

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

