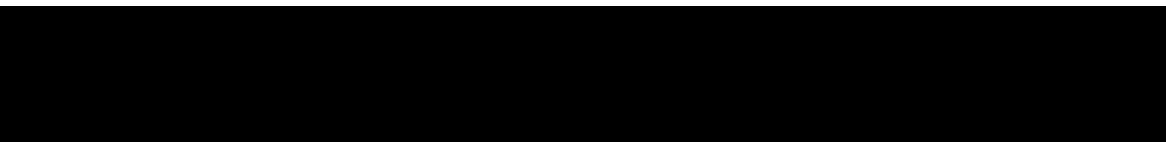


## **Diakonie zur Bundestagswahl: Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gewährleisten**

Diakonie Deutschland, Berlin, 20. Dezember 2024



### **Überblick**

Wohnen ist ein Menschenrecht und die Versorgung aller Menschen in Deutschland mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum eine zentrale Frage sozialer Gerechtigkeit. Leider hat sich trotz großer Aufmerksamkeit für dieses Thema die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren weiter verschlechtert. Es gibt kaum bezahlbare Wohnungen. Das führt zu existentiellen Ängsten und steigender Unsicherheit in großen Teilen der Bevölkerung, fördert die allgemeine Krisenstimmung und gefährdet so die Demokratie in Deutschland. Es sollte also schnell gehandelt werden. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus muss weiter erhöht werden, die Wohngemeinnützigkeit gefördert, und Mieterhöhungen müssen wirksam begrenzt werden.

### **Inhalt**

Diakonie zur Bundestagswahl: Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum gewährleisten .....	1
Überblick .....	1
Lösungsansätze der Diakonie Deutschland .....	2
Anforderungen der Diakonie an die Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung .....	2
• Bezahlbaren Wohnraum schaffen – im Neubau und im Bestand! .....	2
• Wohngemeinnützigkeit attraktiv machen! .....	3
• Verbindliche, wirksame und unbürokratische Regelungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen! .....	3
• Eine angemessene Erstattung der Unterkunftskosten ist kein Fehlanreiz! .....	3
• Gebäudesanierung ja, sozial verträglich!.....	4
• Reform der Schuldenbremse! .....	4

## **Lösungsansätze der Diakonie Deutschland**

Im Rahmen der Daseinsvorsorge hat der Staat dafür zu sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum, so wie andere Güter und Dienstleistungen, ausreichend zur Verfügung steht. Die ausgehende Bundesregierung hat die Dramatik der Lage auf dem Wohnungsmarkt erkannt und hat versucht, hier neue Impulse zu setzen - leider nicht in ausreichendem Maße. Vielfach wurde die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen auch durch Entwicklungen außerhalb der Wohnungspolitik beschränkt. Im Ergebnis hat sich die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Deutschland in den letzten Jahren weiter verschlechtert. Der Bestand von Sozialwohnungen schrumpft. Eine neue Bundesregierung muss hier weiter aktiv bleiben und mutiger werden.

Unterstützung beim Zugang zu angemessenem Wohnraum benötigen insbesondere einkommensarme Haushalte, Alleinstehende mit geringem Einkommen, Familien mit mehreren Kindern und Studierende. Auch Personen und Haushalte mit besonderen sozialen Problemlagen haben auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance. Dazu zählen überschuldete Haushalte, Menschen ohne Arbeit, junge Erwachsene im Anschluss an eine Unterbringung in der Jugendhilfe, wohnungslose Menschen, psychisch Kranke, Menschen mit Suchterkrankung oder Haftentlassene ebenso wie Menschen, die schutzsuchend nach Deutschland gekommen sind.

Aber auch Menschen, die nicht zu diesen Gruppen gehören, finden in vielen Regionen Deutschlands kaum noch eine bezahlbare Wohnung. 14 Prozent der bundesdeutschen Haushalte müssen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen (DIW 2024). Dies führt zu existentiellen Ängsten und steigender Unsicherheit in großen Teilen der Bevölkerung, fördert die allgemeine Krisenstimmung und gefährdet die Demokratie in Deutschland. Menschen, die nicht mehr darauf vertrauen können, dass der demokratische Staat existentielle Grundbedürfnisse erfüllt, wenden sich von dieser Regierungsform ab und autoritären Modellen zu, die vermeintlich einfache Lösungen der Probleme versprechen. Diese Entwicklung kann man weltweit erkennen, und sie macht auch vor Deutschland nicht Halt, wie Wahlergebnisse und Meinungsumfragen der letzten Monate zeigen.

Auch Kirche und Diakonie sind in der Verantwortung, eigene Immobilien oder bebaubare Grundstücke mit der Maßgabe einer Nutzung für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte für eine soziale Wohnungsversorgung einzubringen. Durch Umnutzung kirchlicher oder diakonischer Gebäude und Projekte der Wohnraumteilung können sie außerdem einen innovativen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten.

## **Anforderungen der Diakonie an die Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung**

Von der neuen Bundesregierung erwartet die Diakonie Deutschland Maßnahmen in folgenden Bereichen:

- Bezahlbaren Wohnraum schaffen – im Neubau und im Bestand!**

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund muss weiter erhöht werden. Alle rechtlichen, sozial-, finanz- und förderpolitischen Instrumente müssen genutzt werden, die geeignet sind, das Wohnraumangebot zu erhöhen, die Sozialbindung zu verstetigen und Wohnraumverlust vorzubeugen.

Mehr barrierefreien Wohnraum muss geschaffen werden. Denn nach dem Bundessteilhabegesetz soll es Menschen mit Behinderungen ermöglicht werden, in einer eigenen Wohnung, anstatt in einer stationären Einrichtung zu wohnen.

Angespannte Wohnungsmärkte erhöhen auch das Risiko rassistischer Diskriminierung. Schlupflöcher im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz, die Benachteiligungen ermöglichen, müssen geschlossen werden.

Viele ältere Menschen wollen ihre Wohnfläche verkleinern. Untersuchungen zufolge ergibt sich daraus ein Potential von bis zu 500.000 Wohnungen. Wohnraumagenturen können dabei helfen, gemeinsame Lösungen für Wohnungssuchende und Menschen in zu großen Wohnungen zu finden. Eine Koordinierungsstelle für intergenerationale Wohnpartnerschaften sollte im Rahmen eines Modellprojektes eingerichtet werden.

- **Wohngemeinnützigkeit attraktiv machen!**

Neben der Förderung des zeitlich begrenzten sozialen Wohnungsbaus müssen Anreize dafür geschaffen werden, dass die Wohnungswirtschaft dauerhaft ein großes, nicht auf die Erzielung von Profit abzielendes Segment für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen und für benachteiligte Menschen zur Verfügung stellt. Steuererleichterungen im Rahmen der Wohngemeinnützigkeit können ein solcher Anreiz sein, reichen allein aber nicht aus, sondern müssen, so wie in der Nachkriegszeit, als über die Hälfte der Sozialwohnungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet wurden, durch finanzielle Zuschüsse begleitet werden. Die neue Bundesregierung sollte an die Änderung der Abgabenordnung in der letzten Legislaturperiode anknüpfen und jetzt Investitionszulagen vorsehen, damit sich trotz der gestiegenen Baukosten für die Wohnungswirtschaft ein Einstieg in die Wohngemeinnützigkeit rechnet.

- **Verbindliche, wirksame und unbürokratische Regelungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen!**

Wohnraum ist keine Ware wie andere Konsumgüter; deshalb ist die Sozialverpflichtung, die sich mit nicht selbst genutztem Wohneigentum verbindet, ungleich höher als bei anderen Eigentumsformen. Der Staat muss eingreifen, wenn, wie derzeit, die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum nicht mehr gesichert ist. Notwendig sind verbindliche, wirksame und unbürokratische Regelungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen.

Spekulation mit Immobilien und Bauland ist Einhalt zu gebieten. Spekulationsgewinne aus der Weiterveräußerung von Immobilien sollten steuerlich weitestgehend abgeschöpft werden. Dem Leerstand oder der Zweckentfremdung sowie einer spekulativen Nichtbebauung von Bauland muss mit wirksamen rechtlichen Mitteln begegnet werden.

- **Eine angemessene Erstattung der Unterkunftskosten ist kein Fehlanreiz!**

Bürgergeldbeziehenden werden die Kosten der Unterkunft erstattet. Die gezahlten Beträge haben aber nicht Schritt gehalten mit der Explosion der Mietpreise in den letzten Jahren. Die Erstattungsregelung der Kosten der Unterkunft müssen an die tatsächliche Lage auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden. Die Angemessenheit kann nur in Bezug auf tatsächlich zugänglichen Wohnraum festgestellt werden, nicht einfach aus den günstigeren Bestandsmieten. Bisher führen Aufforderungen zu Mietkostensenkung dazu, dass die Differenz zwischen Erstattung und Wohnkosten vom Regelsatz ausgeglichen werden muss – auch dann, wenn es keine realistische Umzugsoption in eine günstigere Wohnung gibt.

Eine Pauschalierung der Unterkunftskosten führt zu einer Unterdeckung der Bedarfe und ist daher abzulehnen. Kautionen oder Genossenschaftsanteile sowie

Vermittlungskosten sind in der Grundsicherung uneingeschränkt als einmalige Leistungen zu übernehmen. Etwaige Rückzahlungen sind direkt zwischen Vermieter:innen und Jobcentern abzurechnen, um eine Minderung des Regelsatzes durch Darlehensrückzahlungen zu verhindern.

Vorgesehene Mietkostenbeteiligungen dürfen bei Frauen, die in entsprechenden Wohnformen Schutz vor Gewalt suchen, nicht dazu führen, dass ihnen dieser Schutz versagt bleibt.

Die Sonderregelungen für unter 25-Jährige in der Grundsicherung verhindern in der Regel das selbständige Wohnen junger Erwachsener, sind diskriminierend und deshalb zurückzunehmen.

- **Gebäudesanierung ja, sozial verträglich!**

Die Folgen des Klimawandels müssen gemildert werden. Der Gebäudesektor hinkt hier weit hinterher. Der hohe Investitionsbedarf übersteigt die finanziellen Möglichkeiten vieler Eigentümer:innen und Mieterinnen. Die Kosten müssen gerecht verteilt werden. Hinzu kommt, dass gerade benachteiligte und arme Menschen häufig in Gebäuden mit besonders schlechter Energieeffizienz wohnen. Diese müssen zuerst saniert werden. Denn die energetische Sanierung hilft nicht nur dem Klima, sie spart den Bewohner:innen auch Heizkosten. Dabei muss gelten: ein höherer energetischer Standard muss bei der Feststellung der Angemessenheit von Wohnkosten in der Grundsicherung wie bei anderen sozialpolitischen Förderungen Berücksichtigung finden. Und: Sanierungskosten dürfen nicht einfach auf die Mieter:innen umgelegt werden, sondern brauchen den Ausgleich durch sozialverträgliche Förderprogramme, die die jeweiligen Einkommenssituation berücksichtigen.

- **Reform der Schuldenbremse!**

Nach jahrelangen Versäumnissen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird die Wende am Wohnungsmarkt nur mit massiver staatlicher finanzieller Hilfe gelingen. Mit der derzeitigen Finanzarchitektur wird das nicht zu leisten sein. Die Diakonie fordert deshalb eine Reform der Schuldenbremse, des Erbschaftssteuerrechts sowie die Wiedereinführung einer Vermögenssteuer.