



Hintergrund zum Thema Wohnen

Ihre Ansprechpartner:

Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.

Thomas Rutschmann

Telefon: 0761 / 21 807-58

E-Mail: thomas.rutschmann@agj-freiburg

Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V.

Heiner Heizmann

Telefon: +49 711 2633-1181

E-Mail: heizmann.h@caritas-dicvrs.de

Die Versorgung mit ausreichendem, qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum in einem annehmbaren Wohnumfeld ist Voraussetzung für eine ausreichende soziale Teilhabe und Lebensqualität. Eine Wohnung ist Lebensmittelpunkt, Rückzugsort und elementare Grundlage für die Entwicklung und Entfaltung eines Menschen. Wohnen ist damit nicht nur ein menschliches Grundbedürfnis, sondern betrifft unmittelbar die Menschenwürde und gehört zum als notwendig anerkannten Existenzminimum. Die Erhaltung von Wohnraum und die Verhinderung von Wohnungslosigkeit muss daher oberste Priorität haben.

Die angespannte Situation am Wohnungsmarkt an vielen Orten Baden-Württembergs ist lange bekannt. Auch ist seit geraumer Zeit die Wohnraumentwicklung prekär. In Wachstumsregionen, Universitätsstädten und Ballungsräumen mangelt es an bezahlbarem und angemessenem Wohnraum. So fehlen nach aktuellen Schätzungen in Deutschland rund 1 Million Wohnungen, in Baden-Württemberg wird derzeit von 80.000 – 150.000 fehlenden Wohnungen ausgegangen. Doch diese Entwicklung kommt nicht überraschend: die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestands, der Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau haben ihren Ursprung in der Politik der letzten 20 Jahre. Auch die gestiegene Anzahl an geflüchteten Menschen in Baden-Württemberg ist keineswegs Ursache der Wohnungsnot, sondern hat die Thematik 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. Sie stellt zunächst wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum dar und weist u.a. einen jährlichen Bedarf von neu zu schaffendem sozialem Wohnraum von 6.000 Einheiten pro Jahr aus. Hintergrund ist das Herausfallen von jährlich 1.500 Wohneinheiten aus der Mietbindung sowie gleichzeitig wachsendem Bedarf an sozialem Mietwohnraum für Menschen im Sozialleistungsbezug und/oder von Wohnungslosigkeit Bedrohten. Bis zum Jahr 2030 werden laut Prognos, rund 22.000 Mietwohnungen aus der Preisbindung herausfallen. Davon entfallen mit rd. 12.900 Wohnungen allein fast 60 % auf den Zeitraum 2015 bis 2020, was gerade einen kurzfristig drängenden Bedarf in Baden-Württemberg signalisiert.

In den Bemühungen zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zeigt sich, gerade in Baden-Württemberg, die Herausragende Rolle der Kommunen. In der gegenwärtigen Situation der Kapitalmärkte ist Landesförderung zwar wichtig aber nicht (mehr) zentral. Der Zugang zu Grundstücken bzw. deren Vergabe und Bindung stellt aktuell das entscheidende Moment zur Wohnraumversorgung dar. Weiterhin sind es die Instrumente wie bspw. das Zweckentfremdungsverbot oder der Milieuschutz die schnell und zuverlässig wirken.

Der entscheidende Schlüssel in der Schaffung und des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum liegt also nicht (mehr) in Berlin oder Stuttgart – in den Kommunen werden die Weichen gestellt. Für die Kommunalwahl 2019 bedeutet dies: verantwortliche kommunale Wohnungspolitik muss Antworten auf die Fragen der Grundstücksvergabe, Bebauungspläne und Mietbindungen finden. Damit Wohnen nicht zum Luxus wird sondern Grundlage einer lebendigen, bunten und gerechten Gesellschaft bleibt – hier bin ich zu Hause, hier gestalte ich mit.

Das bedeutet konkret:

1. Es müssen mindestens 1.500 Wohnungen geschaffen werden, um den Status Quo zu erhalten; bis 2017 wurden nur ca. 1.000 pro Jahr gebaut. Allein um den aktuellen Bestand an gebundenen Mietwohnungen konstant zu halten, müssten bis zum Jahr 2030 22.000 preisgebundene Wohnungen in Baden-Württemberg geschaffen werden.
2. Mit den im aktuellen Landeswohnraumförderprogramm vorgesehenen 182,95 Mio Euro für die Mietwohnraumförderung beabsichtigt das Land, den Neubau von 2.108 Wohneinheiten in der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung zu fördern.
3. Um die zu bis 2030 notwendigen 6.000 Sozialwohnungen pro Jahr zur Verfügung stellen zu können, müssen die Fördermittel des Landes fast verdoppelt werden.

Die Bestände von preisgebundenen Mietwohnungen sind in Baden-Württemberg seit 2002 von 137.200 jedoch kontinuierlich zurückgegangen und lagen im Jahr 2016 nur noch bei rd. 57.400 Wohnungen. Damit kam es in diesem Zeitraum zu einem Rückgang der Wohnungsbestände von rund 79.800 Wohnungen, was einem Rückgang von 58 % entspricht.

Im Vergleich zu anderen Flächenländern in Westdeutschland sowie im Bundesschnitt weist Baden-Württemberg sowohl absolut betrachtet als auch bezogen auf die Einwohner einen deutlich unterdurchschnittlichen Bestand an sozialen Mietwohnungen auf.

Aktuelle Daten und Zahlen zum Thema Wohnen

- Im Jahr 2015 entfielen mit 60.300 gebundenen Wohnungen 5,5 % der bundesweiten Bestände auf Baden-Württemberg (bei 13 % der Bevölkerung Deutschlands).
- Die Quote von gebundenen Mietwohnungen je 1.000 Einwohner ist zudem seit 2002 von 12,9 auf 5,5 im Jahr 2015 zurückgegangen.
- Im Vergleich zu Bayern (11,6), NRW (26,7) und Hessen (16,3) weist Baden-Württemberg im Jahr 2015 somit einen weit unterdurchschnittlichen Angebotsbestand im sozialen Wohnungsbau mit sehr geringem Marktanteil auf und ist im Vergleich zu anderen Bundesländern von einem überdurchschnittlichen Rückgang der Wohnungsbestände seit 2002 gekennzeichnet.
- Eine Befragung unter 431 Gemeinden aus dem Jahr 2015 zeigt, dass noch alle kreisfreien Städte in Baden-Württemberg über gebundene Wohnungsbestände verfügen. Auf Ebene der Gemeinden verfügt lediglich rd. ein Drittel in Baden-Württemberg über gebundenen Wohnraum.

Weitere Informationen:

- Eduard Pestel Institut, Wohnungsmärkte.
<https://www.pestel-institut.de/themenbereiche/wohnungsmarkt/>
- Prognos AG, Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg, 2017
https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Wohnraum-Allianz/PM_308_Prognos_Bericht_L-Bank_Wohnraumbedarf_in_Baden-W%C3%BCrtemberg_Management-Su....pdf