

caritas



Caritas
Baden-Württemberg

Wohnsituation von Menschen mit Behinderung in Baden-Württemberg

erstellt vom



Hannover, im Dezember 2020

Auftraggeberin:

Caritas Baden-Württemberg
i.V. Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn
Im Kloster 2
78713 Schramberg
Telefon: (07422) 569-0
Telefax: (07422) 569-3300
E-Mail: info@stiftung-st-franziskus.de
www.stiftung-st-franziskus.de

Verfasser:

Pestel Institut e.V.
Dipl.-Oek. Matthias Günther
Dipl. Sozialwirt Jonas Abraham
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0
Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

HINWEIS: Ausschließlich einer leichteren Lesbarkeit willen, wird in der Dokumentation der Studie lediglich die männliche Form verwendet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage, Zielsetzung	1
2 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	2
2.1 Klassische Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	2
2.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie	3
3 Die Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg	7
3.1 Bevölkerungsentwicklung	7
3.2 Private Haushalte	10
3.3 Wohnungsbau	13
3.4 Wohnungsmarktsituation	15
4 Menschen mit Behinderung in Baden-Württemberg	23
5 Befragung der Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Baden-Württemberg	27
5.1 Auswertung der qualitativen Befragung in Baden-Württemberg	28
5.2 Auswertung der quantitativen Online-Befragung	40
6 Ausblick	47
6.1 Bevölkerung	47
6.2 Entwicklung der Zahl an Menschen mit Behinderung	52
6.3 Private Haushalte	54
6.4 Wohnungsbedarf	58
7 Fazit und Zusammenfassung	62

Abbildungen und Tabellen

	Seite
Abbildung 1: Bevölkerungsstand, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssalden in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 2011 bis 2019	8
Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg 1987	9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg 2019	10
Abbildung 5: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019	11
Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg von 2011 bis 2019	12
Abbildung 7: Wohnungsbau und Wanderungssaldo in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019	13
Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs von 2011 bis 2019	14
Abbildung 9: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs zum Zeitpunkt des Zensus 2011	16
Abbildung 10: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs Ende 2019	17
Abbildung 11: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen sowie an armutsgefährdeten Haushalten in Baden-Württemberg von 2006 bis 2019	21
Abbildung 12: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen in Baden-Württemberg von 2006 bis 2019	22
Abbildung 13: Schwerbehinderte Menschen in Baden-Württemberg nach Altersgruppen von 1993 bis 2019	23
Abbildung 14: Anteile der verschiedenen Altersgruppen an allen schwerbehinderten Menschen in Baden-Württemberg von 1993 bis 2019	24
Abbildung 15: Anteile an schwerbehinderten Menschen an verschiedenen Altersgruppen in Baden-Württemberg von 1993 bis 2019	25
Abbildung 16: Tätigkeitsbereich der antwortenden Institutionen	41
Abbildung 17: Anteil der Klienten nach Betreuungsform und Pflegegrad/Unterstützungsbedarf in v. H.	42
Abbildung 18: Durchschnittliche Suchdauer nach einer geeigneten Wohnung	43
Abbildung 19: Angebot an barrierefreien oder -armen Sozialwohnungen bzw. an bezahlbaren barrierefreien -oder -armen Wohnungen	43
Abbildung 20: Einschätzung der Änderungen auf dem inklusiven Wohnungsmarkt durch die Corona-Pandemie	44
Abbildung 21: Bevölkerungsstand, Geburten und Sterbefälle in Baden-Württemberg bis 2019 und in der Modellrechnung bis 2035	48

	Seite
Abbildung 22: Modellrechnung zur regionalen Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 2019 bis 2035	49
Abbildung 23: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen Baden-Württembergs in den Jahren 2019 und 2035)	50
Abbildung 24: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2019 und in der Modellrechnung bis 2035	51
Abbildung 25: Entwicklung der Anteile von fünf Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Baden-Württemberg	52
Abbildung 26: Entwicklung der Bevölkerung mit Behinderungen nach sieben Altersgruppen in Baden-Württemberg bis 2049	53
Abbildung 27: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg bis 2019 und in den Szenarien „niedrige Singularisierung“ und „hohe Singularisierung“ bis 2035	55
Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „niedrige Singularisierung“	56
Abbildung 29: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „hohe Singularisierung“	57
Abbildung 30: Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2035	58
Abbildung 31: Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2035 mit verzögertem Defizitabbau	59
Abbildung 32: Regionaler Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „niedrige Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes	60
Abbildung 33: Regionaler Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „hohe Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes	61
 Tabelle 1: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2019 nach Bundesländern	 18
Tabelle 2: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019	19
Tabelle 3: Entwicklung des Fördervolumens im sozialen Wohnungsbau in Baden-Württemberg von 2017 bis 2019	20
Tabelle 4: Entwicklung der geförderten Miet- und Eigentümerwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Baden-Württemberg von 2016 bis 2019	20
Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Eingliederungshilfe und darunter der Eingliederungshilfe „Wohnen“ 2012 bis 2018	26

Wohnsituation von Menschen mit Behinderung in Baden-Württemberg

1 Ausgangslage, Zielsetzung

Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention erkennt das Recht von Menschen mit Behinderungen an, mit den gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben. Dabei ist unabhängige Lebensführung im Sinne von selbstbestimmter Lebensführung zu verstehen.

Gleichzeitig erlegt die UN-Behindertenrechtskonvention den Staaten die Verpflichtung auf, für die Verwirklichung dieses Rechts und die volle Einbeziehung in die Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft wirksame und geeignete Maßnahmen zu treffen. Diese Maßnahmen sollen unter anderem gewährleisten, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen. Sie sollen weiterhin entscheiden dürfen, wo und mit wem sie leben und sind nicht verpflichtet, in besonderen Wohnformen zu leben. Auf der Bundesebene stellt das Bundesteilhabegesetz (BTHG) die Überführung der UN-Behindertenrechtskonvention in nationales Recht sicher.

Bezüglich des Wohnens werden in § 1 des Wohnraumförderungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg Menschen mit Behinderungen als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung explizit genannt.

Die neue aktuelle Wohnungsnot beeinträchtigt die Umsetzung von Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention und des BTHG insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten sowie den daran unmittelbar angrenzenden Gebieten. Wohnungsknappheit verschärft die Ausgrenzung so genannter „benachteiligter Gruppen“, zu denen auch Menschen mit Behinderung zählen. Dies gilt umso mehr, als auch in vermeintlich ländlichen Regionen Wohnungen wieder knapp werden. Denn bei dem hohen Anteil an Altbausubstanz ist die Zahl der für Menschen mit Behinderung geeigneten Wohnungen dort ohnehin sehr begrenzt.

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der aktuellen Wohnsituation von Menschen mit Behinderung vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg insgesamt und regional auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Aus dieser aktuellen Wohnsituation werden wohnungspolitische Handlungsansätze abgeleitet. Im Rahmen eines vorsichtigen Ausblicks wird auf die Wohnungsbedarfsentwicklung in Baden-Württemberg und die darin enthaltenen speziellen Bedarfe für Menschen mit Behinderung eingegangen. Zu dem Überbegriff „Menschen mit Behinderung“ zählen Menschen mit seelischen, körperlichen und kognitiven Beeinträchtigungen.

Das Pestel Institut hat in den vergangenen Jahren mit einer bundesweiten Definition verschiedener Bedarfe (Sozialwohnungen, barrierearme Wohnungen, bezahlbarer Mietwohnraum, neue Wohneigentumspolitik) und der anschließenden Regionalisierung dieser Bedarfe auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bereits eine entsprechende Methodik entwickelt, die als Vorarbeit für die Erstellung der Untersuchung dient.

Neben der Analyse durch die Auswertung statistischer Daten wurden zahlreiche Trägerorganisationen und Verbände der Behindertenhilfe in Baden-Württemberg interviewt. Dabei wurde vor allem die Fachebene in den Blick genommen, um konkrete Auskünfte über die Wohnsituation von behinderten Menschen zu gewinnen. Selbstkritisch wird angemerkt, dass bei den Befragungen die Eigenperspektive der Menschen mit Behinderung zu kurz gekommen ist. Eine repräsentative Befragung der enorm heterogenen Zielgruppe der Menschen mit Behinderung benötigt große Ressourcen und Kapazitäten, die der Gesetzgeber oder auch Forschungsinstitute aufwenden sollten, um die hier von der Caritas vorgelegten Ergebnisse zu spiegeln. Auch sollten bei der Bewertung der hier vorgelegten Ergebnisse die Forschungsberichte der bundesweiten Repräsentativbefragung der Bundesregierung zur Teilhabe von Menschen mit Behinderung hinzugezogen werden.¹

Als Zeithorizont für den Ausblick wird das Jahr 2035 gewählt, weil zu diesem Zeitpunkt die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre nahezu vollständig das Ruhestandsalter erreicht haben und die absehbare Spitze der Belastung der sozialen Sicherungssysteme einen vorläufigen Höhepunkt erreichen wird. Dies wird nicht ohne Einfluss auf Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bleiben.

2 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

2.1 Klassische Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, selbst in Phasen erhöhten Leerstands, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum „versorgt“ werden.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird dagegen von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das – kurzfristig meist kaum steigerungsfähige – Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig eine Angebotserhöhung auslösen

¹ [BMAS - Repräsentativbefragung zur Teilhabe von Menschen mit Behinderung - 3. Zwischenbericht](#)

sollen. Anhand dieser Ausführungen wird bereits deutlich, dass es „den deutschen Wohnungsmarkt“ nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in unterschiedlichste Segmente aufspalten. So steht z.B. eine exklusive Penthousewohnung in der Frankfurter City in keinerlei Konkurrenz zu Bauten des sozialen Wohnungsbaus der 1960er-Jahre.

Im Bereich der staatlichen Wohnungsversorgung müssen das angestrebte Versorgungsniveau (Fläche, Ausstattung) und Einkommensgrenzen definiert werden. Anschließend sind die wesentlichen Einflussfaktoren für das quantitative Ausmaß der zu versorgenden Haushalte zu bestimmen. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Eintritt von Jahrgängen mit gebrochenen Arbeitsbiographien in den Rentenbezug relevant.

Für die Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demographischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser „Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte“ in hohem Maße abhängig von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitsmarktsituation. Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich die ländlichen Bereiche weiter ausdünnen. Diese und weitere Verhaltensänderungen haben vielerorts einen neuen Wohnungsmangel entstehen lassen.

Die Angebotsausweitung ist häufig mangels Flächen limitiert. Wie in einer Marktwirtschaft zu erwarten, steigen bei wachsender potenzieller Nachfrage die Preise, um einen Ausgleich mit dem begrenzten Angebot herbeizuführen.

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

2.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie

Aktuell müssen gerade bei Analysen und Betrachtungen der künftigen Entwicklung mögliche Kurz- und Langfristwirkungen der Corona-Pandemie einbezogen werden, die Deutschland im Frühjahr 2020 erreichte. War es mit den getroffenen Maßnahmen bis September 2020 gelungen, die Zahl der Neuinfektionen stark abzusenken und

den Wiederanstieg vergleichsweise niedrig zu halten, so zeigt sich im Oktober wieder ein starker Anstieg.

Dazu kommen massive negative wirtschaftliche Auswirkungen dazu, deren Ausmaß bisher noch nicht vollständig absehbar ist. Die Zahl der Arbeitslosen lag im August um 636.000 Personen über dem Vorjahreswert. Die Zahl der Empfänger von konjunkturellem Kurzarbeitergeld stieg nach vorläufigen Berechnungen der Bundesagentur für Arbeit² von 134.000 im Februar bis auf 5,98 Mio. im Mai 2020. Im Juni lag die Zahl dann mit 5,82 Mio. Personen wieder etwas niedriger. Es wird ein realer Rückgang des Bruttoinlandproduktes um etwa 6 Prozent erwartet³ und im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 ist die Realwirtschaft von der Corona-Pandemie auf breiter Front betroffen. Die Arbeitsplatzverluste reichen von der Automobilindustrie und ihren Zulieferern über Luftverkehrsunternehmen bis in die Tourismuswirtschaft.

Nach den Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung⁴ ist die Verunsicherung unter den Konsumenten groß. Sie erwarten aufgrund der Corona Pandemie eine schwere Rezession mit Arbeitsplatzverlusten. Die Angst vor Arbeitsplatzverlusten erweist sich neben den Einkommenseinbußen derzeit als ein wichtiges Konsumhemmnis. Die Konjunktur- und Einkommenserwartungen der Verbraucher verbesserten sich zwar gegenüber dem April, sind aber nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau und gingen mit dem Wiederanstieg der Infektionszahlen wieder leicht zurück. Auch die Anschaffungsneigung und das Konsumklima verbesserten sich inzwischen, liegen aber weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Krisentypisch stieg die Sparneigung im April sprunghaft an und war im Mai wieder leicht rückläufig.

Die Folgen für die Wohnungsmärkte werden sehr unterschiedlich eingeschätzt. So hält das IW⁵ einen Preiseinbruch für unwahrscheinlich und erwartet bei den Mieten, regional differenziert, eine Abschwächung der Steigerung oder eine Stagnation. Dagegen erwartet zum Beispiel empirica⁶ eine mittelfristige Preisdelle von 10 bis 25 Prozent und auch einen deutlich geringeren und kürzeren Einbruch bei den Mieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die empirica-Erwartungen noch auf den aus heutiger Sicht optimistischen BIP-Szenarien des Sachverständigenrats vom 30.03.2020 basieren.

Eine Befragung von Entscheidern in Banken durch die Value AG⁷ zeigt, dass, wenn überhaupt, Preisrückgänge in einfachen Lagen erwartet werden. Für mittlere Lagen erwarten weniger als 20 Prozent der Experten Corona bedingte Preisrückgänge von mehr als 3 Prozent und in guten Lagen erwarten dies weniger als 10 Prozent der Experten.

² Hrsg.: Bundesagentur für Arbeit; Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt August 2020

³ Die Bundesregierung geht in ihrer im September veröffentlichten Konjunkturprognose von -5,8 Prozent für 2020 und +4,4 Prozent für 2021 aus; in diesem Bereich liegen auch die aktuell veröffentlichten Prognosen verschiedener Institute

⁴ Pressemitteilungen der GfK vom 23.4. und 26.5. 2020

⁵ Sagner, P., Voigtländer, M.: ACCENTRO WOHNKOSTENREPORT 2020 -Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise -; IW-Gutachten im Auftrag der ACCENTRO Real Estate AG; Köln, Mai 2020

⁶ Braun, R., Simons, H.: Corona und die Immobilienpreise; empirica-Paper Nr. 255; Berlin, Bonn; April 2020

⁷ <https://www.value.ag/value-immoinstinkt-die-analyse/>; abgerufen am 11.6.2020; die Value AG ist ein Tochterunternehmen der Hypoport SE

Der IVD⁸ geht für 2020 von Mietsteigerungen um 2,5 bis 3 Prozent aus und Kaufpreissteigerungen um 4 bis 5 Prozent bei Eigentumswohnungen. Allerdings wird für das Transaktionsvolumen im 2. Quartal ein Einbruch um 25 bis 35 Prozent erwartet. Insgesamt sieht der IVD somit keine negativen Auswirkungen der Pandemie auf die Mieten und die Preise von Eigentumswohnungen.

Der BFW⁹ hat ab Ende April Mitgliedsunternehmen nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie befragt. Drei Viertel der Bauträger rechnen damit, dass sich die Pandemie negativ auf ihren Umsatz auswirken wird und 28 Prozent geben an, dass ihr Umsatz voraussichtlich um mehr als 20 Prozent zurückgehen wird. Da die Mitgliedsunternehmen des BFW nach eigenen Angaben rund 50 Prozent der Wohnimmobilien in Deutschland bauen, dürften sich die erwarteten Rückgänge auch auf die Wohnungsbauleistungen 2020 auswirken.

Insgesamt gehen die Einschätzungen zur Wirkung der Pandemie auf die Wohnungsmärkte damit weit auseinander. Je stärker das eigene Geschäftsmodell auf florierenden Wohnungsmärkten basiert, desto positiver scheinen die Erwartungen.

In der Realität zählt der Bau zu den Branchen, die nahezu ohne Einschränkungen weiter produziert haben. Insofern dürfte der Wohnungsbau auch 2020 annähernd wieder das Niveau des Vorjahres erreichen.

Mit der Pandemie sind die Zuwanderungen auf ein sehr niedriges Niveau zurückgefallen. Beschränkungen der Zuwanderung bzw. der Reisefreiheit wurden für die Binnengrenzen der EU im Juni 2020 schrittweise aufgehoben. Für Wanderungen über die Außengrenzen der EU gelten jedoch weiterhin Beschränkungen. Ohne Zuwanderung vermindern sich Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage.

Wegen der hohen Verunsicherung der Bevölkerung und der daraus resultierenden Zurückhaltung bei der Realisierung von mit Kosten verbundenen Veränderungen ist mit einer weiterhin eher verhaltenen Wohnungsnachfrage zu rechnen. Die bisherige Wohnung wird tendenziell beibehalten, bis eine bessere Einschätzung der Rezessionsfolgen und der eigenen Betroffenheit möglich ist. Zudem haben Kündigungen von Zweitwohnungen und der Zusammenbruch des *Airbnb*-Marktes bereits das Angebot auf vielen Wohnungsmärkten erhöht.

Bereits vor der Pandemie lagen die Wohnkosten bei vielen Haushalten häufig bereits bei mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens. Bei von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit betroffenen Haushalten steigt die Wohnkostenbelastung dann von 30 Prozent auf 45 Prozent bis 50 Prozent, was kaum über Ausgabensenkungen an anderer Stelle zu kompensieren ist. Die Betroffenheit reicht dabei vom Niedriglohnsektor bis in die Mittelschicht. Betroffen sind Mieter und Eigentümer. Vor allem Eigentümersewerber weisen anfangs oft Belastungen mit Zins und Tilgung von 40 Prozent des Ein-

⁸ IVD-Analyse: Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt 2020? Immobilienverband IVD Bundesverband e.V.; Berlin, 18. Mai 2020

⁹ BFW Bauträger Befragung vom 29. April bis zum 6. Mai 2020; Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

kommens und mehr auf. Deren Belastung kann dann bis auf zwei Drittel des Nettoeinkommens steigen. Die Gefahr eines Anstiegs von Räumungsklagen und Zwangsversteigerungen ist damit gegeben.

Mit dem auf vergleichsweise hohem Niveau laufenden Neubau, der geringeren Zuwanderung, der Zurückhaltung der privaten Haushalte bei der Veränderung der Wohnsituation und der gesunkenen Zahlungsfähigkeit bei Teilen der Bevölkerung sind eigentlich vier Voraussetzungen für Abschlüsse sowohl der Kauf- als auch der Mietpreise gegeben. Wie die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, benötigen Preisanpassungen „nach unten“ allerdings wesentlich mehr Zeit als Preisanpassungen „nach oben“. Insbesondere im Mietmarkt werden von den Anbietern statt einer Preissenkung lieber längere Leerstandzeiten in Kauf genommen.

Nach aktuellen Meldungen verschiedener Verbände und Immobilienportale steigen die Mieten und Kaufpreise trotz der Pandemie weiter. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, wird es für Teile der Bevölkerung immer schwerer, angemessenen Wohnraum zu finden. Vorsichtig wurde schon von einer Sonderinflationsentwicklung bei Anlagegütern – Aktien und Immobilien – gesprochen.

Neben den unmittelbaren und kurzfristigen Wirkungen auf die Immobilienmärkte sind auch längerfristig mögliche Veränderungen zu beachten. Viele Unternehmen und Beschäftigte haben in der Krise festgestellt, dass mobiles Arbeiten und Homeoffice-Lösungen funktionieren. Unternehmen wie Siemens haben bereits angekündigt, die diese Möglichkeiten für die Mitarbeiter auszuweiten. Dabei geht es natürlich nicht um Dauer-Homeoffice wie in der Phase der harten Einschränkungen. Aber die Einschränkung der Präsenztage im Unternehmen erweitert unmittelbar den Radius der Wohnortsuche. Ländliche Räume, die preiswertes und großzügiges Wohnen bieten, gewinnen an Attraktivität, wenn nur zwei Tage in der Woche zum Bürostandort gefahren werden muss. Mehr mobiles Arbeiten oder Homeoffice bieten damit einerseits eine Entzerrung der Wohnungsmärkte durch eine Verlagerung von Wohnorten in ländliche Räume. Auf der anderen Seite werden die Unternehmen im Zuge der Erweiterung des mobilen Arbeitens versuchen, Büroflächen abzubauen. Teile dieser Büroflächen kommen für eine Umnutzung als Wohnungen infrage¹⁰. Bei insgesamt rund 380 Millionen m² Bürofläche in Deutschland kann eine Umnutzung von Teilen dieser Flächen zu Wohnungen zur Entlastung der städtischen Wohnungsmärkte beitragen.

Die Vielfältigkeit der umrissenen Wirkungen zeigt, dass wir uns nach wie vor im Bereich des Spekultativen bewegen, gerade wenn es um die längerfristigen Wirkungen der Pandemie geht. Eine ökonomische Belastung ist bereits eingetreten und eine schnelle Rückkehr zur „vor-Corona-Zeit“ scheint kaum möglich. Ob und wann die Einkommensrückgänge wieder ausgeglichen werden und wie sich die Krise auf die Einkommens- und Vermögensverteilung auswirkt, bleibt noch offen. In ökonomischen Krisen hat die Ausgrenzung von Gruppen, die ohnehin Schwierigkeiten mit einer an-

¹⁰ Tichelmann, K. T.; Blome, D.; Ringwald, T.; Groß, K.; Günther, M.: Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden; Darmstadt und Hannover, 2019

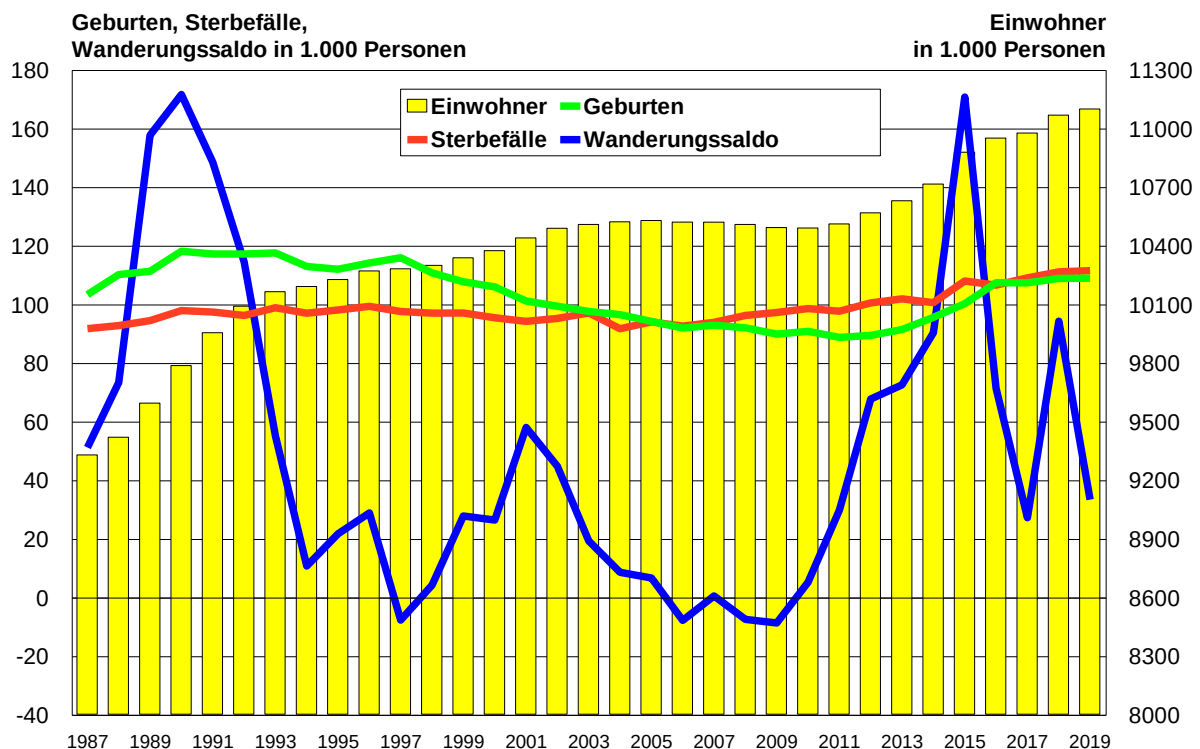
gemessenen Wohnraumversorgung haben, bisher immer eher zu- als abgenommen. Dieser Ausgrenzung benachteiligter Gruppen, zu denen auch Menschen mit Behinderungen zählen, gilt es entgegenzuwirken.

3 Die Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg zeigt **Abbildung 1**. Der Saldo von Geburten und Sterbefällen war bis 2005 positiv. Durch den Geburtenüberschuss gewann das Land von 1987 bis 2005 fast 230.000 Einwohner. Hinzu kam der Wanderungsgewinn in Höhe von rund 970.000 Personen, so dass die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs von 1987 bis 2005 um knapp 1,2 Millionen oder 12,9 Prozent zunahm. Ab 2006 überwogen dann die Sterbefälle die Geburten und bis 2009 war auch die Wanderungsbilanz negativ. Diese kurze Phase einer Abnahme der Einwohnerzahl wurde ab 2011 wieder von steigenden Einwohnerzahlen abgelöst. Verantwortlich war vor allem der hohe Wanderungsgewinn, aber auch die von 2012 bis 2016 um rund 15 Prozent gestiegene Geburtenhäufigkeit, die den Sterbeüberschuss reduzierte.

Abbildung 1: Bevölkerungsstand, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssalden in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019

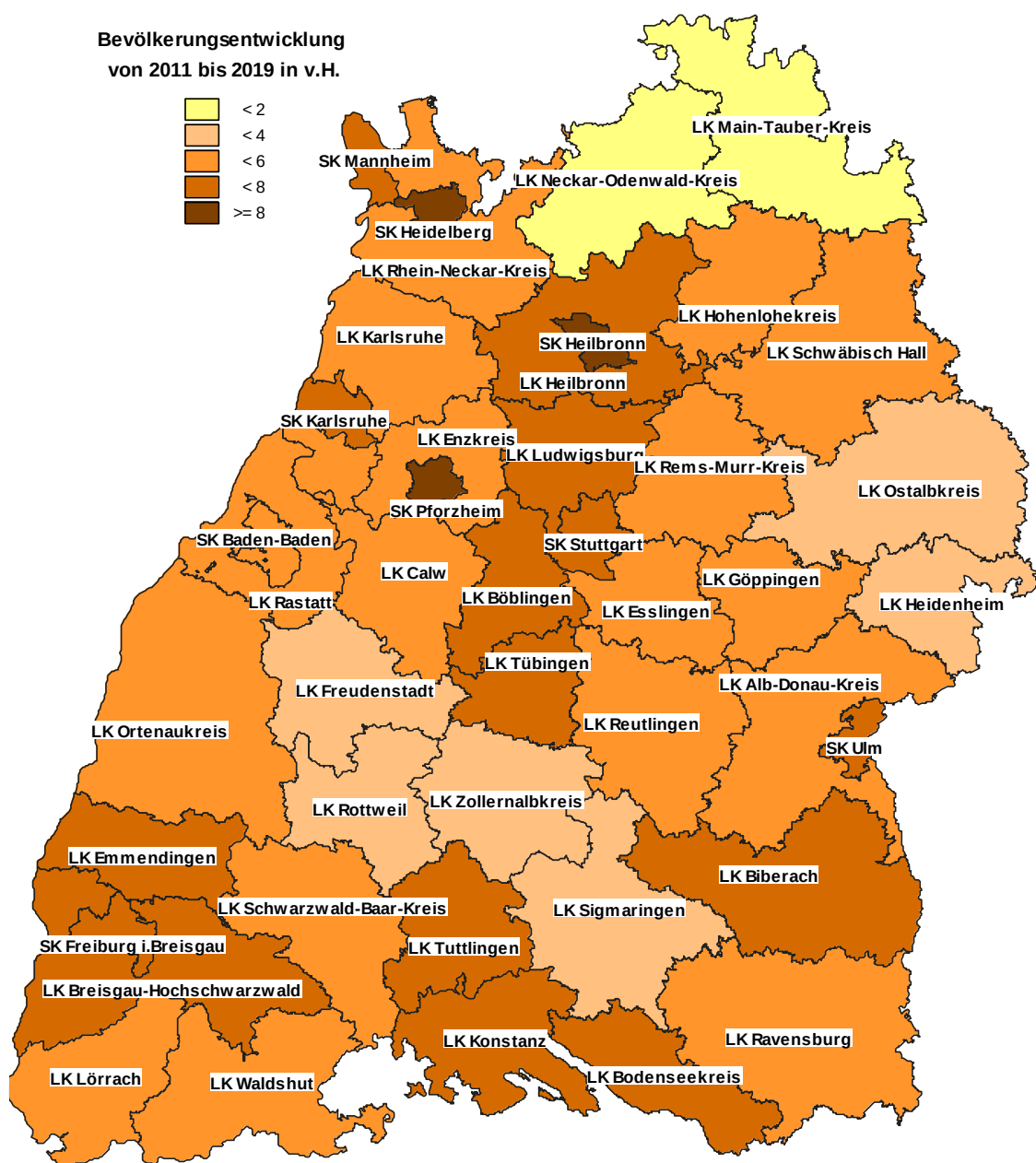


Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Deutlich zu erkennen sind die beiden Zuwanderungsspitzen um 1990 (Grenzöffnungen in Osteuropa, Wiedervereinigung Deutschland) und 2015 (hohe Zuwanderung aus der übrigen EU, starke Flüchtlingsbewegungen aus Syrien).

Die Veränderung der Einwohnerzahl auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von 2011 bis 2019 ist in **Abbildung 2** dargestellt. Die Werte reichen von 0,8 Prozent im Neckar-Odenwald-Kreis bis 9,3 Prozent in der Stadt Pforzheim. Das Wachstum war in den neun kreisfreien Städten mit 7,6 Prozent etwas höher als in den Landkreisen, deren Einwohnerzunahme 5,1 Prozent betrug.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 2011 bis 2019

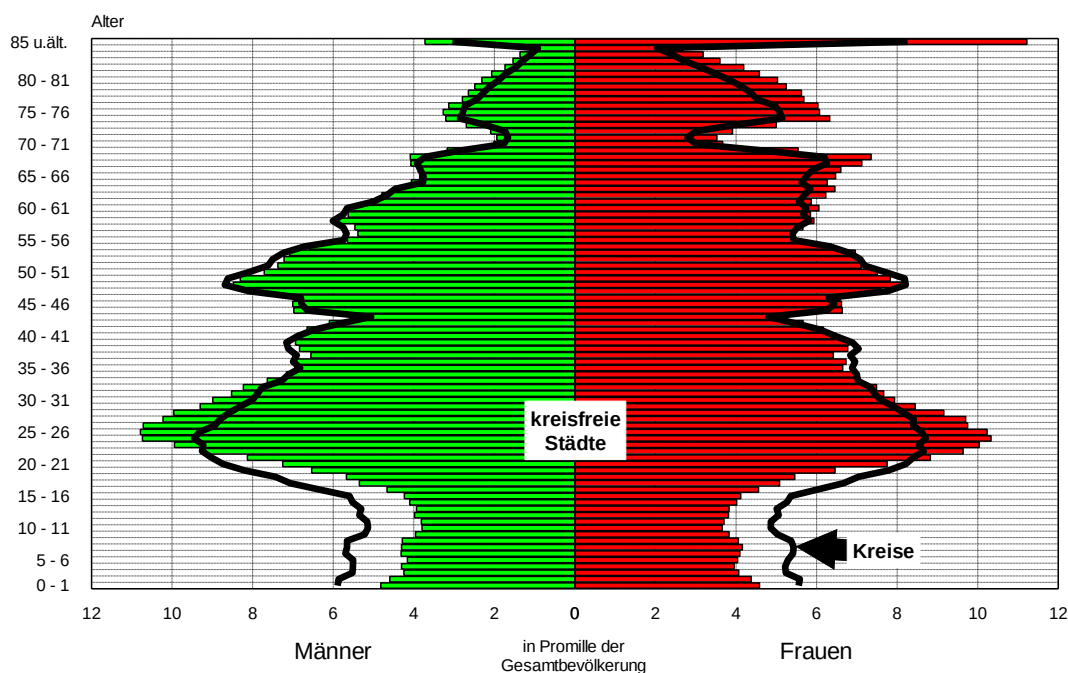


Quelle: Statistisches Landesamt

Deutlich werden die Unterschiede bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen. Die kreisfreien Städte hatten in der Summe der 2012 bis 2019 einen Geburtenüberschuss von 12.400 Personen (0,6 Prozent der Ausgangsbevölkerung) und einen Wanderungsgewinn in Höhe von 134.400 Personen (7 Prozent). Demgegenüber hatten die Landkreise einen Sterbeüberschuss von 52.500 Personen (0,6 Prozent) und der relative Wanderungsgewinn fiel mit 5,8 Prozent (493.600 Personen) etwas geringer aus als bei den kreisfreien Städten. Die Tendenz eines stärkeren Bevölkerungswachstums in den Städten hat sich aber erst ab dem Jahr 2005 entwickelt. Bis dahin dominierte in vielen Regionen die so genannte Stadt-Umland-Abwanderung. Vor allem Haushalte mit Kindern zogen ins Umland der großen Städte, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Von 1992 bis 2005 verloren die kreisfreien Städte 1,3 Prozent ihrer Bevölkerung, während die Kreise 5,7 Prozent hinzugewannen.

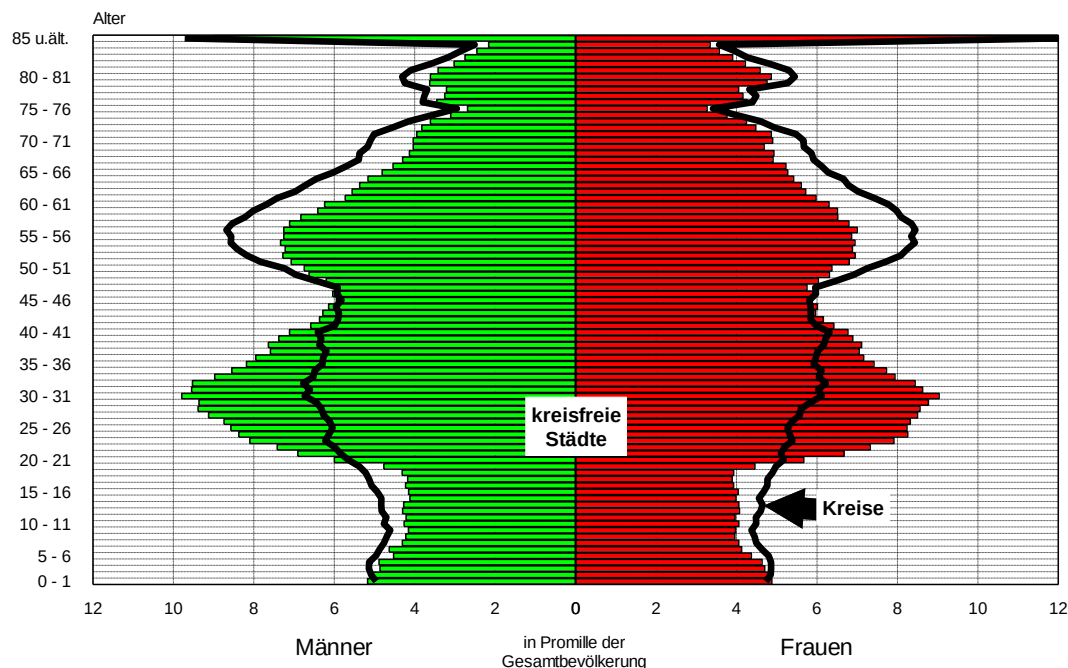
Die Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Altersstruktur zeigen die **Abbildungen 3 und 4**. Die beiden Abbildungen zeigen die Altersstruktur in den kreisfreien Städten und den Kreisen für die Jahre 1987 und 2019. Im Jahr 1987 zeigte sich ein Bild mit einem höheren Anteil an Kindern in den Kreisen und jungen Menschen im Ausbildungsalter in den kreisfreien Städten. Oberhalb des 40. Lebensjahres waren die Unterschiede dagegen sehr gering. Im Jahr 2019 war in den kreisfreien Städten der erhöhte Besatz in den Ausbildungsjahren zwischen 20 und 30 Jahren wesentlich stärker ausgeprägt, der geringere Besatz bei Kindern und Jugendlichen nur noch gering, aber oberhalb des 45. Lebensjahres war ein erheblich höherer Bevölkerungsbesatz in den Kreisen zu erkennen.

Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs 1987



Quelle: Statistisches Landesamt

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs 2019



Quelle: Statistisches Landesamt

Diese Veränderungen in der Altersstruktur zeigen einen Bruch im Wanderungsverhalten der Bevölkerung. So war die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gesteigerter Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben von Familien in den Städten, die weiter voranschreitende Akademisierung der Ausbildung mit einem bundesweiten Anstieg der Zahl an Studierenden um über fast 50 Prozent von 2007 bis 2019 und die wieder erhöhte Auslandszuwanderung wuchsen bis etwa 2017 insbesondere die Universitätsstädte, während sich ländliche Bereiche weiter ausdünnten. Durch die gestiegene Differenz bei Kauf- und Mietpreisen ist inzwischen aber ein Wiederaufleben der Abwanderung aus den Städten festzustellen. Die in der Corona-Pandemie geschaffenen Homeoffice-Lösungen ermöglichen heute auch weitere Pendelentfernungen zum Arbeitsplatz – der oft nur noch ein- oder zweimal pro Woche angefahren wird – und könnten diese Abwanderungen weiter verstärken.

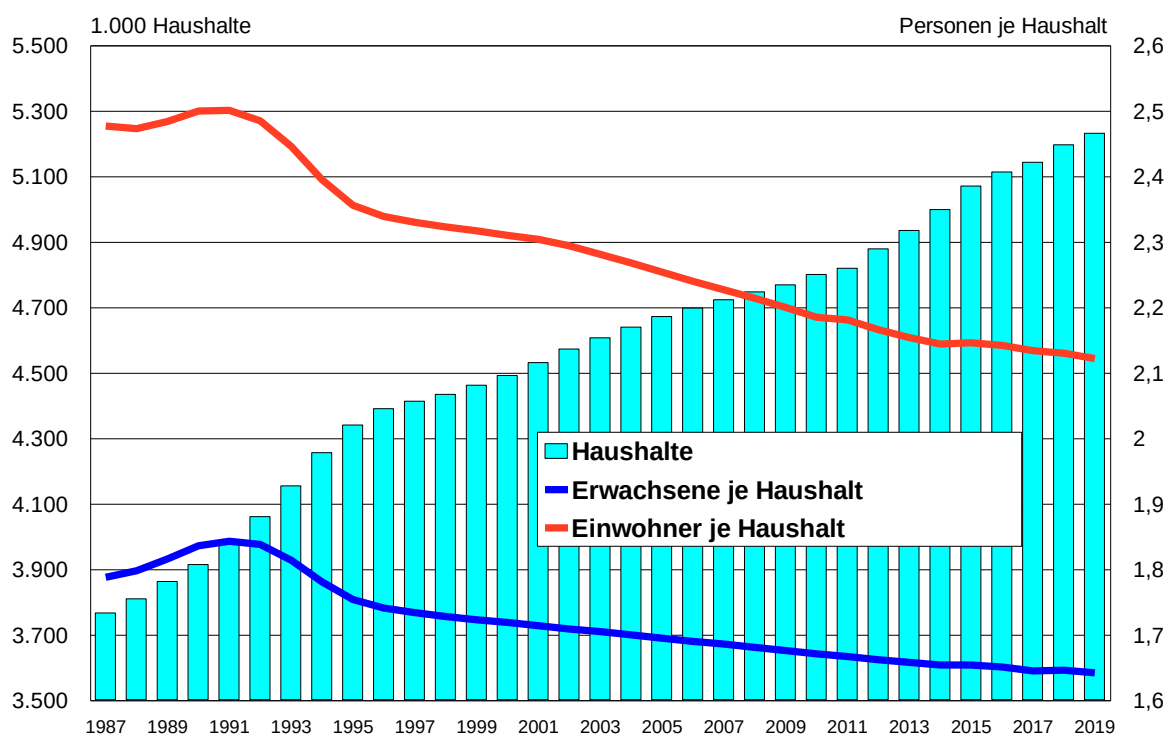
3.2 Private Haushalte

Die Zahl der privaten Haushalte wird von den laufenden Fortschreibungen der statistischen Ämter nicht erfasst. Kleineräumige Daten werden ausschließlich in den Großzählungen (Volkszählung, Zensus) ermittelt. Darüber hinaus kann die Entwicklung auf Länderebene über Daten der im vierjährigen Turnus stattfindenden „Mikrozensus-Zusatzerhebung-Wohnen“ (früher „Wohnungsstichprobe“) abgeschätzt werden. Die ausgewiesene Haushaltsentwicklung basiert auf den „gezählten“ Daten 1987 und

2011. Die übrigen Werte sind unter Berücksichtigung von Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung interpoliert bzw. (ab Ende 2011) als Modellrechnung extrapoliert. In der Zeit von 1987 bis 2011 setzte sich die Tendenz zur weiteren „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) fort. Unterbrochen wurde diese Entwicklung kurzzeitig durch den Wohnungsmangel zu Beginn der 1990er Jahre. Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl an Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl älterer Menschen mit typischerweise sehr geringer durchschnittlicher Haushaltsgröße. Verbunden war die seit den 1950er Jahren zu beobachtende Singularisierung mit einer stetigen Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzungen für die Haushaltsverkleinerung sind stetige Einkommensverbesserungen und die Verfügbarkeit von Wohnungen.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Baden-Württemberg um knapp 39 Prozent auf 5,26 Millionen erhöht (vgl. **Abbildung 5**). Deutlich zu erkennen ist die Beeinträchtigung der Haushaltsbildung um 1990 durch den damaligen Wohnungsmangel, der die gegenwärtige Situation weit überstieg, aber wesentlich gleichmäßiger über das Land verteilt war. Für das Jahr 2015 gilt es zu bedenken, dass ein Teil der zugewanderten geflüchteten Menschen zum Jahresende noch in Übergangs- und Behelfsunterkünften untergebracht war und den Wohnungsmarkt nicht belastete. Mittelfristig sollten allerdings alle Geflüchteten möglichst dezentral in Wohnungen untergebracht werden, was wiederum die Verfügbarkeit von Wohnungen erforderlich macht.

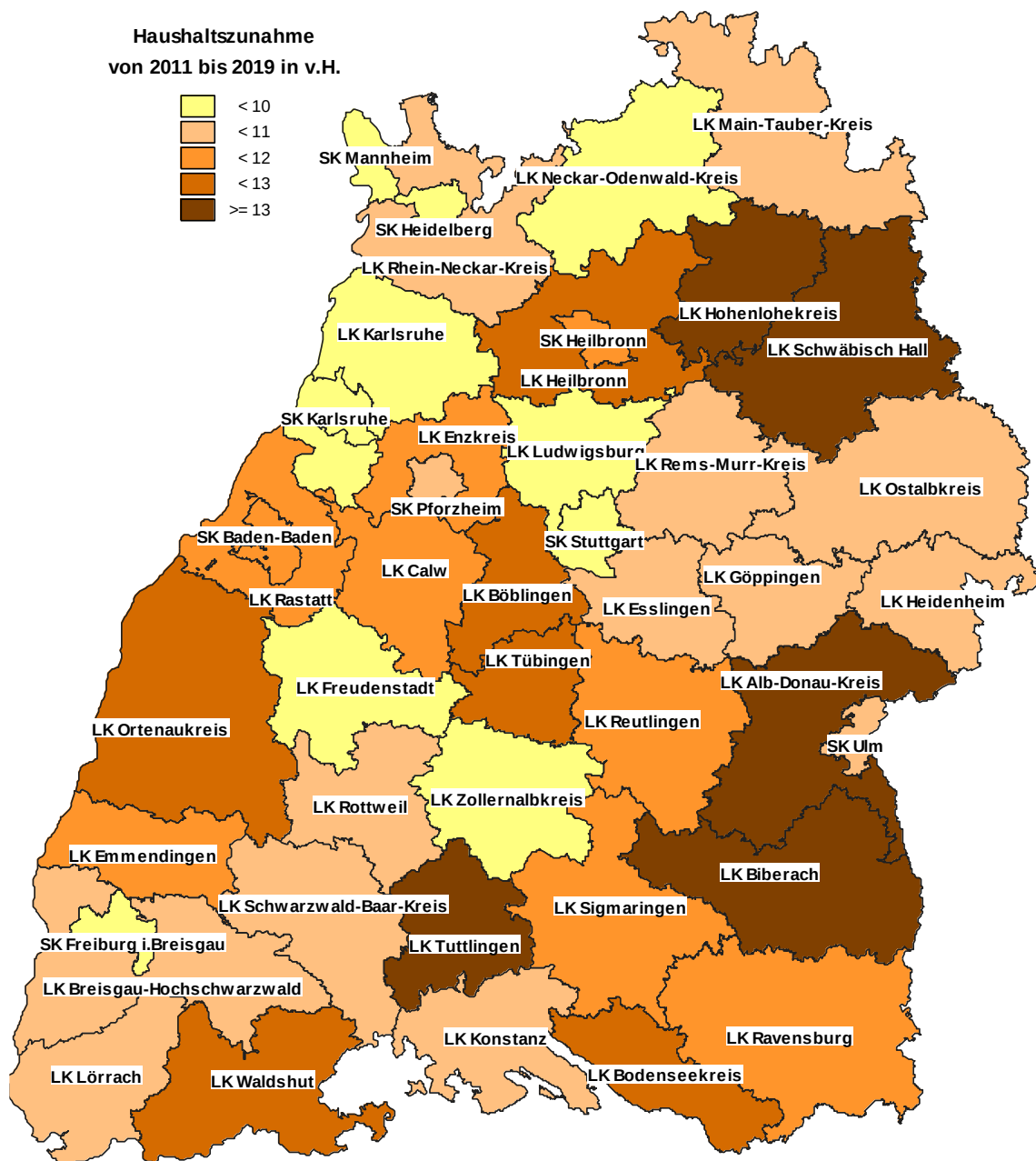
Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt

Die regionale Veränderung der Anzahl privater Haushalte seit 2011 zeigt **Abbildung 6**. In allen Kreisen und kreisfreien Städten ist die Zahl der Haushalte seit 2011 angestiegen. Die stärksten Steigerungen wiesen der Kreis Biberach (13,5 Prozent) sowie der Bodenseekreis, der Hohenlohekreis und der Alb-Donau-Kreis (alle zwischen 11 und 12 Prozent) auf. In der Stadt Karlsruhe stieg die Zahl der Haushalte dagegen „nur“ um 5,2 Prozent.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl privater Haushalte in Baden-Württemberg von 2011 bis 2019



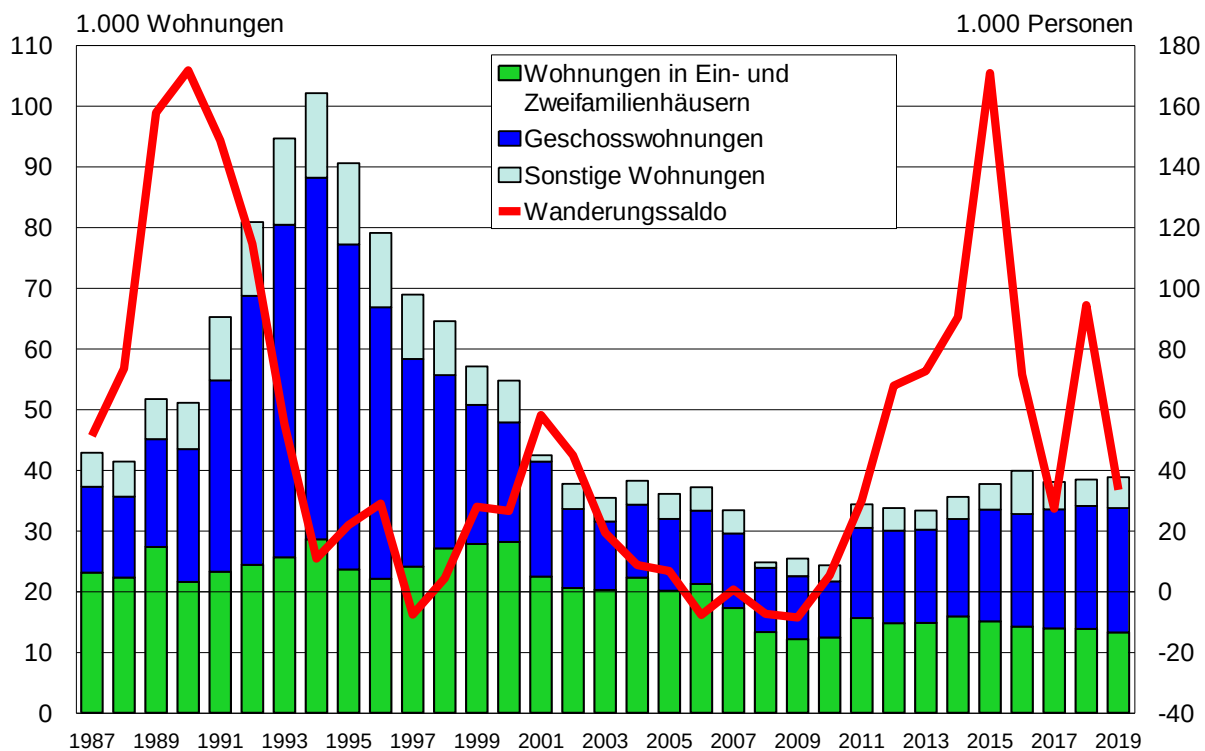
Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Limitierender Faktor des Zuzugs und der Haushaltsbildung ist vor allem in den Städten in der Regel der Wohnungsbau. Dadurch haben sich auch in hochattraktiven Städten wie Freiburg, Heidelberg oder Karlsruhe nur relativ wenige Haushalte neu bilden können. Als Puffer zur Aufnahme der Zuwanderung dient vor allem die Bildung von Wohngemeinschaften.

3.3 Wohnungsbau

Auch in Baden-Württemberg hatte der Wohnungsbau in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre einen ersten Tiefpunkt mit gut 40.000 fertig gestellten Wohnungen. Zeitverzögert zu den starken Zuwanderungen um 1990 zog auch der Wohnungsneubau an und erreichte vier Jahre nach den stärksten Zuwanderungen im Jahr 1994 mit rund 102.000 Wohnungen einen Höchststand. Wie **Abbildung 7** zeigt, verminderte sich der Wohnungsbau anschließend kontinuierlich und in den Jahren 2008 bis 2010 wurde mit Fertigstellungen von jeweils rund 25.000 Wohnungen der Tiefstand des Jahres 1988 nochmals weit unterschritten. Bis zum Jahr 2016 wurde der Wohnungsbau auf knapp 40.000 Wohnungen gesteigert. Seitdem stagnieren die Fertigstellungen zwischen 38.000 und 39.000 Wohnungen je Jahr. Damit liegt der Wohnungsbau seit dem Jahr 2002 unter dem ehemaligen Tiefstand des Jahres 1988. Auch wenn berücksichtigt wird, dass die Nettozuwanderung seit 2012 mit 628.000 Personen um rund 155.000 Personen unter dem Wert des Zeitraums 1987 bis 1994 lag, so ist die aktuelle Bautätigkeit unzureichend.

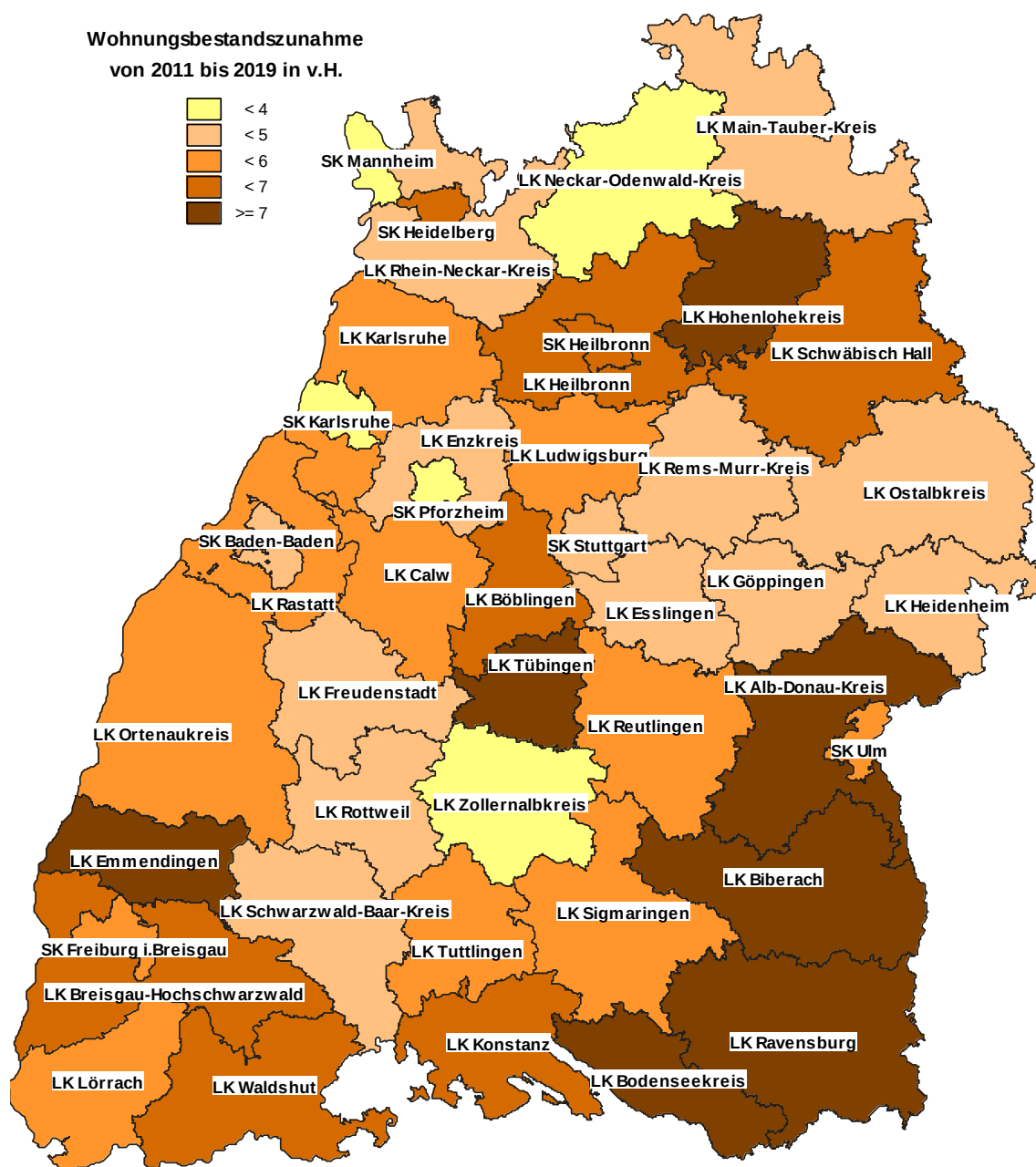
Abbildung 7: Wohnungsbau und Wanderungssaldo in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Die regionale Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2011 ist in **Abbildung 8** visualisiert. Im Wesentlichen folgt die Wohnungsbestandsentwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Nicht vergessen werden darf bei einem Abgleich von Wohnungsbestandszunahme und Haushaltszunahme die Tatsache, dass in den Kreisen und Städten im Jahr 2011 zwischen 2,3 Prozent (Städte Freiburg und Karlsruhe) und 6,6 Prozent (Kreis Calw) des Wohnungsbestandes leer stand und mit der Ausweitung der Zuzüge teilweise wieder bezogen wurde.

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs von 2011 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

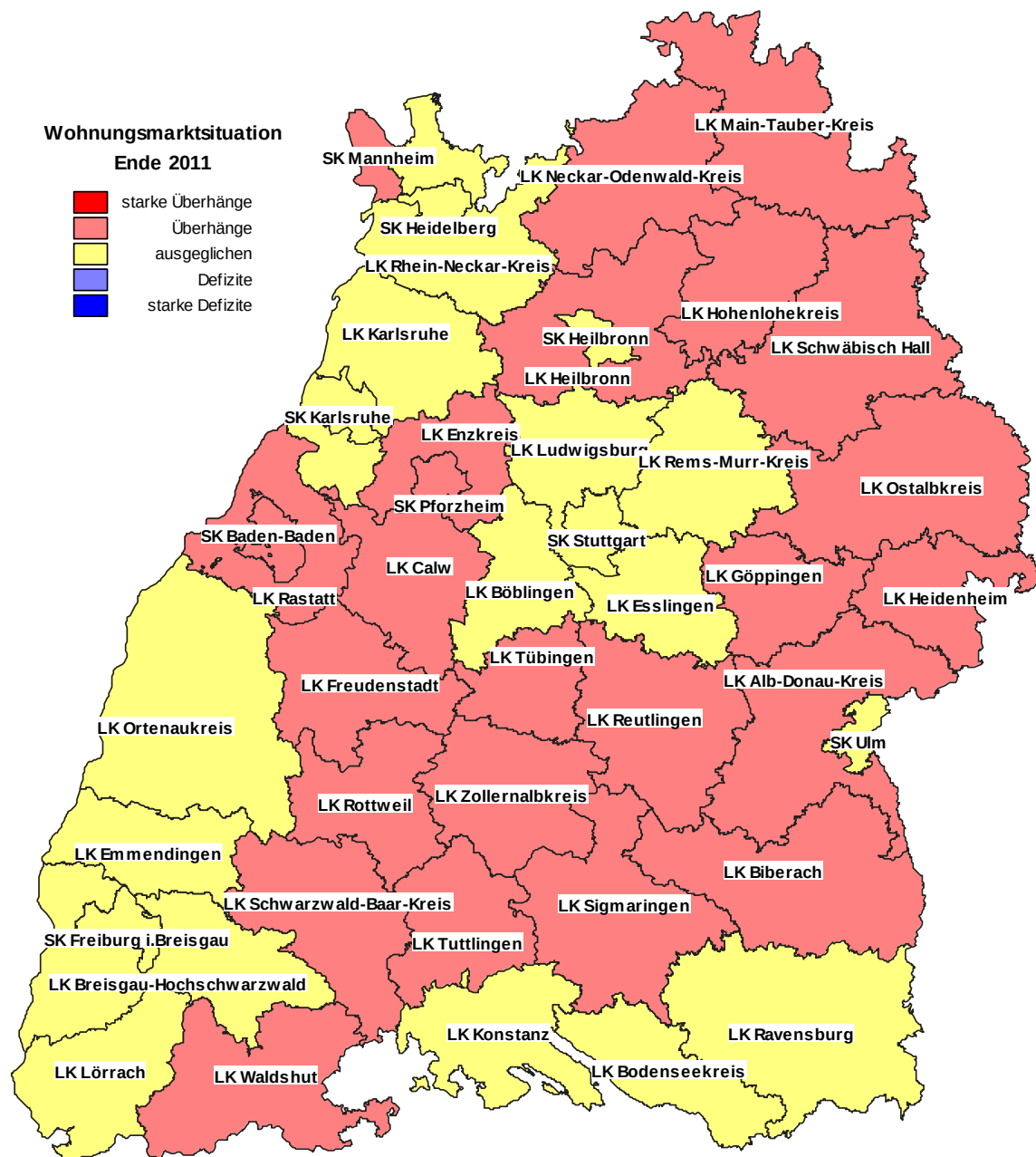
3.4 Wohnungsmarktsituation

Ein zentraler Indikator für die Konstellation auf den Wohnungsmärkten ist der Leerstand. Zwar kann die Situation in einzelnen Marktsegmenten durchaus unterschiedlich ausfallen, doch stellt dies die Eignung des Indikators nicht infrage. Auch für diesen wichtigen Indikator gibt es seitens der Statistischen Landesämter keine jährliche Fortschreibung. Kleinräumige Daten werden nur aus den Großzählungen gewonnen und aus der Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen stehen Daten auf der Länderebene zur Verfügung. Wenngleich beim Mikrozensus gelegentlich methodische Probleme der Erhebung auftraten¹¹, so wird in der Zeitreihe doch ein plausibles Bild der Entwicklung aufgezeigt. Für ein problemloses Umziehen wird vom Pestel Institut gegenwärtig eine notwendige Mobilitätsreserve von 2 Prozent des Wohnungsbestandes als angemessen angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d.h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unvermietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern lediglich um die kurzfristigen Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Da in den vergangenen Jahren insbesondere die Aktivitäten der energetischen Sanierung deutlich verstärkt wurden, ist heute von einem erhöhten Sanierungsleerstand auszugehen, so dass heute Leerstände um 3 Prozent ausgeglichene Märkte signalisieren. Erst wenn der Leerstand deutlich über 3 Prozent hinausgeht, muss von Vermarktungsproblemen ausgegangen werden.

Die Wohnungsmarktsituation Ende des Jahres 2011 (Zensusjahr) in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs zeigt **Abbildung 9**. Als ausgeglichen wurden alle Regionen mit einer Leerstandsquote 1,8 und 4,2 Prozent eingestuft. Bei 4,2 bis 9,0 Prozent ist von Überhängen und bei noch höheren Leerständen von starken Überhängen auszugehen. Sinkt die Leerstandsquote unter 1,8 Prozent, so ist von einem Wohnungsdefizit auszugehen, da die Umzugshäufigkeit beeinträchtigt wird. Ab einer Leerstandsquote von etwa 1 Prozent wird zusätzlich die Haushaltsbildung beeinträchtigt. Ab diesem Punkt setzt sich das Wohnungsdefizit aus der unzureichenden Leerstandsquote und dem Haushaltsrückstau zusammen. Ab einem Defizit von 2,5 Prozent des Wohnungsbestandes stufen wir die Wohnungsmarktsituation einer Region als starkes Defizit ein. In Baden-Württemberg gab es 2011 nur die Zustände „ausgeglichen“ und „Überhang“.

¹¹ So wurde nach unseren Informationen die Arbeit der Zähler bei der Stichprobe 1998 bei der Angabe „Leerstand“ (= verwertbarer Datensatz) höher vergütet als bei der Angabe „niemanden angetroffen“ (= kein verwertbarer Datensatz); im Ergebnis wies die Stichprobe 1998 deutlich überhöhte Leerstände auf

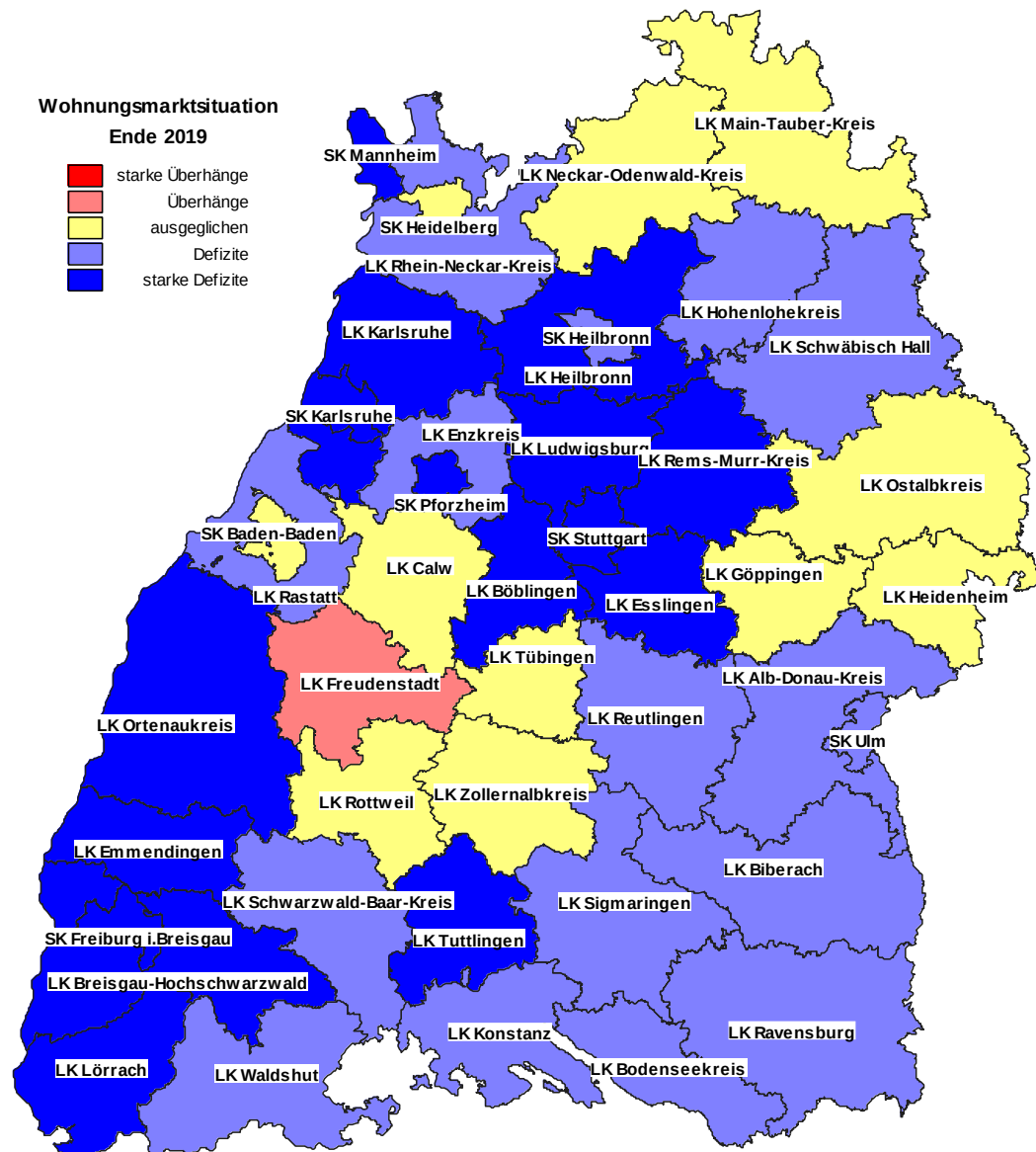
Abbildung 9: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs zum Zeitpunkt des Zensus 2011



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Die Wohnungsmarktsituation am Ende des Jahres 2019 zeigt **Abbildung 10**. Basis der Einschätzung ist die Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2019.

Abbildung 10: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs Ende 2019



Quelle: eigene Berechnungen

Nur der Kreis Freudenstadt hatte Ende 2019 noch einen leichten rechnerischen Wohnungsüberhang. Weitere elf Regionen wiesen einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt auf. In 16 Regionen hatten sich Wohnungsdefizite und in 17 Regionen "starke Wohnungsdefizite" aufgebaut. Insgesamt fehlten in Baden-Württemberg rund **125.000 Wohnungen**. Dies ist mehr als die dreifache Jahresbauleistung! In vielen Regionen dürfte auch die weitere wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch den Wohnungsmangel beeinträchtigt werden, da der Zuzug von Arbeitskräften begrenzt ist und die Arbeitgeber wegen der hohen Miet- und Kaufpreise tendenziell Anreize über erhöhte Vergütungen gewähren müssen, um Menschen zum Umzug nach Baden-Württemberg zu bewegen.

Einen weiteren Hinweis auf die heutige Wohnungsknappheit liefert die Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner. Durch die stetige Singularisierung und den Bau größerer Wohnungen ist dieser Wert seit den 1950-er-Jahren fast immer angestiegen. Nur in Phasen der Wohnungsknappheit stagnierte der Wert oder stieg in den Zentren sogar temporär an. Von 1987 bis 2012 stieg die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von 36,4 m² auf 46,8 m² an. Bei fast gleichem Ausgangswert (36 m² in den kreisfreien Städten, 36,5 m² in den Kreisen) fiel der Anstieg in den kreisfreien Städten mit 6 m² deutlich geringer aus als in den Kreisen, wo jedem Einwohner 2012 fast 12 m² mehr zur Verfügung standen als 1987. Bis 2019 ging die verfügbare Wohnfläche je Einwohner in den kreisfreien Städten um 1,3 m² zurück. In den Kreisen betrug der durchschnittliche Rückgang nur 0,2 m² je Einwohner. Bei normalem Verlauf wäre ein weiterer deutlicher Anstieg der Wohnfläche je Einwohner zu erwarten gewesen, da in dieser Phase von 2012 bis 2019 ein erheblicher Teil der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Elternhaus auszog. Da die Eltern in der Regel ihre Wohnsituation nicht verändern, steigt die pro-Kopf-Wohnfläche der Eltern mit dem Auszug der Kinder sprunghaft an.

Um eine Einordnung der Situation in Baden-Württemberg zu ermöglichen, wurden die auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechneten Defizite und Überhänge aufsummiert und in **Tabelle 1** für die Bundesländer ausgewiesen.

Tabelle 1: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2019 nach Bundesländern

Bundesland	Defizite		Überhänge	
	absolut	je 1.000 EW	absolut	je 1.000 EW
Schleswig-Holstein	22.681	7,8	2.682	0,9
Hamburg	26.795	14,5	0	0,0
Niedersachsen	55.616	7,0	21.442	2,7
Bremen	417	0,6	240	0,4
Nordrhein-Westfalen	130.092	7,2	18.037	1,0
Hessen	73.012	11,6	2.980	0,5
Rheinland-Pfalz	29.763	7,3	5.462	1,3
Baden-Württemberg	125.606	11,3	2.435	0,2
Bayern	146.649	11,2	22.466	1,7
Saarland	0	0,0	15.312	15,5
Berlin	69.517	18,9	0	0,0
Brandenburg	6.043	2,4	36.818	14,6
Mecklenburg-Vorpommern	1.349	0,8	18.317	11,4
Sachsen	4.274	1,0	150.632	37,0
Sachsen-Anhalt	0	0,0	87.132	39,8
Thüringen	5.125	2,4	72.662	34,1
Deutschland	696.939	8,4	456.617	5,5

Quelle: eigene Berechnungen

Insgesamt zeigt Baden-Württemberg mit 11,3 fehlenden Wohnungen je 1.000 Einwohner das nach Hessen höchste relative Wohnungsdefizit aller Flächenländer. Nur in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg fällt das Defizit noch höher aus.

Die Relevanz der Wohnungsdefizite wurde Anfang der 1990er Jahre durch einen umfangreichen Sozialwohnungsbestand noch gemildert. Bei gut 2,06 Millionen Mietwohnungen lag nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 der Anteil der Sozialwohnungen 1987 bei 291.000 Wohnungen oder 14,1 Prozent. Da vor allem in der Anfangsphase des sozialen Wohnungsbaus in den 1950-er und 1960-er-Jahren Sozialwohnungen mit sehr langen Bindungsfristen von bis zu 80 Jahren geschaffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass 1987 alle bis zu diesem Zeitpunkt errichteten Sozialwohnungen noch in der Bindung waren. Bis zum Jahr 2019 ist der Mietwohnungsbestand auf rund 2,74 Millionen angestiegen, während sich der Sozialwohnungsbestand auf gut 55.000 Wohnungen oder gut 2 Prozent vermindert hat. Die auslaufenden Bindungen wurden nicht oder nicht vollständig durch neue Sozialwohnungen oder die Schaffung von Belegrechten und Mietpreisbindungen über den Ankauf oder die Modernisierungsförderung ersetzt. Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Baden-Württemberg ist nicht durchgehend dokumentiert, aber ab 2006 liegen für die meisten Jahre Werte vor, wie **Tabelle 2** zeigt. Insgesamt hat sich der Bestand an Sozialwohnungen seit 1987 um 80 Prozent reduziert.

Tabelle 2: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Baden-Württemberg von 1987 bis 2019

Jahr	Sozialwohnungsbestand
1987	291.000
2006	91.000
2007	83.000
2008	75.000
2009	68.000
2010	65.000
2011	58.000
2014	63.200
2015	60.300
2016	57.413
2017	58.416
2018	56.727
2019	55.309

Quellen: Gebäude und Wohnungszählung 1987; verschiedene Bundestagsdrucksachen; Land Baden-Württemberg

Obwohl die Förderung im sozialen Wohnungsbau in den letzten drei Jahren deutlich ausgeweitet wurde (vgl. **Tabelle 3**), konnte das weitere Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen nicht verhindert werden.

Tabelle 3: Entwicklung des Fördervolumens im sozialen Wohnungsbau in Baden-Württemberg von 2017 bis 2019

	Zuschuss- förderung	Zinssub- vention	empfangene Kompensa- tionsmittel	eigener Mit- teleinsatz	insgesamt be- willigtes Darle- hensvolumen
Jahr	Millionen €				
2017	20,5	170,2	147,8	42,9	451,9
2018	33,6	235,9	148,0	121,4	602,9
2019	52,8	259,7	148,0	164,5	668,8

Quellen: Bundestagsdrucksachen 19/3500, 19/10220 und 19/19960

Wie **Tabelle 4** zeigt, wurden allerdings auch nicht nur Mietwohnungen mit Sozialbindung gefördert. In den Jahren 2016, 2017 und 2019 wurden offensichtlich auch Mietwohnungen ohne Sozialbindung gefördert. Bei den Eigentumsmaßnahmen wurden seit 2017 nur noch Maßnahmen mit Einkommensgrenzen gefördert.

Tabelle 4: Entwicklung der geförderten Miet- und Eigentümerwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Baden-Württemberg von 2016 bis 2019

Jahr	Mietwohnungen		Eigentumsmaßnahmen	
	insgesamt	davon mit So- zialbindung	insgesamt	davon mit Einkom- mensgrenzen
2016	2.403	1.401	4.812	1.009
2017	2.122	1.246	1.163	1.163
2018	2.765	2.765	1.530	1.530
2019	3.396	2.598	1.442	1.442

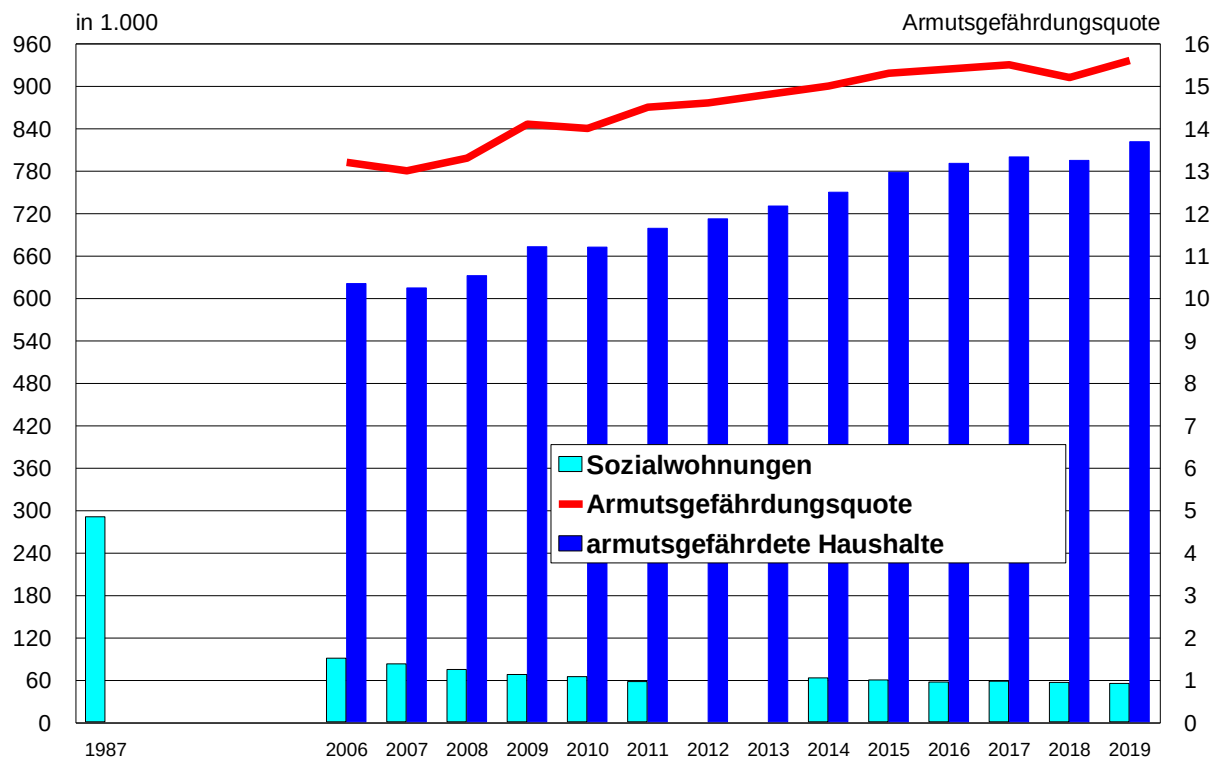
Quellen: Bundestagsdrucksachen 18/13054, 19/3500, 19/10220 und 19/19960

Bei planmäßigem Auslauf der Bindungen würde sich nach Berechnungen des Landes die Zahl der Sozialwohnungen bis 2030 um 17.000 auf gut 38.000 Wohnungen weiter vermindern, wenn keine neuen Bindungen durch Neubau, Modernisierung oder den Ankauf von Belegrechten geschaffen werden. Wenn konstant Wohnungen mit Sozialbindungen auf dem Niveau des Jahres 2019 geschaffen werden, würde der Sozialwohnungsbestand wieder auf etwa 67.000 Wohnungen steigen. Angesichts der aktuellen Lage mit einem Wohnungsdefizit von 125.000 Wohnungen, die komplett dem Bereich des bezahlbaren Wohnens zugeordnet werden können, erscheint dies nicht ausreichend.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre mit dem Aufbau des neuen Wohnungsmangels bei gleichzeitigem Rückgang des Bestandes an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist für die Randgruppen der Wohnungsnachfrage fatal. Für

Menschen, die sich auch bei ausgeglichen Wohnungsmärkten nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können – dazu zählen auch Menschen mit Behinderung – sinken die Chancen, eine eigene Wohnung zu finden oder die Wohnung wechseln zu können, noch weiter ab. Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes und eine Abschätzung der Zahl armutsgefährdeter Haushalte in Baden-Württemberg zeigt **Abbildung 11**.

Abbildung 11: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen sowie an armutsgefährdeten Haushalten in Baden-Württemberg von 2006 bis 2019



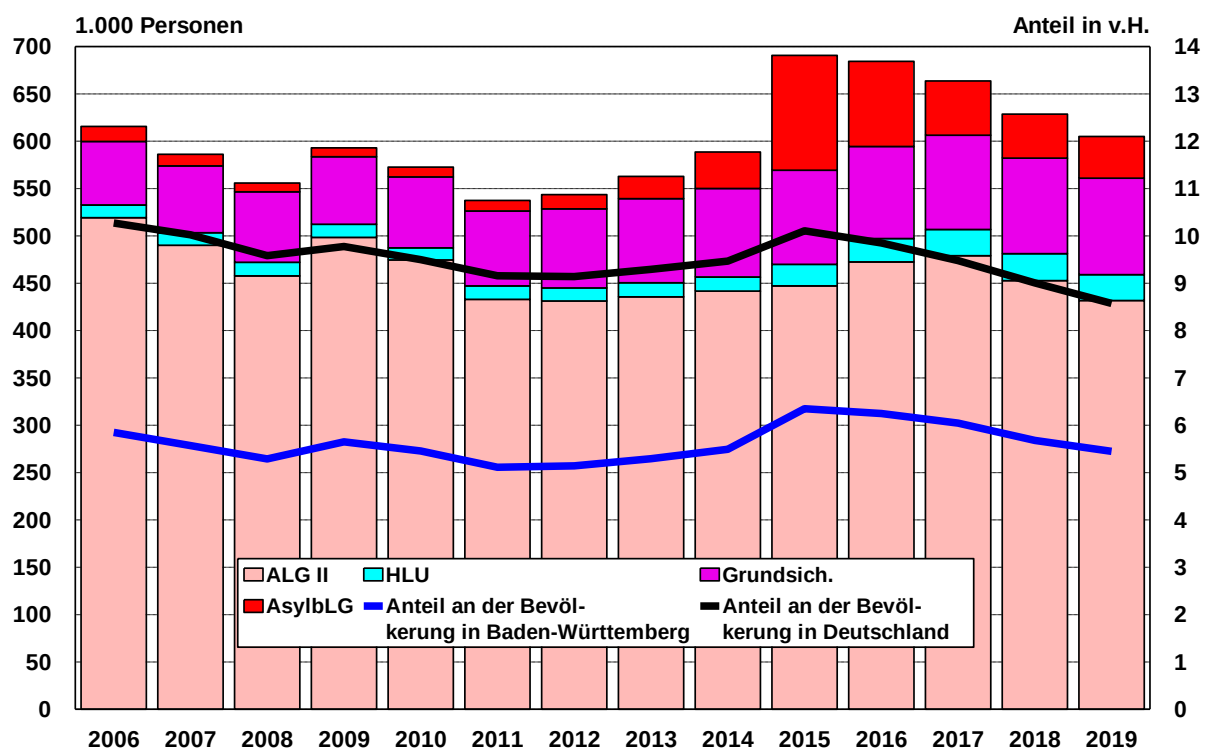
Quellen: Statistisches Bundesamt; Gebäude und Wohnungszählung 1987; verschiedene Bundestagsdrucksachen; Land Baden-Württemberg

Sinkende Sozialwohnungsbestände treffen in Baden-Württemberg auf eine zunehmende Zahl armutsgefährdeter Haushalte. War schon 2006 eine Zahl von knapp 15 Sozialwohnungen je 100 armutsgefährdeter Haushalte unzureichend, so gab es 2019 nur noch knapp 7 Sozialwohnungen je 100 armutsgefährdeter Haushalte. Gerade vor dem Hintergrund der im ganzen Land aufgebauten Wohnungsdefizite dürfte die Wohnungsverversorgung von Teilen der Bevölkerung zunehmend schwieriger werden.

Die Entwicklung der Zahl und des Anteils an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen zeigt **Abbildung 12**. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II sank von 500.000 im Jahr 2006 auf 432.000 im Jahr 2018. Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) erhielten im Jahr 2018 mit 6.900 Personen zwar fast 30 Prozent mehr Menschen als im Jahr 2006, diese Leistung spielt aber quantitativ nur eine untergeordnete Rolle. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung wegen Erwerbsunfähigkeit oder im Alter hatte sich bis 2018 um 50 Prozent auf gut 100.000 Personen

erhöht. Die Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz spiegeln die besondere Zuwanderung in den Jahren 2013 bis 2016. Bereits im Jahr 2013 war ein Anstieg der Empfängerzahl festzustellen und im Jahr 2015 wurde mit gut 121.000 Personen (damals knapp 19 Prozent aller Empfänger von Mindestsicherungsleistungen) ein vorläufiger Höchststand erreicht. Seitdem sinken die Zahlen wieder. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung, dass die Empfänger nach Erlangung eines Aufenthaltsstatus in der Regel in den Bezug von Leistungen nach dem SGB II überführt werden, was für den leichten Anstieg der Empfänger dieser Leistungen in den Jahren 2016 und 2017 verantwortlich sein dürfte.

Abbildung 12: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen in Baden-Württemberg von 2006 bis 2019



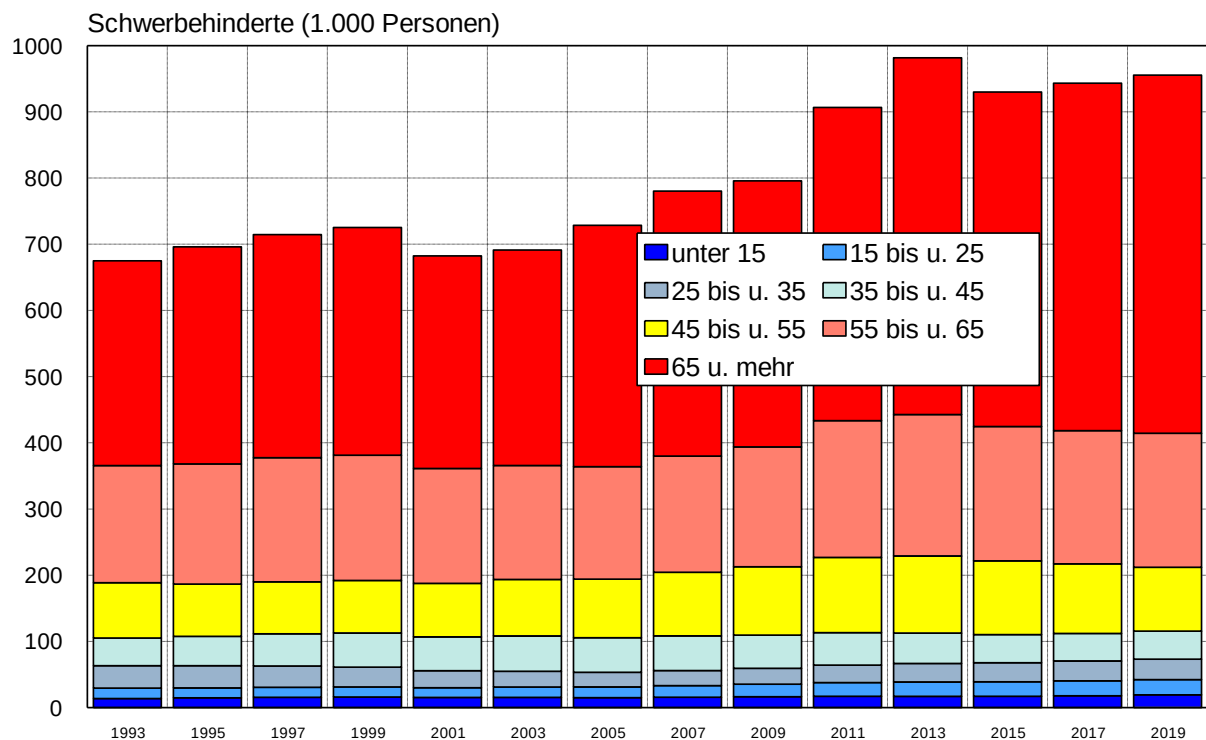
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

Der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung bewegte sich im betrachteten Zeitraum in Baden-Württemberg zwischen 4,8 Prozent in den Jahren 2011 und 2012 und 6 Prozent im Jahr 2015. In Deutschland insgesamt lag der Anteil an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Durchschnitt 3,7 Prozentpunkte höher. Insgesamt ist unmittelbare Armut in Baden-Württemberg damit weniger stark ausgeprägt als in Deutschland insgesamt, die hohen Wohnkosten und die geringe Verfügbarkeit von geförderten Wohnungen führen aber zu einer schwierigen Versorgungslage mit Wohnraum für die Bezieher niedriger Einkommen.

4 Menschen mit Behinderung in Baden-Württemberg

Die Entwicklung der Zahl an schwerbehinderten Menschen in Baden-Württemberg von 1993 bis 2019 zeigt **Abbildung 13**. Die Gesamtzahl ist um knapp 42 Prozent auf 955.000 Personen im Jahr 2019 angestiegen.

Abbildung 13: Schwerbehinderte Personen in Baden-Württemberg nach Altersgruppen von 1993 bis 2019



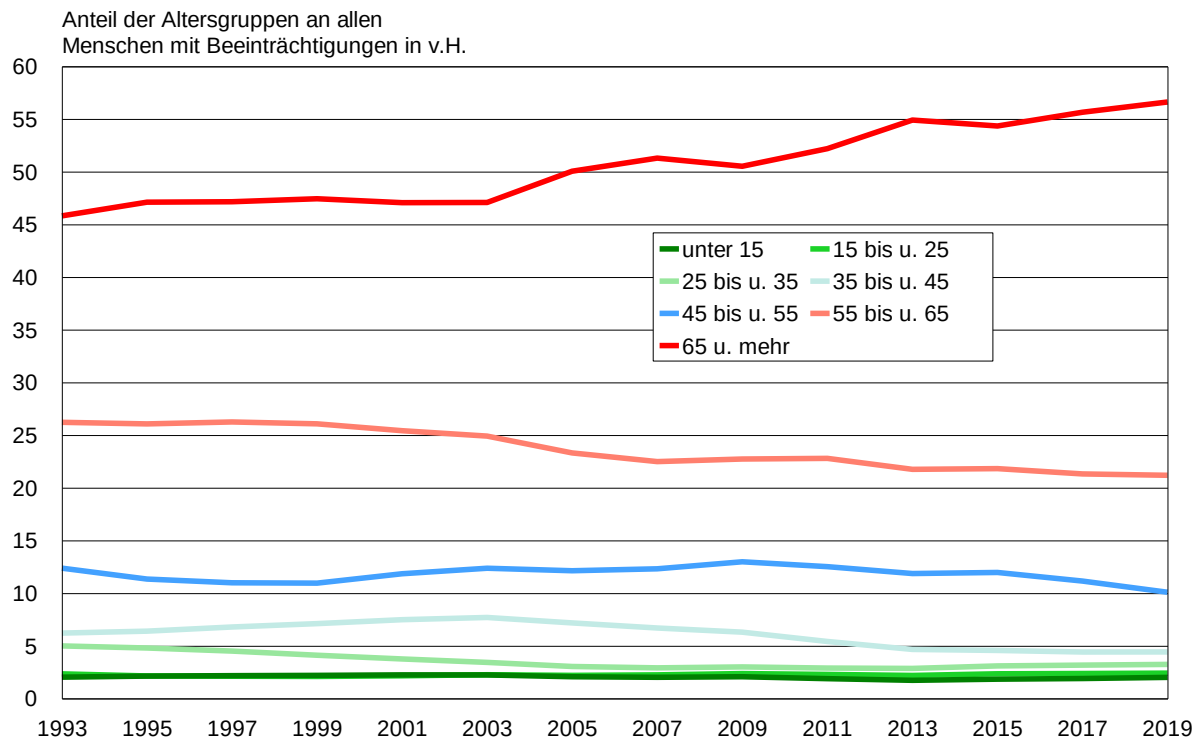
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Abbildung zeigt die Überlagerung der Wohnungsprobleme von Menschen mit Behinderung mit denen älterer Menschen. Fast 57 Prozent der schwerbehinderten Personen zählten im Jahr 2019 zur Altersgruppe „65 Jahre und älter“; im Jahr 1993 lag der Anteil dieser Altersgruppe noch bei 46 Prozent (vgl. auch **Abbildung 14**). Für diese Altersgruppe wird wegen der demographischen Entwicklung bereits seit vielen Jahren die Ausweitung des Angebots an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen gefordert, um das möglichst lange selbstbestimmte Wohnen in der bisherigen Wohnung zu ermöglichen. Damit unterscheiden sich die Wohnungsmarktp Probleme älterer Menschen (mit und ohne Behinderung) diametral von denen jüngerer Menschen mit Behinderungen.

Ältere Menschen leben in der Regel seit Jahrzehnten selbstbestimmt und dieses Wohnen wird durch erworbene Behinderungen gefährdet. Durch eine die Behinderung berücksichtigende Wohnung soll der Umzug ins Pflegeheim möglichst lange hinausgezögert oder gar verhindert werden. Neben der individuell positiven Wirkung auf die Lebensqualität werden auch volkswirtschaftliche Vorteile gesehen, weil die ambulante Pflege in der Regel preiswerter als die stationäre Pflege ist. Dagegen soll

bei jüngeren Menschen mit Behinderung der Inklusionsgedanke den Weg ins selbstbestimmte Wohnen ebnen. Allerdings dürfte bei jüngeren, im Extremfall bis zu 65-jährigen, von einer Behinderung betroffenen Personen die volkswirtschaftlich preiswerteste Lösung im (möglichst langen) Wohnen bei den Eltern liegen.

Abbildung 14: Anteile der verschiedenen Altersgruppen an allen schwerbehinderten Personen in Baden-Württemberg von 1993 bis 2019



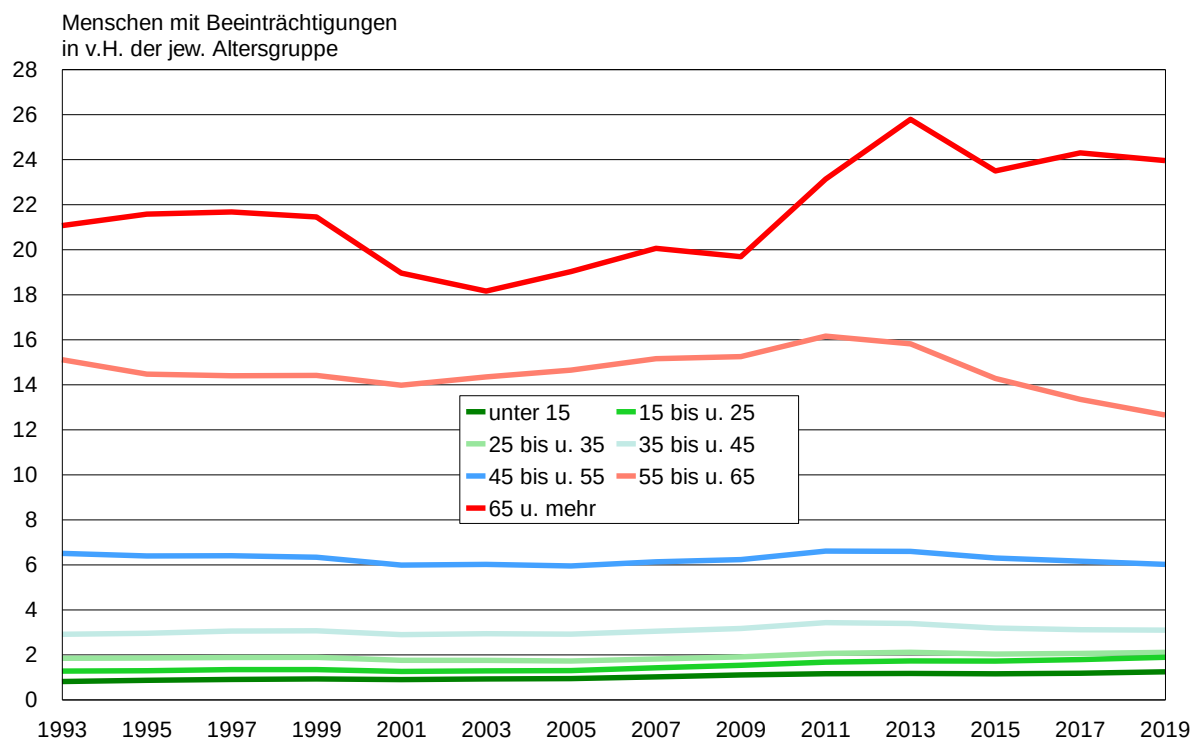
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Anteile schwerbehinderter Menschen an verschiedenen Altersgruppen zeigt **Abbildung 15**. Bei den Altersgruppen „bis unter 15 Jahre“, „15 bis unter 25 Jahre“ und „25 bis unter 35 Jahre“ zeigten sich leicht steigende Anteile, die 2019 gut 1,2 Prozent, 1,9 Prozent und 2,1 Prozent erreicht hatten. Die Altersgruppe „35 bis unter 45 Jahre“ wies 2019 einen Anteil von 3,1 Prozent auf. Seit 2011 war der Anteil an der Bevölkerung dieser Altersgruppe leicht gesunken. Mit gut 6 Prozent war der Anteil schwerbehinderter Menschen in der Altersgruppe „45 bis unter 55 Jahre“ nahezu doppelt so hoch und in der Altersgruppe „55 bis unter 65 Jahre“ hatte mit 12,6 Prozent wieder ein gegenüber der vorherigen Altersgruppe etwa doppelt so hoher Anteil der Menschen eine schwere Behinderung. In den Altersstufen zwischen 45 und 65 Jahren war der Anteil der schwerbehinderten Menschen seit 2011 rückläufig. In der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ lag der Anteil an schwerbehinderten Menschen bei Werten um 24 Prozent.

Insgesamt zeigt Abbildung 15, dass der weitaus größte Teil der Behinderungen bzw. Beeinträchtigungen im Laufe des Lebens durch Unfall oder Krankheit erworben

wird.¹² Höhere Anteile an seit der Geburt vorhandenen Beeinträchtigungen wiesen 2019 Personen mit „Störungen der geistigen Entwicklung“ (43 Prozent), "Taubheit kombiniert mit Störungen der Sprachentwicklung und entsprechenden Störungen der geistigen Entwicklung" (42 Prozent), "Kleinwuchs" (38 Prozent), „Taubheit“ (18 Prozent) und "Verlust oder Teilverlust eines oder beider Arme" (18 bzw. 16 Prozent) auf. Bei allen anderen Beeinträchtigungen bzw. Behinderungen liegen die Anteile an bereits seit der Geburt beeinträchtigten Personen an allen Personen mit dieser Beeinträchtigung unter 15 Prozent, bei vielen Beeinträchtigungen sogar unter 1 Prozent.

Abbildung 15: Anteile an schwerbehinderten Menschen an verschiedenen Altersgruppen in Baden-Württemberg von 1993 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Umfassende Informationen zur Lebenssituation von Menschen mit Behinderung¹³, die Leistungen der Eingliederungshilfe¹⁴ beziehen, stellt der Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) zur Verfügung.

Insgesamt hat sich die Zahl der Empfänger von Eingliederungshilfe in Baden-Württemberg von 2007 bis 2018 um rund ein Drittel auf 71.600 Personen erhöht. Die Nettoaussgaben haben sich im gleichen Zeitraum um drei Viertel auf 1,77 Milliarden Euro erhöht. Die Ausgaben je Einwohner lagen 2018 bei 161 Euro.

¹² Gemäß WHO ist zu differenzieren zwischen einer individuellen Beeinträchtigung, die erst zu einer Behinderung wird, wenn die Beeinträchtigung auf soziale, wirtschaftliche, kulturelle oder andere Barrieren stößt.

¹³ Hrsg.: Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg, Dezernat Soziales; Berichterstattung 2018 - Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem SGB XII und dem SGB IX

¹⁴ Die Eingliederungshilfe ist eine Sozialleistung, die seit 2020 in Deutschland im SGB IX (vorher SGB XII) geregelt ist, soll Menschen mit einer Behinderung oder von Behinderung bedrohten Menschen helfen, die Folgen ihrer Behinderung zu mildern und sich in die Gesellschaft einzugliedern

Die Entwicklung erwachsener Personen mit dem Bezug der Eingliederungshilfe Wohnen ist in **Tabelle 5** ausgewiesen. Gut die Hälfte der Bezieher von Eingliederungshilfe bezogen (auch) Eingliederungshilfe „Wohnen“. Der Anteil der Bezieher der Wohnunterstützung in stationären Einrichtungen war von 2012 bis 2018 um knapp 7 Prozentpunkte gesunken. Allerdings ist die absolute Zahl der in stationären Einrichtungen wohnenden Menschen leicht gestiegen, da die Zahl der Empfänger von Wohnunterstützungsleistungen und Menschen mit hohem Hilfebedarf aufgrund verbesserter Diagnostik insgesamt deutlich gestiegen ist. Die angestrebte „Ambulantisierung“ des Wohnens wird damit zwar vorangetrieben, ohne die Zahl der in stationären Einrichtungen Wohnenden zu senken. Aufgrund des Bundesteilhabegesetzes ist künftig auch nicht mehr von „stationärem Wohnen“ die Rede, sondern von „besonderen Wohnformen“.

Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Eingliederungshilfe und darunter der Eingliederungshilfe „Wohnen“¹⁾ 2012 bis 2018

Jahr	Empfänger von Eingliederungshilfe	Empfänger von Eingliederungshilfe Wohnen					
		absolut	in v. H. von (1)	davon Erwachsene:			
				Besondere Wohnform		Betreutes Wohnen	
				absolut	in v. H. v. (2)	absolut	in v. H. v. (2)
	absolut						
1	2	3	4	5	6	7	
2012	63.261	34.033	53,8	22.599	66,4	11.329	33,3
2013	64.799	34.836	53,8	22.622	64,9	12.079	34,7
2014	66.120	35.894	54,3	23.039	64,2	12.657	35,3
2015	67.584	37.259	55,1	23.507	63,1	13.485	36,2
2016	69.056	37.890	54,9	23.461	61,9	14.116	37,3
2017	70.412	38.908	55,3	23.629	60,7	14.937	38,4
2018	71.622	39.658	55,4	23.586	59,5	15.722	39,6
Veränd.	8.361	5.625		987		4.393	
in v. H.	13,2	16,5		4,4		38,8	

1) ohne Kinder in Pflegefamilien (im Jahr 2018: 350 Personen)

Quelle: KVJS Berichterstattung 2018 - Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem SGB XII und dem SGB IX

5 Befragung der Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Baden-Württemberg

Zur Beschreibung der wohnungsmarktbezogenen Lage von Menschen mit Behinderung in Baden-Württemberg wurden leitfadenbasierte Telefon-Interviews mit leitenden Personen aus den verschiedenen Bereichen rund um Wohn- und Assistenzangebote geführt. Ergänzend wurde ein online-Fragebogen durch die Auftraggeberin der Studie versandt.

Ziel der Interviews war die qualitative Erfassung der Situation bei der Wohnungssuche sowie der Lage auf dem Wohnungsmarkt für Menschen mit Behinderung. Darüber hinaus sollten Informationen zu den vorhandenen und genutzten Fördermöglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen gewonnen werden. Zusätzlich wurde nach besonders gelungenen Beispielen selbstbestimmten Wohnens für Menschen mit Behinderung gefragt. In den abschließenden Fragen wurde nach den Erfahrungen mit technischen oder digitalen Unterstützungssystemen im Bereich eigenständiges Wohnen der Klienten und nach der Veränderung des Betreuungsbedarfes nach Bezug einer eigenen Wohnung gefragt

Zielgruppe der Interviews waren Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Baden-Württemberg, wobei die Fachebene in den Blick genommen wurde, die Auskunft über die wohnungsmarktbezogene Lage von Menschen mit Behinderung geben kann. Räumliche Analyseebene war die Situation in den Kreisen und kreisfreien Städten bzw. die siedlungsstrukturelle Gliederung des Raumes in städtische Kreise und kreisfreie Städte, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen sowie dünn besiedelte ländliche Kreise.

Für die Interviews wurde ein Leitfaden (s. Anhang) erstellt, der sich bereits in einer vorangegangenen Studie aus dem Jahr 2018¹⁵ bewährt hatte und hinsichtlich einiger Ergänzungen und Änderungen des Fragenkatalogs mit der Auftraggeberin abgestimmt wurde. Von den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten 290 Kontaktadressen konnten 75 Personen für Interviews gewonnen werden. Dies sind rund 24 Prozent aller Adressen. (Mögliche) Gründe für die geringere Zahl der Interviews sind:

- Ein großer Teil der einzelnen Adressen gehörte zu Einrichtungen, die zu einem meist kreisbezogenen Träger gehörten. In diesen Fällen verwiesen die Fachleitungen oder Fachbereichsleitungen auf die Geschäftsführungen oder das Führungspersonal der bei den Trägern mit Wohnfragen befassten Fachbereiche als die geeigneteren Ansprechpartner. Ein Interviewpartner deckte in solchen Fällen dann mehrere Einrichtungen ab.

¹⁵ Pestel Institut, Wohnsituation von Menschen mit kognitiven und körperlichen Beeinträchtigungen in Hessen, September 2018

- Kleinere Vereine, die nur als Träger eines einzelnen Wohnprojektes fungieren, waren in der Vermittlung von Wohnraum für die ambulante Unterstützung ihrer Klienten nicht tätig und konnten entsprechend keine Angaben dazu machen.
- Vereinzelt wurde die Mitwirkung an der Befragung verweigert; teils, weil entsprechende Stellen nicht besetzt waren, die Auskunft hätten geben können; teils, weil aufgrund einer Häufung an Anfragen für andere Studien von einer Beteiligung abgesehen wurde.
- Mit einigen Einrichtungen konnte, trotz mehrmaliger Kontaktversuche und dem Versenden weiterer Informationen per Mail, kein Kontakt zu den potenziellen Interviewpartnern hergestellt werden

5.1 Auswertung der qualitativen Befragung in Baden-Württemberg

Wohnungssuche und Wohnungsvermittlung

Die große Mehrheit der befragten Betreuungseinrichtungen bzw. Trägerorganisationen ist sowohl in der Vermietung von eigenem Wohnraum an die Klienten als auch in der Vermittlung von Wohnraum anderer Eigentümer an die Klienten tätig. Die meisten der befragten Organisationen verfügen – in unterschiedlichen Größen und Anteilen – sowohl über ehemals stationäre als auch ambulante Betreuungsangebote, wobei der Bereich der besonderen Wohnform meist in Immobilien eingerichtet ist, die sich im Besitz der Trägerorganisation befinden. Die Anmietung von kompletten Wohnheimen stellt hier die seltene Ausnahme dar.

Die Expertengespräche haben gezeigt, dass die Aufnahme der Funktion als Wohnraumvermittler bzw. als Zwischenmieter unterschiedliche Gründe haben kann:

- **Aus Tradition:** Insbesondere diejenigen Einrichtungen, die Zeit ihres Bestehens ihren Schwerpunkt auf die ambulante Betreuung und alltagspraktische Unterstützung ihrer Klienten legten, haben entsprechend früh damit begonnen, Wohnraum für ihre Klienten anzumieten. Dies sind häufig kleinere Einrichtungen, wie etwa vereinsgetragene Selbsthilfen.
- **Aus der Notwendigkeit heraus:** Einerseits betrifft dies häufig Wohnungen, die zur Einrichtung von Wohngemeinschaften angemietet werden. Vermieter wünschten sich – unabhängig, ob es sich um Privatleute oder Wohnbaugesellschaften handelt – bei der Vermietung einen dauerhaften Ansprechpartner, zumal die Träger ohnehin für die Belegung der WG-Plätze zuständig sind. Andererseits betrifft dies Klienten, die Wohnraum für sich allein suchen, in dem sie ambulant betreut werden möchten. Klienten seien, so die Beobachtung in den letzten zehn Jahren, zunehmend chancenlos auf dem von steigenden Knappheiten geprägten Wohnungsmarkt gewesen, weshalb die Einrichtung notgedrungen als Mieter einsprang. Dass Personen mit psychischer Erkrankung oder Lernschwierigkeiten Bewerbungsverfahren und Besichtigungen,

verbunden mit der Konkurrenz zu anderen Bewerbern und dem Zwang zur positiven Selbstdarstellung, nicht gewachsen seien, wurde in diesem Zusammenhang als weiterer Grund angeführt. Die Anmietung durch den Träger sei auch geeignet, um Vorbehalten der Vermieter – etwa die Sorge um den Umgang mit der Wohnung – begegnen zu können.

- **Änderungen durch das BTHG:** Ein weiterer, aber eher formaler Grund, sind die Änderungen, die durch das BTHG bewirkt wurden. Betreuungsvertrag und Mietvertrag werden, auch in Einrichtungen der besonderen Wohnform, getrennt voneinander abgeschlossen. Die ehemals stationär betreuten Klienten werden in der Folge ebenso als Mieter geführt wie solche in ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Die Erhöhung der Ambulantisierungsquote, ein erklärtes Ziel des BTHG, machte nach Angabe einiger Einrichtungen die Anmietung von Wohnraum erforderlich.

Im Ergebnis übernimmt eine große Mehrheit der interviewten Träger die Funktion als Zwischenmieter. Der am häufigsten genannte Grund ist die Knappheit an geeigneten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Den Interviewten zu Folge sei das Auftreten der Träger als Mieter zur Verbesserung der Zugriffschancen unumgänglich.

Die Strategien zur Suche von geeignetem Wohnraum für die Klienten fallen unterschiedlich aus. Die seltene Ausnahme stellen diejenigen Einrichtungen dar, die die Suche vor allem dem Klienten und dessen gesetzlichem Betreuer, üblicherweise den Eltern oder anderen Angehörigen, überantworten und allenfalls geringe Unterstützung durch die Bezugsmitarbeiter anbieten. In den meisten Fällen wird die Wohnungssuche gemeinsam mit den regelmäßigen Betreuungskräften des Klienten vorgenommen, wobei die üblichen Mittel und Wege genutzt werden: Annoncen in Zeitungen oder in Internetportalen; Schalten von eigenen Suchannoncen; Verfassen von Bewerbungen und Begleitung zu Besichtigungsterminen. Betont wurde teils, dass die Klienten dazu ermuntert werden, soviel wie möglich selbst zu übernehmen. Kritisch angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass diese Unterstützung nur in der üblichen, von den Kostenträgern finanzierten Betreuungszeit stattfinden kann; eine sich länger hinziehende Suche deshalb mit finanziellen Nachteilen für den Träger verbunden sein kann.

In vielen Fällen pflegt die Einrichtung oder die Trägerorganisation engen Kontakt zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, an die Anfragen nach Wohnraum gestellt werden – allerdings mit unterschiedlichen Resultaten, die abhängig sind vom Standort und der Form der Kooperation zwischen Wohnungsbaugesellschaft und Träger. Einzelne Einrichtungen verfügen zudem über Kontakte zu einigen (wenigen) privaten Vermietern, die den Trägern aus Eigeninitiative heraus Wohnraum für deren Klienten angeboten hatten. Wie ein Interviewpartner in diesem Zusammenhang allerdings betonte, muss bei privaten Vermietern bereits vorher eine „soziale Orientierung“ vorhanden sein, um eine solche Kooperation in die Wege zu leiten.

Ein Makler wird nur in den seltensten Fällen eingeschaltet – ein Interviewpartner gab an, die Beauftragung erfolge nur im „äußersten Notfall“; eine andere Einrichtung hingegen arbeitete seit längerem erfolgreich mit einem Makler zusammen, der „sozial eingestellt“ sei.

Diejenigen Träger und Einrichtungen, deren Größe die Einrichtung von ausschließlich mit Wohnfragen befassten Fachstellen erlaubt, geben die Suche und Vermittlung von Wohnraum an diese ab. Die Wohnwünsche und -vorstellungen des Klienten werden von diesen Stellen aufgenommen, um anschließend die Möglichkeit der Unterbringung in Eigentum des Trägers oder in bereits bestehenden Wohngemeinschaften zu prüfen, oder um über die dem Träger zur Verfügung stehenden Kanäle nach geeignetem Wohnraum zu suchen. Wie die Daten aus der Online-Befragung ergaben, ist für diese Tätigkeit meist eine Teilzeitstelle zuständig (0,5 bis 0,75 Stellen).

Einige Einrichtungen bieten Wohntrainings oder Verselbständigungstrainings von unterschiedlicher Dauer (maximal zwei Jahre) an, die als Teil der Eingliederungshilfe von den Kostenträgern finanziert werden. Diese Programme richten sich insbesondere an junge Klienten, die bis dato im Elternhaus oder in einer besonderen Wohnform leben, und in die ambulante Betreuung wechseln möchten. Das „Probewohnen“, meistens in Wohngemeinschaften und seltener in Wohnungen für Einzelpersonen, dient auch der weiteren Herausarbeitung der genauen Wohnwünsche des Klienten, die erst im Anschluss an das Wohntraining umgesetzt werden.

Die große Mehrheit der Personen mit Beeinträchtigung ist als Empfänger von Transfergeldern wie der Grundsicherung auf eine Sozialwohnung bzw. eine Wohnung, die hinsichtlich Größe und Preis den Angemessenheitsregeln einer Sozialwohnung entspricht, angewiesen. Die Beantragung auf Übernahme der Kosten der Unterkunft ist in diesen Fällen obligatorisch. Bezeichnenderweise gab keiner der Interviewpartner an, dass die Kostenträger die Wohnungssuche, oder die Verbesserung der Wohnsituation der Klienten aktiv unterstützen würden.

Angebot von Wohnungen durch die befragten Träger

Der Großteil der Träger bietet Wohnungen oder zumindest Wohnplätze in eigenen Immobilien an - dies trifft auch auf die ausschließlich ambulant betreuenden Einrichtungen zu. Käufe von bereits bestehenden Immobilien – Mehrfamilienhäuser und auch Doppelhaushälften – überwiegen zahlenmäßig den Neubau. Neu- und Umbauten bestehender Gebäude geschehen meist in Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern: Häufig sind dies städtische Wohnungsbaugesellschaften, es folgen Bauge nossenschaften, private Investoren und den Trägern verbundene Stiftungen. In einzelnen Fällen wurden zudem Schenkungen und Erbschaften von Immobilien erwähnt.

Folgende Kooperationsmodelle wurden im Rahmen der Erhebung identifiziert:

- Beratende Funktion im Neubau: bei Neubauprojekten (Mehrfamilienhäuser) örtlicher Bauunternehmen werden die Träger in die Planung von barrierefreiem, sozialem Wohnraum einbezogen, um diese von vornherein besser auf die Bedürfnisse ihrer Klienten anpassen zu können. Die Wohnungen werden nach Fertigstellung an die Klienten der Einrichtung vermietet. Die Zusammenarbeit der Träger mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften und örtlichen Bauge nossenschaften folgte meist diesem Modell.
- In einem ähnlichen Modell folgt auf die Kooperation mit einem Investor die Anmietung des kompletten Gebäudes durch den Träger, der für die Untervermietung an die Klienten und andere Personen verantwortlich ist. Inklusive Wohnprojekte mit einer gemischten Besetzung aus Personen mit Behinderung (auch in Wohngemeinschaften) und Familien oder Paaren als weitere Mieter wurden häufig auf diese Weise umgesetzt.
- Auch Stiftungen beteiligten sich nach Angaben der Interviewpartner an Umbauten von bestehendem Eigentum der Träger oder am Kauf von Neubau-Wohnungen.

Hindernisse und Schwierigkeiten

Wohnungsknappheit und -preise

Das am häufigsten genannte Hindernis bei der Wohnungssuche ist die Knappheit an geeignetem Wohnraum. Zwischen eher ländlich geprägten Kreisen und den kreisfreien Städten bzw. Kreisen in Nachbarschaft von Ballungszentren ergeben sich in dieser Hinsicht kaum Unterschiede. Hier wie dort berichten die Interviewten, dass das Angebot an geeignetem Wohnraum generell zu knapp ausfällt. Die Gründe für diese Knappheit indes fallen unterschiedlich aus:

- In kleineren Universitätsstädten stellen die Interviewten vermehrte Konkurrenz um 1-2-Zimmerappartements durch Studenten fest, was die Zugangschancen der Klienten schmälert.
- In eher ländlichen (Flächen-)Kreisen ist die Knappheit auch durch die schlechte ÖPNV-Anbindung bedingt. Personen mit Behinderung seien häufig in ihrer Mobilität eingeschränkt und deshalb auf fußläufig erreichbare Infrastruktur und/oder ein gutes ÖPNV-Netz angewiesen. Wohnungen außerhalb der größeren Städte seien zwar durchaus vorhanden, kämen aber aufgrund der schlechten Anbindung nicht für die Klienten in Frage.
- In den kreisfreien Städten und den sie umgebenden Gemeinden ist die Knappheit vor allem preisbedingt. Da die Wohnungen für die Klienten den Sozialwohnungsstandards hinsichtlich Größe und Miete entsprechen müssen, sei

es äußerst schwierig, überhaupt Wohnungen zu finden, deren aufgerufene Miete sich innerhalb der Angemessenheitskriterien bewege.

- Das Angebot an barrierefreiem oder -armem Wohnraum fällt den Interviewten zufolge über alle Kreise hinweg noch knapper aus

Die differierenden Knappheiten auf den regionalen Wohnungsmärkten führen zu stark unterschiedlichen Suchdauern. Auch wenn die Interviewten im Gespräch eine generelle Knappheit feststellten, muss von einer qualitativ unterschiedlichen Wohnungsmarktsituation ausgegangen werden. Die am häufigsten angegebene Suchdauer ist für die vier Regierungsbezirke Baden-Württembergs und deren Kreise und kreisfreie Städte in den folgenden Tabellen aufgeführt (Quelle: Expertenbefragung und Online-Fragebogen):

Regierungsbezirk Stuttgart	
SK Stuttgart	2 bis unter 3 Jahre, Tendenz länger
LK Ludwigsburg	1 bis unter 2 Jahre
LK Böblingen	1 bis unter 2 Jahre
LK Rems-Murr-Kreis	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Esslingen	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Göppingen	Weniger als 1 Jahr, Tendenz länger
LK Hohenlohekreis	Weniger als 1 Jahr
LK Heidenheim	Weniger als 1 Jahr
LK Ostalbkreis	Weniger als 1 Jahr
LK Main-Tauber-Kreis	Weniger als 6 Monate
LK Schwäbisch-Hall	Weniger als 6 Monate
SK/LK Heilbronn	Keine Angabe

Regierungsbezirk Karlsruhe	
SK Karlsruhe	2 bis unter 3 Jahre, Tendenz länger
LK Karlsruhe	2 bis unter 3 Jahre
Rhein-Neckar-Kreis	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz länger
SK Mannheim	1 bis unter 2 Jahre
SK Pforzheim	1 bis unter 2 Jahre
SK Baden-Baden	1 bis unter 2 Jahre
LK Enzkreis	1 bis unter 2 Jahre
LK Calw	1 bis unter 2 Jahre
LK Rastatt	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Freudenstadt	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
SK Heidelberg	Keine Angabe

Regierungsbezirk Freiburg	
SK Freiburg i. Breisgau	2 bis unter 3 Jahre
LK Ortenaukreis	2 bis unter 3 Jahre, Tendenz kürzer
LK Breisgau-Hochschwarzwald	1 bis unter 2 Jahre

LK Schwarzwald-Baar-Kreis	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz länger
LK Waldshut	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Lörrach	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Emmendingen	Weniger als 1 Jahr
LK Rottweil	Weniger als 1 Jahr
LK Tuttlingen	Weniger als 1 Jahr
LK Konstanz	Keine Angabe

Regierungsbezirk Tübingen	
SK Ulm	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz länger
LK Ravensburg	1 bis unter 2 Jahre
LK Bodenseekreis	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Tübingen	1 bis unter 2 Jahre, Tendenz kürzer
LK Alb-Donau-Kreis	1 bis unter 2 Jahre
LK Reutlingen	1 bis unter 2 Jahre
LK Zollernalbkreis	Weniger als 6 Monate
LK Sigmaringen, Biberach	Keine Angabe

Die Ergänzung „Tendenz länger/kürzer“ verweist auf ein uneinheitliches Bild im entsprechenden Kreis, bedingt durch den örtlich begrenzten Wirkradius einiger Einrichtungen. Im Ortenaukreis wurden beispielsweise Suchdauern zwischen „2 bis unter 3 Jahren“ bis hin zu „Weniger als 6 Monate“ angegeben.

Fehlende Angaben sind darauf zurückzuführen, dass die interviewten Experten keine generellen Aussagen zur Suchdauer treffen konnten oder wollten. Im letzteren Fall wurde darauf verwiesen, dass die Dauer sehr oft einzelfallabhängig sei – aufgrund der Bedürfnisse des Klienten oder dessen Wohnwünschen. Auch das Engagement der gesetzlichen Betreuer wurde als Faktor angeführt – umtriebige Personen, die über ein gutes Kontaktnetzwerk verfügten, würden schneller an Wohnungen gelangen.

Fehlende Akzeptanz und Vorbehalte

Fehlende Akzeptanz für die Besonderheit der Klienten wird von den meisten Interviewten bei Nennung der Hindernisse – nach fehlendem Angebot und hohen Preisen – an dritter Stelle aufgeführt. Prinzipiell stehen die meisten Klienten bzw. Personen mit Behinderung in Konkurrenz mit anderen Personen, die, etwa als B-Scheinberechtigte Haushalte, gleichfalls Anspruch auf sozialen Wohnraum haben und vorrangig von der Kommune damit versorgt werden. Besonders Träger, die vermehrt Personen mit geistiger, psychischer oder seelischer Behinderung betreuen, berichten von Vorbehalten seitens der Eigentümer und Vermieter. Oftmals überwiege die Sorge um den Umgang mit der Wohnimmobilie oder das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft, der Umgang mit anderen Mietparteien. Beschädigung der Ausstattung, Lärmbelästigung oder Streitereien würden noch immer befürchtet. Der Tendenz nach wissen viele Interviewte in dieser Hinsicht von einer Verbesserung in den letzten Jahren zu berichten – das Thema Inklusion von Menschen mit Behinderung komme

vermehrt in der Mitte der Gesellschaft an. Oder, wie es ein Interviewter formulierte: Es sei „weniger bewusste Diskriminierung“; vielmehr seien „die Sorgen und Ängste eher das Resultat mangelnden Wissens und eines falschen Bildes über Menschen mit Behinderung“. Derartige Vorbehalte gäbe es auch unter den übrigen Mietern – besonders dann, wenn Wohngemeinschaften eingerichtet werden sollen.

Das Auftreten der Träger und Einrichtungen als Mieter, also die Untervermietung an die Klienten, wurde als geeignetes und oft auch notwendiges Mittel beschrieben, um Skepsis und Vorbehalten auf Seiten der Vermieter zu begegnen.

Private Vermieter zeigten, so die Aussagen der Interviewten, meist auch wenig Bereitschaft zum Umbau ihrer Wohnungen, wenn Klienten auf barrierefreien oder -armen Wohnraum angewiesen sind.

Auf der positiven Seite wussten einige Gesprächspartner von Eigentümern zu berichten, die den Trägern von sich aus Wohnraum anbieten.

Ausstattung und Eignung

Wie bereits erwähnt, eignen sich Wohnungen mit schlechter ÖPNV-Anbindung nicht oder kaum für Menschen mit Behinderung, da diese häufig mobilitätseingeschränkt sind. Wie ein Gesprächspartner in diesem Zusammenhang betonte, begünstigt die Verteilung der Klienten „in der Fläche“ zudem die Vereinsamung/Isolation dieser Personen: Abends oder am Wochenende fehlen die Interaktion und Zugangsmöglichkeiten zu kulturellen oder Freizeitangeboten.

Der Standort der Wohnungen ist mitunter auch in den Städten ein Problem: So wurde darauf hingewiesen, dass Sozialwohnungen häufig in „abgehängten“ Stadtteilen liegen, die als Wohnort für die Klienten der Einrichtung wenig geeignet seien.

Die Qualität der Wohnungen wurde hingegen fast gar nicht kritisiert. Nur in zwei Gesprächen machen die Interviewpartner darauf aufmerksam, dass sich günstiger Wohnraum häufig in Sub-Standardgebäuden befinde, bei denen sich die Eigentümer wenig um die Instandhaltung kümmern.

Weitere Kosten

Für gewöhnlich wird bei der Anmietung einer Wohnung eine Kautions, meist in Höhe mehrerer Monatskaltmieten, verlangt. Insbesondere bei den Klienten kleinerer Einrichtungen oder solcher, die (bevorzugt) nicht als Zwischenmieter auftreten, führt dies immer wieder zu Problemen. Die Kautions wird erfahrungsgemäß in manchen Fällen vom Kostenträger übernommen, teilweise soll aber auch der gesetzliche Betreuer für die Kautions aufkommen.

Erfahrungen mit den Kostenträgern

Die Angemessenheitsregeln stellen Klienten, Einrichtungen und Träger bei der Wohnungssuche in nahezu allen Kreisen vor Schwierigkeiten. Wie bereits erwähnt stehen die Klienten in Konkurrenz zu einem weiten Personenkreis mit geringem Einkommen, die ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, von den Vermietern aber in vielen Fällen als Mieter bevorzugt werden (siehe den Punkt Akzeptanz und Vorbehalte).

Sind die Klienten Transferleistungsempfänger, etwa als Bezieher der Grundsicherung oder einer Erwerbsminderungsrente, müssen vor Mietvertragsabschluss die Kosten der Unterkunft vom Kostenträger genehmigt werden. Zwar treten die Träger und Einrichtungen als Zwischenmieter auf, können aber ihrerseits keine Mehrkosten der Unterkunft übernehmen, da dies im Resultat zum Minusgeschäft würde. Vereinzelte Interviewpartner gaben an, dass die Mehrkosten tatsächlich von ihrer Einrichtung übernommen würden, wenn diese gering genug ausfielen. Es würde dann versucht, die zusätzlichen Kosten über die Nebenkosten auszugleichen.

Wird eine Wohnung für einen Klienten gefunden, deren Miete oberhalb der vom Kreis festgelegten Grenzen liegt, oder deren Wohnfläche zu groß ausfällt, muss mit den Kostenträgern aufgrund des knappen Wohnungsangebots über eine Ausnahmeregelung verhandelt werden. Die große Mehrheit der Befragten gab an, dass die Kostenträger durchaus dazu bereit seien.

Diese Bereitschaft zur Übernahme abweichender Kosten fällt allerdings recht unterschiedlich aus: In den Ballungsräumen mit sehr hoher Nachfrage sei den Sachbearbeitern klar, dass Wohnungen, die die Kriterien erfüllen, nahezu unauffindbar seien, so dass das Entgegenkommen hier größer sei. Einige Interviewpartner sprachen von einer „durchaus großzügigen Auslegung“.

Die Mehrheit der Gesprächspartner schilderte dagegen eine strenge Vorgehensweise. Es würden im Regelfall nur geringe Abweichungen – „30 bis 50 Euro Kaltmiete, bis 5 m² Wohnfläche“ – akzeptiert und diese müssten durch die Einrichtung argumentativ gut begründet werden. Als Begründungen wurden aufgeführt: Die Dauer der Wohnungssuche; besonders dringender Bedarf wegen drohender Obdachlosigkeit; oder dass der Bezug der Wohnung für die Eingliederung des Klienten besonders förderlich sei (etwa bei Beginn einer Ausbildung). Ausnahmen würden zudem bei barrierefreiem -oder -armem Wohnraum weit eher gemacht, da diese auf dem Wohnungsmarkt noch viel seltener zu finden seien als gewöhnliche Wohnungen.

Das Entgegenkommen sei aber, so einige Gesprächspartner, auch „abhängig von der Tagesform des Sachbearbeiters“.

Bürokratischer Aufwand und Wartezeiten

Die Neuerungen des BTHG sind, so die Erläuterungen einiger Interviewpartner, für Einrichtungen und Trägerorganisationen mit einem erhöhten bürokratischen Aufwand verbunden. Ein Interviewter erläuterte dies beispielhaft an dem üblichen Vorgehen eines Grundsicherungsempfängers: Betreuungsvertrag und Mietvertrag würden – auch bei Klienten in der besonderen Wohnform – getrennt behandelt. Bei Umzügen, auch intern von einem Wohnheim in ein anderes oder bei Wechsel einer Wohngemeinschaft – müsse bei Grundsicherungsempfängern stets von neuem ein vollständiger Grundsicherungsantrag gestellt werden. Die Bearbeitungsdauer liege bei bis zu drei Monaten.

Die Wartezeit bis zur Entscheidung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft wurde auch als zusätzliches Problem bei der Wohnungssuche beschrieben. Solange keine Entscheidung von Seiten der Kostenträger vorliege, werde der Mietvertrag nicht unterzeichnet. Die Vermieter müssten dafür Verständnis und Geduld aufbringen. Bei Weitervermietungen, die ohne Zeitverzug geschehen sollen, hätten die Klienten entsprechend oft das Nachsehen.

Anhebung der Angemessenheitsgrenzen als Lösung?

Danach befragt, welche Änderungen bei den Angemessenheitsregeln die Möglichkeit, eine Wohnung zu finden, unmittelbar verbessern würden, nannte eine große Mehrheit der Interviewten eine Anhebung der Angemessenheitskriterien oder zumindest einen größeren, gesetzlich festgelegten Ermessensspielraum für die Sacharbeiter bei den Kostenträgern, um weniger von deren Wohlwollen abhängig zu sein. Die Regelungen hinkten, so eine häufige Aussage, den realen Mietpreisentwicklungen hinterher und würden zu selten angepasst. Einrichtungen, die im eher ländlichen Bereich tätig sind, kritisierten zudem die kreisweite Vereinheitlichung der als angemessen geltenden Mieten. Zwischen Oberzentren und dem Umland gebe es teils erhebliche Unterschiede, die so nivelliert würden. Es fänden sich zwar preisgünstige Wohnungen im Umland, die aber aus verschiedenen Gründen für Personen mit Behinderung kaum in Frage kämen (s.o. Ausstattung und Eignung).

In Kreisen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten wurde die Frage ähnlich beantwortet, um dann von den Interviewten unmittelbar relativiert zu werden: Eine Anpassung der Mietobergrenzen ändere nichts am zu knappen Angebot. Es gäbe schlichtweg zu wenige Sozialwohnungen und kleine 1-bis-2-Zimmerwohnungen; Wohnungen im Neubau ohne Sozialbindung kämen aufgrund der hohen Baukosten auch bei einer Änderung der Angemessenheitsregeln von vornherein nicht in Frage.

Förderung von selbstständigem Wohnen für Menschen mit Behinderung

Fördermöglichkeiten auf individuellem Level

Fördermöglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Behinderung entstammen überwiegend dem öffentlichen Unterstützungssystem aus Sozialhilfeträgern (Sozialamt der Gemeinde oder des Kreises) sowie zusätzlich der Kranken- und Pflegekassen, wenn eine Pflegestufe für die Person gegeben ist. Am häufigsten wurden nur die üblichen Leistungen, etwa die Kostenzuschüsse für Umzüge oder die Finanzierung der Erstausrüstung der Wohnung, genannt. Wenig bekannt scheinen die Förderprogramme auf Bundesebene zu sein. Es besteht u.a. die Möglichkeit über die KfW-Bank Förderungen und Kredite für Umbaumaßnahmen im häuslichen Umfeld zu erhalten.

Außerhalb des Unterstützungssystems wurden in den Interviews nur in einzelnen Fällen die Förderprogramme der ‚Aktion Mensch‘, vor allem für den barrierefreien Umbau bestehender Wohnungen, sowie vereinzelt Unterstützung durch kirchliche oder andere sozial engagierte Stiftungen erwähnt. Letztgenannte finanzierten beispielsweise anteilig die Anschaffung von Möbeln. Auch mit den Trägern zusammenarbeitende Wohnbauunternehmen würden den barrierefreien Umbau mit unterstützen, sofern es sich um deren Wohneigentum handele.

Unterstützung durch Kommune oder Kreis

Ernüchternd fielen die Antworten auf die Frage nach weiteren Programmen von Kreis oder Kommune, die das (eigenständige) Wohnen von Menschen mit Behinderung förderten oder unterstützten. Der großen Mehrheit der Interviewten waren keine Förderprogramme bekannt; ebenso wenig, ob der Neu- oder Umbau von barrierefreien (Sozial)Wohnungen in der Bau- oder Sozialplanung besondere Berücksichtigung finde.

Einige Gesprächspartner führten an dieser Stelle aktuelle Bauprojekte mit inklusivem Charakter als Beispiele an, wobei diese jedoch nicht auf das Vorhandensein von Sonderprogrammen der öffentlichen Stellen zurückzuführen waren. Vielmehr waren diese auf Initiative von Sozialverbänden, teils in Zusammenarbeit mit Bauinvestoren, initiiert worden, wobei die Kommune eine eher unterstützende Rolle einnahm.

Einige Interviewpartner stellten aus ihrer beruflichen Perspektive in einigen Fällen eine augenfällige Diskrepanz zwischen den erklärten Zielen in der Sozialplanung und dem tatsächlichen Baugeschehen fest. Die Wohnbedarfe von Menschen mit Behinderung oder einkommensschwachen Haushalten sei durchaus berechnet und bekannt. Auch gehöre die vermehrte Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum zu „jeder politischen Agenda“ - der Neubau von Sozialwohnungen falle im Vergleich dazu aber zu gering aus. Nur in zwei Fällen konnte berichtet werden, dass bei der Neu-

ausweisung von Bauland ein höherer Anteil an Einzelmietflächen für sozialen und barrierefreien Wohnraum reserviert worden sei.

In diesem Zusammenhang, teils auch bei den individuellen Fördermöglichkeiten, nannten einige Interviewpartner auch die Anerkennung als Eingliederungshilfe von „Wohntrainings“ für Menschen mit Behinderung, die dem Einzug in eine Einzelwohnung oder in eine Wohngemeinschaft vorausgehen. Derartige Programme wurden in den Gesprächen sehr positiv bewertet.

Weitere Akteure

Am häufigsten werden als weitere Akteure, die das eigenständige Wohnen von Menschen mit Behinderung unterstützen, die städtischen Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften genannt. Die Mehrheit der befragten Einrichtungen gab an, Wohnungsanfragen gezielt an diese Unternehmen zu richten und bereits langfristig mit ihnen zusammenzuarbeiten. In einem Ausnahmefall wurde angegeben, dass rund 90 Prozent der ambulant betreuten Klienten in Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft lebten. Je nach Größe von Einrichtung oder Träger kann diese Zusammenarbeit auch in gemeinsamen Bauprojekten bestehen (siehe dazu die Ausführungen oben).

Aufwand der Betreuung in der eigenen Wohnung

Zum Abschluss des Gesprächs wurden die Interviewpartner gebeten, ihre Einschätzung zur Veränderung des Assistenz- bzw. Unterstützungsaufwandes nach einem Wechsel von einer () Wohngruppe in die Assistenz in einem Individualwohnraum abzugeben.

Häufigste Reaktion war zunächst die Ablehnung einer pauschalen Einschätzung, da die Entwicklung des Bedarfs zu sehr von den individuellen Gegebenheiten abhängig sei. In den meisten Fällen wurde nach diesem einleitenden Hinweis dennoch eine vorsichtige Einschätzung gegeben. Zusammengefasst läuft die Erfahrung der meisten Interviewpartner auf folgende Entwicklung hinaus:

Der Betreuungsaufwand nimmt in der Zeit nach dem Umzug zunächst zu. Die Klienten mussten sich auf die neue Umgebung und die veränderte Betreuungssituation einstellen, damit verbundene Ängste überwinden und eigene, neue Fähigkeiten zur Alltagsbewältigung entwickeln. In dieser Zeit hätten die Klienten häufig vermehrt den Wunsch nach Kontakt in engerer zeitlicher Taktung. Gelingt die Umstellung, nehme nach einem Zeitraum von drei bis zwölf Monaten der Betreuungsaufwand ab und bewege sich dann meist auf dem Niveau des vorherigen Betreuungssettings. In günstigen Fällen sei auch eine weitere Reduzierung möglich.

Einer weiteren Reduzierung des Betreuungsaufwands stehen, wie viele Interviewte ausführten, die fehlenden Synergieeffekte entgegen, die sich bei räumlicher Nähe mehrerer Klienten von allein einstellten. Ein erhöhter administrativer Aufwand, etwa

bei der Abstimmung und Koordination verschiedener Hilfsangebote oder beim Aufbau von unterstützenden Netzwerken im Quartier, sowie die längeren Anfahrtswege trügen dazu bei, dass der zeitliche Betreuungsaufwand nicht niedriger ausfalle.

Teilweise wurde auch eine eher qualitative Verschiebung in der Betreuung festgestellt. Probleme, die es in Wohnheimgruppen nicht gibt, stellten sich erst nach dem Umzug in die eigene Wohnung ein. Beispielhaft wurde hier das Thema Finanzen angeführt: Erhielten die Klienten vorher nur ein wöchentliches „Taschengeld“, seien sie nach dem Umzug für ihr Geld komplett selbst verantwortlich und müssten erst einen Umgang damit finden.

Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass der zeitliche Aufwand eher keine Frage der Wohnform sei, sondern eher vom Alter der betreuten Personen abhängen. Jüngere Klienten zeigten einen höheren Bedarf, Neues zu erlernen – Ältere seien hingegen gruppenbezogenen Angeboten gegenüber aufgeschlossener.

Unabhängig vom Betreuungsaufwand wurde die ambulante Betreuung und die Unterbringung in der eigenen Wohnung meist als positive Veränderung beschrieben. Die Erfahrung zeige, dass viele Menschen mit Behinderung nach Bezug der eigenen Wohnung neue Fähigkeiten entwickelten und „fitter“ würden als dies anfänglich angenommen worden war. Auch ändere sich die Haltung der Betreuer und Pflegekräfte, wenn der Klient im eigenen Wohnraum betreut würde. Der Assistenzgedanke trete in den Vordergrund und der Förderschwerpunkt liege stärker bei der Alltagsbewältigung.

Nur wenige Interviewte äußerten sich generell skeptisch zur Frage nach ambulanter Betreuung und Arbeitsaufwand. Einzelne Gesprächspartner wiesen darauf hin, dass es zu Trugschlüssen im Blick auf die Selbstständigkeit der Klienten und somit auch über deren Unterstützungsbedarf käme. Wenn ambulante Betreuung auch bei hohem Unterstützungsbedarf von den Klienten gewünscht werde, müssten diese auch bereit sein, beispielsweise längere Wartezeiten in Kauf zu nehmen.

Verwendung technischer und digitaler Unterstützungssysteme

Etwas abseits des Themenkomplexes Wohnsituation von Menschen mit Behinderung stand die Frage nach den Erfahrungen mit technischen und digitalen Unterstützungssystemen.

Deren Nutzung ist noch nicht weit verbreitet. Ob die Einrichtungen derartige Systeme nutzen, ist dabei stark abhängig von den Klienten bzw. deren Beeinträchtigungen/Behinderungen. Richteten sich die Angebote der Einrichtung (auch) an Menschen mit körperlichen Behinderungen, wurde meist auf Erfahrungen mit technischen Systemen aus dem Bereich Barrierefreiheit verwiesen. In den Gesprächen wurde die Verwendung von Systemen zur Verletzungsprävention, Bedienung der Wohnungseinrichtung (etwa zum Öffnen von Fenstern und Türen) sowie angepasste Bedienelemente, Sprachcomputer und Notrufsysteme genannt. Einrichtungen, die Werkstätten unterhalten, verwendeten diese Systeme auch dort.

Auch jene Einrichtungen, die solche Systeme bislang wenig nutzten, gaben an, im Neubau oder bei Umbauten auf eine entsprechende Ausstattung der Wohnungen zu achten, um später neue Geräte und Systeme aufschalten zu können.

Die Nutzung von digitalen Hilfsmitteln wurde meist verneint; betont wurde von einigen Interviewpartnern aber zugleich, dass das Thema in der Trägerorganisation präsent sei. Teils wurde bereits auf zukünftige Projekte verwiesen. Wenn bereits digitale Systeme verwendet wurden, dann eher in der Betreuung kognitiv oder seelisch beeinträchtigter Klienten. Verwendete Hilfsmittel dienten der Vereinfachung der Kommunikation oder wurden zur kontaktlosen Betreuung (via Tablets oder Notebooks) genutzt. Eine Einrichtung gab an, in der ambulanten Betreuung die Tracker-Funktion von Smartwatches einzusetzen (auf datenschutzkonforme Weise).

Kein verbautes System im eigentlichen Sinn, dafür aber weit verbreitet, ist der Kontakt zwischen meist jüngeren Klienten und deren Betreuern mittels Messengerdiensten (WhatsApp, Signal, Telegram). Während der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen hatte sich dies, ebenso wie Video-Telefonie, als hilfreich erwiesen. Ältere Klienten hingegen zeigten wenig Interesse an der Benutzung digitaler Medien. Die Messengerdienste würden von den Klienten in der Betreuung auch genutzt, um sich untereinander oder mit den Nachbarn im Wohnblock bzw. innerhalb inklusiver Wohnprojekte zu vernetzen. Dies sei gerade während der Corona-Pandemie vorgekommen.

Vereinzelt wurden auch negative Erfahrungen mit technischen und digitalen Hilfsmitteln zu Protokoll gegeben. So seien die Wartungskosten von Bedienhilfen teils sehr hoch, weshalb auch von der Installation weiterer Systeme Abstand genommen wurde. Die Refinanzierungsmöglichkeiten sind oftmals ungeklärt. Der ständige Kontakt über Messengerdienste führe zudem mitunter zu einer „ständigen Bereitschaft“ der Betreuer. Hilfreich sei deshalb, feste Erreichbarkeitszeiten festzulegen.

5.2 Auswertung der quantitativen Online-Befragung

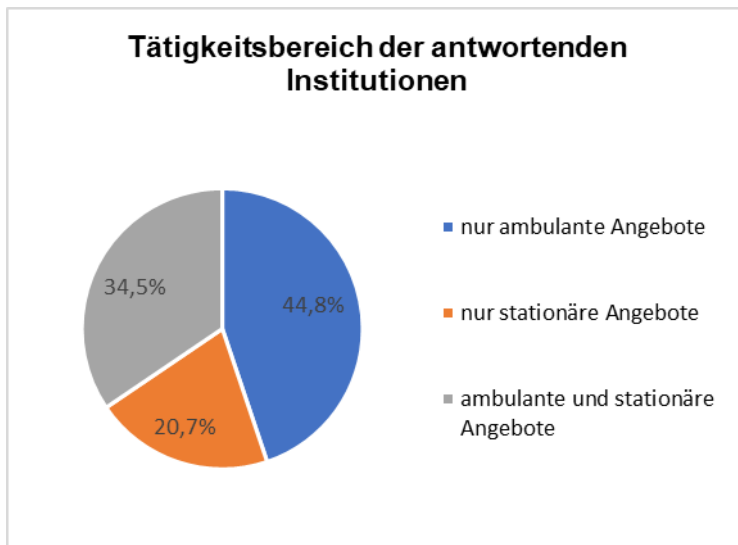
Zusätzlich zu den telefonischen Interviews wurde ein standardisierter Online-Fragebogen entwickelt, um quantitative Informationen zur (Wohn-)Situation zu generieren. Der Zugang zum Fragebogen wurde als Web-Link per E-Mail von der Auftraggeberin der Studie versandt. Zudem wurde auf die Online-Befragung aufmerksam gemacht, wenn die Einrichtungen weitere Informationen per Mail wünschten. Der mit einer kommerziellen Software erstellte Fragebogen erlaubte die Übernahme der Ergebnisse in Standardsoftware (Microsoft Excel). Die insgesamt 14 Fragen verteilten sich auf drei Frageblöcke zur aktuellen Situation der Institution vor Ort, zur Wohnungsmarktsituation und zur Wohnungssuche sowie zur zukünftigen Entwicklung. Bei der Konstruktion wurde auf geschlossene Fragen mit Antwortvorgaben gesetzt, lediglich zwei Fragen wiesen einen offenen Charakter auf, indem sie ein Feld zum freien Eintrag für Informationen bereitstellten. Die Teilnahme war freiwillig und die Antworten wurden anonymisiert. Der Fragebogen wurde von 102 Personen beantwortet,

davon wurden 33 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Nach der Auswertung und der Qualitätskontrolle wurden die Ursprungsdaten gelöscht. Die Gliederung der Auswertung orientiert sich am Aufbau des Fragebogens.

Aktuelle Situation und Tätigkeitsbereich der Einrichtungen

Wie **Abbildung 16** zeigt, sind gut ein Drittel der Institutionen im ambulanten als auch stationären Service tätig; 20,7 Prozent unterhalten Angebote in der besonderen Wohnform. Der größte Anteil entfällt mit knapp 45 Prozent auf ambulante Dienste.

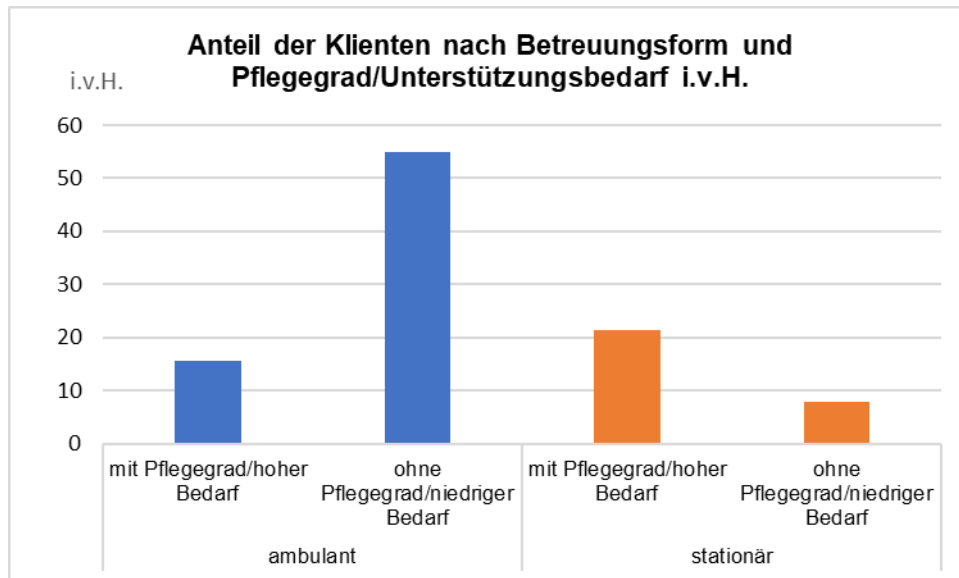
Abbildung 16: Tätigkeitsbereich der antwortenden Einrichtungen und Dienste



Die angegebene Anzahl an betreuten Personen liegt bei knapp 3.000 Personen, wovon die Mehrheit ambulant versorgt wird. Die Anzahl ergibt sich aus der Summe der Klienten mit verschiedenen Hilfebedarfen im jeweiligen Wohnsetting. Da hier nur 42 Einrichtungen vollständige Angaben machten, muss von einem höheren Wert ausgegangen werden.

Die Anteile der Klienten nach Betreuungsform und Unterstützungsbedarf ist deshalb in **Abbildung 17** in relativen Werten wiedergegeben.

Abbildung 17: Anteil der Klienten nach Betreuungsform und Pflegegrad/Unterstützungsbedarf in v. H.



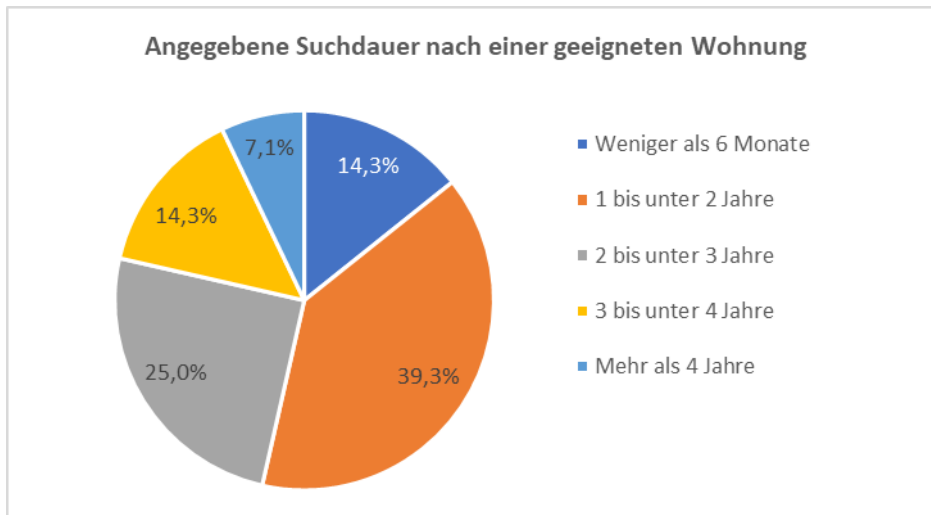
Vor dem Hintergrund des Wunsches nach selbstständigem Wohnen wurde nach der Anzahl an betreuten Menschen mit Beeinträchtigung gefragt, die im Zeitraum von Anfang 2015 bis zum Zeitpunkt der Befragung in eine Wohnung umgezogen sind und selbstständig leben. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Personen in eine Wohngemeinschaft, zusammen mit der Partnerin/dem Partner oder auch alleine in eine Wohnung gezogen sein können. Der Begriff „selbstbestimmt“ beinhaltet ebenso Formen des betreuten Wohnens oder sogenannte Appartementshäuser. In diesem Zeitraum sind insgesamt 484 Menschen mit Behinderung in ein selbstbestimmtes Wohnen nach obenstehender Definition umgezogen.

Bei rund 3.000 betreuten Menschen (untere Grenze) der Auskunft gebenden Trägerorganisationen errechnet sich ein Anteil von 16 Prozent über den Gesamtzeitraum oder 3,2 Prozent der betreuten Personen jährlich, die den Übergang in selbstbestimmtes Wohnen erreichten. Aufgrund des Mangels an geeignetem Wohnraum sind davon knapp 15 Prozent in eine Wohnung außerhalb des Handlungsgebiets der betreuenden Institutionen gezogen.

Nach Angaben der Befragten würde rund ein Fünftel der derzeit unterstützten Menschen mit Beeinträchtigung gerne in eine eigene Wohnung ziehen. In Summe wären dies mit knapp 780 Personen deutlich mehr als in den vergangenen fünf Jahren in diese Wohnform wechselten. Sollten alle 780 Personen innerhalb der nächsten fünf Jahre in eigene Wohnungen ziehen, müsste die jährliche Quote, bezogen auf alle betreuten Menschen, von 3,2 Prozent auf 5,1 Prozent steigen.

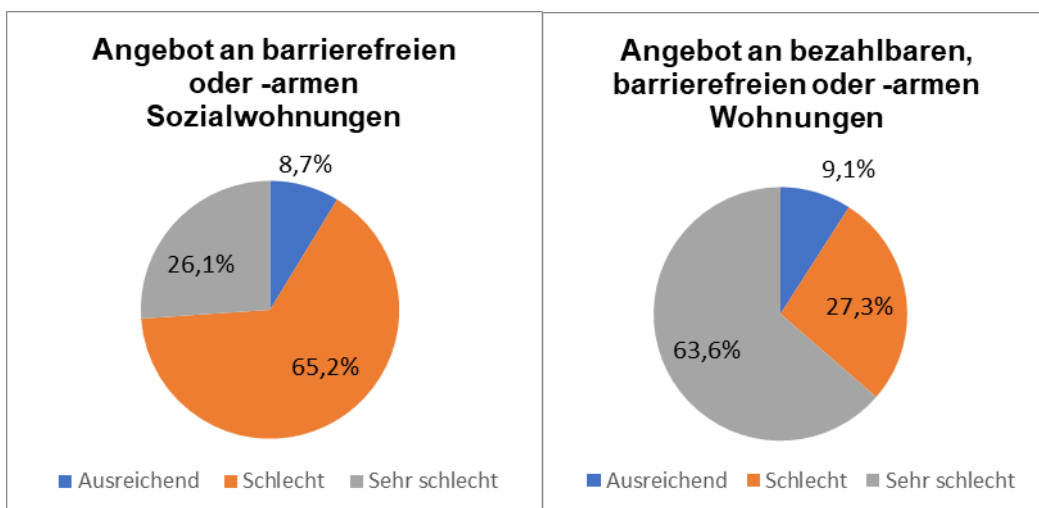
In weitgehender Übereinstimmung mit den Angaben aus der telefonischen Expertenbefragung wurde auch in der Online-Befragung die Dauer der Suche nach geeignetem Wohnraum am häufigsten mit „1 bis 2 Jahre“ beantwortet. Die genaue Verteilung zeigt **Abbildung 18**.

Abbildung 18: Durchschnittliche Suchdauer nach einer geeigneten Wohnung



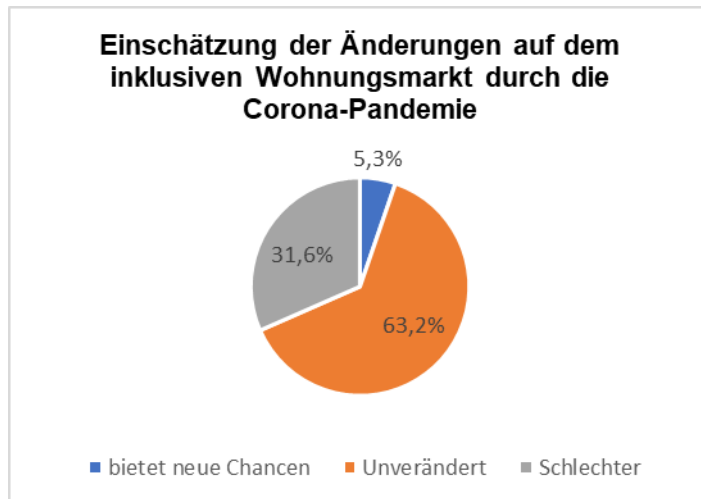
Rund 46 Prozent der Befragten gaben an, im Schnitt mehr als zwei Jahre für die Suche nach geeignetem Wohnraum zu benötigen. Entsprechend schlecht fiel auch die Bewertung des Angebots an barrierefreien oder -armen Wohnungen, entweder als sozial geförderter Wohnraum oder als bezahlbarer Wohnraum von anderen Anbietern, aus. Nur jeweils knapp 10 Prozent bewerteten das vorhandene Angebot als „ausreichend“, der Rest votierte mit „schlecht“ oder gar „sehr schlecht“. Der Unterschied macht zugleich deutlich, wie wichtig sozial geförderter Wohnungsbau für die Schaffung barrierefreien Wohnraums ist.

Abbildung 19: Angebot an barrierefreien oder -armen Sozialwohnungen bzw. an bezahlbaren barrierefreien -oder -armen Wohnungen



Die Befragten gingen zu knapp zwei Dritteln nicht davon aus, dass die Corona-Pandemie Änderungen auf dem inklusiven Wohnmarkt mit sich bringen wird.

Abbildung 20: Einschätzung der Änderungen auf dem inklusiven Wohnungsmarkt durch die Corona-Pandemie



Bei diesem Frageitem wurde um Kommentierung der Einschätzung gebeten. Als Gründe für eine Verschlechterung wurde angeführt:

- Verringerung der Mieterfluktuation, dadurch weniger freiwerdende Wohnungen,
- generell mehr Vorsicht unter Vermietern, deshalb eher Vorzug anderer Mietkandidaten,
- Verschiebung von Neuinvestitionen im Bereich barrierefreies Bauen und
- höherer Bedarf an ambulanter Betreuung und Wohnraum nach der stressigen „Lockdown“-Zeit.

Befragte, die von keinen Veränderungen ausgingen, begründeten dies auch damit, dass ein wirklicher inklusiver Wohnungsmarkt schon vor der Pandemie nicht bestanden habe und diese daran auch nichts ändern würde. Daran könne allenfalls ein höheres Bauaufkommen in diesem Marktsegment etwas verändern. Die Einschätzung, dass die Pandemie neue Chancen biete, wurde leider nicht kommentiert oder begründet.

Forderungen, Lösungsansätze und positive Beispiele

Politische Forderungen

Wie bereits bei den Punkten zu den Angemessenheitsregeln sowie zur Unterstützung durch Kommune und Kreis ausgeführt, vermissen viele der Interviewten – sowohl im Gespräch als auch in den entsprechenden Kommentierungen des Online-Fragebogens – einen tatsächlich wirksamen Neubau von Sozialwohnungen, um das Angebot tatsächlich spürbar zu vergrößern. Die Forderung nach mehr Sozialwohnungen

wird dabei sowohl an den jeweiligen Stadt- oder Landkreis gerichtet als auch an das Land Baden-Württemberg. Auf Landesebene wurden verbindliche Vorgaben zum Anteil an barrierefreien, sozial geförderten Wohnungen im Neubau sowie mehr und einfacher zugängliche Fördermittel des Landes als mögliche Lösungen angeführt.

Auf Ebene der Kreise sind die hauptsächlichen Adressaten die kommunale Politik und Verwaltung. Gefordert wird die stärkere Berücksichtigung von Barrierefreiheit in der Wohnbauplanung und auch eine bessere ÖPNV-Anbindung. Gefragt sei zudem eine „Durchmischung“ der Wohnangebote, um Begegnungsräume von Menschen mit und ohne Behinderung zu schaffen. Sozial geförderter Wohnraum dürfe sich nicht auf bestimmte Stadtteile und Viertel beschränken. Es sei sinnvoller, verschiedene Wohnangebote in einem Gebäude bzw. Wohnblock anzubieten, als Gebäudekomplexe mit ausschließlich Ein-Zimmer-Appartements zu errichten – auch um die Entstehung sozialer Brennpunkte zu verhindern. Dies solle bereits bei der Ausweisung neuer Baugebiete berücksichtigt werden.

Auch Baugenossenschaften werden in den Forderungen adressiert: Diese sollten wieder vermehrt in den Bau sozial geförderter Wohnungen einsteigen.

Gefordert wurde teils auch die Schaffung von Wohnraum, der ausschließlich Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehe, um bestehenden Vorbehalten auf Seiten der Vermieter und der Chancenlosigkeit dieser Personengruppe auf dem freien Wohnungsmarkt zu begegnen. Menschen mit Behinderung seien in der öffentlichen Debatte oft nicht sichtbar, während die Bedarfe anderer Gruppen – wie Alleinerziehenden oder Studierende – bereits diskutiert würden.

Kritisiert wurden zudem die Regelungen zu Fördermitteln für den barrierefreien Umbau: Hier wurde eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der bestehenden Regeln gewünscht.

Lösungsansätze und positive Beispiele

Inklusive Wohnprojekte

Die Trägerorganisationen sind nicht nur im Bereich der besonderen Wohnform Anbieter von Wohnraum, sondern schaffen auch neue Wohnungen für die Vermietung an die von ihnen betreuten Klienten. Befragt nach positiven Beispielen, nannten mehrere Experten Wohnprojekte mit dezidiert inklusivem Charakter. Es handelte sich dabei um Mehrfamilienhäuser mit acht bis zwölf Wohnungen unterschiedlicher Größe, die sich im Besitz einer (städtischen) Wohnungsbaugesellschaft befinden und in einem gemeinsamen Kooperationsprojekt umgebaut wurden. Die Trägerorganisation mietet das komplette Gebäude an und ist in der Folge für die weitere Belegung zuständig. Die Wohnungen werden dabei nicht nur an die eigenen Klienten vermietet, sondern auch an Familien und sonstige Personen.

Die Gesprächspartner nannten mehrere Faktoren, die zum Gelingen derartiger Projekte beitragen:

- **Durchmischung:** In den genannten Projekten stellten Menschen mit Behinderung stets die Minderheit; ebenso fiel der Anteil an Wohnungen, die ausschließlich für Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung vorgesehen sind, entsprechend gering aus. Die Verteilung dieser Wohnungen im Haus – also: nicht alle auf derselben Etage – trage auch zum besseren Zusammenleben bei und begünstige das Entstehen eines „Hausnetzwerkes“.
- **Synergien:** Das Vorhandensein von weiteren Angeboten und Servicedienstleistungen in der Nachbarschaft – etwa Hausmeisterdienste eines Pflegeheims oder Haushaltshilfen – ermöglichen die Bildung von Netzwerken und bei kurzfristig höherem Betreuungsbedarf die unkomplizierte Erweiterung der Betreuung.
- **„Concierge“-Prinzip:** Liegt der Anteil an Wohnungen oder Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderungen höher biete sich ein Concierge-Dienst an – d.h. eines festen Ansprechpartners im Haus, der über die Bedarfe und Konditionen der beeinträchtigten Hausbewohner im Bilde ist und bei Notfällen oder Konflikten rasch die richtigen Partner und Betreuer kontaktieren kann.

Die Gesprächspartner konnten in allen Fällen von einer hohen Akzeptanz der inklusiven Wohnprojekte berichten, auch bei vorherigen Vorbehalten von Anwohnern oder Mietern.

Diverse andere Gesprächspartner führten gleichfalls eigene Bauprojekte, darunter viele Umbauten, als positive Beispiele an. Diese wiesen jedoch keinen inklusiven Charakter bzw. Mischbelegung auf, sondern wurden für die reine Betreuung genutzt oder ausschließlich an Menschen mit Behinderungen vermietet.

Erschließung ungenutzten Wohnraums

Um Wohnraum zu erschließen, der auf dem freien Wohnungsmarkt bislang nicht zugänglich war, wurde auf dem Gebiet der Diözese Rottenburg-Stuttgart – das ist der württembergische Teil des Landes – fast flächendeckend eine „Wohnrauminitiative“ gestartet. Unter dem Namen „Türöffner“ bzw. „Herein“ richtet es sich an Eigentümer von leerstehendem Wohnraum, in den mit Unterstützung der Caritas passende Mieter vermittelt werden und bestehende Vermietungshindernisse beseitigt werden. Die Caritas übernimmt hier auch die weitere Verwaltung der Wohnungen und tritt als Zwischenmieter auf. Beispiele für nicht markt-gängigen Wohnraum sind Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern.

Andere Kreise fördern die Neu-Vermietung ungenutzten Wohnraums mit einem Prämiensprogramm.

Auch ungewöhnliche Immobilien kommen in Frage: Einer Trägerorganisation wurde die Anmietung und der Umbau eines ehemaligen (kleinen) Hotels angeboten. Das Gebäude bot sich für den Umbau zu Ein-Zimmer-Appartements besonders an – auch, weil hier keine sonst notwendigen Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden waren, auf die die Klienten des Trägers aber ohnehin nicht angewiesen sind.

Unterstützung durch die Kommune

Zur Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung kommen auch auf den ersten Blick ungewöhnliche Immobilien in Betracht. So stand nach dem Umzug in einen Neubau das zuvor von der Kommune genutzte Rathaus zum Verkauf. Der örtliche Träger erhielt mit klarer Unterstützung der Stadtpolitik den Zuschlag, obwohl nur ein im Vergleich zu den Angeboten anderer Kaufinteressenten niedrigerer Kaufpreis geboten werden konnte. Eine Stiftung beteiligte sich anschließend an den Kosten des folgenden Innenausbaus. Am Ende konnten so sieben Einzelappartements im Eigentum der Trägerorganisation geschaffen werden.

6 Ausblick

Die Betrachtung möglicher Zukünfte über den Aufbau von Modellrechnungen mit unterschiedlichen Szenarien ist ein übliches Verfahren, was u. a. bereits bei dem Projekt „Grenzen des Wachstums“ eingesetzt wurde. Die Problematik liegt gerade bei der Betrachtung von Wohnungsmärkten in der hohen Zahl an Variablen, für die unterschiedliche Entwicklungen angesetzt werden könnten. Dies beginnt mit den Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung (Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen) und führt über deren regionale Verteilung bis hin zu divergierenden Ansätzen zum künftigen Haushaltsbildungsverhalten. Eine Variation aller infrage kommenden Parameter beschert eine Ergebnisbandbreite, die fast zwingend eine Diskussion über die Eintrittswahrscheinlichkeit der verschiedenen Szenarien auslöst. Dabei ist zu bedenken, dass es auch künftig unvorhersehbare Ereignisse geben wird, die auf die Entwicklung einwirken und insbesondere beim Wanderungsgeschehen für starke Ausschläge sorgen.

Deshalb wurde in der vorliegenden Arbeit auf eine Variation der Parameter bei der Bevölkerungsentwicklung verzichtet. Lediglich bei der Haushaltsentwicklung wurden zwei unterschiedliche Szenarien gerechnet.

6.1 Bevölkerung

Die Prämissen der Bevölkerungsmodellrechnung in Kurzform:

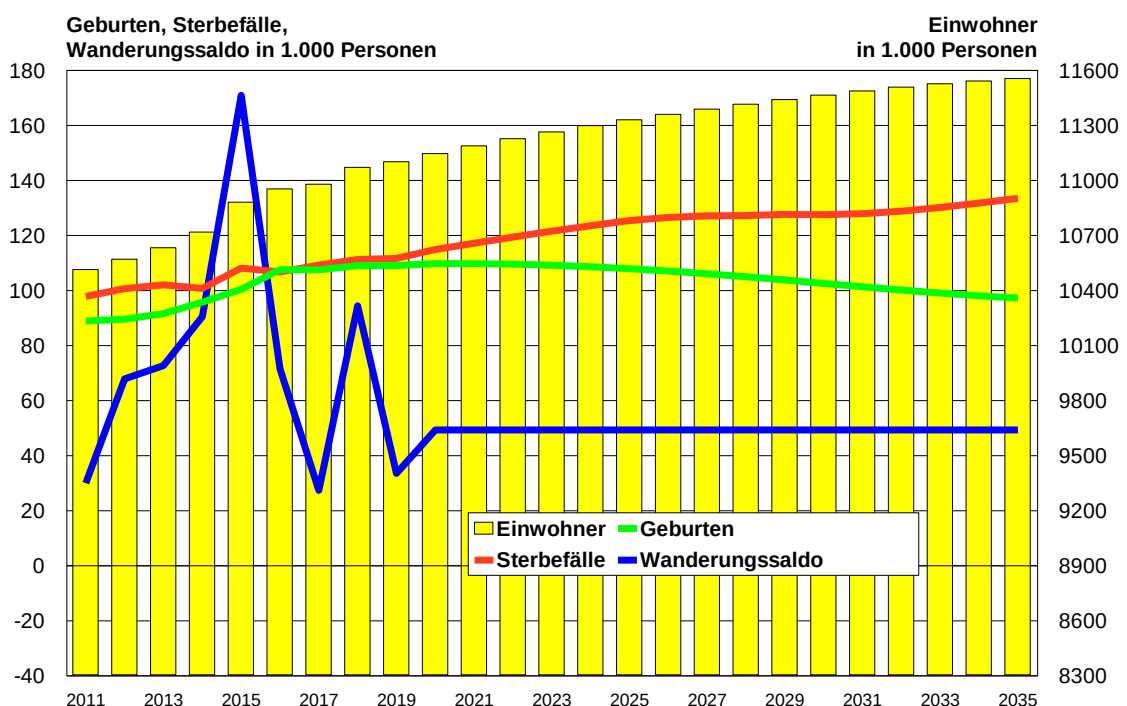
Fertilität und Mortalität: Das Fertilitätsszenario geht von einer „annähernden Konstanz“ aus (bei einer zusammengefassten Geburtenziffer von knapp 1,6); das Mortalitätsszenario entspricht der „Basisannahme“ der 13. koordinierten Bevölkerungsvo-

rausschätzung. Die regionalen Differenzen zum Bundesdurchschnitt werden in den Modellrechnungen beibehalten.

Wanderungsbewegungen: Es werden auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Szenarien aufgebaut, die sowohl die Vergangenheitsentwicklung als auch die künftige Entwicklung der Erwerbsfähigen einbeziehen. In der Summe führen die Szenarien zu einem jährlichen Wanderungsüberschuss in Höhe von knapp 50.000 Personen für Baden-Württemberg insgesamt. Die Ergebnisse der Modellrechnungen für Baden-Württemberg insgesamt zeigt **Abbildung 21**.

Der mit dem Anstieg der Geburtenhäufigkeit wieder nahezu ausgeglichene natürliche Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen wird bis zum Ende des Betrachtungszeitraums zu einem deutlichen Sterbeüberschuss von etwa 35.000 Personen je Jahr. Trotzdem reichen die angesetzten Wanderungsgewinne von jährlich gut 49.000 Personen zur Kompensation und die Einwohnerzahl steigt bis 2035 um gut 450.000 Personen.

Abbildung 21: Bevölkerungsstand, Geburten und Sterbefälle in Baden-Württemberg bis 2019 und in der Modellrechnung bis 2035



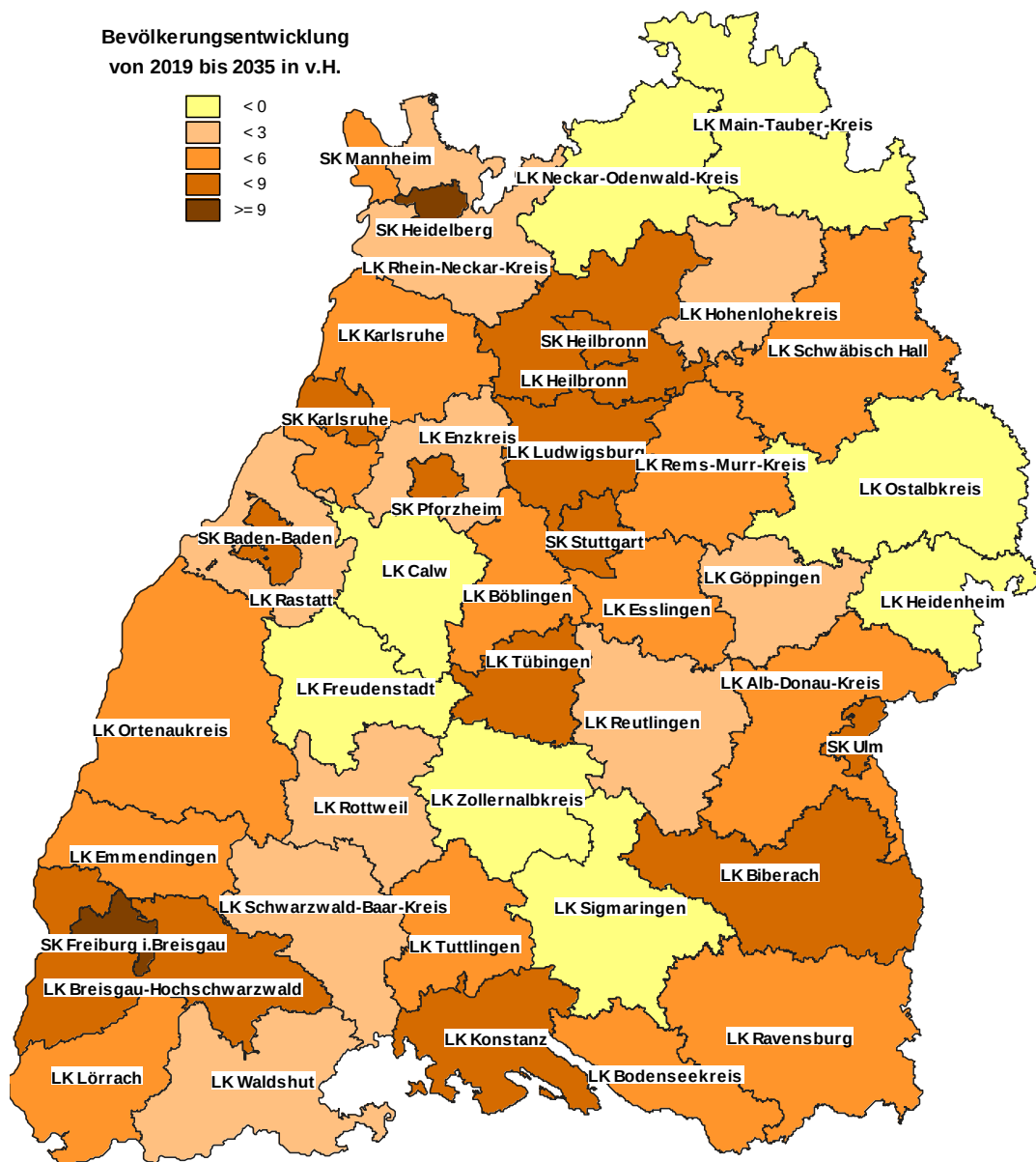
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die regionale Verteilung der Wanderungsgewinne erfolgt in Anlehnung an die Vergangenheitsentwicklung, schwächt die aktuellen Trends allerdings ab. So wurden für **alle** Regionen Wanderungsgewinne angesetzt. Dadurch fallen die Wanderungsgewinne in den gegenwärtig stark wachsenden Regionen geringer als bisher aus, während aktuelle Abwanderungsregionen leichte Zuwanderungen zugewiesen bekommen. Die Trendabschwächung bzw. Trendumkehr wurde aus zwei Gründen vorgenommen:

- die stark wachsenden Städte haben bereits unmittelbar erhebliche Probleme bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die in der Folge überdurchschnittlich steigenden Preise senken die Attraktivität dieser Städte.
- In vielen ländlichen Regionen „errechnet“ sich bei einer Fortschreibung der nur schwachen Zuwanderungen ein unplausibler Rückgang an erwerbsfähiger Bevölkerung um bis zu 30 Prozent bei gleichzeitig stark steigender älterer Bevölkerung mit hoher Nachfrage an Gesundheits- und Pflegedienstleistungen. Dies erfordert zusätzliche Zuwanderungen, die dann eigentlich nur aus dem Ausland kommen können.

Die regionale Bevölkerungsentwicklung ist in **Abbildung 22** ausgewiesen.

Abbildung 22: Modellrechnung zur regionalen Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg von 2019 bis 2035

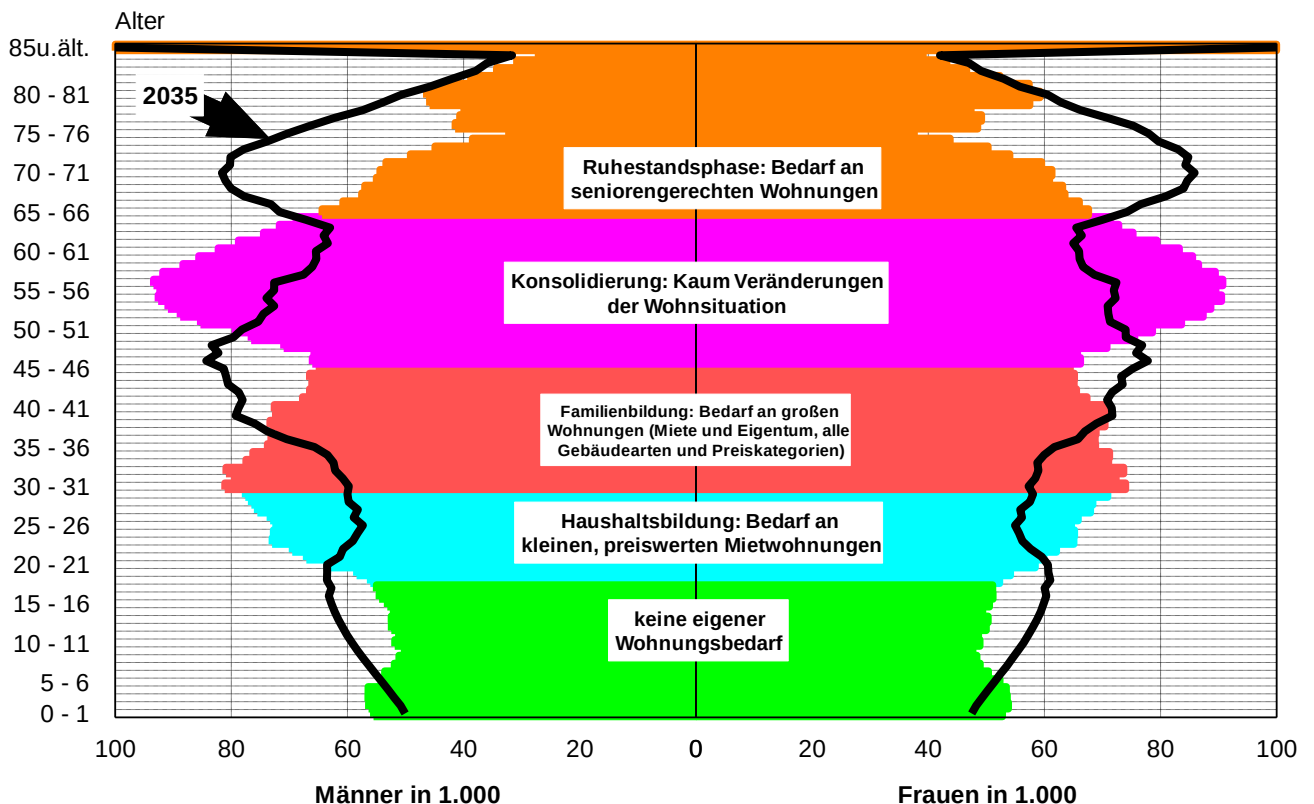


Quelle: eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Veränderung der Altersstruktur liefert auch erste Hinweise auf die Art der benötigten Wohnungen. In **Abbildung 23** ist der Wohnungsbedarf nach dem Alter ausgewiesen. Dabei wurde über die Altersstruktur des Jahres 2019 als Linie die zu erwartende Altersstruktur des Jahres 2035 gelegt.

Die einzige Gruppe, die nach den Modellrechnungen von der Zahl her deutlich zunehmen wird, ist im Bereich „65 Jahre und älter“ zu verorten, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre dann in der Spitze das 70. Lebensjahr erreicht haben. Dort besteht ein wachsender Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit guter Infrastruktur im Umfeld. Alle übrigen Altersgruppen nehmen von der Zahl der Personen her ab oder zeigen eine Stagnation.

**Abbildung 23: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung
(Altersstrukturen Baden-Württembergs in den
Jahren 2019 und 2035)**

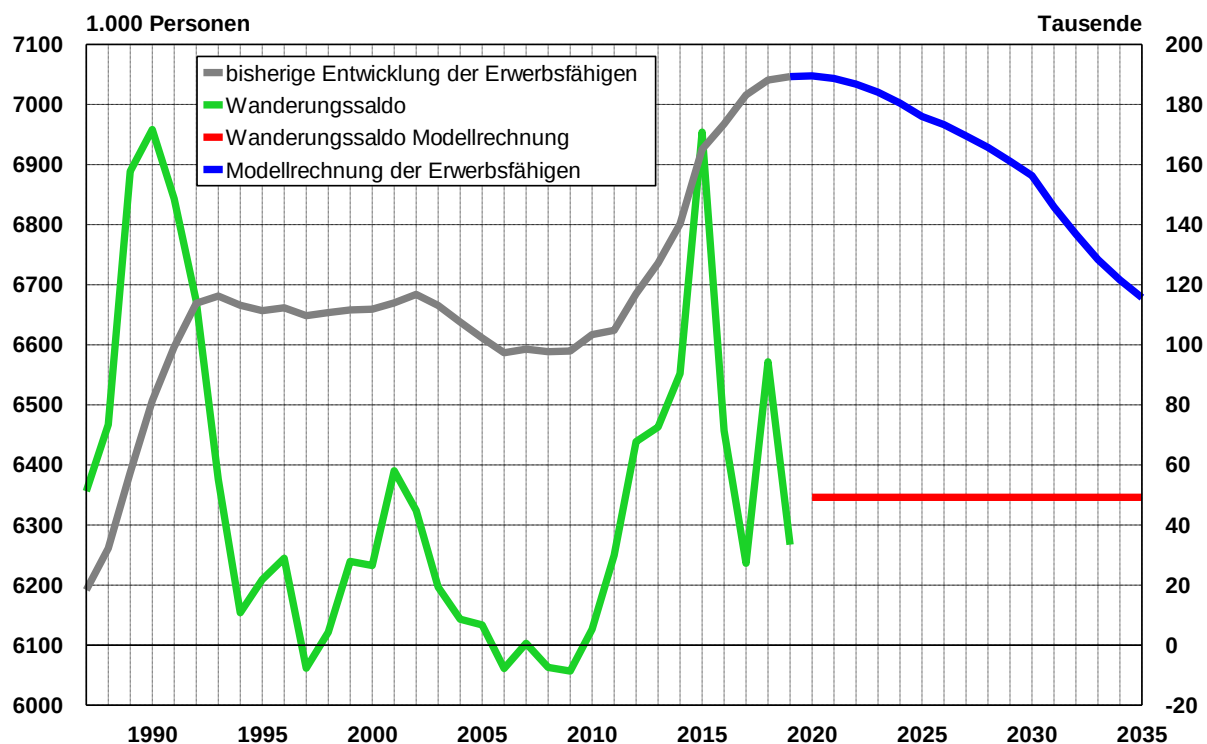


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Zahl der Erwerbsfähigen würde unter Berücksichtigung der Effekte der „Rente mit 67“ beim Eintreten der Ansätze zu Fertilität, Mortalität und Wanderungen um 370.000 Personen oder 5,2 Prozent abnehmen (vgl. **Abbildung 24**). Die hohe Bedeutung der bisherigen Zuwanderungsschübe für die Zahl der Erwerbsfähigen wurde durch die Aufnahme des Wanderungssaldos in die Grafik visualisiert. Ohne die starken Zuwanderungen um 1990 und zwischen 2010 und 2019 wäre die positive wirtschaftliche Entwicklung Baden-Württembergs nicht möglich gewesen.

In einem Land wie der Bundesrepublik Deutschland wird auch künftig die arbeitende Bevölkerung das „Auskommen“ der nicht arbeitenden Bevölkerung, d.h. der jungen, der alten und der aus sonstigen Gründen nicht erwerbsfähigen Bürger sichern müssen. Da Deutschland als „Exportweltmeister“ seit Jahrzehnten ständig mehr produziert, als die eigenen Bürger verbrauchen können, ist hier weniger ein Produktions- als vielmehr ein Verteilungsproblem zu sehen, das es zu lösen gilt.

Abbildung 24: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2019 und in der Modellrechnung bis 2035

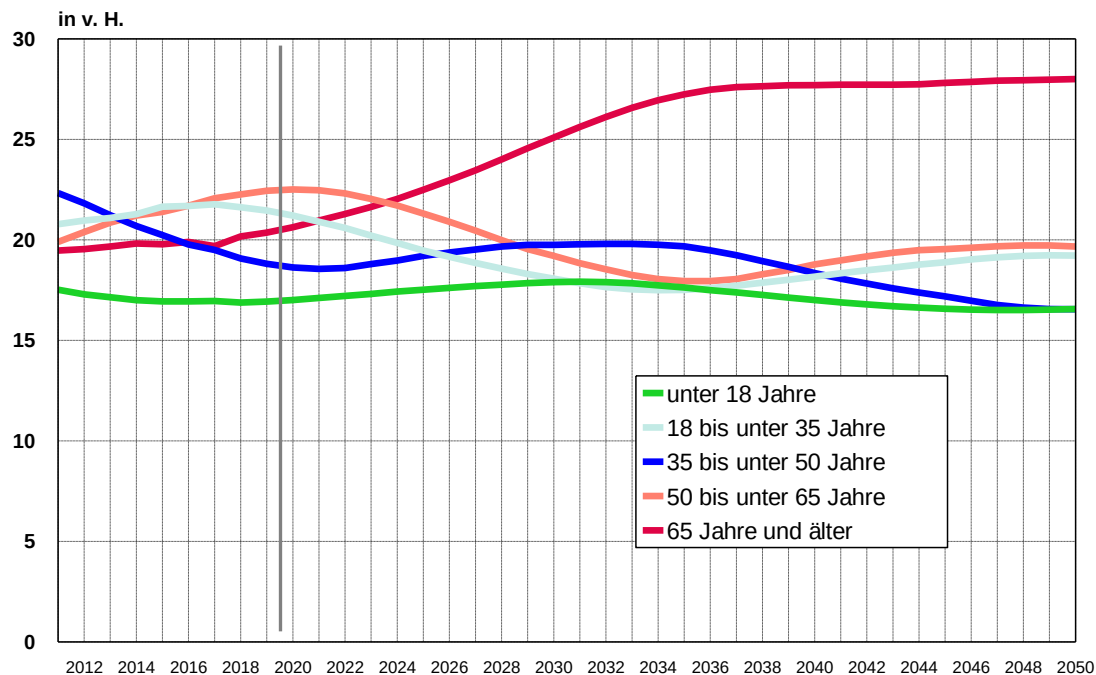


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

6.2 Entwicklung der Zahl an Menschen mit Behinderung

Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch annähernd die Entwicklung der Zahl an Personen mit Behinderung abschätzen. Die Anteile verschiedener Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zeigt zunächst **Abbildung 25**.

Abbildung 25: Entwicklung der Anteile von fünf Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Baden-Württemberg

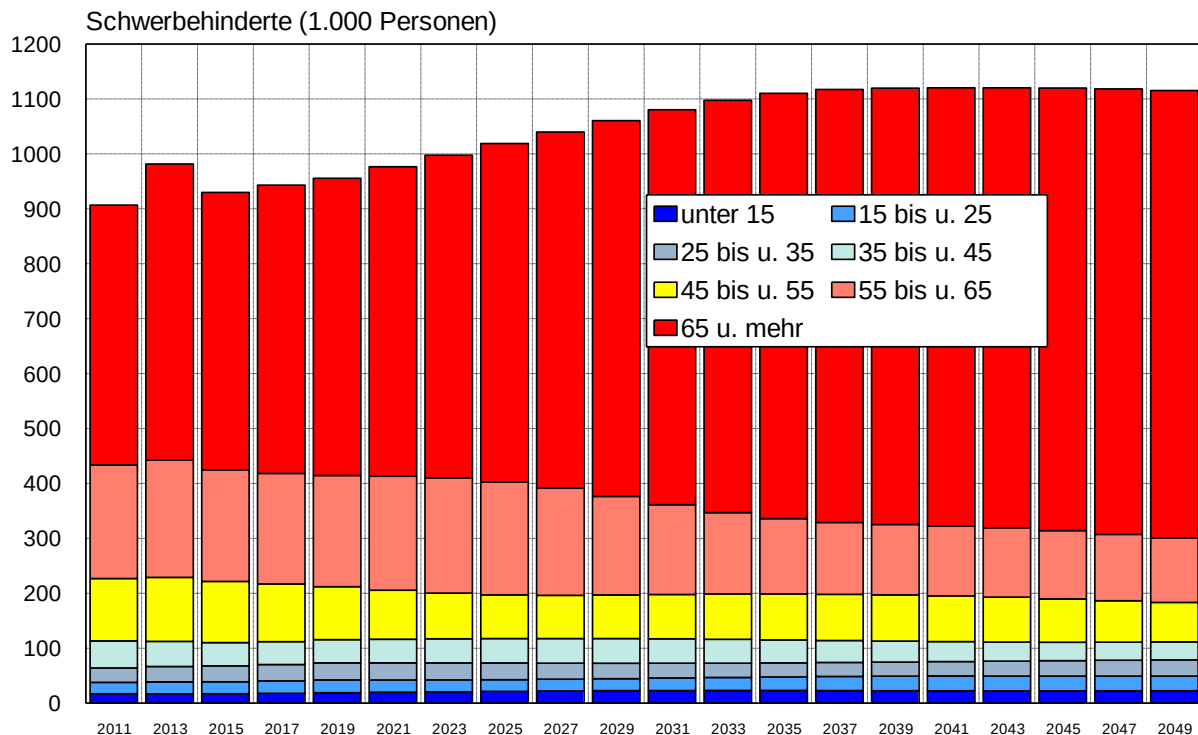


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wird weiter an Bedeutung zunehmen und ab 2035 in Baden-Württemberg einen Anteil zwischen 27 und 28 Prozent an der Gesamtbevölkerung haben. Die Altersgruppe „unter 18 Jahre“ behält stabil einen Anteil zwischen 16 und 18 Prozent der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Altersgruppe „18 bis unter 35 Jahre“ nimmt zunächst ab und steigt ab etwa 2036 wieder an, ohne aber den heutigen Anteil wieder zu erreichen. Der Anteil der Altersgruppe „35 bis unter 50 Jahre“ steigt zunächst bis auf knapp 20 Prozent und verliert dann von 2035 bis 2050 3,2 Prozentpunkte. In der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge. Der Anteil dieser Altersgruppe nimmt mit der Alterung dieser Jahrgänge bis 2035 deutlich ab und steigt dann langsam wieder an.

Wir haben für die Ermittlung der Zahl an Menschen mit Behinderung die aus der jüngsten Entwicklung abgeleiteten Trends (vgl. **Abbildung 13**) abgeschwächt fortgeschrieben. Das Ergebnis zeigt **Abbildung 26**.

Abbildung 26: Entwicklung der Bevölkerung mit Behinderung nach sieben Altersgruppen in Baden-Württemberg bis 2049



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Allein durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird die Zahl der Menschen mit Behinderung erheblich zunehmen. Die Berechnungen sind eher vorsichtig angesetzt. Eine Differenzierung der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wäre sinnvoll, da vor allem nach dem Erreichen des 80. Lebensjahres die Betroffenheit von Beeinträchtigungen erheblich zunimmt. Bei der Bevölkerung bis zum 45. Lebensjahr sind nur geringe Veränderungen der Zahl an Menschen mit Behinderung zu erwarten; die Gesamtzahl in dieser Altersstufe wird zwischen 110.000 und 120.000 Menschen liegen. Bei den beiden darüber liegenden Altersgruppen sind leicht rückläufige Zahlen zu erwarten.

Der Zeithorizont 2050 wurde in diesem Fall gewählt, weil gegen Ende dieses Zeitraums die Zahl der Menschen in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wieder abnimmt und sich damit wieder „positive“ Perspektiven, d. h. abnehmende Belastungen, für das Renten- und Gesundheitssystem zeigen.

6.3 Private Haushalte

Die Haushaltsbildung ist nicht nur von den „Wünschen“ der Bürger geprägt, sondern ist eingebettet in die ökonomischen Rahmenbedingungen. Insbesondere auf kurzfristige, starke Bevölkerungszunahmen kann das Wohnungsangebot nicht unmittelbar reagieren, so dass die Bevölkerung anders als geplant oder „gewünscht“ enger zusammenrücken muss.

Die aus gesellschaftlicher Sicht vor uns liegenden Aufgaben hinsichtlich Klimaschutz und nachhaltiger Wirtschaftsweise bedingen enorme Investitionen und Umstrukturierungen. Beim G7-Gipfel im Juni 2015 wurde eine langfristige „Dekarbonisierung“ der Wirtschaft als Ziel formuliert, die Pariser Verträge wurden ratifiziert und die Bundesregierung legte ihren Klimaschutzplan vor, der enorme Einsparungen gerade für den Wohngebäudebestand vorsieht. Insgesamt muss festgestellt werden, dass die tatsächliche Umsetzung einer Dekarbonisierung mit dem heutigen Lebensstil der Menschen in den Industrieländern kaum zu vereinbaren ist. Insofern stellt sich natürlich auch für das „Wohnen“ die Frage, wie viel Konsum dieses Gutes verträgt sich mit einer Entwicklung, um die Voraussetzungen für die Einhaltung des 2-Grad-Zieles zu schaffen. Nur zum Vergleich: Würde sich die Bevölkerung in Baden-Württemberg mit der spezifischen Wohnfläche des Jahres 1987 begnügen, so hätten rund 110 Millionen m² Wohnfläche (62 Prozent des Zuwachses) nicht gebaut werden müssen.

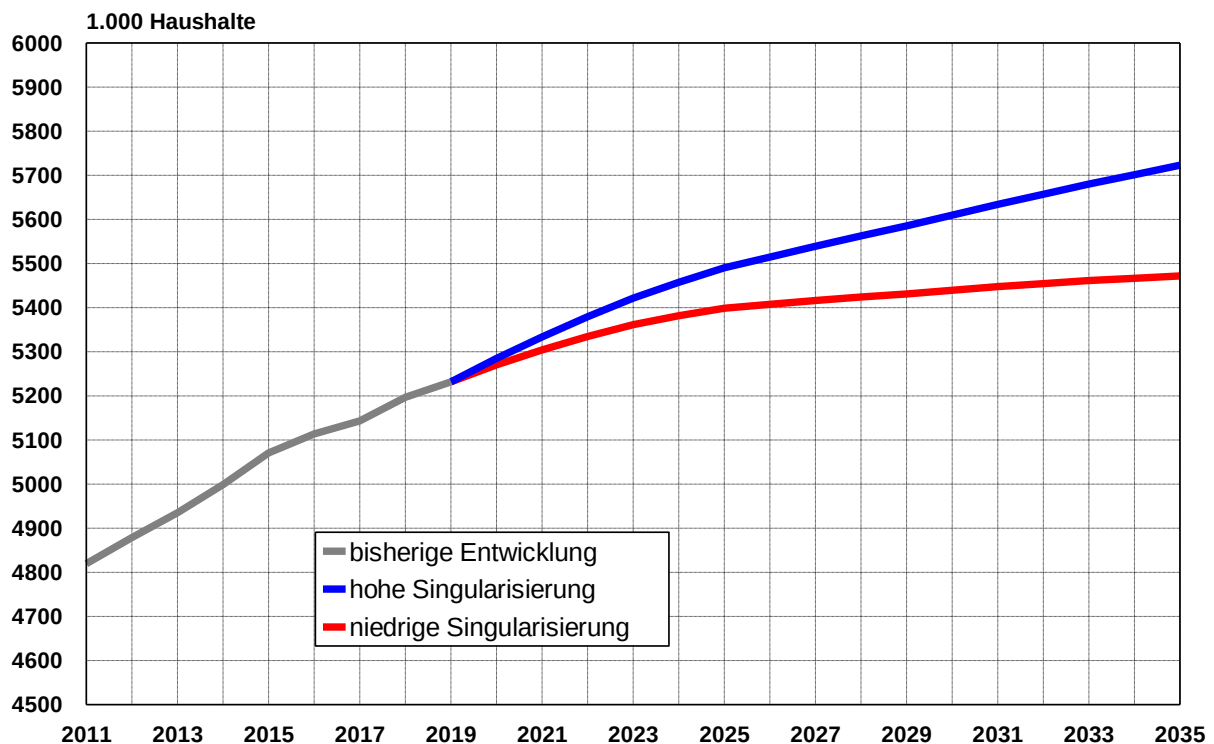
Wir können davon ausgehen, dass sich die ökonomischen Rahmenbedingungen im Ausmaß der Singularisierung manifestieren. Wenn also, wie bereits in den vergangenen Jahren, das Wohnen im Vergleich zu Einkommensentwicklung relativ teurer wird, so wird sich die Singularisierung abschwächen.

Die Entwicklung der Masseneinkommen war in den vergangenen 20 Jahren eher von Stagnation geprägt und viele Menschen konnten nur durch eine Ausweitung des Arbeitsvolumens (Stichwort Multijobber, Menschen mit mehreren Beschäftigungsverhältnissen) ihren gewünschten/erreichten Lebensstandard aufrechterhalten. Angesichts der vor uns liegenden Aufgaben beim Klimaschutz (Energieeffizienz bei Gebäuden, Schaffung von barrierearmem Wohnraum, Energiewende in der Stromproduktion, Elektromobilität, ...), die bei einer Umsetzung mit einer deutlichen Erhöhung der gesamtwirtschaftlichen Investitionsquote einhergehen, kann nicht zwingend von realen Einkommenssteigerungen ausgegangen werden. Erschwerend kommt noch die Corona Pandemie hinzu, deren ökonomische Folgen noch nicht vollends abzusehen sind, aber schnelle Realeinkommenszuwächse ebenfalls kaum erwarten lassen. Deshalb wurden zwei Szenarien zur künftigen Singularisierung und damit zur künftigen Haushaltsbildung gerechnet.

Im Szenario „hohe Singularisierung“ wird von einer Fortsetzung der Singularisierungsgeschwindigkeit der vergangenen 29 Jahre ausgegangen. Im Szenario „niedrige Singularisierung“ wird der Trend dagegen deutlich abgeschwächt, es erfolgt aber keine Umkehrung. Die Ergebnisse für die Entwicklung der Zahl privater Haushalte zeigt **Abbildung 27**.

Im Szenario „hohe Singularisierung“ steigt die Zahl privater Haushalte durchgehend bis 2035 und im Endjahr der Betrachtung ist eine um gut 490.000 bzw. 9,4 Prozent höhere Zahl an Haushalten festzustellen. Bei niedriger Singularisierung steigt die Zahl der Haushalte zwar auch bis 2035 weiter an; mit einem Plus von 240.000 Haushalten wird in diesem Fall aber nur etwa die Hälfte des Zuwachses erreicht.

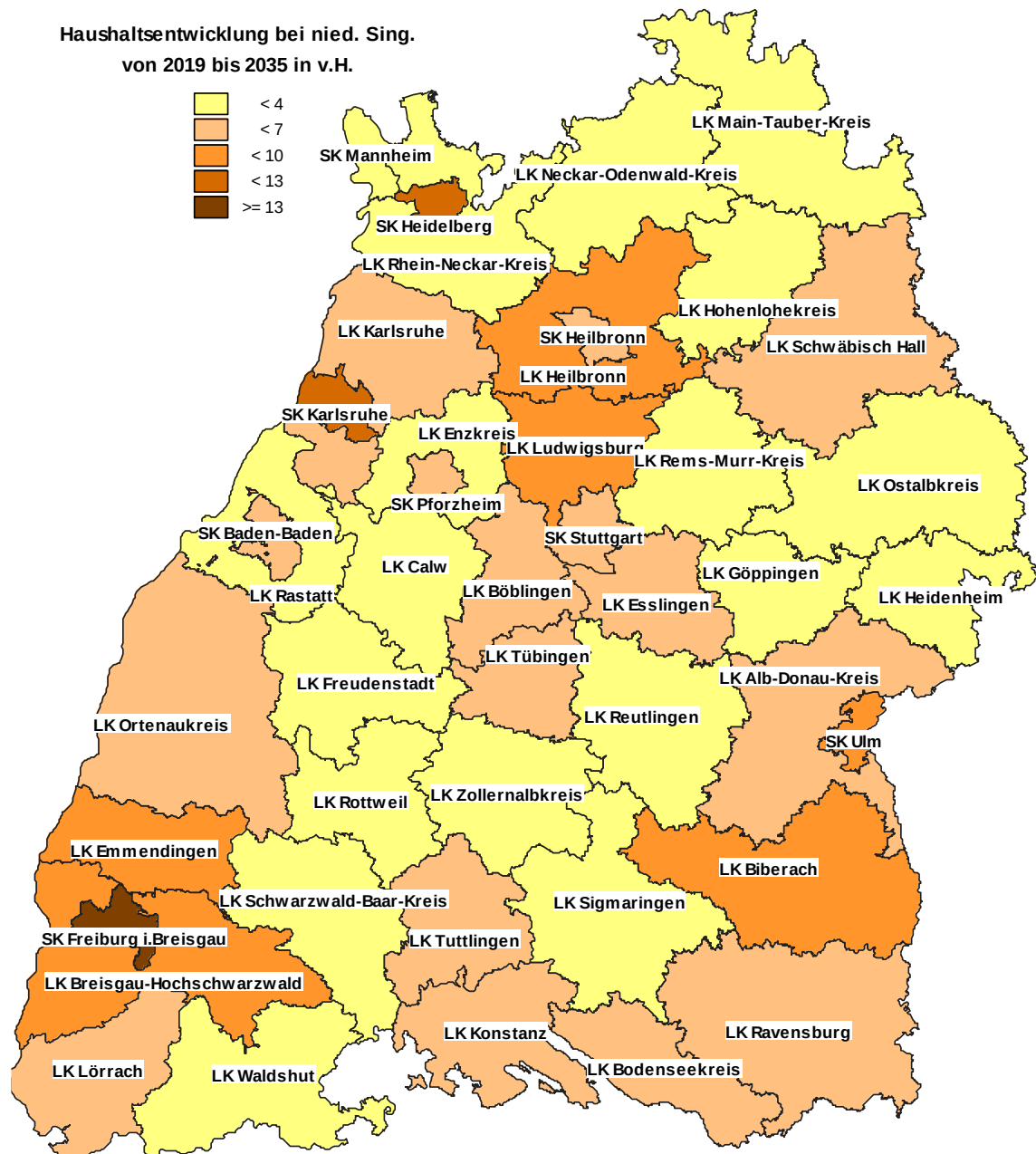
Abbildung 27: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg bis 2019 und in den Szenarien „niedrige Singularisierung“ und „hohe Singularisierung“ bis 2035



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

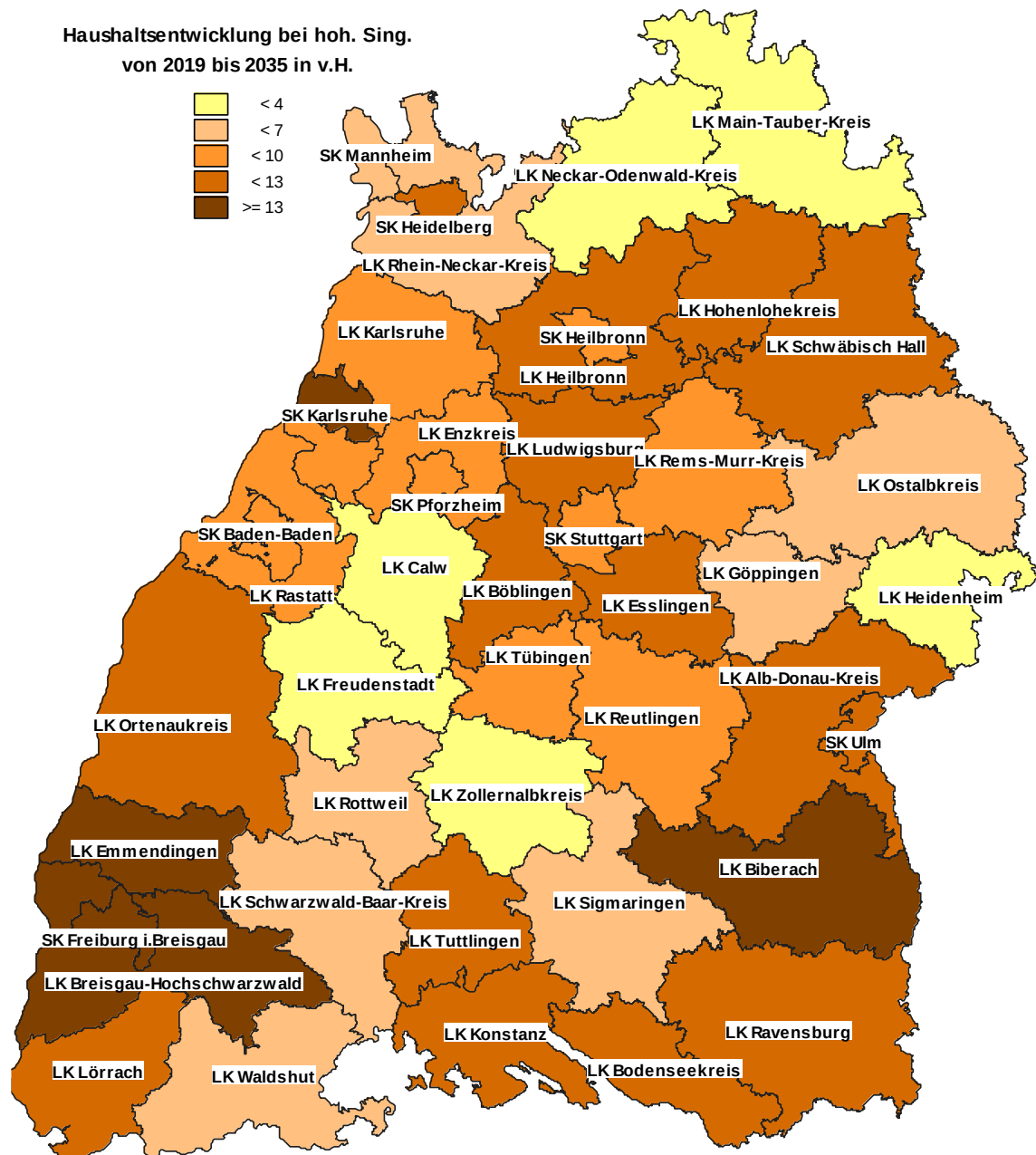
Die regionalen Entwicklungen in beiden Szenarien zeigen die **Abbildungen 28 und 29**. Zu bedenken ist dabei, dass natürlich die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und regionaler Verteilung erheblichen Einfluss auch auf die Entwicklung der Zahl privater Haushalte hat.

Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „niedrige Singularisierung“



Quelle: eigene Berechnungen

Abbildung 29: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „hohe Singularisierung“



Quelle: eigene Berechnungen

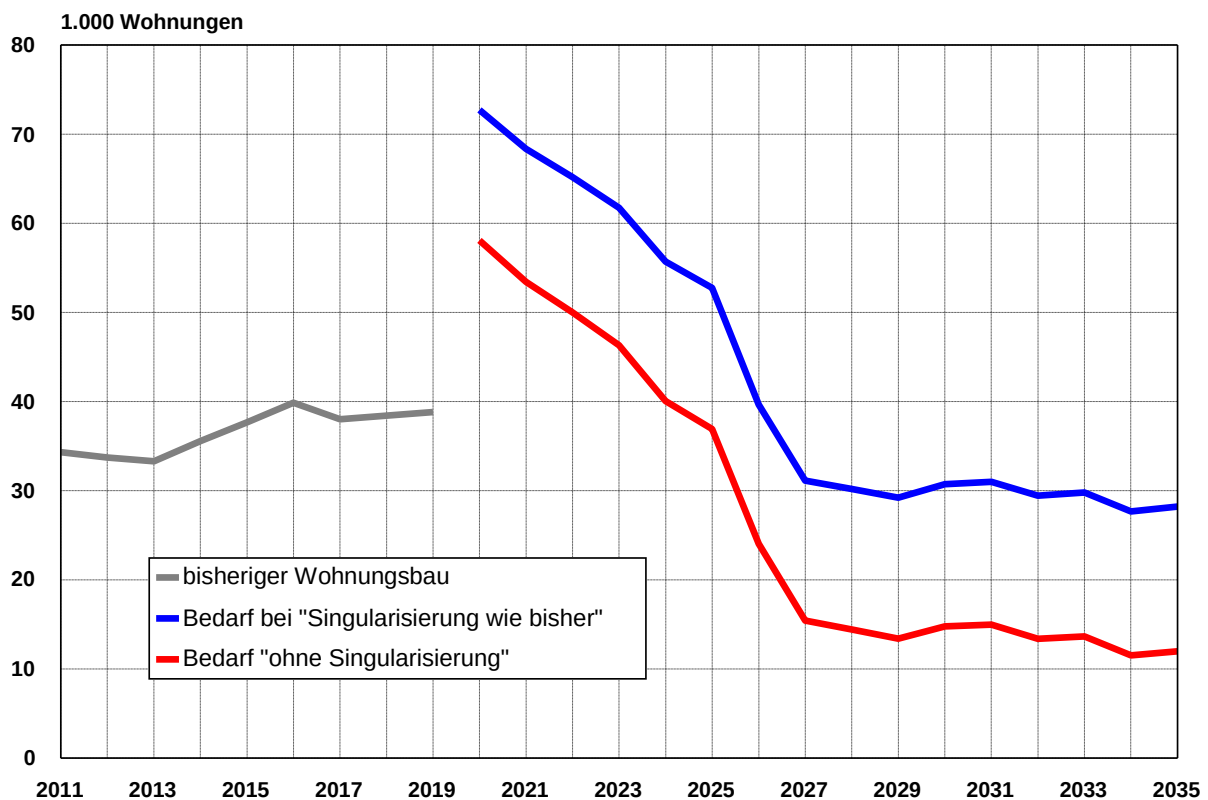
Bei niedriger Singularisierung wird die Zahl der Haushalte in vielen Regionen Baden-Württembergs nur noch schwach zunehmen oder sogar abnehmen. Sollte die Singularisierung dagegen weiter auf hohem Niveau erfolgen, so werden die Bevölkerungsrückgänge in vielen Regionen überkompensiert und die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu. In keiner Region geht bei hoher Singularisierung die Zahl der Haushalte zurück.

6.4 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf stellt den Wohnungsbestand dar, der unter Einhaltung einer Fluktuations- und Modernisierungsreserve von 3 Prozent erforderlich ist, um die über die Modellrechnungen ermittelte Zahl an Haushalten mit jeweils einer Wohnung zu versorgen. Um dies zu erreichen, muss das bis Ende 2019 entstandene Wohnungsdefizit in einem überschaubaren Zeitraum abgebaut werden.

Der rein quantitative jährliche Wohnungsbedarf bis 2035 in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung ist in **Abbildung 30** dargestellt. Der vollständige Abbau des Wohnungsdefizits soll bis zum Jahr 2025 erreicht sein

Abbildung 30: Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2035

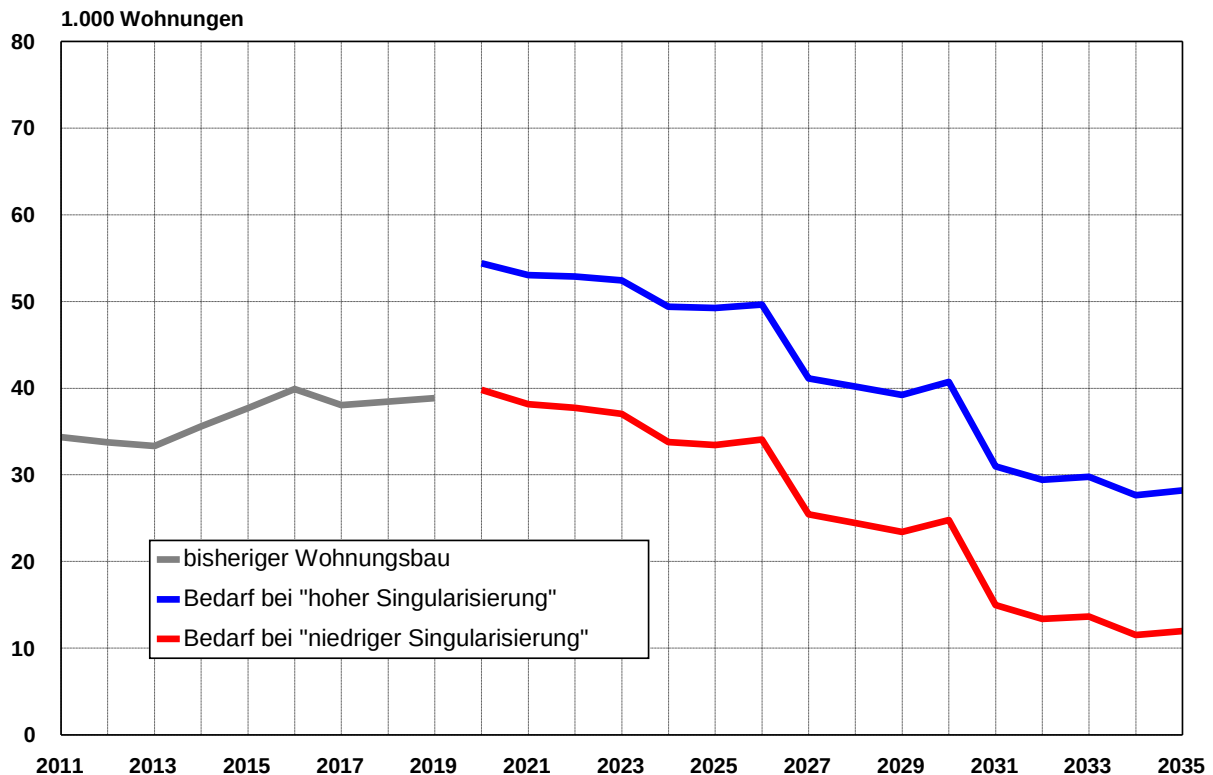


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Nach diesen Berechnungen liegt der Wohnungsbedarf bei niedriger Singularisierung zunächst bei knapp 60.000 Wohnungen je Jahr und sinkt langfristig auf Werte unter 15.000 Wohnungen je Jahr ab. Bei weiterhin hoher Singularisierung liegt der Bedarf im Jahr 2020 bei gut 70.000 Wohnungen und sinkt längerfristig auf etwa 30.000 Wohnungen pro Jahr.

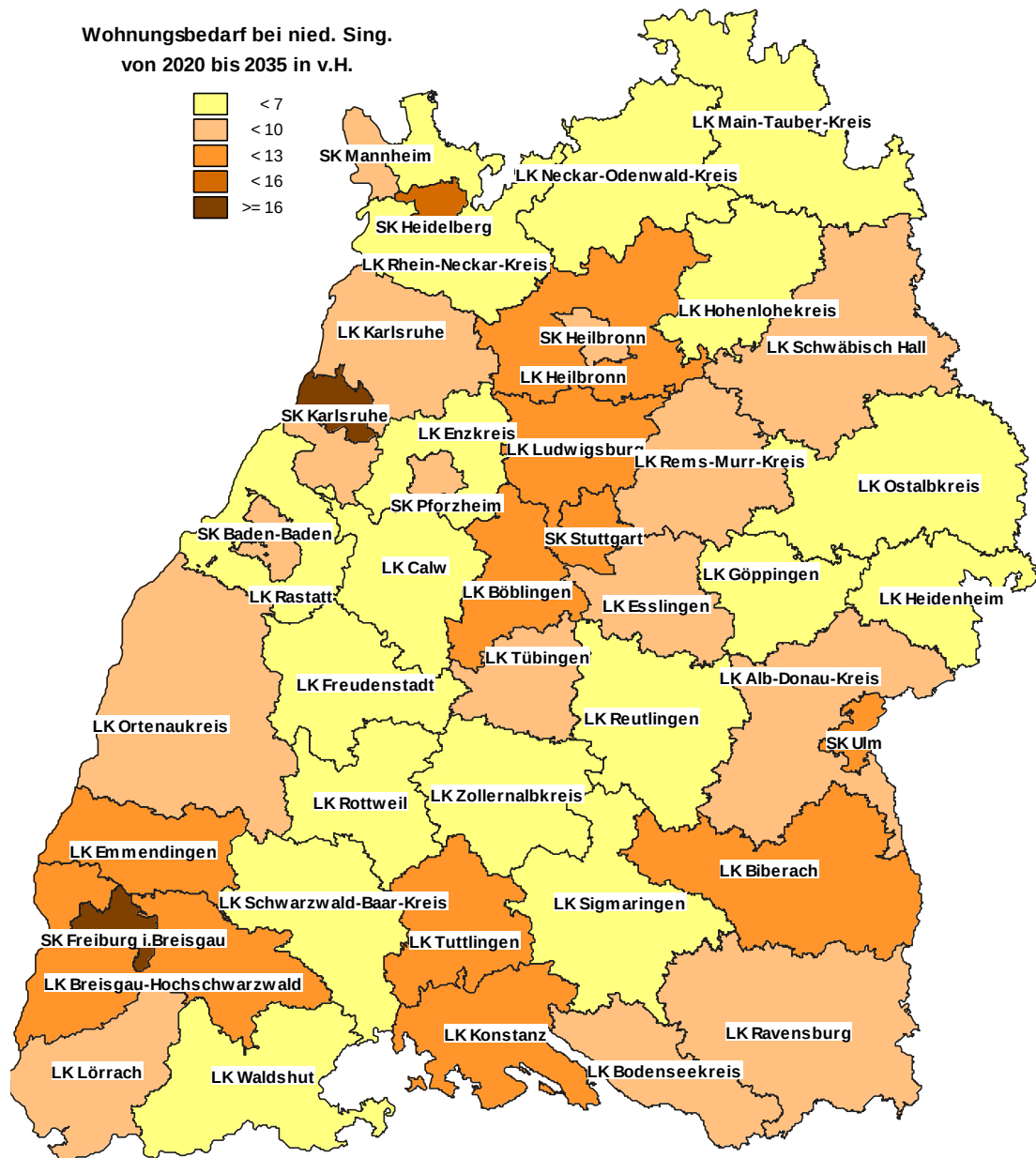
Da ein Defizitabbau bis 2025 auch mangels Baukapazitäten kaum möglich erscheint, wurde in **Abbildung 31** zusätzlich eine Bedarfsrechnung mit einem vollständigen Defizitabbau bis 2030 modelliert. Dieser Ansatz führt zu einer deutlichen Vergleichmäßigung der notwendigen Bautätigkeit, würde aber die Perspektiven für die Wohnungssuchenden kurzfristig kaum verbessern.

Abbildung 31: Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2035 mit verzögertem Defizitabbau



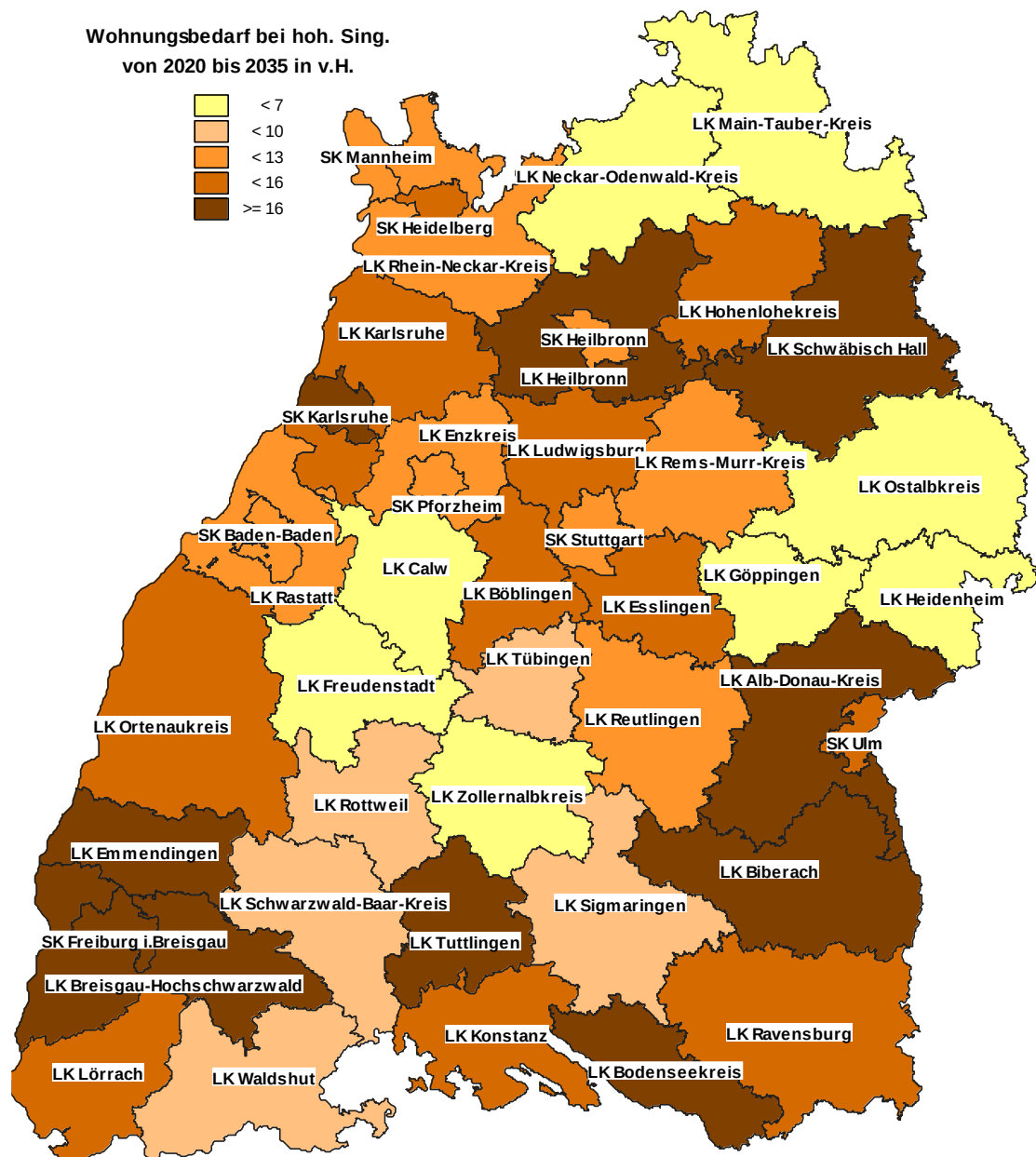
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 32: Regionaler Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „niedrige Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes



Quelle: eigene Berechnungen

Abbildung 33: Regionaler Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg bis 2035 im Szenario „hohe Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes



Quelle: eigene Berechnungen

Da die Haushaltsentwicklung die zentrale Komponente des künftigen Wohnungsbedarfs darstellt, folgt der Wohnungsbedarf weitgehend der Haushaltsentwicklung. Im Szenario mit starker Singularisierung errechnet sich für keine Region ein negativer Wohnungsbedarf. Insgesamt liegt der Wohnungsbedarf im Szenario mit niedriger Singularisierung bei knapp 440.000 Wohnungen und im Szenario mit hoher Singularisierung bei gut 680.000 Wohnungen bis 2035. Darin enthalten ist der vollständige Defizitabbau. Dieses aktuelle Defizit betrifft ausschließlich das untere und mittlere

Preissegment. D. h. mindestens diese 125.000 Wohnungen aktuell fehlenden Wohnungen sollten im geförderten Wohnungsbau entstehen.

7 Zusammenfassung und Fazit

Die Wohnungsmärkte Baden-Württemberg in der Entwicklung bis 2019

Entgegen den im vergangenen Jahrzehnt formulierten Erwartungen stieg die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter an. Während die großräumigen Wanderungsbewegungen vor allem dem Arbeitsplatzangebot folgen, orientiert sich die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung an der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),
- Nähe zum Arbeitsplatz und
- Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung werden immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird meist das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hatte sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hatte früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien – nach dem Einfamilienhaus die Entscheidung stark dominiert und eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Lande sprechende Komponenten wie die Beschwerden und den finanziellen Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt, so verblieben die jungen Familien in den vergangenen Jahren zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür waren:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/2008 mussten die Mobilitätskosten wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- Die von jungen Erwerbstätigen geforderte, nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf, sprach eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum war nicht gegeben.

Im Ergebnis hatte sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die gewachsene Preisdifferenz zwischen Stadt und Land hatte in den vergangenen Jahren aber bereits wieder die

alten Stadt-Umland-Abwanderungsmuster erkennen lassen. Die Corona-Pandemie könnte zu einer Ausweitung dieser Wanderungsbewegungen führen:

- Die Homeoffice Anforderungen können in den tendenziell kleineren Wohnungen in den Städten schlechter erfüllt werden als bei großzügigeren Wohnverhältnissen im ländlichen Raum.
- Viele Firmen haben die Aufrechterhaltung der Homeoffice-Möglichkeiten auch nach der Pandemie angekündigt. Auch wenn es in der Regel kein 100-Prozent Homeoffice Arbeitsplatz sein wird, so eröffnet zum Beispiel eine Büropräsenz an nur zwei Tagen in der Woche bei geringerem Fahraufwand einen erheblich weiteren Wohnstandortradius.

Insgesamt hatte der unerwartete Anstieg der Zuwanderung seit 2010 zusammen mit der fortschreitenden Konzentration der Bevölkerung auf die Städte zu einem starken Wohnungsmangel geführt. Die leichten Wohnungsüberhänge in vielen Kreisen Baden-Württembergs sind weitgehend verschwunden. Baden-Württemberg hatte zum Jahresende 2019 mit 11,3 fehlenden Wohnungen je 1.000 Einwohner das nach Hessen relativ höchste Wohnungsdefizit aller Flächenländer. Insgesamt fehlten rund 125.000 Wohnungen. Dieses Defizit ist ausschließlich im unteren und mittleren Preisbereich zu sehen. Räumlich sind die Region Stuttgart, Stadt und Kreis Karlsruhe sowie der südwestliche Bereich vom Kreis Lörrach bis zum Ortenaukreis am stärksten betroffen. Aber auch in vielen anderen Regionen Baden-Württembergs fehlen wieder Wohnungen.

Parallel zum Aufbau des neuen Wohnungsmangels ist der Bestand an Wohnungen mit Belegrechten und Mietpreisbindungen seit 2010 um 10.000 Wohnungen (15 Prozent) zurückgegangen. Sinkende Sozialwohnungsbestände trafen in Baden-Württemberg auf eine zunehmende Zahl armutsgefährdeter Haushalte. War schon 2006 eine Zahl von knapp 15 Sozialwohnungen je 100 armutsgefährdeter Haushalte unzureichend, so sank dieses Verhältnis bis 2019 auf knapp 7. Die Sicherung der Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen dürfte zunehmend schwieriger geworden sein.

Im Jahr 2019 wiesen rund 955.000 Bürger Baden-Württembergs eine Schwerbehinderung auf. Insgesamt zeigt sich eine starke Überlagerung der Wohnungsprobleme von Menschen mit Behinderung mit denen älterer Menschen, da fast 57 Prozent der schwerbehinderten Personen im Jahr 2019 zur Altersgruppe „65 Jahre und älter“ zählten; im Jahr 1993 lag der Anteil dieser Altersgruppe noch bei 46 Prozent. Für diese Altersgruppe wird wegen der demografischen Entwicklung bereits seit vielen Jahren die Ausweitung des Angebots an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen gefordert, um das möglichst lange selbstbestimmte Wohnen in der bisherigen Wohnung zu ermöglichen.

Damit unterscheiden sich die Wohnungsmarktprobleme älterer Menschen (mit und ohne Behinderung) diametral von denen jüngerer. Während bei jüngeren

Menschen mit Behinderung der Inklusionsgedanke den Weg ins selbstbestimmte Wohnen ebnen soll, leben ältere Menschen in der Regel seit Jahrzehnten selbstbestimmt und dieses Wohnen wird durch erworbene Beeinträchtigungen gefährdet. Durch eine die Beeinträchtigungen bzw. Behinderungen berücksichtigende Wohnung soll der Umzug ins Pflegeheim möglichst lange hinausgezögert oder gar verhindert werden. Neben der individuell positiven Wirkung auf die Lebensqualität werden auch volkswirtschaftliche Vorteile gesehen, weil die ambulante Pflege in der Regel preiswerter ist als die stationäre bzw. die Pflege in einer besonderen Wohnform. Dagegen dürfte bei jüngeren behinderten Menschen die volkswirtschaftlich preiswerteste Lösung im (möglichst langen) Wohnen bei den Eltern liegen.

Bei dem hohen Anteil älterer Menschen an allen Personen mit Behinderung kann es nicht überraschen, dass der weitaus größte Teil der Behinderungen im Laufe des Lebens durch Unfall oder Krankheit erworben wird. Höhere Anteile an seit der Geburt vorhandenen Beeinträchtigungen wiesen 2019 Personen mit „Störungen der geistigen Entwicklung“ (43 Prozent), „Taubheit kombiniert mit Störungen der Sprachentwicklung und entsprechenden Störungen der geistigen Entwicklung“ (42 Prozent), „Kleinwuchs“ (38 Prozent), „Taubheit“ (18 Prozent) und „Verlust oder Teilverlust eines oder beider Arme“ (18 bzw. 16 Prozent) auf. Bei allen anderen Behinderungen liegen die Anteile an bereits seit der Geburt beeinträchtigten Personen an allen Personen mit dieser Beeinträchtigung unter 15 Prozent, bei vielen Beeinträchtigungen sogar unter 1 Prozent.

Rund 7,5 Prozent der schwerbehinderten Menschen bezogen „Eingliederungshilfe für behinderte Menschen“ nach dem SGB XII (künftig nach dem BTHG). Die Zahl der Empfänger von Eingliederungshilfe hat sich in Baden-Württemberg von 2007 bis 2018 um rund ein Drittel auf 71.600 Personen erhöht. Die Nettoausgaben haben sich im gleichen Zeitraum um drei Viertel auf 1,77 Milliarden Euro erhöht. Die Ausgaben je Einwohner lagen 2018 bei 161 Euro.

Gut die Hälfte der Bezieher von Eingliederungshilfe bezogen (auch) Eingliederungshilfe „Wohnen“. Der Anteil der Bezieher der Wohnunterstützung in ehemals stationären Einrichtungen (heute: besondere Wohnformen) war von 2012 bis 2018 um knapp 7-Prozentpunkte gesunken. Allerdings ist die absolute Zahl der in stationären Einrichtungen wohnenden Menschen leicht gestiegen, da die Zahl der Empfänger von Wohnunterstützungsleistungen insgesamt deutlich gestiegen ist. Die angestrebte „Ambulantisierung“ des Wohnens wird damit vorangetrieben, ohne die Zahl der in den besonderen Wohnformen Wohnenden zu senken.

Insgesamt führte der Wohnungsmangel auch in Baden-Württemberg zu einer Ausgrenzung von Randgruppen der Wohnungsnachfrage. Als Zielgruppen der Förderung wurden im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) von 2007 die folgenden Gruppen aufgeführt: „Familien, Alleinerziehende, sonstige Haushalte mit Kindern, Alleinstehende, Schwangere, junge kinderlose Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Haushalte mit geringem Ein-

kommen und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“. Je knapper das Gut Wohnung, desto geringer sind die Chancen dieser Gruppen, sich selbst angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Erschwerend kommt bei Menschen mit Behinderung häufig die begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzu, da bei einem großen Teil gerade der Menschen mit Behinderung zwischen dem 18. und dem 65. Lebensjahr staatliche Grundsicherungsleistungen die Lebenshaltungskosten decken müssen.

Befragung von Trägerorganisationen der Behindertenhilfe

Dies wurde bei der Befragung von Vertretern der Behindertenhilfe und Sozialpsychiatrie in Baden-Württemberg bestätigt. Selbstverständlich ist der Erfolg bei der Wohnungssuche auch von der individuellen Beeinträchtigung des oder der Suchenden abhängig. Insgesamt zeigten sich die folgenden zentralen Ergebnisse:

- Die Suche nach geeignetem Wohnraum erfordert von Menschen mit Behinderung und den sie betreuenden Einrichtungen in Baden-Württemberg viel Geduld und Ausdauer. Von wenigen Kreisen abgesehen, muss mit Such- und Wartezeiten von einem Jahr und mehr gerechnet werden. Mit zunehmender Wohnungsknappheit steigt auch die Suchzeit an. Für städtische Wohnungsmärkte mit ausgeprägtem Wohnungsmangel wurde von Zeiträumen von bis zu 3 Jahren berichtet.
- Zwar können viele Gesprächspartner erfreulicherweise davon berichten, dass sich Vorbehalte von Eigentümern und anderen Mietparteien gegenüber Menschen mit Behinderung erkennbar verringert haben – viele Experten führen diese Vorbehalte dennoch weiterhin als ein wesentliches Hindernis bei der Wohnungssuche an.
- Wohnungsknappheit und die Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderung, sich bei der selbstständigen Wohnungssuche und -anmietung gegenüber anderen Bewerbern durchzusetzen, hat zahlreiche Einrichtungen und Trägerorganisationen dazu veranlasst, selbst als Zwischenmieter zugunsten ihrer Klienten aufzutreten. Dieses Modell hat sich für viele bewährt, um den Vorbehalten der Eigentümer zu begegnen oder auch um mittlerweile langanhaltende Kooperationen mit Wohnbaugesellschaften einzugehen.
- Bei der Suche ohne die Zusammenarbeit mit verbundenen Akteuren aus dem Immobilienbereich bleibt auch für die Einrichtungen die Herausforderung bestehen, Wohnraum entsprechend der Angemessenheitskriterien der Kostenträger zu finden. Die Mehrheit kann zwar von Ausnahmen berichten, sofern Wohnungsgröße und Mietkosten die Kriterien in geringem Maße überschreiten. Dies ist jedoch immer mit argumentativem Aufwand verbunden und bleibt dabei vom Wohlwollen der Sachbearbeiter abhängig. Immerhin wird bei der Kostenübernahme von barrierefreiem Wohnraum generell großzügiger verfahren.
- Sofern es die Größe der Einrichtungen bzw. die Trägerorganisationen zulässt, werden diese vermehrt selbst bei der Schaffung von geeignetem Wohnraum tätig. Die zahlreichen Hinweise auf verschiedene eigene Bau-

projekte sowie die Kooperationen mit städtischen Wohnbaugesellschaften und Baugenossenschaften zeigen dies. Allerdings handelt es sich dabei zunächst nur um Einzelbeispiele, nicht etwa um einen statistisch nachweisbaren Trend. Von der quantitativen Dimension her ändern die in der Befragung beschriebenen Bauprojekte nichts an der generellen Knappheit an kleinen, bezahlbaren Wohnungen.

- **Entsprechend oft wurde als Forderung an das Land Baden-Württemberg der vermehrte Bau von Sozialwohnungen und die Aufstockung entsprechender Fördermittel geäußert. Die Kommunen hingegen sollten die Bedarfe von Menschen mit Behinderung bei der Ausweisung neuer Baugebiete stärker berücksichtigen, mehr Mischbebauung durchsetzen und für eine räumlich gleichmäßige Verteilung der Sozialwohnungen sorgen.**

Ausblick

Die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl in den Kreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs ist von vielen Faktoren abhängig. Zu nennen sind etwa die Entwicklungen

- der Geburtenhäufigkeit,
- der Sterblichkeit,
- des Arbeitsplatzangebotes,
- der Wohnkosten,
- der Mobilitätskosten,
- der Berufsausbildung (weitere Akademisierung?) und
- der Auslandszuwanderung.

Für die Modellrechnungen wurde hinsichtlich der Geburtenhäufigkeit der Durchschnitt der Jahre 2018 und 2019 angesetzt. Bei der weiteren Zunahme der Lebenserwartung entsprechen die Ansätze weitgehend der Basisannahme der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung. In der hier vorgelegten Untersuchung wurden für Baden-Württemberg insgesamt ab 2020 Wanderungsgewinne in Höhe von jährlich gut 49.000 Personen angesetzt. Dieser Ansatz resultiert aus einem Ansatz durchschnittlich 300.000 Nettozuwanderern für Deutschland insgesamt und einem stabilen Anteil Baden-Württembergs.

Bei diesem Ansatz wird die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg bis 2035 um knapp 453.000 Personen oder 4,4 Prozent steigen, weil der Sterbeüberschuss um diese Zahl niedriger ausfällt als der Wanderungsgewinn.

Die Zahl der Menschen mit Behinderungen wird bei einer vorsichtigen Fortschreibung der erkennbaren Trends in den verschiedenen Altersgruppen bis auf etwa 1,12 Millionen Personen gegen Anfang der 2040er-Jahre ansteigen. Der Anstieg erfolgt ausschließlich in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“, in die demnächst die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre einrücken.

Hinsichtlich der Entwicklung der privaten Haushalte wurden zwei Szenarien gerechnet. Zum einen wurde von einer weiter auf dem bisherigen Niveau fortschreitenden Singularisierung ausgegangen. Daneben wurde ein zweites Szenario mit einer stark abgeschwächten Singularisierung aufgebaut. Im Ergebnis zeigt sich im Szenario mit starker Singularisierung eine weitere Zunahme der Zahl der privaten Haushalte um gut 490.000 bzw. 9,4 Prozent bis 2035. Bei niedriger Singularisierung (und der unterstellten Zuwanderung) wird die Zahl der privaten Haushalte noch um rund 240.000 ansteigen.

Die Entwicklung der Haushaltszahl ist die zentrale Komponente des künftigen Wohnungsbedarfes. Nach diesen Berechnungen liegt der Wohnungsbedarf bei niedriger Singularisierung zunächst bei knapp 60.000 Wohnungen je Jahr und sinkt langfristig auf Werte unter 15.000 Wohnungen je Jahr ab. Bei weiterhin hoher Singularisierung liegt der Bedarf im Jahr 2020 bei gut 70.000 Wohnungen und sinkt längerfristig auf etwa 30.000 Wohnungen pro Jahr. Da ein Defizitabbau bis 2025 auch mangels Baukapazitäten kaum möglich erscheint, wurde zusätzlich eine Bedarfsrechnung mit einem vollständigen Defizitabbau bis 2030 modelliert. Dieser Ansatz führt zu einer deutlichen Vergleichsmäßigung der notwendigen Bautätigkeit, würde aber die Perspektiven für die Wohnungssuchenden kurzfristig kaum verbessern.

Generell zeigen die Ergebnisse, dass auch künftig in Baden-Württemberg weiterer Wohnungsbau notwendig ist. Die zentralen Variablen für den Wohnungsbedarf stellen die Zuwanderung und die weitere Singularisierung dar. Beide Variablen werden wiederum von der wirtschaftlichen Entwicklung und der relativen wirtschaftlichen Stärke Baden-Württembergs im Vergleich zu anderen deutschen und ausländischen Räumen beeinflusst. Weiterhin ist von hoher Bedeutung für die künftige Entwicklung, welche Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. generell in Richtung einer nachhaltigen Wirtschaftsweise ergriffen werden. Wenn die jüngst verkündeten Klimaschutzziele erreicht werden sollen, so sind sowohl im Gebäudebestand als auch bei der Energieerzeugung und der Mobilität derart hohe Investitionen erforderlich, dass sich der aktuelle Lebensstil der Bevölkerung kaum aufrechterhalten lässt. Dies dürfte sich spürbar auch auf den spezifischen Wohnflächenkonsum auswirken.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung scheint der Trend insbesondere des Verbleibens von Familien in den Städten gegenwärtig gebrochen. Der Grund dürfte in erster Linie in der starken Zunahme der Preisdifferenz zwischen Stadt und Land liegen.

Die langfristigen Wirkungen der Corona-Pandemie auf unser Leben und damit auch auf die Immobilienmärkte sind in der noch laufenden Pandemie nur schwer einzuschätzen. Viele Unternehmen und Beschäftigte haben in der Krise festgestellt, dass Homeoffice-Lösungen funktionieren. Unternehmen wie Siemens haben bereits angekündigt, die Homeoffice-Möglichkeiten für die Mitarbeitenden auszuweiten. Dabei geht es natürlich nicht um Dauer-Homeoffice wie in der Phase der harten Einschränkungen. Aber die Einschränkung der Präsenztage im Unternehmen erweitert natürlich unmittelbar den Radius der Wohnortsuche. Ländliche Räume, die preiswertes und großzügiges Wohnen bieten, gewinnen an Attraktivität, wenn nur an zwei Tagen

in der Woche eine Fahrt zum Bürostandort notwendig ist. Mehr Homeoffice bietet damit einerseits eine Entzerrung der Wohnungsmärkte durch eine Verlagerung von Wohnorten in ländliche Räume. Auf der anderen Seite werden die Unternehmen im Zuge der Erweiterung des Homeoffice versuchen, Büroflächen abzubauen. Teile dieser Büroflächen kommen für eine Umnutzung als Wohnungen infrage. Bei insgesamt rund 380 Millionen m² Bürofläche in Deutschland kann eine Umnutzung von Teilen dieser Flächen zu Wohnungen zur spürbaren Entlastung der städtischen Wohnungsmärkte beitragen.

Die Vielfältigkeit der möglichen Wirkungen zeigt, dass wir uns nach wie vor im Bereich des Spekulativen bewegen, gerade wenn es um die längerfristigen Wirkungen der Pandemie geht. Eine ökonomische Belastung ist bereits eingetreten und eine schnelle Rückkehr zur „vor-Corona-Zeit“ scheint kaum möglich. Ob und wann die Einkommensrückgänge wieder ausgeglichen werden und wie sich die Krise auf die Einkommens- und Vermögensverteilung auswirkt, bleibt noch offen. In ökonomischen Krisen hat die Ausgrenzung von Gruppen, die ohnehin Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung haben, bisher immer eher zu- als abgenommen. Dieser Ausgrenzung benachteiligter Gruppen, zu denen auch Menschen mit Behinderung zählen, gilt es entgegenzuwirken.

Die Zukunft bleibt damit offen! Es ergeben sich Chancen und es treten bekannte und neue Risiken auf. Bürger, Wirtschaft, Verwaltung und Politik haben ihre Beiträge zur Wahrnehmung der Chancen und zum Abwenden oder Verarbeiten von Gefahren und Bedrohungen zu leisten. Dazu werden auch in den nächsten 20 Jahren kurzfristig immer wieder Entscheidungen zu treffen sein, die keine Modellrechnung vorwegnehmen kann. Hier konnte lediglich versucht werden, ein wenig Transparenz bezüglich erkennbarer Entwicklungslinien zu schaffen.

Wenn der Inklusionsgedanke auch beim Wohnen in die Realität umgesetzt werden soll, bedarf es einer speziellen (finanziellen) Förderung und zusätzlicher Aufklärungskampagnen bei Wohnungsanbietern und in der Öffentlichkeit. Ein Teil der mindestens zu schaffenden 125.000 Sozialwohnungen sollte dem Personenkreis der Menschen mit Behinderung wenigstens zeitlich begrenzt vorbehalten werden. Nur wenn Begegnungen im Alltäglichen zur Normalität werden, kann von einem entscheidenden Schritt in Richtung einer inklusiven Gesellschaft die Rede sein.

Handlungsempfehlungen für die Caritas Baden-Württemberg

Verantwortliche und Mitarbeitende aus der Landes- und Ortsebene der Caritas, der Wohnungswirtschaft, der Landespolitik, der Kommunalpolitik, der Verwaltung und Betroffene sollten sich im Rahmen einer landesweiten „Auftaktveranstaltung“ und einer sich daran anschließenden Kampagne intensiv mit der Wohnungssituation von Menschen mit Behinderungen auseinandersetzen.

In einem zweiten Schritt sollten regionale Konferenzen mit Vertretungen o.g. Zielgruppen stattfinden (z.B. Regionen Breisgau-Hochschwarzwald, Rhein-Neckar, Stuttgart). Die Probleme des Wohnungsdefizites lassen sich nur auf der lokalen/regionalen Ebene lösen.

Gute Beispiele, auch außerhalb von Deutschland, sollten vorgestellt und diskutiert werden.

Die Konzepte im ‚Ambulant betreuten Wohnen‘ sollten kritisch hinterfragt werden. Die Caritasträger sollten, wo immer es geht, die Funktion des Vermieters von der Funktion des Betreuers trennen. Für die Vermietungen von Wohnungen sollte in den Verbänden eine eigene „Abteilung/GmbH“ gegründet werden.

„Klassische Sozialarbeit“ ist in der Regel mit den Bedingungen der Wohnungswirtschaft /der Wohnungssuche für unsere Zielgruppen überfordert. Spezialisierte Fachkräfte aus der Wohnungswirtschaft, in enger Zusammenarbeit mit den Sozialen Fachkräften, sollten diese Aufgaben übernehmen.

Kooperationen mit Städtischen Wohnungsbaugesellschaften / Baugenossenschaften sollten neu konzipiert werden.