

KOMMUNALWAHLEN 2019

Hier bin ich zu Hause,  
hier gestalte ich mit.



Baden-  
Württemberg

## Positionen und Forderungen zum Thema Wohnen

### Ihre Ansprechpartner:

Caritasverband für die Erzdiözese Frei-  
burg 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

---

## Prinzipien einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik

---

### **Wohnungspolitik schafft Raum für alle Menschen**

Die Wohnung und der Raum um die Wohnung herum ist der Ort, an dem Menschen beheimatet sind. Lebendige und bunte Quartiere sind kein Luxus, sondern gesellschaftspolitische Notwendigkeit um sozialen Zusammenhalt zu sichern.

**Lebendige Quartiere i.S. von gut gelingendem Zusammenleben sind keine Selbstverständlichkeit, sondern benötigen gesamtgesellschaftlichen Anstrengungen und somit Investitionen in die Quartiere.**

### **Wohnungspolitik ist Sozialpolitik**

Daraus folgt, dass jeder Mensch ein Dach über dem Kopf – eine Wohnung – unbedingt braucht. Wohnen ist 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. Wohnungspolitik ist immer ein Beitrag zu Teilhabegerechtigkeit.

### **Wohnungspolitik muss regulieren**

Genauso wenig wie der Mindestlohn kann der Preis für eine Wohnung für Menschen mit geringerem Einkommen dem „freien Markt“ überlassen werden. Deshalb muss die Wohnungspolitik sicherstellen, dass bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Menge und menschenwürdiger Qualität zur Verfügung steht.

---

## Wohnungsbestand

---

### **Zweckentfremdungsverbot – Bekämpfung des Leerstands**

Das bestehende Landesgesetz (ZwEWG) ermöglicht es, den Kommunen durch eigene Satzung die Zweckentfremdung (z.B. Leerstand, Ferienwohnung) zu verbieten und/oder mit Auflagen zu verknüpfen.

**Ankauf von Belegungsrechten – Bestandschutz für Sozialwohnungen** Um dem Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands entgegenzutreten und günstigen Wohnraum zu schützen, kann die Kommune über den Ankauf von Belegungsrechten im Bestand steuern. Privateigentümer oder Wohnungsgesellschaften schließen mit der Kommune einen Vertrag, in dem i.d.R. über 3 mögliche Einkommensgruppen Bindungen vereinbart werden.

**Umwandlungsprämie – ungenutzten Wohnraum erschließen**

Die Kommune ruft auf, ungenutzten Wohnraum (Einliegerwohnung, Studentenzimmer etc.) zur Verfügung zu stellen und bietet von finanziellen oder steuerlichen Prämien bis zu Garantieverträgen (Sozialamt) Hilfe an und/oder übernimmt ein umfassendes Vermieterisiko. Auch Eigentümer von Büros und Gewerbeflächen können motiviert werden, die Flächen durch Umbau in attraktive Wohnungen umzuwandeln.

---

## Wohnungsbau

---

**Kommunaler Wohnungsbau – Sozialwohnungen als Kernkompetenz**

Kommunale Wohnungsbauunternehmen wurden in den letzten Jahren, neben dem Verkauf von kommunalen Bauflächen, zu einer der Haupteinnahmequellen vieler Kommunen. Während die Sanierung kommunaler Haushalte eine zentrale kommunale Verantwortung darstellen, muss nun eine Vorreiterrolle in der Wohnraumschaffung für alle Bürgerinnen und Bürger eingenommen werden.

**Liegenschaftspolitik – kommunale Grundstücke gezielt nutzen**

Kommunale Grundstücke sind das zentrale Gestaltungselement der Kommunen, daher ist es notwendig Grundstücke über Konzeptvergabe oder in Erbpacht verantwortlich zu verwalten.

- In die Konzeptvergabe muss die Festlegung von Quoten für den Anteil an gefördertem Wohnraum (z.B. 30 %) standardisiert Einzug finden.
- Eine kreative Liegenschaftspolitik kann geeignete Randzonen von Gewerbegebieten zu Wohngebieten umwidmen.
- Genossenschaften und Investoren können durch Förderung oder angemessene Renditensicherung (Garantieverträge /Risikoausgleich) als neue Partner im geförderten Wohnungsbau gewonnen werden.

**Milieuschutz – Erhaltungssatzung unter sozialen Gesichtspunkten**

Erhaltungssatzungen sind baurechtliche Satzungen, die von den Gemeinden in Deutschland auf der Grundlage des Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch erlassen werden können um den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Quartier zu schützen.

---

## Rahmenbedingungen

---

### **Kommunale Wohnungsbauunternehmen – schaffen, stärken, verpflichten**

- Falls keine kommunalen Unternehmen vorhanden sind, kann die Kommune selbst gründen. Hier ist nicht nur der soziale Wohnungsbau, sondern auch die wirtschaftlichen Interessen der Kommunen in den Blick zu nehmen.
- Wenn kommunale Unternehmen bestehen, muss die Kommune die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau schaffen. Hier ist die Senkung der finanziellen Erwartungshaltung und gewünschten Renditen zentral (Gewinnverzicht bei einzelnen Vorhaben).
- Wenn die Rahmenbedingungen geregelt sind, kann die Kommune als Hauptanteils-eigner (i.d.R.) Quoten für den sozialen Wohnungsbau festlegen

### **Kommunale Wohnraumallianzen – Beteiligung aller relevanten Akteure**

Bildung einer kommunalen Wohnraumallianz als Diskussionsrahmen für diese Aspekte und zur Erarbeitung einer regionalen Strategie mit Zielen, Verantwortungen und einer Controlling-Funktion.

---