

## 2 Sozialpolitik

### Wohnen

## Jeder Mensch braucht ein Zuhause

Bezahlbarer Wohnraum ist vielerorts knapp

**Wohnen ist ein Menschenrecht. In der Europäischen Sozialcharta haben sich die Unterzeichnerstaaten verpflichtet: "1. den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern, 2. der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen und 3. die Wohnkosten für Menschen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind."**

Auch wenn der Text der Charta kaum überall bekannt sein dürfte, wird sein Anliegen in Deutschland doch breit geteilt: In der repräsentativen Bevölkerungsumfrage, die der Deutsche Caritasverband zum Start seiner Jahreskampagne in Auftrag gegeben hat, betonten drei Viertel der Befragten, es sei ihnen sehr (!) wichtig, dass das Menschenrecht auf eine Wohnung für alle gewährleistet ist. Gleichzeitig sehen 60 Prozent der Befragten aktuell den gesellschaftlichen Zusammenhalt durch hohe Wohnkosten unmittelbar bedroht. 80 Prozent der Befragten bewerten hohe Wohnkosten als erhebliches Armutsrisiko. Bezahlbares Wohnen landet damit auf Platz 4 der Rangliste wichtiger sozialpolitischer Themen – hinter Pflege, Kinderarmut und Alterssicherung, vor Zukunftsfragen der Krankenversicherung und der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit.

#### Wohnungsbau stagniert

Seit Jahren werden zu wenige Wohnungen gebaut. Vor allem beim für Haushalte mit niedrigen Einkommen erschwinglichen Wohnraum stagniert der Neubau. Das Jahr 2009 markierte mit 159.000 fertiggestellten Wohnungen den Tiefpunkt bei der Neubautätigkeit; der seither beobachtbare Anstieg reicht nicht aus, um die entstandenen Engpässe zu überwinden. Die relativ größte Lücke klafft im Segment des geförderten Wohnungsbaus. Die Ursachen der stotternden Bautätigkeit sind vielfältig; die mangelnde Verfügbarkeit bezahlbaren Baulands wird von potentiellen Investoren besonders beklagt. Viele Kommunen haben nur sehr verzögert auf die erkennbare Wohnungs-

knappheit reagiert. Mit dem Bauplanungsrecht verfügen sie über ein starkes Instrument, mit dem sie bestimmen, wo, wie und was gebaut wird. Durch Ausgestaltung der kommunalen Bauland- und Liegenschaftspolitik können und müssen sie einen wesentlichen Beitrag zu einer sozial ausgerichteten Wohnungspolitik leisten.

#### Haushalte mit niedrigen Einkommen gefährdet

Beratungsstellen der Caritas nehmen wahr, dass Ratsuchenden der Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum in den letzten Jahren zunehmend erschwert oder verwehrt wird. Ihre Berichte waren Ausgangspunkt für die Jahreskampagne 2018 des Deutschen Caritasverbandes. Wo Menschen eine Wohnung fehlt, fehlt ihnen ein Ort, an den man sich zurückziehen kann, der Geborgenheit und Sicherheit bietet: Jeder Mensch braucht ein Zuhause! Das Mandat, sich für mehr Wohnraum einzusetzen, ergab sich für die Caritas aus der Tatsache, dass das Thema "bezahlbares Wohnen" gerade für Personen mit niedrigem Einkommen oder Handicap besonders kritisch ist. Die Ergebnisse der Caritas-Studie bestätigten den Praxis-Befund: 83 Prozent der Menschen mit einem Einkommen unter 1.500 Euro halten die Frage nach bezahlbarem Wohnraum für äußerst oder sehr dringlich (im Vergleich zu 76 Prozent insgesamt).

#### Sozialen Wohnungsbau fördern

Als Antwort erfährt – über alle Einkommensgruppen hinweg – die Forderung nach Ausbau des sozialen Wohnungsbaus breite Unterstützung. 84 Prozent aller Befragten befürworten eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus, 80 Prozent eine gezielte Förderung von Wohnungsgenossenschaften. Die – vor einigen Jahren unter Ökonomen und Politikern sehr verbreiteten – Hoffnungen, allein mit einer Verbesserung der Subjektförderung – mit Anpassungen etwa beim Wohngeld – Engpass-Situationen auf dem Wohnungsmarkt vermeiden und Bezahlbarkeit von Wohnungen für alle gewährleisten zu können, sind verschwunden. Seit der Finanzkrise ist eine wachsende Verflechtung von Kapital- und Immobilienunternehmen erkennbar, der Einfluss gewinnorientierter Wohnungsunternehmen nimmt zu. Die Eigentümerstruktur hat sich verschoben: Heute besitzen noch 50 Prozent der Wohnungseigentümer nur eine Wohnung, 10 Prozent der

# Sozialpolitik

## Wohnen

Mietwohnungen befinden sich in kommunalem Eigentum, nur noch knapp 10 Prozent im Besitz von Genossenschaften. Kapitalmarktorientierte Unternehmen nutzen besonders systematisch alle Werthebel wie regelmäßige Mieterhöhungspotenziale, was das Wohnen weiter verteuert. Der soziale Wohnungsbau muss für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit Wohnraum eine zentrale Stellung zurückerlangen: Im Gegenzug zu finanzieller Unterstützung verpflichten sich Bauherren, Wohnungen für eine festgelegte Dauer (25 bis 30 Jahre scheinen dem Caritas-Verband ideal) zu einem vergünstigten Mietzins an bedürftige Personen zu vermieten. Aufgrund auslaufender Bindungsfristen nimmt die Zahl der sozial gebundenen Wohnungen derzeit um jährlich 40.000 bis 60.000 Wohnungen ab.

Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern, müssen Maßnahmen der Landes- und der kommunalen Ebene gut ineinandergreifen. Während die kommunale Ebene für die Ausgestaltung der Belegungsbindung zuständig ist, ist es Aufgabe der Bundesländer, die vom Bund für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellten Kompensationsmittel für diesen zu nutzen und die Wohnraumförderprogramme attraktiv zu gestalten. Der Bund hat durch die Anhebung der Kompensationsmittel und flankierende Initiativen – wie das in der letzten Legislaturperiode gestartete Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Rahmenbedingungen zuletzt spürbar verbessert. Der seit dem 7. Februar vorliegende Entwurf des Koalitionsvertrages zwischen CDU/CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode signalisiert die Bereitschaft des Bundes, seine Verantwortung für die Wohnungsbauförderung weiter und umfassender wahrzunehmen. Das ist gut. Anpassungen bei den Kosten der Unterkunft und beim Wohngeld sind dadurch keineswegs überflüssig. Es wird im Detail darauf zu achten sein, dass und wie die verabredeten Maßnahmen umgesetzt werden – und dabei den Blick über den Bau einzelner Wohnanlagen hinaus auf die Quartiersentwicklung zu richten.

### Kirche und Wohnen

Das Engagement von Kirche und Caritas für die Realisierung des Menschenrechts auf Wohnen hat eine lange Ge-

schichte. Die Wohnungslosenarbeit, der Bau von Mutter-Kind-Wohnungen, der Betrieb von Altenheimen und von barrierefreien Wohngruppen für Menschen mit Behinderung – das alles ist Teil aktiver Mitverantwortung in der Wohnungspolitik. Angesichts der skizzierten Zeichen der Zeit bleibt es drängende Aufgabe der kirchlichen Liegenschaftsverwaltungen, der Bistümer, Pfarrgemeinden und Caritasverbände zu prüfen, wie sie mit den ihnen zur Verfügung stehenden Immobilien bezahlbares Wohnen ermöglichen und Segregation in den Städten entgegenwirken können.

Innovative sozialräumliche Quartiersprojekte – wie das "Lebenshaus St. Leonhard" der Caritas in Frankfurt, das Projekt "In der Heimat wohnen" in Bamberg oder der geplante "Campus Lorenzo" in Leipzig machen vor, wie diese Verantwortung wahrgenommen werden kann. Sie schaffen Orte lebendigen Miteinanders, an denen die Wohnung mehr ist als ein Dach über dem Kopf. Auch wenn in der Caritas-Studie die meisten Menschen – gefragt danach, welche Aspekte des Wohnumfelds besonders wichtig sind, um sich zuhause zu fühlen – einen guten öffentlichen Personennahverkehr nennen, so folgen auf den Plätzen 2 und 3 Kinderbetreuung und Pflegedienste, originäre Angebote der Wohlfahrtsverbände. Sie bewähren sich damit im Quartier als gemeinwohlorientiertes Gerüst sozialer Infrastruktur, wo es darum geht, Heimat und Zuhause zu (er)leben.

(Alle zitierten Dokumente – das Positionspapier ebenso wie die Studie "Menschenrecht auf Wohnen" – finden sich auf der Kampagnenhomepage des Deutschen Caritasverbandes [www.zuhause-fuer-jeden.de](http://www.zuhause-fuer-jeden.de))

| [Eva Maria Welskop-Deffaa](#),  
Vorstand Sozial- und Fachpolitik des Deutschen  
Caritasverbandes, Mitglied im ZdK

| [Hannah Beck](#),  
Leiterin des Projektbüros "Initiative für gesellschaftlichen Zusammenhalt" beim DCV