

HINTERGRUND

Bezahlbarer Wohnraum

Der gegenwärtige Mangel an Wohnraum belastet Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen besonders schwer. Wenn wohnungslose Menschen mit Polizisten, Pflegepersonal und anderen Berufsgruppen um den letzten Rest an bezahlbarem Wohnraum konkurrieren, wird deutlich: Der Markt nimmt keine Rücksicht auf die Lebensverhältnisse der Menschen und das gefährdet den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Bezahlbarer Wohnraum ist zu einem zentralen Bestandteil der Verteilungsgerechtigkeit geworden.

Wie angespannt der Wohnungsmarkt an vielen Orten in Baden-Württemberg ist, ist seit langem bekannt und politisch mitverursacht. In Wachstumsregionen, Universitätsstädten und Ballungsräumen mangelt es an bezahlbarem und nach Anzahl der Bewohner*innen angemessenem Wohnraum. So fehlen nach aktuellen Schätzungen in Baden-Württemberg derzeit 80.000 bis 150.000 Wohnungen. Doch diese Entwicklung kommt nicht überraschend: Die Politik der letzten 20 Jahre hat den kommunalen Wohnungsbestand privatisiert, der öffentlich geförderte Wohnungsbau ging zurück und die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau wurde abgeschafft. Auch die gestiegene Anzahl an geflüchteten Menschen in Baden-Württemberg ist keineswegs Ursache der Wohnungsnot, sondern hat den Wohnraumangel erst wieder in die öffentliche und politische Aufmerksamkeit gerückt.

Im Rahmen der Wohnraumallianz BW wurde 2017 die Prognos AG mit der Untersuchung des „Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg“ beauftragt. Bis zum Jahr 2030 werden laut Prognos rund 22.000 Mietwohnungen aus der Preisbindung des sozialen Wohnraums herausfallen. In der laufenden Legislaturperiode von 2015 bis Ende 2020 betraf das demnach bereits rund 12.900 Wohnungen.

➤ **Überhöhte Mieten verursachen Armut**

Überhöhte Mieten sind mittlerweile ein wesentlicher Treiber, dass Menschen und Familien in Armut geraten. Schon der Armuts- und Reichtumsbericht des Landes von 2015 machte deutlich: Einkommensschwache Haushalte müssen rund 43 Prozent ihres monatlichen Budgets für Wohnkosten einsetzen. Das ist anteilmäßig fast doppelt so viel wie beim Durchschnitt der Gesellschaft (23,5 Prozent). Gleiches zeigte sich bei Haushalten mit einem Kind (42,2 Prozent) und Alleinerziehenden (40,3 Prozent). Seither hat sich die Situation weiter zugespitzt und belastet zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen.

Steigende Kosten für Haushaltsenergie wie Strom, Gas und Heizenergie belasten viele Haushalte zusätzlich. Besonders hart trifft es Haushalte, die auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen sind. Denn die Pauschale für Stromkosten, die im Rahmen der Grundsicherung vorgesehen ist, spiegelt nicht die tatsächlichen Preise. Auch Haushalte aus dem unteren Einkommenssegment zahlen, bezogen auf ihr monatlich verfügbares Budget, sehr viel. Können die steigenden Energiekosten nicht mehr bezahlt werden, kommt es zu Stromsperren. Eine Grundversorgung an Strom und Wasser gehört jedoch zum Existenzminimum. Nur wenn sie gewährleistet ist, ist eine Wohnung tatsächlich bewohnbar. Wie Energiearmut verhindert werden kann, muss stärker in den politischen Fokus rücken und als soziale Dimension der Energiewende mitgedacht werden.

➤ **Wohnungspolitik ist Sozialpolitik**

Armutgefährdeten Haushalten wird die gesellschaftliche und kulturelle Teilhabe durch ihre Wohnsituation erschwert. Sie leben häufig in beengten Wohnverhältnissen, mangelhaftem Wohnraum, mangelhaftem Wohnumfeld. Die räumliche Ausgrenzung geht einher mit einer schwach ausgeprägten infrastrukturellen Anbindung und verhindert gesellschaftliche Teilhabe. Die Wohnsituation vieler Armutsbetroffener marginalisiert und stigmatisiert sie zugleich. Hier wird deutlich: Wohnungspolitik ist Sozialpolitik. Sie sollte das Ziel verfolgen, Raum für alle Menschen zu schaffen, unabhängig von ihren sozialen Lagen. Wohnraum zu erhalten und Wohnungslosigkeit zu verhindern muss daher oberste Priorität haben. Es ist zudem wichtig, dass die Stadtteile und Quartiere durchmischt sind und nicht ärmere Menschen in gewisse Viertel gedrängt werden. Denn im gelingenden Zusammenleben in den Quartieren liegt ein wesentlicher Schlüssel, damit auch benachteiligte Menschen und Familien Teilhabechancen erhalten. Dies ist keine Selbstverständlichkeit, sondern benötigt zum einen gesamtgesellschaftliche Anstrengungen und zum anderen auch politische Steuerung durch gezielte Investitionen und Förderung.

Herausforderungen für die kommenden fünf Jahre

- Im aktuellen Landeswohnraumförderprogramm sind 182,95 Millionen Euro für die Mietwohnraumförderung vorgesehen. Das Land beabsichtigt, damit den Neubau von 2.108 Wohneinheiten zu fördern. Um die bis 2030 notwendigen 6.000 Sozialwohnungen pro Jahr zur Verfügung stellen zu können, müssen die Fördermittel des Landes fast verdoppelt werden.
- Zweckbindungen von Sozialwohnungen müssen erhalten und wieder erweitert werden. Der Bestand von Sozialwohnung ist über den Ankauf von Belegungsrechten zu schützen.
- Grundstücke für den Bau von neuen Wohnungen müssen Auflagen für ein Sozialkonzept erfüllen und entsprechend gezielt vergeben werden. Quoten für den Anteil an gefördertem Wohnraum (etwa 30 Prozent) müssen festgelegt und als Standard fixiert werden. Ebenso muss das Zweckentfremdungsgesetz innerhalb der Kommunen durchgesetzt und überprüft werden.
- Ungenutzter Wohnraum muss wiedererschlossen werden, etwa indem bestehende Instrumente wie die Wiedervermietungsprämie ausgeweitet werden.

Werden einkommensschwache Personen und Haushalte unterstützt, verhindert dies Wohnungslosigkeit. Die Preisspirale insbesondere bei den Mieten muss durch politische Regulierung durchbrochen werden, auch bei Neubauten und Sanierungen. Ein offensives Durchsetzen von Mietpreisbremsen ist notwendig. Hierfür helfen qualifizierte Mietspiegel, die eine realistische Übersicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete schaffen.

Wenn ausreichend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist, kann dies mittelfristig ein wesentlicher Beitrag sein, damit Einrichtungen für wohnungslose Menschen überflüssig werden. Bis dahin müssen die Einrichtungen dringend menschenwürdig gestaltet werden. Die kommende Landesregierung muss die Kommunen dahingehend verstärkt sensibilisieren und unterstützen. Eine geeignete Maßnahme wäre eine beim Ministerium für Soziales und Integration angesiedelte Koordinationsstelle für die Wohnungslosenhilfe. Die Koordinations- und Informationsarbeit dieser unparteilichen Stelle soll sich sowohl an die Kommunen als auch an die Träger der freien Wohlfahrtspflege richten, um die Versorgungssicherheit, aber auch die Struktur und die Qualität sicherzustellen.

Das Land muss in seiner Klimaschutzstrategie auch die soziale Dimension von Klimaschutz und Energiewende in den Blick nehmen. Für Haushalte mit geringem Einkommen kann beispielsweise eine umfassende Energieberatung kostenfrei zur Verfügung stehen. Erprobte und wirksame Energieberatungen wie der „Stromspar-Check“ sind flächendeckend durch Landesmittel zu fördern. Die Hürden für Stromsperrern müssen unbedingt höher gelegt werden, um diese nach allen Möglichkeiten zu verhindern.

Wohnen und leben Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialen Hintergrund gut durchmischt zusammen, fördert dies eine gleichberechtigte soziale Teilhabe für alle Menschen. Das verhindert, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen stärker Belastungen – wie etwa gesundheitlichen – ausgesetzt sind. Werden Sozialräume inklusiv – also für alle zugänglich – gestaltet, kann die Trennung durchbrochen werden. Ein Schlüssel liegt darin, Sozialräume so auszurichten, wie der Bedarf es erfordert. Dazu gehören auch neue Mobilitätskonzepte für den städtischen wie für den ländlichen Raum. Die Förderungen des Landes müssen ausgebaut werden und dem Grundsatz sozioökonomisch asymmetrischer Verteilung entsprechen.