



Stellungnahme des NRW-Aktionsbündnisses „Wir wollen wohnen!“

**zur Anhörung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und
Soziales am 27. März 2019:**

**Frohe Weihnachten! – In der Herberge war kein
Platz:**

**Die Landesregierung muss endlich ihre sozial-
politische Verantwortung für die Wohnversor-
gung der Bevölkerung wahrnehmen**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/4457

**Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss be-
stehend 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 Mieterschut-
zes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.**

Zu den im Antrag 17/4457 gestellten Forderungen an den Landtag nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu 1. und 2.)

Das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ schließt sich der Forderung an, den mietpreisgebundenen Mietwohnungsbau in den Mittelpunkt der sozialen Wohnraumförderung zu stellen.

Zwar streben immer noch viele Menschen selbstgenutztes Wohneigentum, gerade als Bestandteil der Altersvorsorge, an. Nach einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) aus dem Jahr 2017 wird der materielle Wert vieler Immobilien in den kommenden Jahren aber dramatisch sinken. Die Experten rechnen damit, dass bis 2030 in einem Drittel aller deutschen Landkreise die Marktwerte für selbstgenutzte Eigentumswohnungen um mehr als ein Viertel zurückgehen werden.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sieht es nur unwesentlich besser aus: Hier prognostizieren die Forscher für ein Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte einen Preiserückgang von mehr als 25 Prozent. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass immer mehr junge Menschen in die Städte ziehen und die ländlichen Regionen überaltern und auf Dauer schrumpfen. Die Folgen sind vor allem eine schlechte Infrastruktur verbunden mit Problemen bei der Daseinsvorsorge.

Nach den aktuellen Förderbestimmungen für die Wohnraumförderung plant die Landesregierung nicht auf diese Entwicklung zu reagieren, sondern auch in Zukunft die Anreize bei der Eigentumsförderung zu verstärken. So werden die Fördergelder für den Mietwohnungsbau ab 2020 sogar schrittweise zugunsten der Eigentumsförderung zurückgefahren. Auch die Erhöhung der Familienkomponente und der Grundpauschalen für die Eigentumsförderung sollen ab diesem Jahr noch mehr finanzielle Anreize bieten.

Nach Ansicht des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ handelt es sich um Fehlanreize, denn auch mit diesen Fördermitteln, wird es Menschen in angespannten Wohnungsmärkten nicht gelingen, dort Eigentum zu erwerben; dies verhindern bereits die in aller Regel zu hohen Grundstückspreise. Die Mittel fließen damit faktisch in erster Linie in den ländlichen Raum.

Gerade aufgrund gestiegener Anforderungen an die Flexibilität am Arbeitsplatz, aufgrund einer Vielzahl befristeter Arbeitsverhältnisse und häufig auch aufgrund von fehlendem Eigenkapital es für viele Bevölkerungsgruppen gar nicht möglich bzw. gewollt, Eigentum zu erwerben.

Auch die am 31. Januar veröffentlichten Ergebnisse der Wohnraumförderung machen eine Fehlentwicklung bei der Förderpolitik deutlich. Zwar wurden in NRW insgesamt 923,4 Millionen Euro für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau „verbaut“. Dies ist aber auch auf eine Steigerung bei den Baukosten zurückzuführen und reicht bei weitem nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Vor allem die Verteilung der Mittel sehen wir als Bündnis kritisch: 2018 wurden nur 6.159 Mietwohnungen und damit 820 weniger als im Vorjahr errichtet. Viel Landesgeld floss dagegen in die Eigentumsförderung, von der Geringverdiener und Menschen mit Behinderung oder anderen Beeinträchtigungen kaum profitieren.

Insgesamt nimmt die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW immer mehr ab. Ende 2017 gab es noch rund 460.000 öffentlich-geförderte Wohnungen. Würden keine weiteren Sozialwohnungen mehr errichtet, so würde der Bestand aufgrund des Auslaufens der Sozialbindungen bis zum Jahr 2030 nach Berechnung der NRW.BANK um 36,8 Prozent auf 291.000 Wohnungen schrumpfen.

Das NRW-Aktionsbündnis geht davon aus, dass rund 20.000 öffentlich-geförderte Wohnungen erforderlich wären (im letzten Jahr waren es nur 6.159, siehe oben) um allein den Wegfall durch Auslaufen der Preisbindungen abzufangen und darüber hinaus den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Um das Ziel von 20.000 Wohnungen zu erreichen, bräuchte man das 2,8-fache des derzeitigen Budgets. Das wären allein rund 2,2 Milliarden Euro für die Mietraumförderung.

Um die Eigentumsförderung anzukurbeln, werden immer mehr Anreize geschaffen, die am Ende beim Mietwohnungsbau fehlen. Das Ergebnis der Wohnraumförderung im letzten Jahr macht deutlich, dass die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau nicht attraktiv genug sind, um angesichts steigender Baukosten und Grundstückspreise Anreize für Investoren zu schaffen.

Auch längere bzw. dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen tragen zu einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft bei. So werden die darin investierten Gelder langfristig zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt. Die Problematik des Auslaufens der Bindungsfristen und der damit verbundene Verlust preisgebundener Wohnungen würden so nicht immer wieder aufs Neue thematisiert und behandelt werden müssen.

Das Bündnis fordert außerdem, dass sich das Land NRW angesichts der schwierigen Lage auf den Wohnungsmärkten auch mit eigenen Haushaltsmitteln an der Finanzierung für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum beteiligt. Das Fördervolumen muss insgesamt angehoben werden, um die Errichtung tatsächlich benötigter öffentlich-geförderter Wohnungen zu gewährleisten.

Zu 3.)

Das Bündnis unterstützt die Forderung zur Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft als Dienstleister für die Kommunen, die öffentlich geförderten Wohnungsbau aus eigenen Kräften nicht mehr darstellen können, um damit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum unter gemeinnützigen Prinzipien zu schaffen.

Eine derartige Gesellschaft kann dazu beitragen, die vielen Städte und Kreise zu unterstützen, die über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen. Der Aufwand, eine eigene Gesellschaft zu gründen, überfordert oftmals kleinere kreisangehörige Städte. Aber auch sie wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, da immer mehr Menschen aus den Kernstädten in das Umland drängen und dort ebenfalls ein rapider Anstieg der Mieten erkennbar wird.

Denkbar ist, dass die Kommunen Gesellschafter der LWG werden und die Gesellschaft beauftragen, auf kommunalen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für den Bau der Wohnungen sollen die öffentlichen Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus der NRW.BANK genutzt werden.

Darüber hinaus müssen kommunale Wohnungsunternehmen, soweit das mögliche ist, auch wieder selbst öffentlich-gefördert bauen und nicht dazu dienen, knappe Haushaltskassen zu füllen.

Zu 4 /5 /6.)

Das Bündnis unterstützt die Forderung zur Erstellung eines Wohnflächenkatasters für NRW und den BLB damit die Baulandentwicklung und Wohnraumförderung effektiv ineinander greifen und geeignete Flächen dem mietpreisgebundenen Wohnungsbau zugeführt werden können.

Das Bündnis unterstützt außerdem die Forderung, gemeinsam mit den Kommunen, für eine soziale Bauflächenpolitik im Land zu sorgen, damit Flächengenerierung und Bauleitplanung für mehr bezahlbaren und mietpreisgebundenen Wohnraum erfolgen können. Dafür bedarf es vor allem der Aufstellung fachlich fundierter, regelmäßig aktualisierter Konzepte zur Wohnraumversorgung. Das Thema „bezahlbares Wohnen“ einschließlich des Problems der Verdrängung von einkommensschwachen Mieterhaushalten muss dabei einen besonderen Schwerpunkt bilden.

Solche Konzepte müssen auch beinhalten, dass kommunale Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau insbesondere durch gemeinnützige Träger/Unternehmen

vergünstigt bereitgestellt werden. Statt Grundstückverkäufe sollte auch die Erbpacht angeboten werden.

Ebenfalls hat das Land darauf hinzuwirken, dass Modelle sozialgerechter Bodennutzung, z.B. über Quotenregelungen für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau, angewendet werden.

Zu 7.)

Angesichts des massiven Bedarfs sollten Kommunen sich nicht, wenn sie für die Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnraum Grundstücke zu gemäßigten Preisen abgeben, dem Vorwurf der Untreue ausgesetzt sehen. Spiegelbildlich zur BIMA und zum BLB muss hier eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, die eine Abgabe zu reduzierten Preisen durch die Städte vorsieht. Dies gilt vor allem dann, wenn Grundstücke für Wohnraum mit einer Sozialbindung für die Deckelung von Mietobergrenzen vergeben werden.

Zu 8.)

Auch wir fordern, den landesrechtlichen Mieterschutz uneingeschränkt zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die Verordnungen und Gesetze des Landes Nordrhein-Westfalen, die dem Schutz der Mieterinnen und Mieter dienen, müssen erhalten und verbessert werden. Keinesfalls dürfen sie ersatzlos auslaufen bzw. abgeschafft werden, so wie im Koalitionsvertrag vorgesehen.

Betroffen sind:

- **Mietpreisbegrenzungsverordnung**
(Voraussetzung für die Anwendung der „Mietpreisbremse“) - Schutz vor überzogenen Mieten bei Anmietung einer Wohnung (**läuft am 30.06.2020 aus**). **Dann gibt es in NRW keine Mietpreisbremse mehr, obwohl diese gerade auf Bundesebene verschärft wurde!**
- **Kappungsgrenzenverordnung**
(Voraussetzung für die Geltung einer abgesenkten Kappungsgrenze) - Schutz vor überzogenen Mieterhöhungen im laufenden Mietvertrag (**läuft am 31.05.2019 aus**)
- **Kündigungssperrfristverordnung**
Erweiterter Schutz für Mieterinnen und Mieter gegen Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (**läuft am 31.12.2021 aus**)

- **Umwandlungsverordnung**
Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen (**läuft am 27.03.2020 aus**)
- **Regelung über die Zweckentfremdung von Wohnraum aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz**
Kommunale Handlungsgrundlage v.a. gegen den Verlust von Wohnraum durch Leerstand, Abriss oder Umnutzung (z.B. für Gewerbebezwecke oder Nutzung als Ferienwohnung „Airbnb“)

Die derzeit angespannte Lage auf zahlreichen Wohnungsmärkten in NRW verbietet, die landesrechtlichen Verordnungen zum Schutz vor Kündigung und überzogenen Mieten auslaufen zu lassen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mietpreisbremse gerade erst auf Bundesebene, zum besseren Schutz der Mieterinnen und Mieter angepasst wurde, sollte sie auch weiterhin für Mieter in NRW Wirkung entfalten.

Daneben sprechen auch wir uns als Bündnis für mehr bezahlbaren Wohnraum aus. Neubauprojekte, die jetzt angestoßen werden, brauchen aber Zeit, um langfristig zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte zu führen. Darüber hinaus ist gerade in den stark nachgefragten Städten das Verdichtungspotential in einigen Vierteln weitgehend ausgeschöpft.

Deshalb brauchen wir neben dem Neubau gesetzliche Rahmenbedingungen, die verhindern, dass Vermieter diese Schieflage zu ihren Gunsten ausnutzen und Familien an die Grenze des finanziell Leistbaren treiben. Bei immer mehr Haushalten wird durch steigende Mieten die kritische Grenze von 30 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten überschritten. Viele wenden 40, 50 und mehr Prozent alleine fürs Wohnen auf. Experten warnen vor zunehmender Armutsbedrohung.

Ein Ergebnis dieser Entwicklung sind steigende Zahlen von Wohnungslosen. Nach Angaben des Sozialministeriums NRW gab es Mitte 2017 insgesamt 32.300 Menschen, die wohnungslos waren. Dies ist eine Zunahme im Vergleich zum Vorjahr um fast 30 Prozent. Tendenz seit mehreren Jahren steigend.

Zu 9.)

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

gen in NRW thematisiert und hier Nachbesserungen anmahnt. Jedoch lässt der Antrag leider notwendige Konkretisierungen vermissen.

Auch spiegelt sich im Antrag ein nur lückenhaftes Verständnis von Barrierefreiheit wieder. So sprechen die Antragsteller davon, dass mehr barrierefrei „erreichbare“ Wohnungen für „mobilitätsbehinderte“ Menschen nötig seien. Hier liegen gleich zwei Fehlannahmen vor, die vor dem Hintergrund der langjährigen Diskussion um Regelungen für barrierefreien Wohnraum erstaunen. So umfasst Barrierefreiheit generell, aber eben auch bei Wohnungen, laut Definition im BGG NRW weit mehr als die im Antrag benannte Erreichbarkeit eines Ortes. Vielmehr sind Auffindbarkeit, Zugang und Nutzung für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Hierbei ist die Nutzung persönlicher Hilfsmittel zulässig. Des Weiteren begrenzt der Antrag in nicht nachvollziehbarer Weise die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen auf die Nutzung durch mobilitätsbehinderte Menschen. Dies ist aber ebenfalls keine vollständige Darstellung des Problems, da barrierefreie Wohnungen, so sie denn der entsprechenden DIN Norm folgen, auch den Bedürfnissen von Sinnesbehinderten Rechnung zu tragen haben. Es ist bedauerlich, dass der Antrag die Bedarfe dieser großen Gruppe der behinderten Menschen außen vor lässt.

Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass NRW bei den jüngst eingeführten DIN Normen für barrierefreie Wohnungen die DIN Normen welche die Belange von Sinnesbehinderten schützen sollen, nicht eingeführt hat. Dieses Versäumnis der Landesregierung hätte der Antrag offen legen müssen. Wir fordern daher einmal mehr, dass die Landesregierung die DIN Normen für barrierefreies Bauen vollumfänglich einführt. Es müssen verbindliche Regeln geschaffen werden, die bei Missachtung auch Sanktionen nach sich ziehen, um allen Menschen in NRW ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Darüber hinaus halten wir auch die Forderung der Antragsteller nach „verbindlicher Gestaltung“ des barrierefreien Bauens am „realen Bedarf“ für zu unklar und daher für die Bewältigung der realen Problematik nicht dienlich. Zum einen wissen die Antragsteller, dass es bisher von Land und Kommunen versäumt wurde, den Bedarf an barrierefreien Wohnungen festzustellen, obwohl eine solche Feststellung im Zuge der Daseinsfürsorge ihre Aufgabe wäre. Die Monitoringstelle nach IGG NRW weist in ihrem Bericht auch auf diesen Missstand hin und führt aus, dass endlich Daten zum Bestand und Bedarf an barrierefreien, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen erhoben werden müssen.

Zum anderen möchten wir in diesem Zusammenhang auch einmal mehr der Meinung, es könne ein Überangebot an barrierefreiem Wohnraum geben, bestimmt ent-

gegentreten. Der Begriff Barrierefreiheit soll Umstände beschreiben, in denen jeder Mensch sich zurechtfinden kann. Dies bedeutet, dass sowohl Menschen mit als auch ohne Behinderungen barrierefreien Wohnraum nutzen können und sollen. Daher kann es in dem Sinne kein Überangebot an barrierefreiem Wohnraum geben. Die Tatsache, dass die Vorschriften für barrierefreies Bauen nur Neubauten betreffen, die nur einen kleinen Anteil am gesamten Wohnraumbestand ausmachen, zeigt, dass es zudem unrealistisch ist, dass die neu geschaffenen Wohnungen den tatsächlichen Bedarf der Menschen, die zwingend auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, übersteigen könnten. Wir fordern daher, dass alle neugebauten Wohnungen grundsätzlich barrierefrei gestaltet sein müssen.

Wir kritisieren darüber hinaus die im Landesbaurecht verankerte Unterscheidung zwischen barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen. Wenn Barrierefreiheit die Nutzbarkeit für alle Menschen beschreibt, so schließt sie unzweifelhaft auch jene Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, mit ein. Auch widerspricht diese Aufspaltung der umfassenden Begrifflichkeit von Barrierefreiheit im BGG NRW. Der Bericht der Monitoringstelle nach dem IGG NRW folgt im Übrigen dieser Argumentation wenn er fordert, die Bauordnung Nordrhein-Westfalens umfassend an die Vorgaben der UN-BRK anzupassen.

Zu 10.)

Wir setzen uns dafür ein, das Wohnungsaufsichtsgesetz fortzuentwickeln und insbesondere die in § 10 enthaltene Möglichkeit von Zweckentfremdungsverboten als wohnungswirtschaftliches Instrument der Kommunen zu stärken.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz konnte seit dem Inkrafttreten im Jahr 2014 in einigen Städten dazu beitragen, Vernachlässigung und Überbelegung von Wohnungsbeständen entgegenzuwirken. Voraussetzung dabei ist, dass die Kommunen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage über entsprechendes Personal verfügen.

Zur Weiterentwicklung des WAG NRW fordern wir, dass das Gesetz klarstellend auf das Ziel der sozialen Daseinsvorsorge hinweist. Das bedeutet auch, dass die Wohnungsaufsicht in erster Linie darauf hinwirken muss, Mieter zu schützen und nicht zu vertreiben. § 11 Abs. 2 WAG NRW muss dahingehend geändert werden, dass das Betreten der Wohnungen nur mit richterlichem Beschluss erfolgen darf. Ebenfalls muss das Gesetz zum Schutz der Mieter verbindliche Informationsrechte für die Bewohner beinhalten. Außerdem sollte das Gesetz Anforderungen an die Wohnungsverwaltung festschreiben (ladungsfähige Adresse, Erreichbarkeit, Budget für die Wohnungsverwaltung, etc.).

Vor jedem Eingriff in die Wohnung müssen präventive Maßnahmen stehen. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Anpassung des WAG auch Präventionsmaßnahmen weiter ausgebaut werden.

Das WAG muss für größere Wohnungsunternehmen zwingend Instandhaltungsrücklagen und ein Bewirtschaftungsbudget festlegen.

Wird die Wohnung aufgrund der Vorschriften des WAG geräumt, hat der Vermieter zwingend für angemessenen Ersatzwohnraum zu sorgen. Diese Verpflichtung darf nicht mehr – wie bisher im WAG geregelt – von einer Anordnung der Gemeinde abhängen.

Zur Zweckentfremdung)

Die Landesregierung hat im Koalitionsvertrag angekündigt, Regelungen über die Zweckentfremdung aufzuheben bzw. das Wohnungsaufsichtsgesetz zu überprüfen. Der Deutsche Mieterbund fordert den Erhalt und den bedarfsgerechten Ausbau der Regelungen über die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Hintergrund ist, dass immer mehr Wohnungen als Wohnraum verloren gehen, weil sie über Portale, wie Airbnb als Ferienwohnung angeboten werden und damit der Daseinsvorsorge entzogen werden. Die gewerbliche Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung ist in vielen Fällen wesentlich lukrativer als die reguläre Vermietung. Für Gäste ist sie eine kostengünstige Alternative zu herkömmlichen Hotels.

Es ist deshalb zu befürchten, dass das Problem des Verlustes von Wohnraum durch Zweckentfremdung weiter zunehmen wird. Aus zahlreichen Anzeigen des Portals Airbnb ist ersichtlich, dass vor allem gewerbliche Anbieter diesen Markt für sich entdeckt haben.

Das Bündnis richtet sich ausdrücklich nicht gegen Privatleute, die ihre Wohnung einmal im Jahr vermieten, während sie selbst im Urlaub sind, sondern ausschließlich gegen die gewerbliche Vermietung als systematisches Geschäftsmodell.

Nach einer Recherche des DMB Mietervereins in Berlin, gibt es dort Viertel, in denen mehr Wohnungen als Ferienwohnung angeboten werden als zu Wohnzwecken.

Dieser Trend ist auch in NRW angekommen. So ist Köln laut einer Studie der Süddeutschen Zeitung die Stadt mit den meisten Betten, die über Airbnb angeboten werden, im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Außerdem gehen 2,7 Millionen Übernachtungen der Stadt Düsseldorf jährlich auf das Konto von Airbnb. So wird mittlerweile jede 50. Wohnung in der Landeshauptstadt an Feriengäste dieses Reisportals vermietet. Das sind rund 7000 Wohnungen.

Darüber hinaus zeigt auch die Erfahrung aus der Rechtsberatung in den Mietervereinen, dass diese Art der Vermietung häufig zu Problemen innerhalb der Mieterschaft

führt. Dabei häufen sich Beschwerden wegen Lärmbelästigung durch feiernde Feriengäste oder durch ständigen Wechsel der Mieter. Ebenso kann es durch die wechselnde Zahl von Bewohnern, die nicht in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden zu Unklarheiten und Rechtsstreitigkeiten kommen.

Kommunen, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben, haben damit gute Erfahrungen gemacht. So hat beispielsweise die Stadt Dortmund die Regelung erstmals im Jahr 2012 fünf Jahre erlassen und aufgrund der guten Erfahrung im Jahr 2017 um weitere fünf Jahre verlängert.

Hinzu kommt, dass durch die Ferienvermietung Steuereinnahmen verloren gehen, da Privatvermieter ihre Einnahmen daraus häufig nicht deklarieren. Das Hotelgewerbe wird dadurch benachteiligt, dass bei Ihnen, anders als bei den Privatvermietern, bestimmte Auflagen (z.B. beim Brandschutz) eingehalten werden müssen.

Zweckentfremdungsvorschriften können aber nicht nur die gewerbliche Ferienvermietung einschränken, sondern auch Abriss, die Nutzung als Gewerbeobjekt oder den Leerstand verhindern. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten kommt es immer häufiger vor, dass alte, preisgünstige Bestände abgerissen werden, um später darauf neue Wohnungen, mit entsprechend hohen Mieten anzubieten.

Derzeit gilt für Nordrhein-Westfalen eine Satzungsermächtigung, wonach die Kommunen selbst über den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung entscheiden können. Diese Regelung wurde bisher von lediglich vier Kommunen (Bonn, Dortmund, Köln und Münster) umgesetzt. Wir fordern deshalb zum Schutz von Wohnraum für sämtliche Städte in NRW eine landesweite Zweckentfremdungsverordnung. Hilfsweise muss die derzeitige Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung auf kommunaler Ebene erhalten bleiben.

ZU 11.)

Wohnungslosigkeit in NRW hat unbestritten ihre Ursachen in der zunehmenden Armut sowie im Mangel an geeignetem, bezahlbarem Wohnraum. Laut aktueller Zahlen des Wohnungsnotfallberichtes NRW mit Stichtag zum 30.06.2017 weist NRW als bevölkerungsreichstes Bundesland insgesamt 32.286 Personen auf, die von freien Trägern und Kommunen als wohnungslos gemeldet wurden. Laut Prognosen der Bundesarbeitsgemeinschaft- Wohnungslosigkeit, wird die Zahl der wohnungslosen Menschen bundesweit auch in den kommenden Jahren von derzeit ca. 800.000 auf ca. 1,2 Millionen weiter ansteigen.

Insbesondere die Zahl der wohnungslosen Frauen, die laut Wohnungsnotfallbericht bei einem Drittel liegt, wird von Expert/-innen als höher eingeschätzt. Es liegen jedoch derzeit bundesweit nur Schätzungen zum Ausmaß weiblicher Wohnungslosigkeit vor. Frauen fallen viel häufiger als Männer unter die sog. „verdeckte Wohnungs-

losigkeit“. So tauchen sie häufig bei Bekannten oder Verwandten unter und sind dadurch oftmals jahrelang nicht als wohnungslos zu erfassen.

Zusätzlich sind wohnungslose Frauen sehr häufig unsicheren Situationen ausgesetzt. Sie erleben Gewaltandrohung und körperliche Übergriffe häufiger als Männer. Daher haben Themen wie - Sicherheit und Schutzraum- für viele wohnungslose Frauen eine sehr hohe Bedeutung. Spezifische Angebote, die ihnen entsprechende Schutzräume ihrer Privat- und Intimsphäre bieten, sind daher dringend erforderlich.

Vor diesem Hintergrund sind Landesprogramme, zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit, insbesondere unter der Berücksichtigung der speziellen Situation wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Frauen, deutlich auszubauen, zu stärken und zu verstetigen.

Wir fordern zudem einen bedarfsgerechten, schnellen und unbürokratischen Ausbau der Frauenhausplätze in NRW. Die derzeitige Versorgungsstruktur an Schutzangeboten für von gewaltbetroffene Frauen ist bei Weitem nicht ausreichend. Die Maßnahmen der Landesregierung zum Ausbau der Schutzplätze reichen nicht aus. Wir fordern zudem eine ausreichende Anzahl an barrierefreien Schutzangeboten. Frauen mit einer Behinderung sind überdurchschnittlich oft Opfer von Gewalt und müssen einen Zugang zu Schutzplätzen erhalten.

Im Übergangsmanagement der Frauen, die vorübergehend eine Zuflucht im Frauenhaus suchen, bestehen erhebliche Probleme geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden und damit den Start in ein gewaltfreies Leben zu schaffen.

12.)

Die Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes in NRW durch den Arbeitgeber ist zu begrüßen. Hierfür fordern wir die Gründung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Der Mangel an bezahlbaren Wohnraum betrifft zum Teil Tarifbeschäftigte sowie Beamte und ihre Familien bis in den Einstieg des gehobenen Dienstes bzw. Endamt des sog. mittleren Dienstes (A 9 analog EG 9). Das Problem ist eklatant.

Es sind auch Konzepte zu entwickeln, wie die Kommunen für ihre Beschäftigten mehr Dienstwohnungen bereitstellen können. Hier bietet sich eine Unterstützung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften an.

Wir fordern das Land NRW dazu auf, die derzeit geplanten bzw. schon umgesetzten Abschaffungen von Dienstwohnungen für Beschäftigte, z.B. im Justizvollzug, sofort auszusetzen. Denn hier fallen zunehmend mehr Dienstwohnungen dem Aus- oder

**Stellungnahme des NRW-Aktionsbündnisses „Wir wollen wohnen!“:
Frohe Weihnachten! – In der Herberge war kein Platz**

Neubau von Justizvollzugsanstalten zum Opfer. Wir fordern das Land NRW auf, diese Praxis zu stoppen und Alternativen zu den bisherigen Planungen vorzulegen.