

**Deutscher Caritasverband e.V.**  
Eva Welskop-Deffaa  
Vorstand für Sozial- und Fachpolitik  
Karlstraße 40, 79104 Freiburg  
Telefon-Zentrale 0761 200-0

**Familienbund der Katholiken**  
Stefan Becker  
Präsident  
Littenstraße 108, 10179 Berlin  
Telefon-Zentrale 030 326756-0

**Katholischer Siedlungsdienst e.V.**  
Ulrich Müller  
Geschäftsführender Vorstand  
Reinhardtstraße 13, 10117 Berlin  
Telefon-Zentrale 030 280 936 50

20. September 2018

## Impulspapier

### Mehr bezahlbarer Wohnraum für Familien!

#### Impulspapier des Deutschen Caritasverbandes, des Familienbundes der Katholiken und des Katholischen Siedlungsdienstes

In Deutschlands Metropolen und attraktiven Kleinstädten ist Wohnraum in den zurückliegenden zehn Jahren zu einem knappen Gut geworden, ganz gleich ob zur Miete oder zum Kauf, ob Wohnung oder Haus. Die Immobilienseiten der Zeitungen, Mietpreisspiegel und Neuvertragsmieten verzeichnen vielerorts empfindliche Preissteigerungen. Der rasante Wohnpreisanstieg ist von der Entwicklung der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte deutlich abgekoppelt. Eine Entspannung ist nicht in Sicht.

Diese Entwicklung stellt für Familien in verschiedenen Lebensphasen und -situationen eine besonders große Belastung dar. Anlässlich der „Halbzeit“ der Jahreskampagne des Deutschen Caritasverbandes „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“<sup>1</sup> fordern der Deutsche Caritasverband (DCV) als Wohlfahrtsverband, der Familienbund der Katholiken als starke Stimme für Familien und der Katholische Siedlungsdienst (KSD) als wohnungswirtschaftlicher Akteur der Kirche die Politik gemeinsam auf, ihre wohnungspolitischen Anstrengungen zu forcieren: Familien brauchen bezahlbaren Wohnraum!

---

<sup>1</sup> Zum Kampagnenstart veröffentlichte der DCV im Januar 2018 ein sozialpolitisches Positionspapier, das die besondere Betroffenheit von Familien bereits ansprach. Es wird mit diesem gemeinsamen Impulspapier vertieft. Das Positionspapier ist abzurufen unter [www.zuhause-für-jeden.de](http://www.zuhause-für-jeden.de). Dort heißt es u. a. „Aufgrund der stark steigenden Neuvertragsmieten sind zudem diejenigen Haushalte betroffen, die ihre bisherige Wohnung aus familiären ... Gründen aufgeben müssen – sei es wegen einer bevorstehenden Familiengründung, im Trennungsfall, nach dem Auszug von Kindern oder bei einem Arbeitsplatzwechsel.“

## I. Familien auf dem Wohnungsmarkt

### ***Wie stellt sich der Wohnungsmarkt für Familien dar?***

Besonders betroffen vom Preisanstieg und den Engpässen des Wohnungsmarktes sind viele Familien: Sie sind auf größere Wohnungen mit einem familiengerechten Wohnumfeld angewiesen. Sie benötigen Kitas, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Sie müssen aus dem Einkommen der Eltern den Unterhalt und die Kosten des Wohnraumbedarfs für die ganze Familie bestreiten.

Für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen in den Ballungszentren stellt sich die Situation verschärft dar: Es fallen immer mehr mietpreisgebundene Wohnungen aus der Sozialbindung, ohne dass der Neubau im sozialen Wohnungsbau damit Schritt hält, Wartelisten sind lang. Auch die Angemessenheitsgrenzen der berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft für Bezieher/innen von Transferleistungen (u. a. nach SGB II) können mit den gestiegenen Mietpreisen nicht mithalten. Anpassungen im Wohngeldniveau haben viel zu selten stattgefunden, um eine adäquate Unterstützung zu gewährleisten.

Familien mit mittleren Einkommen stehen ihrerseits vor Herausforderungen: Sie verdienen zu viel für eine Sozialwohnung, aber zu wenig, um sich eine marktübliche Wohnung dort, wo es Arbeit gibt, leisten zu können. Ein Umzug in eine passendere Wohnung ist in vielen Städten Deutschlands kaum mehr möglich – Familien bleiben in beengten Verhältnissen wohnen<sup>2</sup> oder sie bleiben nach dem Auszug der Kinder in einer unnötig großen Wohnung, weil eine finanzierbare kleinere Alternative nicht zu finden ist.

Auch jenseits der großen Ballungszentren entstehen Probleme für Familien. In ländlichen Gebieten verweisen Gemeinden. Die Infrastruktur, auf die Familien angewiesen sind, dünnt dort weiter aus und verstärkt so den Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte.

### ***Welche Folgen haben die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt für Familien?***

Familien, die ins Umland der Städte gedrängt werden, wo die benötigte Infrastruktur, Bildungs- und Betreuungsangebote schwächer ausgebaut sind, leiden unter langen Fahrtwegen – sie verkürzen nicht zuletzt die gemeinsame Familienzeit. In den urbanen Peripherien, die über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen, steigen die Mieten oft ebenso rasant wie in den Städten selbst.

Einkommensarme Familien finden oftmals nur in Quartieren mit geringer Bau- und Lebensqualität eine Wohnung, was zu sozialer Polarisierung und Segregation führt. Die Wohn- und Lebensbedingungen in solchen, von vielfachen Belastungen geprägten Räumen, verstärken soziale und gesundheitliche Benachteiligungen. Kinder und Jugendliche werden in ihrer Sozialisation stark von ihrem Umfeld geprägt. Problematische Quartiere verstärken problembelastete Familienkonstellationen und konterkarieren eine Kultur des unbeschwerten Aufwachsens.

---

<sup>2</sup> In den sieben großen Ballungszentren muss eine vierköpfige Familie weit überdurchschnittliche Einkommen erzielen, um eine Wohnung in ausreichender Größe mieten zu können, vgl. Prognos: Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten, Stuttgart/Freiburg 2017, S. 26.

Nicht selten leben Familien in beengten Wohnverhältnissen, was das Familienklima negativ beeinflussen und die Bewegungs- und Entwicklungsmöglichkeiten von Kindern einschränken kann. Gerade für Kleinkinder stellt die Wohnung in der Anfangsphase des Lebens den ersten und wichtigsten Erlebnis- und Erfahrungsraum dar. Drei Viertel der Deutschen sehen die Entwicklungschancen von Kindern durch die steigenden Wohnkosten schon heute als beeinträchtigt an, so die Studie des Deutschen Caritasverbandes zum Start seiner Jahreskampagne „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“.<sup>3</sup>

Mietsteigerungen, die deutlich über die Lohnentwicklung hinausgehen, haben spürbare monetäre Effekte auf das Leben der Menschen, da Wohnkosten zu den größten monatlichen Ausgaben zählen. Sie bestimmen das verbleibende, für die tägliche Lebenshaltung verfügbare Einkommen. Da aus dem Familieneinkommen mehrere nicht erwerbsfähige und/oder nicht voll erwerbstätige Personen unterhalten werden müssen, treffen steigende Wohnkosten Familien in besonderer Weise.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, der Anteil der Miete am Einkommen, beträgt bundesweit 27 Prozent. In den unteren Einkommensgruppen liegt der Anteil bei über 40 Prozent. Besonders betroffen sind allein lebende Menschen, aber auch allein erziehende Elternteile.<sup>4</sup> Wer nach Trennung und Scheidung einen Neustart für sich und seine Kinder gestalten möchte, erlebt die doppelte Miete als besondere Belastung. Von den allein/getrennt erziehenden Eltern müssen fast 75 Prozent eine Wohnkostenbelastung von über 40 Prozent des Einkommens<sup>5</sup> schultern. Konsumausgaben müssen stark eingeschränkt werden, das Verschuldungsrisiko wächst. In den Schuldnerberatungsstellen steigt der Anteil derer, die nach Trennung und Scheidung (durch verschiedene mit der Finanzierung der Wohnung verbundene Probleme) in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.<sup>6</sup>

### **Was heißt „Familienfreundlichkeit“ beim Wohnen konkret?**

Familiengerechtes Wohnen setzt voraus, dass für Familien ausreichend bezahlbarer Wohnraum in entsprechender Größe und Qualität vorhanden ist. Der Wohnraum muss in den unterschiedlichen Phasen des Familienlebens hinreichende Kommunikations- und Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder bieten. Wohnungen sollten dabei nicht starr auf die aktuelle Familiengröße zugeschnitten, sondern flexibel nutzbar sein, da sich die Wohnbedürfnisse von Familien mit dem Älterwerden der Kinder verändern.

Ein familienfreundliches Wohnumfeld trägt darüber hinaus maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität von Familien bei. Dazu gehören Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, nachbarschaftliche Netzwerke und Kontakt- und Vernetzungsangebote für alle sowie eine familienfreundliche Infrastruktur.<sup>7</sup> Eine soziale

<sup>3</sup> [https://www.zuhause-fuer-jeden.de/wp-content/uploads/2018/01/2018-01-08\\_Menschenrecht-auf-Wohnen\\_PK-fassung\\_final.pdf](https://www.zuhause-fuer-jeden.de/wp-content/uploads/2018/01/2018-01-08_Menschenrecht-auf-Wohnen_PK-fassung_final.pdf)

<sup>4</sup> 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin 2017, S. 364.

<sup>5</sup> Prof. Dr. Annette Spellerberg, Lebst Du nur oder wohnst Du auch? Wohnungspolitik als soziale Frage. Unveröffentlichter Vortrag bei der Tagung „Wohnen und Armut im Quartier. Jeder Mensch braucht ein Zuhause, 8. März 2018, Gelsenkirchen.

<sup>6</sup> 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, 2017, S. 492.

<sup>7</sup> FamilienForschung Ba-Wü, „Familie und Wohnen“, 2013.

Durchmischung verhindert Stigmatisierung und fördert Selbsthilfekräfte durch Begegnung und Austausch unterschiedlicher Milieus.

## **II. Was ist zu tun, um Familien auf dem Wohnungsmarkt zu unterstützen?**

Es gibt nicht die eine Stellschraube, um der Wohnungsknappheit und steigenden Mieten für Familien zu begegnen. Nur ein Maßnahmenmix, der bei den unterschiedlichen föderalen Ebenen und Akteuren des Wohnungsmarktes ansetzt, kann helfen, die Situation für alle nachhaltig zu verbessern. Familien profitieren in besonderer Weise von einer allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes, bedürfen aber auch der gezielten Förderung. Wichtig ist, dass Stadt und Land von der Politik gleichermaßen in den Blick genommen werden. Dafür braucht es nicht nur mehr staatliche Finanzmittel für die Wohnungsbauförderung, sondern auch adäquate, an sozialen Bedarfen ausgerichtete Rahmenbedingungen von der Wohneigentumsförderung über ein verschiedene Interessen zum Ausgleich bringendes Mietrecht bis hin zu einer generationengerechten Stadt- und Raumentwicklung.

### **1. Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen – gerade für Familien**

Familien auf der Suche nach einer passenden bezahlbaren Wohnung profitieren in erster Linie von einem erweiterten Wohnungs- und Immobilienangebot im bezahlbaren Segment, so wie andere Bevölkerungsgruppen auch. Für eine familienfreundliche Wohnungspolitik müssen daher mehr Wohnungen gebaut werden, die auch für Familien im unteren und mittleren Einkommenssegment erschwinglich sind. Konkret bedeutet dies:

- Deutliche Ausweitung des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus. Dabei muss darauf geachtet werden, dass Wohnraum entsteht, der die heutigen Familienrealitäten angemessen berücksichtigt.
- Intelligente Nachverdichtung auf bislang unbebauten Grundstücken sowie die Ausweisung und Entwicklung von mehr Bauland unter Berücksichtigung der Erfordernisse „grüner Lungen“ und freier Flächen, die gerade auch für Kinder und Familien als Spielplätze und Parks unverzichtbar sind.
- Möglichkeiten der Kommunen, der Länder und des Bundes zu schaffen, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben; die Vergabe der Grundstücke durch Konzeptvergabe oder Erbbaurechte an gemeinwohlorientierte Unternehmen für den Familienwohnungsbau zu befördern.
- Umsetzung von Konzepten zur lebensphasengerechten Gestaltung von Wohnflächen.

### **2. Spekulation und Zweckentfremdung von Wohnraum verhindern**

Die durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts<sup>8</sup> angestoßene Reform der Grundsteuer muss zu einer Verhinderung der Spekulation mit unbebautem Boden führen, die

---

<sup>8</sup> BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14

Nutzung von Bauland für die Wohnbebauung fördern und der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenwirken.

### 3. Unterstützung von Familien beim Erwerb von Wohnungseigentum

Die gezielte Wohneigentumsförderung von Familien kann Mietwohnungsmärkte entlasten helfen, den Erwerb von Wohneigentum erleichtern und damit ein Baustein der Alterssicherung sein sowie zur Stabilisierung im Quartier beitragen. Die Instrumente müssen die Zielgruppe effektiv unterstützen und vor Verschuldungsrisiken schützen. Für angespannte Wohnungsmärkte müssen die Maßnahmen so ausgestaltet werden, dass die Preissteigerung nicht noch weiter befeuert wird.

- Reform der Grunderwerbsteuer, u.a. durch die Einführung eines nach Kinderzahl gestaffelten Freibetrags.
- Baukindergeld, das von der Politik sozial ausgewogen zu gestalten ist, und vergünstigte Vergabe von Krediten an Familien für den Erwerb eines Eigenheims bzw. ein Bürgschaftsprogramm der KfW-Bank, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen. Dadurch kann das beim Erwerb notwendige Eigenkapital gesenkt werden.
- Einführung des Bestellerprinzips bei den Maklerkosten beim Erwerb von Wohneigentum analog zum Mietmarkt, um die Erwerbsnebenkosten zu senken.

### 4. Mietrecht und Wohngeldrecht

- Die Regelungen für die Mietspiegel sind weiterzuentwickeln.
- Der Gesetzgeber ist dringend aufgerufen, den Wertungswiderspruch zwischen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsrückstand und der ordentlichen Kündigung aus demselben Grund zu lösen. Gerade für Familien, die mit großer Mühe den Zahlungsrückstand ausgeglichen haben, um die fristlose Kündigung abzuwenden, ist die weiter bestehende Gültigkeit der ordentlichen Kündigung eine unverständliche Härte.
- Das Wohngeld muss in seiner Funktion als vorgelagertes Instrument sozialer Wohnungspolitik für Familien gestärkt werden. Mietzuschüsse für Wohngeldhaushalte müssen besser und regelmäßig an die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden. Die jetzigen Beträge werden den aktuellen Verhältnissen nicht immer gerecht.<sup>9</sup>

### 5. Familiengerechte Entwicklung der Quartiere

Quartiersentwicklung und Quartiersarbeit erfolgt bislang in erster Linie im Zuge von befristeten Förderprogrammen des Bundes. Die Erweiterung und systematische

---

<sup>9</sup> Ähnliches gilt für die Kosten der Unterkunft (KdU), vgl. dazu „Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB II und XII rechtssicher und auskömmlich ermitteln: Fachpolitischer Impuls des Deutschen Caritasverbands zur Jahreskampagne 2018. Freiburg 19.02.2018“

Verstetigung dieses Aufgabenfeldes ist anzustreben, damit hier die Ressourcen nachbarschaftlichen und bürgerschaftlichen Engagements effektiv einfließen können. In der Stadtentwicklung muss eine soziale Durchmischung, familienfreundliche und generationengerechte Gestaltung handlungsleitend sein.

Soziale Quartiere sind besonders für Familien mit heranwachsenden Kindern eine wichtige Bedingung familiengerechten Wohnens. Jugendliche brauchen Möglichkeiten, im häuslichen Umfeld Freunde zu treffen und mit ihnen unbeschwert Zeit verbringen zu können. Familienfreundlichkeit darf in der Wohnungsbau- und Stadtteilpolitik nicht bei Familien mit Grundschulkindern enden.

## **6. Wohnungswechsel erleichtern**

Viele ältere Menschen würden nach dem Auszug ihrer Kinder lieber in kleineren, altersgerechten Wohnungen wohnen. Familien mit kleinen Kindern hingegen benötigen größere Wohnungen. Hier müssen Wege gefunden werden, diese Tauschpotenziale über Anreize wie Umbauhilfen, organisierten Wohnungstausch oder generationenübergreifende Wohnmodelle zum Nutzen älterer Menschen und Familien gleichermaßen zu realisieren. Dabei muss sichergestellt werden, dass ältere Menschen in ihrem Quartier verbleiben können. Denn eine Begegnung der Generationen im Quartier fördert den sozialen Zusammenhalt.

**III. Der Deutsche Caritasverband, der Familienbund der Katholiken und der Katholische Siedlungsdienst setzen sich gemeinsam dafür ein, das Menschenrecht auf Wohnen als Recht für Familien durchzusetzen. Auch mit ihren eigenen Immobilien können die Kirchen dazu einen Beitrag leisten.**

### **1. Mobilisierung von Flächen**

Die Kirchen und ihre Wohlfahrtsverbände verfügen über Flächen und Immobilien, die zur Linderung der Wohnungsnot genutzt werden können. Grundstücke können entweder in Eigenregie bebaut oder in Erbpacht vergeben werden. Dabei sollte sozialer Wohnungsbau immer Teil der Neubaustrategie sein. Inklusive Quartierskonzepte, die Wohnen von Alt und Jung, von Menschen mit und ohne Behinderung, mit und ohne Migrationshintergrund fördern, sollten von kirchlichen Trägern aktiv unterstützt werden.

### **2. Reduktion des Erbbauzinses**

In Zeiten stark steigender Grundstückspreise sollte der Erbbauzins den Bodenrichtwert und die konkrete Familiensituation berücksichtigen, damit die Wohnkosten und Mieten in Erbpacht nicht weiter explodieren.

### 3. Kirche als Initiator von sozialen Gruppenbauvorhaben

Um künftig mehr attraktiven Wohnraum für Familien und sozial benachteiligte Menschen zu haben, könnte die Kirche Initiator von „sozialen Gruppenbauvorhaben“ werden und sich in Form von Projektentwicklungen engagieren. Die Idee dahinter: Die Kirche bringt verschiedene soziale Akteure zusammen, um gemeinsam soziale Bauprojekte zu realisieren, die den je individuellen Interessen und Bedürfnissen der Nutzer/innen entsprechen, jenseits der einschlägigen Profitabilitätskriterien des Wohnungsmarktes. Der Vorteil solcher Projekte gegenüber einer marktüblichen Immobilienprojektierung ist vor allem das verbundene kulturelle Kapital, das damit gehoben wird. Die katholischen Siedlungswerke legen in vielerlei Hinsicht Zeugnis ab, wie sozial sinnstiftende Vorhaben auf dem Wohnungsmarkt umgesetzt werden können.

Berlin/ Freiburg, 20. September 2018

Eva M. Welskop-Deffaa  
Vorstand Sozial- und  
Fachpolitik  
Deutscher  
Caritasverband e.V.

Stefan Becker  
Präsident  
Familienbund der  
Katholiken

Ulrich Müller  
Geschäftsführender  
Vorstand  
Katholischer  
Siedlungsdienst

Ihre Ansprechpartner/innen:

**Deutscher Caritasverband:**

Karin Vorhoff, Referatsleitung Sozialraum, Engagement und Besondere Lebenslagen  
Telefon-Durchwahl: 0761 200 197, [Karin.vorhoff@caritas.de](mailto:Karin.vorhoff@caritas.de)

Astrid Schaffert, Referentin

Telefon-Durchwahl: 0761 200 449, [Astrid.schaffert@caritas.de](mailto:Astrid.schaffert@caritas.de)

**Familienbund der Katholiken:**

Sascha Nicolai, Referent Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon-Durchwahl: 030 326 756 16, [nicolai@familienbund.org](mailto:nicolai@familienbund.org)

**Katholischer Siedlungsdienst:**

Ulrich Müller, Geschäftsführender Vorstand  
Telefon-Durchwahl: 030 280 936 50, [info@KSD-eV.de](mailto:info@KSD-eV.de)