



## Für eine menschenorientierte Wohnungspolitik

Wohnen ist zur neuen sozialen Frage geworden. Vielerorts sind die Mieten nicht mehr bezahlbar. Der Druck der angespannten Wohnungsmärkte auf Menschen, die ohnehin bereits Diskriminierungen erfahren, geringe Einkommen oder besondere Bedarfe haben, nimmt immer weiter zu. Es fällt ihnen zunehmend schwerer, sich auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. Es sind Menschen mit Behinderung oder chronischen Krankheiten, ältere Menschen sowie junge Menschen, die vorher in Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe gelebt haben, Menschen mit Migrationshintergrund, Studierende oder auch Haftentlassene. Sie konkurrieren zunehmend mit einer Mittelschicht, die selbst immer schwerer Wohnungen findet. Im Zweifelsfall verlieren die Ärmere.

Häufig reicht es schon, Kinder zu haben, um die Wohnungssuche zum Problem werden zu lassen. Kinderreiche und Alleinerziehende sind besonders häufig von Armut betroffen und leiden daher besonders unter dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Kommen Schulden und Schufa-Einträge hinzu, wird es vielerorts fast unmöglich, eine angemessene Wohnung zu bekommen.

In den Städten ist die Verdrängung von immer mehr Menschen das große Wohnproblem. In vielen strukturschwachen, ländlichen Gebieten sind es die Abwanderung jüngerer Menschen, eine wegbrechende Infrastruktur und sonstige Mobilitätsprobleme.

Eine renditeorientierte Wohnungswirtschaft kann die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle offensichtlich nicht gewährleisten. Ganz im Gegenteil: Profitmotivierte Spekulation mit Wohnraum und Bauland, Verdrängungssanierungen, spekulativer Leerstand sind ganz wesentlicher Mitverursacher der Wohnraumfehl- und -unterversorgung.

Wir brauchen einen deutlichen Richtungswechsel in der Wohnungspolitik. Bewohner\*innen, Mieter\*innen und wohnungslose Menschen müssen wieder in den Mittelpunkt des wohnungspolitischen Denkens und Handelns gestellt werden. Spekulationen mit Wohnraum müssen eingedämmt und dem Markt deutliche Grenzen gesetzt werden, um Verdrängungen zu verhindern und eine Versorgung mit gutem Wohnraum für jeden zu garantieren.

Die Ursachen für die regionalen Wohnversorgungsschwierigkeiten sind vielfältig, aber meist politischer Natur. Sie liegen u.a. in der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre, dem fast vollständigen Verkauf der Wohnungsbestände von Kommunen, Ländern und dem Bund mit Beginn der 1990er Jahre, dem Rückgang der sozialen Wohnungsbauförderung und dem Auslaufen von Sozialbindungen.

Der Verzicht auf Steuerung führte zu einer Bautätigkeit vornehmlich im höherpreisigen Sektor unter Vernachlässigung preiswerter Wohnungen. Hinzu kommt, dass die Vergabe von Boden vielerorts unter rein ökonomischen Aspekten erfolgte und erfolgt und dass wenige Akteure von der Spekulation mit Grund, Boden und Immobilien profitieren.



Ein unzureichender Schutz vor Mieterhöhungen und vor hohen Mietbelastungen durch energetische und herkömmliche Modernisierungen, ein teils unzureichender Kündigungs- und Mieter\*innenschutz sowie mangelnde Strukturen und Angebote zur Prävention von Wohnungslosigkeit tragen schließlich ebenfalls dazu bei, dass Menschen ihre Wohnung verlieren und es schwer haben, auf umkämpften Wohnungsmärkten eine neue Bleibe zu finden.

Die Entwicklungen der Mieten und Einkommen driften immer weiter auseinander. Gerade die Einkommenszuwächse in den unteren Einkommensgruppen fallen minimal aus. Geringe Einkommen aus schlechten Beschäftigungsverhältnissen, nicht bedarfsdeckende Sozialleistungen sowie ein unzureichender Familienlastenausgleich erschweren es den Betroffenen, die überhöhten Mieten vor allem in den Städten zu stemmen. Die Spreizung zwischen Arm und Reich gräbt ihre Furchen auch auf dem Wohnungsmarkt und wird durch die rasanten Mietpreissteigerungen sogar noch verschärft. Vielerorts müssen Menschen auf Randlagen und vernachlässigte Stadtviertel ausweichen. Eine neue Ghettoisierung zeichnet sich vielerorts ab.

Schlechte Wohnungen und ein unattraktives Wohnumfeld haben für Menschen viele negative Auswirkungen – von den Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Kinder bis hin zu gesundheitlichen Folgen auch für Erwachsene. Vor allem für ohnehin hilfebedürftige Menschen wie bspw. mit psychischen Erkrankungen, Suchtproblemen oder junge Menschen, die ohne elterliche Unterstützung in Einrichtungen der Jugendhilfe (Care Leaver) aufgewachsen sind, ist eine solche Wohnsituation mit besonderen Belastungen und Risiken verbunden. Zur Einschränkung ihrer sozialen Teilhabe tragen vor allem in städtischen Randlagen und im ländlichen Raum nicht selten schlechte und teure Anbindungen an den öffentlichen Nachverkehr bei.

Als Wohlfahrts-, Sozial- und Fachverbände alarmiert uns diese Entwicklung. Soziale Arbeit kann vielfach nur ins Leere laufen, wenn ohnehin unterstützungsbedürftige Menschen keine angemessene Wohnung haben. Eklatant werden die Probleme dann, wenn Frauen mit ihren Kindern in Frauenhäusern oder Menschen in psychiatrischen Einrichtungen verbleiben müssen, nur weil sie keine bezahlbare Wohnung finden. Umgekehrt werden junge Menschen, die in Einrichtungen der Jugendhilfe lebten, zum Teil in die Wohnungslosigkeit entlassen, wenn sie die Altersgrenze der Jugendhilfe erreicht haben.

Von besonderer Bedeutung ist für uns das Thema des barrierefreien Wohnraums – vom Studentenwohnheim bis zur Mietwohnung. Barrierefreiheit ist eine wesentliche Voraussetzung, um allen Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen und sie in ihrer Selbstständigkeit zu unterstützen. Die UN-Behindertenrechtskonvention stellt nicht umsonst klar, dass Barrierefreiheit zentral zur Umsetzung von Gleichberechtigung ist. Das gilt auch für den Bereich des Wohnens in Stadt und Land. Der Bedarf an preisgünstigen barrierefreien Wohnungen wird nicht zuletzt demographisch bedingt zunehmen. In den nächsten Jahren wird die so genannte Babyboomer-Generation im Rentenalter sein. Nicht nur, dass damit mehr altengerechte Wohnungen benötigt werden; auch ist zu berücksichtigen, dass zukünftig weit mehr als in der jetzigen Rentengeneration über keine hinreichenden Alterseinkommen verfügen werden, um ohne weitere Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt mithalten zu können.

Hinzu kommt, dass die Menschen, die unsere Verbände vertreten, sehr häufig mit Stigmatisierungen versehen werden, die ihnen den Zugang selbst zu einem weniger angespannten Wohnungsmarkt erheblich erschweren, seien es Diskriminierungen aufgrund von Behinderungen, Armut, der Herkunft oder weil sie vorbestraft, alleinerziehend und/oder kinderreich sind.

Wir benötigen einen wohnungspolitischen Kurswechsel und, wo nötig auch erhebliche Eingriffe in das Wohnungsmarktgeschehen. Die Wohnungsnot in Deutschland ist behebbbar. Doch dazu braucht es eine mutige und konsequente Wohnungspolitik, die den Menschen und nicht wirtschaftliche Interessen in den Mittelpunkt rückt. Keine Einzelmaßnahmen, sondern ein ganzes Maßnahmenbündel und ein konzertiertes Handeln von Bund, Ländern und Gemeinden sind nötig:



## Gemeinwohlorientierte und öffentliche Wohnungsbewirtschaftung stärken

- Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit
- Schaffung von mindestens 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr mit dauerhafter Sozialbindung
- Stärkere und verantwortlichere Rolle der Kommunen in der Wohnungs- und Baupolitik
- Stärkung landeseigener und kommunaler Wohnungsunternehmen sowie die Sicherung und Ausbau öffentlicher Wohnungsbestände
- Unterstützung von Genossenschaften und von Sozial- bzw. Wohlfahrtsverbänden, die Wohnraum herstellen sowie Förderung gemeinwohlorientierter Wohnbauvorhaben
- Entlastung aller Wohnungsunternehmen und Genossenschaften von DDR-Altschulden
- ggf. und als ultima ratio Vergesellschaftung von Grund, Boden und von Wohnungseigentümer\*innen und -unternehmen, die im Unterschied zu verantwortlich agierenden Wohnungsvermieter\*innen und -eigentümer\*innen, mit Wohnraum spekulieren, horrende Mietpreissteigerungen durchsetzen, Wohnraum verwaarloosen lassen oder nicht ausreichend instand setzen

## Inklusive Gemeinwesen fördern

- Bedarfsdeckende Schaffung, Förderung und Sicherstellung von bezahlbarem, barrierefreiem und -armem sowie nachrüstbarem und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarem Wohnraum
- Quotierung barrierefreien und -armen Wohnraums (bspw. 30 bis 35 %)
- Förderung und Sicherstellung einer generationen- und familiengerechten Infrastruktur im Wohnumfeld
- Initiierung und Förderung von Quartiers- und Gemeinwesenarbeit sowie inklusiven Stadtentwicklungsprojekten

## Schutz vor Wohnungslosigkeit, steigenden Mieten und Verdrängung

- Schutz sozialer Organisationen und anderer, für die Sicherung von Teilhabe und Lebensqualität im Quartier, notwendiger Akteure vor Verdrängung
- Aufbau und Sicherstellung von Strukturen zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Förderung von Fachstellen unter Beteiligung freier Träger
- Verhinderung von Zwangsräumungen
- Verschärfung der Mietpreisbremse, Abschaffung von Ausnahmen, Einführung kollektiver Mieter\*innenrechte und Einführung wirksamer Sanktionierungen bei Zuwiderhandeln
- ggf. Einführung eines Mietendeckels
- Durchführung kostenneutraler energetischer Modernisierungen
- Deutliche Begrenzung der Kostenumlage herkömmlicher Modernisierungen
- Angleichung der Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung sowie der Pauschalen des BaföG an die realen Mietpreise
- Einführung einer Klima- und Energiekostenkomponente im Wohngeld
- Eindämmung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, u.a. durch Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarfs

## Bodenbewirtschaftung und Bauen sozial verträglich gestalten

- Ausrichtung der Vergabe öffentlicher Liegenschaften nach Konzept und sozialen Kriterien
- Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und zügige Bereitstellung von Bauland für soziale und gemeinwohlorientierte Bauverfahren
- Vereinfachung des Vergaberechts
- Vorrang von Erbbaurechtvergaben vor Veräußerung durch Kommunen
- Einführung einer Grundsteuer C, welche Brachflächen höher besteuert

## Lebensqualität in strukturschwachen Gebieten sichern

- Förderung von Mobilität durch Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs
- Verbilligte Nutzung oder gänzliche Kostenbefreiung des ÖPNV für einkommensschwache Haushalte
- Förderung, Schaffung und Sicherstellung von Versorgungsstrukturen (Lebensmittel, medizinische Versorgung, Bank, Verwaltungsstellen etc.) und Ausbau von sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Angeboten

Berlin, 17.03.2020



Der Kinderschutzbund  
Bundesverband