

Düsseldorf, 04.10.2016

Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e.V.  
Fürstenwall 132  
40217 Düsseldorf  
Telefon: 0211 38412 – 41  
Telefax: 0211 38412 – 66

Kontakt: sozialpolitik.nrw@vdk.de

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE  
  
**STELLUNGNAHME**  
**16/4307**  
  
A02

**Schriftliche Anhörung**  
**des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr**

„Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern - NRW-  
Mietpreisbremse außer Kraft setzen“

Antrag der Fraktion der FDP

Drucksache 16/12353

**Schriftliche Stellungnahme des Sozialverband VdK NRW**

Als Sozialverband, der u.a. die Interessen von Menschen mit Behinderungen, chronisch kranken und pflegebedürftigen Menschen und deren Angehörigen vertritt, konzentrieren wir uns bei unserer Stellungnahme auf Fragen, die sich mit dem Thema "Barrierefreiheit" befassen.

**Frage 6: Inwieweit führt die in dem Gesetzesentwurf der Landesregierung für eine neue Landesbauordnung vorgesehene feste Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen zu einer bedarfsorientierten, zielorientierten Wohnungsbaupolitik?**

In Nordrhein-Westfalen leben ca. 350.000 Rollstuhlfahrer<sup>1</sup> in unterschiedlichen Wohnformen. Immer wieder berichten uns Mitglieder, dass sie gerade in Ballungsräumen Probleme haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden, die tatsächlich barrierefrei und für sie nutzbar ist. Insofern besteht in

---

<sup>1</sup> Bericht der Beauftragten der Landesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderung in Nordrhein-Westfalen, 16. Legislaturperiode, Tabelle 4-3, Seite 104.

Nordrhein-Westfalen aus unserer Sicht ein großer Nachholbedarf in Bezug auf rollstuhlgerechte Wohnungen.

Der Nachholbedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen kann nicht ausreichend im vorhandenen Bestand gedeckt werden, weil Umbaumaßnahmen entweder teuer oder erforderliche Grundrissänderungen unmöglich sind. Dies vorausgesetzt bleibt nur der Weg, den aktuellen und künftigen Bedarf wenigstens im Neubau zu berücksichtigen. Hierfür sind Quoten unerlässlich, weil aufgrund der Mehrkosten bei der Herstellung und des Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen - bei gleichzeitig oftmals eingeschränkter finanzieller Leistungskraft von Haushalten mit Menschen mit Behinderungen - die sog. Marktmechanismen und auch freiwillige Lösungen versagen.

Die DIN 18040-2 (R) nennt als besondere Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen größere Bewegungsflächen z.B. im Flurbereich und im Bad, fordert einen Rollstuhlstellplatz vor oder in der Wohnung und geht auf die Höhe von Bedienelementen wie Lichtschaltern, Fenstergriffen, Türspionen etc. ein. Diese Anforderungen führen im Ergebnis zu einer geringfügig größeren Wohnfläche und zu minimalen Mehrkosten. Durch intelligente und individuelle Lösungen, z.B. die offene Gestaltung von Räumen und den Wegfall von Fluren (Penthouse-Stil) kann die zusätzlich benötigte Fläche klein gehalten werden. Wir gehen davon aus, dass sich mittelfristig auch die Industriestandards in Bezug auf die Höhe von Fenstergriffen etc. ändern werden, so wie sich mittlerweile auch bodengleiche Bäder etabliert haben. Die Unterschiede zwischen den barrierefreien und vollständig mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen werden sich daher nach unserer Überzeugung mit der Zeit annähern.

Artikel 19 der UN-BRK verpflichtet den Staat dazu, wirksame und geeignete Maßnahmen zu treffen, "damit Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Menschen die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben". Voraussetzung dafür ist, dass insbesondere in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzliche rollstuhlgerechte Wohnungen geschaffen werden. Angebot und Nachfrage regeln sich in diesem Bereich nicht von selbst, sondern müssen durch gesetzgeberische und weitere flankierende Maßnahmen gesteuert und koordiniert werden. Dabei ist im Rahmen der Kommunalen Daseinsvorsorge auch sicher zu stellen, dass bezahlbarer und rollstuhlgerechter Wohnraum nicht (nur) in Neubaugebieten in Randbezirken entsteht, in denen es möglicherweise an der nötigen Infrastruktur (z.B. barrierefreier Öffentlicher Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen) fehlt.

Die Evaluierung der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen und die Erfassung der Anzahl der im Berichtszeitraum genehmigten barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen halten wir für sinnvoll. Darüber hinaus schließen wir uns dem Vorschlag des Mieterbundes an, bei den Kommunen eine zentrale Stelle zu schaffen, bei der alle barrierefreien Wohnungen nach ihren speziellen Ausstattungsmerkmalen registriert werden.

Gleichzeitig sichern wir zu, dass wir über die uns zur Verfügung stehenden Kommunikationsmöglichkeiten auf das entsprechende Angebot aufmerksam machen werden, damit das neu entstehende Angebot an R-Wohnungen und der bestehende Bedarf zur Deckung gebracht werden können.

**Frage 7: Mit welchen Baupreissteigerungen ist durch die feste Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen zu rechnen?**

Laut Berechnungen der Agentur Barrierefrei (siehe Stellungnahme zur Landesbauordnung) sind die Mehrkosten für eine R-Wohnung im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten bei einem Wohngebäude mit mehreren Wohnungen gering. Danach liegen "Beispielsweise (...) bei einem Wohngebäude mit zwölf Wohnungen die Mehrkosten für die erforderliche zusätzliche Wohnfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> für die eine vorgesehene R-Wohnung bei weniger als 0,5% der Gesamtgebäudekosten. Bei größeren Wohngebäuden sind die Mehrkosten sogar noch geringer, da sich das Verhältnis zwischen den R-Wohnungen und den anderen Wohnungen verringert, je größer die Gesamtanzahl der Wohnungen ist."

Insofern ist nicht mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen, sondern vor allem eine andere, vielleicht intelligentere Planung, erforderlich. Insbesondere können zusätzlich benötigte Flächen durch eine offene und moderne Gestaltung von Räumen und den Wegfall von Fluren (Penthouse-Stil) klein gehalten werden.

*Im Ergebnis werden aus unserer Sicht die benötigten geringfügig größeren Wohnflächen nur zu minimalen Baupreissteigerungen führen.*

**Frage 8: Welche Erkenntnisse haben Sie über die konkrete Nachfrage nach komplett rollstuhlgerechten Wohnungen in der Fläche von Nordrhein-Westfalen? Ist diese gleichverteilt im ländlichen Raum und in urbanen Metropolen?**

Als Rechtsberater von mehr als 310.000 Mitgliedern in NRW, von denen viele eine Behinderung haben, hören wir regelmäßig aus erster Hand, dass angemessen barrierefreier Wohnraum nur sehr selten zur Verfügung steht. Dieser ist dann jedoch oft gerade für die Menschen, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, nicht bezahlbar.

Aus Gesprächen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft wissen wir jedoch auch, dass für vorhandene rollstuhlgerechte Wohnungen nicht immer ein Rollstuhlfahrer als Mieter oder Käufer gefunden werden kann. Aus unserer Sicht spricht vieles dafür, dass Angebot und Nachfrage nicht zusammen finden. Gerade ältere Menschen, die aufgrund ihres fortschreitenden Alters eigentlich in barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen umziehen müssten, erfahren oft nicht von bestehenden Angebot oder sind nicht bereit, aus ihrem Quartier, in dem sie sozial verwurzelt sind, wegzuziehen. Rollstuhlfahrer verfügen dann, wenn Sie nicht oder behinderungsbedingt nur in Teilzeit berufstätig sind, oft nicht über ein Einkommen, von dem sie sich eine rollstuhlgerechte Neubauwohnung leisten können.

*Aus diesem Grund befürwortet der VdK NRW, dass barrierefreier und komplett rollstuhlgerechter Wohnraum in allen Regionen, sowohl in ländlichen sowie in städtischen Gebieten, ausgebaut wird.*

Es ist jedoch auch so, dass gerade in urbaneren, städtischen Regionen die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum besonders hoch ist – leider sind hier auch die Mieten am höchsten. In ländlichen Gebieten hingegen ist das Wohnen gerade für Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen nicht immer attraktiv, da barrierefreie Dienstleistungen und Infrastrukturen nicht vorhanden sind. Insofern halten wir es für möglich und möglicherweise auch für sinnvoll, dass im Rahmen der fünf Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung geplanten Evaluation eine Anpassung der Quoten nach dem jeweiligen regionalen Bedarf erfolgen könnte.

**Frage 9: Welche bedarfsorientierten Alternativen zur festen Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen sind aus Ihrer Sicht geeigneter?**

*In Anlehnung an unsere Antwort auf Frage 8 machen wir noch einmal deutlich, dass für uns feste Quoten für rollstuhlgerechte Wohnungen in allen Regionen unabdingbar sind.*

Nur so kann den betroffenen Menschen das Recht auf freie Wohnortswahl gewährleistet werden.

Die Lebensbedingungen gerade für mobilitätseingeschränkte Menschen sind in ländlichen Regionen jedoch aufgrund der teilweise weniger barrierefreien oder unzureichend vorhandenen Infrastruktur oft unattraktiver als urbane Regionen. *Eine gestaffelte Einführung von festen Quoten wäre daher für uns denkbar. Je urbaner eine Region, desto mehr rollstuhlgerechter Wohnraum muss vorhanden sein.* Denn hier haben Menschen mit Behinderung besonders gute Chancen auf Integration und Teilhabe, z.B. in den Arbeitsmarkt.