodenpreise zunehmend den Bau preisgünstiger Wohnungen erschweren und geförderten Wohnraum unattraktiv erscheinen lassen.

Die Kommune kann dieser preistreibenden und renditeorientierten Entwicklung entgegenwirken: Zum einen besitzt sie auf eigenen Grundstücken die höchste Gestaltungsmacht, kann also unmittelbar über die Nutzung entscheiden und so wohnungspolitische Ziele umsetzen. Daher ist ein Verkauf kommunaler Grundstücke im Grundsatz abzulehnen. Erbpacht ist dem Verkauf unter entsprechenden wohnungspolitischen Zielvereinbarungen vorzuziehen. Ist dies in Ausnahmefällen nicht möglich, dürfen sich Verkäufe nicht an höchstmöglichen Preisen orientieren, sondern an den wohnungspolitischen Zielen. In Konzeptverfahren können diese Ziele (soziale, städtebauliche, ökologische) als Bewertungsmaßstab dienen. Ebenso können höhere Anteile an gefördertem Wohnungsbau und ggf. längere Bindungszeiten mit niedrigeren Kaufpreisen „belohnt“ werden.

Bei der Vergabe von Grundstücken bzw. Nutzungsrechten sollten gemeinnützige Akteure wie bspw. Genossenschaften bevorzugt angesprochen werden. Dies wäre ein Beitrag zum Aufbau eines gemeinnützigen Wohnungssektors.

Bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen ist es wichtig, dass die Kommune möglichst frühzeitig Gestaltungsmöglichkeiten erlangt und damit verhindert, dass Bodenwertsteigerungen letztlich zu teuren Mieten führen. Der (Zwischen-)Erwerb der entsprechenden Grundstücke bzw. eines gewissen Anteils durch die Kommune kann zur Bedingung für die Schaffung von Baurecht gemacht werden (Münsteraner Modell). Auf die weitere Entwicklung der Grundstücke hat die Kommune dann unmittelbaren Einfluss.

Beispiel 1

Die Stadt Münster hat im Oktober 2019 beschlossen, bestehende Erbbaurechtsgrundstücke grundsätzlich nicht mehr zu veräußern. Erbbaurechte werden bei der Vergabe von Grundstücken zukünftig stärker berücksichtigt. Mehrfamilienhausgrundstücke werden darüber hinaus für den (anteiligen) öffentlich-geförderten Wohnungsbau im Wege des Erbbaurechtes für eine Laufzeit von 60 Jahren vergeben. Auch mit Blick auf freifinanzierten Wohnungsbau sollen Grundstücke alternativ zum Verkauf auch im Wege des Erbbaurechtes angeboten werden.

Mehrfamilienhausgrundstücke werden zudem Wohnbau-Genossenschaften, Wohnprojekte, Miethäusersyndikate, Baugemeinschaften, Stiftungen und Organisationen angeboten, die auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind und gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglichen.⁶

Beispiel 2

Das Münsteraner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung wurde durch Ratsbeschluss von April 2014 eingeführt. Kernpunkte: Städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen werden erst dann eingeleitet, wenn die Grundstücke im kommunalen Eigentum oder im Zwischenerwerb von mindestens 50 % liegen und wenn Verpflichtungen u.a. zur Kostenbeteiligung von Investoren vorliegen. Im Innenbereich gilt es, zunächst Vereinbarung zu wohnungsstrukturellen Zielen abzuschließen und auch hier eine Kostenbeteiligung von Investoren zu erzielen.

Darüber hinaus werden verbindliche Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (60% auf städtischen – 30 % auf privaten Grundstücken) festgelegt. Der Ratsbeschluss umfasst zudem die Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds.⁷

Zugang zu Wohnraum (für unterschiedliche Bedarfe und Situationen) sichern und schaffen

Kommunale Konzepte Wohnen und Wohnraumversorgung

- ▶ **Kommunen sollen ein fachlich fundiertes kommunales Wohnkonzept erarbeiten bzw. regelmäßig aktualisieren**

Für die kommunale Wohnungspolitik bedarf es einer Strategie und eines konzeptionellen Vorgehens, das die Komplexität des Themas und die vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Bereichen erfasst. Auf dieser Basis können wohnungspolitische Handlungsoptionen identifiziert und im kommunalen Wohnkonzept dargestellt und aufeinander abgestimmt werden. Ein kommunales Wohnkonzept bildet damit die Grundlage für zielgerichtetes, wohnungspolitisches Handeln einer Kommune. Die Themen Wohnraumversorgung und bezahlbares Wohnen müssen dabei eine zentrale Rolle spielen.

⁶ <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/getfile.php?id=445505&type=do>

⁷ https://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/23_immobilien/pdf/23_StartSozialBoden_23_2014_06_03_VorlageRatsbeschluss.pdf

Altersgerechte und inklusive Quartiersentwicklung

- ▶ **Schaffung von bezahlbaren barrierefreien Wohnungen und Abbau von Barrieren im Bestand**
- ▶ **Konzepte mit quartiersorientierten Unterstützungs- und Pflegeleistungen entwickeln (Bielefelder Modell „Wohnen mit Versorgungssicherheit“)**
- ▶ **Projektierung entsprechender Bauvorhaben durch das kommunale Wohnungsunternehmen**
- ▶ **Bessere fachliche und personelle Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden zur Überwachung der Bauvorschriften**

Städte können über die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW wichtige Impulse für eine altersgerechte Quartiersentwicklung und die Schaffung bezahlbaren, barrierefreien Wohnraums setzen. Mittels der eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen können sie nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Anpassung des Bestandes Vorreiter sein. Aber auch andere Vermieter und Investoren sollten hierfür gewonnen werden. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Schaffung dezentraler Wohn- und Unterstützungsangebote im Quartier, die es älteren Menschen ermöglichen, in der eigenen Wohnung oder in einer altersgerechten Wohnung in vertrauter Umgebung, im Quartier, zu leben. Dies ist für den Erhalt bestehender sozialer Netze und damit der Lebenszufriedenheit im Alter von sehr großer Bedeutung.

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. Doch barrierefreie und vor allem bezahlbare Wohnungen sind selten verfügbar.

Zukunftsfähiges Wohnen ist barrierefrei. Merkmale barrierefreier Wohnungen wie die bodengleiche Dusche, das geräumige Bad oder der Aufzug gelten bereits als „moderne“ Standards, deren Komfort auch von Bewohnern geschätzt wird, die nicht darauf angewiesen sind. Von einem ausreichenden Angebot an barrierefreien Wohnungen kann erst gesprochen werden, wenn der behinderte Mensch beim Wohnortwechsel aus seiner barrierefreien Wohnung auch in eine ebensolche ziehen kann.

Neubauwohnungen müssen den Belangen von Menschen mit Mobilitäts- und Sinnesbehinderungen gerecht werden. Dazu müssen die mit den entsprechenden DIN-Normen verbundenen Schutzziele in vollem Umfang verwirklicht werden. Nur dann kann die Neubautätigkeit, die 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. Zudem müssen Mieter, die Barrieren auf eigene Kosten abbauen, von der Rückbauverpflichtung (Wiederherstellung ursprünglicher Barrieren) beim Auszug freigestellt werden.

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 kommunale Stadtentwicklungs- und Infrastrukturplanung muss diesen Erfordernisse Rechnung tragen.

Das beispielhafte Angebot der Wohnberatungsstellen in NRW hilft Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf beim Abbau von Barrieren in der Wohnung. Pflegekassen und Kommunen sowie das Land sind gefordert, die unverzichtbare unentgeltliche Wohnberatung langfristig zu sichern, bestehende Lücken zu schließen und die Kapazitäten bedarfsgerecht auszubauen.

Beispiel

Konzepte wie das „Bielefelder Modell – Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“ bieten sich als guter Angebotsbaustein an. Sie verknüpfen Wohnanlagen mit freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen mit quartiersorientierten Unterstützungs- und Pflegeleistungen.⁸

Wohnungssuche/Wohnungslosigkeit

► Kommunales Gesamthilfesystem - Angebote zur Vermeidung und Überwindung von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit

Die kommunale Wohnungslosenhilfe muss sowohl in städtischen als auch in ländlichen Regionen flächendeckend mit einer ausreichenden Zahl an Angeboten und bedarfsgerechter personeller Besetzung verfügbar sein. Die kommunalen integrierten **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 Netzwerkes eines kommunalen Gesamthilfesystems. Vorrang haben dabei präventiv einsetzende Hilfen für in Not geratene Menschen, die von Wohnungslosigkeit oder Obdachlosigkeit bedroht sind.

Ein flächendeckendes Angebot von Fachberatungsstellen bietet nicht nur in den Städten all denjenigen eine wichtige Anlaufstelle, die aus unterschiedlichen Gründen ihre Wohnung verloren haben oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Auch in ländlichen Regionen ist dieses Angebot ein wichtiger Anker für in Not geratene Menschen.

Trotz eines eng geknüpften Netzwerkes von aufeinander abgestimmten Hilfen, wird es Menschen geben, die diese Angebote nicht erreicht und die schutzlos auf der Straße leben und obdachlos sind. Für diese Menschen muss eine Notversorgung im Rahmen der ordnungsrechtlichen Unterbringung mit klaren Mindeststandards bereitstehen. Ein ausreichendes Angebot von Notschlafplätzen insbesondere in den Wintermonaten, ist somit ein wichtiger Baustein im Netzwerk der abgestimmten Hilfen.

Damit auch den obdachlosen Menschen auf der Straße die Rückkehr in die eigene Wohnung ermöglicht wird, ist ebenfalls ein niedrigschwelliges aufsuchendes Hilfsangebot für Obdachlose durch Streetworker erforderlich.

► Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten

Das Konzept umfasst ein seit vielen Jahren in unterschiedlichen Kommunen angewandtes Verwaltungshandeln, das präventiv darauf ausgerichtet ist, dass Menschen, die vom Verlust ihrer Wohnung bedroht 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 Trägern und den kommunalen Trägern zu verankern. Flankierend ist ein bedarfsgerechtes Beratungsangebot zu angrenzenden Themenfeldern wie Schuldnerberatung oder

⁸ <https://bielefelder-modell.de/das-bielefelder-modell/>

Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

Suchtberatung sowie Beratungsangebote bei psychischen Erkrankungen sinnvoll, um den wichtigsten Auslösern für (fristlose) Kündigungen frühzeitig und effektiv begegnen zu können.

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

Kommunale Einflussmöglichkeiten für mehr geförderten Wohnraum und Instrumente einer gemeinwohlorientierten Boden- und Liegenschaftspolitik wurden bereits beschrieben. Sie können auch die Gruppen mit besonderen Zugangsbarrieren mit konkreten Versorgungsquoten einschließen.

Bei der großen Gruppe der Anspruchsberechtigten im geförderten Wohnungsbau, die um eine sinkende Zahl geförderter Wohnungen konkurriert, ist festzustellen, dass sich Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, nicht ausreichend selbst versorgen können. Für diese Gruppen sind Vereinbarungen zu treffen, die durch Festlegung von Quoten den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum verbessert. Wohnungsunternehmen und andere Vermieter benötigen dabei verbindliche Zusagen, wie Kommunen Unterstützung leisten, wenn es zu Schwierigkeiten im Mietverhältnis kommt. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen haben die Kommunen direkten Einfluss darauf, dass neben den Voraussetzungen für den geförderten Wohnungsbau weitere Kriterien bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden.

Wie vermeintlich oder tatsächlich erhöhte wirtschaftliche Risiken bei der Versorgung bestimmter Zielgruppen Bestandteil von Vereinbarungen sein können, sollte von der Kommune mit der Wohnungswirtschaft oder freien Trägern, die Hilfen für diese Personengruppen anbieten, thematisiert werden.

Kosten der Unterkunft

► **Schlüssige Konzepte: anerkannte Mieten, die realen Verfügbarkeiten entsprechen**

Die Kommunen sind für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) zuständig. Auf diesem Wege beeinflussen sie die Möglichkeiten von Menschen im Transferleistungsbezug, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft müssen die Kommunen ein schlüssiges Konzept vorweisen, das den Grundsatzentscheidungen des Bundessozialgerichts⁹ entspricht. Menschen im Transferleistungsbezug müssen sich am Wohnungsmarkt angemessen mit Wohnraum versorgen können. Daher sind die aktuellen Angebotsmieten am Wohnungsmarkt, und zwar im gesamten Stadtgebiet und nicht nur in „preisgünstigen“ Stadtteilen, für „einfache“ Wohnungen zu berücksichtigen.

Datenerhebungen und Gutachten aus der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels können hier wichtige ergänzende Informationen liefern, auch wenn sich die Bezugsgrundlage (Angebotsmieten bei den Kosten der Unterkunft und Neuvermietungen und Mieterhöhungen der vergangenen vier Jahre) unterscheidet. Weist ein Mietspiegel etwa Zuschläge für Wohnungsgrößen, Gebiete oder energetische Modernisierungen aus, können diese in die Erstellung des schlüssigen Konzeptes mit einbezogen werden.

Um Verdrängungen nach energetischen Modernisierungen zu verhindern, sollten Kommunen einen funktionierenden „Klimabonus“ einführen. Für energetisch modernisierte Wohnungen gelten dann –

⁹ Vgl. Malottki (2012): Empirische Aspekte bei der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft; abrufbar unter: https://www.info-also.nomos.de/fileadmin/infoalso/doc/Aufsatz_infoalso_12_03.pdf

Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

gestaffelt nach dem Wärmeverbrauch – höhere Angemessenheitsgrenzen. Im Gegenzug spart die Kommune Geld bei den übernommenen Heizkosten. Gleichzeitig bekommen die Vermieter Anreize für Investitionen in den Wohnungsbestand.

Beispiel

In Bielefeld¹⁰ galt ein „Klimabonus“ bei den Kosten der Unterkunft von 2007-2019 und diente als Vorbild für eine Reihe von anderen Städten, unter anderem für den Kreis Unna und die Stadt Oberhausen¹¹. Während der Klimabonus in Bielefeld wieder abgeschafft wurde, werden in Oberhausen die Angemessenheitsgrenzen (EUR/qm) unter Vorlage eines Energieausweises in vier Stufen, abhängig vom Energieverbrauch, erhöht. Die Erhöhungen betragen 0,30 – 1,00 EUR/qm. Im Kreis Unna gibt es im Rahmen der Einzelfallprüfung eine Klimakomponente, die - nach Energieträger und Energieverbrauch differenziert - einen dreistufigen Bonus vorsieht. Die Zuschläge betragen 0,59 EUR, 0,75 EUR oder 0,91 EUR pro Quadratmeter.¹²

► Geförderte Wohnungen gelten im Rahmen der Wohnflächenobergrenzen als angemessen

Es muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass Mieter, die eine preisgebundene Wohnung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bewohnen oder diese anmieten wollen, dies auch können. Das bedeutet, dass alle Bewilligungsmieten der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A) im Neubau und bei modernisierten Beständen in den kommunalen Richtlinien als angemessen gelten. Dies ließe sich mit Hilfe einer einfachen Formulierung in den kommunalen KdU-Richtlinien verankern.

Beispiel

Die Stadt Dortmund hat in ihren „fachlichen Weisung des kommunalen Trägers zu §§ 22 und 24 SGB II“ festgelegt: „Mieten für eine nach den jeweils gültigen Rechtsvorschriften der sozialen Wohnraumförderung als „gefördert“ geltende Wohnung ist abweichend von den Angemessenheitsgrenzen während der Förderperiode immer als angemessen anzusehen.“¹³

Beispiel

Auch die Stadt Hamburg trifft entsprechende Regelungen, hier mit Blick auf Wohnungen, die mit öffentlicher Förderung modernisiert wurden: „Ist die Erhöhung mietrechtlich zulässig, wird aber der nach den Vorgaben dieser Fachanweisung zulässige Höchstwert überschritten, ist die erhöhte Nettokaltmiete trotzdem angemessen, wenn die Modernisierungsmaßnahme im Förderprogramm Mod A (Energetische Modernisierung) oder im Förderprogramm Mod B (Ausstattungsverbesserungen und umfassende

¹⁰ <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ex-ag-methoden/protokolle/29/ag-meth-29/ag-methoden-29.-beitrag-bielefelder-kdu-klimabonus.pdf>

¹¹ https://www.jobcenter-oberhausen.de/files/jobcenter-oberhausen/website/downloads/Neu_22_SGB_II_Miete_2019_11_13.pdf

¹² http://www.kreis-unna.de/fileadmin/user_upload/Kreishaus/50/pdf/50.1/Richtlinie_Unterkunftskosten.pdf

¹³ http://www.jobcenterdortmund.de/common/library/dbt/sections/_uploaded/Fachliche%20Weisungen%20C2%A7C2%A72022%20u.%2024%20SGB%20II%20.%20Version.pdf

Modernisierung) durch die IFB gefördert wurde und die Mieterhöhung jeweils der Förderrichtlinie entspricht. Zum Nachweis ist das ‚Informationsschreiben für Mieter‘ von der IFB vorzulegen.“¹⁴

Wohnraum sichern im Bestand (Preis & Qualität)

Wohnungsmarkt- bzw. Wohnraumbeobachtung + Kataster

► Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung, kleinräumiger Quartiersanalysen und Aufbau von Datenbanken wie bspw. Problemimmobilienkataster

Für den Umgang mit vernachlässigten Quartieren und Problemimmobilien ist eine fundierte und kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung nötig. Probleme lassen sich häufig kleinräumig verorten und haben ihre Ursachen in örtlichen Gegebenheiten, die u.a. besondere Lagemerkmale, einen bestimmten Gebäudetyp oder das Handeln des verantwortlichen Wohnungseigentümers umfassen können. Neben der gesamtstädtischen und - darin eingebetteten, kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung - sind daher kleinräumige Quartiersanalysen in „auffälligen“ Stadtteilen sinnvoll (vgl. Stadt Dortmund, Quartiersentwicklung und Analysen). Auch ein Problemimmobilienkataster wie etwa in Herne oder Gelsenkirchen, ist ein sinnvolles kommunales Instrument in diesem Handlungsfeld¹⁵.

Integrierte Konzepte

► Erstellung von integrierten (Handlungs-)Konzepten

Für vernachlässigte Quartiere und Problemimmobilien sind integrierte Handlungsansätze zu entwickeln, um zielorientiert die Probleme in einer betroffenen Wohnsiedlung, einer Wohnanlage oder auch einem einzelnen Wohnhaus bearbeiten zu können. Sie sollen die vielfältigen Möglichkeiten einer Kommune aus verschiedenen Rechtsbereichen (u.a. Wohnungsaufsicht, Bauordnung, öffentliche Ordnung, Gesundheit) mit einbeziehen.

Im Hinblick auf den Weiterverkauf von Wohnungsbeständen können über integrierte Handlungsansätze und darin enthaltene Maßnahmen wichtige Signale an potenzielle Neuerwerber gesetzt werden, welche Entwicklung als wünschenswert erachtet wird. Auch Ankaufpläne – zu angemessenen Preisen – sind in integrierte Handlungsansätze einzubetten.

¹⁴ Stadt Hamburg - Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration 2014: Fachanweisung zu § 22 SGB II; Kosten der Unterkunft und Heizung vom 01.03.2014 (Gz. SI 224 / 113.20-3-1-1). Kapitel 4.1 Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung). Abgerufen von <http://www.hamburg.de/basfi/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu/>

¹⁵ vgl. Weichmann-Jäger; Horstmann 2011: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ex-ag-konzepte/protokolle/24/pdf-GE>

Stärkung der Wohnungsaufsicht

- ▶ **ausreichend kommunales Personal, um Mieterschutz zu gewährleisten**
- ▶ **aktive Anwendung im Sinne des Schutzes der Mieterinnen und Mieter**

Die Wohnungsaufsicht ist – in Ergänzung zur Durchsetzung von zivilrechtlichen Ansprüchen durch die Mieterinnen und Mieter – ein zentrales Instrument des Mieterschutzes und kommunaler Wohnungspolitik. Um dieses Instrument anwenden zu können, müssen ausreichend personelle Kapazitäten geschaffen werden. Da die Wohnungsaufsicht derzeit eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe ist, erhalten die Kommunen hierfür keine zusätzlichen Mittel. Das Land ist aufgefordert, die Wohnungsaufsicht zu einer Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung zu machen und entsprechende Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) muss von den Kommunen aktiv angewandt werden, um den verbreiteten Missständen zu begegnen. Dabei sind die Interessen der Mieterinnen und Mieter in den Vordergrund zu stellen. Bestimmte Maßnahmen wie Unbewohnbarkeitserklärungen und in Folge dessen Zwangsräumungen, treffen zunächst einmal die Bewohnerinnen und Bewohner. Das WAG muss mit und für die Mieterinnen und Mieter, nicht gegen sie Anwendung finden.

Hintergrund

Mit der Verabschiedung des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW im Mai 2014 wurden die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen gestärkt, um Mieterinnen und Mieter bei Missständen in Wohnungen zu schützen. Zentrale Handlungsmöglichkeiten einer Kommune sind:

- Aufforderung an den Eigentümer zur freiwilligen Abhilfe oder Androhung von Ordnungsmaßnahmen, wenn der Eigentümer handlungsunwillig ist und das Verfahren verschleppen will.
- Ersatzvornahme, wenn Mängel durch den Vermieter trotz Anordnungen nicht beseitigt werden oder Heizungsanlagen wegen ausbleibender Zahlungen nicht versorgt sind. Die Kosten können als öffentliche Last im Grundbuch abgesichert werden.
- Eine Wohnung kann für unbewohnbar und/oder nichtvermietbar erklärt werden, wenn Wohnraum in einem so desolaten Zustand ist, dass keine Wiederherstellung möglich ist.
- Kommen Vermieter den Auflagen der Wohnungsaufsicht nicht nach, können Bußgelder bis zu 50.000 € angedroht bzw. verhängt werden.
- Eine Kommune kann bereits bei drohenden Missständen (Verwahrlosung) aktiv werden.

Im Juni 2015 hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen einen Leitfaden zur Anwendung des WAG NRW herausgegeben.¹⁶

¹⁶ https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/29_Leitfaden_WAG_ba_Juli-2015.pdf

Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum

- ▶ **Erlass von Zweckentfremdungssatzung mit umfassenden Informations- und Registrierungspflichten sowie Sanktionsmöglichkeiten**
- ▶ **Leerstandserhebung/-monitoring**

Das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW bietet Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf die Möglichkeit, Zweckentfremdungssatzungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu verabschieden. Damit kann eine Kommune gegen die Umnutzung von Wohnraum etwa für Gewerbezwecke oder als Ferienwohnung wie bei airbnb, Leerstand oder Abriss vorgehen – mindestens für alle neu auftretenden Fälle nach dem Satzungsbeschluss.

Um einer entsprechende Zweckentfremdungssatzung auch praktische Wirksamkeit zu verleihen, müssen die Städte Hinweisen auf Zweckentfremdung aktiv nachgehen und eigene Recherchen anstellen. Entsprechend ist hierfür Personal vorzuhalten. Um die Kontrolltätigkeit der Kommunen zu erleichtern, sollte das Wohnungsaufsichtsgesetz angepasst und um Registrierungspflichten etwa bei der Vermietung als Ferienwohnung ergänzt werden.

Für die Kontrolle von Zweckentfremdungen durch Leerstand, z.B. zu spekulativen Zwecken, sind Leerstandserhebungen durchzuführen und ein entsprechendes Monitoring einzurichten.

Beispiel

Die Stadt Dortmund hat bereits am 18.06.2012 die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet beschlossen und am 29.04.2017 um weitere fünf Jahre verlängert. Die Satzung regelt unter anderem, dass frei finanziert Wohnraum nicht ohne Genehmigung zu anderen als zu Wohnzwecken (z. B. als Gewerbefläche, Praxis oder Geschäftsraum) genutzt werden, abgebrochen oder länger als drei Monate leer stehen darf.¹⁷ Auch die Städte Köln¹⁸, Bonn¹⁹, Münster²⁰ und zuletzt Düsseldorf²¹ haben eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Erhaltungssatzungen

- ▶ **Prüfung, ob Voraussetzungen für den Erlass von Milieuschutzsatzungen vorliegen und Ausweisung entsprechender Erhaltungsgebiete**

Milieuschutzsatzungen sind eine Form von Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, die von der Gemeinde per Bebauungsplan oder per sonstiger Satzung zu bestimmen sind. In diesen Gebieten bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Mit diesem

¹⁷ Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Dortmund vom 29.04.2017:

https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/satzung_zum_schutz_und_erhalt_von_wohnraum.pdf

¹⁸ <https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/satzungen/wohnraumschutzsatzung-20190531.pdf>

¹⁹ https://www.bonn.de/medien-global/amt-30/ortsrecht/soziales/50-4_Zweckentfremdungssatzung.pdf

²⁰ https://www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/64_wohnungsamt/pdf/Wohnraumschutzsatzung_Ratsbeschluss.pdf

²¹ <https://www.duesseldorf.de/stadtrecht/6/64/64102-wohnraumschutzsatzung.html>

Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

Mittel kann eine Gemeinde Einfluss auf die Entwicklungen innerhalb bestimmter Gebiete nehmen. Etwa wenn teure Modernisierungen Mieterinnen und Mieter verdrängen könnten.

Die Ausweisung von Erhaltungsgebieten ist auch Voraussetzung für das Wirksamwerden einer Landesverordnung ebenfalls nach § 172 BauGB, mit der die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in den bezeichneten Gebieten nur nach Genehmigung erfolgen darf (Umwandlungsverordnung). Bis zum 27.03.2020 existierte eine solche Umwandlungsverordnung in NRW, die aber nun ersatzlos ausgelaufen ist. In dieser Verbindung von Gemeindegatzung und Landesverordnung lag/läge eine Möglichkeit, die Begründung von Wohneigentum, die missbräuchlich zur Verdrängung von Mieterinnen und Mietern als Vorstufe für teure Wiedervermietung und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt wird, zu erschweren.

Schaffung und Nutzung kommunaler Vorkaufsrechte

► Nutzung kommunaler Vorkaufsrechte im Sinne der Schaffung und des Erhalts bezahlbaren Wohnraums

Die gemeindlichen Vorkaufsrechte sind das Recht der Gemeinden, ein Grundstück mit dem Vertragsinhalt zu erwerben, zu dem es an einen Dritten veräußert werden soll. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde ist das Vorliegen eines Kaufvertrags.

Der Gemeinde steht ein **allgemeines Vorkaufsrecht** (§ 24 BauGB) an bebauten und unbebauten Grundstücken in folgenden Bereichen des Gemeindegebiets zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um eine Fläche handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen) oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 (Umweltschutz) festgesetzt ist. Der Bebauungsplan muss rechtsverbindlich sein; ein einfacher Bebauungsplan reicht aus (§ 30 BauGB)
- in einem Umlegungsgebiet (§§ 45 ff. BauGB)
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 136, 165 ff. BauGB)
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung (§ 171b, § 172 BauGB)

Darüber hinaus steht der Gemeinde auch ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Verkauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt,

- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans und hier im sog. Außenbereich liegen und für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- die nach dem Bebauungsplan, im Vorgriff auf einen Bebauungsplan oder im unbeplanten Innenbereich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§§ 30, 33, 34 BauGB).

Über das allgemeine Vorkaufsrecht hinaus kann die Gemeinde durch Satzung ein **besonderes Vorkaufsrecht** (§25 BauGB) begründen:

- für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- für Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen, etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, in Betracht zieht.

Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

Es besteht gemäß § 27a BauGB auch eine eingeschränkte Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Das ist z.B. der Fall, wenn der Dritte das betreffende Grundstück für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nutzen will und dazu innerhalb angemessener Frist in der Lage ist. Weitere Regelungen zu den kommunalen Vorkaufsrechten finden sich in den §§ 26-28, 89 BauGB.

Gesetzliche Vorkaufsrechte sind ein vielschichtiges Instrumentarium. Sie können im Sinne einer vorausschauenden gemeinwohlorientierten Boden- und Liegenschaftspolitik Verwendung finden. Sie dienen aber auch als wesentliches Instrument, um städtebauliche Ziele in Erhaltungssatzungsgebieten zu sichern, insbesondere zur Erhaltung preiswerten Wohnraums für die angestammte Bevölkerung. Dies jedoch nicht nur bei tatsächlicher Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern auch dann, wenn es zu Abwendungserklärungen (§ 27 BauGB) kommt.

In der Abwendungserklärung können die Eigentümer der Immobilie für die Geltungsdauer der Erhaltungssatzung unter anderem dazu verpflichtet werden,

- Mietwohnungen nicht in Wohneigentum umzuwandeln,
- frei werdende Wohnungen nur mit förderberechtigten Mietparteien zu belegen,
- förderberechtigte Mietparteien nicht wegen Eigenbedarfs zu kündigen,
- Grenzen bezüglich der Miethöhe bei förderberechtigten Mieterinnen und Mietern einzuhalten und
- sogenannte „Luxussanierungen“ zu unterlassen.²²

Beispiel

Die Stadt München betont die Bedeutung des Instruments der Vorkaufsrechte unter dem Gesichtspunkt der Abwendungserklärungen: „Primäres Ziel der Vorkaufsrechtspraxis ist es nicht, das Vorkaufsrecht in möglichst vielen Fällen auszuüben. Ziel ist es vielmehr, die Käuferinnen und Käufer von Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet zu überzeugen, eine Verpflichtungserklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts abzugeben und so einvernehmlich die Ziele der Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum für die angestammte Bevölkerungsstruktur zu erreichen.“²³

Mietspiegel

► (qualifizierte) Mietspiegel in jeder Kommune

Die Mietenentwicklung im Bestand von freifinanzierten Wohnungen wird durch das Bürgerliche Gesetzbuch und seine Regelungen zu Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete beeinflusst (§ 558 BGB).

Die Städte sollten daher – soweit noch nicht vorhanden – qualifizierte Mietspiegel nach § 558 d BGB zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einführen und kostenfrei veröffentlichen. Qualifizierte Mietspiegel werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Sie sind ein allseits anerkanntes Befriedungs- und Orientierungsinstrument für Mieter und Vermieter, um teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Sie bieten derzeit die beste Möglichkeit, sich gegen überhöhte

²² <https://www.muenchen.de/rathaus/Serviceangebote/wohnen-bauen/erhaltungssatzungen.html>

²³ <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2234190.pdf>

Mieterhöhungen zu wehren. Dies zeigen die Erfahrungen der Mietervereine. Die Datenerhebungen im Rahmen der Mietspiegelerhöhung können dabei auch in die Erstellung des „schlüssigen Konzeptes“ für die Kosten der Unterkunft (KdU) einbezogen werden.

Wohnen im ländlichen Raum

Nach Jahren der Bevölkerungsschrumpfung im ländlichen Raum durch Fortzug in die Großstädte, gewinnen vielerorts ländliche Räume durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland wieder an Einwohnern. Neben einem oftmals starken sozialen Miteinander und einem großen Erholungswert bieten ländliche Räume vor allem kostengünstigeren Wohnraum. Zeitgleich bestehen spezifische Herausforderungen in der öffentlichen Daseinsvorsorge, die politischen Handlungsbedarf erzeugen.

► **Bau von barrierefreien Wohnungen und Förderung des barrierefreien Umbaus bestehenden Wohnraums**

Der Wohnungsbestand im ländlichen Raum muss unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden: vom großen Einfamilienhaus für junge Familien bis hin zur zentrumsnahen und barrierefreien Wohnung für Seniorinnen und Senioren. Damit auch Menschen mit Behinderung und ältere Menschen selbstbestimmt leben können, müssen Kommunen den Bestand an barrierefreien Wohnungen erhöhen. Kommunale Wohnungsunternehmen spielen hier eine Schlüsselrolle. Kommunen sollten außerdem auf Fördermöglichkeiten für den barrierefreien Umbau bestehender Wohnungen, etwa durch die KfW-Bank, aufmerksam machen.

► **Förderung neuer Wohnformen und sozialer Begegnungsorte**

Neue Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, Alten-, Demenz- und Inklusionswohngemeinschaften leisten einen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels und stärken den sozialen Zusammenhalt. Kommunen sollten gezielt Grundstücke zum Bau von Mehrgenerationenhäusern und modernen Wohngemeinschaften reservieren. Potenzielle Gründer und Träger sollten durch eine unbürokratische Beratung bei der Umsetzung ihrer Projekte und einer wohlwollenden Auslegung bestehender Vorschriften unterstützt werden. Trägern von Mehrgenerationenhäusern steht die Möglichkeit offen, Mittel für Projekte zu beantragen, die nach den Zielsetzungen des Landesförderplans „Alter und Pflege“ (§ 19 Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen - APG NRW) förderwürdig sind. Soziale Treffpunkte wie Seniorencafés ermöglichen Begegnung und Pflege zwischenmenschlicher Kontakte. Hier sollte es sich die Kommune zur Aufgabe machen, eine aktivierende Rolle einzunehmen und mögliche Partner und Betreiber, wie Pflegedienste, Nachbarschaftsnetzwerke und Vereine, anzusprechen.

► **Ausbau der ambulanten Pflegeversorgung**

Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ 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. Die Kommunen sollten die Einflussmöglichkeiten durch das Alten- und Pflegegesetz NRW nutzen. Das APG NRW erlaubt den Kommunen ihre örtliche Pflegeplanung durch eine verbindliche Bedarfsplanung auszugestalten, um ein Überangebot der – oft teuren – stationären Pflege zu vermeiden. Im Fokus der kommunalen Pflegeplanung muss der Ausbau

Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl 2020

der ambulanten Pflegeversorgung stehen. Kommunen sollten dafür eine gezielte Investor- und Trägerberatung durchführen, um Träger auf Bedarfe aufmerksam zu machen.

► **Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs**

Der öffentliche Personennahverkehr mit Bus und Bahn muss ausgebaut werden, indem die Taktung gesteigert und die Preise gesenkt werden. Unterschiedliche Verkehrsmittel (Auto, Bus, Bahn, Fahrrad) müssen intelligent miteinander verknüpft werden. Davon profitieren Berufspendler ebenso wie Jugendliche und Senioren. Kommunen sollten daher Mobilitätskonzepte erstellen, die eine Gesamtstrategie zur Förderung der lokalen und regionalen Mobilität beinhalten. Auch hier sind Ansprüche an die Barrierefreiheit zu stellen, damit das Mobilitätsangebot allen offensteht.

► **Wiederherstellung und Sicherung einer wohnortnahen Versorgung**

Die Nahversorgung im ländlichen Raum steht durch den demografischen Wandel und ein verändertes Konsumverhalten vor Herausforderungen. In dünn besiedelten Regionen drohen Einbrüche in der Versorgungsstruktur. Der Wegfall von Geschäften bedeutet nicht nur Einbußen in der Nahversorgung, sondern auch Verluste an sozialen Treffpunkten der Dorf- und Stadtteilgemeinschaft. Kommunen müssen Handlungswillen zeigen und mit Einzelhandelskonzepten Einfluss auf die Gestaltung der örtlichen Nahversorgung nehmen. Wo extreme Engpässe bestehen, müssen sich Kommunen für die Wiederherstellung von Versorgungsstrukturen einsetzen. Die Einrichtung von Multifunktionsläden und Bürgerläden sowie die Förderung mobiler Versorgungsnetzwerke durch Dienstleister und Nachbarschaftshilfen schaffen in besonders einwohner- und strukturschwachen Regionen Aussicht auf Verbesserung. Die Kommunen müssen dort systematisch unterstützen und organisatorische und finanzielle Hilfen bieten. Ihnen fällt damit eine aktivierende, aufsuchende und vernetzende Rolle zu.

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.

Wir setzen uns ein für den Erhalt und den Ausbau des Mieterschutzes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

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

Düsseldorf, Mai 2020