



Bestellungen über **versand@landesfamilienrat.de** oder
kostenlos zum Download unter **www.landesfamilienrat.de**

**Der Landesfamilienrat ist gemeinnützig,
Ihre Spenden sind willkommen!**

Bankverbindung

Bank für Sozialwirtschaft, BIC: BFSWDE33STG
IBAN: DE 92 6012 0500 0009 7004 00

Stuttgart, Februar 2019

Mit freundlicher Unterstützung:



Der Landesfamilienrat wird gefördert durch das
Ministerium für Soziales und Integration aus Mitteln
des Landes Baden-Württemberg

Layout: FREIRAUM K / www.freiraum-k.de



Mehr als ein Dach über dem Kopf

Bezahlbarer und generationengerechter Wohnraum für Familien

Positionspapier des Landesfamilienrates Baden-Württemberg

I. Wohnungspolitik ist Familienpolitik 3

II. Ausgangslage 4

III. Wohnungsmangel – eine kurze Analyse 6

IV. Was hilft? Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Wohnraumpolitik

1. Wohnraum wieder als Sozialgut verstehen 8

2. Aktive Wohnraumförderung ist Daseinsvorsorge 8

3. Querschnittsaufgaben erfordern vernetzte Konzepte 8

4. Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand ausbauen 9

5. Wohnungsgemeinnützigkeit wiederbeleben 11

6. Wirksame Förderung segmentübergreifend anlegen 11

7. Familien bei der Eigentumbildung unterstützen 12

8. Familien- und generationengerechtes Wohnen ermöglichen 13

9. Individuelle Wohnkostenbelastung senken 15

10. Vorhandenen Wohnraum besser nutzen 16

11. Patenschaften übernehmen, Zielgruppen befähigen 17

12. Mobilität fördern – Infrastruktur verbessern 17

Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis der Menschen und bestimmt die Lebensqualität von Familien in besonderer Weise. Wie Familien wohnen, hat Auswirkungen auf Gesundheit und Sicherheit, die Lernfähigkeit und persönliche Entfaltung von Kindern oder die sozialen Kontakte der Familienmitglieder. Ihre Wohnsituation bestimmt damit existenziell die Gegenwart von Familien und beeinflusst letztlich auch die Zukunft von Kindern.

In der Folge geht es dem Landesfamilienrat um die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum, um Kostenbelastung und Wohnqualität, um das Zusammenleben der Generationen sowie die Gestaltung von Lebensumfeld, Quartier und Nachbarschaften.

Bezahlbare Wohnungen, ein attraktives Wohnumfeld und die gut entwickelte Infrastruktur sind entscheidend zur Vermeidung von sozialen Spannungen. Gerade angesichts der demografischen und sozialen Veränderungen ist die Entwicklung von zukunftsorientierten Wohn- und Lebensformen eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe.

Der Landesfamilienrat beteiligt sich mit diesem Positionspapier an der aktuellen Diskussion und richtet dabei seinen Fokus auf die Belange von Familien. Für ihn ist bezahlbares Wohnen ein Grundrecht, das es auch in der Landesverfassung zu verankern gilt. Gleichzeitig ist Wohnen mehr als ein Dach über dem Kopf.

Seit geraumer Zeit ist die Wohnraumentwicklung prekär. In Wachstumsregionen, Universitätsstädten und Ballungsräumen wie etwa Stuttgart, Karlsruhe, Heilbronn, Freiburg oder Mannheim mangelt es an bezahlbarem und angemessenem Wohnraum. So fehlen nach aktuellen Schätzungen in Deutschland rund eine Million Wohnungen, in Baden-Württemberg wird derzeit von 80.000 bis 150.000 fehlenden Wohnungen ausgegangen.

Die Wohnkosten sind hoch und steigen immer noch. Familien mit geringem Einkommen müssen im Durchschnitt ein Drittel, viele sogar die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufwenden, dazu kommen steigende Nebenkosten, vor allem für Strom und Heizung.¹ Betroffen sind überdurchschnittlich häufig Alleinerziehende, Mehrkeinfamilien, Eltern mit geringem Qualifikationsniveau und zugewanderte Familien. Zunehmend leiden aber neben Rentnerinnen und Rentnern, Studierenden und Auszubildenden auch Familien der Mittelschicht unter den steigenden Wohnkosten in angespannten Märkten. Die Versorgung mit geeignetem Wohnraum stellt also nicht nur für Menschen in besonderen Lebenslagen oder im Niedrigeinkommensbereich ein großes Problem dar, auch (Familien-)Haushalte mit mittleren Einkommen sind von wachsender „Wohnungsnot“ betroffen.²

Der angespannte Wohnungsmarkt verstärkt – nicht nur – bei Familien die soziale Segregation. Bei jeder Neuvermietung werden in den Wachstumsstädten die angebotenen Wohnungen deutlich teurer, was bei einkommensschwachen Haushalten zu den größten Engpässen führt. Familien, insbesondere solche mit mehreren Kindern, werden aus den Innenstädten herausgedrängt, weil sie die steigenden Mieten nicht bezahlen können. Wenngleich in ländlichen Regionen derzeit überwiegend noch ausreichend Wohnraum vorhanden sein mag, besteht auch hier Handlungsbedarf. Dieser betrifft vor allem den notwendigen Ausbau von Versorgungsinfrastruktur, den öffentlichen Nahverkehr sowie den Zugang zu Bildung. Die Defizite in diesen Bereichen haben die Landflucht der letzten Jahre begünstigt.

¹ Das Ausgabeverhalten von Familien und die subjektive Lage materiell armer Kinder in Baden-Württemberg, Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung e.V., Tübingen (IAW) im Rahmen des 1. AuR-Berichts BW. (2015)

² Gleichzeitig ist eine Zunahme von extremer Unterversorgung zu beobachten: Nach Schätzung der BAG Wohnungslöshilfe (BAGW) waren 2016 ca. 860.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung. Die BAGW konstatiert einen Anstieg um ca. 150 Prozent in 2 Jahren.

Wohnungslosigkeit in Baden-Württemberg

Nach einer vom Ministerium für Soziales und Integration in Auftrag gegebenen und 2015 veröffentlichten Studie zur Wohnungslosigkeit gab es in Baden-Württemberg zum Stichtag 1. Oktober 2014 circa 22.800 Personen, die von Städten und Gemeinden ordnungsrechtlich untergebracht waren oder bei den öffentlichen und freien Trägern Hilfe in Anspruch nahmen. Unter allen volljährigen Wohnungslosen betrug der Anteil der Frauen rund 28 Prozent. Rund jede achte wohnungslose Person (12,8 Prozent) war jünger als 25 Jahre und rund 13,5 Prozent waren älter als 60 Jahre.³

Laut einer Stichtagserhebung der Liga der Freien Wohlfahrtspflege 2017⁴ wurden am 26. Mai 11.788 hilfesuchende Menschen von 328 kommunalen und freien Einrichtungen beraten und unterstützt. Mehr als ein Drittel (34 Prozent) hat einen Migrationshintergrund oder eine andere Staatsangehörigkeit. Der Anteil von Frauen beträgt hier inzwischen 3.268 (36 Prozent), er hat sich seit 2008 um 51 Prozent erhöht.

Etwa ein Drittel aller wohnungslosen Menschen – so die bundesweiten Zahlen – sind Familien, d.h. sie leben mit Partnern und/oder Kindern zusammen.

³ Die Studie wurde von der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung aus Bremen erstellt. Sie ist online abrufbar unter https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Publikationen/Bericht_Wohnungslosigkeit_BW_GISS-Studie.pdf.

⁴ Frauen und Männer in sozialer Ausgrenzung und Wohnungsnot. Erhebung im Hilfesystem nach §§ 67 ff. SGB XII in Baden-Württemberg, durchgeführt am 29.09.2017.

Die Gründe dieser Entwicklung sind vielfältig. Die Zahl der Haushalte wächst und die Nachfrage übersteigt das Angebot. Während in der Vergangenheit gerade bei jungen Familien das Wohnen „draußen vor der Stadt“ ein bevorzugtes Lebensmodell war, bleibt diese Gruppe heute eher in der Stadt. Dazu kommen Zugewanderte, die ebenfalls v. a. in den Städten Wohnraum nachfragen. Und nicht zuletzt hat die Entwicklung am Kapitalmarkt dazu beigetragen, dass Wohnungen begehrte Objekte für Anleger aus dem In- und Ausland sind. Ein Ende dieser Preisspirale ist derzeit nicht absehbar.

Gleichzeitig ist der Bestand an sozial gefördertem (Miet-)Wohnraum in Baden-Württemberg stark geschrumpft; der soziale Wohnungsbau ist nahezu zum Erliegen gekommen. Bereits 2012 hat eine bundesweite Studie einen Bedarf von 500.000 Sozialwohnungen für Baden-Württemberg festgestellt.⁵ Alleine zwischen 2011 und 2015 entstand eine „Wohnungsbaulücke“ von 88.000 Wohnungen.⁶ Der Wohnungsneubaubedarf beläuft sich, so die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg, auf jährlich 54.000 Wohnungen. Dem stand 2017 ein Bestand von rd. 57.000 sozial geförderten Wohnungen gegenüber. Dieser Bestand wird weiter sinken, denn zahlreiche Wohnungen fallen in den folgenden Jahren aus der Mietpreisbindung heraus.⁷

Mit der Föderalismusreform 2006 und der Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen 2016 ist die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung – einem zentralen Gestaltungselement der Wohnungspolitik – auf die Bundesländer übergegangen. Baden-Württemberg hat diese Verantwortung in der Vergangenheit nicht angemessen wahrgenommen. In einem subsidiären Staat müssen alle Akteure ihrer Verantwortung nachkommen.

Der technische und organisatorische Aufwand des Bauens ist sukzessive immer weiter gestiegen und die Umsetzung von Bauvorhaben ist langwierig. Bauen ist gleichzeitig zunehmend teuer geworden und die öffentliche Förderung für Investoren wenig attraktiv.

Auch aus der Eigentumsförderung haben sich Bund und Land im Jahr 2005 zurückgezogen. Die Wohneigentumsförderung wurde mit der Abschaffung der Eigenheimzulage und des Baukindergeldes faktisch beendet. Die Wohnungsbau-prämie oder der „Wohn-Riester“ spielen für die Wohneigentumsbildung kaum eine Rolle. Eine öffentliche Wohnraumförderung hat damit letztlich nicht mehr stattgefunden.⁸



⁵ Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Pestel-Institut, Hannover. (2012)

⁶ L-Bank (Hg.): Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz Endbericht. Prognos Stuttgart 2017, S. 32.

⁷ Wie aus einer Übersicht der Bundesregierung hervorgeht, lag die Zahl im Jahr 2014 noch bei 63.200 Einheiten.

⁸ Die Eigenheimzulage war eine der größten staatlichen Subventionen in Deutschland, mit der von 1995 bis 2005 die Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum gefördert werden konnte. Im Jahr 2004 wurden dafür rund 11,4 Mrd. € aufgewendet. Seit dem Januar 2006 wird die Eigenheimzulage nicht mehr gewährt.

IV. Was hilft? Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Wohnraumpolitik

1. Wohnraum wieder als Sozialgut verstehen

Der Wohnraum hat immer einen doppelten Charakter als Wirtschafts- und als Sozialgut inne. Der deutliche Mangel an bezahlbaren Wohnungen verweist darauf, dass die Balance zwischen Markterfordernissen und Sozialverträglichkeit verloren ging. Es ist daher im Sinne einer familienorientierten Wohnungspolitik notwendig, die Bedeutung der Wohnraumversorgung für Familien wieder neu zu gewichten und im Sinne einer Sozialverträglichkeit zu gestalten.

2. Aktive Wohnraumförderung ist Daseinsvorsorge

Der Landesfamilienrat fordert eine aktive öffentliche Wohnraumförderung und sieht sie als zentrales Element der Sozialpolitik. Er fordert sie insbesondere für diejenigen Gruppen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Es ist – als Aufgabe der Verantwortungsträger in Bund, Land und Kommunen – hinreichend öffentlich geförderter Wohnraum aufzubauen und mit Sozial- und Mietpreisbindung langfristig zu sichern. Der Landesfamilienrat fordert ein Grundrecht auf Wohnen, das in der Landesverfassung verankert ist.

Die Versorgung mit Wohnraum zählt zur Daseinsvorsorge und damit zu den Kernaufgaben des Sozialstaates. Hauptakteure sind hier neben der privaten Bauwirtschaft vor allem die Kommunen; Bund und Land sind gefordert, entsprechende Weichen zu stellen.

3. Querschnittsaufgaben erfordern vernetzte Konzepte.

Der Landesfamilienrat setzt sich für differenzierte Konzepte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein, der generationen- und familiengerecht ist. Für den Landesfamilienrat ist der Wohnungsbau eine Querschnittsaufgabe, hier stehen Bund, Land, Kommunen und private Investoren in der Pflicht. Sie müssen gemeinsam Konzepte entwickeln, die den Wohnungsneubau ebenso umfassen wie die bedarfsgerechte Sanierung des Bestands.

Der Landesfamilienrat begrüßt die zielgerichtete Zusammenarbeit der Verantwortungsträger innerhalb der 2016 gegründeten Wohnraumallianz Baden-Württemberg. Dort beteiligt er sich aus Familienperspektive im Plenum und in einer Arbeitsgruppe.

4. Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand ausbauen

Durch die wohnungspolitische Passivität von Bund und Ländern erhöhte bzw. verlagerte sich der Handlungsdruck auf die Kommunen. Diese müssen sich der Verantwortung stellen und ihren Einfluss auf die Gestaltung des kommunalen Wohnungsmarktes wahrnehmen. Sie müssen wieder verstärkt selbst als Bauträger auftreten und Land und Gebäude behalten oder zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erwerben. Der Landesfamilienrat fordert eine stärkere Steuerung durch die Kommunen. Zu ihren Gestaltungsmöglichkeiten zählen insbesondere:

• Mehr Quotierung beim Neubau

Neues Baurecht erfordert eine Quote für sozialen Wohnungsbau. Bei größeren Quartiersentwicklungen muss neben dem frei finanzierten Wohnungsbau immer auch ein Anteil an Sozialwohnungen sowie Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher realisiert werden.⁹ Ein wichtiges Ziel muss dabei die ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung in den Quartieren sein.

Gerade für Familien mit Kindern ist eine Komponente sinnvoll, durch die sie bei der Vergabe bevorzugt berücksichtigt werden; im angespannten Wohnungsmarkt haben sie erkennbare Schwierigkeiten, kinder- bzw. familiengerechten Wohnraum zu finden. Familienförderung drückt sich beispielsweise auch in der Reservierung von Grundstücken (siehe Konzeptverfahren) aus.



⁹ Beispiel: Mannheim hat dafür eine Quote von 30, Freiburg sogar 50 Prozent vorgesehen, während sich das Land Baden-Württemberg auf eine Quote von 20 Prozent verständigt hat.

• Konzeptverfahren anwenden

Einer der Schlüsselfaktoren für eine soziale Wohnungspolitik ist die Grundstücksvergabe durch Kommunen. Gerade in Mangel-situationen setzen sich beim Wettbewerb um die wenigen baureifen Grundstücke nicht die für das Gemeinwesen besten Wohnprojekte durch, sondern die Marktakteure, die am meisten für die Grundstücke bieten können.

Der Landesfamilienrat BW fordert daher die Etablierung von Konzeptverfahren, die auf dem Wettbewerb der besten Ideen beruhen. Einem solchen Konzeptverfahren¹⁰ wird eine Fixierung des Grundstückskaufpreises zugrunde gelegt, die auf einer kommunalen Wertermittlung beruht. Dadurch wird ein Kaufpreiswettbewerb vermieden. Erst durch dieses Verfahren haben jene Wohnprojekte eine Chance, sich auf dem Markt zu behaupten, die sozialintegrative Belange wie die Integration von benachteiligten Personen oder Familien im Wohnquartier verfolgen.

• Grundstücke überlassen, nicht verkaufen

Eine gute Bodenvorratspolitik stärkt die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen und beugt Spekulation mit Grundstücken vor. Durch Überlassung von Bauland und Gewerbeflächen auf Basis der Erbpacht gehen der Kommune die Grundstücke als Gestaltungsspielraum nicht dauerhaft verloren. Als Vorteile erzielen sie regelmäßige Erträge und in der Bilanz einer Gebietskörperschaft können Grund und Boden als Vermögenswert, sprich Anlagevermögen, ausgewiesen werden. Im Insolvenzfall von Pächtern fällt der Grund wieder an die Allgemeinheit zurück, was bei einem Verkauf nicht mehr der Fall ist. Die Gebietskörperschaft profitiert unmittelbar von Wertsteigerungen, die durch ihre Infrastrukturleistungen (Schulen, Kanalisation, Verkehrsanbindungen etc.) ausgelöst werden.



5. Wohnungsgemeinnützigkeit wiederbeleben

Ein weiteres Instrument zur Schaffung von mehr Wohnraum für einkommensschwache Haushalte kann eine Wiedereinführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sein.¹¹

Zu den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zählen Unternehmen und Genossenschaften, deren Tätigkeit darauf ausgerichtet ist, breite Bevölkerungskreise beziehungsweise mittlere und niedrigere Einkommensschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Für diese Unternehmensform ist nicht der erwerbswirtschaftliche Gewinn das Ziel der Geschäftstätigkeit, sondern Mittel zum Zweck, um über die Selbstfinanzierung Investitionen durchführen zu können. Die Unternehmen sind an Gewinnverzicht, Zweckbindung der Mittel und bedarfs- und bedürftigkeitsdeckende Bauverpflichtung gebunden. Dafür erhalten sie Steuervergünstigungen und Steuerbefreiungen, zinsgünstige oder zinslose Kapitaldarlehen, befristete Zins- oder Aufwendungszuschüsse und Gebührenbefreiung oder Ermäßigung für z.B. notarielle Handlungen. Der Landesfamilienrat Baden-Württemberg unterstützt diese genossenschaftliche Herangehensweise.

6. Wirksame Förderung segmentübergreifend anlegen

Die klassische Förderung im unteren Einkommensbereich bleibt unverzichtbar. Daneben sollte es aber auch einen ergänzenden Förderweg im sogenannten mittleren Einkommenssegment geben. Hier ist ein besonders effizienter Fördermitteleinsatz möglich. Die Förderung von Wohnungen im mittleren Mietensegment würde beispielsweise bedeuten, dass Menschen am oberen Ende des unteren Einkommenssegments nicht mehr in den günstigsten Beständen suchen oder solche Wohnungen frei machen. Mehr Förderung im mittleren Preissegment entlastet gleichzeitig den Wohnungsmarkt für wirtschaftlich Benachteiligte.

¹⁰ Weitere Informationen zum Konzeptverfahren: Bundesverband Baugemeinschaften oder Forum für gemeinsames Wohnen (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Hannover 2016) oder Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten. Verfahren und Praxisbeispiele. Wiesbaden. (2017)

¹¹ Geregelt wurde der gemeinnützige Wohnungsbau durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), das durch das Steuerreformgesetz 1990 aufgehoben wurde. Die „neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ unterscheidet sich u.a. darin, dass sie eine bestimmte Zielgruppe als Förderzweck hat.

7. Familien bei der Eigentumsbildung unterstützen

Eine ausgewogene Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen im Quartier trägt zur sozialen Durchmischung und zur besseren Integration von verschiedenen Lebensformen, Altersstrukturen und Milieus bei. Soziale Durchmischung ist ein wichtiger Beitrag zur Stabilität und Identifikation mit dem Lebensumfeld. Wenngleich die Intensivierung des Mietwohnraums eine gewisse wohnungspolitische Priorität haben muss, sollten auch Fördermöglichkeiten für die Bildung von Wohneigentum in Baden-Württemberg neu überdacht werden. Zumal die Möglichkeit des Erwerbs von Wohneigentum für Familien eine sinnvolle Strategie ist, der zunehmenden Altersarmut zu begegnen. Nicht zuletzt kann der Erwerb von Wohneigentum den angespannten Mietwohnungsmarkt flankierend entlasten helfen. Für die meisten Familien im mittleren und unteren Einkommensbereich bedeutet die Anschaffung einer Immobilie eine große finanzielle Kraftanstrengung. Ansatzpunkte für eine gezielte Förderung von Familien ergeben sich durch finanzielle Förderbeträge wie etwa ein „Baukindergeld“ oder die Entlastung bei den Bau- und Grundstückskosten.



• Grunderwerbssteuer reduzieren

Der aktuelle Steuersatz von 5 Prozent des Anschaffungspreises stellt einen erheblichen Posten bei der Finanzierung von Wohneigentum dar. Hier wäre eine Reduzierung beim Erwerb einer Immobilie für Familien (ggf. in Stufen) oder eine „Streckung“ des Betrags auf 10 Jahre sinnvoll.

• Baukindergeld erweitern

Der Landesfamilienrat begrüßt ausdrücklich die Entscheidung der Bundesregierung, Familien beim (Erst-)Erwerb von Wohnraum einen Förderbetrag zu gewähren. Baukindergeld sollte nach Auffassung des Landesfamilienrates aber nicht nur für den Eigentumserwerb gewährt werden, sondern auch für den Aus- und Umbau, beispielsweise zu generationengerechtem Wohnen oder zur energetischen Sanierung von Wohnraum.

• Kreditvergünstigungen durch Förderung und Anreize

Das niedrige Zinsniveau führt zu geringeren monatlichen Zins- und Tilgungsbelastungen für Familien. Es eignet sich für Förderprogramme mit mittel- und langfristigen Laufzeiten der landeseigenen Bankinstitute. Dabei soll eine flexible, freiwillige Laufzeitverkürzung der Kredite durch Sondertilgungen ohne Aufschläge bzw. Vorfälligkeitsentschädigungen möglich sein.

8. Familien- und generationengerechtes Wohnen ermöglichen

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Der familiengerechten kommunalen Wohnraumplanung muss eine Wohnraumbedarfsanalyse vorausgehen. Sie darf nicht nur die Versorgung mit Wohnraum im Blick haben, sondern muss – möglichst in Kooperation mit der integrierten kommunalen Sozialplanung – die ganzheitliche Versorgung der Menschen sehen. Der 1. Armuts- und Reichtumsbericht des Landes weist auf den engen Zusammenhang zwischen Wohnen, Wohnumfeld und eingeschränkten Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten und die damit einhergehende mangelnde Bildungsgerechtigkeit hin.¹²

Familien- und generationengerechtes Wohnen muss folgenden Anforderungen genügen:

- Ein barrierefreies Umfeld, soziale Teilhabe und Versorgungssicherheit müssen gewährleistet sein. Inklusion kann man planen und bauen!
- Die Wünsche und Bedürfnisse heutiger und künftiger Generationen zu verschiedenen Lebens- und Wohnformen sind berücksichtigt. Sie zielen auf die langfristige Verbesserung der sozialen, ökologischen und kulturellen Ressourcen im Wohnumfeld und ein „Mehr“ an Lebensqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner.
- Eine gute soziale Durchmischung der Wohngebiete gehört zu den zentralen Zielen. Dazu tragen Familienzentren, Mehrgenerationenhäuser oder Offene Treffs bei, in denen der soziale Zusammenhalt gefördert wird und in denen Familien durch Beratungs-, Bildungs- und Begegnungsangebote niedrigschwellig und unkompliziert Unterstützung und Beteiligungsmöglichkeiten finden können.

¹² 1. Armuts- und Reichtumsbericht Baden-Württemberg (2015), S. 60: „Armutsgefährdete Kinder wachsen (...) oftmals in prekären Wohnquartieren mit schlechter sozialer Infrastruktur und unzureichenden Freizeitangeboten auf. Zudem schränken hohe Umweltbelastungen, eine ungünstige Bebauung und mangelnde Verkehrssicherheit und eine Unsicherheit des öffentlichen Raumes den Bereich stark ein, in dem Kinder sicher spielen und sich bewegen könnten.“

- Versorgungsmöglichkeiten und quartiersbezogene Dienstleistungen für den täglichen Bedarf – etwa bei Pflegebedürftigkeit – werden von Anfang an bedacht und in die Planung einbezogen.
- Ein ausreichendes Kinderbetreuungsangebot, Spielplätze und Schulen werden zur Verfügung gestellt oder sind in der Nähe vorhanden.
- Das Wohngebiet wird ansprechend gestaltet. Die Bauweise, Bausubstanz und Ausstattung nehmen unmittelbar Einfluss auf die psychische und physische Gesundheit von Kindern und Erwachsenen.¹³

„Wir brauchen zukunftsfähige, lebensphasenorientierte und generationengerechte Wohnformen, die dem jeweiligen Unterstützungsbedarf gerecht werden. Sie sollen nachbarschaftliche Netzwerke ermöglichen und damit den Generationendialog, Selbstbestimmung, Eigenverantwortlichkeit und soziale Teilhabe unterstützen. Damit befriedigen sie nicht nur räumliche, sondern auch soziale Bedürfnisse der Bewohner.“



¹³ Ärzte, Architekten und Gehirnforscher nähern sich Konzepten der Heilenden Architektur (Christine Nickl-Weller – TU Berlin). Demnach spielen Licht, Farbe, Geräuschpegel, Geruch und Orientierung eine bedeutende Rolle für das Wohlbefinden der Menschen.

9. Individuelle Wohnkostenbelastung senken

Einkommensschwache Haushalte sind durch Wohnkosten überdurchschnittlich belastet. Sie müssen nicht selten 40–50 Prozent ihres Einkommens für Wohnen und Nebenkosten ausgeben.¹⁴ Eine Verbesserung ihrer Situation kann auch durch diese Maßnahmen erreicht werden:

• Wohngeld erhöhen

Wohngeld hilft einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern bei ihren Wohnkosten. Es hat den Vorteil, dass damit eine individuelle Subjektförderung verbunden ist. Allerdings muss die Leistung dem hohen Mietpreisniveau bspw. in Metropolregionen und Städten besser angepasst werden.

• Reale Wohnkosten berücksichtigen

Bei Familienhaushalten, die Grundsicherungsleistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) beziehen, muss – gerade in den teuren Ballungsräumen – der individuelle Bedarf zugrunde gelegt werden, damit die tatsächlichen Wohnkosten gedeckt werden. Das gilt auch für den zu gering bemessenen Wohnkostenanteil im Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAFöG).

• Bestandsmieten deckeln

Die Wohnkosten haben sich in den vergangenen Jahren in vielen Städten und Gemeinden dramatisch zugespitzt. Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse¹⁵ ist zwar im Grundsatz richtig, bisher aber weitgehend wirkungslos geblieben und hat den Mietanstieg nicht stoppen können, zumal sie nur bei der Wiedervermietung von Wohnungen gilt. Ob die 2018 beschlossene Verschärfung der Mietpreisbremse, einschließlich der Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen sowie einer Begrenzung der Weitergabe von Modernisierungskosten an die Mieter, wirkungsvoller ist, bleibt abzuwarten.

¹⁴ Vgl. Report Familie und Wohnen (2013), Familienforschung BW. Aktuell: Rund 40 Prozent der Haushalte in Deutschlands Großstädten müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens ausgeben, um ihre Bruttokaltmiete zu bezahlen. Das entspricht rund 5,6 Millionen Haushalten, in denen etwa 8,6 Millionen Menschen leben. Das ist das Ergebnis einer von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Studie an der Humboldt-Universität Berlin.

¹⁵ Gesetzentwurf zur Mietrechtsänderung. (2018)

Zur Senkung der Wohnkosten ist auch denkbar, die Mietspiegel neu zu regeln und die Kommunen in bestimmten Gebieten zu ermächtigen, Höchstmieten festzulegen.

10. Vorhandenen Wohnraum besser nutzen

Trotz Wohnungsmangel ist dem Natur- und Umweltschutz ein hoher Stellenwert zuzumessen; es gilt, den Boden verantwortungsvoll zu nutzen und freie Flächen für Menschen und Tiere zu bewahren. Bevor neues Bauland ausgewiesen wird, sollen die Möglichkeiten von Nachverdichtung und/oder der Aktivierung von leer stehendem Wohnraum ausgeschöpft werden, gerade um den hohen Flächenverbrauch zu verringern¹⁶. Wohnungsleerstände, z. B. im ländlichen Raum, können durch geeignete Interventionen nutzbar gemacht werden. Dem muss als erster Schritt eine Erhebung auf kommunaler Ebene vorausgehen. Der Landesfamilienrat begrüßt den Beschluss des Landes, die Förderung entsprechender kommunaler Initiativen über den Kommunalfonds Wohnraumoffensive Baden-Württemberg zu ermöglichen, und fordert die Kommunen auf, davon Gebrauch zu machen.

Viele ältere alleinstehende Personen leben in Wohnungen oder Häusern, die für sie alleine zu groß sind. Ein Umzug in eine kleine Wohneinheit ist aber meist nicht attraktiv und auch nicht wirtschaftlich, z. B. wenn ein langfristiger günstiger Mietvertrag besteht oder der Verkaufserlös eines älteren Hauses kaum die Kosten einer kleineren Neubauwohnung deckt. Älteren Menschen ist meist auch ein Verbleib im vertrauten Wohnviertel wichtig. Der Landesfamilienrat regt an, in Modellprojekten zu prüfen, ob durch Beratung und Begleitung die Bereitschaft, Wohnraum zu teilen, gefördert werden kann, z. B. durch Schaffung von getrennten Wohneinheiten in Häusern, durch Umbauten im Treppenhaus oder Einbau eines zweiten Bades.

¹⁶ Nach den Ergebnissen der Flächenerhebung Baden-Württemberg ergibt sich (...) für das Jahr 2015 (...) eine tägliche Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Industrie sowie Straßen von 5,2 ha. Quelle: PM Stat. Landesamt BW, 22.08.2016.

11. Patenschaften übernehmen, Zielgruppen befähigen

Einige Bevölkerungsgruppen haben es besonders schwer am Wohnungsmarkt. Vermietenden fehlt oft das Vertrauen in ihre Zahlungsfähigkeit. Dazu zählen Menschen mit geringen Einkommen, Familien im Transferleistungsbezug, Allein-erziehende, kinderreiche Familien oder Geflüchtete.

Gute Erfahrungen werden gemacht, wenn der Landkreis, die Stadt oder ein Wohlfahrtsverband als Zwischenmieter und Begleiter auftreten. Diese sind dann der Garant für den Vermieter, dass die Miete bezahlt, die Wohnung in Ordnung gehalten und bei Problemen wieder in den Zustand versetzt wird, in der sie vor der Vermietung war.

Eine hilfreiche Initiative stellt bspw. der „Wohnführerschein“ der Stadt Bruchsal dar. Hier werden junge Menschen in Seminaren befähigt, verantwortlich als Mieterinnen und Mieter aufzutreten, um ihre Chancen zu erhöhen, bei der Vergabe von Wohnraum berücksichtigt zu werden.¹⁷

12. Mobilität fördern – Infrastruktur verbessern

Um der Wohnungsnot in Ballungszentren zu begegnen, ist es wichtig, das Umland und die ländlichen Regionen als attraktiven Lebensraum zu bewahren, um auch so den Sog in die Städte zu verringern.

Eine gute Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist dabei unverzichtbar. Wir brauchen sinnvolle Mobilitätskonzepte, die folgende Bereiche berücksichtigen: Häufigkeit am Tag, lange genug in den Abend hinein, gute Taktung, Gewährleistung von Anschlüssen, attraktive Preise. Sind außerstädtische und vor allem ländliche Gebiete gut angebunden, müssen die Betroffenen keine Abstriche in ihrer täglichen Lebensweise in Bezug auf Bildungschancen, medizinische Versorgung, kulturelle Teilhabe, Ausstattung mit Gütern und Waren, aber auch für die Bildung und Pflege sozialer Netzwerke und ihrem gesellschaftlichen oder politischen Engagement hinnehmen.

¹⁷ Vier Wände und ich – Läuft! Dein Wohnführerschein. Eine Initiative von „Jugend im Quartier“, Stadt Bruchsal.

Dazu fordert der Landesfamilienrat Baden-Württemberg ein landesweites Mobilitätskonzept, das auch die Bereitstellung von Dienstleistungen in ländlichen Regionen berücksichtigt.

Der Landesfamilienrat Baden-Württemberg sieht die Versorgung mit Wohnraum auf allen föderalen Ebenen als Querschnittsaufgabe mit hoher Dringlichkeit. Er fordert von allen Akteuren eine aktive und vernetzte Wohnraumpolitik, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung – bezogen auf Lebenslauf und Generationen sowie auf städtisches oder ländliches Umfeld – in den Mittelpunkt stellt.

An dieser Positionierung haben mitgearbeitet

Dr. Joachim Braun

Deutscher Familienverband (DFV), LV Baden-Württemberg

Beate Gröne

Familienbund der Katholiken, Diözese Rottenburg-Stuttgart

Rino Iervolino

Landesverband der kommunalen Migrantenvertretungen Baden-Württembergs (LAKA)

Dr. Gerd Kuhn

urbi-et tuebingen, Stadt- und Wohnforschung (beratend)

Magdalena Moser

Diakonisches Werk der evang. Landeskirche in Baden e.V. (Vorsitz)

Roland Schimanek

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.

Achim Uhl

Der PARITÄTISCHE Baden-Württemberg

Rosemarie Daumüller

Landesfamilienrat Baden-Württemberg

Bildnachweise

Titelseite: © Denis Rozhnovsky, Seite 7: © FM2 – Adobe Stock / www.stock.adobe.com/de
Seite 9: © Hartmut910, Seite 10: © RainerSturm, Seite 12: © Timo Klostermeier – pixelio.de
Seite 14: Diakonisches Werk der Evangelischen Landeskirche Baden e.V., Vorholzstraße 3–7, 76137 Karlsruhe; Mehrgenerationenhaus Heidelberg (links), Mehrgenerationenhaus Weil (rechts)