

Eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft ist: bezahlbar, bedarfsgerecht und inklusiv

Positionen zur Bundestagswahl von Diakonie Deutschland und Bundesverband evangelische Behindertenhilfe

Angemessener Wohnraum ist Voraussetzung für ein Leben in Gesundheit und Wohlbefinden. Vordringliches Ziel in der Wohnungspolitik muss es daher sein, inklusiven und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der für alle Menschen bezahlbar ist. Umfängliche Barrierefreiheit ist nach unserer Überzeugung zudem eine maßgebliche Voraussetzung für gleichberechtigte Teilhabe in der Gesellschaft. Der Bedarf an Wohnraum, der allen Menschen offensteht und bezahlbar ist, ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Gleichzeitig ist zu wenig bezahlbarer, inklusiver und nachhaltiger Wohnraum entstanden, um diesen Bedarf decken zu können. Dabei ist die Schaffung und Sicherung sozialen Wohnraums ein unverzichtbarer Teil der Daseinsvorsorge. Staat und Zivilgesellschaft müssen die drängende soziale Frage in der nächsten Legislaturperiode endlich **gemeinsam und kooperativ** angehen.

Als Fürsprecher hilfsbedürftiger Menschen sowie als Vertreter unserer diakonischen Dienste und Einrichtungen können wir den drängenden Handlungsbedarf praxisnah aus erster Hand ableiten. Wir berücksichtigen dabei neben der **ökologischen und ökonomischen Perspektive vor allem auch die soziale Dimension**. Denn es gilt mehr denn je, die Vielfalt und den Zusammenhalt im Stadtquartier zu fördern und es für alle Menschen, unabhängig von ihrem sozialen Hintergrund oder ihrer Herkunft, als gemeinsamen Lebensraum zu gestalten.

Wenn es darum geht, soziale Unterstützung zu garantieren, sind wir seit langer Zeit im Wohnungsbau und der Quartiersentwicklung **verlässliche Partner** für Kommunen und sozialraumorientierte Unternehmer. Unsere Mitglieder beraten Hilfesuchende, geben Unterstützung, bieten Lebenshilfen an und sind damit Ansprechpartner für Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Unsere Beratungsleistungen und Wohnraumangebote entlasten damit kommunale Behörden – gleichzeitig sind wir im Quartier erste Ansprechpartner, wenn es um die Aufnahme und Versorgung Hilfesuchender geht.

Gerne möchten wir weiterhin einen maßgeblichen Beitrag zum bezahlbaren, bedarfsgerechten und inklusiven Wohnen leisten.

Allerdings wird uns diese Arbeit im Kontext steigender Preise, höherer Auflagen und weniger Möglichkeiten zum Bauen, Ankaufen und Anmieten immer weiter erschwert. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen und bestehenden zu erhalten, braucht es auf allen politischen Ebenen Veränderungen.

Diakonie Deutschland
Evangelisches Werk für
Diakonie und Entwicklung e.V.
Caroline-Michaelis-Straße 1
10115 Berlin

Zentrum Recht und Wirtschaft
Dr. Natascha Sasserath-Alberti
Rechtsanwältin
(Syndikusrechtsanwältin)
Zentrumsleiterin
T +49 30 652 11-1598
F +49 30 652 11-38598
M +49 0173-2549 733
n.sasserath-alberti@diakonie.de
www.diakonie.de



Bundesverband evangelische
Behindertenhilfe e.V. (BeB)
Invalidenstraße 29
10115 Berlin

Barbara Heuerding
Geschäftsführerin
Rechtsanwältin
(Syndikusrechtsanwältin)
T +49 30 83001-270
heuerding@beb-ev.de
www.beb-ev.de

Wir, die Diakonie Deutschland und der Bundesverband evangelische Behindertenhilfe (BeB), bringen uns deshalb in die neue Legislaturperiode mit Gestaltungsvorschlägen für eine bezahlbare, soziale und inklusive Wohnungspolitik ein.

Der **Bund** muss die **Attraktivität des sozialen Wohnungsbaus stärken** und die notwendigen Anstrengungen auf Landes- und Kommunalebene durch folgende Maßnahmen unterstützen:

1. Ausbau der sozialen Wohnraumförderung (Bund)

- **Verstärkung der Steuerungswirkung des Bundes durch soziale Zweckbindung** an Investitionen durch Bundesmittel in bestehenden oder neuen Wohnraum auf Länderebene.
- **Unbürokratische Ausgestaltung der Förderlinien.**
- **Bestehende Förderprogramme verbessern:**
 - Die Rahmenbedingungen für das **KfW-Förderprogramm** „Altersgerecht Umbauen“ verstetigen, finanziell aufwerten und um den Punkt des inklusiven Wohnens ergänzen.
 - In die Städtebauförderung „**Sozialer Zusammenhalt**“ weiter investieren.
 - **Neue Förderlinien auf Bundes- und Landesebene entsprechend bestehender Bedarfe entwickeln:** zweckgebundene Förderprogramme für Länder z. B. zum **Ankauf von Belegungsbindungen** oder der **Optimierung des Belegungstausches**.

2. Verbreiterung der Angebotspalette von bedarfsgerechtem und inklusivem Wohnraum

Das Engagement zur Schaffung von bezahlbarem, bedarfsgerechtem und inklusivem Wohnraum ist in Deutschland zu gering. Neben einer grundlegenden Stärkung des vorhandenen Systems der sozialpolitischen Wohnungspolitik und Engagement der Kommunen müssen sozial engagierte Akteure im Wohnungsmarkt (wieder) zurückgewonnen werden. Neben Genossenschaften, Stiftungen und Wohnungsbaugesellschaften der Kirchen gehören dazu auch gemeinnützige diakonische Einrichtungen.

<https://www.diakonie-rwl.de/themen/soziale-hilfen/praxisleitfaden-wohnraum-planen>

<https://www.diakonie-rwl.de/sites/default/files/publikationen/wohnraum-broschure-web.pdf>

Die Geschäftsfelder einer gemeinnützigen sozialen Einrichtung sind rechtlich begrenzt. Derzeit darf eine gemeinnützige Einrichtung im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Tätigkeit keinen preisgünstigen Wohnraum anbieten, sondern müsste Marktpreise verlangen. Es bedarf einer Regelung zur Wohngemeinnützigkeit im Gemeinnützigkeitsrecht.

Diese Problematik wird in einigen aktuellen Wahlprogrammen der Parteien mit der Forderung zur Einführung einer „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ aufgegriffen. Als bereits engagierte sowie **neu zu gewinnende gemeinwohlorientierte Akteure im Wohnungsbau** bringen wir uns gerne mit unserem **besonderen Blick für hilfsbedürftige und sozial benachteiligte Menschen** gemeinsam in die Diskussion zur weiteren Ausgestaltung notwendiger ordnungspolitischer Instrumente im sozialen Wohnungsbau ein. Wir wollen unseren Beitrag dazu leisten, dass unter sozialpolitischen Aspekten wichtige Förder- und Regulierungsinstrumente für die wohnungs- und baupolitische Praxis nachhaltig geschaffen werden.

Konkretisierung der aus Sicht der Diakonie Deutschland und des BeB notwendigen Eckpunkte für die Ausgestaltung einer Wohngemeinnützigkeit

Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit im Rahmen einer Gemeinnützigkeitsreform.

Durch die partielle Steuerbefreiung wohngemeinnütziger Unternehmen werden die Liquidität und die Rentabilität des betreffenden Unternehmens steuerlich mit dem Ziel entlastet, günstigen Wohnraum für hilfsbedürftige Menschen anzubieten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass Überschüsse nur für die gemeinnützigen Zwecke verwendet werden können. Die Stärkung eines klaren, bewährten und für alle Rechtsformen wählbaren Regulierungskriteriums bildet die Voraussetzung dafür, die finanzielle Förderung, Vergabe und sonstige Unterstützungsmaßnahmen des Staates mit dem Ziel, das notwendige Angebot an bezahlbarem, sozialem und inklusivem Wohnraum in Deutschland auf eine breitere Basis zu stellen.

Zu den allgemeinen Forderungen für eine notwendige Gemeinnützigkeitsreform vgl.

https://www.bagfw.de/fileadmin/user_upload/Veroeffentlichungen/Publikationen/Forderungspapiere_2021/BT-Wahl_2021_Gemein_Steuern.pdf

3. Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke zum Wohnungsneubau für hilfsbedürftige Menschen verbessern

Zur Umsetzung unseres wohnungspolitischen sozialen Engagements brauchen wir Bauland, das wir unter Zugrundelegung sozialer und ökologischer Aspekte für Mensch und Umwelt bedarfsgerecht bebauen können.

- **Verbilligungsrichtlinie anpassen (Zuteilung von Grundstücken):** Änderung der Verbilligungsrichtlinie dahingehend, dass soziale gemeinnützige Einrichtungen und kirchliche Träger ebenfalls ein Erstzugriffsrecht erhalten und den Gebietskörperschaften gleichgestellt werden.

- Schaffung eines **Fonds für Bauland zum Wohnungsbau für hilfsbedürftige Menschen/für gemeinnützige Bauherren**: Kostengünstiges Bauland ist in Ballungsräumen das Nadelöhr für jedes Bauvorhaben zugunsten von hilfsbedürftigen Menschen. Der Fonds muss mit einer Verpflichtung der öffentlichen Hand verbunden sein, die darin befindlichen Flächen entsprechend dem Bedarf für den Wohnungsbau einzusetzen.
- **Konzeptvergaben** konsequent bei der Bauplanung anwenden
 - **Kooperation** von gemeinnützigen sozialen Einrichtungen und klassischen Wohnungsunternehmen als neues Bewertungskriterium aufnehmen, um eine sozial ausgewogene, inklusive und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung zu fördern (Kombination von sozialer Dienstleistung und Wohnraum).
 - Förderung von **kleinen bis mittelständischen Akteuren** bei der Erstellung von Unterlagen zu Konzeptvergaben. Kosten und Aufwand für einzureichende Wettbewerbsunterlagen stehen gerade für KMU oftmals im Missverhältnis. Die Quartiersarbeit lebt jedoch gerade auch von dezentralen und flexiblen Strukturen vor Ort.
- **Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen durch Vergabe von Erbbaurechten**

Wir halten Erbbaurechte in geeigneter Ausgestaltung für einen wichtigen Baustein, um mehr bezahlbaren, bedarfsgerechten und inklusiven Wohnraum zu ermöglichen. Rechtsgrundlagen und Praxis müssen an die heutigen Erfordernisse angepasst werden. Regulatorische Benachteiligungen eines Erbbauberechtigten gegenüber einem Erwerber müssen beseitigt werden.

4. Klimapolitische Maßnahmen

Klimaschutz ist notwendig. Er muss für die Mieter*innen bezahlbar bleiben und für die Vermieter*innen am Ende des Tages auch wirtschaftlich sein.

Die Vereinbarung der Ziele von Klimaschutz und sozialer Gerechtigkeit kann nicht ohne staatliche Förderung gelingen.

- Finanzierung zum Beispiel aus der CO₂-Bepreisung.
- **Höhere Förderungen** des Bundes und der Länder zur **klimaneutralen Sanierung** alter Gebäude.
- **Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** im Kontext der Energieeinsparung betrachten (auch die sogenannte „graue“ Energie), sodass die Länge der Nutzungsdauer von Gebäuden ebenfalls eingerechnet und honoriert wird.

5. Notwendige Maßnahmen auf Landes- und Kommunalebene zur Sicherstellung einheitlicher Lebensverhältnisse in Deutschland

Wohnungs- und Bodenpolitik ist in der konkreten Umsetzung vor Ort primär Sache der Länder und Kommunen. Auf Länderebene und kommunaler Ebene sind – im gesamten Bundesgebiet - Förderprogramme und Steuererleichterungen gefragt.

- **Barrierefreie Bürger*innenbeteiligung:** Beteiligung von Menschen im Quartier, freier Wohlfahrtspflege und weiteren Verbänden bzw. Beiräten (z. B. Interessenvertretungen der Menschen mit Behinderung) bei der Bauplanung ermöglichen oder konsequenter einbinden.
- **Stärkung des Quartiersmanagements** auch außerhalb der reinen Städtebauförderung.
- **In den Kommunen braucht es schnellere Verfahren:**
 - Entbürokratisierung oder Vereinfachungen auf kommunaler Ebene, wie Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren oder ein digitales Verzeichnis über alle bebaubaren Grundstücke.
 - Erhöhung der **Genehmigungskapazitäten**.
 - Bessere **Verzahnung/ Zusammenlegung** der Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren.
 - **Planungssicherheit** herstellen durch eine nachhaltigere, datenbasierte Projektförderung

Verfasst von: Diakonie Deutschland und BeB
Stand: Juni, 2021