

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

ausschließlich per E-Mail: AGF@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1553

Alle Abgeordneten

Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8127
Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen am 10. Juni 2024

10.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, zu dem Antrag der Fraktion der SPD „*Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen*“ Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns.

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloeppel@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen:64.10.09

Landkreistag NRW
Anne Katrin Bartels
Referentin
Telefon 0211 300491-230
a.bartels@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10

1. Zur Situation der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die Entwicklung der Mietpreise in Nordrhein-Westfalen betrachten wir mit großer Sorge. Gemäß Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW.Bank¹ erhöhten sich die mittleren Mieten in NRW gegenüber dem Vorjahr für online angebotene Bestandsmietobjekte deutlich um durchschnittlich 5,7 Prozent. Die kommunalen Spitzenverbände teilen die Auffassung, dass die Situation im Wohnungsbau derzeit dramatisch ist. Die Auswirkungen der Baukrise zeigen sich mittlerweile nicht mehr nur in den großen Städten entlang der Rheinschiene und in Münster, sondern in zunehmendem Maße auch in ländlicheren Gegenden.

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211 4587-244
cara.steinke@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/006

¹ <https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>

Gestiegene Baukosten und Zinserhöhungen haben dem Wohnungsmarktbericht zufolge zu einer verminderten Neubauaktivität geführt. In Verbindung mit erhöhter Zuwanderung kann das Angebot an verfügbaren Mietobjekten in weiten Teilen des Landes nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. Zudem wird der Bestand an günstigem Wohnraum durch das Auslaufen von Bindungsfristen weiter abnehmen. Das erfordert insgesamt eine multiple Strategie, um jenseits des Mieterschutzes günstigen Wohnraum zu erhalten und auszubauen.

Grundsätzlich sind am Wohnungsmarkt stets Angebots- und Nachfragezyklen zu verzeichnen. Eine Normalisierung der Situation am Wohnungsmarkt erfordert infolge der Kumulation der Herausforderungen im akuten Fall jedoch weiterreichende staatliche Maßnahmen. Einige, insbesondere planungsbezogene Hemmnisse können nur auf Bundesebene angegangen werden.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist auf Landesebene ein wichtiges Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die derzeitigen Bemühungen in diesem Bereich reichen angesichts der aktuellen Umstände noch nicht aus, das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes in NRW zu verhindern. Die öffentliche Wohnraumförderung allein ist als Instrument aber auch nicht ausreichend, um das Problem zu geringen Wohnungsbaus zu lösen. De facto kommt derzeit keine Landesregierung umhin, mit erheblichem Bundesmittel- und eigenem Mitteleinsatz gegen die Marktbedingungen anzufördern. Nordrhein-Westfalen sticht dabei noch durch vergleichsweise schnelle Anpassung der Förderbedingungen und dank der Förderung über einen revolvingierenden Fonds durch relativ hohen Mitteleinsatz hervor. Jedoch kann nur durch Beeinflussung der Marktbedingungen selbst ein Mehr an Förderung auch für entsprechend mehr Wohnungen sorgen.

Gleichzeitig müssen angesichts des Ist-Zustands auf vielen örtlichen Wohnungsmärkten die bestehenden Instrumente im Bereich des Mieterschutzes landesseitig so ausgestaltet bzw. unterstützt werden, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können.

2. Berücksichtigung benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Programm der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW

Laut Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024) hat sich das Land zum Ziel gesetzt, „Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken. Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WFNG NRW) werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung der Zweckbestimmungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt“².

² <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2024-04-02-mhkbd-final-frl-off-wohnen-2024.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>, S. 3

Dieser Anspruch spiegelt sich in diversen Fördertatbeständen und -instrumenten innerhalb der Richtlinie wider, z.B. im Hinblick auf Alleinerziehende (zur förderfähigen Wohnfläche), barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum oder Studierende und Auszubildende.

Voraussetzung für die Anmietung einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS). Die zur WBS-Berechtigung maßgeblichen Einkommensgrenzen in NRW sehen eine gesonderte Betrachtung von Alleinerziehenden vor. Wer einen in NRW gültigen WBS besitzt, kann sich in vielen Kommunen als wohnungssuchend registrieren lassen. Die kommunalen Verwaltungen helfen diesen Haushalten aus dem Bestand der frei gemeldeten Sozialwohnungen dann bei der Wohnungssuche.

Eine Wohnungsvermittlung hängt in Anbetracht des Umfangs von Wohnungssuchenden wesentlich vom Grad der Dringlichkeit ab. Diese Dringlichkeit wird in den Kommunen auf Basis zahlreicher Kriterien bemessen, die auch Merkmale von vulnerablen Zielgruppen umfassen.

Unterstützungsangebote zum „Wohnungstausch“ existieren in einer ganzen Reihe größerer Städte in Deutschland, unter anderem auch in Düsseldorf. In der Praxis sind allerdings bislang deutschlandweit trotz kommunaler Angebote wie Vermittlungsstellen oder Online-Tauschbörsen kaum relevante Mengen an „Tauschfällen“ bekannt. Folgende Hemmnisse beim Wohnungstausch (bewohnte Wohnung gegen bewohnte Wohnung) existieren:

- Das Instrument des Wohnungstauschs kommt zunächst in der Regel nur für diejenigen Personen in Betracht, die nicht neu auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt suchen, sondern im entsprechenden Einzugsbereich bereits eine Wohnung bewohnen, die sie zum Tausch anbieten können, also für innerörtliche Wohnungswechsel. Für Alleinerziehende ist das Instrument ohnehin kaum anwendbar, da sie in der Regel nicht über eine große Wohnung verfügen, die sie im Tausch gegen eine günstigere Wohnung anbieten können und darüber hinaus auf Wohnraum in der Nähe bereits genutzter Versorgungsstrukturen wie Kindertageseinrichtungen oder Schulen angewiesen sind.
- Der „Tauschgegenstand“ (die Wohnung) ist geprägt von zahlreichen subjektiven Präferenzen (Ausstattung, Lage, Beschaffenheit) und verknüpft mit weiteren Merkmalen (z.B. Nachbarschaft, soziales Gefüge).
- Das deutsche Mietrecht erschwert den „Einstieg“ in einen anderen Mietvertrag – ein „Recht auf Wohnungstausch“ ist darin nicht vorgesehen. Vor allem „wechselt“ nicht nur der Mieter, sondern oft auch der Vermieter. Im Zweifel müssen zwei Mietparteien und zwei Vermieter zueinander finden.
- Beim Umzug von einer (häufig noch günstigen) großen Wohnung in eine (meist teurere) kleinere Wohnung muss es einen finanziellen Mietenausgleich geben. Da es diesen bisher nur auf Initiative einzelner Städte gibt (z.B. Frankfurt am Main), sind die Umzugszahlen überschaubar. Eine strukturelle Anreizpolitik (im Sinne einer Förderung) wäre prüfenswert.

Aktuell lässt sich der bislang ausbleibende Erfolg der Idee des Wohnungstausches vor allem auf folgende Hindernisse zurückführen: individuelles Matching, finanzielle Verschlechterung, Umzugskoordination, Bindung an (pädagogische) Versorgungsstrukturen.

3. Zur Situation benachteiligter Bevölkerungsgruppen auf den Wohnungsmärkten – insbesondere Alleinerziehende und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände teilt im Grundsatz das Anliegen des Antrags, der zum einen die soziale Wohnraumförderung und zum anderen die spezielle Unterstützung der besonders vulnerablen Zielgruppen der Alleinerziehenden und der Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in den Blick nimmt. Wir weisen aber ausdrücklich darauf hin, dass der Kreis besonders vulnerabler Gruppen auf dem Wohnungsmarkt wesentlich weiter gefasst werden kann. Zudem ließen sich die im Antrag erwähnten Gruppen hinsichtlich spezifischer Anforderungen auch noch ausdifferenzieren. Der kürzlich veröffentlichte „Nationale Aktionsplan zur Überwindung von Wohnungslosigkeit“³ auf Bundesbene liefert – ebenfalls nicht abschließend – einen Einblick in die zielgruppenspezifischen Herausforderungen besonders vulnerabler Gruppen auf den deutschen Wohnungsmärkten.

Innerhalb der Gruppe der Alleinerziehenden sind Frauen nochmals mehr als alleinerziehende Väter von Armut betroffen, weil sie häufig – auch aufgrund von unzureichendem Kinderbetreuungsangebot – in prekärer Beschäftigung sind und seltener vollzeiterwerbstätig sein können. Im Vergleich zu alleinerziehenden Vätern kommt erschwerend noch der bekannte „Gender Pay Gap“ hinzu.

Es ist bekannt, dass die wirtschaftlich ungünstige Situation von Ein-Eltern-Familien weitere, insbesondere gesundheitliche Risiken für die Betreuungspflichtigen nach sich ziehen kann und auch, dass nach wie vor das soziale Umfeld (zu dem auch das Wohnen gehört) häufig Einfluss auf die Bildungsbiografien von Kindern hat.

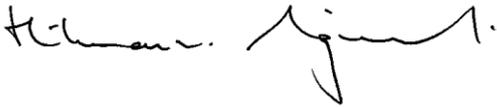
Der Antrag führt zutreffend aus, dass sich Alleinerziehende bei der Wohnungssuche häufig mit Vorurteilen konfrontiert sehen. Diese erschweren die erfolgreiche Suche nach erschwinglichem Wohnraum angesichts des ohnehin angespannten Wohnungsmarktes – insbesondere in Ballungsgebieten. Vor diesem Hintergrund unterstützen wir ausdrücklich die Entwicklung einer Strategie, die geeignet ist, den Zugang von Alleinerziehenden und ihren Kindern zum Wohnungsmarkt zu verbessern.

Eine zentrale, intersektionale Datenerfassung erscheint sinnvoll, um einen Überblick über Anzahl und Ausmaß von Diskriminierungsfällen zu erhalten, damit entsprechende Maßnahmen danach ausgerichtet werden können. Unklar bleibt im Antrag, wer für eine solche Datenerfassung zuständig sein soll und wie diese konkret ausgestaltet werden kann, um repräsentative Ergebnisse zu erzielen. Denn letztlich ist eine Datenerfassung nur möglich, wenn diskriminierte Personen entsprechende Vorfälle auch melden.

³ <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/nap-gegen-wohnungslosigkeit/nap-gegen-wohnungslosigkeit-node.html>

Richtig ist, dass der Fokus der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit derzeit auf rassistischer Diskriminierung und Antisemitismus liegt und lediglich bedarfsorientiert auch andere Diskriminierungsdimensionen aufgegriffen werden. Dass durch eine Aufstockung von Landesmitteln die Zielgruppe der Alleinerziehenden besonders in den Blick genommen werden soll, halten wir aus dargelegten Gründen für sinnvoll und erforderlich. Die genannten Maßnahmen wie Fortbildung der Mitarbeitenden und eine Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit sind folgerichtig und unterstützenswert.

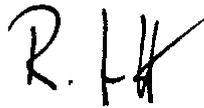
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
Städtetag Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
Landkreistag Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen