



Bundesverband e. V.

# Wohnen.Menschen.Recht

*Wohnraum ist Lebensgrundlage und keine Ware*

Stand 6.6.2018

## **Impressum**

Herausgeber: AWO Bundesverband e. V.  
Heinrich-Albertz-Haus  
Blücherstraße 62 / 63  
10961 Berlin  
Telefon: +49(0)30-26309-0  
Telefax: +49(0)30-26309-32599  
E-Mail: [info@awo.org](mailto:info@awo.org)  
Internet: [www.awo.org](http://www.awo.org)

Verantwortlich: Wolfgang Stadler, Vorstandsvorsitzender  
Redaktion: Brigitte Döcker, Anna Droste-Franke, Sophie Schwab  
Layout / Satz: Linda Kutzki – textsalz

© AWO Bundesverband e. V.

Juli 2018

Abdruck, auch in Auszügen, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Alle Rechte vorbehalten

# Inhalt

<b>Problembeschreibung/Handlungsbedarf</b>	5
<b>Forderungen/ Vorschläge:</b>	9
<b>Forderungen der AWO</b>	9
1. Verankerung des Rechts auf Wohnen im Grundgesetz:	9
2. Sozialen und barrierefreien/barrierereduzierten Wohnungsbau stärken	10
3. Mietpreiserhöhungen begrenzen/drosseln	11
4. Zusätzliche Wohnraumgewinnung/-erhaltung	12
5. Wohnungslosigkeit verhindern	12
6. Zwangsräumungen und Verdrängung durch Sanierungsmaßnahmen stoppen	13
7. Diskriminierung verhindern	13
8. Energie- und Wasserpreise sozial ausgestalten	13
9. Wohngeld/Kosten der Unterkunft (KdU) regelmäßig der Lebensrealität anpassen	13
10. Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor	14
11. Quartiersentwicklung stärken	14
<b>Ausblick</b>	15

## Liebe Leserin, lieber Leser,

die Wohnung, das Zuhause ist von existentieller Bedeutung für jeden Menschen. Für das Gefühl beheimatet zu sein und zu wissen, wo man hingehört, sind die eigenen vier Wände grundlegend. Die Vorstellung bei Bedarf keine bezahlbare Wohnung zu finden, ist bedrohlich und erschreckend und verursacht erhebliche Existenzängste.

Gegenwärtig ist der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum mit guter infrastruktureller Anbindung in Deutschland für immer mehr Menschen schwierig geworden. Personen mit geringem und auch mitt-

leren Einkommen müssen entweder lange Wartezeiten in Kauf nehmen bis sie geeigneten Wohnraum gefunden haben oder werden zunehmend aus bestimmten Wohnquartieren verdrängt. Für eine inklusive Gesellschaft sind Wohnquartiere zu gestalten, die Leben in Vielfalt möglich macht.

Vor diesem Hintergrund hat das Präsidium des AWO Bundesverbandes im Juni 2018 das vorliegende Positionspapier beschlossen. Über Ihr Interesse und Ihre Unterstützung würden wir uns sehr freuen.

Prof. Dr. Thomas Beyer

Stellvertretender Vorsitzender des Präsidiums der AWO

Vorsitzender des Fachausschusses Soziales und Gesundheit des Präsidiums der AWO

## Problembeschreibung/Handlungsbedarf

25.000 Menschen demonstrierten Mitte April 2018 „für eine solidarische Stadt, die kein Geschäftsmodell ist, sondern Lebensraum für Alle – unabhängig von Herkunft, Sprache, Alter, Behinderung oder Einkommen, in der die Häuser fürs Wohnen und nicht für den Profit gebaut werden, in der Menschen nicht mehr in Notunterkünften und Heimen leben müssen, und in der Wohnraum Allgemeingut wird. Sie forderten einen radikalen Kurswechsel in der Wohnungs- und Mietpolitik!“<sup>1</sup>. Diese Menschen mussten ihrem Ärger Luft machen und ein Zeichen dafür setzen, dass sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt ändern, denn viele von ihnen befürchteten, sich durch Mieterhöhungen ihre Wohnung bald nicht mehr leisten zu können, andere hätten eigentlich Anspruch auf eine Sozialwohnung, allerdings fehlen die Angebote.

Ein weiteres Beispiel der verheerenden Situation auf dem Wohnungsmarkt: Über 800 Menschen kamen zur Besichtigung einer schönen renovierten Wohnung, die nicht nur zentral in Berlin-Prenzlauer Berg gelegen, sondern zusätzlich für einen großen Teil der Bevölkerung bezahlbar ist<sup>2</sup>. Aber über 799 Menschen mussten, ohne eine neue Bleibe gefunden zu haben, nach Hause gehen und sich weiter dem Kampf um die wenigen bezahlbaren Wohnungen aussetzen.

All dies ist erschreckende Realität. In den verschiedenen Ballungsgebieten aber auch in manchen ländlichen Regionen Deutschlands ist die Entwicklung vergleichbar: die Mieten steigen in horrende Höhen und es gibt kaum mehr bezahlbaren Wohnraum. Dies ist für fast alle Bevölkerungsgruppen zu einem großen Problem geworden, denn es hat den Mittelstand erreicht. Für jene, die sich am untersten Rand der Einkommensverteilung befinden, stellt dies eine quasi unüberwindbare Hürde dar. Alleinerziehende, ältere Menschen mit geringer Rente, Studierende und Auszubildende wie auch Geflüchtete, ALG II-Empfänger\*innen oder Familien mit Kindern oder Familien mit geringem/mittlerem Einkom-

men, sie alle haben keinerlei Chancen auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt. Die Situation ist nicht nur für Privatpersonen schwierig, sondern auch für alle Träger sozialer Arbeit, die auf Wohnungen, Unterkünfte und/ oder Räumlichkeiten zur Umsetzung ihrer Dienste und Angebote angewiesen sind. Wie beispielsweise Träger\*innen von Frauenhäusern oder Notunterkünften für wohnungslose & suchtkranke Menschen, Seniorenheimen und Wohngemeinschaften, in denen bspw. Jugendliche mit psychischen Problemen betreut werden, finden kaum noch Räumlichkeiten in geeigneter Lage.

- Vor diesem Hintergrund stellen sich verschiedene Fragen: Welche Maßnahmen sind geeignet, die gegenwärtige Situation zu entschärfen und mittelfristig die Wohnsituation der Menschen erheblich zu verbessern?
- Gibt es einen gesetzlichen Anspruch auf Wohnraum?
- Wie kann ausreichender Wohnraum geschaffen werden?
- Wie kann eine Sicherung des bezahlbaren Wohnraums erfolgen und wo liegt die Verantwortlichkeit bei der Umsetzung geeigneter Maßnahmen?

Das **Recht auf Wohnen** wurde vor vielen Jahren international als verbrieftes Menschenrecht anerkannt. Als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard ist es in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 und in dem von Deutschland ratifizierten UN-Sozialpakt von 1966 (seit 1976 in Kraft) fest verankert. Das Menschenrecht auf Wohnen fordert die hinreichende Verfügbarkeit und den Schutz angemessenen Wohnraums, einen offenen, diskriminierungsfreien und bezahlbaren Zugang zu Wohnraum sowie eine menschenwürdige Wohnqualität und Wohnlage.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Aufruf der Demo „Gemeinsam gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn“, die am 14. April in Berlin stattfand. Online abrufbar: <http://mietenwahnsinn.info/>. Letzter Zugriff: 25.04.2018.

<sup>2</sup> Vgl. Unruh (2017): „Massenansturm nach Inserat – 800 Bewerber für eine Wohnung im Prenzlauer Berg“. In RBB24. Online abrufbar: <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2017/10/800-bewerber-fuer-eine-wohnung-in-berlin-prenzlauer-berg.html>. Letzter Zugriff: 16.01.2018.

<sup>3</sup> Vgl. Krennerich (2013): Das Recht auf Wohnen – ein Menschenrecht auch in Deutschland. In Nürnberger Menschenrechtszentrum. Online abrufbar: <http://www.menschenrechte.org/lang/>

In Deutschland gibt es bislang kein ausreichendes Äquivalent im Grundgesetz zu diesem Menschenrecht. Und auch Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes, „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ scheint jegliche Bedeutung verloren zu haben. Das Wohnen gestaltet sich überwiegend durch die Regularien des Marktes, orientiert sich also an Gewinnen und Profiten anstatt nach dem Bedarf der Menschen: Gut 40 % der deutschen Großstadt-Haushalte müssen mehr als 30 % ihres Einkommens aufbringen, um ihre Miete zu begleichen.<sup>4</sup> Laut einer Studie der Hans-Böckler Stiftung<sup>5</sup>, gilt eine Mietbelastungsquote von über 30 % als schwierig, weil nach Abzug der Miete kaum noch Geld für die restlichen Lebenshaltungskosten übrig bleibt. Dies gilt selbstverständlich insbesondere für diejenigen mit geringem Einkommen. Auch Vermieter\*innen ziehen hier mittlerweile eine Grenze und vermieten eine entsprechend teure Wohnung an eine bestimmte Klientel erst gar nicht, weil sie befürchten, dass sich diese Mieter\*innen die Wohnung auf Dauer nicht leisten können.<sup>6</sup> Etwa 1,3 Mio. Haushalte der untersuchten 77 Großstädte (mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen) haben nach Abzug der Bruttokaltmiete ein Resteinkommen, das unterhalb der Hartz IV-Regelsätze liegt. 5,6 Mio. Haushalte benötigen derzeit eine Sozialwohnung. Doch es stehen nur ca. 1,3 Mio. Sozialwohnungen zur Verfügung. Die Situation wird sich voraussichtlich sogar noch verschärfen, so dass 2018 etwa 536.000 Menschen wohnungslos sein werden.<sup>7</sup>

Bei der Frage nach der Entwicklung der **Mietpreissteigerungen** sind regionale Disparitäten zu verzeichnen. Das Wachstum der inserierten Mietpreise erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 % in sog. A-Städten<sup>8</sup> wie Berlin, München oder Frankfurt. In den sog. B-Städten<sup>9</sup> wie Leipzig oder Hannover stiegen die Mieten um 5 % an.<sup>10</sup> Eine Hochrechnung aus dem Jahr 2017 des Instituts der deutschen Wirtschaft im Auftrag des Immobilieninvestors d.i.i. zeigt auf, dass bis 2020 bundesweit etwa 385.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken; bis 2020 insgesamt mehr als 1,5 Mio. Wohnungen. Der Bedarf wuchs u. a. durch die Binnenwanderung und die Zuwanderung. Dennoch wird nur ein Bruchteil von dem gebaut, was benötigt wird. Den Berechnungen zufolge wird auf ganz Deutschland bezogen etwa nur die Hälfte des Bedarfs gedeckt. Je nach Region bzw. Großstadt wächst das Missverhältnis, insbesondere deshalb, weil Wohnungen häufig in den entlegenen Bezirken/Orten gebaut werden und zudem, weil häufig Luxuswohnungen anstatt bezahlbare Wohnungen gebaut werden.<sup>11</sup> Der Wohnungsmarkt bewegt sich in eine Schiefelage, in der es viele Verlierer\*innen gibt. Es muss dringend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden: für Menschen mit geringem Einkommen, Menschen, die in einer Notlage sind oder nach Deutschland eingewandert sind. Diese unterschiedlichen Gruppen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

---

de/wsk-rechte/das-recht-auf-wohnen-ein-menschenrecht-auch-in-deutschland. Letzter Zugriff: 01.02.2018.

<sup>4</sup> Vgl. Lebuhn/Holm/Juncker/Neizel (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“. In Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.). Mitbestimmung. Forschung. Stipendien. Online abrufbar: [https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/99313.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf). Letzter Zugriff: 01.02.2018

<sup>5</sup> Vgl. ebenda

<sup>6</sup> Vgl. ebenda

<sup>7</sup> Vgl. ebenda

<sup>8</sup> A-Städte: Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Quelle: [http://www.riwis.de/online\\_test/info.php3?cityid=&info\\_topic=allg](http://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg)

<sup>9</sup> B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Quelle: [http://www.riwis.de/online\\_test/info.php3?cityid=&info\\_topic=allg](http://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg)

<sup>10</sup> Quelle: empirica <http://www.immobilien-zeitung.de/1000049613/mietpreissteigerungen-hinken-kaufpreisen-hinterher>

<sup>11</sup> Stocker (2017): Deutschland baut zu wenige Wohnungen – und die falschen. In: Welt online 07.02.2017. Online abrufbar: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article161872459/Deutschland-baut-zu-wenige-Wohnungen-und-die-falschen.html>. Letzter Zugriff: 02.02.2018

Zur Entwicklung der Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt trägt die Orientierung am **Miet-spiegel** für die Bemessung der Neumieten bei. Gemäß § 558 Abs. 2 BGB dürfen zur Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Dadurch werden systematisch exponentielle Mieterhöhungen für die Folgejahre festgeschrieben. Da auf diese Weise keine Durchschnittsmiete ermittelt wird, ist der Begriff des Mietspiegels irreführend. Passender ist daher von einem Miet-*erhöhung*-spiegel zu sprechen. Alle Mietverhältnisse, die vor mehr als vier Jahren abgeschlossen wurden und alle seit vier Jahren unveränderten Mieten werden bei der Erstellung des Mietspiegels überhaupt nicht berücksichtigt.

Im Sommer 2015 unternahm die damalige Bundesregierung einen ersten Versuch, den angespannten Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen. Zum 01. Juni 2015 ist das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG<sup>12</sup>), die sog. **Mietpreisbremse**, in Kraft getreten: bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden. Die Länder wurden ermächtigt, für höchstens fünf Jahre Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. Die Mietpreisbremse gilt jedoch nicht, wenn auf eine Wohnung eine der folgenden Ausnahmeregelungen zutrifft: die/ der Vormieter\* in hat schon mehr bezahlt, als dies aufgrund der Mietpreisbremse zulässig wäre, bei der Wohnung handelt es sich um einen Neubau oder die Wohnung wurde umfassend renoviert.

In der Praxis zeigen die Regelungen der Mietpreisbremse aus verschiedenen Gründen nicht die gewünschte Wirkung: ein Großteil der Vermieter\*innen hält sich nicht an die gesetzlichen Regelungen. Zudem können Mieter\*innen oft nicht erkennen, ob ihr\*e Vermieter\*in gegen die Mietpreisbremse verstößt, auch weil Vermieter\*innen bei einer Neuvermietung nicht verpflichtet sind, die bisherige Miete anzugeben. Die Mieter\*innen sind angesichts der angespannten Lage erleichtert, überhaupt eine Wohnung gefun-

den zu haben, und gehen deshalb nicht gegen zu hohe Mieten vor. Seit Einführung der Mietpreisbremse gibt es deshalb die Forderung, z. B. des Deutschen Mieterbundes, die Mietpreisbremse anzupassen, um die Mieten realitätsnäher abzubilden und durch die „eingebaute Systematik rasant steigende Mieten“ zu verhindern. Am 14. Juni 2016 erfolgte eine Bundesratsinitiative durch das Land Berlin zur Dämpfung der Mientwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen. Bislang (Stand 01/2018) erfolgte keine Änderung durch den Gesetzgeber. Allein das Berliner Landgericht kam in einem Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 (Aktenzeichen: 67 S 149/17) zu der Überzeugung, dass es die Mietpreisbremse für verfassungswidrig hält. Allerdings bleibt diese Einschätzung wirkungslos, da über die Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes nur das Bundesverfassungsgericht urteilen kann.

Ein weiteres Instrument, mit dem der Anstieg des Mietniveaus in besonders gefährdeten Stadtteilen gebremst werden kann, ist der sog. **Milieuschutz** (§ 172 BauGB). Wo eine Milieuschutzverordnung gilt, müssen sich Eigentümer\*innen Umbauten, Modernisierungen, Nutzungsänderungen und Abrisse von der Kommune genehmigen lassen. Wenn durch eine Baumaßnahme die vorhandene Bevölkerungsstruktur gefährdet wird, kann die Genehmigung versagt werden. Der Milieuschutz ist kein Schutzinstrument für den\*die einzelne\*n Mieter\*in, sondern für die Gesamtheit der Bewohner\*innen. Aber auch er kann allein nicht als Allheilmittel gegen Mietpreissteigerungen verstanden werden. Denn wenn bspw. in einem unsanierten Haus eine Zentralheizung und/oder Bäder eingebaut werden sowie die Außenwände, Kellerdecken und Dächer gedämmt werden, dann greift er nicht. Allerdings kann in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für fünf Jahre untersagt werden. Hierfür muss aber auch eine entsprechende Verordnung erlassen werden, wie es in Hamburg derzeit der Fall ist.

Neben der Verfügbarkeit und der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist angesichts des **demografischen Wandels** und den Anforderungen einer inklusiven Gesellschaft eine sehr dringliche Forderung, dass Wohnungen altengerecht bzw. bei Neubauten barrierefrei und bei Altbauten zumindest barriereeroduziert sind. Die Realität sieht aber so aus, dass die Zahl altengerechter Wohnungen deutlich

<sup>12</sup> Gesetz vom 21.4.2015, BGBl. I, S. 610.

unterhalb von 10 % liegt. Die vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) durchgeführte Studie „Wohnen im Alter“ aus dem Jahr 2011 liefert derzeit die aktuellsten und differenziertesten Daten hierzu. Demnach bewohnen insgesamt 5,2 % der 2009 befragten Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) weitgehend altersgerechte Wohnungen, d. h. es sind nicht mehr als drei Stufen beim Zugang zur Wohnung, keine Treppen in der Wohnung, ausreichende Türbreiten, ausreichende Bewegungsflächen im Sanitärbereich sowie eine bodengleiche Dusche vorhanden.

Dies entspricht bei ca. 11 Mio. Seniorenhaushalten ca. 570.000 barrierereduzierten Wohneinheiten in Deutschland. Aus der KDA-Studie lässt

sich zudem ermitteln, dass gegenwärtig 7,7 % der Seniorenhaushalte mit pflegebedürftigem Mitglied in altersgerechten Wohnungen leben. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass in rd. 92 % der aktuell von Senioren bewohnten Wohnungen spätestens bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit bzw. bei rd. 95 % der Seniorenhaushalte bei Auftreten von Mobilitätseinschränkungen Handlungsbedarf besteht.“<sup>13</sup> Diese Zahlen sind angesichts des demografischen Wandels höchst besorgniserregend und zeigen einen dringenden Handlungsbedarf auf.

---

<sup>13</sup> Vgl. Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn März 2014, S. 8



## Forderungen/Vorschläge

Damit angemessener, bezahlbarer und menschenwürdiger Wohnraum für alle zur Verfügung steht, muss die Politik ein Maßnahmenbündel auf den Weg bringen. Die AWO sieht hierbei die Verantwortung sowohl auf der Länder-, als auch auf der kommunalen Ebene. Aber auch der Bund darf in diesen Fragen nicht aus der Verantwortung entlassen werden. Hierbei gibt es sicherlich Lösungsoptionen, die kurzfristig umgesetzt werden könnten und welche, die eher einen Paradigmenwechsel anstreben und somit langfristige Ziele sind. Darüber hinaus wird hier auch auf Lösungsoptionen verwiesen, die sich für eine bessere Quartiersentwicklung aussprechen, die wiederum den sozialen Diensten zugutekommen.

Die AWO begrüßt, dass die Bundesregierung dem Problem des schwindenden bezahlbaren Wohnraums große Bedeutung beimisst. Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD zur 19. Legislaturperiode werden verschiedene Instrumente benannt, die für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen sollen. Die Bundesregierung fokussiert dabei auf die Eigenheimfinanzierung, wogegen grundlegend nichts einzuwenden ist. Es ist aber

fraglich, ob die genannte Methode „Baukindergeld“ nicht langfristig sogar kontraproduktiv sein könnte. Damit werden die Immobilienpreise noch weiter in die Höhe schnellen, da der Wettbewerb um das knappe Bauland in Ballungsgebieten mit dem genannten Instrumentarium weiter verschärft wird<sup>14</sup>. Zudem werden auch jene Haushalte damit gefördert, die das Baukindergeld aufgrund ausreichenden Haushaltseinkommens nicht benötigen und das auf Kosten der Steuerzahler\*innen.<sup>15</sup>

Auch wenn laut DIW Berlin knapp 90 % der Haushalte davon profitieren würden, so sind die genannten Probleme nicht von der Hand zu weisen. Besser für die Eigenheimförderung scheint die Bürgerbürgschaft der Förderbank KfW zu sein, die ebenfalls im Koalitionsvertrag aufgeführt wird. Es sind nämlich häufig nicht die laufenden Tilgungsraten, die die Menschen am Eigenheimerwerb hindern, sondern das erforderliche Eigenkapital. Eine Bürgerschaft kann hier helfen, da sie am tatsächlich vorhandenen Eigenkapital der Menschen anknüpft.<sup>16</sup>

### Forderungen der AWO

Die AWO konzentriert sich im Folgenden auf die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Mietwohnraum, weil die Mehrheit der Menschen (55 % der Menschen in Deutschland) zur Miete woh-

nen.<sup>17</sup> Dies, weil sie entweder nicht die finanziellen Kapazitäten aufbringen können bzw. sich nicht jahrzehntelang verschulden möchten oder weil sie einen grundlegenden Schutz erfahren.

## 1. Verankerung des Rechts auf Wohnen im Grundgesetz

Auch wenn das Dach über dem Kopf als ein existenzielles Bedürfnis im Rahmen des Grundrechts auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus der Verbindung der Menschenwürdegarantie und des Sozialstaatsprin-

zips anerkannt ist, so gilt es wie im international verbrieften Menschenrecht auf Wohnen, im Grundgesetz nachzubessern. Das Recht auf Wohnen ist unverzichtbar und deshalb fordert die AWO die Verankerung des Rechts auf Wohnen im

<sup>14</sup> „Bauland kostet dort, wo mehr als eine halbe Millionen Menschen leben, heute rund 60 % mehr als im Jahr 2010. In Städten mit mehr als 200.000 Einwohner\*innen sind es sogar 90 %. Da alles bei rückläufigen Verkäufen und Bauplätzen, was ein klares Indiz dafür ist, dass die Reserven für Baugebiete allmählich aufgebraucht sind. Die Grenze des Finanzierbaren wird durch das Baukindergeld nur noch weiter nach oben geschoben.“ (Claus Michelsen: Baukindergeld löst nicht Probleme auf dem Wohnungsmarkt. DIW Wochenbericht, Nr. 13+14, 2018)

<sup>15</sup> Vgl. ebenda

<sup>16</sup> Vgl. ebenda

<sup>17</sup> Ergebnis einer Untersuchung des „Verbändebündnisses Wohnperspektive Eigentum“

Grundgesetz. Einzelne Bundesländer wie Bayern, Brandenburg oder Berlin haben in ihren Landesverfassungen das Recht auf Wohnen aufgegriffen, aber leider blieb das bisher ohne wirklich nennenswerte rechtspraktische Bedeutung. Eine Verfassungsänderung würde diesen Umstand beheben. Die Verankerung des Menschenrechts auf Wohnen im Grundgesetz macht daraus eine moderne, zukunftsorientierte Verfassung und setzt gleichzeitig ein Zeichen, welche Bedeutung diesem Prinzip beigemessen wird.

Auch wenn dadurch noch lange kein Wohnraum entsteht, so erhöht sich durch diese Maßnahme der Druck auf die Verantwortlichen ausreichend angemessenen Wohnraum schaffen zu müssen. Damit es bei diesem Punkt also nicht bei reiner Symbolpolitik bleibt, müssen weitere Maßnahmen eingeleitet werden. Mit der Verankerung des Menschenrechts auf Wohnen im Grundgesetz würde ein erster wichtiger Schritt unternommen werden.

## 2. Sozialen und barrierefreien/barrierereduzierten Wohnungsbau stärken

Das Defizit bei dem sozialen Wohnungsbau ist offensichtlich. Es gibt einen Bedarf an etwa 80.000 neuen Sozialwohnungen jährlich.<sup>18</sup> Den Sozialen Wohnungsbau zu forcieren, ist insbesondere für Haushalte mit niedrigen Einkommen unerlässlich. Dem großen Bedarf stehen nur knapp 25.000 neue Sozialwohnungen gegenüber, die 2016 geschaffen wurden. Hinzu kommt, dass nicht nur zu wenig neue Sozialwohnungen gebaut werden, sondern auch noch viele aus der Sozialbindung herausfallen. 2012 bis 2015 allein waren das ca. 297.000 Wohnungen. Die öffentlichen Investitionen können bislang nicht nachhaltig wirken, weil die Belegungsbindung sehr begrenzt ist. Es besteht dringender Handlungsbedarf, d. h. Bund und Länder müssen stark in den sozialen Wohnungsbau investieren.

Von besonderer Bedeutung sind zudem **altersgerechtes und barrierefreies Wohnen**: Es ist der Wunsch eines Großteils der Menschen in ihrer Häuslichkeit bzw. in ihrem bekannten Wohnumfeld alt zu werden und hier ihre letzte Lebensphase zu verbringen. Der Anteil älterer und hochaltriger Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt kontinuierlich an. Die AWO fordert deshalb Investitionen in nachhaltige und barrierefreie Neubauten sowie in eine entsprechende Bestandssanierung zu fördern.

Insgesamt muss a) nicht nur der Neubau von Sozialmietwohnungen allgemein angegangen wer-

den, sondern b) auch der Ausbau der mittelbaren Belegungsbindungen – also der Erhalt der bereits bestehenden Sozialwohnungen garantiert werden.

Zu a) Für die Neuschaffung von Sozialwohnungen hält die AWO die bisherigen Aufstockungen der Bundesmittel für nicht ausreichend. Die AWO fordert, dass die Bundesregierung hier deutlich nachbessert. **Die öffentlichen Investitionen des Bundes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus müssen verstärkt und sichergestellt werden.** Zudem müssen weitere öffentliche Mittel eingesetzt werden, um den Rückgang des Angebotes an Sozialwohnungen zu stoppen. Die Länder müssen diese Finanzmittel zweckgerichtet investieren: Finanzielle Leistungen für sozialen Wohnungsbau werden in den Ländern häufig nicht für diesen Zweck eingesetzt. Hier muss eine Klausel geschaffen werden, die sie zur zweckentsprechenden Nutzung verpflichtet. Daneben muss der Bund die Kommunen im Bereich des (sozialen) Wohnungsbaus unterstützen können, indem ihm ein Mitspracherecht eingeräumt wird.

Zu b) Um den Bestand an Sozialwohnungen zu erhalten, sollten Kommunen die ausgelaufenen Bindungen zurückkaufen. Überdies ist es notwendig, dass Bund und Länder eindeutige Zweckbindungen dieser Investitionen für die soziale Wohn-/Mietaufförderung vereinbaren, damit eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur auch räumlich ermöglicht wird.

<sup>18</sup> Wörrle (2018): Geld ist da, aber Länder bauen nicht Sozialer Wohnungsbau: Bau fordert Änderung des Grundgesetzes. In Deutsche Handwerkszeitung 26.01.2018. Online abrufbar: <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/sozialer-wohnungsbau-bau-fordert-aenderung-des-grundgesetzes/150/3094/364930>. Letzter Zugriff: 02.02.2018

Es braucht insgesamt bessere Rahmenbedingungen bei der finanziellen Förderung von bezahlbarem Wohnungsbau. Zum einen stellen derzeit die Rahmenbedingungen bei finanzieller Förderung für Kommunen bzw. kommunale Wohnungsbaunternehmen eine große Herausforderung dar, weshalb die Bedingungen für die Finanzierung von Sozialwohnungen u. a. **einfacher/unbürokratischer gestaltet werden** müssen. Des Weiteren würde es den Prozess unterstützen, wenn eine bessere Förderkultur geschaffen wird, indem bspw. **mehr Zuschüsse anstatt Darlehen** vergeben werden.

Um den Bedarf der Menschen besser in der Wohnungsmarktpolitik berücksichtigen zu können, sollten entsprechende regelmäßige Sozialberichte der Kommunen aufgelegt werden. Oder es muss, Ähnliches fordert auch die Nationale Armutskonferenz, eine gesetzlich verpflichtende, bundeseinheitliche, geschlechtsdifferenzierte Wohnungsbedarfsstatistik eingeführt werden, um rechtzeitig reagieren zu können. Hierzu gelten auch angemessene Reaktionen auf die Bedarfe von Menschen, die zwar keinen Anspruch auf einen Wohnberichtigungsschein haben, dennoch eine für kleine bis mittlere Einkommen bezahlbare Wohnung benötigen.

### 3. Mietpreiserhöhungen begrenzen/drosseln

Um Mietpreiserhöhungen zu begrenzen, sind aus Sicht der AWO eine Reihe von Maßnahmen erforderlich:

- **Eine wirksame Mietpreisbremse schaffen:** Ausnahmeregelungen, die eine Überschreitung des Mietanstiegs um mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete legitimieren, sind abzuschaffen. Darüber hinaus muss die Wirkung der Mietpreisbremse durch Einführung von Informationspflichten des Vermieters zu Mietbeginn verbessert werden. Genauso wichtig ist es aber, Sanktionen für Vermieter\*innen in das Gesetz aufzunehmen, die sich nicht an die Mietpreisbremsenregelungen halten.
- **Mietpreisspiegel auf den Prüfstand stellen:** Die Orientierung am Mietspiegel als Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete muss angepasst werden, indem die bisherige Praxis zur Erstellung des Mietpreisspiegels um berücksichtigungsfähige Datenbasis verbreitert wird. Die preissteigernde Berücksichtigung allein der innerhalb von 4 Jahren neu vereinbarten oder erhöhten Mieten (§ 558 Abs. 2 BGB) muss zugunsten einer allgemeinen Bezugnahme auf alle Mieten beendet werden. Der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz muss reformiert und praxistauglich ausgestaltet werden.
- **Geltungsdauer des Mietspiegels:** Ein weiterer wichtiger Schritt wäre, die **Geltungsdauer des Mietspiegels** von derzeit zwei Jahren **zu verlängern**. Über dies sollen Mieterhöhungen nicht länger durch die Nennung von drei Vergleichsmieten begründet werden dürfen (vgl. § 558 a Abs. 2 BGB), denn durch diese Option kann Mieter\*innen durch die Vorlage von drei besonders hohen Mieten quasi willkürlich die Miete erhöht werden. Zudem besteht die Möglichkeit, die Kappungsgrenze, die vorgibt, dass die Miete z. Zt. innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nur um 20 % (je nach Region auch 15 %) erhöht werden darf (vgl. § 558 Abs. 3 BGB), strenger auszuformulieren, indem z. B. nur eine Mietsteigerung von max. 10 % in einem Zeitraum von zehn Jahren gestattet wird.

## 4. Zusätzliche Wohnraumgewinnung/-erhaltung

Die AWO fordert verstärkte Kraftanstrengungen, um den gestiegenen Wohnraumbedarf durch die Gewinnung zusätzlicher bzw. Erhaltung bestehender Wohnungen zu decken. Dies erfordert insbesondere:

- **Eindämmung der Spekulation mit Boden:**  
Die AWO plädiert weiter für die Eindämmung der Spekulation mit Boden: Spekulationsgewinne schlagen sich in Bau- und Mietpreisen nieder, was angesichts der oben beschriebenen Entwicklungen zu großen sozialen Problemen führt und die Lage auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich verschärft. Die AWO appelliert an die Verantwortung der Länder und Kommunen, sich hierfür verstärkt einzusetzen. Im Koalitionsvertrag wird die **Grundsteuer C angekündigt**. Die Grundsteuer gibt es bisher in zwei Varianten. Für landwirtschaftliche Flächen gilt die Grundsteuer A, für alle restlichen bebauten oder bebaubaren Grundstücke die Grundsteuer B. Mit der neuen dritten Variante – Grundsteuer C – sollen nun Brachflächen höher besteuert werden können. Ziel ist es, Eigentümer dazu zu bewegen, solche Flächen zu bebauen oder zu verkaufen. Wörtlich heißt es im Koalitionsvertrag: „Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern.“ Da häufig Eigentümer ihre Grundstücke nicht bebauen, weil sie auf noch höhere Preise hoffen, soll die Grundsteuer C diese Spekulationen nun eindämmen, indem die Kosten für den Status Quo erhöht werden. Die AWO begrüßt dieses Vorhaben.
- **Wohnungsaufsichtsgesetz:**  
Leerstehende Häuser, die bspw. wegen Uneinigkeiten in der Erbengemeinschaft oder für Spekulationszwecke nicht genutzt werden und teilweise regelrecht verwahrlosen, sollten von Gemeinden für Bürger\*innen nutzbar gemacht werden. Dies wird den Kommunen durch das Wohnungsaufsichtsgesetz ermöglicht. Die AWO fordert, dass diese Möglichkeit auch aktiv angewandt wird. Gemäß **Wohnungsaufsichtsgesetz** durch Satzung können Gemeinden weiterhin „Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf.“
- **Zweckentfremdungsverordnungen:**  
Darüber hinaus können **Zweckentfremdungsverordnungen** verhindern, dass Mietwohnungen als Ferienwohnungen auf den Markt kommen. Dies ist allerdings nur sinnvoll, wenn die Kommune auch dafür Sorge trägt, dass entsprechende Kontrollen durchgeführt werden.
- **Milieuschutzsatzungen**  
sollten rechtzeitig als Instrument zur Begrenzung von Luxussanierungen und der damit einhergehenden Gentrifizierung offensiv genutzt werden. Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können Kommunen durch Satzung Gebiete bezeichnen, „in denen zur Erhaltung oder Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“
- **Genossenschaften und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften**  
sollen gefördert werden. Das Gleiche gilt für Optionen wie den **Städtebaulichen Vertrag oder Treuhändermodelle** usw. Die AWO hält die Stärkung der genannten Modelle über die Wohnungsbauförderung für sehr wichtig.

## 5. Wohnungslosigkeit verhindern

Der Erhalt von Wohnraum muss oberste Priorität haben. Die gesetzlichen Regelungen und Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlust sowie zum Erhalt von Wohnraum sind zu fördern und auszubauen. Sollte trotz präventiver Maßnahmen ein Wohnungsverlust nicht zu verhindern sein, sollte die Ersatzbeschaffung von Wohnraum und/oder Vermittlung an weiterführende Hilfeangebote, die dem Bedarf entsprechen, im Fokus der Unterstützungsangebote stehen. In Zeiten, in

denen es nicht ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle sozialen Gruppen gibt, erachtet die AWO die Unterbringung von Wohnungslosen in Ersatzunterkünften als dringend notwendig. Um die Entwicklungen am Wohnungsmarkt mit Zahlen und Fakten transparent zu machen, begrüßt die AWO das Vorhaben der Bundesregierung eine amtliche bundesweite Wohnungslosenstatistik umzusetzen.

## 6. Zwangsräumungen und Verdrängung durch Sanierungsmaßnahmen stoppen

Luxus- und energetische Sanierungen können zur Verdrängung von Mieter\*innen führen. Das darf nicht passieren. Vermieter\*innen haben die Möglichkeit über die Mieteinnahmen Rücklagen zu bilden, diese sollen sie für die Sanierungsmaßnahmen aufwenden. Die AWO fordert die Streichung

der Modernisierungumlage, die besagt, dass Vermieter\*innen die Kosten auf ihre Mieter\*innen abwälzen. Zudem ist geboten Zwangsräumungen zu verhindern. Kommunen können hierbei auf bestehende ordnungsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Betroffenen zurückgreifen.

## 7. Diskriminierung verhindern

Viele Menschen werden beim Zugang zum Wohnraum benachteiligt. Von institutioneller Diskriminierung sind u. a. Menschen mit Migrationshintergrund, Geflüchtete oder Ausländer\*innen betroffen. Diese Praxis kann zwar mittels des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes rückwirkend sanktioniert werden, problematisch ist hierbei allerdings die Beweispflicht. Deshalb gilt

es, den gesetzlichen Schutz beim Zugang zum Wohnen zu verbessern. Des Weiteren haben Menschen mit schlechtem Schufa-Score kaum Chancen auf einen Mietvertrag. Den Score-Wert als zentrale Grundlage für die Beurteilung der Mietwürdigkeit heranzuziehen bewertet die AWO als kritisch..

## 8. Energie- und Wasserpreise sozial ausgestalten

Wasser, Strom und Gas in Privathaushalten gehören zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die Kosten dafür sind unmittelbar mit dem Thema „Bezahlbares Wohnen“ verknüpft. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber bereits im Juli 2014<sup>19</sup> dazu verpflichtet, bei der Berechnung der Regelsatzhöhe die tatsächliche Entwicklung der Strompreise zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber muss also fortlaufend die Preisentwicklung in den Regelsätzen anpassen. Die AWO fordert sicherzustellen, dass die Leistungen

für Energie stets die tatsächlichen Aufwendungen in vollem Umfang decken und zwar auch bei außergewöhnlichen Preissteigerungen. Die Grundsicherungsleistungen (SGB II, SGB XII) und das Wohngeld müssen eine ausreichende Versorgung mit Strom und Gas sicherstellen. Die soziale Ausgestaltung der Energiepreise ist aber auch für Geringverdienende oder Bezieher\*innen kleiner Renten dringend geboten und deshalb muss die Regulierung der Energiepreise schnell weiterentwickelt werden.

## 9. Wohngeld/Kosten der Unterkunft (KdU) regelmäßig der Lebensrealität anpassen

Da das Wohngeld nicht an die Mietpreisentwicklung angepasst wird, wächst die Zahl der Haushalte, die auf aufstockende Leistungen angewiesen sind, kontinuierlich. Damit ist die Funktion des Wohngeldes als vorrangige soziale Leistung zur Sicherung des Grundrechts auf Wohnen nicht mehr gewährleistet. In Anbetracht der überproportional steigenden Mieten und Heizkosten, besteht hier dringender Handlungsbedarf. Das Wohngeld muss deutlich verbessert werden, um die Wohnkostenbelastung für einkommens-

schwächere Haushalte auf tragfähigem Niveau zu halten. Weiterhin fordert die AWO, dass auch Bewohner\*innen von stationären Einrichtungen Anspruch auf Wohngeld erhalten. Auch die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im SGB II-/SGB XII-System müssen den Lebensrealitäten angepasst und erhöht werden.

<sup>19</sup> BVerfG, Beschluss vom 23.07.2014 – 1 BvL 10/12, 1 BvL 12/12, 1 BvR 1691/13.

## 10. Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Wohnungssektor

Die AWO spricht sich für die Einführung eines gemeinnützigen Wohnungssektors auf Bundesebene aus. Hierbei soll u. a. gezielt gemeinwohlorientierter Wohnungsbau gefördert werden. Denn zur Gewährleistung der Wohnungsversorgung und der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums soll sich nicht an einer Maximierung des Gewinns, sondern am Kostendeckungsprinzip orientiert werden.<sup>20</sup> Wie früher bei der alten Wohnungsgemeinnützigkeit soll die Wiedereinführung auf dem Prinzip der Beschränkung des an die Anteilseigner\*innen der Unternehmen (die Aktienbesitzer\*innen, Gesellschafter\*innen oder Genoss\*innen) jährlich auszuschüttenden Gewinns basieren.<sup>21</sup> Der durch die steuerliche Begünstigung und Förderung gewährte wirtschaftliche Vorteil soll unmittelbar den Mieter\*innen zugutekommen. Im Gegensatz zur alten Wohnungsgemeinnützigkeit sollten bei der Wiedereinführung die Festlegung der Zielgruppen, die Vergabe von Wohnungen und die Miethöhen

stärker geregelt werden. Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen sollte sich der Versorgungsauftrag auf die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen konzentrieren und ihnen das Wohnen zu bezahlbaren Mietpreisen ermöglichen.<sup>22</sup>

In der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit sieht die AWO die Chance die derzeit herrschende Logik des freien Marktes, die sich an Gewinnen und Profiten orientiert anstatt an den Bedarfen der Menschen, aufzubrechen und bezahlbaren Wohnraum zum Wohle aller zu gewährleisten. An dieser Stelle wird Art. 14 Abs. 2 GG „Eigentum verpflichtet“ endlich wieder eine zentrale Bedeutung zugesprochen. Dieser Grundsatz gilt nicht nur für Privateigentümer, sondern auch für die Öffentliche Hand und muss für die Verbesserung der Situation Wohnungssuchender Anwendung finden.

## 11. Quartiersentwicklung stärken

Freie Träger und ihre Zielgruppen sind ebenso von den Ausgrenzungs- und Verdrängungsmechanismen bezogen auf Räume und Gebäude zur Unterbringung ihrer Einrichtungen und Dienste betroffen. Benötigt werden Räumlichkeiten für Angebote und Dienste, da wo die Menschen wohnen. Es gilt die soziale Inklusion zu stärken mit dem Ziel, Zusammenleben in Vielfalt möglich zu machen und zu gestalten.

Damit Wohnbezirke nicht weiter in Armut abgleiten, Lebenslagen sich weiter polarisieren und soziale Strukturen weiter geschwächt werden, fordert die AWO, dass:

- eine kommunale soziale Wohnungs- und bedarfsgerechte Sozialraumpolitik in den Bereichen Bildung, Erziehung, Betreuung, Beschäf-

tigungsförderung und sozialer Beratung u. a. zum Thema Schulden aufgebaut wird. Dabei muss Barrierefreiheit gelten und auf partizipative Beteiligungsmöglichkeiten der Bewohner\*innen geachtet werden.

- Förderprogramme von Bund und Ländern aus unterschiedlichen Ressorts müssen für Maßnahmen in den benachteiligten Quartieren gebündelt werden (z. B. ressortübergreifende Strategie „Soziale Stadt“),
- integrierte Herangehensweisen im Sinne einer vernetzten sozialen Infrastruktur und einer ressortübergreifenden Programmentwicklung und Programmsteuerung müssen in allen wichtigen Handlungsfeldern entwickelt und umgesetzt werden,

<sup>20</sup> Vgl. Holm et al. (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hrsg.): Studien 05/2017. Online abrufbar: [https://www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_5-17\\_Neue\\_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf](https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf) Letzter Zugriff: 09.02.2017

<sup>21</sup> Vgl. ebenda

<sup>22</sup> Vgl. ebenda



- koordinierende Anlaufstellen im Sinne eines Quartiersmanagements müssen finanziell nachhaltig abgesichert und verlässlich ausgebaut werden.

Die soziale Spaltung der Städte macht soziale Ungleichheit sichtbar. Die vielfach wohnungspolitisch verursachte sozialräumliche Konzentration von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen hat dazu geführt, dass bestimmte Stadtteile als soziale Brennpunkte stigmatisiert werden. Diesen Entwicklungen gilt es entgegenzuwirken.

Das eigene Zuhause, das Wohnumfeld und die Nachbarschaft sind für die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Menschen von großer Bedeutung. Ein zunehmender Anteil von Menschen ist von einer Demenzerkrankung betroffen. Hiermit ist ein wachsender Bedarf an wohnortnaher Betreuung und Pflege verbunden. Bis 2030 wird die Zahl der Pflegebedürftigen auf knapp 3,5 Millionen Menschen steigen. Die Entscheidung über den Wohnort und das grundsätzliche Bedürfnis in den eigenen vier Wänden zu wohnen – auch bei Pflegebedürftigkeit oder Behinderung – ist ein hohes Gut. Wenn Menschen alleine leben und darüber hinaus in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, stellt dies erhebliche Herausforderungen für die Aufrechterhaltung sozialer Kontakte dar und birgt die Gefahr, dass Menschen vereinsamen. Die

Erfüllung des Wunsches im eigenen Zuhause zu leben und auch bei Bedarf soziale Kontakte zu erhalten, gelingt umso mehr, je besser haupt- als auch ehrenamtliche Dienstleistungen und Hilfen hierbei passgenaue Unterstützung bieten.

Vor dem Hintergrund sich verändernder sozialer Strukturen (Demografischer Wandel, Fachkräftemangel, veränderte Bedarfslagen etc.) erachtet die AWO sozialräumliche Arbeit als wirksame Handlungsoption, die darauf zielt, Quartiere/ Stadtteile so zu gestalten, dass Selbständigkeit, Selbstbestimmung und Partizipation ermöglicht werden. Im Punkte Selbstbestimmung muss es auch möglich sein, dass alternative Wohnformen z. B. Wagenburgen gewahrt werden.

Den Kommunen kommt eine zentrale Bedeutung in der Gestaltung der Wohn- und Lebenssituation ihrer Bürger\*innen zu. Die AWO fordert eine konsequente Zurückgewinnung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten bei der Versorgung von Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht durchsetzen können. Die Stärkung der Quartiersentwicklung in Kooperation von Kommunen, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden, Selbsthilfeorganisationen, Gewerbetreibenden und Wirtschaftsunternehmen unter enger Einbeziehung und Mitwirkung der Bürger\*innen vor Ort ist elementarer Bestandteil.

## Ausblick

Angesichts der Tatsache, dass die Wohnung für jeden Menschen eine existenzielle Grundlage ist, muss diesem Thema oberste Priorität beigemessen werden. Es muss der Blick in die Zukunft

und auf die Lebensqualität der in den Quartieren lebenden Menschen und die soziale Infrastruktur gerichtet werden.

