

Bezahlbares und familiengerechtes Wohnen

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und Familienwohnen ist viel mehr als ein Dach über dem Kopf. Die Wohnsituation entscheidet wesentlich darüber mit, wie sich die Kinder entwickeln und ob das Familienleben gelingt. Auch ob Menschen den Mut finden, sich für mehrere Kinder zu entscheiden, hängt nicht zuletzt vom Wohnen ab.

Familien mit Kindern gehören deshalb in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik. Der DFV fordert die Parteien auf, im Bundestagswahlkampf Farbe zu bekennen, wie sie die dramatische Wohnsituation von Familien verbessern wollen. Gefordert sind aber auch die Verantwortlichen in Ländern und Kommunen, die über den Rahmen für das Familienwohnen vor Ort entscheiden.

Familien sind die großen Verlierer am Wohnungsmarkt:

- Vor allem in den Großstädten und Ballungsgebieten sind die Mieten in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Dazu kommen die Wohnungsnebenkosten als immer höhere „2. Miete“. Auch die Mietpreisbremse hat diese Wohnkostenexplosion nicht gestoppt. Die Leidtragenden sind vor allem Familien mit mehreren Kindern: Sie müssen einen Großteil ihres Einkommens fürs Wohnen einsetzen und sind laut BMFSFJ im Vergleich zu kleinen Haushalten doppelt so häufig durch die Mietkosten überlastet. Die hohen Wohnkosten treiben Familien in schlechte Wohnlagen oder in beengte Wohnungen. Bundesweit steht über 40% der Mehr-Kind-Familien nur eine Wohnfläche von bis zu 20 qm pro Kopf zur Verfügung.
- Bauplaner und Architekten planen zunehmend an den Familien vorbei. Laut einer im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung durchgeführten Studie von empirica¹ sind in den 100 einwohnerstärksten Städten Deutschlands im Durchschnitt nur 27 Prozent aller inserierten Mietwohnungen von Größe und Zuschnitt her überhaupt für Familien geeignet, verfügen also über mindestens 75 qm und 3 Zimmer. Für Familien mit mehreren Kindern und größerem Raumbedarf ist der Markt noch viel kleiner.
- Um diese Wohnungen stehen kinderreiche Familien zudem in Konkurrenz mit Alleinstehenden und kinderlosen Paaren, die viele Vermieter lieber akzeptieren und manchmal in Wohnungsanzeigen sogar gezielt ansprechen („140-qm-Wohnung, ideal für kinderloses Paar, gerne mit Hund“).
- Gleichzeitig ist die Wohneigentumsförderung für Familien eingebrochen. Seit der Streichung der Eigenheimzulage 2006 gibt es auf Bundesebene keine klar familienorientierte Unterstützung beim Erwerb von Wohneigentum mehr. Überhöhte Baulandkosten, eine familienblinde Grunderwerbsteuer und eine Kreditvergabe, die junge Familien benachteiligt, haben die Wohneigentumsbildung weiter erschwert. Auch in den Kommunen ist die familienorientierte Wohnungspolitik auf breiter Front weggebrochen: In der Planung gibt es weder Flächen noch Bewusstsein für kinderreiche Familien. Dabei ist Wohneigentum gerade für Familien mit mehreren Kindern oft die einzige Möglichkeit, familiengerecht zu wohnen und gleichzeitig für das Alter vorzusorgen.

¹ Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte. Eine Studie von Timo Heyn, Reiner Braun und Jan Grade (empirica AG) im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh 2013.

Was ist nötig?

Familien in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik stellen

- Vom Bund über die Länder bis zu den Kommunen sind die Familien mit Kindern aus dem Fokus der Wohnungspolitik geraten. Damit entziehen sich die Gemeinwesen ihr Fundament. Alle politischen Ebenen sind gefordert, zu erkennen, dass sich eine familienorientierte Wohnungspolitik rechnet – auch demografisch.

Wohneigentumsförderung wiederbeleben

- Gefordert ist auf Bundesebene vor allem die Wiedereinführung einer bundesweiten und unkompliziert handhabbaren Wohneigentumsförderung nach dem Vorbild der Eigenheimzulage, d.h. mit gleichmäßigem Betrag und unabhängig vom persönlichen Steuersatz. Sie sollte auf Familien konzentriert sein und durch eine kinderzahlabhängige Förderung Mehr-Kind-Familien besonders unterstützen. Diese Förderung muss mit Rechtsanspruch für alle bauwilligen Familien gelten.
- Bauland schneller und preiswerter ausweisen: Solange Bauland in vielen Regionen für Familien unbezahlbar ist, läuft aber auch eine bessere Wohneigentumsförderung ins Leere. Der Bund ist gefordert, mit einer Reform des Baugesetzbuchs den Rahmen für eine familienorientierte Städte- und Bauleitplanung zu setzen. Dafür müssen die Belange von Familien und insbesondere von Familien mit mehreren Kindern einen besonderen Stellenwert erhalten, und die Länder müssen diesen Vorrang bei der Umsetzung der Vorgaben ernst nehmen. Die Kommunen sind gefordert, durch eine ausreichende Baulandausweisung die Kosten für den Erwerb familiengerechten Wohneigentums zu senken und einen festen Prozentsatz aller ausgewiesenen Baulandflächen für Familien vorzuhalten. Im eigenen Interesse: Denn eine aktive Familien-Baulandpolitik bringt junge Familien und damit Lebendigkeit und Zukunft in überalternde Gemeinwesen.
- Dringend reformbedürftig ist die Grunderwerbsteuer, bei der sich die Länder derzeit einen Steuererhöhungswettbewerb auf dem Rücken der Familien liefern. Um diese Strafsteuer für Familien zu kappen, fordert der DFV vom Bund und von den Ländern die Wiedereinführung von Steuerbefreiungen für Familien-Wohneigentum und die Senkung der Steuersätze.
- Auf den Familienprüfstand gehört auch die seit März 2016 geltende Umsetzung der EU-Richtlinien zu Wohnimmobilienkrediten, die jungen Familien und jungen Paaren mit Kinderwunsch den Weg ins Wohneigentum erschwert. Familien benötigen eine verantwortungsvolle Beratung bei der Vergabe von Krediten, die sie vor Überschuldung schützt, aber sie dürfen nicht vorprogrammiert in die Absage laufen. Um Familien bei einer abgesicherten Finanzierung zu unterstützen, steht der Bund als Haupteigner in der Pflicht, in den KfW-Förderprogrammen wieder eine aufstockende Kinderkomponente einzuführen.
- Um Familien den Erwerb von Wohneigentum auch in Großstädten und Ballungsräumen zu ermöglichen, ist eine Diskussion darüber erforderlich, wie städtisches Wohnen künftig aussehen kann. Neue Formen von Wohneigentum wie das gemeinsame Bauen in Baugruppen, das Wohnen im Bestand bis hin zum Gemeinschaftswohneigentum im Alter – die Städte sind gefordert, sich nicht vom Ziel der Wohneigentumsbildung zu verabschieden, sondern neue Möglichkeiten auszutesten und gezielt für Familien anzubieten.

Bezahlbaren und familiengerechten Mietwohnraum schaffen

- Angesichts der explodierenden Mieten und Mietnebenkosten sind als Sofortmaßnahme in Verantwortung des Bundes Verbesserungen für Familien beim Wohngeld erforderlich, das gerade für kinderreiche Familien besonders wichtig ist, um irgendwie über die Runden zu kommen. Alle Sockelbeträge müssen regelmäßig und automatisch der realen Preisentwicklung angepasst werden. Auch die stark gestiegenen Energiekosten müssen besser im Wohngeld berücksichtigt werden.
- Gemäß dem Motto „Soviel Wohneigentum wie möglich, so viel Mietwohnraum wie nötig“ muss ergänzend zum Wohneigentum ausreichender und bezahlbarer Mietwohnraum für Familien geschaffen werden. Hier sind besonders die Länder und Kommunen gefordert, aber der Bund steht ebenfalls in der Pflicht. Er muss über gemeinsame Steuerungsinstrumente mit den Ländern und Kommunen und vor allem über das Baugesetzbuch darauf hinwirken, dass die Wohnbedürfnisse von Mehr-Kind-Familien berücksichtigt werden.
- Als Voraussetzung für eine familiengerechte Städtebauplanung muss der Bund als Rahmengeber im Baugesetzbuch verpflichtend und mit bundesweiter Wirkung bei der Bauleitplanung einen festen Anteil von mindestens 20% an Familienwohnungen vorsehen. Es geht dabei nicht um bürokratische Vorgaben ohne Blick auf Qualität und regionale Besonderheiten, sondern darum, die Wohnbedürfnisse von Familien vorrangig zu berücksichtigen und in der regionalen Wohnungspolitik zu verankern. Dabei müssen auch Familien in den Blick kommen, die etwas zu viel für einen Wohnberechtigungsschein verdienen, aber viel zu wenig für eine Wohnung am freien Markt.
- Über Neubaumaßnahmen und die Bindung von öffentlichen Baudarlehen an einen festen Anteil von Wohnungen für kinderreiche Familien muss sichergestellt sein, dass belegungsgebundene Wohnungen in ausreichender Zahl für Familien vorhanden sind. Teil eines Maßnahmenpakets für familiengerechtes und bezahlbares Wohnen kann auch die Wiederbelebung einer neu gestalteten und familienorientierten Wohngemeinnützigkeit mit langfristiger Belegungsbindung und einer Familienquote sein.
- Damit Sanierungen Familien nicht aus den Wohnungen treiben, schlägt der DFV vor, im Mietrecht die Umlage von Modernisierungskosten (bislang 11%) auf die Mieter familienorientiert abzufedern. Dafür sollte eine zeitliche Begrenzung oder eine Absenkung ab dem 3. Kind geprüft werden.
- Um die Diskriminierung von Mehr-Kind-Familien am Wohnungsmarkt zu unterbinden und familienfreundliche Initiativen von Vermietern und privaten Grundbesitzern zu stärken, muss im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz der besondere Schutz der Familie klar verankert werden.

Vorausschauend planen und bauen

- Was wir heute entscheiden, planen und bauen, prägt das Leben der Familien über Jahrzehnte. Ob Familien an ihrem Wohnort eine Heimat finden, in der sie sich willkommen fühlen, lässt sich über Gesetze allein nicht garantieren. Aber Gesetze müssen die Voraussetzungen für eine Wohnungsbauförderung, Stadtentwicklung, und Infrastrukturplanung schaffen, die sich an den Bedürfnissen von Familien ausrichtet – von Kinderbetreuung und Schulen über Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche und fußläufig erreichbare Geschäfte des täglichen Bedarfs bis hin zu einem familienfreundlichen öffentlichen Nahverkehr.

- Der Deutsche Familienverband fordert deshalb die Einführung einer verbindlichen Familienverträglichkeitsprüfung für Gesetze und Verordnungen, die auch Entscheidungen zu Wohnungsbau und Städteplanung auf einen Familien-TÜV stellt. Dafür muss als erster Schritt die Zusage im Koalitionsvertrag der Bundesregierung umgesetzt und Familienfreundlichkeit als Leitprinzip der Gesetzgebung und des exekutiven Handelns in der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien (GGO) verankert werden – auch als Vorbild und Ansporn für Länder und Kommunen.
- Auch die Demografiestrategie dieser und der künftigen Bundesregierung muss das kindgerechte und bezahlbare Wohnen für Mehr-Kind-Familien auf die Tagesordnung setzen. Sonst besteht die Gefahr, dass sich die demografiepolitischen Strategien auf kompensatorische Maßnahmen beschränken und keine Wege aufzeigen, wie Menschen wieder mehr Mut zu mehr Kindern bekommen können.

23.02.2017