



Bundesverband e.V.

Wohnen. Menschen. Recht. Wohnraum ist Lebensgrundlage und keine Ware

Positionspapier zur Wohnungs- und Mietpolitik
AWO Bundesverband

Impressum

AWO Bundesverband e. V.
Blücherstr. 62/63
10961 Berlin
Telefon: (+49) 30 – 263 09 – 0
Telefax: (+49) 30 – 263 09 – 325 99
E-Mail: info@awo.org
Internet: awo.org

Verantwortlich:
Redaktion: Katharina Heck, Almuth Richter, Lukas Werner
Satz/Layout: Linda Kutzki – textsalz

© AWO Bundesverband e. V., Berlin. Das Copyright für Texte und Bilder liegt, soweit nicht anders vermerkt, beim AWO Bundesverband e. V.

Abdruck, auch in Auszügen, nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des AWO Bundesverband e. V.

Alle Rechte vorbehalten.

Zweite, aktualisierte Auflage, Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Einleitung und Problembeschreibung	5
Forderungen der AWO	7
Recht auf Wohnen im Grundgesetz verankern	7
Gemeinwohlorientiert bauen	8
Sozialer Wohnungsbau	9
Neue Wohngemeinnützigkeit	9
Barrierefreier Wohnraum und barrierefreies Wohnumfeld	10
Wohnraum fördern und erhalten	10
Bodenpolitik	10
Flächenverbrauch	11
Länder und Kommunen	11
Mieten regulieren	12
Mieter*innen unterstützen und schützen	13
Leistungen der Subjektförderung	13
Energie- und Wärmewende sozial gestalten	14
Diskriminierung und Stigmatisierung verhindern	15
Wohnungslosigkeit verhindern	15
Lebendige Quartiere fördern	16
Literatur	19

Vorwort

Liebe Freundinnen und Freunde,

Das Thema Wohnen begegnet uns bei der AWO immer wieder. Ob in unseren Projekten in Quartieren, in Beratungsstellen, in Frauenhäusern, in der Jugendarbeit, in der Wohnungslosenhilfe oder in der Suchthilfe – in zahllosen Einzelfällen wird uns vor Augen geführt, wie essentiell und existenziell die Wohnungsfrage ist. Der Wohnungsmangel und die hohen Mieten erschweren es vielen Betroffenen, schwierige Lebenslagen hinter sich zu lassen. Für andere ist der angespannte Wohnungsmarkt erst der Auslöser für eine Notlage, wenn die Miete unbezahlbar oder der Mietvertrag gekündigt wird und sie aus ihrem Zuhause vertrieben werden. Neben diesen existenziellen Notfällen gibt es viele weitere Beispiele, wie das Thema Wohnen den Alltag und das Leben bestimmt: die Familie, die auf viel zu wenig Quadratmeter beengt zusammenlebt; die Rentnerin, die verzweifelt eine barrierefreie Wohnung sucht, der Geflüchtete, der seit Jahren keine Wohnung findet und weiterhin in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen muss.

Es ist Zeit für einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik! Die Ungleichheit und Ungerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt verstärkt die gesellschaftliche Spaltung und wird so zu einer Gefahr für unsere Demokratie. Bereits jetzt zeigt sich das in wohnungspolitischen Diskussionen um Konkurrenzen verschiedener vulnerabler Gruppen und in den eklatanten Unterschieden zwischen Bestands- und Neuvermietungsrenten in Ballungsräumen, insbesondere bei Menschen mit mittleren und unteren Einkommen oder im Transferbezug. Gleichzeitig stehen noch viele Herausforderungen an, für die es bald Antworten braucht – seien es die dringend notwendigen energetischen Sanierungen, der Bau von Sozialwohnungen oder die Beendigung von Wohnungslosigkeit.

Mit diesem Positionspapier leistet die AWO einen Beitrag zu der Diskussion. Wir setzen uns ein für eine gerechte Wohnungs- und Mietpolitik, die den Menschen und nicht den Profit in den Vordergrund stellt. Denn eines ist klar: wir brauchen endlich weniger Marktgläubigkeit und mehr Ordnungspolitik, um allen Menschen ein bezahlbares Dach über ihrem Kopf zu ermöglichen. Denn Wohnen ist Menschenrecht!

Michael Groß

Vorsitzender des Präsidiums der AWO
Vorsitzender des Fachausschusses Arbeit und
Soziales des Präsidiums der AWO

Stephanie Becker-Bösch

Stellvertretende Vorsitzende des Fachausschusses
Arbeit und Soziales des Präsidiums der AWO

Einleitung und Problembeschreibung Die Lage am Wohnungsmarkt ist ernst. Es fehlt bezahlbarer Mietwohnraum und besonders mangelt es an Sozialwohnungen.

Zunehmend mehr Mieter*innen kämpfen mit den steigenden Miet- und Energiepreisen. Sie müssen überhöhte Mieten, Indexmietverträge und mangelhafte Wohnungen hinnehmen, denn der Verlust von Wohnraum führt direkt in eine existenzielle Notlage. Immer mehr Haushalte haben eine Wohnkostenbelastung von über 40 Prozent¹. Schon jetzt sind in Deutschland rund 263.000 Menschen wohnungslos, viele davon seit langer Zeit². Eine baldige Besserung ist nicht in Sicht: die Baukosten sowie die Bodenpreise sind enorm gestiegen, was den Neubau von Wohnungen verteuert bzw. verzögert³. Gleichzeitig gibt es durch die Klimakrise neue Anforderungen an die Baubranche, die einen extrem hohen Energie- und Ressourcenbedarf hat und Wege finden muss, diesen einzuschränken. Diese Preissteigerungen machen sich dann zeitverzögert auch auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar.

Beim Wohnen wird gesellschaftliche Ungleichheit sichtbar gemacht. Dem Mangel an Sozialwohnungen und den steigenden Mieten stehen Luxusvillen und Gated Communities gegenüber⁴. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt betrifft also nicht alle Menschen gleichermaßen. Vor allem Haushalte mit geringem Einkommen müssen eine steigende Mietbelastung stemmen, geben also einen immer größeren Teil ihres Einkommens für die Miete aus. In deutschen Großstädten hatten 2018 Haushalte an oder unterhalb der Armutsrisikogrenze im Durchschnitt 46 Prozent ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgegeben, während es bei Haushalten mit einem Einkommen oberhalb des Medians nur 20–26 Prozent waren⁵. Haushalte mit wenig

Einkommen sind außerdem stärker von Gentrifizierung und Verdrängung betroffen und können, wenn sie ihre Wohnung verlieren, häufig nur noch in wenigen Quartieren neue Wohnungen finden⁶. Es kommt zur sozialräumlichen Segregation von armutsbetroffenen Menschen. Dann ist der Wohnungsmarkt nicht nur Abbild gesellschaftlicher Ungleichheit, sondern verstärkt diese noch weiter.

Geflüchtete und zugewanderte Menschen sind ebenfalls stärker von den höheren Mieten betroffen⁷ und geraten auf dem Wohnungsmarkt schnell in Notlagen. Arbeitsverbote und andere Benachteiligungen auf dem Arbeitsmarkt, befristete Aufenthaltstitel und Leistungen unterhalb des Existenzminimums führen zu Armut bei dieser Gruppe. Betroffene berichten außerdem von Diskriminierung bei der Wohnungssuche und von prekären, beengten Wohnverhältnissen, die auf kurze Zeit befristet sind und nur mit informellen Mietverträgen unzureichend abgesichert werden⁸. Auch junge Menschen geraten bei der Wohnungssuche schnell in Not, denn die Ausbildungsvergütung oder das BAFÖG reichen häufig längst nicht aus, um Wohnraum in den Ballungsräumen in Deutschland zu finden.

Darüber hinaus fehlt es schon heute bundesweit an barrierefreiem Wohnraum. Zudem wird der demografische Wandel die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in den kommenden Jahren noch signifikant erhöhen. Immer mehr Menschen mit Behinderung möchten selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben, können es durch den dramatischen Mangel an Wohnraum aber nicht.

-
- 1 Vgl. Statistisches Bundesamt 2022.
 - 2 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2022.
 - 3 Vgl. Statistisches Bundesamt 2023 und Vogel 2019, S. 37ff.
 - 4 Vgl. Hagelüken 2017 und Weißenborn 2016.
 - 5 Vgl. Kronauer 2022, S. 190.
 - 6 Vgl. ebd., S. 191ff.
 - 7 Vgl. Statistisches Bundesamt 2017.
 - 8 Vgl. Pfeffer-Hoffmann 2019, S. 125ff.

Die aktuelle Wohnungskrise ist auch ein Ergebnis der Wohnungspolitik der letzten Jahrzehnte. Schon seit den 1980er Jahren lässt sich ein Rückzug der Politik aus dem Wohnungsmarkt beobachten: die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ging zurück und die Wohngemeinnützigkeit wurde abgeschafft. Kommunen verkauften ihre Wohnungsbestände und Grundstücke, um Schulden abzubauen. Deutsche Immobilien galten als sichere Kapitalanlage, sodass Wohnungsbauunternehmen, Immobilienaktiengesellschaften, Pensionskassen, aber auch private Kapitalanleger diese Wohnungen erwarben, von denen sie Profit erwarteten⁹. Politische Steuerungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt wurden Schritt für Schritt aufgegeben. Statt einer objektfördernden Wohnungspolitik – also der Förderung des Wohnungsbaus – lag der Fokus politischer Maßnahmen zuletzt stark auf der Subjektförderung. Neben dem Ausbau der Wohnkostenförderung für Haushalte mit geringen Einkommen in den bestehenden sozialen Sicherungssystemen und hier allem voran dem Wohngeld wurde vonseiten der Politik mit Instrumenten wie der Eigenheimzulage oder dem Baukindergeld zudem ein Schwerpunkt auf eigentumsbildende Maßnahmen gesetzt, von denen Menschen mit geringen Einkommen in der Regel jedoch nicht profitieren¹⁰.

Um die Mietsteigerungen abzufedern, wurden in den letzten Jahren mehrere Gesetze erlassen: die Mietpreisbremse sollte Mietpreise dämpfen, Milieuschutzverordnungen sollten gegen Verdrängung und Luxussanierungen wirken und eine stärkere finanzielle Förderung sollte den sozialen Wohnungsbau wieder ankurbeln. Die Mieten steigen jedoch weiter, auch aufgrund der multiplen Krisen. Die Corona-Pandemie, Flucht und Krieg, der Klimawandel, die hohe Inflation – all das wirkt auch auf den Wohnungsmarkt. Hinzu kommen sozialräumliche Wandlungsprozesse: der Zuzug in die Städte und Metropolregionen führt dazu, dass in manchen Gegenden bezahlbare Mietwohnungen kaum zu finden sind, während in weniger besiedelten Regionen Wohnraum leer steht¹¹.

Gebraucht werden jetzt vor allem viele bezahlbare Mietwohnungen und, besonders wichtig, Sozialwohnungen. Jedes Jahr fallen mehr Sozialwohnungen aus der Bindung. Doch ein schnelles Umsteuern auf dem Wohnungsmarkt ist schwierig: Bauen dauert seine Zeit. Und selbst wenn gebaut wird, handelt es sich bei den Neubauten viel zu selten um bezahlbare Mietwohnungen. Hier zeigt sich deutlich, dass sich die Grundannahme des freien Markts, der sich über Angebot und Nachfrage reguliert, am Wohnungsmarkt als falsch erweist. Bei gestiegener Nachfrage dauert es mehrere Jahre, bis das Angebot an Wohnungen deutlich erhöht ist. Auch können Haushalte ihre Nachfrage nach Wohnraum nur bedingt einschränken, denn alle Menschen brauchen Wohnraum¹². Wohnungssuchende haben dadurch einen strukturellen Nachteil auf dem Wohnungsmarkt.

Es ist daher unabdingbar, Wohnen nicht allein dem Markt zu überlassen und Wohnraum nicht als Wirtschaftsgut zu betrachten. Wohnraum ist ein Sozialgut und ein Menschenrecht und muss besonders geschützt sein. Die AWO setzt sich daher für eine stärkere Rolle des Staats am Wohnungsmarkt ein. Der Staat muss die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherstellen und sich für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt einsetzen.

In diesem Positionspapier stellt die AWO konkrete Forderungen für die Wohnungspolitik vor. Da die Mehrheit der Menschen in Deutschland und insbesondere Menschen mit geringem Einkommen und in Armutslagen zur Miete wohnen, konzentriert sich die AWO in ihrem Selbstverständnis als sozialanwaltschaftliche Akteurin im Folgenden auf ihre wohnungspolitischen Forderungen im Bereich des Mietmarkts.

9 Vgl. Heeg 2013.

10 Vgl. Von Einem (2016), S. 23f. und vgl. Egner 2014.

11 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2022, S. 56f.

12 Vgl. Krätke 1995, S. 194ff.

Forderungen der AWO

Die AWO setzt sich ein für:

- Eine Verankerung des Rechts auf Wohnen im Grundgesetz.
- Den gemeinwohlorientierten Bau von Wohnungen im Rahmen einer neuen Wohngemeinnützigkeit. Nur so werden mehr bezahlbare, barrierefreie und Sozialwohnungen entstehen.
- Förderung und Erhalt von Wohnraum durch eine starke Bodenpolitik und die Nutzung der Handlungsmöglichkeiten von Ländern und Kommunen.
- Eine stärkere Regulierung von Mieten und eine rechtliche Bekämpfung von überhöhten Mieten.
- Die unbürokratische und zeitnahe Gewährung von finanzieller Unterstützung für und den konsequenten rechtlichen Schutz von Mieter*innen. Ein geringes Einkommen, hohe Energiekosten oder Schulden dürfen nicht zum Verlust der Wohnung führen.
- Förderung und Erhalt von lebenswerten Quartieren.

Recht auf Wohnen im Grundgesetz verankern

Wohnen ist existenziell und unersetzbar. Der Zugang zu einem sicheren und festen Wohnraum ist Voraussetzung für andere grundlegende Rechte wie das Recht auf Gesundheit oder Teilhabe. Vor diesem Hintergrund fordert die AWO, das Recht auf Wohnen im Grundgesetz zu verankern.

Das Recht auf angemessenen Wohnraum ist schon lange international als Menschenrecht anerkannt. Auch die UN-Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals) umfassen das Ziel, bis 2030 den Zugang zu Wohnraum und Grundversorgung für alle bereitzustellen¹³. In Deutschland findet sich das Recht auf Wohnen teilweise schon in Landesverfassungen, es hat bis jetzt allerdings noch keine rechtspraktische Bedeutung entfaltet. Eine Verfassungsänderung würde diesen Umstand beheben. Eine Verankerung des Rechts auf Wohnen im Grundgesetz erhöht den Druck auf die Verantwortlichen, ausreichend angemessenen Wohnraum zu schaffen.

Für die AWO leiten sich aus dem Recht auf Wohnen weitere wichtige Forderungen ab:

- Wohnen hat Vorrang vor Unterbringung. Die gesetzliche Verpflichtung in einer Aufnahmeeinrichtung zu wohnen, ist auf drei Monate herabzusetzen. Große Gemeinschaftsunterkünfte müssen abgeschafft werden. Kleinere Unterkünfte oder privater Wohnraum, die in ein Gemeinwesen eingebettet sind, eignen sich besser dafür, die soziale Teilhabe zu fördern und sind daher für eine Unterbringung von Geflüchteten zu bevorzugen. Bundesweit müssen einheitliche Mindeststandards für (Erst-)Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte gesetzlich festgeschrieben und kontrolliert werden.
- Wohnungslose Menschen und Menschen, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind, haben das Recht auf eine Wohnung – auch hier muss eigener Wohnraum vor Gemeinschaftsunterkünften Vorrang haben.

¹³ Die UN-Nachhaltigkeitsziele umfassen 17 globale Nachhaltigkeitsziele, die bis 2030 in den UN-Mitgliedsstaaten erreicht werden sollen. In Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ verpflichten sich die Länder, bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherzustellen. Mehr Informationen über die UN-Nachhaltigkeitsziele finden sich hier: <https://unric.org/de/17ziele/> (zuletzt geprüft am 29.03.23).

Die Wohnsituation von geflüchteten Menschen

Die Wohnsituation von geflüchteten Menschen ist oft besonders prekär. Es fehlt weiterhin an bundesweiten, einheitlichen und verbindlichen Mindeststandards für Erstaufnahmeeinrichtungen. Forderungen und Empfehlungen der AWO zu Wohnungen und Unterbringungen für Geflüchtete gibt es hier zu lesen: [AWO Standpunkte „Unterbringung von geflüchteten Menschen und die Corona-Pandemie“](#).

- Auch Menschen mit Pflegebedarf und Menschen mit Behinderung müssen die Möglichkeit und Wahl haben, in der eigenen Wohnung ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Dazu braucht es mehr barrierefreie Wohnungen und ein ebensolches Wohnumfeld.

Gemeinwohlorientiert bauen

Der deutsche Wohnungsmarkt muss sich dauerhaft verändern. Gebraucht werden nicht nur quantitativ mehr Wohnungen: es braucht bezahlbare Mietwohnungen, barrierefreie Wohnungen, lebendige, auf die Bedarfe der Menschen ausgerichtete Quartiere und Wohnungen mit einer guten Anbindung an den ÖPNV. In den letzten Jahren wurde Wohnungspolitik vor allem mit Instrumenten der Subjektförderung betrieben: Für Personen oder Haushalte, die aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Mittel ihre Wohnkosten nicht (vollständig) selbst decken können, werden in der Grundsicherung die angemessenen Wohnkosten in tatsächlicher Höhe übernommen oder sie erhalten Wohnkostenzuschüsse durch das Wohngeld. Das ist eine wichtige Hilfe. Doch diese Formen der Unterstützung tragen nichts dazu bei, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen und den Wohnungsmarkt langfristig für armutsbetroffene Menschen und Menschen mit geringem Einkommen zu verbessern. Das Wohngeld, das Mieter*innen erhalten, wird direkt an die Vermieter*innen weitergegeben. Für Vermieter*innen gibt es dadurch keinerlei Anreize, niedrigere Mieten anzusetzen. Eine überhöhte Miete wird durch die Subjektförderung nicht gesenkt. Für den Staat steigen die Kosten, weil zunehmend mehr Menschen bei der Zahlung ihrer Wohnkosten unterstützt werden müssen und dauerhaft auf Leistungen aus der Grundsicherung oder dem Wohngeld

angewiesen sind. Dauerhafte Anstiege der Wohnkosten schlagen somit mehr und mehr auch auf der Ausgabenseite der öffentlichen Haushalte zu Buche.

Eine andere Form der Förderung ist in Deutschland der soziale Wohnungsbau. Der soziale Wohnungsbau in Deutschland befindet sich seit Jahren in der Krise: es gibt immer weniger Sozialwohnungen. Der soziale Wohnungsbau in Deutschland basiert bisher auf der Idee der befristeten Sozialbindungen. Sozialwohnungen würden, so die Logik, nur vorübergehend benötigt¹⁴. Tatsächlich hat sich dies nicht bewahrheitet – die Nachfrage nach Sozialwohnungen ist heute wieder hoch. In Berlin waren 2019 beispielsweise mehr als ein Drittel der Haushalte sozialwohnungsberechtigt¹⁵, während die Anzahl der Sozialwohnungen in der Stadt stetig abgenommen hat. Trotz Finanzhilfen durch den Bund und Förderprogrammen in den Ländern gelingt es bisher nicht, diesen Trend umzukehren und die Anzahl der Sozialwohnungen zu erhöhen. Wer eine Wohnung im sozialen Wohnungsbau sucht, hat daher aktuell in den Ballungsräumen, wo die Sozialwohnungen besonders knapp sind, nur wenig Wahlmöglichkeiten. Dies führt immer wieder dazu, dass Menschen ihr bisheriges Wohnumfeld und damit häufig auch ihr soziales Netzwerk verlassen müssen.

¹⁴ Vgl. Krätke 1995, S. 192f.

¹⁵ Vgl. Investitionsbank Berlin 2021, S. 34.

Sozialer Wohnungsbau

Die AWO setzt sich für umfassende Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau ein. Diese werden dringend benötigt, um armutsbetroffene Menschen und Haushalte mit geringem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus braucht es grundlegende Änderungen am Konzept des sozialen Wohnungsbaus. Daher fordert die AWO:

- **Kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen fördern:** nur Wohnungsunternehmen, die gemeinwohlorientiert wirtschaften, sollen Zugang zur Förderung für den Sozialen Wohnungsbau erhalten.
- **Sozialen Wohnungsbau dauerhaft binden:** das System der befristeten Sozialbindungen muss beendet werden. Derzeit müssen permanent neue Sozialwohnungen gebaut werden, weil alte Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Der ständige Bau von neuen Sozialwohnungen ist aber teuer und zudem nicht umweltverträglich. Wohnraum, der einmal gefördert wurde, sollte dauerhaft als sozialer Wohnungsraum erhalten bleiben.

Neue Wohngemeinnützigkeit

Ein guter Weg zur Neugestaltung der sozialen Wohnraumförderung kann die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit sein. Grundgedanke der Wohngemeinnützigkeit ist, dass sich verschiedene Unternehmen zur Gemeinnützigkeit bekennen können. Sie verpflichten sich dazu, dauerhaft gebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen und ihre Gewinne zu beschränken. Im Gegenzug erhalten sie Steuererleichterungen, bevorzugten Zugang zu Bauland und zu Wohnungsbauförderung. Expert*innen haben in mehreren Studien bereits Vorschläge erarbeitet, wie eine

neue Wohngemeinnützigkeit in Deutschland im Detail aussehen kann und wie eine Einführung konkret aussehen kann¹⁶. Die Wohngemeinnützigkeit hat das Potenzial, die Marktbedingungen am Wohnungsmarkt zu verändern und die Gemeinwohlorientierung wieder in den Fokus zu stellen.

Aus Sicht der AWO müssen bei der neuen Wohngemeinnützigkeit folgende Punkte berücksichtigt werden:

- **Haushalte mit geringem Einkommen in den Fokus:** bei der Einführung der neuen Wohngemeinnützigkeit sollten klare Zielgruppen bestimmt werden. Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Lage muss sich der Versorgungsauftrag zunächst auf die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen konzentrieren. Der Wohnberechtigungsschein ist hierfür ein bewährtes Mittel.
- **Niedrige und einkommensabhängige Mieten:** die Mieten sollten deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt werden. Die Mieten sollen außerdem einkommensabhängig sein und mit dem Haushaltseinkommen sinken bzw. steigen können. So können einerseits Mieter*innen im gemeinnützigen Sektor geschützt werden, falls sich ihre finanzielle Lage verschlechtert, und andererseits kann eine sogenannte dauerhafte „Fehlbelegung“ vermieden werden, ohne dass Menschen sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können und ihre Wohnung aufgeben müssen.
- **Transparenz und Mitbestimmung:** eine umfassende und verpflichtende Mieter*innenmitbestimmung muss bei der neuen Wohngemeinnützigkeit festgeschrieben werden – bis in die Aufsichtsräte.

Wohnen – auch ein familienpolitisches Thema

Mehr und bezahlbaren Wohnraum schaffen – diese Forderung teilt auch der familienpolitische Verband Zukunftsforum Familie (ZFF). Mehr zu den Forderungen des ZFF finden Sie [hier](#).

16 Vgl. Kuhnert 2022 und vgl. Holm, Horlitz, Jensen 2017.

Barrierefreier Wohnraum und barrierefreies Wohnumfeld

Die AWO streitet für ein Recht auf ein selbstbestimmtes Leben. Dazu gehört, dass Menschen mit Pflegebedarf und Menschen mit Behinderung in der eigenen Wohnung leben können. Dies entspricht auch Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention.

Barrierefreie und altersgerechte Wohnungen sowie Umbauten zur Herstellung von Barrierefreiheit sind ein wichtiger Schlüssel, um selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Angesichts des demografischen Wandels kann man davon ausgehen, dass der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Deutschland steigen wird. Bundesweit gibt es derzeit nur etwa 560.000 barrierereduzierte Wohnungen. Prognosen zufolge fehlen bis zum Jahr 2035 rund 2 Millionen altersgerechte Wohnungen¹⁷.

Die AWO fordert daher:

- **Barrierefreien Wohnraum schaffen:** Investitionen in barrierefreie Neubauten nach DIN-Norm sowie in das dazugehörige barrierefreie Wohnumfeld werden dringend benötigt. Des Weiteren bedarf es einer gezielten Förderung für die Reduktion von Barrieren in Bestandsbauten. Die neue Wohngemeinnützigkeit kann auch hier ein wichtiges Element sein, um barrierefreie Sozialwohnungen umfassend zu fördern.
- **Rückbauverpflichtungen streichen:** Für einen alters- oder behindertengerechten Umbau von Wohnungen sind Mieter*innen auf die Zustimmung ihrer Vermieter*innen angewiesen. Gemäß §554a BGB können Vermieter*innen diese verweigern oder bei Auszug den Rückbau des barrierefreien Umbaus fordern. Gleichzeitig fördert die KfW-Bank durch Zuschüsse barrierefreie Umbauten. Die AWO fordert daher die Bundesregierung auf, die Rechte älterer Menschen und von Menschen mit Behinderungen zu stärken und die gesetzliche Verpflichtung zum Rückbau barrierefreier Ein- und Umbauten abzuschaffen.

Wohnraum fördern und erhalten

Bodenpolitik

Die AWO fordert verstärkte Kraftanstrengungen, um bestehende Wohnungen zu erhalten bzw. zu gewinnen. Dies erfordert auch eine Eindämmung der Spekulation mit Boden. Bundesweit ist der durchschnittliche Baulandpreis von 1962 bis 2017 um über 2300 Prozent gestiegen¹⁸. Die explodierenden Bodenpreise führen zu steigenden Mieten, da die hohen Kosten für Bauland zum entscheidenden Faktor für die Berechnung der zukünftigen Mieten werden¹⁹.

Die AWO setzt sich dafür ein, Boden als ein Allgemeingut zu betrachten, mit dem kein Profit gemacht werden darf. Denn Boden ist unentbehrlich, unersetzlich und unvermehrbar – er ist der Schlüssel für eine gerechte Stadt- und Kommunalentwicklung. Daher

begrüßt die AWO die Einführung der Grundsteuer C zur Mobilisierung von unbebauten Grundstücken.

Darüber hinaus braucht es eine starke kommunale Bodenpolitik:

- **Boden kaufen:** Alle Kommunen müssen finanziell und rechtlich in die Lage versetzt werden, Boden zurückzukaufen. Der Besitz von Boden ist Grundvoraussetzung, um die Entwicklung der Kommunen aktiv zu gestalten.
- **Erbbaurecht einsetzen:** Erbbaurecht muss verstärkt genutzt werden. Beim Erbbaurecht verbleibt der Boden bei der Eigentümerin, z. B. der Gemeinde, doch das darauf errichtete Gebäude gehört den Bauherr*innen.

17 Vgl. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2021, S. 338.

18 Vgl. Vogel 2019, S. 37ff.

19 Vgl. ebd., S. 38.

Diese Modelle sind für beide Seiten vorteilhaft: die Gemeinden behalten das Grundstück und die Bauherr*innen müssen die hohen Bodenpreise nicht zahlen.

- **Grundstücke nach sozialen Kriterien vergeben:** Grundstücke sollen nicht nach Höchstgebot, sondern nach Nutzungskonzept vergeben werden. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind zu bevorzugen.

Flächenverbrauch

In Deutschland wohnt man auf immer mehr Fläche. Über die Jahrzehnte hat der Wohnflächenverbrauch deutlich zugenommen, auch für die nächsten Jahre wird ein steigender Wohnflächenverbrauch pro Person prognostiziert²⁰. Das hat mehrere Ursachen, wie die Zunahme der Anzahl kleiner Haushalte, der Remanenzeffekt²¹, veränderte Lebens- und Arbeitsbedingungen und die weiterhin große Beliebtheit von Einfamilienhäusern.²²

Um den begrenzten Boden zu schonen und trotzdem eine hohe Wohnqualität zu erreichen, braucht es neue Wohn- und Quartierskonzepte, die sich besser an verschiedene Lebensphase anpassen können, wie z. B. flexible Grundrisse. Außerdem ist es wichtig, den vorhandenen Wohnbestand besser zu nutzen, wie es z. B. in kommunalen Jung-kauf-Alt-Förderprogrammen umgesetzt wird – so kann im besten Fall auf flächen- und ressourcenintensiven Neubau verzichtet werden. Für solche Konzepte und Programme braucht es ausreichend Förderung und Unterstützung.

Länder und Kommunen

Wenn es um den Erhalt von bestehendem Wohnraum geht, sind insbesondere die Länder und Kommunen gefragt. Kooperative Baulandentwicklung und städtebauliche Verträge können ihnen wichtigen Gestaltungsspielraum gegenüber privaten Investor*innen sichern. Darüber hinaus werden Zweckentfremdungsverbote, Milieuschutzsatzungen oder

Wohnungsaufsichtsgesetze für den Erhalt und Schutz von Mietwohnraum genutzt.

Doch an mehreren Stellen sind Nachbesserungen dringend notwendig. Daher empfiehlt die AWO:

- **Leerstand bekämpfen:** Mit Zweckentfremdungsverboten können Länder sicherstellen, dass Mietwohnungen auch wirklich als Mietwohnungen genutzt und bewohnt werden. Sie sind somit ein wichtiges Instrument gegen Leerstand oder die Nutzung von Mietwohnungen für andere Zwecke, z. B. für Gewerbe. Damit Zweckentfremdungsverbote wirken, braucht es jedoch ausreichend Mittel und Personal für die entsprechenden Kontrollen. Auch eine Verschärfung der Strafen sollte erwogen werden – aktuell wird bei Verstößen ein Bußgeld verhängt, das in den verschiedenen Bundesländern jedoch unterschiedlich hoch ausfällt. Wohnungsaufsichtsgesetze könnten ebenfalls dahingehend überarbeitet werden, dass mit ihnen das Problem leerstehender Gebäude angegangen wird, indem z. B. die Mitwirkungspflichten für die Eigentümer*innen verschärft werden.
- **Abriss verhindern:** Eine dringend zu schließende gesetzliche Lücke ist der Abriss von Mietwohnungen. Es ist trotz Zweckentfremdungsverboten in den Ländern immer noch möglich, Mietwohnungen abzureißen und teure Eigentumswohnungen zu errichten, weil Eigentumswohnungen als Ersatzwohnraum gelten, obwohl so die Mieter*innen in den allermeisten Fällen verdrängt werden²³. Doch Eigentumswohnungen stellen keinen Ersatz für Mietwohnungen dar. Hier muss der Gesetzgeber aktiv werden, um solche Abrisse zu verhindern. Denn der Abriss von Mietwohnungen für den Neubau von teuren Eigentumswohnungen ist sozial nicht tragbar und beschleunigt die soziale Segregation. Auch aus ökologischen Gründen muss von Abriss generell, wo immer es möglich ist, abgesehen werden.

20 Vgl. Held, Waltersbacher 2015, S. 9f.

21 Der Remanenzeffekt bezeichnet das Phänomen, dass Menschen dazu neigen, auch bei gesunkenen Wohnbedarfen in ihrem bisherigen Wohnraum zu verbleiben. Beispielsweise bleiben Eltern nach dem Auszug ihrer Kinder häufig in der Familienwohnung und ziehen nicht in eine kleinere Wohnung.

22 Vgl. Ammann, Mütter 2022.

23 Vgl. Hoben, Kastner 2021.

- **Milieuschutzsatzungen schärfen:** Kommunen können sogenannte Milieuschutzgebiete ernennen, in denen Mietwohnungen besonders geschützt werden, indem Abriss, Umbauten sowie die Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig werden. Außerdem haben Kommunen bis 2021 in diesen Gebieten mehrfach das

kommunale Vorkaufsrecht angewandt, um Häuser der Spekulation zu entziehen, bis ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts dies unterband²⁴. Die AWO fordert, durch eine Änderung im Baugesetzbuch hier Rechtssicherheit für das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten zu schaffen.

Mieten regulieren

Angesichts der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt ist es unvermeidbar, die Mietpreise stärker zu regulieren.

Die AWO fordert daher:

- **Mieterhöhungen begrenzen:** Bundesweit regelt die Kappungsgrenze, wie stark die Mieten im Bestand erhöht werden dürfen. Die AWO fordert, die Kappungsgrenze auf 10 Prozent in drei Jahren abzusenken. Auf angespannten Wohnungsmärkten sollten die Mieten maximal um 6 Prozent in drei Jahren erhöht werden dürfen. Auf stark angespannten Wohnungsmärkten, die als neue Gebietskategorie eingeführt werden müssen, sollen die Mieten in den nächsten sechs Jahren gar nicht steigen. Auch Index- und Staffelmieten sollten analog begrenzt werden.
- **Mietpreisbremse schärfen:** die AWO begrüßt die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029. Um das Instrument zu stärken, sollte die Mietpreisbremse bundesweit gelten. Derzeit lässt die Mietpreisbremse noch mehrere Ausnahmen zu, die zu streichen sind. So gilt sie nicht, wenn die Vormieter*innen bereits die überhöhte Miete gezahlt haben, wenn umfassende Modernisierungen vorgenommen wurden oder wenn die Wohnung nur zeitlich begrenzt vermietet wird. Dies wurde immer wieder ausgenutzt, um hohe Mieten zu verlangen und die Mietpreisbremse zu umgehen.
- **Mietwucher sanktionieren:** Das Wirtschaftsstrafgesetz muss verschärft und praxistauglich ausgestaltet werden. Derzeit sieht es vor, dass eine Strafe verhängt werden kann,

wenn eine Miete mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und der*die Vermieter*in eine Mangellage am Wohnungsmarkt ausnutzt. Letzteres ist für betroffene Mieter*innen schwer nachweisbar – in der Folge gibt es nur selten Sanktionen für Vermieter*innen, die deutlich überhöhte Mieten verlangen. Die Bedingung, dass eine Mangellage ausgenutzt werden muss, muss gestrichen werden. Mietwucher muss rechtlich effektiv bekämpft werden.

- **Mietspiegel gerechter gestalten:** der Mietspiegel ist ein einflussreiches Maß auf dem Wohnungsmarkt, weil er als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dient und sich an ihm die Wiedervermietungen orientieren. Aktuell umfasst der Mietspiegel die Neuvertragsmieten und die Mieterhöhungen im Bestand, jeweils bezogen auf die letzten sechs Jahre. Ausgeschlossen vom Mietspiegel sind Wohnungen, die preisreguliert sind, also zum Beispiel im sozialen Wohnungsbau, und Bestandsmieten, bei denen es keine Mieterhöhung gab. Der Mietspiegel wird daher auch immer wieder als „Mieterhöhungsspiegel“ kritisiert, weil nur Mieterhöhungen und Neuvermietungen in den Mietspiegel einfließen²⁵. Am Mietspiegel hat sich in den letzten Jahren einiges getan. Mietspiegel wurden verpflichtend für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner*innen und der Betrachtungszeitraum wurde von vier auf sechs Jahre ausgeweitet. Dies sind gute erste Schritte, um den Wohnungsmarkt transparenter zu gestalten. Darüber hinaus fordert die AWO, dass alle Mieten in den Mietspiegel einfließen sollen – nur so ergibt sich eine

²⁴ BVerwG, Urteil vom 09.11.2021 – 4 C 1.20.

²⁵ Vgl. Keicher 2014, S. 98.

tatsächliche Durchschnittsmiete. Dabei muss aber ausgeschlossen werden, dass sich für Personen, deren Wohnkosten im Rahmen von SGB II oder SGB XII übernommen werden, Nachteile ergeben.

- **Indexmieten verbieten:** Indexmieten sind Mieten, die sich am Verbraucherpreisindex orientieren und sich mit ihm erhöhen. In Zeiten von niedriger Inflation bleiben die Mieterhöhungen auf niedrigem Niveau, doch wenn die Inflation hoch ist, steigen die Mieten stark an. Für Mieter*innen ist das eine starke Belastung, denn bei hoher Inflation sind die Preise generell schon höher – und dann wird auch noch die Wohnung

deutlich teurer. Wenn Wohnraum knapp ist, haben Mieter*innen oft keine andere Wahl, als einen Indexmietvertrag zu unterschreiben. Indexmietverträge umgehen die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Weil die Mieterhöhungen von Indexmietverträgen auch in den Mietspiegel einfließen, ermöglichen sie indirekt auch anderen Vermieter*innen weitere Mieterhöhungen. Dies muss dringend geändert werden. Die AWO setzt sich für ein Verbot von Indexmietverträgen ein. Dies ist elementar, um Mieter*innen zu schützen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Mit Mietbegrenzungen zu einem gerechteren Wohnungsmarkt

Die AWO unterstützt das Bündnis Mietenstopp, das sich für einen zeitlich begrenzten Mietenstopp auf besonders angespannten Wohnungsmärkten und für stärkere Mietbegrenzungen ausspricht. Mehr Informationen finden Sie auf der [Webseite des Bündnisses](#).

Mieter*innen unterstützen und schützen

Leistungen der Subjektförderung

Die Leistungen der Subjektförderung umfassen vor allem das Wohngeld und die Grundsicherung, in deren Rahmen die angemessenen Kosten der Unterkunft erstattet werden. Beide Leistungen wurden in den letzten Jahren reformiert, das Wohngeld wurde außerdem deutlich erhöht und der Berechtigtenkreis wurde ausgeweitet. Dies war wichtig, um Haushalte mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt schnell zu unterstützen und die Wohngeldleistungen an die Mietpreisentwicklungen anzupassen.

Doch es gibt weiterhin viel zu tun. So gibt es immer noch eine eklatante Wohnkostenlücke: viele Leistungsberechtigte erhalten ihre Kosten der Unterkunft und Heizung nicht in der vollständig anfallenden Höhe, weil die Kosten als

zu hoch und nicht angemessen gelten, und müssen daher aus ihren sowieso schon zu geringen Regelleistungen noch Teile der Wohnkosten tragen. 2021 betrug die Wohnkostenlücke von Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II beziehen und deren tatsächliche Wohnkosten nicht vollständig übernommen werden, 91 Euro²⁶.

Darüber hinaus fordert die AWO zum Wohngeld und zu der Erstattung der Kosten der Unterkunft:

- **Berechtigte erreichen:** noch immer beantragen viele Menschen, die Anspruch auf Wohngeld haben, die Leistung gar nicht erst. Die Quote der Nicht-Inanspruchnahme beim Wohngeld wurde 2017 auf 86,8 Prozent geschätzt – nicht mal 2 von 10 Anspruchsberechtigten würden demnach ihren Anspruch einlösen.²⁷ Neben fehlenden

26 Vgl. Deutscher Bundestag 2022.

27 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2018, S. 12.

Informationen über das Wohngeld lässt sich dies auch auf die Stigmatisierung von Leistungsempfänger*innen zurückführen, die in politischen und medialen Diskursen weiterhin allgegenwärtig ist. Hinzu kommt die Verunsicherung aufgrund der Komplexität des Antrags oder der Abstimmungsprobleme mit anderen Transferleistungen, zum Beispiel bei den kindbezogenen Leistungen. Hier muss dringend nachgebessert werden. Ziel muss es sein, dass zukünftig der Staat auf anspruchsberechtigte Bürger*innen zugeht, diese umfassend und niedrigschwellig über Leistungen informiert und im Idealfall sogar möglichst automatisiert an die Bürger*innen auszahlt – mit einer digitalisierten Verwaltung wird dies möglich.

- **Wohnkostenbelastung weiter senken:** die Wohngeldreform hat zum Ziel, die Wohnkostenbelastung auf 40 Prozent des Einkommens zu senken. Doch 40 Prozent des Einkommens für Wohnkosten auszugeben ist aus Sicht der AWO immer noch zu viel – langfristiges Ziel sollte es sein, die Wohnkostenbelastung für Leistungsberechtigte auf 30 Prozent des verfügbaren Einkommens zu senken.
- **Wohngeld schneller auszahlen:** Beim Wohngeld muss dringend an den bürokratischen Abläufen gearbeitet werden. Es dauert lange, bis ein Wohngeldantrag abschließend bearbeitet ist. Seit 2023 hat sich der Berechtigtenkreis deutlich vergrößert und Wohngeld kann nun auch vorläufig ausgezahlt werden. Jetzt muss es darum gehen, die Bearbeitungszeiten deutlich zu verkürzen.
- **Karenzzeiten ausweiten:** Menschen, die Bürgergeld beziehen, können nach einem Jahr im Leistungsbezug aufgefordert werden, ihre Wohnung zu wechseln, wenn die Wohnkosten als zu hoch gelten. Die Wohnung als Lebensmittelpunkt und als Grundbedürfnis sollte besonders geschützt sein. Daher fordert die AWO eine Ausweitung der Karenzzeit auf zwei Jahre.

Energie- und Wärmewende sozial gestalten

Die Energiepreise sind in Deutschland seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 enorm gestiegen. Seit 2022 wurden mehrfach akute, kurzfristige Hilfen umgesetzt, um Haushalte zu unterstützen. Nun muss es darum gehen, langfristiger zu planen. Deutschland plant bis 2045 klimaneutral zu sein. Dazu sind vielfach Sanierungen und Umstellungen von Wärme- und Energieversorgung notwendig. Hier muss sichergestellt werden, dass diese Kosten nicht vollständig auf die Mieter*innen abgewälzt werden können.

Dazu fordert die AWO:

- **Modernisierungsumlage abschaffen:** Die Modernisierungsumlage ermöglicht es, die Miete aufgrund von Modernisierungskosten um maximal 8 Prozent erhöhen zu können. Es gibt keine zeitliche Befristung für diese Mietsteigerung. Darüber hinaus werden Fördermittel für energetische Sanierungen noch zu selten in Anspruch genommen, weil dadurch die Mietsteigerung geringer ausfällt. Daher empfiehlt die AWO, Modelle wie die Teilwarmmiete oder das Drittelmodell zeitnah eingehend zu prüfen²⁸. Modernisierungen sind dringend notwendig, daher braucht es Anreize für Vermieter*innen ebenso wie soziale Schutzmechanismen für Mieter*innen vor unerwarteten Mieterhöhungen.
- **Energiesperren vermeiden:** Die AWO setzt sich für ein Moratorium bei Energieschulden und für die Vermeidung von Energiesperren ein. Es muss möglich sein, Zahlungsrückstände beim Energieanbieter abzubauen, ohne dabei im Dunkeln und im Kalten zu sitzen oder durch Zinsen und Gebühren in eine Schuldenspirale zu geraten.
- **Kommunale Wärmeplanung vorantreiben:** die Umstellung der Wärmeversorgung ist eine große gesellschaftliche Aufgabe. Auf Ebene der Kommunen oder auf Quartiers-ebene kann man systematisch Wärmequellen und -bedarfe erfassen und langfristige Planungen beschließen, beispielsweise den Ausbau eines Fernwärmenetzes. Die AWO setzt sich daher für die Förderung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung ein.

28 Vgl. Bergmann, Salecki, Weiß 2022.

Diskriminierung und Stigmatisierung verhindern

Beim Zugang zu Wohnraum werden immer noch viele Menschen benachteiligt: institutionelle Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund, von Menschen mit Behinderung u.a. sind bei der Vergabe von Wohnraum allgegenwärtig²⁹. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz kann nur rückwirkend Sanktionen verhängen, bietet aber keinen Schutz vor Diskriminierung. Hier muss dringend nachgebessert werden.

Auch durch den SCHUFA-Score, der vielfach als Messzahl für solvente Mieter*innen angewandt wird, erfahren Menschen Stigmatisierung beim Zugang zu Wohnraum. Dabei kann ein niedriger Score auch auf Zahlungsschwierigkeiten beruhen, die in ganz anderen Bereichen liegen. Für Menschen im Insolvenzverfahren erschwert es der SCHUFA-Score extrem, eine Wohnung zu finden. Dies kritisiert die AWO scharf. Dass sich eine wohnungssuchende Person in einem Insolvenzverfahren befindet, sich also aktiv um die Regelung der eigenen finanziellen Angelegenheiten kümmert, sollte sich nicht negativ auf die Wohnungsbewerbung auswirken.

Wohnungslosigkeit verhindern

Der Verlust von Wohnraum führt umgehend in eine existenzielle Notlage. Die Betroffenen verlieren nicht nur den Wohnraum, sondern oft auch den Zugang zu grundlegenden öffentlichen Diensten und Leistungen sowie ihrem sozialen Umfeld. Ein gutes System zur Hilfe und zur Prävention von Wohnungs- und Obdachlosigkeit ist daher unabdingbar.

In den letzten Jahren haben sich mehrere Herausforderungen in diesem Bereich ergeben. Generell hat das Niveau der Wohnungslosigkeit zugenommen. Das Profil der obdach- und wohnungslosen Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren verändert – auch junge Menschen und Kinder, Frauen und ganze Familien, Zuwander*innen und andere benachteiligte Minderheiten sind zunehmend von Obdachlosigkeit oder Wohnungslosigkeit bedroht. Unter den Betroffenen finden sich auch vollzeitbeschäftigte Menschen, deren Einkommen

nicht für die Anmietung oder den Erhalt von Wohnraum ausreicht. Es lässt sich festhalten, dass die Bedrohung durch Wohnungs- oder Obdachlosigkeit mittlerweile bis in die Mitte unserer Gesellschaft hineinreicht. Darüber hinaus hat die Corona-Pandemie deutlich gezeigt, dass die bestehenden Hilfesysteme für wohnungslose und obdachlose Menschen anfällig sind. Sie mussten unter den gegebenen Bedingungen des Lockdowns ihre Unterstützungsleistungen mancherorts fast vollständig einstellen³⁰.

Vor diesem Hintergrund setzt sich die AWO für ein ausdifferenziertes, vielfältiges und krisenfestes Hilfesystem ein. Um Wohnungs- und Obdachlosigkeit wirksam zu beenden, muss auf unterschiedlichen Ebenen angesetzt werden. Für Menschen, die bereits ihre Wohnung verloren haben, sind die Angebote so ausdifferenzieren, dass sie die Betroffenen mit ihren unterschiedlichen Ausgangslagen erreichen und angemessene Unterstützung anbieten können. Außerdem braucht es zielgruppenübergreifend eine bessere Vernetzung der bereits bestehenden Hilfeangebote und die Umsetzung innovativer rechtskreisübergreifender Konzepte zur Bekämpfung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit.

Die AWO fordert außerdem:

- **Prävention stärken:** der Erhalt von Wohnraum muss oberste Priorität haben. Durch soziale Angebote und Beratung kann man Menschen in sozialen Problemlagen wirksam und einzelfallgerecht unterstützen. Rechtzeitige Beratung kann Zwangsräumungen und Wohnungsverlust im besten Fall verhindern. Deshalb sollten bevorstehende Zwangsräumungen erfasst und den Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlust sowie zum Erhalt von Wohnraum gemeldet werden. Diese Fachstellen sind entsprechend zu fördern und flächendeckend auszubauen. Wohnungsräumungen von vulnerablen Gruppen sollen nur vollzogen werden können, wenn für diese Ersatzwohnraum und Beratung bereitgestellt wird. Im Besonderen für straffällig gewordene Menschen mit kurzen Haftdauern sollte für den Zeitraum der Haft der Wohnraum gesichert werden.

29 Vgl. Barwick, Blokland 2015 und vgl. Wolf 2020.

30 Vgl. Rosenke, Lotties 2021.

- **Bezahlbaren und sozialgebundenen Wohnraum schaffen:** Wohnungslose Menschen bzw. Familien müssen Zugang zu sozialgebundenem Wohnraum erhalten. Viele Vorurteile gegenüber Menschen ohne Wohnung führen zur Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Darum müssen Belegungsrechte für Wohnungen vorgesehen werden, um sie explizit nur an wohnungslose Menschen vermieten zu können.
- **Menschenwürdige Unterbringung bereitstellen:** Menschen ohne Wohnung benötigen eine menschenwürdige Unterbringung, wenn entgegen allen Bemühungen ein Wohnungsverlust nicht verhindert werden konnte. Dazu sind Mindeststandards für die ordnungsrechtliche Unterbringung festzulegen. Um so schnell wie möglich eine Vermittlung in eigenen Wohnraum zu erreichen, sind zeitnahe und intensive Hilfe und Unterstützung in Form von aufsuchender Sozialarbeit und Streetwork von Nöten. Es muss unbedingt vermieden werden, Menschen ohne Wohnung viele Monate oder gar Jahre in Gemeinschaftsunterkünften, Notquartieren, usw. oder ganz ohne Unterkunft auf der Straße leben zu lassen.
- **Wohnungslosigkeit beenden:** die AWO unterstützt das Ziel der Bundesregierung, Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beenden. Die Erstellung des Wohnungslosenberichts ist dafür ein wichtiger Schritt, weil er das Ausmaß und die Struktur von Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland transparent macht.

Die AWO in der Wohnungsnotfallhilfe

Die AWO setzt sich für ein differenziertes Hilfesystem und innovative Lösungen in der Wohnungsnotfallhilfe ein. Als Praxisbeispiele lassen sich hier neben vielen anderen die [👉 Notübernachtung für Frauen in Berlin](#), das [👉 Wohnprojekt für junge Menschen in Potsdam](#), das [👉 Housing-First-Projekt in Koblenz](#), der [👉 Hilfeverbund Wohnen und Arbeit in Gießen](#), das [👉 OASEN-Konzept in Reutlingen](#) oder der [👉 Beherbergungsbetrieb für Familien und Alleinerziehende in München](#) nennen.

Lebendige Quartiere fördern

Die AWO setzt sich für ein selbstbestimmtes Leben und ein solidarisches, engagiertes Miteinander ein. Dazu braucht es lebendige und vielfältige Nachbarschaften, doch diese gibt es immer seltener: in den Städten nimmt die soziale und demografische Segregation zu³¹. Besonders besorgniserregend ist, dass die soziale Segregation von Kindern sogar noch höher ist³². Immer seltener leben also Menschen aus verschiedenen sozialen Gruppen und verschiedenen Altersgruppen in einer Nachbarschaft, was langfristig den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft schwächt.

Darüber hinaus bedingen demografische, soziale und sozialräumliche Wandlungsprozesse vielfache Herausforderungen und neue Bedarfe, die regional ganz unterschiedlich ausfallen: während Metropolregionen und Großstädte einen beständigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, nimmt die Bevölkerung im ländlichen Raum, insbesondere in den neuen Bundesländern, beständig ab. Im ländlichen Raum stehen grundlegende Infra- und Versorgungsstrukturen den Bewohner*innen nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung³³. Lebensqualität wird heute nicht nur durch bundeseinheitliche Gesetze, sondern auch durch den Wohnort strukturiert.

31 Vgl. Helbig, Jähnen 2018.

32 Vgl. ebd., S. 44ff.

33 Vgl. Neu, Riedel, Stichnoth 2020, S. 129ff.

Die AWO in der Quartiersarbeit

Die AWO ist schon lange in der Quartiersarbeit und Sozialraumentwicklung aktiv und setzt sich für vielfältige, gemeinsam gestaltete Wohnquartiere ein. Ein Beispiel hierfür ist das Bielefelder Modell, das älteren Menschen und Menschen mit Behinderung selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit ermöglicht.

Der quartiersbezogene Ansatz sorgt dafür, dass die Bewohner*innen des Quartiers miteinander in Kontakt treten und an ihrem Wohnumfeld teilhaben können. Mehr über das Bielefelder Modell finden Sie in der  [Broschüre des AWO Kreisverbands Bielefeld e. V.](#)

Quartiersentwicklung ist eine wichtige Möglichkeit, um Sozialräume zu entwickeln und Lebensverhältnisse zu verbessern. Quartiersentwicklung zielt darauf ab, Stadtteile, Quartiere, Gemeinden oder Dörfer gemeinsam mit den Bewohner*innen, der Kommune und lokalen Akteur*innen weiterzuentwickeln. Dabei werden vor Ort vorhandene Ressourcen und Fähigkeiten genutzt, um generationen- und bedarfsgerechte, wohnortnahe Daseinsvorsorge zu befördern, zu entwickeln oder auszubauen, die die Lebensqualität verbessert. Neben einer ausreichenden Nahversorgung mit Dienstleistungen und Gütern des Alltags umfasst das den Ausbau und die Weiterentwicklung notwendiger pflegerisch-medizinischer Angebote, die Sicherstellung bedarfsgerechter Mobilitätsangebote und niedrigschwelliger Teilhabe- und Partizipationsmöglichkeiten wie auch die Gestaltung eines generationengerechten Wohn- und Lebensumfelds.

Dazu fordert die AWO:

- **Quartiersarbeit absichern:** Eine engagierte Quartiersarbeit trägt zur Verbesserung der Lebensqualität und Versorgungssicherheit der Menschen vor Ort bei, sie fördert das bürgerschaftliche Engagement, ermöglicht soziale Teilhabe und hilft gegen Vereinsamung und Isolation. Programme und Förderoptionen von Bund, Ländern und Kommunen zur Quartiersentwicklung, Quartiersbüros und Nachbarschaftszentren müssen langfristig gesichert und verlässlich ausgebaut werden.
- **Neue Mobilität als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstehen:** es ist für ein lebendiges Quartier unabdingbar, dass sich Menschen gut und ihren Bedarfen entsprechend in ihnen bewegen können. Die AWO fordert ein Umdenken in der Verkehrspolitik: der barrierefreie Zugang zu Mobilität muss als Teil der Daseinsvorsorge flächendeckend sichergestellt und eine Gefährdung von Lebensqualität oder Gesundheit durch Verkehr und dessen Auswirkungen ausgeschlossen werden. Dazu braucht es einen grundlegenden Aus- und Umbau der Verkehrsinfrastruktur, der diese inklusiv und für alle erschwinglich macht.
- **Eine gute Sozialraumplanung:** soziale Strukturen sind ständig im Wandel. Fachkräftemangel, demografische und sozialräumliche Transformationsprozesse und Veränderungen in der Arbeits- und Familienwelt – alle diese Entwicklungen führen dazu, dass sich die Bedarfe und die Ansprüche an Sozialräume verändern. Es braucht eine bedarfsgerechte Sozialraumpolitik, bei der die Bewohner*innen frühzeitig einbezogen werden. Förderprogramme von Bund und Ländern unterschiedlicher Bereiche müssen für Maßnahmen insbesondere in benachteiligten Quartieren gebündelt werden. Eine ressortübergreifende Planung ist notwendig.
- **Wohnortnahe Pflege und Betreuung:** für die nächsten Jahre wird ein Anstieg der Zahl der pflegebedürftigen Menschen erwartet. Die Entscheidung über den Wohnort und das grundsätzliche Bedürfnis in den eigenen vier Wänden zu wohnen – auch bei Pflegebedarf oder Behinderung – ist ein hohes Gut. Es braucht daher neben barrierefreiem Wohnraum auch ausreichend Räume und finanzielle Förderung für Träger, die Dienstleistungen in der Pflege, Betreuung und Angebote zur Teilhabe anbieten.

- **Eine starke kommunale Senior*innenarbeit:** Damit Teilhabe verwirklicht werden kann, bedarf es vielfältiger Angebote der Senioren- und Quartiersarbeit sowie Maßnahmen der Gesundheitsförderung und Prävention im Quartier. Die AWO fordert, in den Kommunen einen präventiven Hausbesuch einzuführen, der allen Mitbürger*innen über 75 Jahre zur Verfügung steht. Die AWO fordert § 71 SGB XII in eine verpflichtende Bestimmung zu überführen, um sicherzustellen, dass Kommunen Mittel für die Altenarbeit vorhalten,³⁴ und die Leistungen mit einem kommunalen Basisbudget für Bürger*innen über 65 Jahre zu unterlegen.

³⁴ Vgl. Hellermann 2022.

Literatur

- Ammann, Iris; Mütther, Anna Maria (2022): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung. In BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022. Online abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf?jsessionid=E55E4B0F09FCD1DB-637B9E892E6E0B77.live21301?__blob=publicationFile&v=7 (zuletzt geprüft am 17.05.2023).
- Barwick, Christine; Blokland, Talja (2015): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Marschke, Britta & Brinkmann, Karsten (Hrsg.). „Ich habe nichts gegen Ausländer, aber...“. Alltagsrassismus in Deutschland. S. 229–246, LIT Verlag: Berlin.
- Bergmann, Janis; Salecki, Steven; Weiß, Julika (2022): Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden. Kurzgutachten zu den Auswirkungen der Einführung eines Teilwarmmietenmodells. Im Auftrag des Deutschen Mieterbundes e. V. Online abrufbar unter: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/IOEW_Kurzgutachten_Teilwarmmiete.pdf (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2022): Atlas der Stadt- und Regionalentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Auswirkungen von COVID-19. Online abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2022/atlas-der-stadt-und-regionalentwicklung-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (zuletzt geprüft am 02.05.2023).
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2021): Dritter Teilhabebericht der Bundesregierung über die Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigungen. Teilhabe – Beeinträchtigung – Behinderung. Online abrufbar unter: https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/a125-21-teilhabebericht.pdf?__blob=publicationFile&v=7 (zuletzt geprüft am 28.04.2023).
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2022): Ausmaß und Struktur von Wohnungslosigkeit. Der Wohnungslosenbericht 2022 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. Online abrufbar unter: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/wohnungslosenbericht-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2018): Soziale Wohnungspolitik. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Online abrufbar unter: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=11 (zuletzt geprüft am 21.03.23).
- Deutscher Bundestag (2022): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Jessica Tatti, Caren Lay, Susanne Ferschl, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. Wohnkostenlücke 2021. Drucksache 20/3018. Online abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/20/030/2003018.pdf> (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945. In Aus Politik und Zeitgeschichte 64/20–21, S. 13–19. Online abrufbar unter: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183458/wohnen/> (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Hagelüken, Alexander (2017): Im Villenglück. Zeit. Online abrufbar unter: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2017-03/soziale-ungleichheit-starnberger-see-villa-vermoegen-reichtum/komplettansicht> (zuletzt geprüft am 05.06.2023).
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In sub|urban. Zeitschrift für kritische stadtforschung. Heft 1, S. 75–99.

- Helbig, Marcel; Jähnen, Stefanie (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte. Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper P 2018-001. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. Online abrufbar unter: <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf> (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Held, Tobias; Waltersbacher, Matthias (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. In BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2015. Online abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf;jsessionid=874C6AC512D901240B729FED141A13FD.live11311?__blob=-publicationFile&v=1 (zuletzt geprüft am 17.05.2023).
- Hellermann, Johannes (2022): Die Altenhilfe nach § 71 SGB XII und der rechtliche Rahmen für ihre Weiterentwicklung. Rechtsgutachten. Im Auftrag der BAGSO – Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen e. V. Online abrufbar unter: https://www.bagso.de/fileadmin/user_upload/bagso/06_Veroeffentlichungen/2022/BAGSO_Rechtsgutachten_Altenhilfe_.pdf (zuletzt geprüft am 05.05.2023).
- Hoben, Anna; Kastner, Bernd (2021): Ein Rückschlag für den Mieterschutz. Süddeutsche Zeitung. Online abrufbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-zweckentfremdung-haus-und-grund-urteil-1.5185050> (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Online abrufbar unter: <https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit> (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2021): IBB Wohnungsmarktbericht 2021. Schwerpunktthema: Klimaschutz und Wohnen. Online abrufbar unter: <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.pdf> (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Jan Kuhnert (2022): Konzept für eine neue Wohngemeinnützigkeit. Gutachten von Jan Kuhnert im Auftrag des Deutschen Mieterbundes e.V. Online abrufbar unter: https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/DMB_Gutachten_5.pdf (zuletzt geprüft am 09.05.23).
- Keicher, Rolf (2014): Der Mietspiegel ein Preistreiber? In: Keicher, Rolf & Gillich, Stefan (Hg.): Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum. S. 95-98, Springer VS: Wiesbaden.
- Krätke, Stefan (1995): Stadt – Raum – Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Springer Basel AG: Basel, Boston, Berlin.
- Kronauer, Martin (2022): Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage. In WSI Mitteilungen 75/3 Schwerpunktheft, 188-196.
- Neu, Claudia; Riedel, Lukas; Stichnoth, Holger (2020): Gesellschaftliche und regionale Bedeutung von Daseinsvorsorge sowie der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastruktur. Erstellt im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. Online abrufbar unter: https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Service/Studien/5-studie-zew-goettingen.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (zuletzt geprüft am 09.05.2023).
- Pfeffer-Hoffmann, Christian (2019): Prekär in Berlin. Zusammenhänge zwischen Arbeitsmarktintegration und Wohnungsnotfällen bei EU-Zugewanderten. Mensch und Buch Verlag: Berlin. Online abrufbar unter: <https://minor-kontor.de/wp-content/uploads/2019/04/Prekaer-in-Berlin-Minor-GAB.pdf> (zuletzt geprüft am 06.05.2023).
- Rosenke, Werena; Lotties, Sarah (2021): Corona und die Auswirkungen auf Menschen in Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit und auf das Hilfesystem. Eine Online-Erhebung der BAG Wohnungslosenhilfe. In wohnungslos 1/21, S. 20-24. Online abrufbar unter: https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/DOK/DOK_21_Corona_und_die_Folgen.pdf (zuletzt geprüft am 08.05.2023).

Statistisches Bundesamt (2017): Deutliche Unterschiede in der Wohnsituation von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund. Pressemitteilung 009/17 vom 10.01.2017. Online abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_009_122pdf.pdf?__blob=publication-file (zuletzt geprüft am 09.05.2023).

Statistisches Bundesamt (2022): Wohnkosten: 10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet. Pressemitteilung N054 vom 26.08.2022. Online abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html (zuletzt geprüft am 08.05.2023).

Statistisches Bundesamt (2023): Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert. Pressemitteilung N006 vom 01.02.2023. Online abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html (zuletzt geprüft am 09.05.2023).

Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Herder Verlag: Freiburg im Breisgau.

Von Einem, Eberhard (2016): Das verschlafene Jahrzehnt. In: Von Einem, Eberhard (Hrsg.): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not, S. 17–40, Springer VS: Wiesbaden.

Weißborn, Christine (2016): Wohnen im Luxus-Ghetto. WirtschaftsWoche. Online abrufbar unter: <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/wohnquartiere-fuer-reiche-boomen-wohnen-im-luxus-ghetto/12829060-all.html> (zuletzt geprüft am 05.06.2023).

Wolf, Konrad (2020): „Ich musste mir immer genau überlegen: Muss ich jetzt wirklich raus?“ Zeit. Online abrufbar unter: <https://www.zeit.de/zett/politik/2020-11/wie-menschen-mit-behinderung-auf-dem-wohnungsmarkt-diskriminiert-werden-wohnen-stadt-barrierefrei> (zuletzt geprüft am 09.05.23).

