

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Servatiusweg 19-23 · 53332 Bornheim

An den Vorsitzenden des
Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Wolfgang Schwarz
sowie Herrn Bürgermeister Christoph Becker
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Bornheim

Maria Koch
Fraktionsvorsitzende
Dr. Amd-Jürgen Kuhn
Fraktionsvorsitzender

Fraktionsgeschäftsstelle
Servatiusweg 19-23, 53332 Bornheim
Tel.: +49 (22 22) 94 55 40
gruene@rat.stadt-bornheim.de
www.gruene-bornheim.de

Bornheim, 24. Januar 2022

Betreff: Bornheim braucht aktives Wohnraummanagement

Sehr geehrter Herr Schwarz,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bitte nehmen Sie den folgenden Antrag der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen auf die Tagesordnung des nächsten Stadtentwicklungsausschusses.

Antrag:

Die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen beantragt die Einrichtung eines städtischen Wohnraum-Managements, um ungenutzten Wohnraum nutzbar zu machen.

Das Wohnraummanagement kann zunächst mit einer Teilzeitstelle besetzt sein bzw. von vorhandenen Mitarbeiter*innen der Verwaltung mit einem gewissen Stundendeputat übernommen werden, soll aber perspektivisch zu einer Vollzeitstelle mit angemessenen Budget erweitert werden.

Wir schlagen zudem eine Evaluation vor: Nach ein oder zwei Jahre wird der Erfolg des Städtischen Wohnraummanagements überprüft, um es dann weiter zu verbessern oder bei Misserfolg auch wieder einzustellen.

Sachverhalt:

Über alle Parteigrenzen herrscht Einigkeit, dass Bornheim dringend mehr, vielfältigen und bezahlbaren Wohnraum braucht. Bisher wird die Lösung des Problems vor allem in Neubauten gesehen. Es gibt allerdings vielfältige Möglichkeiten, auch ohne teure und zeitintensive Neubauten neuen Wohnraum zu schaffen.

Professor Daniel Fuhrhop (Autor des Buches „Verbietet das Bauen“) weist darauf hin, dass durch die bessere Ausnutzung vorhandener Gebäude, durch geschicktes Wohnraummanagement zigtausende von Wohnungen ohne Neubauten geschaffen werden können. Bislang „unsichtbarer Wohnraum“ wird entdeckt und nutzbar gemacht.

Nicht zu bauen, schont zudem Ressourcen und Klima nachhaltiger als der modernste klimaneutrale Neubau.

Ein Beispiel: Der demografische Wandel bringt es mit sich, dass immer mehr ältere Menschen alleine in großen Häusern oder Wohnungen leben. Ein städtisches Wohnraum-Management könnte ihnen attraktive Alternativen anbieten, wie z. B. kleinere, barrierefreie Wohnungen in ihrer alten Nachbarschaft. So wird neuer Wohnraum z. B. für junge Familien gewonnen.

Das städtische Wohnraummanagement hilft dabei, dass alle Menschen die Wohnung bekommen, die sie brauchen.

Arbeitsfelder eines Städtischen Wohnraummanagements:

- **Leerstände:** Das städtische Wohnraum-Management beobachtet Leerstände, pflegt das Verzeichnis der innerörtlichen Baulücken und Brachflächen und führt mit den Eigentümer*innen Gespräche über eine Nutzung oder Bebauung der Grundstücke.
- **Umbau:** Das städtische Wohnraum-Management unterstützt beratend (ggf. auch finanziell) die Aufteilung von sehr großen Wohnungen oder Häusern, die oft nur noch von ein oder zwei, oftmals älteren Personen bewohnt und nicht mehr vollständig genutzt werden können, in mehrere kleine Wohneinheiten.
- **Tausch von Wohnungen:** Groß gegen klein. Eine Familie sucht bezahlbaren größeren Wohnraum, während zugleich eine ältere, alleinstehende Person ihren Wohnraum verkleinern will, da die Kinder aus dem Haus sind. Das städtische Wohnraum-Management richtet eine Wohnungstauschbörse ein, bringt so Familien und Senior*innen zusammen und unterstützt den Tausch organisatorisch.
- **„Wohnen für Hilfe“:** Durch die Untervermietung von z. B. Einliegerwohnungen an Singles/Studierende, die einen Teil der Miete durch Mithilfe im Haushalt von SeniorInnen abzahlen, wird neuer Wohnraum geschaffen. Inzwischen gibt es in Deutschland etwa 35 Vermittlungsstellen von „Wohnen für Hilfe“, denn zahlreiche Häuser haben Einliegerwohnungen, die nicht genutzt werden.
- **Untervermietung:** Die Stadt hilft bei der Vermittlung von Untermieter*innen unterstützt Umbau und Umzug (Beispiel „Raumteiler Baden-Württemberg“ www.raumteiler-bw.de),
- **Gemeinsame Nutzung:** Durch die gemeinsame Nutzung von Waschküchen, Küchen, Werkstätten, Partyräumen, Bibliothek, Aufenthaltsräumen, Terrassen oder Gästezimmern können – wenn die gesundheitliche Lage es wieder zulässt – Wohnungen in größeren Anlagen kleiner (und damit preiswerter) werden, ohne dass die MieterInnen sich beengt fühlen. Gleichzeitig steigen die sozialen Kontakte, Einsamkeit wird bekämpft und die Gemeinschaft gestärkt.

Neben den oben erwähnten Initiativen und Stellen zeigt ein rascher Blick ins Internet, dass die Stadt Bornheim mit einem solchen Wohnraummanagement kein Neuland betritt, sondern sich in bester Gesellschaft befindet:

- Die **Stadt Ettlingen** schrieb im März 2020 eine Stelle aus „Wohnraummanagement 50 % und Sachbearbeitung 50 %“ bei der es u.a. um „Aufbau und Betreuung eines Wohnraummanagements geht“, „Akquise von leerstehendem Wohnraum“ⁱⁱ
- Die **Stadt Marbach** betreibt seit 2020 auf Initiative der Fraktion „Puls“ ein „aktives, professionelles Wohnraummanagement“ zur „Aktivierung von brachliegendem Wohnraum“. Dazu gehört z.B. eine „Wiedervermietungsprämie“, über das in lange leerstehende Häuser wieder Leben einkehren soll. Finanziert wird das u.a. über eine Prämie für den erfolgreichen freiberufliche Vermittlerⁱⁱ
- Die Firma „CONVENT Mensing“ führt in einer **niedersächsischen Gemeinde** eine „Fallstudie Wohnraummanagement“ durch, um zu untersuchen, was mit den leerstehenden Immobilien von (innerstädtischen) Käufer in einem Neubaugebiet passiert und im Dialog mit den Wohnungsmarkt-Akteuren das passende Wohnraumangebot bereitzustellenⁱⁱⁱ.
- Die CDU-Fraktion im **Karlsruher Stadtrat** forderte bereits 2014 ein „interkommunales Wohnraummanagement „zur effektiven Schaffung bezahlbaren Wohnraums“^{iv}
- Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der **Stadt Düsseldorf** beschäftigt sich 2018 mit dem Wohnraummanagement in der Region. Die CDU fordert die Stadt (erfolglos) auf „eine Initiative für ein interkommunales Wohnraummanagement in die zuständigen Gremien der Metropolregion Rheinland e. V. einzubringen“^v
- Bei der **Stadt Flörsheim am Main** verwaltet der „Fachbereich Wohnraummanagement“ des Amtes für Familien, Soziales und Wohnen auch die Vergabe der Sozialwohnungen^{vi}.
- Auch die **Caritas im Kreis Mettmann** setzt als Partner der NRW-Initiative „Endlich ein Zuhause“ Wohnraummanagement ein, um Obdachlosen ein Zuhause zu vermitteln^{vii}
- In **Esslingen** vereinbart das städtische Wohnraummanagement (angesiedelt beim Sozialamt) mit Eigentümern leerstehender Wohnungen über Kooperationsverträge eigenständige

Mietverhältnisse. Zudem soll das Wohnraummanagement „leerstehende Wohnungen akquirieren“ und „die Eigentümer leerstehender Wohnungen und Wohnungssuchende zusammenbringen. Und zwar auf freiwilliger Basis.“ Kontakt: wohnraummanagement@esslingen.de^{viii}

- Der „Regionale Wohnraumscanner“ des **Regionalverbandes Nordschwarzwald** empfiehlt „ein kommunales Wohnraummanagement“, das „neue Chancen der nachhaltigen Raumentwicklung erkennt.“ „Ein nachhaltiges Wohnraummanagement fördert eine Raumentwicklung, die gleichermaßen die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekte der Entwicklung abwägt, um dabei den Bedürfnissen der heutigen und künftigen Generationen gerecht zu werden. Durch ein aktives Wohnraummanagement kann die Wohn- und Lebensqualität gesteigert, eine nachhaltige Entwicklung vorangetrieben und die Landschaft geschont werden.“ „Als strategisches Instrument des kommunalen Flächenmanagements“ wird ein „Aktionsplan der Wohnraumentwicklung vorgeschlagen“. ^{ix}

Markus Hochgartz

Dirk Reder

und Fraktion

ⁱ https://www.ettlingen.de/site/Ettlingen/get/documents_E-454222889/ettlingen/Dokumente/PA/Wohnraummanagement_rev_3491.pdf

ⁱⁱ <https://www.marbacher-zeitung.de/inhalt.stadt-marbach-will-in-foerderprogramm-praemie-fuer-wiedergewonnenen-wohnraum-im-blick.b805abbf-ffc4-b2b-bf88-f9e621a85e70.html>

ⁱⁱⁱ <https://www.convent-mensing.de/marktforschung-befragungen/fallstudie-wohnraummanagement-2/>

^{iv} <https://web6.karlsruhe.de/Gemeinderat/CDU-Fraktion/aktuelles/antraege/2014/10/interkommunale-wohnraumfoerderung-und-interkommunales-wohnraummanagement/>

^v https://www.duesseldorf.de/index.php?id=700021325&L=1&tx_pld_frontpage%5Bnews%5D=19411;
<https://www.cdu-fraktion-duesseldorf.de/anfragen-und-antraege/antrag-wachstum-und-kooperation-wohnraummanagement-der-region>

^{vi} https://www.floersheim-main.de/Kurzmen%C3%BC/Sozialer-Wohnungsbau.php?object=tx_2181.1350.1&ModID=10&FID=2983.1149.1&NavID=2983.7&La=1&ort=&kat=

^{vii} [https://caritas.erzbistum-koeln.de/mettmann-cv/menschen_in_krisen/wohnungsloshilfe/page/;](https://caritas.erzbistum-koeln.de/mettmann-cv/menschen_in_krisen/wohnungsloshilfe/page/)
<https://supertipp-online.de/2020/04/19/caritas-wohnraummanagement-will-mieter-und-vermieter-sicherheit-geben/>

^{viii} <https://www.esslinger-zeitung.de/inhalt.686-menschen-stehen-in-der-notfallkartei-auf-der-warteliste-stadt-setzt-auf-mehr-belegungsrechte-und-oeffentlichkeitskampagne-zaehe-suche-nach-guenstigem-zuhause.f9c430c0-3f16-432e-89a4-0d7cd353d4db.html>

^{ix} http://www.nordschwarzwald-region.de/fileadmin/filemounts/redaktion/Bilder/5_Projekte/11_Wohnraumstudien/Regionaler_Wohnraumscanner_Leitfaden.pdf