

## **Stellungnahme Heiner Heizmann**

### **Leitung Kompetenzzentrum Sozialpolitik**

### **Diözesancaritasverband Rottenburg-Stuttgart**

Der Wohnungsmarkt ist an vielen Orten in Baden-Württemberg seit langem stark angespannt. Dies treibt die Mietpreise nach oben. Zugleich gibt es immer weniger sozial gebundene Wohnungen. Es wird viel zu wenig gebaut, um diese dramatische Tendenz auszugleichen. Dies gilt sowohl für den allgemeinen Wohnungsbau sowie für den Bau von Wohnraum für Menschen mit besonderen Anforderungen und geringen finanziellen Mitteln. Und dies hat zur Folge: **Je knapper Wohnungen werden, umso stärker ist die Ausgrenzung von Menschen, die es schon immer am Wohnungsmarkt schwer hatten.**

Wir alle wissen: diese Entwicklung kommt nicht überraschend. Der kommunale Wohnungsbestand wurde stark privatisiert, der öffentlich geförderte Wohnungsbau ging zurück und der Bund hat sich aus der sozialen Wohnbauförderung zurückgezogen. Auch der Zuzug nach Baden-Württemberg aus dem In- und Ausland ist keineswegs die Ursache der Wohnungsnot, sondern hat die Thematik erst wieder in die öffentliche und politische Aufmerksamkeit gerückt.

Die Studie „Wohnsituation von Menschen mit Behinderungen in Baden-Württemberg“ der Caritas Baden-Württemberg zeigt uns nun eindrücklich, wie sehr Menschen mit Behinderung von diesen Entwicklungen betroffen sind, wie sie geradezu benachteiligt dastehen. Die Caritas Baden-Württemberg dankt dem Pestel-Institut und allen an der Studie beteiligten Trägern der Eingliederungshilfe für die gemeinsame Anstrengung, den Blick auf den Personenkreis der Menschen mit Behinderung am Wohnungsmarkt zu schärfen. Denn mit dem stetigen Anstieg der Mietpreise im Südwesten werden alle Menschen verdrängt, die nicht mit der Preisentwicklung mithalten können.

Die daraus erwachsene Wohnungsnot sehen wir als Ergebnis des Rückzugs des Staates aus der Wohnungspolitik. So hatte Baden-Württemberg zum Jahresende 2019 mit 11,3 fehlenden Wohnungen je 1.000 Einwohner das nach Hessen relativ höchste Wohnungsdefizit aller Flachländer. Insgesamt fehlten rund 125.000 Wohnungen. Dieses Defizit ist ausschließlich im unteren und mittleren Preisbereich zu sehen. Während sich der Mangel an Wohnraum immer mehr zugespitzt hat, ging der Bestand an Wohnungen mit Belegrechten und Mietpreisbindungen seit 2010 um 10.000 Wohnungen (15 Prozent) zurück. Sinkende Bestände an Sozialwohnungen treffen in Baden-Württemberg auf eine zunehmende Zahl armutsgefährdeter Haushalte. Ende 2019 standen rund 55.000 Sozialwohnungen 800.000 armutsgefährdeten Haushalten gegenüber.

Als Resultat sehen wir, dass ein wesentlicher Teil der Bevölkerung am Wohnungsmarkt ausgegrenzt ist. Diese Gruppe ist so vielfältig wie unsere Gesellschaft, geeint allein in dem Unvermögen, die steigenden Wohnkosten und Mieten aus eigener Kraft tragen zu können. Um den verbliebenen Rest an bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum konkurrieren nun Menschen mit zu kleinen Renten, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Menschen in Arbeitslosigkeit, mit Flucht- oder Migrationshintergrund und eben auch Menschen mit Behinderung. Daraus erwächst die fatale Dynamik, dass diese Gruppe aus Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen in eine zusätzliche Konkurrenz zueinander kommen. Dabei stellen die besonderen Anforderungen an den Wohnraum von Menschen mit Behinderung dann ein weiteres Nadelöhr dar.

Um es deutlich zu sagen: Wenn Menschen mit Behinderung mit alten Menschen und armutsbedrohten Haushalten konkurrieren, hat der Markt versagt.

Daher begrüßen wir die Initiative der nun scheidenden Landesregierung und zuvorderst des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg ausdrücklich, in der Wohnraumallianz Baden-Württemberg alle relevanten wohnungswirtschaftlichen wie wohnungspolitischen Akteure zusammenzubringen, um nach wirksamen Handlungsansätzen gegen die Wohnungsnot zu suchen. Der daraus resultierende Ausbau des Landeswohnraumförderungsprogramms, die Stärkung der Mietpreisbremse und auch die Ausweitung der qualifizierten Mietspiegel sind wichtige Beiträge einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik im Land.

Doch die vorliegende Studie zeigt: In der auslaufenden Legislaturperiode konnte damit keine Trendwende erreicht werden. Der Bestand an sozialem Wohnungsbau ist effektiv gesunken, der Ausbau von barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit Behinderung ist bei weitem nicht bedarfsdeckend. Bereits jetzt zeichnet sich eine neue Konkurrenz zwischen älteren Menschen und Menschen mit Behinderung darum ab.

Die Studie weist aus: bis 2035 müssen landesweit 680.000 Wohnungen geschaffen werden, bereits jetzt fehlen rund 125.000 Sozialwohnungen.

### **Landespolitische Ansätze der Wohnraumallianz sind zu verstärken**

Um dieser Herausforderung wirksam zu begegnen, sind die landespolitischen Ansätze der Wohnraumallianz unbedingt zu verstärken. Die Schalthebel, um die Ursachen der Wohnungsnot zu bekämpfen müssen zurück in die öffentliche Hand. Nur so lässt sich der schwierige Markt wieder entspannen.

Das Land, die Kommunen, die Wohnungswirtschaft sind gefragt, in der kommenden Legislatur insbesondere folgende Prioritäten der Wohnungspolitik zu verfolgen:

### **Gezielte Förderung des sozialen und barrierefreien Wohnraums**

Ausbau der Förderung des sozialen Wohnungsbaus: Um die notwendigen 125.000 Sozialwohnungen zu bauen oder zu erwerben, muss deren wirtschaftliche Attraktivität erhöht werden. Genauso muss auch der Bau von sozialem und bezahlbarem barrierefreiem Wohnungsbau wirtschaftlich attraktiv werden! Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie private Bauherren sind gezielt zu fördern, etwa durch steuerliche Entlastungen oder durch den Abbau bürokratischer Hürden.

### **Ausbau des Grundstücksfonds – sozial verantwortliche Bodenpolitik**

Ein entscheidender Faktor für die Schaffung von sozialem und bezahlbarem barrierefreiem Wohnungsbau ist der Zugang zu bezahlbarem Bauland. Die Kommunen, besonders im ländlichen Raum, müssen wieder in die Lage versetzt werden, ihrer Verantwortung für den kommunalen Wohnungsmarkt nachzukommen. Es gilt, kommunale Grundstücksfonds auszuweiten. Bodenspekulationen müssen verhindert werden, etwa durch eine Steuer auf baureifes Land.

### **Konzeptvergaben werden Normalität – Innovation lohnt sich**

Um die Konkurrenz zwischen den Bedarfsgruppen zu entspannen, brauchen wir sozial ausgewogene Bauprojekte. Dies fängt bei der Vergabe der Bauflächen an, hier sind öffentliche Aufträge zu privilegieren. Die kommunalen Flächen müssen je nach regionalem Bedarf feste Quotierungen für Sozialwohnungen und barrierefreies Wohnen beinhalten. Im ganzen Land finden sich Leuchtturmprojekte. Es wird Zeit, aus der Ausnahme die Regel zu machen.