

# Familien-spezifische Perspektiven auf die Wohnungspolitik

BERLIN, JUNI 2024



## INHALT

Hintergrund.....	1
Probleme der Wohnraumversorgung für Familien .....	1
Was muss bei Lösungsansätzen aus Familiensicht beachtet werden? .....	2
Wohnumfeld: familiengerechte Umgebungen und familienunterstützende Strukturen aufbauen und erhalten .....	3
Familienzentrierte Maßnahmen der Wohnungspolitik .....	3
Weiterführende Dokumente von AGF-Mitgliedsverbänden .....	5

## HINTERGRUND

Die Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum sowie die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds mit einer entsprechenden unterstützenden Infrastruktur sind für die Lebensqualität von Familien von entscheidender Bedeutung.

Die sich seit einiger Zeit verschärfenden Herausforderungen hinsichtlich des Zugangs zu geeignetem Wohnraum und dessen Bezahlbarkeit treffen grundsätzlich alle Haushaltsformen. Familien haben jedoch spezifische Bedarfe, die sie von den anderen Gruppen und von individuellen Lebensformen unterscheidet. So führen das Familienleben und seine Zyklen zu sich dynamisch verändernden qualitativen und flächenmäßigen Wohnbedarfen. Zum Beispiel gehen mit der Konstituierung einer Familie durch Geburt des ersten Kindes ein geänderter Wohnraumbedarf sowie höhere Nebenkosten (Strom-, Heizungs-, Wasserverbrauch) einher. Die Geburt weiterer Kinder führt zu noch höherem Wohnraumbedarf. Mehrkinderfamilien weisen daher eine höhere Umzugshäufigkeit auf als andere Familienformen. Wenn später Kinder aus den elterlichen Haushalten ausziehen, verringert sich der Flächenbedarf wieder. Bei einer Trennung der Eltern müssen, oft kurzfristig, eine zusätzliche oder zwei neue Wohnungen gefunden werden. Insbesondere für Kinder und Jugendliche kann es darüber hinaus zu besonderen Belastungen kommen, wenn sie ihr soziales Umfeld, Schule oder Betreuungseinrichtungen wechseln müssen. Die möglichen Folgen eines solchen Wechsels nehmen derzeit zu, da auf Grund der Wohnungsknappheit ein Umzug oft nur in weiter entfernte Stadtteile möglich ist.

Familien mit minderjährigen Kindern erzielen häufig aufgrund der Betreuungssituation weniger Einkommen als Eltern mit erwachsenen Kindern oder Kinderlose. Insbesondere junge Familien sind damit auf eine funktionierende Wohnungsversorgung angewiesen, die die Anpassung an sich verändernde Wohnraumbedarfe ermöglicht.

Um den Anforderungen von Familien gerecht zu werden, muss der Blick über die Grenzen der Wohnung hinausgehen und sich auch auf das Umfeld richten. Denn es ist nicht nur die eigene Wohnung, die den Lebensmittelpunkt darstellt und den Alltag von Familien prägt. Zusätzlich geht es auch um die Qualität des erweiterten Wohnumfelds oder des Sozialraums, die einen großen Einfluss auf die Lebensqualität und Teilhabechancen von Familien haben.

## PROBLEME DER WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR FAMILIEN

Die wohnungspolitischen Herausforderungen im städtischen Raum und in ländlichen Gegenden sind in vielen Gesichtspunkten durchaus unterschiedlich. Während es in vielen ländlichen Räumen Leerstand und Sorgen um eine zurückgehende Einwohnerzahl mit hohem Altersdurchschnitt gibt, finden vor allem in Wachstumsregionen und in größeren Städten Verdrängungsprozesse statt, weil der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und insbesondere nach familiengerechtem, bezahlbarem Wohnraum kein ausreichendes Angebot gegenübersteht. In dieser Situation sind Familien vielfach per se benachteiligt. Bis weit in die Gesellschaft hinein sind viele Familien von hohen Mietbelastungen betroffen. Zusätzlich verschärfen spezifische Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt die Situation von Familien, insbesondere, wenn sich individuell mehrere Diskriminierungsaspekte gegenseitig verstärken. Diese Zugangsbarrieren bestehen zum Teil bereits in grundsätzlichen Vorbehalten gegenüber Kindern. Weitere Merkmale sind unter anderem Haushalte mit mehr als zwei Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, Haushalte im Transferleistungsbezug und verschuldete Haushalte. Besonders betroffen sind von solchen Diskriminierungen als migrantisch gelesene Personen/Familien. Für asylsuchende Familien kommt hinzu, dass sie aufgrund der angespannten Wohnungslage länger als geplant in Sammelunterkünften bleiben müssen.

Die individuell dynamischen Wohnraumbedarfe von Familien und die damit einhergehende notwendige Mobilität müssen derzeit sehr teuer erkaufte werden, da bei Neu- und Wiedervermietungen sowie beim Neubau oder Neuerwerb Kostensteigerungen zu erwarten sind, die deutlich über der Preisentwicklung im Bestand liegen. Die wachsende Differenz zwischen den Bestands- und Neuvertragsmieten führt zur Unterbrechung der „Umzugsketten“ und einem

sogenannten „Lock-In-Effekt“ bei Familien. Viele Haushalte verbleiben nach Auszug der Kinder, oder wenn sie eigentlich Bedarf an altersgerechtem kleineren Wohnraum hätten, nur deshalb in großen Wohnungen, weil die Miete einer kleineren Wohnung teurer käme. Die Unterbrechung des Mechanismus, durch den Familien mit verringertem Flächenbedarf Wohnraum freimachen für Familien mit zunehmendem Wohnraumbedarf, führt zu sich verschlechternden Möglichkeiten, die Wohnungssituation den tatsächlichen aktuellen Bedarfen anzupassen. Etwa neun Prozent der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand über 70 Jahre leben in sehr großzügigen Wohnungen. Umgekehrt kommt es zur Überbelegung von Familienwohnungen. Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern lag die Überbelegungsquote im Jahr 2021 bei durchschnittlich 16,1 %, wobei kinderreiche Familien und Alleinerziehende mit 30,4 % bzw. 27,9 % das größte Risiko aufwiesen. Von einer Überlastung durch Mietkosten sind insbesondere Alleinerziehende, aber auch Alleinlebende (vor allem Frauen über 65 Jahre) betroffen. Alleinerziehende mussten 2021 durchschnittlich etwa 30 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden. Unter armutsgefährdeten Alleinerziehenden lag der Aufwand im Durchschnitt bei fast 43 %.<sup>1</sup>

Mit den hohen Belastungen durch den Wohnungsmarkt geht die zunehmende Gefahr einher, dass Familien in Gebiete gedrängt werden, in denen sie keine ausreichenden sozialen und infrastrukturellen Unterstützungsnetze haben. Neben den individuellen Folgen wird so die soziale Segregation von Stadträumen befördert. Einer steigenden sozialen Segregation sollte jedoch entgegenwirkt werden, da die soziale und demographische Durchmischung von Quartieren ein wichtiger Bestandteil für eine solidarische und demokratische Gesellschaft ist. Vielfältige Lebensräume, in denen Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und sozialer Hintergründe zusammenleben, stellen eine Ressource für die Gesellschaft dar. Sie erhalten langfristig die Teilhabechancen von Familien aller sozialen Lagen und sind so ein Baustein für funktionierende Quartiere und die Gesellschaft.

Das Verfehlen der von der Politik gesetzten Neubauziele und der Rückgang des Bestands an Sozialwohnungen sowie der Mangel an bezahlbarem Wohnraum u. a. verschärfen die akute Notsituation auf dem Wohnungsmarkt. Statt der angestrebten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden bundesweit 2023 nur 294.000 Wohnungen gebaut. Hinsichtlich der besonders benötigten Wohnungen für Familien mit niedrigem Einkommen wurden statt 100.000 neuen Sozialwohnungen lediglich 49.430 gefördert. Die Zahl der Sozialwohnungen ist damit seit Jahren kontinuierlich rückläufig und fiel 2023 um 15.000 auf 1,072 Millionen.

Für kinderreiche Familien ist es problematisch, dass sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern in den vorangegangenen Jahren insbesondere in den Großstädten vergrößert hat. Gleichzeitig bestehen weiterhin hohe Belastungen durch die Mietkosten, insbesondere bei Neuvermietungen.

## WAS MUSS BEI LÖSUNGSANSÄTZEN AUS FAMILIENSICHT BEACHTET WERDEN?

Da Familien besondere Bedarfe an Wohnraum und Wohnumfeld haben, die sich im Familienzyklus verändern, und sie spezifischen Diskriminierungen am Wohnungsmarkt ausgesetzt sein können, braucht es verstärkt spezifische, auf Familienbedarfe zielende politische Initiativen. Neben den speziell auf Familienbedarfe zielenden Maßnahmen wirken sich jedoch auch allgemeine Politiken zur Bekämpfung der Wohnungsnot und der Begrenzung der Wohnkostensteigerung mittel- und langfristig positiv auf die Situation von Familien aus. Dies gilt jedenfalls dann, wenn dadurch mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Das kann helfen, Umzugsketten wieder in Gang zu bringen und die nötige Mobilität von Familien zu ermöglichen. Die Ergänzung allgemeiner wohnungspolitischer Maßnahmen um familienpezifische Elemente kann die Familienorientierung stärken und Diskriminierungsfolgen auf dem Wohnungsmarkt abmildern.

<sup>1</sup> Quelle: Eurostat EU-SILC Survey zitiert nach Vortrag Christina Boll bei der AGF-Veranstaltung „Familie und Wohnen: Belastung durch steigende Energie- und Wohnkosten“, Berlin, 15.5.2023.

## WOHNUMFELD: FAMILIENGERECHTE UMGEBUNGEN UND FAMILIENUNTERSTÜTZENDE STRUKTUREN AUFBAUEN UND ERHALTEN

Familien brauchen eine unterstützende Infrastruktur, die unter anderem Freizeit- und Sportangebote, ärztliche Versorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Familienzentren und Beratungsangebote umfasst. Diese müssen schnell und sicher erreichbar sein, wie es beispielsweise im Konzept der „15-Minuten-Stadt“ vorgesehen ist. Das Wohnumfeld muss die Eltern in der Bewältigung des Familienalltags unterstützen und Kindern und Jugendlichen eine altersgemäße, selbstständige Mobilität ermöglichen und Aufenthaltsräume für Spiel-, Sport und Freizeitgestaltung bereitstellen. Älteren Menschen muss es ermöglicht werden, durch wohnortnahe Unterstützung möglichst lange im vertrauten Umfeld zu verbleiben.

Von besonderer Bedeutung für Familien sind im Wohnumfeld qualitativ gute Kinderbetreuungsangebote und Schulen. Sowohl für den Familienalltag als auch für die Attraktivität von Wohnquartieren ist es wichtig, dass es auch ein ausreichendes und gutes wohnortnahes Angebot an weiterführenden Schulen gibt. Da die Qualität von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen von den dort arbeitenden Fachkräften abhängt, hat es sich inzwischen zu einem Faktor für das Erreichen einer guten Qualität der Einrichtungen entwickelt, dass in Einrichtungsnähe ein bezahlbares Wohnungsangebot für Fachkräfte vorhanden ist.

Der Ausbau der Nahverkehrsinfrastruktur und dessen barrierefreie Gestaltung sowie die familien- und gendersensible Gestaltung der lokalen Verkehrsinfrastruktur sind für Kinder und Eltern auf dem Land als auch in der Stadt von hoher Bedeutung, auch wenn sich die konkreten Herausforderungen in Städten und ländlichen Gebieten unterscheiden.

## FAMILIENZENTRIERTE MAßNAHMEN DER WOHNUNGSPOLITIK

Im Folgenden wird cursorisch auf einige Maßnahmenfelder geschaut, bei denen Potenziale zur Verbesserung der Familienorientierung in der Wohnungspolitik bestehen.

### Familien auf dem Mietmarkt vor finanzieller Überforderung schützen

Es müssen Anstrengungen unternommen werden, den Mietmarkt zu stabilisieren und Familien vor finanzieller Überforderung zu schützen. Ein Element dafür besteht darin, den sozialen Wohnungsbau in Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen mit diversen Maßnahmen zu stärken. Neben einer verstärkten Bautätigkeit könnten Maßnahmen wie eine längerfristige Sozialbindung sinnvoll sein. Zudem befinden sich zahlreiche weitere Ansätze in der aktuellen politischen Diskussion, die an dieser Stelle nicht im Einzelnen detailliert bewertet werden. Dazu gehören Vorschläge wie zum Beispiel Regelungen, die eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum erschweren, eine flächendeckende entfristete Mietpreisbremse, eine weitere Begrenzung von Mieterhöhungen nach Luxusmodernisierungen und eine weitere Schärfung der Instrumente zur Bestands- und Milieuschutzsicherung. Zudem gilt es, sinnvolle Ansätze wie das in Kraft getretene Wohngeld-Plus-Gesetz, in dem Verbesserungen beim Berechtigtenkreis und der Höhe des Wohngeldes umgesetzt wurden, weiterzuentwickeln. Hier könnte zum Beispiel ein automatischer Dynamisierungsmechanismus verankert werden, der dann auch für die Sätze der sogenannten „angemessenen“ Unterkunfts-kosten für Transferleistungen im Rahmen des SGB II gelten müsste.

### Familienorientiertes Bauen unterstützen

Gründe für die aktuell zu geringen Bautätigkeiten liegen beispielsweise in den hohen Baukosten, verursacht u. a. durch gesetzliche Auflagen, Steuern und Abgaben sowie gestiegene Materialpreise und teure Grundstücke sowie die Grunderwerbsteuer. Dies gilt sowohl für selbstgenutztes Eigentum als auch für den Bau von Mietwohnungen. Für beides sind kurz- und langfristige Maßnahmen nötig, die Instrumente sowohl der Unterstützung der Familien (Subjektförderung) als auch der Förderung einer entsprechenden Immobilie (Objektförderung) beinhalten. Maßnahmen zur Förderung des selbstgenutzten Eigentumsbaus und des Mietwohnungsbaus müssen im Sinne der Entlastung von Familien zusammenwirken. So könnte zum Beispiel die Wohneigentumsförderung stärker

familienorientiert gestaltet werden, z. B. durch eine an der Kinderzahl orientierte Wohneigentumsförderung oder durch eine besondere Förderung von Grundrissen bzw. Wohnformen, die sich an unterschiedliche Familienphasen und -formen anpassen lassen. Notwendig ist ebenso eine Reduzierung der Transaktionskosten für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum.

Neben Maßnahmen zur Senkung der Kosten sind weitere Verbesserungen im Planungs- und Genehmigungsrecht sinnvoll. Hier könnten zum Beispiel Verfahrenserleichterungen und eine Entbürokratisierung die Eigentumsbildung und den Mietwohnungsbau unterstützen. Zudem könnten bei der Mobilisierung von Bauland und in den Bauleitplanungen Familieninteressen eine stärkere Berücksichtigung finden.

### Familienbezogene Potenziale der „neuen Wohngemeinnützigkeit“ und kommunaler Einzelmaßnahmen

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, mittel- und langfristig Familien auf dem Wohnungsmarkt konkret zu unterstützen. Ein interessanter Ansatz zur Ergänzung der Strukturen der etablierten Wohnungswirtschaft und zur langfristigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist das Konzept der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG). Diese könnte, zum Beispiel durch eine u. a. nach Einkommen gestaffelte Belegungsbindung, den Ausbau dauerhafter familien- und sozialorientierter Vergabeverfahren ermöglichen. Das käme sowohl einkommensschwachen als auch Mittelschichtshaushalten zugute und könnte insbesondere Alleinerziehenden, kinderreichen Familien, Familien mit Migrationsgeschichte und Familien mit kranken Angehörigen bei der Überwindung von diskriminierenden Zugangsbarrieren helfen.

Zudem können familienorientierte Kooperationsvereinbarungen der Kommunen mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften einen wichtigen Beitrag leisten. Hier könnten spezifische familiengerechte Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie Belegungsrechte für Familien vereinbart werden.

Zur Verbesserung der Anpassungsfähigkeit an familiäre Umbrüche können auch die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen und die Verbesserung des Angebots und des Zugangs von Familien zu gemeinschaftlichen Wohnformen beitragen, neben der sozialen Integration unterschiedlicher Lebensentwürfe.

### Wohnungslosigkeit vermeiden

Auch in Deutschland sind Familien von den gravierenden Folgen von Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht. Ferner können finanzielle Gründe zu Abschaltungen von Strom und Heizung und somit zu Energiearmut führen. Sie sind die extremsten Folgen der Wohnungsproblematik und dürfen nicht ausgeblendet werden. Sowohl die Prävention des Wohnungsverlusts für Familien muss gestärkt als auch die Hilfen für Kinder und ihre Familien im Falle des eingetretenen Wohnungsverlusts verbessert werden. Ein gutes Beispiel ist dafür das Modell der kommunalen Fachstellen, die bei drohendem Wohnungsverlust durch aufsuchende Angebote aktiv auf Familien zugehen und sie bei (drohenden) Räumungsklagen unterstützen können. Es sollten ferner die Regelungen ausgeweitet werden, die es den Kommunen ermöglichen, Mietschulden von Familien durch eine Beihilfe zu übernehmen. Obdachlos gewordene Kinder und ihre Familien brauchen angemessene Unterkünfte und es muss sichergestellt werden, dass sie rasch aus temporären Unterkünften in dauerhafte Wohnungen umziehen können. Insbesondere Frauen mit Kindern, die vor häuslicher Gewalt in ein Frauenhaus geflohen sind, brauchen Sicherheit und verlässliche Perspektiven.

### Wohnen, Klimaschutz und Nachhaltigkeit – Dilemmata erkennen und ausgleichen

Aus Familiensicht entstehen neue Herausforderungen aus der beginnenden Klimakrise. Sozio-ökonomisch benachteiligte Familien sind von den Auswirkungen der Klimakrise in vielen Aspekten betroffen. Sie leben zum Beispiel häufiger in Wohngebieten mit schlechter Luftqualität, häufiger in schlecht gedämmten Wohnungen und sind somit Extremtemperaturen sowie steigenden Energiepreisen stärker ausgesetzt. Belastungen entstehen aber in allen sozialen Schichten. Besonders stark leiden kleine Kinder und ältere Menschen unter großer Hitze und Kälte. Familien haben somit ein starkes Eigeninteresse, die Auswirkungen des Klimawandels so gering wie möglich zu

halten. Sie haben den Wunsch, der nächsten Generation eine lebenswerte Zukunft zu hinterlassen. Gleichzeitig können die Maßnahmen zur Bekämpfung der Klimakrise jedoch materielle Belastungen für Familien verursachen.

Andere einander widersprechende Bedarfe sind die nach Freiflächen für Familien und Kinder für Spiel, Sport und Bewegung und auf der anderen Seite nach ausreichend innerstädtischen Bauflächen für bezahlbaren Wohnraum.







In Zukunft müssen Lösungen für soziale und klimapolitische Ziele – genauso wie kurzfristige Entlastungen und langfristige Folgen – stärker als bisher in die Abwägungen von wohnungspolitischen Entscheidungen einbezogen werden. Dies versteht die AGF nicht nur als Auftrag an die Politik, sondern auch an die Familienorganisationen und sich selbst.

## WEITERFÜHRENDE DOKUMENTE VON AGF-MITGLIEDSVERBÄNDEN

- Deutscher Familienverband: [Bezahlbares und familiengerechtes Wohnen für Mehr-Kind-Familien](#)
- Familienbund der Katholiken: [Bezahlbares Wohnen für Familien: Was die Politik unternehmen muss](#)
- Verband alleinerziehender Mütter und Väter: [Mehr als ein Dach über dem Kopf - Gutes Wohnen für Alleinerziehende! - Dokumentation zur VAMV-Fachtagung, 10. Juni 2023 in Kiel](#)
- Zukunftsforum Familie: [Familie braucht ein Zuhause – Bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum für Familien schaffen!](#)

# AGF

■ **Arbeitsgemeinschaft  
der deutschen  
Familienorganisationen e.V.**

-  Deutscher Familienverband e.V. (DFV)
-  evangelische arbeitsgemeinschaft familie e.V. (eaf)
-  Familienbund der Katholiken e.V. (FDK)
-  Verband alleinerziehender Mütter und Väter e.V. (VAMV)
-  Verband binationaler Familien und Partnerschaften e.V. (iaf)
-  Zukunftsforum Familie e.V. (ZFF)

## Redaktion:

Arbeitsgemeinschaft der deutschen Familienorganisationen e. V. (AGF)

## Kontakt und Informationen:

Arbeitsgemeinschaft der deutschen Familienorganisationen e. V. (AGF)

Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 14  
10785 Berlin

Fon: + 49 (0) 30 2902825-70

Email: [info@ag-familie.de](mailto:info@ag-familie.de)

Web: [www.ag-familie.de](http://www.ag-familie.de)

Die AGF wird gefördert vom

