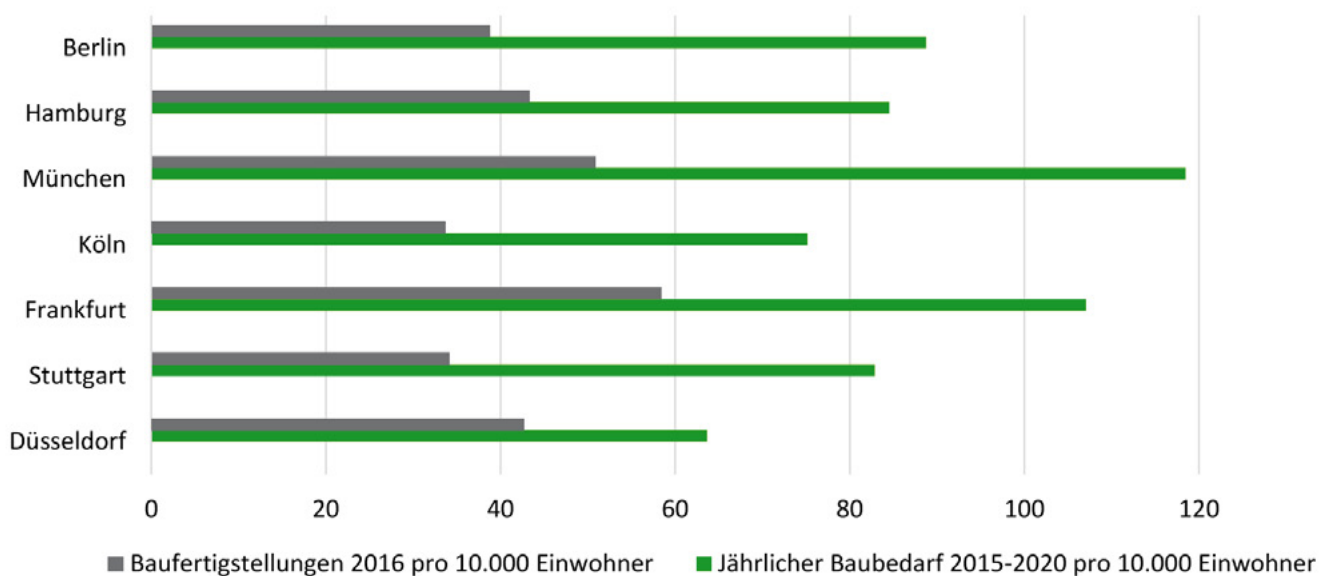


BEZAHLBARES WOHNEN FÜR FAMILIEN: WAS DIE POLITIK UNTERNEHMEN MUSS

Die Wohnungsnot ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Der Familienbund der Katholiken versteht es als Recht einer jeden Familie, ein Zuhause zu haben: einen geschützten Ort, der Sicherheit, Privatheit und Geborgenheit bietet. Alle Familien müssen ausreichend Raum für ihr Familienleben und die freie Entfaltung der individuellen Persönlichkeit der Familienmitglieder haben. Wohnen gehört zur Daseinsvorsorge. Hier ist der Staat in der Pflicht.



Jährlicher Baubedarf und tatsächliche Fertigstellung in Metropolen (Statistisches Bundesamt, IW)

Die Forderungen des Familienbundes der Katholiken im Überblick:

1. Familien in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik stellen!

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Deutschland muss so schnell wie möglich nach den Bedürfnissen aller Familien reguliert werden, um ein bezahlbares und menschenwürdiges Wohnen der Familien in ihren jeweiligen Lebensphasen zu gewährleisten. Familien dürfen nicht weiter auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt abgehängt werden.

- Bei der Bau(leit)planung müssen die Interessen der Familien berücksichtigt werden. Bei allen wohnungspolitischen Maßnahmen müssen die Auswirkungen auf Familien geprüft werden.
- Die Politik muss aktiv die soziale Durchmischung der Quartiere erhalten und gewährleisten, um Segregation zu vermeiden. Familien dürfen nicht an eine strukturschwache Peripherie abgedrängt werden! Die Wahlfreiheit

zwischen Stadt und Land muss durch sinnvolle Infrastrukturmaßnahmen und bezahlbaren Wohnraum in Städten geschaffen werden.

- Das Thema Wohnen braucht bundespolitisch eine kontinuierliche und verbindliche Anbindung, mit hoher Eigenständigkeit und hohem politischen Gewicht in einem eigenen Bundesministerium.

2. Mehr bezahlbaren Wohnraum für Familien schaffen!

Es müssen mehr Wohnungen gebaut werden, die auch für Familien im unteren und mittleren Einkommensbereich erschwinglich sind. Erforderlich sind sowohl bezahlbare Eigentumswohnungen, als auch günstige Mietwohnungen.

- Deutlicher Ausbau des sozialen Wohnungsbaus über der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Größenordnung, mit Familienquote und auf Bundesebene gesteuert.
- Intelligente Nachverdichtung vorhandener Wohnflächen sowie die Ausweisung und Entwicklung von mehr Bauland.
- Erhalt und Ankauf von kommunalem Grundbesitz für eine aktive und nachhaltige Liegenschaftspolitik, um dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen, zum Beispiel durch Erbbaurechte.
- Gemeinwohlorientiertes, genossenschaftliches Bauen muss gestärkt werden.
- Entwicklung innovativer Konzepte zur Reduzierung von Baukosten.

3. Spekulation und Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern!

Selbstgenutzte Wohnungen und Häuser müssen geschützt werden. Es muss wieder gelten: Die Wohnung ist ein Sozialgut, kein Spekulationsobjekt!

- Grundlegende Reform der Grundsteuer durch die Einführung einer Bodenwertsteuer. Dadurch wird der Bodenwert zur Grundlage der Besteuerung herangezogen und nicht die darauf gebauten Immobilien. Das fördert die Nutzung von Bauland.

4. Familien beim Erwerb von Wohnungseigentum unterstützen und vor überfordernden Mieten schützen!

Familien sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt. Zum einen benötigen Familien mehr Wohnraum. Zum anderen ist es für Familien aufgrund der Betreuung und Erziehung der Kinder schwerer, hohe Einkommen zu erzielen. Je mehr Kinder Familien haben, umso größer ist die Benachteiligung.

- Der Familienbund fordert die Einführung einer Familienbauförderung durch eine Reform der Grunderwerbsteuer: Diese Reform sieht die Einführung eines Stufentarifs mit Freibetrag je Kind vor.
- Das geplante „Baukindergeld“ muss überarbeitet werden, weil er sozialpolitisch nicht ausgewogen ist.
- Begünstigte Vergabe von Krediten an Familien für den Erwerb eines Eigenheims bzw. ein Bürgschaftsprogramm der staatseigenen KfW-Bank, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden.
- Umsetzung des bereits in der vergangenen Legislaturperiode geplanten „Zweiten Mietrechtspaketes“, um Mieterhöhungen nach Luxusmodernisierungen zu begrenzen. Außerdem sieht es die Verlängerung des Bezugs-

raums für die örtliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel von vier auf zehn Jahre vor.

- Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse durch eine verpflichtende Offenlegung der Vormiete durch den Vermieter.
- Das Wohngeld und die Sätze für die Kosten der Unterkunft müssen erhöht und regelmäßig an die Miet- und Preisentwicklung angepasst werden. Die Bedarfe von Grundsicherungsempfängern müssen individuell ermittelt werden, damit die Leistung die tatsächlichen Wohnkosten decken.

5. Anreize für eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums schaffen!

Es müssen neue Formen des Quartiersmanagements gefunden werden, beispielsweise für generationenübergreifende Wohnmodelle, Wohnungstausch oder Wohnungsumbau.

Neben der Politik sind auch andere gesellschaftliche Akteure, insbesondere die Kirchen, gefordert, sich für bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum zu engagieren.

München, den 15. April 2018



„JEDER MENSCH BRAUCHT EINE WOHNUNG, DIE IHM HEIMAT IST.“

Rainer Maria Kardinal Woelki, Erzbischof von Köln
 Weihnachtsansprache am 25.12.2017 im Hohen Dom zu Köln



„Die Lage im Wohnungsmarkt für Familien ist insgesamt schwierig, aber mit den richtigen Instrumenten kann der Staat die Situation der Familien verbessern. Es wird darauf ankommen, in dieser Legislaturperiode sowohl Maßnahmen zu ergreifen, die kurzfristige Entspannung versprechen, als auch den Rahmen so zu setzen, dass die Städte auch wachsen können, um den Wohnungsmangel nachhaltig zu überwinden.“

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte beim Institut der deutschen Wirtschaft in Köln

WOHNUNGSNOT VON FAMILIEN

Bezahlbarer Wohnraum für Familien – jetzt!

Die Wohnungsnot ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. In Deutschlands Metropolen und attraktiven Kleinstädten ist Wohnraum in den zurückliegenden zehn Jahren zu einem Luxusgut geworden, ganz gleich ob zur Miete oder zum Kauf, ob Wohnung oder Haus. Die Mietpreisspiegel warten inzwischen vielerorts mit empfindlich hohen Preisen auf: München über 17 Euro pro Quadratmeter, Frankfurt am Main knapp 14 Euro, Stuttgart über 13 Euro und knapp 12 Euro in den Städten Ingolstadt, Mainz, Freiburg, Berlin, Hamburg, Heidelberg und Darmstadt (im 4. Quartal 2017). 16 Prozent der Bundesbürger geben laut Statistischem Bundesamt bereits mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsbudgets für das Wohnen aus. Sie gelten nach amtlicher Definition als „durch Wohnkosten überlastet“. Besonders betroffen von dieser

rasanten und anhaltenden Entwicklung sind neben Durchschnittsverdienern auch Familien, insbesondere mit mittlerem und niedrigem Einkommen. Sie sind ohnehin bereits vielfältigen Belastungen ausgesetzt – finanziellen, zeitlichen und beruflichen. Die Form des Wohnens beeinflusst den Alltag von Familien, die individuellen Entfaltungsmöglichkeiten, die Sozialisations- und Bildungschancen von Kindern, Gesundheit und Wohlbefinden, nicht zuletzt die Privat- und Intimssphäre von Familien. Für sie dürfen steigende Wohnkosten nicht zur Armutsfalle werden. Vielmehr muss das Eigenheim Altersarmut vorbeugen. Eltern mit Kindern sind auf angemessen große Wohnungen mit einem familiengerechten Wohnumfeld angewiesen – zu bezahlbaren Konditionen! Höchste Zeit für die Politik zum Handeln.

Wie stellt sich der Wohnungsmarkt heute für Wohnungssuchende dar?

Das Grundbedürfnis vieler Menschen in Deutschland, darunter auch vieler Familien, nach Wohnen ist nicht mehr gesichert. Dabei sind Wohnungen ein Sozialgut. Die Beispiele, die sich zitieren lassen, sprechen für sich: Bereits vor zwei Jahren mussten Bundesbürger in München mehr als das Doppelte des Durchschnittseinkommens verdienen, um frisch erworbenes Wohneigentum aus dem laufenden Einkommen zu finanzieren. Das können aber nur zwei Prozent aller Haushalte. Diese Situation gibt es inzwischen in allen deutschen Metropolen.

In den sieben beliebtesten Großstädten können sich selbst Haushalte mit mittleren Einkommen nur noch eine Mietwohnung deutlich unter 70 Quadratmetern Wohnfläche leisten, warnte im vergangenen Jahr Vize-Direktor Oliver Ehrentraut vom Prognos-Institut. In München, Berlin und Hamburg sind für die meisten nur noch 54 bis 60 Quadratmeter bezahlbar. In solchen Wohnverhältnissen wird es für Familien eng. Bisher rechtfertigte man die hohen Großstadtmieten mit höheren Einkommen. Doch mit dem rasanten Wohnpreisanstieg halten die Einkommen längst nicht mehr Schritt. Während die Nettokaltmieten in Hamburg, München, Stuttgart oder Berlin um 25, 40 oder gar 60 Prozent zulegten, so ermittelte das Hamburger Wirtschaftsforschungsinstitut HWWI, sind die Einkommen in der gleichen Zeit lediglich um knapp acht Prozent gestiegen.

Der Deutsche Mieterbund sieht auch im Jahr 2018 kein Ende des Mietpreisanstiegs in Deutschland. Im Gegenteil: Der Verband erwartet für dieses Jahr weitere Mietpreiszuwächse von rund fünf Prozent. Für Großstädte sei mit noch höheren Steigerungen zu rechnen, heißt es. „Im neuen Mietpreisspiegel 2018 dürften die Mieten dann im Schnitt rund zehn Prozent höher sein als im vorheri-

gen Preisüberblick von 2016“, sagte Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor beim Mieterbund, Ende Dezember 2017 der Nachrichtenagentur dpa.

Und auf dem Immobilienmarkt?

Hohe Bodenpreise führen dazu, dass weniger gebaut wird. Was gebaut wird, ist für Familien meistens zu teuer. Hinzu kommt: Es wird falsch und zu teuer gebaut. Es entstehen zu viele Wohnungen im Luxussegment, die allenfalls für wenige Reiche und Investoren attraktiv sind.

Sind nur Metropolen und attraktive Kleinstädte von einem drastischen Wohnraummangel betroffen oder auch das Land?

Zwischen den urbanen Ballungsräumen und ländlichen Gebieten gibt es deutliche Unterschiede. Wir erleben in Deutschland eine seit Jahren anhaltende Landflucht. Dadurch verweisen viele Kleinstädte, insbesondere in den östlichen Bundesländern. Zurück bleiben Rentner in strukturschwachen Regionen mit einer zerfallenden Infrastruktur, ohne Schulen und Kindergärten, minimaler ärztlicher Versorgung, wenigen Arbeitsplätzen, geringen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Attraktive Lebensbedingungen für Familien sehen anders aus. Dabei ist gerade auf dem Land bezahlbarer Wohnraum vielerorts vorhanden und der Traum vom Eigenheim mit günstigem Bauland zu erfüllen. Den Wohnbedingungen auf dem Land fehlt jedoch nicht selten das lebensfreundliche Umfeld, eine funktionierende, vielfältige Infrastruktur, ohne die Familie in der Praxis nicht gelingen kann. Sozialräume in Stadt und Land müssen deshalb von einer Politik in den Blick genommen werden, die sich an einer nachhaltigen Entwicklung von Lebensräumen orientiert und so die Infrastruktur im Sinne von Familien verbessert.

Das heißt: Menschen- und familiengerechtes Wohnen wird für viele nur dann möglich werden, wenn Kleinstädte und ländliche Regionen städtebaulich und infrastrukturell entwickelt werden. Angesichts der fortschreitenden Deindustrialisierung von Regionen, insbesondere in Ost- aber auch in Westdeutschland, dürfte diese Aufgabe große Anstrengungen kosten. Menschen ganzer Landstrich indes von der infrastrukturellen Entwicklung abzuhängen hieße aber auch, der Wohnungsnot in urbanen Räumen weiter Vorschub zu leisten.

Welchen Einfluss hat die Geldpolitik auf die hohen Miet- und Immobilienkosten?

Die Zinsen für Baugeld sind noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Nach wie vor suchen vermögende Anleger einen Platz für ihr vieles Geld. Immobilien in deutschen Metropolen sind international weiter gefragt. Und viele junge, gut qualifizierte Menschen zieht es wie bisher in die Innenstädte. Der Trend zur Bevölkerungskonzentration in Ballungsregionen wird sich fortsetzen. Es gibt aber auch gegenläufige Entwicklungen: „Der Eigenheimbau dürfte unter den perspektivisch wieder steigenden Zinsen und den erheblich gestiegenen Bodenpreisen leiden“, schreiben Experten des Deutschen Instituts für Wirtschaft (DIW).

Wer ist von dieser Situation besonders betroffen?

Besonders betroffen vom anhaltenden Preisanstieg bei Mieten und beim Kauf von Eigenheimen sind neben Einkommensschwächeren auch Durchschnittsverdiener und Familien. Gerade Familien sind auf größere Wohnungen mit einem familiengerechten Wohnumfeld angewiesen, mit Kitas, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Hinzu kommt: Das Budget von Familien ist oft eng bemessen. Einerseits haben sie Mehraus-

gaben für Kinder. Andererseits haben Teilzeit arbeitende Eltern und Alleinerziehende weniger Einkommen. Gerade für Familien mit mittleren Einkommen erweist sich die Lage als besonders schwer: Sie verdienen zu viel für eine Sozialwohnung, aber zu wenig für eine Wohnung in den Innenstädten. Die Folge: Gerade jungen Familien werden ins Umland gedrängt, also dahin, wo die Infrastruktur oftmals schwächer ausgebaut und die Fahrwege länger sind. Darunter leidet nicht zuletzt auch die gemeinsame Familienzeit. Familien müssen sich frei entscheiden können, wo sie wohnen möchten. Daher sind die Sozialräume familienfreundlich – also auch generationengerecht – zu entwickeln.

Was heißt beim Wohnen „Familienverträglichkeit“ konkret?

Die Unterstützung und Förderung von Familien muss dort stattfinden, wo sie leben. Denn am Wohnort werden die Lebensbedingungen durch zahlreiche Entscheidungen über Infrastruktur, im Siedlungs-, Wohnungs- und Verkehrswesen sowie im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen maßgeblich konkretisiert. Kindertagesstätten, Spielplätze, familiengerechte Wohnungen, Verkehrswege, Ferienprogramm und viele weitere kommunale Einrichtungen – all das sind wesentliche Faktoren, die das Leben für Familien erleichtern und deren Lebensqualität erhöhen.¹

Familiengerechtes Wohnen setzt voraus, dass für Familien ausreichend bezahlbarer Wohnraum in entsprechender Größe und Qualität vorhanden ist. Ein attraktives und familienfreundliches Wohnumfeld trägt darüber hinaus maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität von Familien bei. Zu einem familienfreundlichen Wohnumfeld gehören Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten

für Kinder und Jugendliche, nachbarschaftliche Netzwerke und weitere Kontakt- und Vernetzungsangebote für Familien sowie eine familienfreundliche Infrastruktur², also Kitas, Schulen, Ärzte, Freizeitangebote wie Schwimmbäder und Einkaufsmöglichkeiten.

Familienverträglichkeit lässt sich auch bereits im Planungsstadium von Häusern durch das sogenannte Konzeptverfahren erreichen. Für ein Grundstück sollte den Zuschlag nicht bekommen, wer am meisten Geld bietet, sondern wer das beste inhaltliche Konzept vorlegt. Solche Pläne können genossenschaftliche oder staatliche Bauträger in Kooperation mit Architekten ebenso initiieren und ausarbeiten wie private Gruppenbauvorhaben, bei denen verschiedene soziale Akteure an einem Tisch sitzen. Ihre Konzepte könnten sich durch besondere Familienfreundlichkeit auszeichnen.

² Familienforschung Ba-Wü, Publikation „Familie und Wohnen“, 2013

Und welche Wirkung haben beengte Wohnverhältnisse auf Familien?

Beengte Wohnverhältnisse können das Familienklima negativ beeinflussen und schränken die Bewegungs-, Entwicklungs- und Bildungsmöglichkeiten von Kindern ein. Dies gilt insbesondere für Kleinkinder, für die die Wohnung in der Anfangsphase des Lebens der erste und wohl wichtigste Erlebnis- und Lernort ist. Schulkinder benötigen einen Raum, in dem sie in Ruhe ihre Hausaufgaben erledigen können. Daher ist es für Familien wichtig, dass ihre Wohnung groß genug ist und in den unterschiedlichen Phasen des Familienlebens ausreichende Kommunikations- aber auch Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder zur Verfügung stehen. Wohnungen sollten aber nicht nur auf die Familiengröße zugeschnitten, sondern auch flexibel nutzbar sein, da sich die Wohnbedürfnisse von Familien mit dem Alter der Kinder verändern.³

³ Ebd.

WELCHE FOLGEN HABEN DIE STEIGENDEN MIET- UND IMMOBILIENPREISE FÜR FAMILIEN?

- Das Armutsrisiko steigt. Familien zahlen einen zu hohen Anteil des verfügbaren Einkommens für die Wohnung. Die Teilhabechancen sinken.
- Verdrängung von Familien in unattraktive Wohnlagen.
- Wohnungsgröße bestimmt die Familienplanung. Ohne angemessen große Wohnung entscheiden sich Familien für weniger Kinder.
- Das Leben auf dem Land oder in den Speckgürteln von Städten mag für viele Familien ein wohnkulturelles Ideal sein. Für viele ist es heute oft eine finanzielle Notwendigkeit. In diesen Wohnlagen hat günstiger Wohnraum jedoch seinen Preis:
 - steigende Mobilitätskosten (mit negativen Folgen für die Umwelt)
 - steigende psychische Belastungen durch das Pendeln (laut Umfrage der Techniker Krankenkasse, 03/2018)
 - steigende Gefahr von Trennung und Scheidung
 - sinkende gemeinsame Familienzeit
- Zu hohe Belegungsquoten bei denjenigen, die nicht wegziehen wollen, mit Negativfolgen für die Entwicklungschancen der Kinder.

¹ Familienverträglichkeit, agenda Familie des Familienbundes der Katholiken

Welche Folgen hat die Wohnungsnot für Familien und die Gesellschaft?

Die rasante Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt wirkt sich insbesondere auch auf Familien nachteilig aus, wenn nicht bereits auf die Familienplanung. Das ergibt sich aus einer aktuellen Studie. Danach beeinflusst der verfügbare Wohnraum die Kinderzahl. „Die Verfügbarkeit von ausreichend großem und bezahlbarem Wohnraum ist von besonderer Bedeutung, vor allem bei der Entscheidung für ein drittes Kind“, erklärte der Studienautor und Politikwissenschaftler Martin Bujard vom Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. „Dabei spielt auch das Wohnumfeld mit einer kinderfreundlichen Umgebung eine wichtige Rolle.“

Für die Studie wurde die endgültige Kinderzahl von Frauen der Geburtsjahrgänge 1969 bis 1972 auf Kreisebene berechnet. Dabei ergaben sich erhebliche regionale Unterschiede. Demnach haben Frauen, die im Emsland, im östlichen Baden-Württemberg zwischen Tauberkreis und Allgäu sowie im Grenzbereich von Mittelfranken und Oberbayern leben, durchschnittlich mehr als 1,7 Kinder geboren. Auch in Teilen Ostbayerns und der Lausitz sowie im nördlichen Schwarzwald liegt die sogenannte Kohortenfertilität weit über dem Durchschnitt von 1,50. Auf der anderen Seite weisen einige städtische Ballungsgebiete die niedrigsten Fruchtbarkeitsraten auf. So haben Frauen in den Städten Passau (1,05), Kiel und Gera (je 1,11) im Schnitt die wenigsten Kinder geboren.⁴

⁴ Bujard, Martin; Scheller, Melanie (2017): Impact of Regional Factors on Cohort Fertility: New Estimations at the District Level in Germany. In: Comparative Population Studies 42, 55-88.

Worauf führen Wissenschaftler diese regionalen Unterschiede zurück?

Für die regional abweichenden Werte gibt es nach Einschätzung der Wissenschaftler eine Reihe von Ursachen, die sich teilweise überlagern und verstärken. So sei die endgültige Kinderzahl besonders in jenen Regionen hoch, die eine niedrige Arbeitslosigkeit haben, überwiegend katholisch geprägt sind und einen Männerüberschuss aufweisen. Im Ergebnis lässt sich feststellen: Knapper Wohnraum erweist sich als entscheidender limitierende Faktor für die Kinderanzahl von Familien. Insbesondere für Familien mit mehr als zwei Kindern, sogenannte Mehrkindfamilien, ist somit in urbanen Räumen kaum noch Platz.

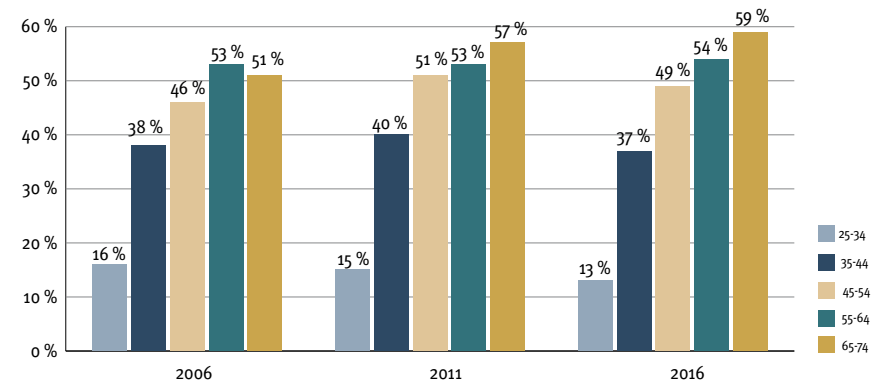
Welche Folgen haben schlechte Wohnbedingungen für Familien noch?

Untersuchungsergebnisse der kriminologischen Forschung betrachten stabile Familienverhältnisse in einem würdigen Wohnumfeld als entscheidend für die Sozialisation von Kindern und Jugendlichen. Beengte Wohnverhältnisse werden als kriminogene Faktoren für Jugendgewalt und Jugendkriminalität im weiteren Sinne bezeichnet. Hinzu kommt: Menschen, die in beengten Wohnverhältnissen leben, berichten über eine signifikant höhere Angst selber Opfer einer Straftat zu werden, zum Beispiel von Gewalt oder Vandalismus.

Was unternimmt die Politik gegen die Wohnungsnot von Familien?

Bislang leider zu wenig. In der Politik ist das Thema zumindest angekommen. Im Koalitionsvertrag von Union und SPD heißt es: „Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen ist weiterhin groß. Hier belasten die steigenden Mieten und Kaufpreise die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zunehmend.“

Die Koalition will einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien prüfen. Das ist zu begrüßen. Zu den konkreten Maßnahmen für Familien gehört außerdem die Einführung eines sogenannten „Baukindergeldes“ mit dem die Eigentumsbildung von Familien finanziell unterstützt werden soll. Dafür will der Bund Familien jährlich über zehn Jahre pro Kind 1.200 Euro zahlen. Das Manko dieser politischen Maßnahme: Das Baukindergeld führt zu einem Mitnahmeeffekt der geförderten Summen für Familien, die sich Wohneigentum unter den erschwerten aktuellen Marktbedingungen ohnehin leisten können. Am geringen und hochpreisigen Angebot auf dem Wohnungsmarkt ändert das Baukindergeld jedoch nichts. Das Baukindergeld ist sozial unausgewogen und muss deshalb überarbeitet werden.



Wohneigentumsquoten nach Altersgruppen (SOEP, IW)

Was ist aus dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen geworden“?

Das im Juli 2014 ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit den Ländern, kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und anderen gesellschaftlichen Akteuren als zentrales Instrument für die Intensivierung des Wohnungsbaus will die Bundesregierung fortsetzen. Das Programm sieht unter anderem die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau vor. Die jüngsten Beschlüsse der Bundesregierung zur Bereitstellung von Liegenschaften, zum Wohngeld, zur Verdoppelung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau und zur neuen Sonderabschreibung gehen dabei auf die Initiative zurück.

Die Maßnahmen gehen in die richtige Richtung, nicht zuletzt auch deshalb, weil damit ein sinnvoller Maßnahmenmix verfolgt wird. Allerdings bleiben die politischen Ziele allzu zaghaft angesichts der großen Dimension der Wohnungsnot in Deutschland. Ordnungspolitische Maßnahmen oder grundlegende Reformen des Wohnungsmarktes verfolgt das Bündnis nicht. Gerade sie wären aber nötig.

Was passiert beim sozialen Wohnungsbau?

Union und SPD wollen 1,5 Millionen neuen Wohnungen schaffen, entweder frei finanziert oder öffentlich gefördert. Das mag zunächst eindrucksvoll klingen. Berücksichtigt man jedoch, dass schon heute rund 300.000 Wohnungen im Jahr fertig werden, auf einen Zeitraum von vier Jahren hochgerechnet also rund 1,2 Millionen, erscheint dieses Ziel nicht mehr ganz so ambitioniert. Allein zwei Milliarden Euro sollen 2020 und 2021 in den sozialen Wohnungsbau fließen. Das geht zwar in die richtige Richtung,

ist aber noch nicht ausreichend. Denn seit Jahren geht die Zahl der Sozialwohnungen zurück. Waren es 1987 im Westen des Landes noch etwa vier Millionen, gibt der Deutsche Mieterbund deren Zahl heute mit gerade noch 1,25 Millionen an. Umgekehrt ist die Zahl der Wohnungslosen ohne richtiges Dach über dem Kopf von 2014 bis 2016 um 150 Prozent auf etwa 860.000 Menschen gestiegen.

Auf der einen Seite werden nur noch wenige Wohnungen mit Sozialbindung neu gebaut, auf der anderen Seite läuft die Sozialbindung nach 15 bis 20 Jahren aus. Dadurch gehen in Deutschland jährlich 60.000 Wohnungen mit Sozialbindung verloren. Die Mieten lassen sich dann deutlich erhöhen. So in Berlin: Dort verloren seit 1989 zwei Drittel der Sozialwohnungen ihren geschützten Status. In der Bundeshauptstadt dürfte es noch mehr als 100.000 subventionierte Wohnungen geben. Aber theoretisch hätte gut die Hälfte der Berliner Haushalte wegen ihres geringen Einkommens einen Anspruch darauf. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum spricht nicht zuletzt auch dafür, die soziale Bindung von Wohnraum durch die Kommunen deutlich zu verlängern.

Lässt sich die in der vergangenen Legislaturperiode eingeführte Mietpreisbremse wirkungsvoll verschärfen?

Die im Jahr 2015 eingeführte Mietpreisbremse gilt für ausgewählte Städte in zahlreichen Bundesländern. Dort dürfen Mieten bei neuen Verträgen in der Regel nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, wie sie im Mietspiegel festgelegt ist. Mehrere Studien kamen jedoch zu dem Schluss, dass die Gesetzesänderung ihre Wirkung verfehlt. Bis Ende 2018 will die Regierung laut Koalitionsvertrag die Wirksamkeit der Mietpreisbremse überprüfen. Das Gesetz wird mitunter dadurch ausgehebelt, dass der Vermieter Woh-

nungssuchenden die Höhe der Vormiete nicht offenlegt. Das könnte die Regierung in einer Nachjustierung des Gesetzes korrigieren. Die Mietpreisbremse darf jedoch nicht die einzige Maßnahme zur Begrenzung der Mietkosten bleiben.

Welche Mittel gibt es außerdem noch?

Wichtige Ansätze lieferte auch das sogenannte „zweite Mietrechtspaket“. Es sieht weitere Änderungen vor: Die Möglichkeiten der Vermieter, nach Modernisierungen die Miete zu erhöhen, sollen eingeschränkt werden. So sollen Vermieter künftig nur noch acht Prozent und nicht mehr elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen können. Die Verknüpfung von Modernisierungskosten und Mieterhöhung ist grundsätzlich der falsche Weg. Entscheidend muss vielmehr der Erfolg der Maßnahme sein, zum Beispiel bei energetischen Modernisierungen. Die Modernisierungsumlage muss deshalb abgeschafft werden. Die Mieten modernisierter Wohnungen müssen sich stattdessen am Mietspiegel orientieren. In einer Übergangszeit könnten Mieterhöhungen auf sechs Prozent der Modernisierungskosten begrenzt werden. Reformiert werden sollen auch die Regularien, nach denen Mietspiegel erstellt werden. Mieter könnten mit diesem Paket noch besser vor exorbitanten Mietsteigerungen geschützt werden. Das zweite Mietrechtspaket war zwar in der vergangenen Legislaturperiode geplant, wurde aber von der Koalition aufgrund von Meinungsverschiedenheiten nicht umgesetzt.

Welche Maßnahmen plant die große Koalition, um Normalverdienern zum Eigenheim zu verhelfen?

Die Regierung plant ein Bürgschaftsprogramm der staatseigenen KfW-Bank, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw.

der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden. Die Bürgerschaft soll für 20 Jahre gelten. Außerdem soll eine Wohnungsbauprämie insbesondere als Anreizinstrument für junge Menschen eingeführt werden, um frühzeitig mit der Ansparphase zu beginnen.

Wie lassen sich Spekulationsgewinne auf dem Immobilienmarkt eindämmen?

Entscheidend dafür ist die Einführung einer Bodenwertsteuer: Das derzeitige Steuersystem bevorzugt in Großstädten Spekulanten, die auf rasant steigende Bodenwerte setzen. Ein Quadratmeter Bauland kostet dort heute bereits ein paar Tausend Euro, ohne das darauf ein Haus oder Hotel steht. Deshalb fordern Wissenschaftler eine völlig neue Bewertung, die sich nicht mehr am Wert einer Immobilie, sondern am Wert des Bodens orientiert.

„Gerade in den guten Standorten beträgt der Bodenwert vielleicht die Hälfte – oder mehr – des gesamten Immobilienwertes“, sagt Prof. Dirk Lohr, Steuerrechtler an der Hochschule Trier. „Mit anderen Worten: Der Bodenwert ist von allerhöchster Bedeutung für die Vermögensungleichverteilung. Und das wird häufig übersehen.“

Mehr noch: Das deutsche Steuersystem fördert diesen Zustand. Grundbesitzer werden darin bevorzugt, durch die sogenannte Grundsteuer. Eine Steuer, die jährlich zahlen muss, wer Grundstücke und Immobilien besitzt. Die Grundsteuer besteuert sowohl das Grundstück als auch das Gebäude, das darauf steht. Je größer und wertvoller die Bebauung, desto höher fällt die Steuer aus, etwa bei einem Mehrfamilienhaus. Steht dagegen eher ein kleines und günstiges Haus auf dem Grund, fällt sie niedriger aus. Ist das Grundstück unbebaut, fällt fast

keine Steuer an. Gut für Grundstücksbesitzer, schlecht für Mieter in großen Häusern. Die Grundsteuer wird nämlich auf sie umgelegt. Dabei könnten Mieter in Städten wie München jede Entlastung brauchen.

Wie könnte ein neues Steuersystem aussehen?

Statt der jetzigen Grundsteuer wollen Experten wie Dirk Lohr eine sogenannte Bodenwertsteuer. Dabei würde nur noch der Grund und Boden zählen. Was darauf steht, spielt keine Rolle: ob Villa, Mehrfamilienhaus oder gar nichts. Entscheidend sind allein Größe und Wert des Grundstücks. Für große und wertvolle Grundstücke in bester Lage zahlt man mehr Steuern, für kleine, günstige Grundstücke in schlechter Lage dagegen weniger. Die Logik: Platzverschwendung soll teurer werden. Effizient bauen soll sich lohnen, gerade in Großstädten. Für Mieter würde es hier im Durchschnitt günstiger. Eigentümer unbebauter Baugrundstücke müssten dafür vier- bis fünfmal so viel Steuern zahlen wie derzeit. Und das ist nicht einmal der entscheidende Effekt. Viel wichtiger ist für Fachleute die Systemumstellung. Gegen hohe Mieten helfe langfristig nur mehr Wohnraum zu schaffen. Mit der heutigen Grundsteuer werde das eher erschwert.

Wie entwickeln sich die Baugenehmigungszahlen?

Die sinkenden Baugenehmigungszahlen sind ein Alarmsignal. Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 7,3 Prozent oder 27.300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als im Jahr 2016. Damit war die Zahl der genehmigten Wohnungen erstmals seit 2008 niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Von 2008 bis 2016 waren die Zahlen kontinuierlich gestiegen. Insgesamt wurde im Jahr 2017 der Bau von 348.100 Woh-

nungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden hat im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozent beziehungsweise 15.900 Wohnungen abgenommen. Der Abwärtstrend beim Wohnungsbau kann nur gestoppt werden, wenn zügig wirksame steuerliche Anreize gesetzt werden – durch die grundlegende Reform der Grundsteuer und der Einführung einer Bodenwertsteuer.

Was können die Kommunen unternehmen, um mehr Wohnungen zu schaffen?

Wenn eine Kommune bezahlbare Wohnungen schaffen will, benötigt sie Geld und Grundstücke. Sie muss eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. Doch die Kommunen haben zu wenig eigene Flächen. Deshalb sollten sie zum einen nichts mehr verkaufen, zum anderen neue Grundstücke ankaufen. Die können sie vorzugsweise im Erbbaurecht vergeben an Unternehmen, die gemeinwohlorientiert sind, an Genossenschaften etwa, die dauerhaft günstige Wohnungen bauen.

Länder und Kommunen drängen den Bund, günstige Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Der Bundesrat hatte am 3. November 2017 auf Initiative von Berlin, Brandenburg und Bremen beschlossen, einen entsprechenden Gesetzentwurf zur Liegenschaftspolitik des Bundes beim Bundestag einzubringen, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu sichern. In dem Länderantrag heißt es zur Begründung, momentan erfolge der Verkauf bundeseigener Grundstücke gerade nicht auf der Grundlage eines gutachterlich ermittelten Wertes, sondern nach dem Höchstpreisprinzip. Dies heize die angespannte Marktsituation weiter an

und treibe auch die Mieten dauerhaft in die Höhe. Besonders in Ballungsgebieten gebe es ein hohes Defizit an Sozialwohnungen und Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Wie sollte die Politik mit selbst genutzten Immobilien umgehen?

Selbst genutzte Immobilien müssen geschützt werden, zum Beispiel durch entsprechende Steuerfreibeträge. Es geht um die nationalen und internationalen Investoren, die immer mehr Flächen und Wohnungsbestände in den Ballungsräumen aufkaufen und damit spekulieren. Die Umverteilung findet derzeit von unten nach oben statt. Wer Geld hat, in Immobilien zu investieren, dessen Vermögen wächst auf Kosten anderer weiter. Das muss beendet werden. Spekulationen mit dem Boden müssen verhindert, zumindest aber eingedämmt werden. Wichtig ist aber auch: Menschen mit selbst genutztem Eigentum darf man nicht an die Substanz gehen.

Immer wieder gelten auch die Erwerbsnebenkosten als Preistreiber beim Eigenheimkauf. Welche Justierungsmöglichkeiten gibt es hier?

Unter den Erwerbsnebenkosten stellt die Grunderwerbsteuer den wesentlichen Kostentreiber dar. In vielen Bundesländern wurde die Grunderwerbsteuer zuletzt deutlich erhöht, insbesondere, weil die Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich privilegiert ist. Anders als bei anderen Steuereinnahmen müssen Mehreinnahmen faktisch nicht mit anderen Bundesländern geteilt werden – gerade deswegen haben vor allem finanzschwache Bundesländer die Grunderwerbsteuer deutlich erhöht. Vor diesem Hintergrund werden Forderungen nach einer Absenkung einer Reduktion der Sätze kaum erfüllt werden. Allerdings ließe sich die Struktur der Grunderwerbsteuer deutlich verändern.

Wie könnte die Grunderwerbsteuer reformiert werden?

In Großbritannien gilt in der Grunderwerbsteuer ein Stufentarif mit Freibetrag. Demnach werden kleine und günstige Wohnungen kaum besteuert, große Anwesen und Villen dagegen deutlich höher. Ein solcher Stufentarif könnte auch auf Deutschland Anwendung finden und somit gerade Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich entlasten. Außerdem könnte der Staat Kinderfreibeträge einführen und seinen Bürgern ermöglichen, die Grunderwerbsteuer über einen längeren Zeitraum zu bezahlen. Angesichts geringer Zinssätze wäre dies kaum mit Mehrkosten verbunden, könnte aber den Kapitalbedarf zum Kaufzeitpunkt deutlich reduzieren.⁵

Oftmals heißt es, dass mehr Bauland ausgewiesen werden müsse. Stimmt das?

In der Tat! Auf dem Weg zu neuen Wohnungen erweist sich das Bauland als Flaschenhals. Darauf weisen Experten immer wieder hin. Ohne mehr Bauland helfen auch Subventionen, ob in Form von Baukindergeld oder besseren Abschreibungsmöglichkeiten, nichts. Das Manko: Bauland auszuweisen und zu entwickeln dauert lange. Bis ein neuer Stadtteil fertig ist, gehen etwa zehn Jahre ins Land.

Was bleibt politisch noch zu tun?

Unberücksichtigt bleibt bislang die Situation von Einkommensschwächeren beim Wohnen. Das Wohngeld und die Sätze für die Kosten der Unterkunft müssen erhöht und regelmäßig an die Miet- und Preisentwicklung angepasst werden. Die tatsächlichen Wohnkosten werden

wegen der hohen Mieten oft nicht in voller Höhe übernommen. Sozialhilfeempfänger müssen dann Teile der Miete aus ihrem Regelbedarf bezahlen. Die Bedarfe müssen deshalb individuell ermittelt werden. Dabei müssen die Leistungen die tatsächlichen Wohnkosten decken. Eine pauschale Leistung für Mietkosten kann nicht in Betracht kommen. In vielen Städten haben Hartz-IV-Bezieher Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wenn Grundsicherungsempfänger zusätzlich Miete zahlen müssen, bleibt faktisch weniger Geld für Essen, Kleidung oder Schulsachen. Ein ohnehin schmales Budget wird noch schmaler und die Wohnungsknappheit wird damit zur Armutsfalle.

Ein Ansatz zur Schaffung von mehr Wohnraum könnte auch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums sein. Welche Optionen könnten sich hier bieten?

Es ist in der Tat auch eine geänderte Demografie, die heute am Wohnraumbestand zehrt. War in den 50er und 60er Jahren das Wohnmodell „Familie“ noch das übliche, gibt es heute immer mehr Einpersonenhaushalte, insgesamt 6,7 Millionen. Die Folge: Wohnungsbestand und Einwohnerstruktur von Städten passen kaum noch zusammen. Während die wachsende Zahl der Singles kaum noch kleine Wohnungen findet, suchen Familien meist vergeblich nach einem angemessenen großen Zuhause. Verlierer sind sie alle.

Was wir brauchen, sind neue Formen des Quartiersmanagements, zum Beispiel für generationenübergreifende Wohnmodelle, Wohnungstausch oder Wohnungsumbau. Auch die alleinlebende Rentnerin mit großer Wohnung sollte konkrete Hilfe in Anspruch nehmen können, wenn sie Wohnraum zur Verfügung stellen will, zum Beispiel bei den Baumaßnahmen für die Trennung einer Wohnung oder wenn sie in eine altersgerechtere Wohnung umziehen möchte.

⁵ Voigtländer, Michael: Mehr und günstiger Wohnraum für Familien – aber wie? In: Stimme der Familie, Nr. 2/2018, hrsg. v. Familienbund der Katholiken, Berlin.

Was unternimmt die katholische Kirche, um wohnungssuchende Familien zu unterstützen?

Wohnungssuchende zu unterstützen, ist der katholischen Kirche seit langem ein Anliegen, auch wenn jedes Bistum in Deutschland mit dem Thema anders umgeht und eigene Wege geht. Drei Beispiele mögen das zeigen:

1. Bauhilfefonds für Familien des Bistums Münster

Der Bauhilfefonds der Diözese Münster vergibt für bauwillige katholische Familien Kleinkredite bis 10.000 Euro. Kriterien für die Vergabe sind unter anderem die Anzahl der im Haus lebenden Kinder, das Einkommen der Familie, die Höhe der Baukosten. Das Darlehen wird zu 97 Prozent nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausbezahlt und ist in den ersten fünf Jahren zinslos. Insgesamt ist es in zehn Jahren zu tilgen, in den letzten fünf Jahren wird der Hypothekenzinssatz der Darlehenskasse Münster für eine fünfjährige Zinsfestschreibung zugrunde gelegt. Die sofortige Tilgung des Darlehens ist jederzeit möglich. In den ersten fünf Jahren spart die Familie aktuell rund 1.000 Euro an Kreditzinsen.

2. Erbbaurecht in der Erzdiözese Freiburg

Viele Kirchengemeinden und kirchliche Stiftungen verfügen über Grundbesitz. Wenn er nicht für kirchliche Zwecke genutzt wird, kann er helfen, Menschen Wohneigentum zu ermöglichen. Das geschieht durch die Vergabe von Erbbaurechten. Dadurch können sich die Bauherren die Kosten für den Kauf eines Grundstücks sparen. Das Eigenkapital für den Neubau fällt dadurch niedriger aus. Durch ein Erbbaurecht kann bereits ein durchschnittliches Einkommen zur soliden Finanzierung eines Eigenheims ausreichen. In der Praxis verpflichtet sich der kirchliche Grundstückseigentümer, den Grund und

Boden für 99 Jahre für die Bebauung – zum Beispiel mit einem Einfamilienhaus – zur Verfügung zu stellen. Der Bauherr wird Eigentümer des Gebäudes. Am Grundstück erhält er ein umfassendes Nutzungsrecht. Für die Grundstücksüberlassung bezahlt der Bauherr einen jährlichen Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag festgelegt wird. Familien mit Kindern wird dabei ein bis zu 80-prozentiger Nachlass eingeräumt.

3. Kirche als Initiator von sozialen Gruppenbauvorhaben

Um künftig mehr attraktiven Wohnraum für Familien und sozial Schwächere zu haben, könnte auch die Kirche neue Wege gehen, indem sie beim Thema „Wohnen und Bauen“ ein neues Selbstverständnis gewinnt, zum Beispiel als Initiator von „sozialen Gruppenbauvorhaben“. Die Idee dahinter: Die Kirche bringt verschiedene soziale Akteure zusammen, um gemeinsam soziale Bauprojekte zu realisieren, die den je individuellen Interessen und Bedürfnisse der Träger und der späteren Nutzer entsprechen, jenseits der einschlägigen Profitabilitätskriterien des Wohnungsmarktes. Der Vorteil solcher Projekte gegenüber einer marktüblichen Immobilienprojektie-

rung ist vor allem das verbundene kulturelle Kapital, das damit gehoben wird. Soziale Gruppenbauvorhaben setzen aber intensive Beratungen zwischen den Akteuren voraus und ein hohes ehrenamtliches Engagement. Ein Weg für ein soziales und familiengerechtes Bauen, der sich einzuschlagen lohnt!

Welchen Weg muss die Politik angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nun einschlagen, um Familien zu unterstützen?

Entscheidend ist eine Anpassung des ordnungspolitischen Rahmens. Dabei gibt es nicht die eine Stellschraube. Vielmehr kann nur ein politischer Maßnahmenmix die Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nachhaltig verbessern, für Mieter und Wohnungssuchende, für sozial Schwächere und Familien mit Wunsch zum Eigenheim. Dafür braucht es nicht mehr staatliche Finanzmittel zur Steuerung des Wohnungsmarktes, sondern eine faire und gemeinwohlorientierte Neuausrichtung der Spielregeln.

Berlin, den 23. April 2018

