

# Gutes Wohnen. Überall. Für alle.

Impulspapier





**GUTES WOHNEN. ÜBERALL. FÜR ALLE.**

## **Wohnen Sie noch? Oder suchen Sie schon?**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist gespalten: Während in attraktiven Städten und Metropolregionen Studierende, Allein-erziehende, Menschen mit schlecht bezahlten Jobs, Arbeitsuchende, Rentnerinnen und Rentner, Menschen mit Behinderungen sowie Geflüchtete um den wenigen bezahlbaren Wohnraum konkurrieren, stehen insbesondere in strukturschwachen und ländlichen Regionen etwa zwei Millionen Wohnungen leer.

Beide Probleme – strukturschwache, oft ländliche Räume ohne Zugang zu Arbeit, medizinischer Versorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln, Kitas und Schulen sowie die zunehmende Wohnungsnot in städtischen Ballungszentren – sind zwei Seiten einer Medaille.

Die Wohnungsfrage wird zunehmend zur sozialen Frage.  
Die demografische Entwicklung verschärft diese weiter.

## Wohnen ist ein Menschenrecht

Angemessener Wohnraum ist für jeden Menschen unverzichtbar. Wohnraum als Existenzgut „für alle“ gehört zur staatlichen Daseinsvorsorge. Die Wohnung ist für den Menschen Lebensmittelpunkt, Rückzugsbereich und Ruhepol zugleich. Sorgen um den bezahlbaren Wohnraum verursachen erhebliche Existenzängste.

Die Verwirklichung des Rechts auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen muss als Staatsziel in die Verfassung aufgenommen werden.

## Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land schaffen

Die räumliche Entwicklung in Deutschland ist geprägt durch ein Nebeneinander von demografisch und ökonomisch wachsenden, schrumpfenden und stagnierenden Räumen. Das Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse überall im Bundesgebiet herzustellen, ist in Artikel 72 des Grundgesetzes (GG) angelegt. Ein zentraler Aspekt gleichwertiger Lebensverhältnisse ist der Zugang zu Leistungen der Daseinsvorsorge. Dieser ist aktuell in vielen ländlichen Regionen und benachteiligten Stadtquartieren gefährdet. Politik und Verwaltung sind aber verpflichtet, allen Bürgerinnen und Bürgern die Leistungen zur Verfügung zu stellen, die für eine menschenwürdige Existenz unabdingbar sind, und dies in guter Qualität, zu erschwinglichen Preisen und in zumutbarer Entfernung. Dazu zählen insbesondere die medizinische Versorgung, frühkindliche und schulische Betreuungs- und Bildungsangebote, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Post und Telekommunikation sowie Einkaufsmöglichkeiten.

- Medizinische Versorgung ist zu garantieren: unter anderem durch Sicherstellungszuschläge, Öffnung der Krankenhäuser für ambulante Behandlungen, aufsuchende Pflege sowie Steuerung der Niederlassungen von Ärztinnen und Ärzten.
- Ländliche Räume müssen wiederbelebt werden, indem die Infrastruktur (Breitbandinternet, barrierefreier ÖPNV, Schulen, Kitas) ausgebaut wird. Der Bund muss die Länder und Kommunen dabei unterstützen.

## Investitionsprogramm öffentliche Wohnungsbauförderung auflegen

Öffentliche Investitionen in bezahlbaren Wohnraum für mittlere und untere Einkommen in städtischen Ballungsräumen führen dazu, dass mehr Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen Zugang zu einem Arbeitsmarkt mit zahlreichen Jobs erhalten. Solche Investitionen verbessern die Chancengerechtigkeit und bewirken einen Rückgang der Armut.

Bund, Länder und Kommunen müssen in einer konzertierten Aktion ein Investitionsprogramm für öffentliche Wohnungsbauförderung auflegen, das die Wohnungssituation von Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen verbessert.

### Sozialen Wohnungsbau stärken

Eine Schlüsselrolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, den die Menschen sich tatsächlich leisten können, kommt dem sozialen Wohnungsbau zu. Während in den letzten Jahren die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum in städtischen Ballungsräumen rasant angestiegen ist, hat sich das Angebot stetig verkleinert. So ist der Bestand an Sozialwohnungen von vier Millionen Anfang der 1980er-Jahre auf derzeit etwa eineinhalb Millionen Wohnungen zurückgegangen. Und jährlich fallen weitere 80.000 Wohnungen aus der Förderung heraus. Private Unternehmen können unter den Bedingungen des freien Marktes kostengünstigen Wohnraum nicht ausreichend bereitstellen. Öffentliche Wohnungsunternehmen, obwohl sie früher vielfach ein zuverlässiges Instrument zur Versorgung finanzschwächerer Haushalte mit Wohnraum waren, erfüllen diese Aufgabe selten.

- Öffentliche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften umfassend stärken.
- Bundeszuständigkeit für sozialen Wohnungsbau herstellen.
- Förderung durch Bund dauerhaft ausbauen (derzeit 1,5 Mrd. € / Jahr sind zu wenig).
- Sozialbindung von 15 auf 30 Jahre anheben.
- Baulandmobilisierung verbessern und Spekulation verhindern, zum Beispiel durch Einführung einer Grundsteuer C und durch verbesserte Möglichkeiten, bei Verkäufen durch die öffentliche Hand vom Marktpreis abzuweichen.
- Prüfen, inwieweit es zur Entstehung preisgünstigen Wohnraums beitragen könnte, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen.

### Verarmung durch hohe Mieten verhindern

Allgemein gilt, dass der Anteil der Mietkosten bei unteren und mittleren Haushaltseinkommen höchstens 30 Prozent betragen sollte. Insbesondere in Deutschlands Großstädten rutschen jedoch viele Menschen durch hohe Mieten in Armut. Das verstärkt die Ungleichheit in Deutschland. Bereits gut eine Million Haushalte mit 1,6 Millionen Bewohnern müssen mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Kaltmiete ausgeben, ohne die Möglichkeit zu haben, auf kostengünstigeren Wohnraum auszuweichen. Etwa 1,3 Millionen Haushalte

verfügen nach Abzug der Mietzahlung nur noch über ein Resteinkommen unterhalb der ALG-II-Regelsätze. Immer mehr Haushalte „mieten sich arm“. Auch geförderte Mieten sind vielfach noch zu teuer für diejenigen, die den dringendsten Versorgungsbedarf haben.

- Mietpreissteigerungen bei hohen Mietbelastungen müssen wirksam eingeschränkt werden, indem Ausnahmeregelungen bei der Mietpreisbremse abgeschafft, die Datenbasis des Mietspiegels verbreitert und dessen Geltungsdauer verlängert werden.
- Instrumente zur Orientierung der Mieten an der Einkommenshöhe sind zu prüfen, damit die Mietbelastung finanzschwächerer Haushalte 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigt.
- Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau (wie etwa der Wohnberechtigungsschein) sind konsequent einzuhalten, Fehlbelegungen sind zu vermeiden.

### „Kleine“ Wohnungen bauen

Die Versorgungslücke beim Wohnraum unterscheidet sich stark nach Haushaltsgröße. Für Alleinstehende, Rentnerinnen und Rentner, Auszubildende und Studierende sowie andere „kleine“ Haushalte gibt es in den Ballungsräumen viel zu wenig Wohnraum. In der Folge müssen viele Haushalte auf (zu) große Wohnungen ausweichen und zahlen entsprechend Mieten, die sie sich kaum leisten können.

Im Wohnungsneubau ist darauf zu achten, insbesondere ausreichend Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte zu schaffen.

### Barrierefreiheit umfassend umsetzen

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist nicht systematisch erfasst. Schätzungen gehen von 1,6 Millionen fehlenden barrierefreien Wohnungen aus. Barrierefreiheit nach DIN ist zwar für einen Teil neu gebauter Wohnungen in den Ländern vorgeschrieben; sie wird aber nur unzureichend umgesetzt und überwacht und teilweise sogar aufgeweicht.

Zudem wird Barrierefreiheit noch zu sehr auf die Zielgruppen Senioren und Menschen mit Behinderungen bezogen. Dabei bietet Barrierefreiheit oder -armut einen Komfort, von dem Nutzerinnen und Nutzer in allen Altersklassen und Lebenslagen profitieren. Dieser Komfort sollte für jede Wohnung selbstverständlicher Standard werden, genauso wie heute eine Toilette in der Wohnung. Barrierefreies Bauen erhöht die Baukosten nur um etwa ein Prozent. Es ist also keine Frage der Kosten, sondern der Konzeption und Planung. Die Vermeidung von Barrieren in Neubauten kann sich dabei auf

solche Maßnahmen konzentrieren, die besonders wirksam sind bzw. späteren, oft teuren Umbauten vorbeugen. Hierzu zählen breite Haus-, Wohnungs- und Zimmerzugänge, ein Aufzug, ausreichende Bewegungsflächen sowie ein Bad mit bodengleicher Dusche.

- Barrierefreiheit nach DIN-Standards ist für eine größere Zahl von Wohnungen zu verwirklichen. Geltende Rechtsnormen dürfen nicht aufgeweicht werden. Die zukünftigen Bedarfe zur Barrierefreiheit sind wissenschaftlich zu erfassen.
- Das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ ist auszuweiten. Umbaumaßnahmen zur Barriereerduzierung müssen im Bürgerlichen Gesetzbuch von der Verpflichtung zum Rückbau bei Übergabe der Mietsache ausgenommen sein.
- Barriereerduzierte Wohnungen müssen in allen Neubauten Standard werden. Sinnvoll ist, sich auf Maßnahmen zu konzentrieren, die späteren teuren Umbauten vorbeugen.

## **Einkommen finanzschwacher Mieterinnen und Mieter erhöhen**

Die Wohnkostenbelastung betrifft Haushalte umso negativer, je niedriger deren Einkommen ist. Ihre Last liegt dann vielfach bei 40 Prozent und darüber. Nicht nur preisgünstiger Wohnraum muss her. Daneben ist auch von einer zweiten Seite aus zu verbessern, dass die Menschen sich das Wohnen leisten können. So tragen eine deutliche Anhebung des Mindestlohns, die Zurückdrängung prekärer Beschäftigung (Beispiele sind Minijobs, Leiharbeit, Kettenbefristungen oder unfreiwillige Teilzeit), eine Stärkung von Tarifverträgen sowie die Rückkehr zu Renten, die den Lebensstandard sichern, dazu bei, dass Mieten bezahlbar sind. Das Wohngeld entlastet Haushalte mit geringen Einkommen bei ihren Wohnkosten. Es wurde zuletzt zum 1. Januar 2016 erhöht.

- Das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft müssen jährlich an die Energiekosten-, Mietpreis- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Diese Anpassungen müssen zusätzliche Bedarfe von Menschen mit Behinderungen berücksichtigen.
- Verbesserte Haushaltseinkommen erreicht man unter anderem durch Anhebung des Mindestlohns, Zurückdrängung prekärer Beschäftigung (wie Minijobs, Kettenbefristungen und unfreiwilliger Teilzeit), Stärkung von Tarifverträgen sowie Rückkehr zu lebensstandardsichernden Renten.

### **Impressum**

Sozialverband Deutschland e. V.  
Abteilung Sozialpolitik  
Stralauer Straße 63  
10179 Berlin  
Tel. 030 72 62 22-0  
Fax 030 72 62 22-311  
kontakt@sovd.de  
www.sovd.de • www.sovd-tv.de  
www.sovd.de/mitgliedsantrag

### **Bildquelle**

Titel: unter Verwendung  
© elxeneize - stock.adobe.com

### **Druck**

SoVD Bundesgeschäftsstelle, Berlin

### **Stand**

Juni 2018