

# neue caritas

## CBP-Spezial

### Verbändebündnis

Soziales und bezahlbares  
Wohnen

S. 4

### Studie

Wohnen inklusive?

S. 7

### Quartier Hünfeld

Auf gute Nachbarschaft

S. 16

### Genossenschaft

Wohnen geht alle an

S. 20



Wohnen für alle

# Wie geht Inklusion auf dem Wohnungsmarkt?

**CBP**  
CBP  
Caritas Behindertenhilfe  
und Psychiatrie e.V.





**3 Vorwort**

**Bezahlbares Wohnen für alle** | *Janina Bessenich, Thorsten Hinz*

**4 Forderungspapier**

**Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen** | *Verbandebündnis Soziales Wohnen*

**7 Studie**

**Wohnen inklusive? Nicht für Menschen mit Behinderungen** | *Matthias Günther*

**16 St.-Ulrich-Quartier in Hünfeld**

**Inklusives Wohnprojekt: Auf gute Nachbarschaft** | *Christian Scharf*

**20 Wohnbaugenossenschaft Lingen**

**Wohnen geht alle an** | *Georg Kruse*

**23 Impressum**

## Verbändebündnis Soziales Wohnen

# Bezahlbares Wohnen für alle

Deutschland hat sich im Jahr 2009 mit der Unterzeichnung der UN-Behindertenrechtskonvention dazu verpflichtet, Menschen mit Behinderungen und psychischen Erkrankungen eine unabhängige und selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Dieser Verpflichtung sind bislang wenige Taten gefolgt. Im Gegenteil, wie das Pestel Institut in seinem Studienbeitrag für das vorliegende CBP-Spezial belegen kann, ist die Situation schlimmer geworden. Der soziale und bezahlbare Wohnungsbau ist gerade in den Ballungsgebieten immer weiter zurückgegangen. Von den derzeit in Deutschland zur Verfügung stehenden 42 Millionen Wohnungen sind nur knapp 1,2 Millionen Sozialwohnungen. Um auf wenigstens zwei Millionen Sozialwohnungen zu kommen, müssten bis zum Jahr 2030 jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen hinzukommen. Deutschland hatte noch 1987 knapp vier Millionen Sozialwohnungen. Der starke Rückgang ist vor allem durch das Herausfallen älterer Sozialwohnungen aus der Preisbindung zu erklären, wie auch durch das Fehlen von Investitionen in die Förderung von Sozialwohnungen.

Für Menschen mit Behinderungen und psychischen Erkrankungen ist die Situation am Wohnungsmarkt besonders prekär. Beim Wettbewerb um die ohnehin sehr knappen bezahlbaren Wohnungen stehen sie in Konkurrenz zu vielen anderen Gruppen: beispielsweise älteren Menschen mit geringem Einkommen, geflüchteten Menschen, Studierenden oder suchtkranken Menschen. Hinzu kommt, dass es keine validen Daten darüber gibt, wie viele Sozialwohnungen barrierefrei nach DIN-Standards sind und damit vor allem körperlich beeinträchtigten Menschen zugute-

kommen können. Vor diesem Hintergrund hat sich der CBP einem Bündnis mit anderen Verbänden zu einem „Akutplan soziales und bezahlbares Wohnen“ angeschlossen. Im Bündnis hat der CBP vor allem die folgenden drei Forderungen erhoben: So müssen im Rahmen des geforderten sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus zehn Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut und für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen der Gesellschaft reserviert werden. Über den Zuschlag beziehungsweise die Vergabe von Sozialwohnungen an besonders Bedürftige sollen künftig von den Gemeinde- beziehungsweise Stadträten verbindlich eingerichtete Härtefallkommissionen entscheiden, in die auch die Interessenvertretungen der betroffenen Gruppen stimmberechtigt eingebunden werden. Diese Härtefallkommissionen sollen dann über ein Zehn-Prozent-Kontingent der vor Ort zu vergebenden Sozialwohnungen entscheiden.

Im vorliegenden CBP-Spezial problematisiert der Bundesfachverband Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie eine der aktuell drängendsten sozialen Fragen: Wie kann bezahlbares Wohnen für alle gelingen? Das Thema wird aus der Perspektive der betroffenen Menschen, aber auch aus der Perspektive der Einrichtungen und Dienste aufgenommen. Der CBP setzt sich ein für die Vielfalt der gesellschaftlichen Räume, die ein Garant für die Demokratie ist. Menschen mit Behinderungen und psychischen Erkrankungen brauchen bezahlbare Wohnungen mitten in den kommunalen und städtischen Gemeinschaften – dafür gilt es, sich einzusetzen!

Janina Bessenich, Thorsten Hinz



**Janina Bessenich**  
Geschäftsführerin des CBP ab  
1. Dezember 2019  
E-Mail: [janina.bessenich@caritas.de](mailto:janina.bessenich@caritas.de)



**Dr. Thorsten Hinz**  
Geschäftsführer des CBP bis  
30. November 2019  
E-Mail: [thorsten.hinz@caritas.de](mailto:thorsten.hinz@caritas.de)

# Akutplan für soziales und bezahlbares Wohnen

Für immer mehr Menschen sinkt die Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Bestimmte Gruppen haben gar keinen Zugang zum freien Wohnungsmarkt mehr.

Das Verbändebündnis Soziales Wohnen, dem der CBP angehört, hat deshalb Forderungen formuliert.

Text **Verbändebündnis Soziales Wohnen**



Bild: Verbändebündnis Soziales Wohnen

Auf einer Pressekonferenz am 22. August 2019 in Berlin wurde die Kurzstudie „Leitfaden für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland“ vorgestellt.

Der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel, die Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie, die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, der Deutsche Mieterbund und die IG Bauen-Aggar-Umwelt haben sich 2019 zum Verbändebündnis Soziales Wohnen zusammengeschlossen, weil für zunehmend mehr Menschen die Chance auf eine neue Wohnung immer aussichtsloser wird. Geringverdiener(innen) haben immer schlechtere Karten, eine Wohnung zu finden. Selbst Durchschnittsverdiener(innen) stoßen in

vielen Städten auf enorme Probleme bei der Wohnungssuche – bis weit in die Mittelschicht hinein sind Neubaumieten nicht mehr bezahlbar. Dazu kommen immer mehr Gruppen, für die der freie Wohnungsmarkt nahezu nicht mehr zugänglich ist: Alleinerziehende, Geflüchtete und auch Menschen mit Behinderungen oder psychischen Erkrankungen. Das Verbändebündnis hat im August 2019 ein Forderungspapier auf Grundlage der Kurzstudie „Leitfaden für soziales und bezahlbares Wohnen in Deutschland“ des Eduard Pestel Instituts herausgegeben.

## Forderungen des Verbändebündnisses Soziales Wohnen

Die Nachfrage nach Wohnraum ist nun schon seit Jahren in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen Deutschlands weitaus höher als das Angebot. Permanent steigende Mieten und Immobilienpreise sind die Folge. Für immer mehr Haushalte, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, ältere Menschen sowie sozial benachteiligte Gruppen wie zum Beispiel Menschen mit Behinderungen, sind die ständig steigenden Mieten in diesen Regionen nicht mehr leistbar. Gleich-

zeitig nehmen die Bestände an Sozialmietwohnungen von Jahr zu Jahr ab. Bezahlbarer Wohnraum wird in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen kaum noch neu gebaut. Trotz des Wohngipfels und der Aktivitäten diverser Kommissionen sind die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude bereits seit 2016 wieder rückläufig, obwohl die jährlichen Fertigstellungen von neuem Wohnraum die vorgegebene politische Zielsetzung von 375.000 Wohnungen pro Jahr in dieser Legislaturperiode bisher weit verfehlen. Die aktuellen Ziele der Wohnungsbaupolitik werden damit weder quantitativ noch qualitativ erreicht. Die Wohnraumfrage als soziale Frage spitzt sich weiter zu!

Nach Einschätzung des Verbändebündnisses Soziales Wohnen müssten ab sofort jährlich mindestens 80.000 neue Sozialmietwohnungen entstehen und weitere 75.000 Bestandswohnungen durch Modernisierung und Ankauf von Belegrechten gesichert werden, um bis zum Jahr 2030 den Bestand an Sozialmietwohnungen von gegenwärtig weniger als 1,2 Millionen Wohnungen wieder auf über zwei Millionen Sozialmietwohnungen zu stabilisieren. Außerdem müssen für Haushalte, die nur geringfügig über den Einkommensgrenzen für die Bewilligung von Wohnberechtigungsscheinen liegen, jährlich mindestens 60.000 bezahlbare Wohnungen insbesondere in den Ballungsgebieten und Wachstumsregionen neu gebaut werden.

Aktuell werden aber nur 27.000 statt 80.000 Sozialmietwohnungen und etwa 3000 statt 60.000 bezahlbare Wohnungseinheiten in Deutschland neu gebaut. Außerdem wurden nur rund 20.000 statt 75.000 Bestandswohnungen durch Modernisierung und den Ankauf von Belegrechten als Sozialmietwohnungen gesichert.

Vor diesem Hintergrund fordern die Teilnehmer des Verbändebündnisses Soziales Wohnen:

### **1. Sicherung von zwei Millionen Sozialmietwohnungen bis zum Jahr 2030 in Kombination von Neubau (80.000 neue Sozialmietwohnungen pro Jahr), Modernisierung sowie Kauf von Belegrechten**

Bei einem durchschnittlichen Subventionswert in Höhe von 60.000 Euro je neu gebauter Sozialmietwohnung erfordern 80.000 Neubausozialwohnungen je Jahr 4,8 Milliarden Euro an Mitteln von Bund und Ländern. Zusätzlich müssen für 75.000 Sozialbindungen je Jahr durch Modernisierungsförderungen und Ankauf von Belegrechten weitere 1,5 Milliarden Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Da im Jahr 2018 von Bund und Ländern insgesamt nur 2,4 Milliarden Euro an Fördermitteln (1,5 Milliarden Euro vom Bund und 0,9 Milliarden Euro von den Ländern) für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt wurden, müssen diese Etatmittel jährlich

*„Bezahlbarer Wohnraum wird in Ballungsgebieten kaum neu gebaut“*

## **Artikel 19 UN-Behindertenrechtskonvention**

---

### **Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft**

Die Vertragsstaaten dieses Übereinkommens anerkennen das gleiche Recht aller Menschen mit Behinderungen, mit gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben, und treffen wirksame und geeignete Maßnahmen, um Menschen mit Behinderungen den vollen Genuss dieses Rechts und ihre volle Einbeziehung in die Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft zu erleichtern, indem sie unter anderem gewährleisten, dass

- a) Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben;
  - b) Menschen mit Behinderungen Zugang zu einer Reihe von gemeindenahen Unterstützungsdiensten zu Hause und in Einrichtungen sowie zu sonstigen gemeindenahen Unterstützungsdiensten haben, einschließlich der persönlichen Assistenz, die zur Unterstützung des Lebens in der Gemeinschaft und der Einbeziehung in die Gemeinschaft sowie zur Verhinderung von Isolation und Absonderung von der Gemeinschaft notwendig ist;
  - c) gemeindenaher Dienstleistungen und Einrichtungen für die Allgemeinheit Menschen mit Behinderungen auf der Grundlage der Gleichberechtigung zur Verfügung stehen und ihren Bedürfnissen Rechnung tragen.
-

*„Der Bund muss seine Förderung mehr als verdoppeln“*

um rund 3,9 Milliarden Euro auf insgesamt 6,3 Milliarden Euro erhöht und mindestens für zehn Jahre in dieser Größenordnung bereitgestellt werden. Der Bund muss somit seine Förderung gegenüber 2018 mehr als verdoppeln, die Länder ihre Förderung um das 3,5-Fache erhöhen.

## **2. Gezielte Förderungen des Neubaus von jährlich 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen**

Zur qualitativen und quantitativen Darstellung der Forderungen nach bezahlbarem Wohnungsbau bedarf es zunächst einer neuen Definition für bezahlbares Wohnen, die sich am Wohngeldgesetz und daraus abgeleiteten Mietstufen und Einkommensgrenzen orientiert. Der Anreiz für Investoren, sich im bezahlbaren Wohnungsbau zu engagieren, soll über geeignete steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gesetzt werden. Dazu ist durch die Politik langfristig sicherzustellen, dass die jetzt beschlossene Sonderabschreibung übergangslos in eine sachgerechte Anhebung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent überführt wird. Darüber hinaus muss es eine zusätzliche Sonderabschreibung zur Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen (ausgerichtet an der neuen Definition) mit einer langfristigen Mietpreisbegrenzung der geförderten Wohnungen geben. Nach vorliegenden Berechnungen ist dafür von einem jährlichen Subventionswert von gut drei Milliarden Euro für die Schaffung von 60.000 Wohnungen im Segment des „bezahlbaren Wohnens“ auszugehen.

## **3. Bereitstellung von Bauland für den jährlichen Neubau von 80.000 Sozialmietwohnungen sowie 60.000 bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen für Baulandpreise von maximal 300 Euro pro Quadratmeter Bauland**

Aus Modellrechnungen über die Auswirkungen der Baulandpreise auf die Entwicklung erzielbarer Kaltmieten im Mietwohnungsbau geht hervor, dass Baulandpreise über 300 Euro pro Quadratmeter Bauland nur mit deutlich ansteigenden Subventionen die Errichtung bezahlbaren Wohnraums ermöglicht. Daher ist die Empfehlung an den Bund (BImA), die Städte und Kommunen anzuleiten, für den Bau von sozialem und bezahlbarem Wohnraum eigene Baugrundstücke zum Preis bis maximal 300 Euro pro Quadratmeter Bauland bereitzustellen. Die Baulandbereitstellung sollte durch die zügige Aufstellung von

Bebauungsplänen mit entsprechenden Festsetzungen durch die Kommunen flankiert werden. Da ein großer Teil der Wohnungsbautätigkeit in Gebieten ohne Bebauungsplan stattfindet (§ 34 Baugesetzbuch), müssten Bauvorhaben, die der Wohnungsversorgung insbesondere für einkommensschwächere Haushalte dienen, hier privilegiert beziehungsweise für grundsätzlich zulässig erklärt werden.

## **4. Ausreichende Bereitstellung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum für Behinderte und andere am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen unserer Gesellschaft**

Von der BAG Wohnungslosenhilfe wurde für 2017 die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland auf 650.000 Menschen geschätzt. Hauptgründe für die steigende Zahl der Wohnungslosen sind unzureichende Angebote an bezahlbarem Wohnraum, die Schrumpfung des Sozialwohnungsbestandes, gesellschaftliche Ausgrenzungsprozesse und die Verfestigung von Armut. So müssen im Rahmen des geforderten sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus zehn Prozent aller neuen Sozialwohnungen barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut, für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Gruppen der Gesellschaft reserviert und die entsprechenden Anforderungen voll refinanziert werden. Innerhalb des Bestands aller Sozialwohnungen braucht es dieses Kontingent, um besonders marginalisierten Gruppen den Zugang zu Wohnraum überhaupt zu ermöglichen. Über den Zuschlag beziehungsweise die Vergabe von Sozialwohnungen an besonders Bedürftige sollen künftig von den Gemeinde- beziehungsweise Stadträten verbindlich eingerichtete Härtefallkommissionen entscheiden, in die auch die Interessenvertretungen der betroffenen Gruppen stimmberechtigt eingebunden werden. Diese Härtefallkommissionen sollen dann über das Zehn-Prozent-Kontingent der vor Ort zu vergebenen Sozialwohnungen entscheiden. Solche Maßnahmen helfen, die Vielfalt und Diversität – gerade in den Ballungsgebieten – zu erhalten und weitere Verdrängungsprozesse zu dämpfen.

Berlin, 22. August 2019

VERBÄNDEBÜNDNIS SOZIALES WOHNEN: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel, Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie, Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, Deutscher Mieterbund und IG Bauen-Agrar-Umwelt.

# Wohnen inklusive? Nicht für Menschen mit Behinderungen

In einer Kurzstudie hat das Eduard Pestel Institut im Auftrag des Verbändebündnisses Soziales Wohnen den Wohnungsmarkt in Deutschland untersucht. Ein Ergebnis: Für ein soziales und bezahlbares Wohnen müssten 9,3 Milliarden Euro pro Jahr investiert werden.

Text **Matthias Günther**



Bild AdobeStock/metamorworks

Konkurrenz um Sozialwohnungen.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind seit einigen Jahren in wirtschaftlich prosperierenden Regionen durch Knappheit und in der Folge durch erhebliche Preissteigerungen gekennzeichnet. Dies gilt nicht nur für die immer wieder zitierten „Big Seven“ (Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart und München), sondern auch für kleinere Hochschulstandorte, das Einzugsgebiet dieser Städte und auch eher ländliche Räume mit starker

Arbeitsplatzzunahme wie etwa das Münsterland oder Teile Westniedersachsens. Auf der anderen Seite gibt es nach wie vor Regionen mit einem Wohnungsleerstand, der deutlich über der notwendigen Fluktuations- und Modernisierungsreserve liegt.

Die letztmalige Erhebung regionaler Daten zu Bevölkerung, privaten Haushalten und Wohnungsbeständen fand mit dem Zensus 2011 vor acht Jahren statt. Die bereits damals erkennbaren Unterschiede zwischen

den Regionen mit ersten Verknappungen auf den Wohnungsmärkten in wirtschaftlich dynamischen Regionen haben sich seitdem verstärkt. Setzt man für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt einen Stichtagsleerstand von drei Prozent des Bestandes für Modernisierungen und Umzüge an, so fehlten im Jahr 2011 in 71 Kreisen und kreisfreien Städten knapp 54.000 Wohnungen, während in 330 Kreisen und kreisfreien Städten knapp 670.000 Wohnungen mehr als

notwendig vorhanden waren. Ein erheblicher Anteil der insbesondere in Ostdeutschland gezählten Leerwohnungen hätte vor einer Nutzung allerdings saniert werden müssen.

Von 2011 bis 2018 haben sich die nachfolgenden Entwicklungen eingestellt:

- ◆ Die Bevölkerung stieg von 80,33 Millionen um 2,69 Millionen (+3,4 Prozent) auf 83,02 Millionen Einwohner(innen).
- ◆ Die Zahl der privaten Haushalte nahm bei einer Fortsetzung der zwischen 1987 (Westdeutschland) beziehungsweise 1995 (Ostdeutschland) und 2011 beobachteten Haushaltsverkleinerung von 37,64 Millionen um 2,57 Millionen (+6,8 Prozent) auf 40,21 Millionen zu.
- ◆ Die Bevölkerung im Ruhestandsalter stieg von 16,60 Millionen um 0,77 Millionen (+4,6 Prozent) auf 17,37 Millionen Personen.
- ◆ Der Wohnungsbestand wurde von 40,63 Millionen um 1,6 Millionen (3,9 Prozent) auf 42,23 Millionen gesteigert.
- ◆ Die Zahl der Erwerbstätigen (Mikrozensus) erhöhte sich von 38,17 Millionen um 2,44 Millionen (+6,4 Prozent) auf 40,61 Millionen Personen.
- ◆ Die Zahl der Arbeitslosen sank von 2,976 Millionen um 636.000 (21,4 Prozent) auf 2,340 Millionen Personen.
- ◆ Die Zahl der Empfänger(innen) von Grundsicherung im Alter stieg von 436.000 um 123.000 (+28,2 Prozent) auf 559.000 Personen.
- ◆ Die von den Job-Centern getragenen Kosten der Unterkunft stiegen von 4,79 Euro/Quadratmeter (reine Unterkunfts-kosten) im August 2011 um 40,3 Prozent auf 6,72 Euro/Quadratmeter.
- ◆ Die Baulandpreise (Kaufwerte für baureifes Land) stiegen von durchschnittlich 108 Euro/Quadratmeter um 96 Prozent auf 212 Euro/Quadratmeter. In Städten mit mehr 100.000 Einwohner(inne)n lagen die durchschnittlichen Preise Ende 2018 bei über 390 Euro/Quadratmeter.
- ◆ Die Mieten (Wiedervermietung) stiegen in den „Big Seven“ zwischen 17 Prozent und 70 Prozent.
- ◆ Die Errichtungskosten von Wohnungen stiegen um rund 25 Prozent.
- ◆ Die Verbraucherpreise stiegen um 9,5 Prozent.

## Die Einwohnerzahl wächst

Im Gegensatz zu den Erwartungen stieg die Einwohnerzahl in Deutschland deutlich an. Voraussetzung

dafür war die positive wirtschaftliche Entwicklung mit einer starken Zunahme der Zahl an Arbeitsplätzen und der davon ausgehenden Zuwanderung, vor allem aus der übrigen EU. Die Flüchtlingszuwanderungen von 2014 bis 2016 steigerten die Wanderungsgewinne zusätzlich.

Die Bevölkerung versucht zudem, sich über die Binnenwanderungen stärker in den Städten zu konzentrieren. Die Gründe hierfür liegen zum Beispiel in der zunehmenden Akademisierung der Ausbildung oder den in der Regel besser erreichbaren Kinderbetreuungseinrichtungen in den Städten.

Trotz der Zuwanderung überwiegend jüngerer Menschen macht sich die Alterung der einheimischen Bevölkerung immer stärker bemerkbar. Auch die bereits laufende Erhöhung des Renteneintrittsalters konnte nicht verhindern, dass die Bevölkerung im Ruhestandsalter relativ stärker zunahm als die Gesamtbevölkerung.

Bei einer Fortsetzung der bis 2011 zu beobachtenden Haushaltsverkleinerung wäre die Zahl der privaten Haushalte deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Wohnungen. Das Wachstum der Haushaltszahl wäre in den Großstädten überdurchschnittlich gewesen.

Insgesamt zeigte sich in Deutschland seit 2011 eine durchgehende wirtschaftliche Expansion in der Kombination mit einer unerwartet hohen Zuwanderung und einer zunehmenden Konzentration der Bevölkerung in den Städten. Die Entwicklung der Baulandpreise und der von den Job-Centern übernommenen Kosten der Unterkunft sowie der Mieten in den sieben größten deutschen Städten lagen weit oberhalb der Entwicklung der Verbraucherpreise.

In der Folge wiesen zum Jahresende 2018 gut 270 Kreise und kreisfreie Städte in der Summe Wohnungsdefizite von über 800.000 Wohnungen auf. Gemessen am Wohnungsbau 2018 war dies fast das Dreifache der jährlichen Bauleistung. Die Wohnungsüberhänge sind nicht verschwunden, haben sich aber auf knapp 400.000 Wohnungen in knapp 130 Kreisen und kreisfreien Städten reduziert. Eine Aufrechnung von Defiziten und Überhängen ist wegen der Immobilität der Wohnungen nicht möglich.

## Die Wohnungspolitik hat versagt

Die Wohnungspolitik hat bis heute kaum auf das Auseinanderlaufen von Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau reagiert. Betrachtet man das im November 2015 von der damals zuständigen Bundesministe-

*„Die Mieten stiegen in den ‚Big Seven‘ zwischen 17 und 70 Prozent“*

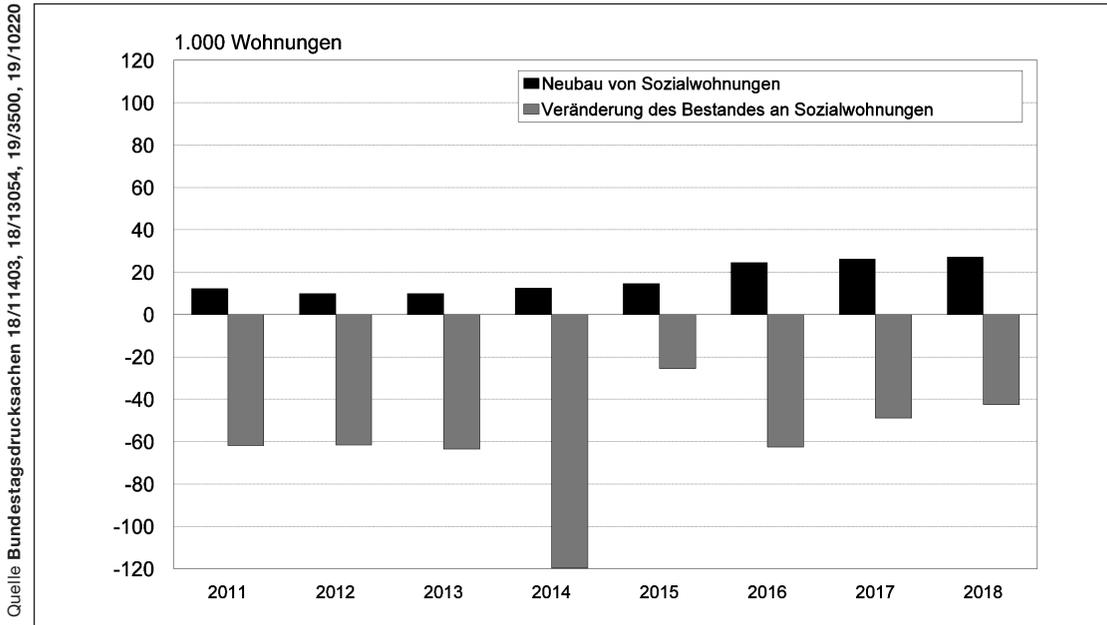


Abbildung 1: Veränderung des Bestandes und Neubau von Sozialwohnungen 2011 bis 2018.

rin vorgestellte Zehn-Punkte-Programm<sup>1</sup>, so muss heute festgestellt werden, dass keiner der zehn Punkte umgesetzt wurde. Im Einzelnen bedeutet dies für weite Teile Deutschlands:

- Es gibt insgesamt zu wenig Wohnungen. Während das hochpreisige Wohnungssegment in den vergangenen Jahren von Investor(inn)en durchaus marktgerecht bedient wurde, fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen.
- Die Preisbildung erfolgt nahezu ausschließlich über Angebot und Nachfrage, wobei praktisch alle wirtschaftlich prosperierenden Wohnungsmärkte gegenwärtig Anbietermärkte sind.
- Trotz der Steigerung des Neubaus auf 27.000 Mietsozialwohnungen und der weiteren Schaffung von über 20.000 Mietsozialwohnungen über die Modernisierungsförderung und den Ankauf von Belegungsrechten ist der Bestand an Mietsozialwohnungen kontinuierlich zurückgegangen. Insgesamt fielen seit 2011 rund 500.000 Wohnungen mehr aus dem Sozialwohnungsbestand, als neue geschaffen wurden, wie Abbildung 1 zeigt.
- Inklusion beim Wohnen ist bisher auch in Ansätzen kaum gelungen. Die rein quantitative Entwicklung der Zahl von Menschen mit einer schweren Behinderung in Deutschland ist in Abbildung 2 (S. 10) ausgewiesen. Die Zunahme auf inzwischen wohl

rund acht Millionen Personen steht natürlich in engem Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung.

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.

Die Umsetzung der Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention wird durch die neue Wohnungsnot insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten sowie den daran unmittelbar angrenzenden Gebieten erschwert. Wohnungsknappheiten verschärfen die Ausgrenzung sogenannter benachteiligter Gruppen, zu denen auch Menschen mit Behinderun-

„Das hochpreisige Wohnungssegment wurde marktgerecht bedient“

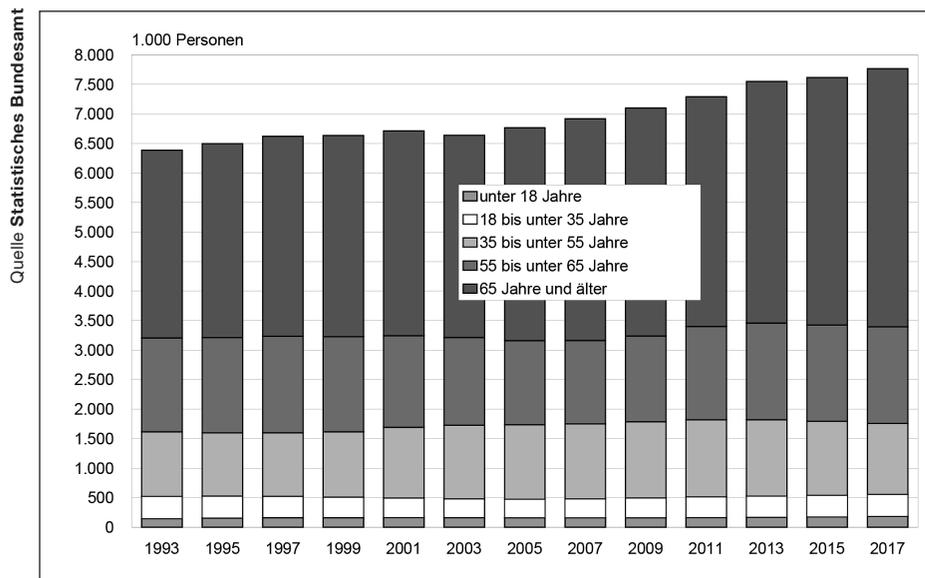


Abbildung 2: Menschen mit Schwerbehinderung in Deutschland nach Altersgruppen von 1993 bis 2017.

gen 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 Behinderungen geeigneten Wohnungen dort ohnehin sehr begrenzt.

Abbildung 2 zeigt aber auch die Überlagerung der Wohnungsprobleme von Menschen mit Behinderung mit denen älterer Personen. Über 56 Prozent der Menschen mit einer schweren Behinderung zählten im Jahr 2017 zur Altersgruppe „65 Jahre und älter“. 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 Menschen mit Behinderung.

Ältere Menschen leben in der Regel seit Jahrzehnten selbstbestimmt und dieses Wohnen wird durch erworbene Behinderungen gefährdet. Durch eine barrierefreie Wohnung soll der Umzug in ein Pflegeheim mög-

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

## Wohnen muss bezahlbar sein

Neben dem notwendigen Bau von Sozialwohnungen wird seit Jahren auch der Neubau von Wohnungen im Bereich des bezahlbaren Wohnens gefordert. Preislich wird dieses Segment oberhalb des sozialen Wohnungsbaus verortet, aber nur selten werden konkrete Mietpreise definiert. Angesichts der Entwicklung der Errichtungskosten und der Baulandpreise kann dieses Segment frei finanziert kaum noch bedient werden. Die im Jahr 2015 gewählte Kopplung des regional bezahlbaren Wohnens an die Kosten der

Unterkunft ist heute nicht mehr sinnvoll.<sup>2</sup> So liegen die anerkannten Kosten der Unterkunft (KdU) nach den Daten der Bundesagentur für Arbeit zum Beispiel in der Stadt München bei 18,45 Euro/Quadratmeter (reine Unterkunfts-kosten)<sup>3</sup>. Nach der bisherigen Definition (KdU + 20 Prozent) würden in München Wohnungen mit einer Miete von gut 22 Euro/Quadratmeter als bezahlbar gelten.

Da eine bundeseinheitliche Definition des bezahlbaren Wohnens wegen der vorhandenen Einkommensunterschiede nicht infrage kommt, muss eine neue Definition wieder auf eine bundesweit verfügbare Regionaldifferenzierung zurückgreifen können. Hier können die ab dem 1. Januar 2020 geltenden Mietstufen des Wohngeldgesetzes genommen werden. Weiterhin sollten die bezahlbaren Mieten oberhalb der Sozialmieten liegen. Als bezahlbare Mieten wurden die nachfolgenden Obergrenzen festgelegt (s. Tab. 1):

Mietenstufe	Miete
1	6,00 Euro/Quadratmeter
2	6,50 Euro/Quadratmeter
3	7,00 Euro/Quadratmeter
4	7,50 Euro/Quadratmeter
5	8,00 Euro/Quadratmeter
6	8,50 Euro/Quadratmeter
7	9,00 Euro/Quadratmeter

Tabelle 1: Für die ab 2020 gültigen Mietstufen des Wohngeldgesetzes definierte bezahlbare Miete.

Diese Abstufung liegt über der zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen für die Einkommensgruppe B geltenden Sozialmieten (die bei Single-Haushalten Jahresbruttoeinkommen bis 42.000 Euro zulässt), aber unter-

Quellen IVD-Preisspiegel; Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Mieten- stufe	Bezahlbare Miete	Anzahl Städ- te mit An- gaben Erst- vermietung „mittel“	MFH-Bau (WE) in die- sen Städten insgesamt	Städte, in denen „Neubau/ Erstvermietung – mittel“ unter bezahlbarer Miete lag	
				Zahl	MFH-Bau
a	b	c	d	e	f
1	6,00	30	309	19	64
2	6,50	71	5.031	22	1.052
3	7,00	92	12.285	9	396
4	7,50	55	25.890	1	0
5	8,00	26	8.978	0	0
6	8,50	11	17.074	0	0
7	9,00	1	6.674	0	0
<b>Summe</b>		286	76.241	51	1.512

Tabelle 2: Bezahlbare Miete, Anzahl der Städte im IVD-Preisspiegel mit Angaben zur Erstvermietung (mittlere Lage und Ausstattung), in diesen Städten errichtete Neubaugeschosswohnungen 2017 sowie Städte, in denen die durchschnittliche Neubaumiete die bezahlbare Miete unterschritt.

halb der im Wohngeldgesetz aus den monatlichen Höchstbeträgen für Miete und Belastung unter Ansatz der entsprechenden Wohnflächen (50 Quadratmeter für Single-Haushalte bis 95 Quadratmeter für Fünf-Personen-Haushalte) errechneten Mieten je Quadratmeter Wohnfläche, die in der Mietenstufe 7 bis über zwölf Euro/Quadratmeter reichen.

Um zu testen, wie viel bezahlbares Wohnen im Jahr 2017 geschaffen wurde, wurde der Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschlands (IVD) ausgewertet. Danach ergibt sich folgendes Bild (s. Tab. 2):

Die 286 Städte im IVD-Preisspiegel mit Angaben zu „Neubau/Erstvermietung“ repräsentierten im Jahr 2017 den Neubau von 76.241 Geschosswohnungen (55 Prozent des gesamten Geschosswohnungsneubaus).

Die unter (b) aufgeführten Mietobergrenzen für bezahlbares Wohnen wurden in der Erstvermietung „mittel“ nur in 51 Städten unterschritten. Allerdings wurden in diesen Städten nur 1.512 Geschosswohnungen (zwei Prozent von 76.241) errichtet. Rechnet man dies auf den gesamten Geschosswohnungsbau hoch, so werden gegenwärtig maximal 3.000 bezahlbare Geschosswohnungen in Städten und Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 3, also dort, wo der Wohnraumangel eher gering ist, gebaut. Das Segment des bezahlbaren Wohnens wird damit vor allen in den Städten ab Mietenstufe 4 praktisch nicht gebaut.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es die Wohnungspolitik der vergangenen Jahre nicht geschafft hat, den Rückgang des Bestandes an Sozialwohnungen zu stoppen

und zusätzliche bezahlbare Wohnungen in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen zu initiieren, um dort preisdämpfende Effekte auszulösen. Im Wohnraumförderungsgesetz sind als Zielgruppen der Wohnraumförderung insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen benannt. Die Ausgrenzung dieser Gruppen vom Wohnungsmarkt hat mangels ausreichender Förderung in den vergangenen Jahren stark zugenommen.

## Zu erwartende Entwicklung in den kommenden Jahren

Ein Ende der wirtschaftlichen Stärke Deutschlands innerhalb der EU ist gegenwärtig nicht in Sicht. Auch wenn die nächste Krise nahezu herbeigeredet wird, leiden in der Realität viele Firmen unter einem Mangel an Arbeitskräften. Insofern ist ein Ende der Zuwanderung aus der übrigen EU nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Zahl älterer Menschen mit einer Schwerbehinderung werden vor allem die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre eine weitere Zunahme auslösen. Die reine Fortschreibung der aktuellen Anteile Schwerbehinderter in den Altersgruppen 65 Jahre und älter lässt eine Spitze knapp unter neun Millionen Personen in den 2030er-Jahren erwarten, wie Abbildung 3 (s. S. 12) zeigt.

Der Wohnungsneubaubedarf wird sich durch die Zunahme der Sterbefälle nach dem Jahr 2025 auch bei hoher Zuwanderung deutlich abschwächen. Dennoch wächst die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnungen, die für Menschen mit Behinderung geeignet sind, noch bis in 2030er-Jahre an. Es gibt in den nächsten Jahren somit keine demografische Entlastung. Vor allem für die kommenden zehn Jahre ist die Schaffung von Wohnraum und speziell auch von Wohnraum für Menschen mit Behinderung eine große Herausforderung, die ohne öffentliche Förderung nicht zu leisten ist. »

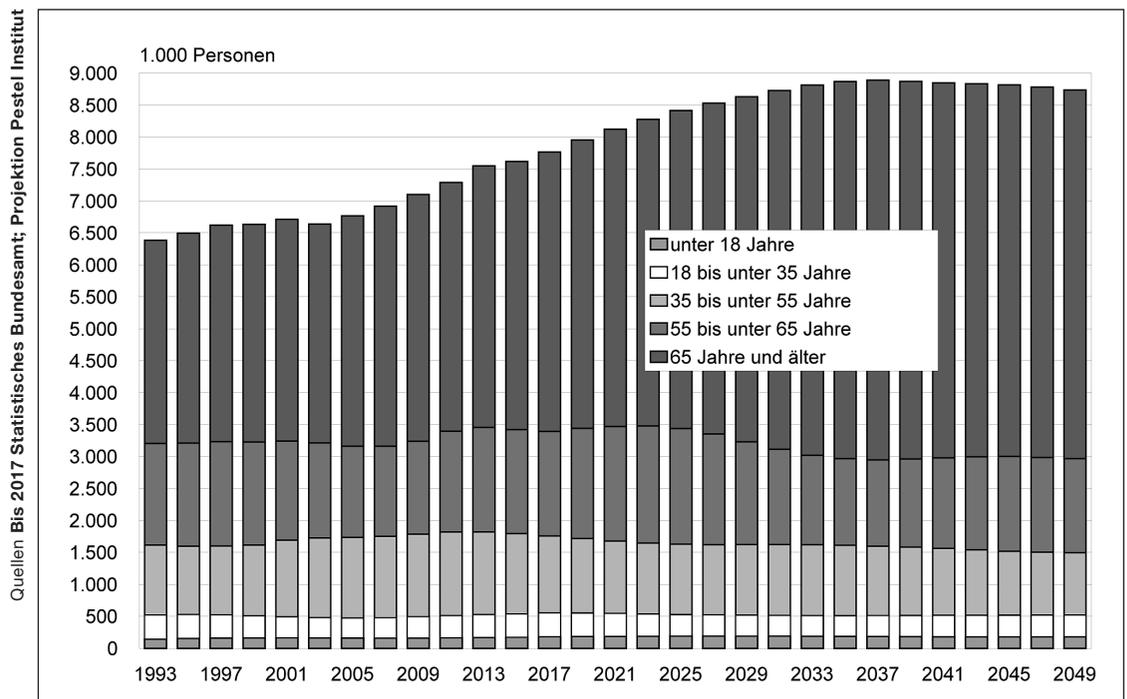


Abbildung 3: Menschen mit einer schweren Behinderung in Deutschland nach Altersgruppen von 1993 bis 2017 und in der Projektion bis 2049.

## Was ist zu tun? – Handlungsempfehlungen

Im Jahr 2015 wurden die bereits zuvor aufgestellten Forderungen konkretisiert, den Neubau von Sozialwohnungen auszuweiten und zusätzliche Wohnungen im Mietbereich oberhalb des klassischen sozialen, aber deutlich unter dem im frei finanzierten Mietwohnungsbau vorherrschenden Niveau zu schaffen. Die Forderungen waren eine Aufstockung des sozialen Wohnungsbaus auf 80.000 Wohnungen je Jahr sowie das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht nur zu stoppen, sondern den Bestand zusammen mit der Modernisierungsförderung und dem Ankauf von Belegrechten im Bestand wieder zu erhöhen. Bei bislang jährlich etwa 80.000 bis 90.000 auslaufenden Bindungen sind dazu auch in den letztgenannten Bereichen erhöhte Anstrengungen erforderlich. Kaum nachvollziehbar ist, dass in den vergangenen drei Jahren bei gut 28 Prozent der Mietwohnungen die Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus keine Sozialbindungen zur Folge hatte. Auch dass 36 Prozent der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geförderten Eigentumsmaßnahmen ohne Einkommensgrenzen erfolgten, ist bei der un-

bestrittenen Knappheit dieser Mittel schwer zu verstehen.

Insgesamt bleibt damit nicht nur die Forderung nach einem Neubau von 80.000 Mietsozialwohnungen je Jahr bestehen. Darüber hinaus sollten keine Fördermittel ohne nachfolgende Sozialbindung vergeben werden, und auf längere Sicht sollte ein Sozialwohnungsbestandsziel festgelegt werden. Während die als sinnvoll erachteten 5,6 Millionen Sozialwohnungen<sup>4</sup> kaum in überschaubarer Zeit erreicht werden können, wäre eine Zielmarke von zwei Millionen Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030 durchaus realistisch. Bei einem Bestand Ende 2019 von (geschätzten) 1,13 Millionen Sozialwohnungen und einem durchschnittlichen Bindungsauslauf von 75.000 Wohnungen je Jahr müssten 155.000 Sozialbindungen je Jahr geschaffen werden – davon 80.000 durch Neubau und 75.000 durch Modernisierungsförderung und den Ankauf von Belegrechten im Bestand.

Weiterhin sind jährlich 60.000 Mietwohnungen in einem bezahlbaren Preisbereich zu schaffen. Diese könnten von verschiedenen Akteur(innen) der Wohnungswirtschaft über eine gezielte Erhöhung der Abschreibung und die Bereitstellung von verbilligtem Bauland realisiert werden. Bedingung für die Förde-

rung wäre eine maximale Anfangsmiete nach Übersicht 1 und eine temporäre Mieterhöhungsbegrenzung. Ziel der Förderung wäre neben der Schaffung von mehr Wohnungen vor allem die Erweiterung des Neubaubereiches um eine bezahlbare Komponente, von der bei 60.000 Wohnungen je Jahr ein preisdämpfender Einfluss ausgehen sollte. Das bezahlbare Wohnen sollte insbesondere in Städten ab Mietenstufe 4 gefördert werden, da dort gegenwärtig kein bezahlbarer Mietwohnraum geschaffen wird.

Neben diesen zu schaffenden Fördermöglichkeiten, die auch eine deutliche Ausweitung der bereitzustellenden Mittel beinhaltet, muss die Wohnungspolitik wieder ein erheblich höheres Maß an Kontinuität gewinnen. Die Perspektiven für Investor(inn)en und Bauwirtschaft erfordern eine Planbarkeit nicht über zwei bis vier, sondern über acht und mehr Jahre. Die Wohnungspolitik muss sich zu den Zielen bekennen und eine Förderung über einen längeren Zeitraum aufrechterhalten. Die jüngsten Programme etwa des Baukindergeldes oder der Sonderabschreibung sind das Gegenteil der geforderten Kontinuität.

### Kosten für mehr Sozial- und bezahlbare Wohnungen

Die Kosten für den Bau von Sozialwohnungen sind im Rahmen von Vergleichsrechnungen, etwa zum frei finanzierten Mietwohnungsbau, kaum zu ermitteln. Aus den Veröffentlichungen des Bundes zur Verwendung der Kompensationsmittel geht die Aufteilung dieser Mittel auf Neubau, Modernisierung und den Ankauf von Belegrechten nicht hervor. Erst seit 2017 werden Zahlen zum Subventionswert im sozialen Wohnungsbau veröffentlicht. Allerdings gibt es keine Aufschlüsselung auf die verschiedenen Förderungen im Bereich von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen. Die Höhe der ausgewiesenen Zuschüsse und Zinssubventionen zeigt Tabelle 3.

In der Summe erreichten die Zuschüsse und Zinssubventionen im Jahr 2017 knapp zwei und im Jahr 2018 knapp 2,4 Milliarden Euro. Bei gut 1,5 Milliarden Euro vom Bund an die Länder gezahlten Entflechtungsmitteln lag der Einsatz eigener Mittel der Länder – ohne Verrechnungen mit den Vorjahren einzubeziehen – bei 450 Millionen Euro im Jahr 2017 und 860 Millionen Euro im Jahr 2018. Die auch von den Bundesländern immer wieder betonte Bedeutung des Wohnungsbaus als „soziale Frage unserer Zeit“ ist in diesem eigenen Mitteleinsatz, der weit unter den gut 1,5 Milliarden Euro des Bundes lag, nicht zu erkennen. Aus dieser bisher unzureichenden Beteiligung der meisten Länder am sozialen Wohnungsbau sollte die Rückkehr zur paritätischen Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch Bund und Länder als zusätzliche Forderung abgeleitet werden.

Betrachtet man nun die Bundesländer mit einem besonders hohen Anteil der Mietwohnungsneubauförderung an allen Maßnahmen und teilt dann die Gesamtsumme des Subventionswertes in diesen Ländern durch die Maßnahmen insgesamt, dürfte dies eine erste Näherung an die tatsächlichen Werte sein.

In Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen lag der Anteil der Mietwohnungsneubaumaßnahmen an allen Maßnahmen bei 70 Prozent bis 80 Prozent, und die Subventionswerte je Maßnahme (über alle Maßnahmen) reichten von 48.100 Euro in Niedersachsen über 55.900 Euro in Nordrhein-Westfalen bis 74.000 Euro in Schleswig-Holstein. Da die insgesamt eingesetzten Mittel (Summe aus Zuschuss und Darlehen) beim Neubau am höchsten sind (hierzu liegen wiederum Daten nur für das Jahr 2016 vor<sup>5)</sup>, würde man mit einem gewichteten Mittelwert über die drei Bundesländer den Subventionswert im Neubau tendenziell unterschätzen. Insgesamt erscheint der Ansatz eines Subventionswertes in Höhe von 60.000 Euro je Neubausozialwohnung angemessen. Damit erfordern 80.000 Neubausozialwohnungen je Jahr 4,8 Milliarden Euro an Mitteln von Bund und Ländern. Eine Begrenzung der geförderten Kosten, wie sie von vielen Bundesländern bereits praktiziert wird, ist sinnvoll und fördert das preiswerte Bauen seitens der Investor(inn)en. Auch eine Begrenzung der Grundstückspreise bei im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnungen ist überlegenswert. Es erscheint wenig sinnvoll, wenn im sozialen Wohnungsbau Bewilligungsmieten vereinbart werden, die weit über den zumutbaren Mieten liegen und dann individuell über

*„Die Schaffung von Wohnraum geht nicht ohne öffentliche Förderung“*

Quelle BT-Drucks. 19/3500 und 19/10220

Jahr	Zuschüsse	Zinssubventionen
	in Millionen Euro	
2017	842	1.125
2018	996	1.385

Tabelle 3: Zuschüsse und Zinssubventionen im sozialen Wohnungsbau 2017 und 2018.

Mietzuschüsse auf die zumutbaren Mieten heruntersubventioniert werden.

Zusätzlich müssten 75.000 Sozialbindungen je Jahr durch Modernisierungsförderungen und den Ankauf von Belegrechten geschaffen werden. Der Ansatz eines Subventionswertes in Höhe eines Drittels der Neubauförderung erscheint gerechtfertigt und ist von der Größenordnung her auch aus den für das Jahr 2016 vorliegenden Daten ableitbar. Die Schaffung von 75.000 Sozialwohnungen im Bestand erfordert somit den Einsatz von weiteren 1,5 Milliarden Euro an Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau.

Für die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen kann auf die Berechnungen aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen werden. Die seither eingetretenen Preissteigerungen werden durch die niedrigeren Zinsen (damals wurde von drei Prozent ausgegangen) kompensiert, so dass weiterhin von einem Subventionswert von gut drei Milliarden Euro für die Schaffung von 60.000 Wohnungen im Segment des bezahlbaren Wohnens ausgegangen werden kann. Die Mietstufen ergeben sich aus den vor Ort gezahlten Mieten der Wohngeldempfänger(innen). Da die Baulandpreise immer ein wesentlicher Faktor der Mietendifferenzierung zum Bauzeitpunkt sind, spiegeln die Bestandsmieten die Bodenpreisunterschiede der Vergangenheit. Die Förderung kann deshalb vor allem auf die Abschreibung konzentriert werden. Die 2015 geforderte Absetzung für Abnutzungen (AfA) in Höhe von vier Prozent zuzüglich einer Baulandverbilligung kann durch eine AfA in Höhe von 4,5 Prozent über den Mietbegrenzungszeitraum (in der Regel zehn Jahre) und eine anschließende Abschreibung von drei Prozent je Jahr bis zur vollständigen Abschreibung ersetzt werden. Bei einer Eigenkapitalverzinsung von drei Prozent beträgt der Abstand zur notwendigen Miete bei der aktuellen Sonderabschreibung 1,25 Euro je Quadratmeter und Monat. Der Vorteil für Vermieter(innen), die diese Form der Förderung und Mietbegrenzung akzeptieren, liegt in der Sicherheit einer dauerhaften Vermietung.

## Kommunen müssen Bauland bereitstellen

Sollten sich in einzelnen Städten die Baulandpreise extrem erhöht haben, so sind eher die Kommunen in der Pflicht zu sehen, Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu bezahlbaren Preisen bereitzustellen. Denn nur die Kommunen sind über ihre Planungshoheit in der Lage, neue Baulandflächen zu schaffen. Die Kommunen sollten gezielt Flächen für sozialen Wohnungsbau und das bezahlbare Wohnen ausweisen. Wenn keine kommunalen Flächen vorhanden sind, sollten die Kommunen beim Aufbau von Flächenreserven durch Bund (einschließlich bundeseigener Unternehmen wie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Deutschen Bahn AG) und Länder (Landesentwicklungsgesellschaften oder auch neu zu gründender Gesellschaften) unterstützt werden, denn gerade für finanzschwache Kommunen ist beispielsweise eine preisreduzierte Vergabe von Grundstücken mit hohen haushaltsrechtlichen Hürden verbunden.

Insgesamt ist für den sozialen Wohnungsbau und die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen ein Mitteleinsatz von 9,3 Milliarden Euro je Jahr notwendig. Diese Summe ist (einschließlich der Berücksichtigung von Preissteigerungen) für die Zeit bis mindestens 2030 zuzusichern, um allen am Wohnungsbau Beteiligten und nicht zuletzt auch den Wohnungssuchenden eine Perspektive zu geben (s. Tab. 4).

Wenn der Wohnungsbau insgesamt gesteigert werden kann, wird auch ein erheblicher Teil der eingesetzten Mittel als Steuerzahlungen wieder in die staatlichen Kassen zurückfließen. Nach den 2015 durchgeführten Berechnungen können diese beim bezahlbaren Wohnen bis zu 84 Prozent und im sozialen Wohnungsbau bis zu 57 Prozent der eingesetzten Mittel erreichen. Die Sozialabgaben für die mit Planung, Finanzierung und Bau beschäftigten Personen sind in diese Berechnungen nicht eingegangen.

## Wohnungspolitik ist zu verstetigen

Eine Entspannung auf Deutschlands Wohnungsmärkten ist nicht in Sicht. Die für den sozialen Wohnungsbau als Zuschüsse und Zinssubventionen eingesetzten Mittel in Höhe von zwei Milliarden Euro im Jahr 2017 und 2,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 konnten ein weiteres Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen nicht verhindern. Inzwischen gelten die Neubaumieten in vielen Städten Deutschlands bis weit in die Mittelschicht hinein als nicht mehr bezahlbar. In der Folge nahm die Ausgrenzung derer, die schon bei entspannten Wohnungsmärkten Probleme bei der Wohnungssuche haben, weiter zu. Zu diesen Gruppen zählen unter anderem Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung, Asylsuchende oder auch ehemalige Strafgefangene (die Liste ließe sich nahezu beliebig erweitern).

Bereich	Mitteleinsatz in Milliarden Euro pro Jahr
<b>Neubau von 80.000 Sozialwohnungen</b>	<b>4,8</b>
<b>Schaffung von 75.000 Sozialwohnungen durch Modernisierungsförderung und den Ankauf von Belegrechten</b>	<b>1,5</b>
<b>Schaffung von 60.000 bezahlbaren Wohnungen</b>	<b>3,0</b>
<b>Summe</b>	<b>9,3</b>

Tabelle 4: Notwendiger Mitteleinsatz durch Bund, Länder und Kommunen zur Wiederherstellung bezahlbaren Wohnens in Deutschland.

Angesichts der aktuellen Probleme scheint das Ziel, den Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 wieder auf zwei Millionen Wohnungen – dies entspricht dem Bestand am Jahresende 2007 – zu erhöhen, eher ein Minimalziel darzustellen. Aber selbst die Realisierung dieses Minimalzieles erfordert eine erhebliche Ausweitung der Wohnungsbauförderung. Im sozialen Wohnungsbau sind diese von 2,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 auf 6,3 Milliarden Euro je Jahr für mindestens elf Jahre zu steigern. Der Einsatz von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus für Mietwohnungen ohne die Schaffung von Sozialbindungen sollte ebenso ausgeschlossen werden wie eine Eigentumsförderung ohne Einkommensgrenzen. Die paritätische Finanzierung durch Bund und Länder ist anzustreben. Die Kommunen sind vor allem über die Bereitstellung von Baulandflächen, deren Preise sozialen Wohnungsbau ermöglichen, zu beteiligen.

Weitere 60.000 Wohnungen im Bereich des bezahlbaren Wohnens sind vordringlich in Kommunen der ab 2020 geltenden Mietstufen 4 bis 7 zu schaffen. Hier wird im Neubaubereich dringend ein höheres Maß an Konkurrenz durch bezahlbare Angebote benötigt, um auch insgesamt eine preisdämpfende Wirkung zu erzielen.

Die Kommunen achten bei der Vergabe von Sozialwohnungen in der Regel ohnehin auf die „soziale Dringlichkeit“. In Städten, wo dies bisher nicht der Fall ist, sollte die Förderung von Sozialwohnungen die Forderung nach einem entsprechenden Vergabemodus beinhalten, um den aktuell von starker Ausgrenzung betroffenen Gruppen die Chance auf eine Wohnung und damit eine Wohnperspektive zu eröffnen.

Dies betrifft insbesondere auch jüngere Menschen mit Behinderungen. Während bei älteren Menschen bereits seit Jahren die notwendige Schaffung von mehr barrierearmen Wohnungen diskutiert wird, um ihnen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, wurde bei jüngeren Menschen nahezu selbstverständlich von einem Wohnen bei den Eltern ausgegangen. Wenn der Inklusionsgedanke 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 80.000 Sozialwohnungen sollte dem Bereich der Inklusion wenigstens zeitlich begrenzt vorbehalten werden. Nur wenn Inklusion Normalität ist, wird die Bevölkerung sie auch als Normalität begreifen.

Unabhängig von der notwendigen Förderung kann auch eine verbesserte Einbindung der Zentren in die Regionen über den öffentlichen Nahverkehr eine wichtige Rolle bei der Entzerrung der Wohnungsmärkte spielen. Dies kann vor allem beim Abbau der Preisspitzen helfen. Je stärker der Aufwand (Geld und Zeit) für die Fahrt in die Zentren gesenkt wird, desto attraktiver werden die Wohnlagen außerhalb der Zentren.

Bei allen Forderungen steht die Notwendigkeit einer Verstetigung der Wohnungspolitik im Vordergrund. Ohne diese Verstetigung kann eine langfristig orientierte Branche wie die Wohnungswirtschaft nicht agieren. Kurzfristige, temporäre Fördermaßnahmen widersprechen der Kontinuität, die Rahmenbedingungen in einem marktwirtschaftlichen System aufweisen sollten.

#### Anmerkungen

1. Pressemitteilung Nr. 325/15 (10-Punkte-Programm zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen), 27. November 2015 ([www.bmu.de/pressemitteilung/hendricks-stellt-wohnungsbau-offensive-vor](http://www.bmu.de/pressemitteilung/hendricks-stellt-wohnungsbau-offensive-vor)).
2. Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs; Pestel Institut, September 2015.
3. BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT: Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen) Kreis München, Landeshauptstadt, März 2019.
4. Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Pestel Institut 2012.
5. Bundestagsdrucksache 18/13054.

„Rückkehr zur paritätischen Förderung durch Bund und Länder“



**Matthias Günther**

Vorstand des ISP Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V.  
E-Mail: [guenther@pestel-institut.de](mailto:guenther@pestel-institut.de)

# Auf gute Nachbarschaft

Aus der Standortsuche für ein neues Wohnheim erwuchs die Idee für ein inklusives Wohnkonzept: Mit dem Quartier St. Ulrich in Hünfeld schuf die Caritas Fulda neue Möglichkeiten für nachbarschaftliches Wohnen von Menschen mit und ohne Handicap.

Text **Christian Scharf**



Bild Christian Scharf

Caritas-Sozialstation in einem der Wohnhäuser: Die Caritas ist präsent und für alle Anwohner im Viertel ansprechbar.

Am Anfang ging es der Caritas einfach nur um einen geeigneten Bauplatz: 13 Menschen mit Behinderung benötigten ein neues gemeinsames Heim. Lange Zeit waren sie in einem angemieteten Haus in Michelsrombach zu Hause gewesen, einem Ortsteil der Kleinstadt Hünfeld am Rande

der Rhön. Doch Haus und Bewohner(innen) waren gleichermaßen älter geworden. Um den modernen Standards einer Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen weiter genügen zu können, hätten für das Haus aufwendige Renovierungen in die Wege geleitet werden müssen. Auch war in der

Michelsrombacher Einrichtung – selbst bei einer Modernisierung – eine durchgehende Barrierefreiheit nicht zu gewährleisten.

So stand bei der Caritas schließlich die Überlegung im Vordergrund, an geeigneter Stelle einen Ersatzneubau für das alte Wohnheim zu schaffen. Schnell richtete sich dabei

der Blick direkt hin zum Gemeinde-Hauptort Hünfeld, knapp 20 Kilometer nördlich von Fulda gelegen und mit guter Infrastruktur ausgestattet: Geschäfte, Arztpraxen, Freizeit- und Kulturangebote sind dort auf kurzen Wegen zum großen Teil fußläufig erreichbar. Der Ort hat einen Bahnhof an der Strecke Fulda–Kassel und ist also auch ohne Auto bestens an die Region angeschlossen – ideal damit für Menschen, die in ihrer individuellen Mobilität zwar eingeschränkt sind, aber am gesellschaftlichen Leben möglichst umfassend teilhaben wollen.

In einem Sondierungsgespräch mit der Kommune und dem Landkreis machte der Bürgermeister von Hünfeld der Caritas schon bald ein Angebot, das über deren bisherige Planung weit hinausging: Das neue Wohnheim könnte auf einem Gelände unmittelbar neben der Altstadt, dem ehemaligen Standort eines Kreis-Altenheims, erbaut werden. Doch nach den Vorstellungen der zuständigen Gremien von Stadt und Landkreis sollte dort das gesamte 7500 Quadratmeter große Areal komplett aus einer Hand und mit mehr als einem Haus für die gemeinschaftliche Unterbringung von Menschen mit Behinderungen bebaut werden. So trat man mit der konkreten Frage an den Diözesan-Caritasverband heran, ob dieser nicht ein weiterführendes Konzept zur Bebauung des gesamten Geländes entwickeln und – als Bauherr – neben dem geplanten Wohnbau der Behindertenhilfe noch weiteren lokal dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Hünfeld und Umgebung errichten wolle.

## Wohnraumschaffung als Caritas-Aufgabe?

Bei den Entscheider(inne)n des Caritas-Diözesanverbandes stellte sich zunächst die grundsätzliche Frage, ob es Aufgabe des katholischen Sozialverbandes sein kann, über die Belange der eigenen Klientel hinaus in solch einer aktiven Rolle Stadtentwicklung zu betreiben. Auch war zu prüfen, ob und wie ein Bauvorhaben in solchem Ausmaß mit den satzungsgemäßen Aufgaben des Verbandes in Einklang zu bringen war: Konnte man gegebenenfalls eine solche Entscheidung gegenüber der Öffentlichkeit hieb- und stichfest vertreten, und – vor allem – war ein solches Projekt finanziell auch solide abzusichern? Wie musste letztendlich aus dem Caritas-Blickwinkel ein städtebauliches Konzept aussehen, damit es sowohl den Wünschen der Stadt und des Kreises nach allgemein nutzbarem Wohnraum

als auch der Sozialethik der Caritas gerecht wurde und den Bedarfen der eigentlichen Caritas-Klientel entsprach? Schließlich, darin war man sich im Caritas-Vorstand und bei der Leitung der Behindertenhilfe stets einig, ging es zuallererst darum, den betroffenen Menschen mit Behinderungen in Hünfeld an einem geeigneten neuen Standort ein maßgeschneidertes Heim zu schaffen.

Immerhin, so war die Überlegung, bot die „große Lösung“ viel innovatives Potenzial: Man konnte den Menschen damit ein Wohnen mitten im Stadtleben und in guter Nachbarschaft mit Jungen wie Alten, Armen und Wohlhabenderen, Singles und Familien, Menschen mit und ohne Behinderungen bieten. Denn mit der Konzeptplanung für ein ganzes Stadtquartier hatte die Caritas einen weitgehenden Gestaltungsfreiraum auch dahingehend, dass sie mit lenken konnte, welche Zielgruppen bevorzugt in einem solchen Caritas-Wohnviertel nebeneinander Platz finden sollten.

Mehr und mehr reifte dementsprechend die Idee, wie ein solcher Wohnkomplex aussehen könnte und welche Caritas-Dienste man für die Menschen mit Unterstützungsbedarf von Anfang an mit berücksichtigen musste. „Das St.-Ulrich-Quartier – wir haben es nach dem vormaligen Kreis-Altenheim benannt, das diesen Namen trug – sollte nach unserer Vorstellung bevorzugt solchen Menschen eine neue Heimat bieten, die in Bezug auf den normalen Wohnungsmarkt schlechte Aussichten auf Erfolg haben“, unterstreicht im Rückblick Diözesan-Caritasdirektor Markus Juch. „Lenkungsinstrumente waren dabei zum Beispiel die Größe der Wohneinheiten und ihre Barrierefreiheit.“ Wichtig sei gewesen, dass Wohnungen auch für den sozialen Wohnungsbau reserviert wurden, denn dadurch seien auch weniger zahlungskräftige Mieter(innen) bei der Vergabe zum Zuge gekommen.

## Keinerlei Vorbehalte gegen Caritas-Konzept

Schon vor Beginn der Bauphase erregte das Caritas-Projekt in Hünfeld und der gesamten Region dementsprechend große Aufmerksamkeit. Das geplante Miteinander von Menschen mit und ohne Einschränkungen, von Menschen unterschiedlichen Alters, in unterschiedlichen familiären Konstellationen sowie auch aus sozial schwächeren Teilen der Gesellschaft fand die Zustimmung der politischen Gremien in Stadt und Landkreis und schien auch für die Hünfelder mehr als schlüssig zu sein. So waren die 28 angebotenen

*„Es ging darum, Menschen mit Behinderungen ein Heim zu schaffen“*

*„Auch weniger zahlungskräftige Mieter sind zum Zuge gekommen“*



Bild Christian Scharf

Carmen Bock (Mitte), Mitarbeiterin im Caritas-Dienst „Begleitetes Wohnen“, im Gespräch mit einer Bewohnerin und einem Bewohner des St.-Ulrich-Quartiers.

*„In der Region gilt  
das Quartier  
St. Ulrich als ein  
gelungenes Projekt“*

Wohnungen des ersten Bauabschnitts im Nu vermietet, und für die 14 Wohnungen des bereits avisierten zweiten Bauabschnitts gab es vor dem Spatenstich bereits zahlreiche vorgemerkte Mietinteressierte.

Inzwischen sind beide Bauabschnitte vollendet und das Zusammenleben im St.-Ulrich-Quartier längst erprobter Alltag. Außer der nötigen Vollzeitbetreuung der Menschen mit Behinderungen im neuen Haus Jakobus – mittig zwischen den übrigen Wohnblocks platziert und damit gewissermaßen das Kernstück im neu entstandenen Viertel – hat die Caritas für alle Bewohner(innen) fakultativ abrufbare Hilfen sichergestellt: Ein Büro der Behindertenhilfe bietet Nutzer(inne)n des ambulanten Dienstes „Begleitetes Wohnen“ bei Bedarf eine Beratung durch Sozialpädagog(inn)en. Auch Besuche der Fachkräfte bei den Betreuten werden angeboten. Vom für Hünfeld zuständigen Regional-Caritasverband mit Sitz in Fulda wird vor Ort eine Sozialstation unterhalten, so dass für alle Einwohner(innen) im Quartier bei Bedarf ambulante Pflege und häusliche Hilfe sowie Sozialberatung zur Verfügung stehen.

„Jeder führt hier natürlich sein eigenes Leben und hat seinen eigenen Alltag“, erläutert Caritasdirektor Juch die ersten Erkenntnisse seit Bauabschluss und Bezug. Trotzdem reiche allein ein Gang durch die Straßen im Wohnviertel, um zu sehen, dass es dort immer wieder zu Begegnung und Austausch zwischen allen

Bewohner(inne)n kommt. „Man kann sagen, es bildet sich verstärkt echte Nachbarschaft und ein Zusammengehörigkeitsgefühl heraus, man kennt sich, das Wohnen dort ist für alle eine Bereicherung.“

„Für die Menschen im Begleiteten Wohnen, die ja weitgehend selbstständig in ihren Wohnungen leben, ist es eine optimale Wohnsituation“, ergänzt Dominique Vilmin, Caritas-Ressortleiter Behindertenhilfe und Psychiatrie. „Jeder hat seinen eigenen Lebensrhythmus, geht seiner Beschäftigung nach. An den Haustüren und Klingeln kann keiner erkennen, welche Personen den Alltag mit und welche ihn ohne Begleitung durch die Caritas bewerkstelligen.“ Auch für die Betreuten im Stationären Wohnen sei es schon rein äußerlich ein großer Gewinn, hier zu leben. Ihre Wohneinrichtung, das Haus Franziskus, sei im Straßenbild von den anderen Gebäuden quasi nicht zu unterscheiden. „Die Bewohner sind damit auch optisch völlig gleichberechtigt neben den anderen Bewohnern.“

Unterm Strich hat sich also das Hünfelder Caritas-Bauprojekt in jeder Hinsicht als Erfolg erwiesen: Die Wohnsituation der stationär betreuten Menschen mit Behinderungen konnte nicht nur stark verbessert werden. Ihnen wurde ein neues Umfeld geschaffen, das zu Recht als inklusiv bezeichnet werden kann. Neben zahlreichen Menschen, die in ihrem möglichst weitgehend eigenständigen Lebensalltag aufgrund von kör-

Bild Harald Schäfer



Eine eigene Haustür,  
der eigene Schlüssel:  
Auch das gehört  
zum selbstbestimmten  
Leben, ermöglicht  
durch den Dienst  
„Begleitetes Wohnen“.

perlichen, geistigen oder psychischen Beeinträchtigungen individuell begleitet werden, konnten darüber hinaus auch Menschen im neuen Hünfelder Caritas-Wohnviertel Heimat finden, die – außer eventuell den barrierefreien Zugang oder ambulante Pflegemaßnahmen – keinerlei Hilfe im Alltag benötigen.

In einer Phase zudem, in der in Deutschland das Finden von geeigneten Wohnungen für viele Menschen zu einer großen Herausforderung geworden ist, stellte die Caritas in Hünfeld eigenen Wohnraum bereit und entschärfte in der Stadt die angespannte Wohnungsmarktsituation. In der ostthessischen Region wird daher das Hünfelder Quartier St. Ulrich inzwischen auch als ein gelungenes beispielhaftes Projekt dafür angesehen, dass es möglich ist, gemeinschaftlich realisierbare Lösungen für Probleme zu finden. Die Caritas konnte in Kooperation mit Politik und Gesellschaft dazu beitragen, solche Lösungen mitzugestalten und einen nachhaltigen und

sozial gerechten Beitrag zur Beseitigung des Wohnraummangels zu leisten.

## Die Finanzierung steht

Und der eingangs angesprochene finanzielle Aspekt bei diesem Bauprojekt? Insgesamt sind in die Entwicklung des St.-Ulrich-Quartiers 7.284.000 Euro investiert worden, um die 42 Wohnungen und 13 Wohnheimplätze sowie die integrierten Büros der Caritas-Sozialstation und des Dienstes „Begleitetes Wohnen“ in der Anlage zu integrieren. „Neben Eigenmitteln und Mitteln des Bistums Fulda“, erläutert Ansgar Erb, für die Finanzen zuständiges Vorstandsmitglied beim Diözesan-Caritasverband, „konnten wir dabei auf Zuschüsse und Darlehen vom Land Hessen, vom Landeswohlfahrtsverband, von der Stadt Hünfeld sowie von der Aktion Mensch zurückgreifen. Diese vielen Quellen zur finanziellen Absicherung zeigen eindrucklich, welchen großen Rückhalt

unser Projekt schon im Planungsstadium hatte und wie groß das gesellschaftliche Interesse an seiner Realisierung war.“ Durch die Zweckgebundenheit der zugesagten Zuschüsse und Darlehen war zudem sichergestellt, dass das intendierte Ausgangsziel des Gesamtprojektes stets im Blickfeld stand und Kernpunkt auch der „großen Lösung“ geblieben war: Die Caritas-Behindertenhilfe Fulda musste an einem geeigneten Standort unter optimalen Rahmenbedingungen inklusives Wohnen und Leben für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung ermöglichen.



**Dr. Christian Scharf**  
Pressereferent im DiCV Fulda  
E-Mail: christian.scharf@  
caritas-fulda.de

# Wohnen geht alle an

Bezahlbarer Wohnraum ist ein knappes Gut. Die Stadt Lingen im niedersächsischen Emsland reagiert mit der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft. Das Motto der Akteure: „Wohnen geht alle an“ – auch Menschen mit Behinderung.

Text **Georg Kruse**



Bild Stadt Lingen

Gründungsmitglieder der LWB – Lingener Wohnungsbaugenossenschaft: Georg Kruse, Geschäftsführer Christophorus-Werk Lingen (3. v.l.), Dieter Krone, Oberbürgermeister (7. v.l.), Lothar Schreinemacher (4. v.r.) und Monika Schwegmann (ganz rechts).

Das Thema bezahlbarer Wohnraum bekommt eine zunehmende Bedeutung, auch und insbesondere im Hinblick auf den sozialen Frieden in unserem Land. Medienberichten zufolge reduziert sich die Anzahl von Sozialwohnungen bundesweit kontinuierlich. Die Ursachen liegen auf der

Hand: Auf der einen Seite verzeichnen Städte und urban geprägte Regionen seit Jahren steigende Einwohnerzahlen, andererseits laufen derzeit für viele der vorhandenen Sozialwohnungen die Sozial- und damit auch die Mietpreisbindungen aus. Hinzu kommt, dass es in den letzten 30 Jahren an Förderprogrammen

von Bund und Ländern fehlte. So hat der Rückgang an vorhandenen Sozialwohnungen inzwischen durchaus einen kritischen Wert erreicht. Auch wenn sich die Politik jetzt mehr oder weniger intensiv mit dieser Thematik befasst und neue Förderprogramme aufgelegt werden, wird es in vielen Städ-

ten und Regionen noch Jahre dauern, bis der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum befriedigt werden kann. Von dieser Problematik sind Menschen mit Behinderungen in besonderer Weise betroffen. Einerseits sollen sie angesichts der UN-Behindertenrechtskonvention und des Bundesteilhabegesetzes möglichst selbstständig in einer eigenen Wohnung leben, und zwar dort, wo Menschen ohne Behinderung auch wohnen. Andererseits sind viele von ihnen Geringverdienende oder auf Grundsicherung angewiesen. So konkurrieren Menschen mit Behinderungen auf dem Wohnungsmarkt mit vielen anderen Wohnungssuchenden.

## Wohnsituation in Lingen: wenig Einkommen – weniger Chancen

In Niedersachsen hat sich ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“, ein Zusammenschluss von Verbänden, Kommunen und Unternehmen, auf den Weg gemacht, Lösungsansätze für neuen sozialen Wohnungsbau zu entwickeln. Der ehemalige Oberbürgermeister von Lingen, Heiner Pott, der bis 2019 Verbandsdirektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen war, nahm dabei wesentlichen Einfluss auf neue Förderbestimmungen und die Struktur der Wohnraumförderung in Niedersachsen. Parallel dazu haben sich Rat und Verwaltung der Stadt Lingen über einen längeren Zeitraum mit der Frage einer offensiven Wohnbauförderung beschäftigt. Schließlich ist Lingen ein prosperierendes Zentrum im Landkreis Emsland. Mit ihren 56.000 Einwohner(inne)n hat die Stadt für den Nordwesten Niedersachsens oberzentrale Bedeutung. In Lingen herrscht zwar seit Langem rege Bautätigkeit, doch es werden zumeist hochpreisige Wohnungen gebaut. Für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen zeichnet sich unterdessen eine zunehmend angespannte Wohnungsmarktsituation ab. Besonders betroffen sind Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und auch viele, die nach abgeschlossener Ausbildung im Handwerk oder in sozialen Berufen tätig sind. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Studierende, die bezahlbare Wohnungen benötigen. Der Campus Lingen als Außenstelle der Hochschule Osnabrück verfügt über mehr als 2000 Studienplätze. Das Christophorus-Werk als Träger von Einrichtungen der Behindertenhilfe, der beruflichen Rehabilitation und der Kinder- und Jugendhilfe ist in die Netzwerke der Stadt Lingen gut eingebunden, und so wird generell auch an den Personenkreis der Menschen mit Behinderungen gedacht. Sie sind ebenso von der prekären

Wohnungsmarktlage in Lingen betroffen. Viele von ihnen brauchen nicht nur bezahlbaren, sondern auch barrierefreien Wohnraum.

## Lingen entscheidet sich für bezahlbaren Wohnraum und Beteiligung

Bei der politischen Diskussion in Lingen ging es um die Frage, welcher Weg am besten geeignet ist, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder ein genossenschaftliches Modell? Die Stadt entschied sich letztlich für eine Wohnungsbaugenossenschaft. Um von Beginn an an neuen Förderprogrammen partizipieren und bestmögliche Förderbedingungen für den regionalen sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen zu können, sollte die Gründung möglichst erfolgt sein, bevor der Bund und das Land Niedersachsen die notwendigen Förderprogramme aufgelegt haben.

Nach dem Motto „Wohnen geht alle an“ wurden mit der Entscheidung für ein genossenschaftliches Modell die Lingener Bevölkerung und die Lingener Unternehmen beteiligt. Dafür bietet die Struktur einer Genossenschaft ideale Voraussetzungen. In der Gründungsphase haben sich Lings Oberbürgermeister Dieter Krone und Stadtbaurat Lothar Schreinemacher besonders dafür eingesetzt, „gewichtige Institutionen aus Lingen mit ins Boot zu holen“. Um den besonderen sozialen Charakter der neu zu gründenden Genossenschaft zu unterstreichen, wurden neben der Stadt Lingen selbst und der Volksbank als genossenschaftlich organisierte Unterstützerinnen vor allem die großen Kirchen und das Christophorus-Werk Lingen sowie das Bonifatius Hospital als potenzielle Gründungsmitglieder angesprochen. Sowohl das Bonifatius Hospital als Träger von Krankenhäusern, Altenhilfe- und Pflegeeinrichtungen in der Region als auch das Christophorus-Werk gehören zu den großen Arbeitgebern in Lingen und erfüllen vielfältige soziale Aufgaben im Emsland und darüber hinaus. Als christlich geprägte Sozialunternehmen und Mitglieder im Caritasverband sehen sie ihren Auftrag nicht nur in der Erfüllung ihrer Kernaufgaben, sondern sind auch bereit, sich für christlich-soziale Zielsetzungen innerhalb der Bürgerschaft zu engagieren – genauso wie die beteiligte evangelisch-lutherische Johanneskirchengemeinde und die katholische Kirchengemeinde St. Bonifatius. Diese sechs Gründungsmitglieder sollten das Gründungskapital von über einer Million Euro zur Verfügung stellen. »

*„Lingener Bevölkerung und Unternehmen wurden ins Boot geholt“*

„Für das Christophorus-Werk lag es nahe, sich zu beteiligen“



Bild Christophorus-Werk Lingen

Bauschild und Baustelle des ersten Wohnungsbauprojektes der LWB – Lingener Wohnungsbaugenossenschaft.

inklusive Strukturen in den unterschiedlichen Lebensbereichen für Menschen mit Behinderungen zu entwickeln. Die Geschäftsführung führt in diesem Zusammenhang vielfache Gespräche mit der Führungsspitze und den hauptverantwortlichen Personen in der Stadtverwaltung und in den politischen Gremien. Darüber hinaus entwickelt das Christophorus-Werk beispielsweise neue Wohnquartiere, um den Bedarfen von Menschen mit Behinderungen zur Integration in eine inklusive Wohnumwelt gerecht zu werden. Insofern war es naheliegend, sich an der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft für Lingen zu beteiligen, um auch die Wohnraumbedürfnisse von Menschen mit Behinderungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu berücksichtigen und für die Zukunft entsprechenden Wohnraum sicherzustellen. Ein weiterer Grund für die Entscheidung: Das Christophorus-Werk beschäftigt über 900 Mitarbeiter(innen), von denen viele vor allem in pädagogischen Berufen tätig sind. Sie werden zwar tariflich bezahlt, gehören aber nicht zu den Besserverdienenden und sind somit ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Auch die gemeinsame Haltung und große Übereinstimmung aller Netzwerkpartner dieser Initiative hat zu der positiven Entscheidung beigetragen.

## Entscheidungsprozess des Christophorus-Werks

Nachdem Lings Oberbürgermeister und der Stadtbaurat in einer Vorstandssitzung im Christophorus-Werk für das Projekt geworben hatten, haben Vorstand und Geschäftsführung eine mögliche Beteiligung an der Wohnungsbaugenossenschaft zunächst intensiv diskutiert. Die städtischen Vertreter(innen) erhofften sich eine Einstiegsgrößenordnung von 2500 Genossenschaftsanteilen in Höhe von jeweils 100 Euro. Die Verantwortlichen des Christophorus-Werkes entschieden sich für die Unterstützung der Gründungsinitiative. Dabei spielten neben der Wahrnehmung der grundsätzlich christlich-sozialen Verantwortung für das soziale Miteinander in der Stadt auch strategische Überlegungen eine Rolle: Seit Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention vor zehn Jahren geht das Christophorus-Werk konsequent den Weg,

## Im November 2017: Gründung der LWB – Lingener Wohnbau

Im November 2017 schließlich war es so weit: Die genannten Gründungsmitglieder sowie Vertreter(innen) der Lingener Stadtratsfraktionen gründeten die „LWB – Lingener Wohnbau eG“. Das Gründungskapital belief sich auf über 1,1 Millionen Euro. Zusätzlich hat die Stadt Lingen als Grundlage des Geschäftsbetriebes rund 100 städtische Wohnungen und Grundstücke in Form eines Erbbaurechts an die Genossenschaft übertragen. Angesichts der zunächst ehrenamtlich tätigen Geschäftsführung der Genossenschaft engagiert sich die Stadt Lingen darüber hinaus besonders, indem sie mit dem Stadtbaurat Lothar Schreinemacher einerseits und der Stadtkämmerin Monika Schwegmann andererseits zwei kompetente Mitarbeiter für die Vor-

standarbeit zur Verfügung stellt. Die Geschäftsführung des Christophorus-Werkes ist ebenso wie Vertreter(innen) der anderen Gründungsmitglieder im Aufsichtsrat präsent. Die LWB – Lingener Wohnbau strebt an, möglichst viele Lingener Bürger(innen) von der Idee der Genossenschaft zu überzeugen und als Mitglieder zu gewinnen. Neben den zukünftigen Mieter(inne)n sollen auch sie über den Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 100 Euro pro Anteil das Motto „Wohnen geht alle an“ unterstützen können. Da es dem Prinzip von Genossenschaften zu eigen ist, dass jedes Mitglied – unabhängig von der Menge der Genossenschaftsanteile – eine Stimme in der Genossenschaftsversammlung hat, werden zur Sicherstellung der Interessen der Gründungsmitglieder drei von zehn Aufsichtsratsplätzen über ein Entsenderecht besetzt. Neben dem Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Lingen wechseln sich die fünf weiteren institutionellen Gründungsmitglieder zukünftig auf den zwei verbleibenden Entsendeplätzen im Aufsichtsrat ab.

## Im Sommer 2020 sind die ersten Wohnungen bezugsfertig

Noch während der Gründungsaktivitäten begannen die Planungen für das erste Neubauvorhaben. Ziel ist es, in den nächsten Jahren jährlich etwa 30 bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Auf einem innerstädtischen Grundstück in einer gewachsenen Wohnsiedlung entstehen derzeit neun Mehrfamilienhäuser in zwei- und dreigeschossiger Bauweise. Die Häuser werden jeweils über einen Aufzug verfügen und insgesamt 74 überwiegend barrierefreie Wohnungen für ein bis vier Personen enthalten. Ein Quartiersplatz soll vielfältige Begegnungen ermöglichen. Das Konzept richtet sich an Menschen jeder Altersgruppe und umfasst auch Angebote für Menschen mit Behinderungen. Die NBank fördert das Vorhaben, das zu den ersten Maß-

nahmen im aktuell neu aufgelegten Förderprogramm des Landes Niedersachsen gehört. Im Sommer 2020 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Die Wohnungen werden an Genossenschaftsmitglieder zu bezahlbaren und verlässlichen Konditionen vermietet. Die Gründungsmitglieder erhoffen sich einen gesunden Mix von Menschen mit und ohne Behinderungen aus verschiedenen Altersgruppen und unterschiedlichen Lebenssituationen.

Viele Faktoren tragen zum Gelingen des Projektes „Lingener Wohnungsbaugenossenschaft“ bei. Dazu gehören im Wesentlichen politischer Wille in Rat und Verwaltung der Stadt Lingen, ein bestehendes und tragfähiges Netzwerk aller handelnden Personen und Institutionen, eine gemeinsame christlich-sozial ausgegerichtete Grundhaltung und das Ziel, das alle Beteiligten eint: schnell und effektiv ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die Lingener Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

*„Politischer Wille und ein gemeinsames Ziel führen zum Erfolg“*



**Georg Kruse**

*Geschäftsführer Christophorus-Werk Lingen e. V.*

*E-Mail:*

*georg.kruse@christophorus-werk.de*

## IMPRESSUM

[www.cbp.caritas.de](http://www.cbp.caritas.de)

Redaktion: Dr. Thorsten Hinz (verantwortlich), Kerstin Tote, Manuela Blum

Kontakt: Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie e.V., Reinhardtstraße 13, 10117 Berlin, Tel. 030/284447-822, Fax: 030-284447-828

E-Mail: [cbp@caritas.de](mailto:cbp@caritas.de), Internet: [www.cbp.caritas.de](http://www.cbp.caritas.de)

Gesamttitle: CBP-Spezial ISSN 2190-7978

Vertrieb: CBP-Geschäftsstelle Berlin (Adresse s. oben)

Herausgeber: Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie e.V.  
Stücktitle: CBP-Spezial Heft 10 / November 2019

Der Bundesverband Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie e.V. (CBP) ist ein anerkannter Fachverband im Deutschen Caritasverband. Mehr als 1.100 Mitgliedseinrichtungen und Dienste begleiten mit ca. 94.000 Mitarbeitenden rund 200.000 Menschen mit Behinderung oder mit psychischer Erkrankung und unterstützen ihre selbstbestimmte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft.

[www.cbp.caritas.de](http://www.cbp.caritas.de)

(Schriftenreihe: CBP-Spezial Heft 10)  
ISBN 978-3-9800359-9-6

Layout: Peter Blöcher, Freiburg

Titelfoto: AdobeStock/MartinDebus

# STIFTUNG ANERKENNUNG UND HILFE

*Für Menschen, die als Kinder und Jugendliche in der Zeit von 1949 bis 1975 in der Bundesrepublik Deutschland bzw. von 1949 bis 1990 in der DDR in stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe oder Psychiatrie Leid und Unrecht erfahren haben*

---

## AUFGABEN DER STIFTUNG



*öffentliche  
Anerkennung des  
Leids & Unrechts*



*individuelle  
Anerkennung und Hilfe  
in finanzieller Form*



*wissenschaftliche  
Aufarbeitung der  
Geschehnisse*

Betroffene können sich ab sofort hier informieren:



**Infotelefon: 0800 221 2218**

Alle Informationen zur Stiftung und  
den Kontaktmöglichkeiten finden Sie unter:  
**[www.stiftung-erkennung-hilfe.de](http://www.stiftung-erkennung-hilfe.de)**



STIFTUNG  
Anerkennung und Hilfe