

## **XIV. Wohnungsbaupolitik**

Wie in unterschiedlichen Studien bereits festgestellt wurde, ist der Wohnungsbau trotz eines Bevölkerungszuwachses in den letzten Jahren dermaßen eingebrochen, dass im Jahr 2002 nur noch ein Drittel der Bauleistung von 1995 erbracht wurde. Im November 2004 stellten die Landesbausparkassen fest, dass es unter der Regierung Teufel zu einem Defizit von über 160 000 Wohnungen gekommen ist. Dabei wurde der öffentlich geförderte Wohnungsbau – mit 20 % am Gesamtanteil ehemals die Stütze des Wohnungsbaus überhaupt – durch drastische Kürzungen im Landeshaushalt nahezu eingestellt. Im Jahr 2000 konnte der Bedarf an neuen Wohnungen noch gedeckt werden. Bis zum Jahr 2003 jedoch sank die Zahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen von 54 000 auf 35 000 ab und ist nach wie vor rückläufig. Im gleichen Zeitraum sank die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen von 4 719 auf nur noch 2 350 ab. Während in eher ländlich strukturierten Gebieten vergleichsweise entspannte Wohnungsmärkte bestehen, entwickelt sich in den Städten – insbesondere in den Universitäts- und Großstädten – ein immenser Wohnungsmangel.

Unverständlich erscheint in dieser Situation, dass es immer noch viel leer stehenden Wohnraum gibt. Die Ursache hierfür ist in den massiven Mietpreissteigerungen – vor allem in den Städten – und den realen Einkommensrückgängen zu suchen. Allein in den letzten fünf Jahren sind die Mieten um mehr als 10 % gestiegen und damit stärker gestiegen als die Inflationsrate. Besonders schlimm ist die Situation daher für die einkommensschwachen und kinderreichen Haushalte geworden. Sie haben bei den vorherrschenden Mietpreisen nahezu keine Chance, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen. Immer mehr Familien mit Kindern wohnen in viel zu kleinen Wohnungen, in denen die Kinder vielfach in demselben Schlafraum nächtigen müssen, in dem auch die Erwachsenen schlafen. Immer mehr Mieter/innen können ihre Wohnungen nicht mehr bezahlen. Die Mietervereine stellen eine deutliche Zunahme entsprechender Räumungsklagen fest. Familiengerechte und dabei noch bezahlbare Wohnungen sind in Baden-Württemberg rar geworden. In der Folge hat die Zahl der Menschen, die auf der Strasse leben, auch im vergleichsweise reichen Baden-Württemberg in den letzten Jahren wieder zugenommen.

### **Der staatlich geförderte Wohnungsbau**

Als nach Ende des Weltkrieges in Folge der ausgebombten Innenstädte Wohnraum rar war, wurde der Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete bzw. Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind, für breite Bevölkerungskreise staatlich gefördert. Da in Zeiten knapper Kassen eine breit gestreute Förderung an die Grenzen der staatlichen Leistungsfähigkeit stieß, wurde im Jahr 2002 auf eine Individualförderung umgestellt. Seither werden mit der so genannten subjektorientierten Förderung nur noch gezielt einzelne Haushalte mit geringen Einkommen und solche, die in Ballungsräumen keine bezahlbare Wohnung finden, entsprechend staatlich gefördert.

In der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus seit Ende des Zweiten Weltkrieges sind die hierfür zur Verfügung gestellten Fördermittel sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene ständig reduziert worden. Während in Baden-Württemberg im Jahr 1993 der enorme Betrag von 1 100 Millionen DM Fördermittel ausgezahlt wurde, waren es im Jahr 2003 nur noch 65,8 Millionen Euro und im Jahr 2004 nur noch 38,5 Millionen Euro.

Bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus gibt der Bund neuerdings nur noch einen weit gefassten Rahmen vor und verteilt Zuschüsse und zinsgünstige Kredite an die Länder, welche

dann ihrerseits Programme erstellen können, die ganz auf ihre Verhältnisse zugeschnitten sind. Über Zweckbindung, Einsatzart und Höhe der Fördermittel entscheiden die Länder also selbst aus eigenem Ermessen. Seither gerät die klassische Förderung sozialer Mietwohnungen, mit langen Belegungs- und Mietpreisbindungen, vor allem in Baden-Württemberg zunehmend ins Aus. Damit wird nach Meinung der WASG der Wohnungsbau durch die Landesregierung vermehrt am Bedarf vorbei gefördert. Noch vor zehn Jahren wurden 57 % der Fördermittel in Mietwohnungen investiert. Heute sind es nur noch etwa 20 %. Die verbleibenden Fördermittel fließen in das selbst genutzte Wohneigentum. Dabei können sich diejenigen, die dringend förderungsbedürftig sind, Wohneigentum überhaupt nicht leisten und müssen in Miete leben!

### **Unsere Forderung: Abbau der Fördermittel stoppen, Fördermittel umverteilen**

Allein in den letzten fünf Jahren sind in Baden-Württemberg mehr als die Hälfte aller Sozialwohnungen verloren gegangen. Dies liegt sowohl an einer stark zurückgehenden Bautätigkeit im Bereich der Sozialwohnungen, als auch an der Tatsache, dass immer mehr der mit Fördermitteln gebauten Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen und die Vermieter somit ihre Mieten frei bestimmen und nach oben drücken können. Damit nimmt die Zahl der zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen kontinuierlich ab. Bundesweit ist damit ein jährlicher Rückgang in Höhe von 100 000 Wohnungen zu verzeichnen.

Die WASG fordert eine deutliche Erhöhung der Fördermittel, wobei wir diese Erhöhung ausschließlich für Sozial-Mietwohnungen verwendet sehen wollen. Wir weisen darauf hin, dass kein Bundesland auf die Zahl der Einwohner bezogen so wenig in den sozialen Wohnungsbau investiert wie Baden-Württemberg. Für das Jahr 2005 stellte Nordrhein-Westfalen pro Einwohner 50,50 Euro, Bayern 12,60 Euro und Baden-Württemberg nur 2,60 Euro zur Verfügung. Die WASG fordert eine deutliche Erhöhung des Fördervolumens für Baden-Württemberg. Für eine bessere Beurteilung des Förderbedarfs plädieren wir außerdem für die Einführung einer statistischen Erhebung zu Wohnungsnot und Obdachlosigkeit. Eine solche Wohnungsnotstatistik ist längst überfällig und soll als Vorbild für eine bundesweite Statistik zunächst in Baden-Württemberg eingeführt werden. Während für die Ausrichtung der Arbeitsmarktpolitik die Wichtigkeit der Arbeitslosenstatistik unbestritten ist, fehlen für den Wohnungsmarkt einheitlich erhobene Zahlen als unabdingbare Grundlage und Steuerungsinstrument einer bedarfsgerechten Wohnungsbaupolitik.

Das Land Baden-Württemberg steht in der Pflicht, bezahlbaren, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Mit staatlicher Förderung geschaffener Wohnraum darf nicht in die Hände von Unternehmen gelangen, deren vorrangigstes Ziel es ist, die Gewinne ihrer Aktionäre zu vervielfältigen. So ist das Verhalten staatlicher Stellen in Bezug auf den Verkauf von 80 000 Wohnungen aus dem Besitz der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) völlig inakzeptabel. Das Bundessozialministerium warb für den Verkauf und wies die widerstrebenden Mieter darauf hin, dass eine Sozialcharta und Schutzklauseln für die Mieter ausgehandelt worden seien. Nachdem die Sozialwohnungen an amerikanische Investoren verkauft waren, erfolgten umgehend massive Mieterhöhungen.

### **Kostenmiete und Fehlbelegungsabgabe**

Anders als im frei finanzierten Wohnungsbau, wo die Miethöhe dem Markt überlassen bleibt, gilt im sozialen Wohnungsbau das Prinzip der Kostenmiete. Dadurch muss der mit

Fördermitteln unterstützte Bauherr eine Wirtschaftlichkeitsrechnung aufstellen, in der aufzulisten ist, wie teuer seine Immobilie mit allen Bau-, Grundstücks- und Nutzungskosten ist. Daraus wird dann die Kostenmiete errechnet, welche die Obergrenze dessen darstellt, was der Bauherr bzw. Eigentümer von seinen Mietern verlangen darf. Nun wurde das Prinzip der Kostenmiete für alle Neubauvorhaben abgeschafft und gilt nur noch für den Altbestand weiter. Dies sieht die WASG als Fehler an und fordert daher eine Rücknahme dieser Umstellung, zumindest für Baden-Württemberg. Wohneigentum, das mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus staatlich gefördert wurde, muss dem sozialen Wohnungsbau auch erhalten bleiben. Es ist nicht vertretbar, dass Eigentümer sich Sinn und Zweck der Förderung entziehen können und der Staat im Anschluss daran gezwungen ist, den bedürftigen Mietern die Differenz zwischen der Kostenmiete und der tatsächlichen Miete zu erstatten. Hier droht der Förderung, die soziale Grundlage verloren zu gehen.

Weiter wehrt sich die WASG gegen aktuelle Forderungen zur Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe. Die Fehlbelegungsabgabe müssen diejenigen Bewohner staatlich geförderter Wohnungen bezahlen, die aufgrund ihres angestiegenen Einkommens einer Förderung gar nicht mehr bedürfen. Die WASG sieht die Abgabe als ein Instrument der sozialen Gerechtigkeit. Schließlich muss ja auch der Staat für diejenigen Bedürftigen Mittel aufbringen, die mangels Angebot eine solche Wohnung gar nicht erhalten können! Gerade in Zeiten knapper Kassen kann Baden-Württemberg es sich nicht leisten, für Bedürftige bestimmte Wohnungen einfach unkontrolliert und uneingeschränkt dem freien Markt zu überlassen.

Die Argumentation der zu hohen Verwaltungskosten ist für uns in keinem Fall nachvollziehbar. Zum einen ist die Höhe der Verwaltungskosten nicht unabänderlich. Werden die Verwaltungskosten tatsächlich zum Problem für die Kommunen, so muss eben die Verfahrensweise überdacht werden. Zum anderen fehlt der Argumentation jede Grundlage, solange sie nicht von denjenigen vorgebracht wird, welche die Verwaltungskosten letztlich zu tragen haben. Die von den Kosten betroffenen Kommunen Baden-Württembergs aber lehnen eine Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe ab. Das ist auch nicht verwunderlich, sind sie ja gerade für den sozialen Wohnungsbau auf die Einnahmen angewiesen, welche die Verwaltungskosten nach wie vor übersteigen. Die Argumentation, dass die Fehlbelegungsabgabe eine Vertreibungsabgabe sei, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da die Einkommensgrenzen in der Vergangenheit dermaßen angehoben wurden, dass nur diejenigen die Fehlbelegungsabgabe bezahlen müssen, die erheblich über den Einkommensgrenzen liegen.

### **Sicherung bezahlbarer, menschenwürdiger Unterkünfte durch das Wohngeld**

Wer nun weder über die notwendigen Mittel verfügt, eine angemessene Wohnung auf dem freien Markt anzumieten, noch mangels Verfügbarkeit eine Sozial-Mietwohnung zugewiesen bekommt, darf nicht auf die Strasse verwiesen werden. Er muss staatlich so unterstützt werden, dass er mit seinen Eigenmitteln und der staatlichen Unterstützung auf dem offenen Wohnungsmarkt eine angemessene Wohnung finden kann. Hierfür wurde das Wohngeld als unverzichtbare und treffsichere Sozialleistung geschaffen.

Schon jetzt ist in Baden-Württemberg die verlässliche Sicherung bedarfsgerechter Unterkünfte über die Sozialhilfe in vielen Stadt- und Landkreisen nicht mehr gegeben. So genannte „Mietobergrenzen“ werden marktfremd und oft willkürlich von den Sozialverwaltungen festgesetzt. Das feste monatliche Budget, das Eigenverantwortlichkeit

und Selbsthilfekräfte fördern sollte und gegen den Widerstand von Fachverbänden und Sachverständigen eingeführt wurde, senkt die den Sozialhilfeempfängern zur Verfügung stehenden Mittel unter das Existenzminimum und zwingt diese Menschen zu einer Lebensweise, die nicht selten nur noch wenig mit Menschenwürde zu tun hat!

Vergleicht man die Mietspiegel mit den Unterkunftspauschalen, mit denen ja nach den in Baden-Württemberg geltenden Sozialhilferichtlinien auch noch Teile der Mietnebenkosten abzugelten sind, so verbleiben mancherorts in unserem Land Deckungslücken von mehr als 35 %! Hinzu kommt, dass das Land Baden-Württemberg bei der Pauschalisierung der Heizkosten mangels geeigneter Vergleichsdaten auf die Pauschalen für die Landesdienstwohnungen zurückgreift. Da aber das Land im Gegensatz zum freien Wohnungsmarkt von seinen Bediensteten weder Nachzahlungen für harte Winter noch für steigende Energiekosten fordert, und die Landesdienstwohnungen in der Regel besser isoliert sind als die Wohnungen der Sozialhilfeempfänger, ist dieser Vergleich untauglich.

Um der von dem ständigen Spardruck der öffentlichen Kassen ausgehenden Gefahr der Vernachlässigung der Wohngeldleistungen für Bedürftige entgegenwirken zu können, fordert die WASG eine bedarfsgerechte Festschreibung und eine gesetzlich festgelegte Dynamisierung des Wohngeldes. Die dynamische Orientierung am Mietspiegel muss gesetzlich vorgeschrieben werden. Damit fordern wir die Rücknahme der unsozialen Pauschalisierung von Sozialhilfeleistungen für Wohnungen in Baden-Württemberg.

### **Förderung barrierefreien Wohnraums**

Gleichberechtigte Teilhabe und Barrierefreiheit sind die Grundvoraussetzungen für die Gleichstellung behinderter Menschen. Mit dem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt auch der Anteil der mobilitätsbehinderten Menschen. Aktuelle Schätzungen gehen davon aus, dass der Anteil dieser Menschen an der Gesamtbevölkerung bereits 30 % beträgt! Dem Statistischen Landesamt zufolge werden im Jahr 2050 ca. 37 % der Menschen über 60 Jahre alt sein. Der Anteil der mobilitätsbehinderten Menschen wird also sicher noch weiter ansteigen. Umso wichtiger ist schon jetzt das barrierefreie Bauen!

In der Landesbauordnung wurden 1995 wichtige Neuregelungen zum barrierefreien Bauen eingefügt. Hiernach müssen öffentlich zugängliche Bauten grundsätzlich barrierefrei errichtet werden. Bei Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohnungen soll die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses gewährleistet sein. Die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen selbst wird nicht gefordert. Hier besteht noch Verbesserungsbedarf! Da die Bestimmungen über das barrierefreie Bauen lediglich den Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohnungen betreffen, ist nur eine geringe Zahl von Gebäuden von der Regelung betroffen. Da die Ergebnisse dieser Förderung den tatsächlichen Gegebenheiten nicht ausreichend Rechnung tragen, fordert die WASG hier Nachbesserungen.

### **Förderung ökologischer Bauweisen**

Im Zuge der Sparmaßnahmen hat Baden-Württemberg verschiedene Programme zur Förderung des Klimaschutzes dermaßen beschnitten, dass diese unterfinanziert sind und wichtige Investitionen nicht mehr getätigt werden können. Um die Förderung ökologischer Bauweisen nicht gänzlich absterben zu lassen, hat die Landesregierung nach einigen Eingaben der Fraktion „Bündnis90/Die Grünen“ Mittel des sozialen Wohnungsbaus umgewidmet und für ökologische Bauweisen zur Verfügung gestellt. Die WASG fordert an dieser Stelle eine Erhöhung der Mittel für ökologische Bauweisen ohne weitere Verringerung der Mittel des

sozialen Wohnungsbaus. Weiter müssen mehr Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, um bereits vorhandenen Wohnraum kostengünstig entsprechend zu renovieren.