

Ausschussvorlage WVA 20/31 – Teil 3 – öffentlich –

Stellungnahmen der Anzuhörenden zu

Gesetzentwurf

Fraktion der SPD

Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung

– Drucks. [20/5536](#) –

26. Lebenshilfe – Landesverband Hessen e. V.

S. 92

27. Bundesverband Micro-Living

S. 143



Die Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung
Frau Janine Wissler
c/o Hessischer Landtag
Postfach 32 40
65022 Wiesbaden

**Stellungnahme der Lebenshilfe Landesverband Hessen e.V. zum Gesetzentwurf
der Fraktion der SPD
Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung
Drucks. 20/5536**

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind seit über 50 Jahren die Interessenvertretung für Menschen mit kognitiven Beeinträchtigungen in Hessen. Gemeinsam mit unseren 11.000 Mitgliedern und unseren Mitarbeiter*innen setzen wir uns für die vollständige gesellschaftliche Teilhabe und ein selbstbestimmtes Leben von Menschen mit Behinderung ein. Dieses wird insbesondere vom Faktor bezahlbarer barrierefreier Wohnraum beeinflusst, sodass wir uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Änderung der Hessischen Bauordnung bedanken.

Grundsätzlich teilen wir, die in der Gesetzesbegründung gemachte Einschätzung, dass das Ziel mehr barrierefreien Wohnraum bereitzustellen, verfehlt wurde und auch weiterhin verfehlt werden wird. Unseres Erachtens wird die Hessische Landesregierung und der Hessische Landtag damit einer wesentlichen und grundlegenden Aufgabe, der Sicherung des grundlegenden Rechts auf Wohnen und der gesellschaftlichen Bereitstellung von Wohnraum, nicht gerecht und die Barrieren für Menschen mit Behinderung auf dem Weg in ein selbstbestimmtes Leben bleiben bestehen.

Wir begrüßen daher alle Initiativen aus dem Hessischen Landtag sehr, gegen den bestehenden und besorgniserregenden Mangel an Barrierefreiem Wohnraum vorzugehen. Wir sehen dafür eine parteienübergreifende Verantwortung, also alle demokratischen Landtagsparteien in der Pflicht, wirksame Initiativen zu ergreifen. Daher befürworten wir alle Vorschläge, die den Bau barrierefreier Wohnungen befördern. Hier konkret den Gesetzesentwurf in der Drucksache 20/5536.

Das Pestel-Institut hat 2019 im Auftrag der Lebenshilfe Hessen die Studie „*Extremsport Wohnungssuche*“ veröffentlicht; publiziert in der Reihe: MARBURGER BEITRÄGE ZUR INKLUSION # 03. Darin werden durch die Forscher eine Reihe eklatanter Missstände des Wohnungsangebots aufgezeigt:

- Es fehlen in Hessen akut ca. 80.000 bezahlbare Wohnungen; ein wichtiger Teil davon sind bezahlbare barrierefreie Wohnungen!



Perspektivisch-mittelfristig fehlen in Hessen bis 2035 in der defensiven Szenarioschätzung zusätzlich weitere 260.000 Wohnungen.

- Menschen und Personenkreise, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, finden im Wohnungsmarkt häufig keine geeigneten (und für sie bezahlbaren) Wohnungen, können also ihr Grundrecht auf Wohnen nicht realisieren, weil es derartigen Wohnraum nicht gibt.
- Für sämtliche Zielgruppen der sozialen Arbeit bestehen hohe, oft unüberwindbare Barrieren zum Zugang zu Wohnraum.
„Wohnungsknappheiten verschärfen die Ausgrenzung so genannter »benachteiligter Gruppen«, zu denen auch Menschen mit Beeinträchtigungen zählen.“ (Extremsport Wohnungssuche, 6)
- Noch immer fallen mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung, als neue gebaut werden. Obwohl der Personenkreis, der auf solche bezahlbaren Wohnungen angewiesen ist, stetig anwächst. (Bspw. ist 2017 der Bestand um 6.700 Wohnungen zurückgegangen, da nur 3.200 Mietwohnungen mit Sozialbindung geschaffen wurden. Vgl. Extremsport Wohnungssuche, 16, 40, 42)
- Der Wohnungsmarkt (inklusive der Bau neuer Wohnungen) stellt seit langen Jahren kaum Wohnraum für den Großteil der Bevölkerung zu Verfügung. Wohnungsmarkt und Neubau bedienen fast ausschließlich hochpreisige Wohnangebote, in denen Barrierefreiheit zudem meist nachträglich und selbstfinanziert realisiert wird. Der Großteil der Bevölkerung bleibt davon ausgeschlossen, hat keinen Zugang dazu.

Das Fazit der Forscher: *„Die Verwirklichung des Rechts von Menschen mit Behinderungen, mit den gleichen Wahlmöglichkeiten und mit der gleichen Selbstbestimmung und Unabhängigkeit wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben, wird im Bereich Wohnen durch die aktuelle Wohnungsnot aufgrund von Wohnraumangel in Hessen extrem erschwert und teilweise unmöglich gemacht. Insgesamt errechnet sich für Hessen ein Wohnungsdefizit von rund 80.000 Wohnungen.“* (Extremsport Wohnungssuche, 48)

Eine Verringerung aller dieser aufgezeigten Missstände ist aus Sicht der Lebenshilfe Hessen ein wesentlicher Teil einer Sozial- und Wohnungsbaupolitik, die den bestehenden ethischen und gesellschaftlichen Anforderungen und Gerechtigkeitsnormen nachkommt.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn alle demokratischen Parteien im Hessischen Landtag sich verstärkt für die überfällige Weiterentwicklung der HBO und der weiteren rechtlichen Rahmenbedingungen für die Verbesserung der Verwirklichung des Rechts auf Wohnen für

breite Bevölkerungskreise einsetzen. Insofern sehen wir den Gesetzesvorschlag Drucks. 20/5536 als einen ersten wichtigen Schritt, dem weitere folgen sollten.

Untermauern möchten wir unsere Argumentation damit, dass angesichts einer immer älter werdenden Gesellschaft, barrierefreier Wohnraum für die auch rein zahlenmäßig beträchtlichen Personengruppen der Menschen mit Beeinträchtigungen und der älteren Menschen eine unabdingbar einzulösende Anforderung an die Landespolitik sind. Die folgend zitierten Zahlenangaben unserer Studie beziehen sich auf den Wohnungsbedarf an bezahlbarem Wohnraum, innerhalb dessen aber barrierefreier Wohnraum einen wichtigen Anteil haben muss um den existentiellen Bedarfen der Bevölkerung gerecht zu werden:

„Insgesamt liegt der Wohnungsbedarf im Szenario mit der von der Bevölkerung gewünschten hohen Singularisierung bei fast 400.000 Wohnungen und im Szenario mit ökonomisch gebremster, niedriger Singularisierung bei knapp 260.000 Wohnungen bis 2035. In diesen Bedarfen ist der vollständige Abbau des aktuellen Wohnungsdefizits in Höhe von 80.000 Wohnungen enthalten.“ (Extremstark Wohnungssuche, 47)

Zu guter Letzt schlagen zudem vor, dass die Anwendung des Normenprüfleitfadens vor der letzten Änderung der HBO in 2018 untersucht wird. Die Hessische Landesregierung hatte dieses Instrument eingeführt, um alle gesetzlichen und verfahrensrechtlichen Sachverhalte auf ihre Vereinbarkeit mit der Behindertenrechtskonvention zu überprüfen. Die Lebenshilfe Hessen hatte dies sehr begrüßt.

Da es mit der letzten Gesetzesänderung 2018 zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen von Menschen mit Beeinträchtigungen gekommen ist, entsteht der Eindruck, dass die Normenprüfung nicht oder nur unzureichend vorgenommen wurde. Dies ist insofern besonders heikel, da die Zivilgesellschaft weder bei der Normenprüfung konsultiert wurde (was der Normenprüfleitfaden als Möglichkeit durchaus vorsieht), noch die Ergebnisse der Normenprüfung einsehbar sind. Die bisher von Seiten mehrerer Interessensverbände behinderter Menschen vorgebrachten Bedenken gegen die mangelhafte Konsultation der Expertise der Betroffenen und die intransparente Handhabung der Normenprüfung werden leider durch die Situation mit der HBO bestätigt.



MARBURGER BEITRÄGE ZUR INKLUSION #03

EXTREMSPORT WOHNUNGSSUCHE!

Eine Studie über die Wohnsituation von Menschen mit
Beeinträchtigung in Hessen

Matthias Günther, Dieter Behrendt, Benedict Schmidtman
Pestel Institut



Lebenshilfe
Landesverband
Hessen e.V.

Impressum

MARBURGER BEITRÄGE ZUR INKLUSION #03

ist eine Veröffentlichung der Lebenshilfe Landesverband Hessen e.V.

Raiffeisenstraße 18 | 35043 Marburg

Telefon 06421/94840-0

info@lebenshilfe-hessen.de

www.lebenshilfe-hessen.de

#03 veröffentlicht 2019

ISBN 978-3-9817099-7-1

Schutzgebühr 8,00 Euro



Seit über 50 Jahren sind wir die Interessensvertretung für Menschen mit kognitiven Beeinträchtigungen und deren Angehörigen in Hessen.

Gemeinsam mit

unseren über 10.000 Mitgliedern setzen wir uns für die vollständige gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung ein. Mit Engagement und Fachlichkeit vertreten wir die Interessen von Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren mit Behinderung auf politischer Ebene. Zudem sind unsere Mitgliedsorganisationen mit ihren Beratungsangeboten, Diensten und Einrichtungen eine tragende regionale Säule, um behinderten Menschen ein gleichberechtigtes und selbstbestimmtes Leben in Hessen zu ermöglichen.

Seit unserer Gründung setzen wir uns auch für die Themen Wohnen und Teilhabe von Menschen mit Behinderung im Sozialraum ein. Zwei Begriffe, die eng miteinander verknüpft sind, wie insbesondere die Erfahrungen unseres 2017 abgeschlossenen Projektes »Mitleben – Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf wohnen mitten in der Gemeinde« gezeigt haben. Immer wieder wurde Menschen mit Behinderung durch den Mangel an Wohnraum das Recht auf ein selbstbestimmtes Leben verwehrt. Für uns, ein nicht hinnehmbarer Zustand und der Auslöser, die Chancen von Menschen mit Behinderung auf dem Wohnungsmarkt in Hessen strukturell zu untersuchen und gesellschaftliches und politisches Bewusstsein für die Situation unserer Kunden und Mitglieder zu erzeugen.

Wir freuen uns, dass wir das Pestel Institut, die seit vielen Jahren ausgewiesene Forschungsexperten

im Bereich Wohnungspolitik und Stadtentwicklung sind, mit unserer Idee für diese Studie begeistern konnten. Wir freuen uns, dass wir mit unseren Mitgliedsorganisationen, mit unseren Mitgliedern und der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnen in Hessen e.V. tatkräftige Unterstützer finden konnten. Ohne deren Mitdenken, Zuarbeit und Mithilfe wäre diese Studie nicht möglich gewesen.

Wir wünschen uns, dass die vorliegenden Ergebnisse und die beschriebenen Maßnahmen

- * im Land Hessen, in dessen Städten und Kommunen und vielleicht sogar bis zum Bund Verbreitung finden,
- * Schwung für eine wohnungsbaupolitische Wende in Hessen geben,
- * unsere Mitglieder motivieren weiter so engagiert für das Recht auf Teilhabe zu kämpfen,
- * den Beitrag von Organisationen der Behindertenhilfe bei der Verwirklichung eines selbstbestimmten Lebens von Menschen mit Behinderung in ein neues Licht rückt und
- * zur Verwirklichung des Menschenrechts Wohnen von Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen, zu denen neben Migrantinnen und Migrantinnen, Arbeitssuchenden, Alleinerziehenden auch Menschen mit Beeinträchtigungen zählen, beitragen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Alexander Mühlberger

Geschäftsführer

Lebenshilfe Landesverband Hessen e.V.

VORWORT

»PESTEL STUDIE«



Die Landesarbeitsgemeinschaft Wohnen in Hessen e.V. (LAG Wohnen) wurde 1992 gegründet und ist ein Zusammenschluss von Trägerorganisationen der Ein-

gliederungshilfe in Hessen. Sie vertritt mittlerweile 66 Mitgliedsorganisationen, mit insgesamt über 12.000 Wohnplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen in Hessen.

Die LAG Wohnen hat die Aufgabe, das Leben und Wohnen von Menschen mit Behinderung im Sinne des SGB IX in allen Formen des organisierten Wohnens zu fördern. Sie ergreift zu aktuellen sozialpolitischen Fragen, die den Bereich der Hilfen zum Wohnen betreffen Position und bietet sich aktiv als Ansprechpartner für Behörden und Gremien in Hessen an. Die Einflussnahme auf die Gesetzgebung und Gestaltung von Richtlinien und Vereinbarungen ist dabei jederzeit angestrebt.

Unsere Mitglieder in Hessen engagieren sich seit Jahrzehnten in der Wohnraumbeschaffung für Menschen mit Beeinträchtigungen. Dies geschieht von der Unterstützung der Menschen mit Behinderung bei der Wohnraumsuche bis zur Investition in eigene Immobilien und deren Vermietung. Die Notwendigkeit der Beschaffung von Wohnraum ist nicht unmittelbar Aufgabe unserer Mitglieder, sondern der seit Jahrzehnten verfehlten Wohnungspolitik in Hessen und in Deutschland geschuldet. Geeigneter Wohnraum (barrierefrei, kleinere Wohnungen, Miethöhen auf Grundsicherungs-

niveau) stehen nur in geringstem Maße auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Deshalb begrüßt die LAG Wohnen die Initiative des Lebenshilfe Landesverbandes Hessen zur Erstellung der Studie durch das Pestel-Institut zur Wohnsituation von Menschen mit kognitiven und körperlichen Beeinträchtigungen in Hessen außerordentlich. Bei der Erstellung der Studie standen Mitglieder der LAG Wohnen als Interviewpartner zur Verfügung.

Der Vorstand der LAG Wohnen wird die Studie nutzen und verbreiten um politisch und gesellschaftlich Einfluss auf die Wohnraumversorgung der von uns vertretenen Menschen auf Landesebene in Hessen zu nehmen.

Darüber hinaus empfehlen wir unseren Mitgliedern Initiativen auf kommunaler Ebene zu ergreifen. Hierzu bieten die Untersuchungen und Aussagen der Studie stichhaltige Fakten und Argumente zum Diskurs.

Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass künftig ausreichend geeigneter Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen zur Verfügung steht.

Für den Vorstand der LAG Wohnen
Joachim Schröck
stellv. Vorsitzender

KAPITEL	SEITE
01 Ausgangslage, Zielsetzung	06
02 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	07
03 Die Wohnungsmarktsituation in Hessen	09
3.1 Bevölkerungsentwicklung	09
3.2 Private Haushalte	11
3.3 Wohnungsbau	12
3.4 Wohnungsmarktsituation	13
Zwei Persönliche Beispiele für die Mühen und Nöte, eine Wohnung zu finden	17
04 Menschen mit Beeinträchtigungen in Hessen	21
05 Befragung der Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Hessen	23
5.1 Interviews mit Trägerorganisationen	24
5.2 Internetbasierter Fragebogen	32
06 Ausblick	35
6.1 Bevölkerung	35
6.2 Entwicklung der Zahl an Menschen mit Beeinträchtigungen	37
6.3 Private Haushalte	38
6.4 Wohnungsbedarf	40
07 Zusammenfassung und Fazit	41

DIE WOHN-SITUATION VON MENSCHEN MIT KOGNITIVEN UND KÖRPERLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN IN HESSEN AUSGANGSLAGE, ZIELSETZUNG

Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention erkennt das Recht von Menschen mit Behinderungen an, mit den gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben. Dabei ist unabhängige Lebensführung im Sinne von selbstbestimmter Lebensführung zu verstehen.

Gleichzeitig legt die UN-Behindertenrechtskonvention den Staaten die Verpflichtung auf, für die Verwirklichung dieses Rechts und die volle Einbeziehung in die Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft wirksame und geeignete Maßnahmen zu treffen.

Diese Maßnahmen sollen unter anderem gewährleisten, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen. Sie sollen weiterhin entscheiden dürfen, wo und mit wem sie leben und sind nicht verpflichtet, in besonderen Wohnformen zu leben.

Menschen mit Behinderungen werden im Hessischen Wohnraumförderungsgesetz mehrfach gesondert erwähnt und es wird auf die notwendige Einhaltung der UN-Behindertenrechtskonvention hingewiesen. Sowohl Mietwohnraum als auch die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum wird unterstützt. Insbesondere wird die Errichtung von barrierefreien Wohnungen und die barrierefreie Modernisierung von Altbauten gefördert.

Die Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention sowie der Gesetzgebung auf Bundes- und Länderebene umzusetzen, wird durch die »neue Wohnungsnot« insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten sowie den daran unmittelbar angrenzenden Gebieten erschwert. Wohnungsknappheiten verschärfen die Ausgrenzung so genannter »benachteiligter Gruppen«, zu denen auch Menschen mit Beeinträchtigungen zählen. Dies gilt umso mehr, als auch in vermeintlich ländlichen Regionen Wohnungen wieder knapp werden. Denn bei dem hohen Anteil an Altbausubstanz ist die Zahl der für Menschen mit Beeinträchtigungen geeigneten Wohnungen dort ohnehin sehr begrenzt.

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der aktuellen Wohnsituation von Menschen mit körperlichen und kognitiven Beeinträchtigungen vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung in Hessen insgesamt und regional auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Aus dieser aktuellen Wohnsituation werden wohnungspolitische Handlungsansätze abgeleitet. Im Rahmen eines vorsichtigen Ausblicks wird auf die Wohnungsbedarfsentwicklung in Hessen und die darin enthaltenen speziellen Bedarfe für Menschen mit Beeinträchtigung eingegangen.

Das Pestel Institut hat in den vergangenen Jahren mit der bundesweiten Definition verschiedener Bedarfe (Sozialwohnungen, barrierearme Wohnun-

gen, bezahlbarer Mietwohnraum, neue Wohneigentumpolitik) und der anschließenden Regionalisierung dieser Bedarfe auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bereits eine entsprechende Methodik entwickelt, die als Vorarbeit für die Erstellung der Untersuchung dient.

Neben der Analyse durch die Auswertung statistischer Daten wurden die Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Hessen interviewt. Dabei wurde die Fachebene in den Blick genommen, um konkrete Auskünfte über die Wohnsituation von beeinträchtigten Menschen zu gewinnen.

Als Zeithorizont für den Ausblick wird das Jahr 2035 gewählt, weil zu diesem Zeitpunkt die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre nahezu vollständig das Ruhestandsalter erreicht haben werden und die absehbare Spitze der Belastung der sozialen Sicherungssysteme einen vorläufigen Höhepunkt erreichen wird. Dies wird nicht ohne Einfluss auf Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bleiben.

EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE WOHNUNGSVERSORGUNG

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis »Wohnen« am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, trotz teilweise recht hohem Leerstand, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum »versorgt« werden.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird dagegen von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das – kurzfristig meist kaum steigerungsfähige – Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig eine Angebotserhöhung auslösen sollen. Anhand dieser Ausführungen wird bereits deutlich, dass es »den deutschen Wohnungsmarkt« nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in unterschiedlichste Segmente aufspalten. So steht z. B. eine exklusive Penthousewohnung in der Frankfurter City in keinerlei Konkurrenz zu Bauten des sozialen Wohnungsbaus der 1960er Jahre.

Im Bereich der staatlichen Wohnungsversorgung müssen das angestrebte Versorgungsniveau

(Fläche, Ausstattung) und Einkommensgrenzen definiert werden. Anschließend sind die wesentlichen Einflussfaktoren für das quantitative Ausmaß der zu versorgenden Haushalte zu bestimmen. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Eintritt von Jahrgängen mit gebrochenen Arbeitsbiographien in den Rentenbezug relevant.

Für die Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demographischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser »Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte« in hohem Maße von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitsmarktsituation abhängig. Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und des Erfordernisses einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich die ländlichen Bereiche weiter ausdünnen. Diese Verhaltensänderungen haben vielerorts einen neuen Wohnungsmangel entstehen lassen.

Die Angebotsausweitung ist häufig durch den Mangel an Flächen limitiert. Wie in einer Marktwirtschaft zu erwarten, steigen bei wachsender potenzieller Nachfrage die Preise, um einen Ausgleich mit dem begrenzten Angebot herbeizuführen.

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

DIE WOHNUNGS- MARKTSITUATION IN HESSEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Hessen zeigt **Abbildung 1**. Durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlor Hessen bis 2013 zunehmend Einwohner, da sich die Schere zwischen Geburten und Sterbefällen weiter öffnete. Seit 2014 ist auch in Hessen die Geburtenhäufigkeit deutlich angestiegen, wodurch sich der Sterbeüberschuss verringerte. Inzwischen steigen jedoch auch die Sterbefälle wieder an.

Der Bevölkerungsverlust durch den natürlichen Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen wurde durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen, so dass die Einwohnerzahl Ende 2017 um gut 13 Prozent bzw. 740.000 Personen über dem Wert von 1978 lag.

Deutlich zu erkennen sind die beiden Zuwanderungsspitzen um 1990 (Grenzöffnungen in Osteuropa, Wiedervereinigung Deutschland) und 2015 (hohe Zuwanderung aus der übrigen EU, starke Flüchtlingsbewegungen aus Syrien). Die Wanderungsverluste der Jahre 1983 und 1984 waren die Folge der von der damaligen Bundesregierung ausgeduldeten Rückkehrprämien für Gastarbeiter, die wieder in ihr Herkunftsland zurückkehrten.

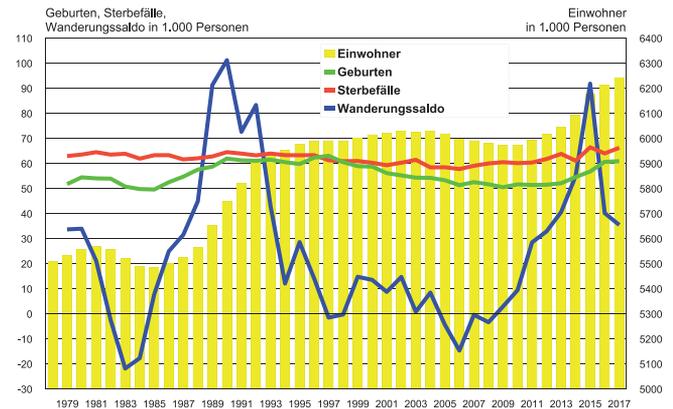


Abbildung 1: Bevölkerungsstand, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssalden in Hessen von 1978 bis 2017

Die Veränderung der Einwohnerzahl auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von 1995 bis 2017 ist in **Abbildung 2** dargestellt. Die Werte reichen von -13,8 Prozent im Werra-Meißner-Kreis bis +15,8 Prozent in der Stadt Frankfurt am Main. Das Wachstum war in den fünf kreisfreien Städten mit durchschnittlich 11 Prozent erheblich höher als in den Landkreisen, deren Einwohnerzunahme im Durchschnitt nur 2,5 Prozent betrug. Die Kreise im Regierungsbezirk Darmstadt wiesen mit Ausnahme des Odenwaldkreises Bevölkerungssteigerungen auf. Dagegen haben alle Landkreise im Regierungsbezirk Kassel Einwohner verloren. Der Bezirk Gießen verlor bei uneinheitlicher Entwicklung 0,5 Prozent der Ausgangsbevölkerung von 1995.

Deutlich werden die Unterschiede bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen. Die kreisfreien Städte hatten in der Summe der Jahre 1996 bis 2017 einen Geburtenüberschuss von 13.500 Personen (1 Prozent der Ausgangsbevölkerung) und einen Wanderungsgewinn in Höhe von 136.000 Personen (10 Prozent). Demgegenüber hatten die Landkreise einen Sterbeüberschuss von 128.000 Personen (2,8 Prozent) und der relative Wanderungsgewinn fiel mit 5,3 Prozent (245.000 Personen) nur halb so hoch aus

03 DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN HESSEN

wie in den kreisfreien Städten. Die Tendenz eines stärkeren Bevölkerungswachstums in den Städten hat sich nach 2005 weiter intensiviert.

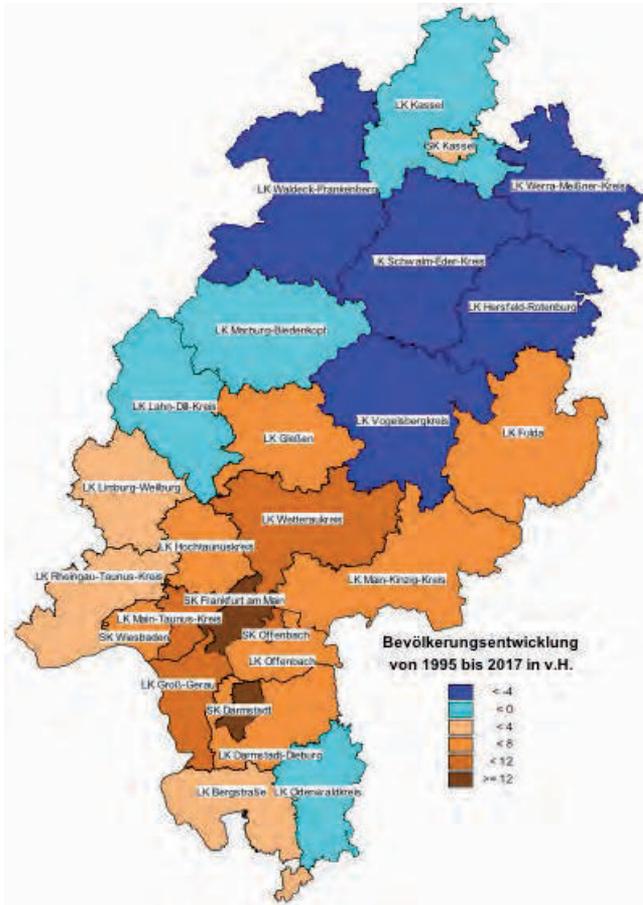


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Hessen von 1995 bis 2017

Die Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Altersstruktur zeigen die **Abbildungen 3 und 4**. Die beiden Abbildungen zeigen die Altersstruktur in den kreisfreien Städten und den Kreisen für die Jahre 1995 und 2017. Während sich im Jahr 1995 noch ein erwartungsgemäßes Bild mit einem höheren Anteil an Kindern in den Kreisen und jungen Menschen im Ausbildungsalter in den kreisfreien Städten zeigt, findet sich im Jahr 2017 in den kreisfreien Städten ein höherer Anteil an Kleinkindern. Der Besatz in den Ausbildungsjahren zwischen dem 20. und 30. Lebensjahr ist wesentlich stärker ausgeprägt, während sich oberhalb des 45. Lebensjahres nun durchgehend ein höherer Bevölkerungsbesatz in den Kreisen darstellt.

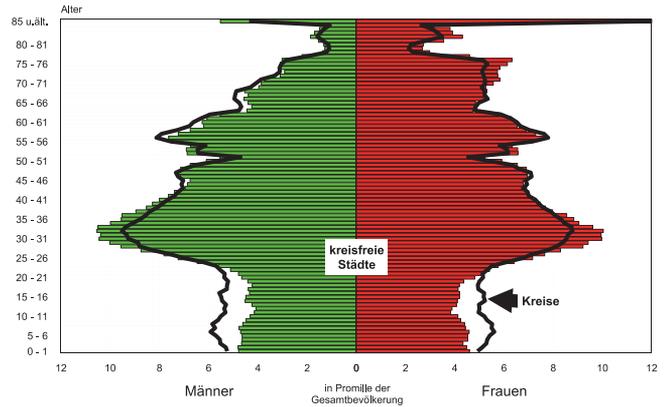


Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in den hessischen Kreisen und kreisfreien Städten 1995

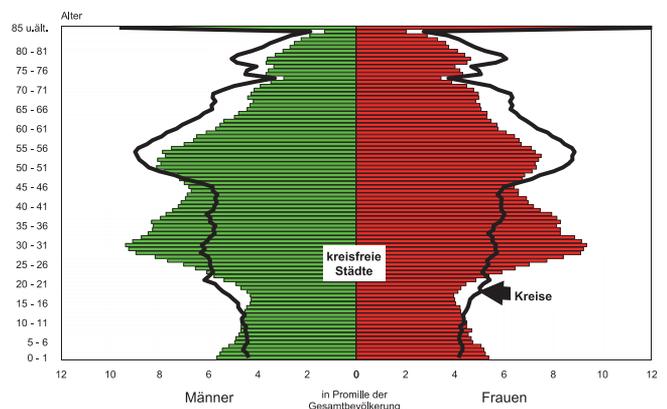


Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in den hessischen Kreisen und kreisfreien Städten 2017

Diese Veränderungen in der Altersstruktur zeigen einen Bruch im Wanderungsverhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gesteigener Mobilitätskosten und des Erfordernisses einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben von Familien in den Städten, die weiter vorschreitende Akademisierung der Ausbildung mit einem bundesweiten Anstieg der Zahl an Studierenden um über 45 Prozent von 2007 bis 2017 und die wieder erhöhte Auslandszuwanderung wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich ländliche Bereiche weiter ausdünnen.

3.2 Private Haushalte

Die Anzahl der privaten Haushalte (vgl. **Abbildung 5**) wird von den laufenden Fortschreibungen der statistischen Ämter nicht erfasst. Kleinräumige Daten werden ausschließlich in den Großzählungen ermittelt. Darüber hinaus kann die Entwicklung auf Länderebene über Daten der im vierjährigen Turnus stattfindenden »Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen« (früher »Wohnungsstichprobe«) abgeschätzt werden. Die ausgewiesene Haushaltsentwicklung basiert auf den »gezählten« Daten 1987 und 2011. Die übrigen Werte sind unter Berücksichtigung von Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung interpoliert bzw. (ab Ende 2011) fortgeschrieben. Für die Zeit von 1987 bis 2011 ist in allen Kreisen und kreisfreien Städten Hessens eine »Verkleinerung« der Haushalte festzustellen. Unterbrochen wurde diese Entwicklung kurzzeitig durch den Wohnungsmangel zu Beginn der 1990er Jahre. Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl an Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl älterer Menschen mit typischerweise sehr geringer durchschnittlicher Haushaltsgröße. Verbunden war die seit den 1950er Jahren zu beobachtende Singularisierung mit einer stetigen Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzungen sind hierfür stetige Einkommensverbesserungen und die Verfügbarkeit von Wohnungen.

Seit 1987 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in Hessen um knapp 30 Prozent auf 2,95 Millionen erhöht. Deutlich zu erkennen ist die Beeinträchtigung der Haushaltsbildung um 1990 durch den damaligen Wohnungsmangel, der die gegenwärtige Situation zwar überstieg, aber wesentlich gleichmäßiger über das Land verteilt war.

Für das Jahr 2015 gilt es zu bedenken, dass ein erheblicher Teil der zugewanderten Flüchtlinge zum Jahresende noch in Übergangs- und Behelfsunterkünften untergebracht war und den Wohnungsmarkt nicht belastete. Mittelfristig sollten allerdings alle Flüchtlinge möglichst dezentral in Wohnungen untergebracht werden, was wiederum die Verfügbarkeit von Wohnungen erforderlich macht.

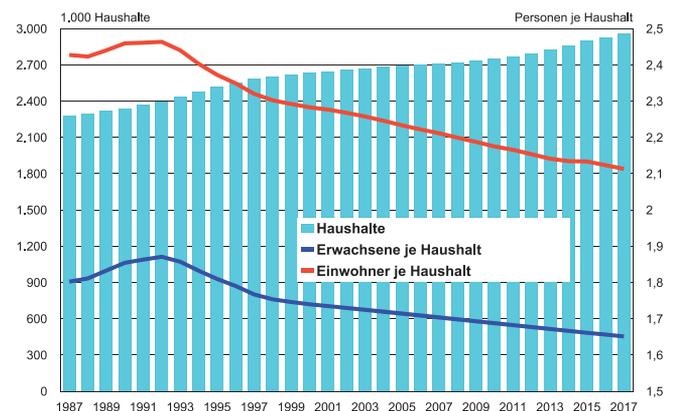


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt in Hessen von 1987 bis 2017

Die regionale Veränderung der Anzahl privater Haushalte seit 1995 zeigt **Abbildung 6**. In allen Kreisen und kreisfreien Städten ist die Zahl der Haushalte seit 1995 angestiegen. Die stärksten Steigerungen wiesen der Wetteraukreis (24,4 Prozent) sowie die Kreise Fulda, Marburg-Biedenkopf und Rheingau-Taunus (alle zwischen 22 und 23 Prozent) auf. Im Werra-Meißner-Kreis stieg die Zahl der Haushalte dagegen nur um knapp 2 Prozent.

03 DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN HESSEN

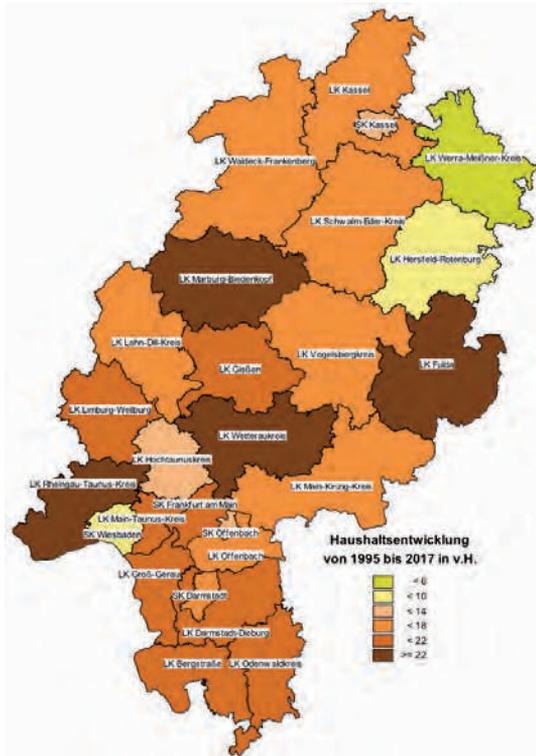


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Hessen von 1995 bis 2017

3.3 Wohnungsbau

Auch in Hessen hatte der Wohnungsbau in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre einen ersten Tiefpunkt mit rund 19.000 fertig gestellten Wohnungen. Zeitverzögert zu den dann wieder auflebenden starken Zuwanderungen zog auch der Wohnungsneubau an und erreichte fünf Jahre nach den stärksten Zuwanderungen in den Jahren 1994 und 1995 mit jeweils rund 42.000 Wohnungen einen Höchststand. Wie **Abbildung 7** zeigt, verminderte sich der Wohnungsbau anschließend kontinuierlich und in den Jahren 2011 und 2012 wurde mit Fertigstellungen von jeweils rund 12.000 Wohnungen der Tiefstand des Jahres 1987 nochmals weit unterschritten. Bis zum Jahr 2017 wurde der Wohnungsbau auf 22.700 Wohnungen gesteigert. Auch wenn berücksichtigt wird, dass die Zuwanderung seit 2011 um rund 120.000 Personen unter dem Wert des Zeitraums 1988 bis 1994 lag, so ist die aktuelle Bautätigkeit unzureichend.

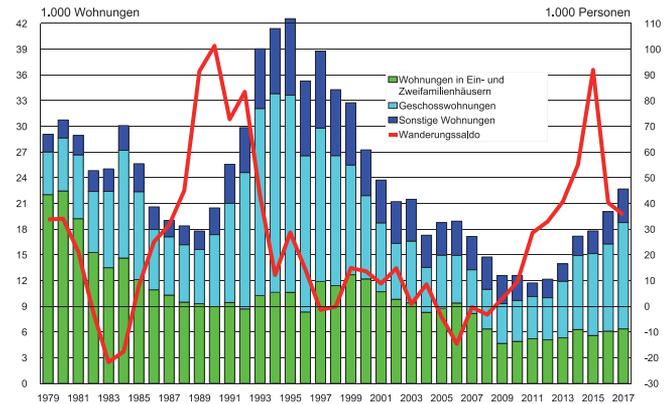


Abbildung 7: Wohnungsbau und Wanderungssaldo in Hessen von 1978 bis 2017

Die regionale Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1995 ist in **Abbildung 8** visualisiert. Im Wesentlichen folgt die Wohnungsbestandsentwicklung der Haushaltsentwicklung. Nicht vergessen werden darf bei einem Abgleich von Wohnungsbestandszunahme und Haushaltszunahme die Tatsache, dass in vielen Kreisen und Städten im Jahr 1995 der um 1990 einsetzende Wohnungsmangel noch nicht überwunden war.

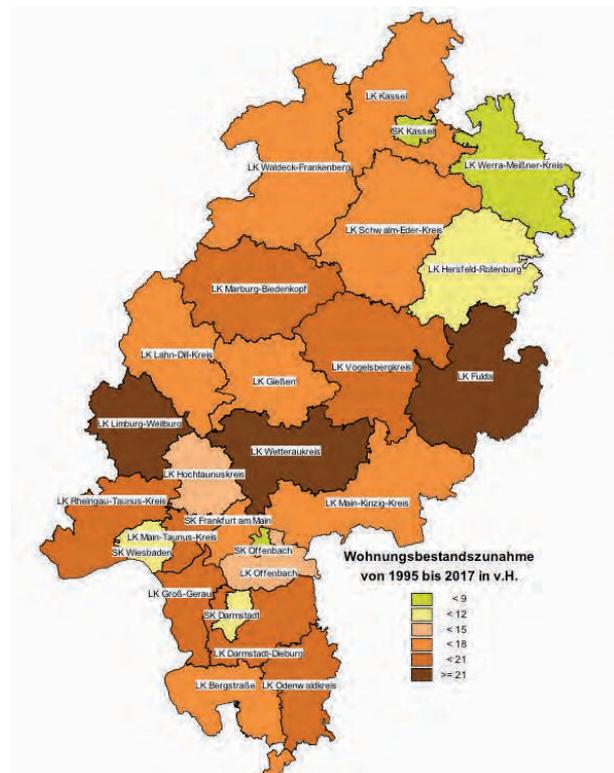


Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Kreisen und kreisfreien Städten Hessens von 1995 bis 2017

3.4 Wohnungsmarktsituation

Ein zentraler Indikator für die Konstellation auf den Wohnungsmärkten ist der Leerstand. Zwar kann die Situation in einzelnen Marktsegmenten durchaus unterschiedlich ausfallen, dies stellt die Eignung des Indikators aber nicht infrage. Auch für diesen wichtigen Indikator gibt es seitens der Statistischen Landesämter keine jährliche Fortschreibung. Kleineräumige Daten werden nur aus den Großzählungen gewonnen und aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen stehen Daten auf der Länderebene zur Verfügung. Wenngleich beim Mikrozensus gelegentlich methodische Probleme der Erhebung auftraten¹, so wird in der Zeitreihe doch ein plausibles Bild der Entwicklung aufgezeigt. Für einen problemlosen Umzug in eine neue Wohnung bzw. Haus wurde vom Pestel Institut immer eine notwendige Mobilitätsreserve von 2 Prozent des Wohnungsbestandes als angemessen angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d. h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt »unvermietet« oder »ungenutzt«. So tritt der Zustand »nicht bewohnt« praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern lediglich um die kurzfristigen Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Da in den vergangenen Jahren insbesondere die Aktivitäten der energetischen

Sanierung deutlich verstärkt wurden, ist heute von einem erhöhten Sanierungsleerstand auszugehen, so dass heute Leerstände um 3 Prozent ausgeglichene Märkte signalisieren. Erst wenn der Leerstand deutlich über 3 Prozent hinausgeht, muss von Vermarktungsproblemen ausgegangen werden.

Die Leerstandsquoten zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in den Kreisen und kreisfreien Städten Hessens zeigt **Abbildung 9**. Die niedrigsten Werte zeigen sich im Rhein-Main-Ballungsraum, dem Bezirk Gießen mit Ausnahme des Vogelsbergkreises und der Stadt Kassel. Der Leerstand lag in diesen Regionen zwischen 2,5 und 4,0 Prozent, d. h. in einer Größenordnung, die auf weitgehend ausgeglichene Wohnungsmärkte hindeutet.

Bei Leerstandsquoten von 4,0 bis 6,0 Prozent kann bereits von deutlichen Vermarktungsproblemen ausgegangen werden und der Leerstand von 6,8 Prozent im Werra-Meißner-Kreis weist auf starke Überhänge hin, die nach längerem Leerstand häufig ohne Modernisierung nicht mehr vermarktet werden können.

¹ So wurden nach unseren Informationen die Arbeit der Zähler bei der Stichprobe 1998 bei der Angabe »Leerstand« (= verwertbarer Datensatz) höher vergütet als bei der Angabe »niemanden angetroffen« (= kein verwertbarer Datensatz); im Ergebnis wies die Stichprobe 1998 deutlich überhöhte Leerstände auf.

03 DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN HESSEN

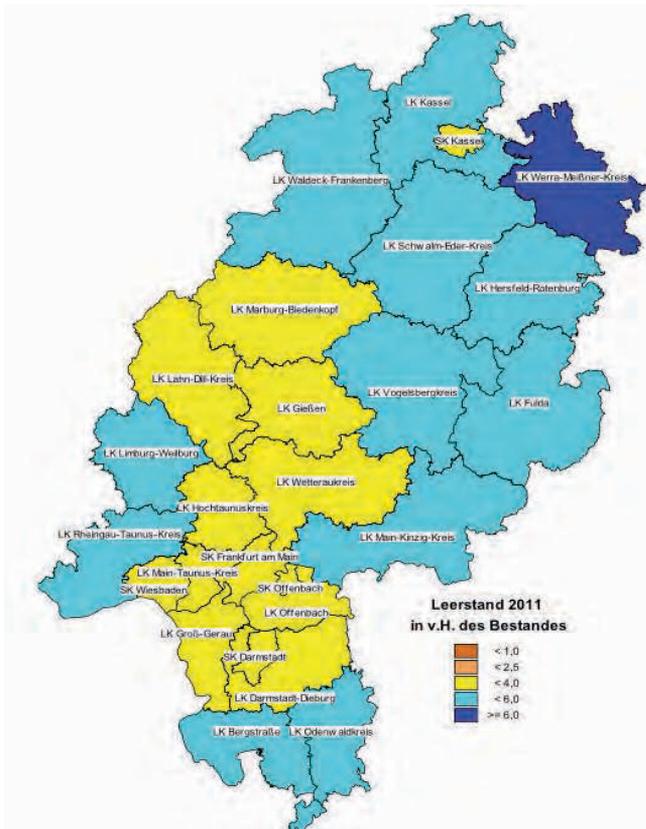


Abbildung 9: Leerstandsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten Hessens zum Zeitpunkt des Zensus 2011

Unsere Einschätzung der Wohnungsmarktsituation am Ende des Jahres 2017 zeigt **Abbildung 10**. Basis ist die Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2017. Unter Ansatz einer wie zwischen den Großzählungen 1987 und 2011 abnehmenden Haushaltsgröße errechnet sich die »theoretische Zunahme der Zahl an Haushalten«. Diese lag in allen Kreisen und kreisfreien Städten höher als die Wohnungsbestandszunahme.

Der Leerstand zum Zeitpunkt des Zensus variierte zwischen 2,6 Prozent in Darmstadt und dem Main-Taunus-Kreis und 6,8 Prozent im Werra-Meißner-Kreis. Ein Abbau des Leerstands bis etwa ein Prozent des Wohnungsbestands ist möglich. Dann ist allerdings die Fluktuation stark eingeschränkt, da umzugswillige Haushalte keine neue Wohnung

finden und sich Umzugsstaus bilden. Die über der Wohnungsbestandszunahme liegende theoretische Haushaltsbildung stellt zusammen mit der 2011 festgestellten Abweichung des Leerstands vom Soll-Wert von drei Prozent das Wohnungsdefizit 2017 dar.

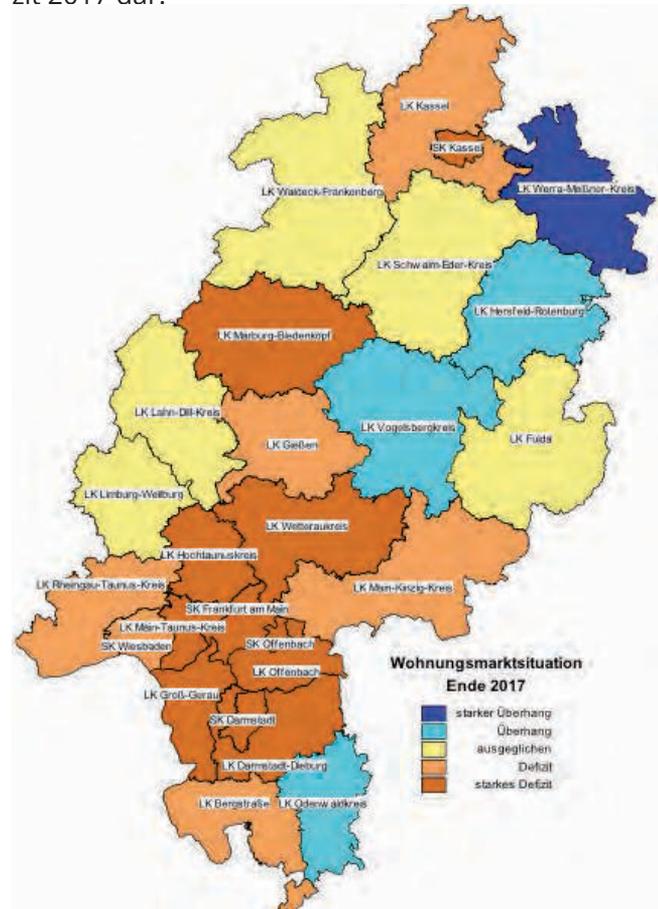


Abbildung 10: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Hessens Ende 2017

Unter Ansatz dieser Berechnungsmethode zeigt sich, dass seit dem Zensus die Überhänge deutlich zurückgegangen sind und ehemals ausgeglichene Wohnungsmärkte inzwischen erhebliche Wohnungsdefizite aufweisen. Insgesamt errechnet sich für Hessen ein Wohnungsdefizit von rund 80.000 Wohnungen. Diese Wohnungen fehlen ausschließlich im unteren und mittleren Preisbereich und können nur als geförderte Wohnungen im Neubau entstehen.

Um eine Einordnung der hessischen Situation zu ermöglichen, wurden die auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechneten Defizite und Überhänge aufsummiert und in **Tabelle 1** für die Bundesländer ausgewiesen. Für die Bundesländer Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen und Sachsen-Anhalt lagen zum Zeitpunkt der Berechnung noch keine Bevölkerungsdaten zum 31.12.2017 vor. In diesen Fällen wurde die Bevölkerungsentwicklung 2017 auf der Basis der Daten zum 30.9.2017 geschätzt.

Insgesamt zeigt Hessen mit 12,8 fehlenden Wohnungen je 1.000 Einwohner das höchste relative Wohnungsdefizit aller Flächenländer. Nur in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg fällt das Defizit hoch höher aus.

Die Relevanz der Wohnungsdefizite wurde Anfang der 1990er Jahre durch einen umfangreichen Sozialwohnungsbestand noch gemildert. Bei gut 1,43 Millionen Mietwohnungen lag der Anteil der Sozialwohnungen bei knapp 206.000 Wohnungen oder 14,4 Prozent. Bis zum Jahr 2017 ist der Mietwohnungsbestand auf fast 1,65 Millionen angestiegen, während sich der Sozialwohnungsbestand auf 85.500 Wohnungen oder 5,2 Prozent vermindert hat. Allein in der laufenden Legislaturperiode hat sich der Sozialwohnungsbestand bereits um über 25 Prozent reduziert. Die auslaufenden Bindungen wurden nicht durch neue Sozialwohnungen oder die Schaffung von Belegrechten und Mietpreisbindungen über den Ankauf oder die Modernisierungsförderung ersetzt. Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Hessen seit 1991 zeigt **Tabelle 2**. Insgesamt hat sich der Bestand mehr als halbiert.

Bundesland	Defizite		Überhänge	
	absolut	je 1.000 EW	absolut	je 1.000 EW
Schleswig-Holstein	29.972	10,4	593	0,2
Hamburg	52.102	28,2	0	0,0
Niedersachsen	39.262	4,9	16.028	2,0
Bremen	6.522	9,6	0	0,0
Nordrhein-Westfalen	157.222	8,8	13.801	0,8
Hessen	80.113	12,8	1.217	0,2
Rheinland-Pfalz	30.228	7,4	7.183	1,8
Baden-Württemberg	110.578	10,0	4.373	0,4
Bayern	93.693	7,2	20.550	1,6
Saarland	0	0,0	8.326	8,4
Berlin	104.467	28,9	0	0,0
Brandenburg	5.902	2,4	29.606	11,8
Mecklenburg-Vorpommern	2.507	1,6	21.953	13,6
Sachsen	9.232	2,3	141.565	34,7
Sachsen-Anhalt	0	0,0	86.880	39,0
Thüringen	3.261	1,5	62.814	29,2
Deutschland	725.061	8,8	414.889	5,0

Tabelle 1: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2017 nach Bundesländern

03 DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN HESSEN

Jahr	Bestand gebundener Mietwohnungen (Mietwohneinheiten)		Bindungsauslauf Miet- wohnungen (Zahl der aus der Bindung gefalle- nen Wohneinheiten)	Bestand barrierefreier gebundener Mietwohnungen (Wohneinheiten)
	Anzahl	Veränderung geg. Vorjahr		
1991	205.907	k. A.	k. A.	k. A.
1992	200.075	-5.832	k. A.	k. A.
1993	194.343	-5.732	k. A.	k. A.
1994	191.021	-3.322	k. A.	k. A.
1995	188.721	-2.300	k. A.	k. A.
1996	189.411	690	k. A.	k. A.
1997	181.664	-7.747	k. A.	k. A.
1998	179.154	-2.510	k. A.	k. A.
1999	178.468	-686	k. A.	k. A.
2000	170.650	-7.818	k. A.	k. A.
2001	165.746	-4.904	k. A.	k. A.
2002	157.793	-7.953	k. A.	k. A.
2003	152.011	-5.782	k. A.	k. A.
2004	147.724	-4.287	k. A.	k. A.
2005	143.397	-4.327	k. A.	k. A.
2006	140.061	-3.336	3.488	k. A.
2007	137.696	-2.365	3.742	k. A.
2008	135.299	-2.397	3.681	k. A.
2009	132.105	-3.194	3.948	k. A.
2010	127.910	-4.195	4.897	k. A.
2011	123.028	-4.882	5.703	k. A.
2012	120.534	-2.494	3.207	k. A.
2013	115.325	-5.209	6.146	k. A.
2014	112.768	-2.557	3.621	k. A.
2015	100.660	-12.108	6.753	k. A.
2016	92.207	-8.453	5.679	k. A.
2017	85.484	-6.723	k. A.	k. A.

Tabelle 2: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Hessen von 1991 bis 2017

Quelle: Bundesland Hessen; entnommen aus BT 18/11403

Die Entwicklung der vergangenen Jahre mit dem Aufbau des Wohnungsmangels bei gleichzeitigem Rückgang des Bestandes an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist für die Randgruppen der Wohnungsnachfrage fatal. Für Menschen, die sich auch bei ausgeglichenen Wohnungsmärkten nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können – dazu zählen auch

Menschen mit Beeinträchtigungen – sinken die Chancen, eine eigene Wohnung zu finden oder die Wohnung wechseln zu können noch weiter ab.

ZWEI PERSÖNLICHE BEISPIELE FÜR DIE MÜHEN UND NÖTE, EINE WOHNUNG ZU FINDEN.



JOHANNES ROWE, 25 Jahre

Ich bin aufgeschlossen und gerne mit netten Menschen unterwegs.

Ich mache Kampfsport, bin Fußballfan und gehe gerne ins Stadion. Manchmal gehe ich reiten. Ich mag Pferde und Hunde, liebe gutes Essen und lege Wert auf einen gesunden, sportlichen Körper.

Ich suche eine Freundin – dafür wünsche ich mir Unterstützung.

Mein Name ist ...

Johannes Rowe.

Wie wohne ich jetzt?

Seit Mai 2016 wohne ich in Groß-Umstadt in einer inklusiven 4-er Wohngemeinschaft mit beeinträchtigten und nicht beeinträchtigten gleichaltrigen Leuten.

Wie habe ich vorher gewohnt?

Davor habe ich bei meiner Mutter und Schwester in Schaafheim gewohnt.

Warum wollte ich dort ausziehen?

Weil meine Schwester zum Studium ausgezogen ist, wollte ich auch ausziehen.

Warum wollte ich so wie jetzt leben?

Ich bin ein »normaler Mensch« und möchte in der »normalen« Welt leben.

Wer hat mich dabei unterstützt?

Meine Mutter und die Lebenshilfe Dieburg haben mich unterstützt.

Was habe ich alles gemacht, bis es gelungen ist?

Meine Mutter und ich haben alle möglichen Wohn- und Arbeitsformen für behinderte Menschen im Umkreis von 200 km angesehen. Ich bin immer wieder überall hin gegangen und hab viele Kontakte aufgebaut.

Bei der Lebenshilfe Dieburg waren 2 inklusive WGs zu Besuch beim »Wohnzimmertisch«, einem Treffpunkt für Leute, die von zuhause ausziehen wollen oder eine andere Wohnung suchen.

Hier habe ich gehört, dass es gut ist, wenn Menschen mit und ohne Beeinträchtigung zusammen wohnen und leben. Dadurch bin ich sicher gewor-



den mit meinem Wunsch, in der »normalen Gesellschaft« so wie alle anderen wohnen zu wollen. Ich will NICHT in einem Wohnheim nur mit behinderten Menschen wohnen!

Wie lange habe ich gesucht?

Ich habe 3 Jahre am »Wohnzimmertisch« manchmal auch gemeinsam mit meiner Mutter teilgenommen. In dieser Zeit hat die Lebenshilfe immer nach einer Wohnung gesucht. Dann endlich haben sie ein kleines Haus gefunden.

Wir mussten aber noch fast 9 Monate warten, bis das Haus fertig renoviert war – das hat länger gedauert, als uns zuerst gesagt wurde. In dieser Zeit hat die Lebenshilfe noch andere Mitbewohner gesucht, wir haben uns kennengelernt und ich habe mit meiner Mutter und der Lebenshilfe den Umzug vorbereitet.

Wer hat dazu beigetragen, eine Wohnung zu finden? Wodurch?

Meine Mutter hat meinen Wunsch ausziehen und in einer inklusiven WG zu wohnen immer ganz viel unterstützt.

Die Lebenshilfe Dieburg hat Wohnungsbaugesellschaften und Makler angesprochen, mit Bürgermeistern der umliegenden Städte gesprochen, das Wohnungsgesuch in vielen kommunalen und kirchlichen Kontakten bekannt gemacht, Flyer aufgehängt und im Internet eine Anzeige aufgegeben.

Sind andere Bekannte in der Zeit der Wohnungssuche abgesprungen?

Ja, am Anfang waren mehr Leute beim »Wohnzimmertisch« der Lebenshilfe dabei – später hat es denen oder den Eltern zu lange gedauert und einige sind in eine Einrichtung mit Wohngruppen gezogen.

Wie will ich später mal wohnen?

In was für einer Wohnung?

Ich möchte in meiner Heimatgemeinde wohnen. Dort kennen mich die Leute und ich kenne sie.

Was war noch nötig, damit ich einziehen konnte?

Vor dem Einzug habe ich mit meiner Mutter Anträge gestellt, damit ich genug Unterstützung durch Assistenz genehmigt bekomme. Das war ganz viel Papierkram und wir hatten viele Termine! •

Zur Ergänzung der Studie des Pestel-Instituts hat die Lebenshilfe Landesverband Hessen für einen Exkurs in die Praxis zwei Personen gebeten, ihre aufwendige Suche und Findung einer normalen Wohnmöglichkeit kurz zu beschreiben. Die Angaben wurden vermittelt über Vertreterinnen der Lebenshilfe Dieburg und der Lebenshilfe Main-Taunus-Kreis. Die zwei Personen konnten ihren Wohnraum durch die Unterstützung der Lebenshilfen und ihrer Familien erlangen. Die beiden Ortsvereine waren in den letzten Jahren Teil eines hessenweiten umfangreichen Wohnprojektes mit dem Namen »MitLeben«, das unter dem Dach der Lebenshilfe Landesverband Hessen und mit wissenschaftlicher Begleitung durch die Hochschule RheinMain durchgeführt wurde. Zielrichtung der MitLeben-Initiative war es, Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf zu ermöglichen, mit ambulanter Assistenz in einer eigenen Wohnung oder einer selbstbestimmten Wohngemeinschaft zu wohnen und zu leben.

Weitere Informationen dazu finden Sie in:

May, Michael; Ehrhardt, Angelika; Schmidt, Michael (Hrsg.): MitLeben: Sozialräumliche Dimensionen der Inklusion geistig behinderter Menschen. 2018. Verlag Barbara Budrich. ISBN: 978-3-8474-2126-9

Heimberg, Werner; Steinmetz, Jens: »MitLeben«. Menschen mit geistiger Behinderung und hohem Unterstützungsbedarf wohnen mitten in der Gemeinde/ Stadt. In: Teilhabe 3/2016, Jg. 55, S. 120 – 126.



LILIANA JUNKER, 22 Jahre

Ich bin gerne mit Leuten zusammen.

Ich höre gerne Musik und tanze gerne dazu.
Ich habe ein iPhone und einen Computer und surfe gerne im Internet. Am liebsten sehe ich Musikvideos.

Ich mag es, wenn man sich um mich kümmert.
Ich benötige viel Hilfe.

Name und Alter ...

Liliana Junker/22 Jahre alt.

Wie wohnt Liliana jetzt?

Seit einem Jahr wohnt Liliana zusammen mit zwei weiteren, behinderten jungen Frauen in einer selbstbestimmten Wohngemeinschaft des Wohnprojektes MitLeben in Hofheim.

Wie hat sie vorher gewohnt?

Seit ihrem 12. Lebensjahr wohnte Liliana nicht mehr ausschließlich zu Hause, sondern im ange-

schlossenen Internat ihrer Schule.

Sie ist gerne ausgezogen, war aber am Wochenende immer bei den Eltern zuhause. Nach Beendigung der Schulzeit, konnte Sie dort nicht bleiben. Im Internat selbst war kein Platz im Erwachsenenwohnbereich für sie frei.

Wir waren froh, noch während der letzten Schulmonate einen Wohnplatz in einer vollstationären Wohneinrichtung in Wiesbaden zu finden, wo Liliana ca. zwei Jahre gewohnt hat.

Aus dem Internat wegzuziehen und alle Bekannten hinter sich zu lassen, war sehr schwer. Der Start in der neuen Umgebung war aber sehr vielversprechend.

Warum wollte Sie dort ausziehen?

Die persönliche Förderung und Unterstützung war nicht optimal. Liliana hat viele Fähigkeiten, die sie in der Schule beherrschte, wieder verloren. Sie sollte zurück in eine Umgebung mit jungen Leuten und Betreuern, die sie im täglichen Leben fordern und nicht nur versorgen.

Wie lange haben wir gesucht?

Zwei Jahre vor ihrer Schulentlassung haben wir in den Sommerferien ca. 15 vollstationäre Wohneinrichtungen und Wohnplätze in anderen Wohnformen besichtigt und haben Liliana bei ca. 10 als Anwärter registrieren lassen, da nirgends ein freier Platz verfügbar war.

Da man in unserer Situation nach jedem Strohhalm greift, haben wir noch während Lilianas Schulzeit am Wohnstammtisch des »Wohnprojektes MitLeben« der Lebenshilfe Main-Taunus teilgenommen und sind auch dabei geblieben, als sie bereits einen Platz im Pflegeheim hatte.

Persönliche Beispiele

Insgesamt dauerte es zwei Jahre bis sich eine konkrete neue Lösung abzeichnete und Wohnungen in einem Neubau der HWB angeboten wurden. Dies wäre allerdings nicht möglich gewesen, hätte nicht die Lebenshilfe dieses Bauvorhaben mit der HWB initiiert und durchgeführt.

Wem gehört die Wohnung?

Die Wohnung gehört der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft (HWB). Liliana ist, gemeinsam mit den beiden Mitbewohnerinnen selbst Mieterin.

Was musste gemacht werden bis alles gelungen ist?

Über die ganze Zeit der 4 Jahre der Suche haben wir uns für unsere Tochter eingesetzt und dafür engagiert, eine Lösung zu schaffen.

Viele komplizierte Amts- und Behördengänge, die zum Teil bis heute nicht abgeschlossen sind. (Hier geht es um die Finanzierung der angemessenen Unterstützung im Rahmen der Eingliederungshilfe.) Die Wohnungseinrichtung musste komplett beschafft werden.

Behindertengerechte Einbauten (Schiebetüren, Haltegriffe im Bad, automatischer Türöffner im Eingangsbereich etc.) und andere Hilfsmittel (Pflegebett, Hebevorrichtungen, etc.) mussten besorgt und / oder organisiert werden.

Wer hat dazu beigetragen eine Wohnung zu finden?

Wir Eltern haben uns über die gesamte Zeit dafür eingesetzt, da unsere Tochter aufgrund ihrer starken Beeinträchtigungen dazu selbst nicht in der Lage ist.

Die Wohnungen haben letztendlich die Lebenshilfe Main-Taunus gemeinsam mit der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft HWB im Rahmen eines Neubaus besorgt und organisiert. In dem Gebäude sind viele Wohnungen und das Kinder- und Kompetenzzentrum der Lebenshilfe Main-Taunus.

Was war noch nötig?

Die Finanzierung zu organisieren durch LWV, Pflegekasse, Landkreis, um die Miete, den Pflegedienst, die Hauswirtschaft und die Personalabdeckung der Betreuer und der Nachtwache bezahlen zu können. Organisation einer ständigen Assistenz der WG Bewohner (MO – SO, 24 Std./ 7 Tage), auch bei Urlaub, Krankheit etc.

Diese sind bis heute nicht befriedigend genehmigt und geregelt, sodass man immer noch nicht sorglos schlafen kann. •

MENSCHEN MIT BEEINTRÄCHTIGUNGEN IN HESSEN

Die Entwicklung der Zahl an schwerbehinderten Menschen in Hessen von 2005 bis 2017 zeigt **Abbildung 11**. Die Gesamtzahl ist um 17 Prozent auf knapp 618.000 Personen im Jahr 2017 angestiegen.

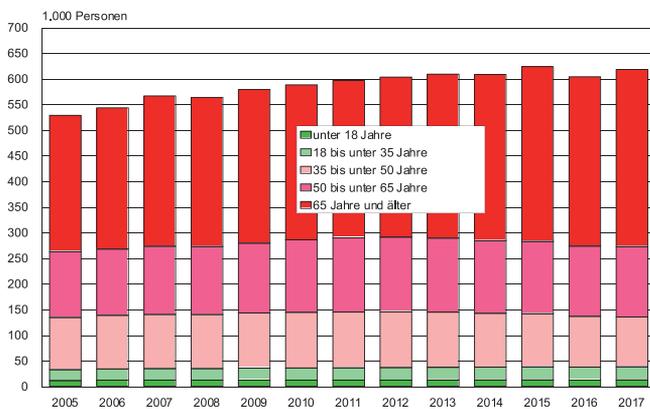


Abbildung 11: Schwerbehinderte in Hessen nach Altersgruppen von 2005 bis 2017
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die Abbildung zeigt die Überlagerung der Wohnungsprobleme Behinderter mit denen älterer Menschen. Über 55 Prozent der Schwerbehinderten zählten im Jahr 2017 zur Altersgruppe »65 Jahre und älter« (vgl. **Abbildung 12**). Für diese Altersgruppe wird wegen der demografischen Entwicklung bereits seit vielen Jahren die Ausweitung des Angebots an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen gefordert, um das möglichst lange selbstbestimmte Wohnen in der bisherigen Wohnung zu ermöglichen. Damit unterscheiden sich die Wohnungsmarktprobleme älterer Menschen (mit und ohne Behinderung) diametral von denen jüngerer Menschen mit Beeinträchtigung.

Ältere Menschen leben in der Regel seit Jahrzehnten selbstbestimmt und dieses Wohnen wird durch erworbene Beeinträchtigungen gefährdet. Durch eine die Beeinträchtigungen berücksichtigende Wohnung soll der Umzug ins Pflegeheim möglichst lange hinausgezögert oder gar verhindert werden. Neben der individuell positiven Wirkung auf die Lebensqualität werden auch volkswirtschaftliche Vorteile gesehen, weil die ambulante Pflege in der Regel preiswerter als die stationäre Pflege ist. Dagegen soll bei jüngeren Menschen mit Beeinträchtigungen der Inklusionsgedanke den Weg ins selbstbestimmte Wohnen ebnen. Allerdings dürfte bei jüngeren, im Extremfall bis zu 65-jährigen Behinderten die volkswirtschaftlich preiswerteste Lösung im (möglichst langen) Wohnen bei den Eltern liegen.

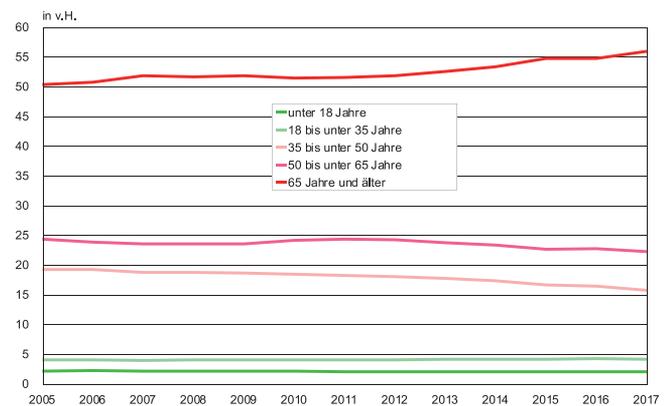


Abbildung 12: Anteile der verschiedenen Altersgruppen an allen Schwerbehinderten in Hessen von 2005 bis 2017
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die Anteile an Menschen mit Beeinträchtigungen an den Altersgruppen zeigt **Abbildung 13**. Bei den Altersgruppen »bis unter 18 Jahre« und »18 bis unter 35 Jahre« zeigt sich ein stabil niedriger Anteil von 1,2 Prozent bzw. 2 Prozent. Die Altersgruppe »35 bis unter 50 Jahre« weist einen Anteil von 8 Prozent auf und in der Altersgruppe »50 bis unter 65 Jahre« haben 10 Prozent der Menschen in Hessen eine schwere Behinderung. Bei der letztgenannten Altersgruppe ist der Anteil an Menschen mit Be-

hinderungen in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Bei der Altersgruppe »65 Jahre und älter« ist der Anteil an Schwerbehinderten von Werten unter 24 Prozent auf Werte zwischen 26 und 28 Prozent gestiegen. Dies dürfte auf die starke Zunahme der hochaltrigen Bevölkerung oberhalb des 80. Lebensjahres zurückzuführen sein.

Insgesamt zeigt **Abbildung 13**, dass der weitaus größte Teil der Beeinträchtigungen im Laufe des Lebens durch Unfall oder Krankheit erworben wird. Höhere Anteile an seit der Geburt vorhandenen Beeinträchtigungen wiesen 2017 Personen mit »Störungen der geistigen Entwicklung« (37 Prozent), »Taubheit« (22 Prozent) und mit »hirnorganischem Psychosyndrom mit neurologischen Ausfallerscheinungen am Bewegungsapparat« (18 Prozent) auf. Bei allen anderen Behinderungen liegen die Anteile an bereits seit der Geburt beeinträchtigten Personen an allen Personen mit dieser Beeinträchtigung unter 10 Prozent, bei vielen Beeinträchtigungen sogar unter 1 Prozent.

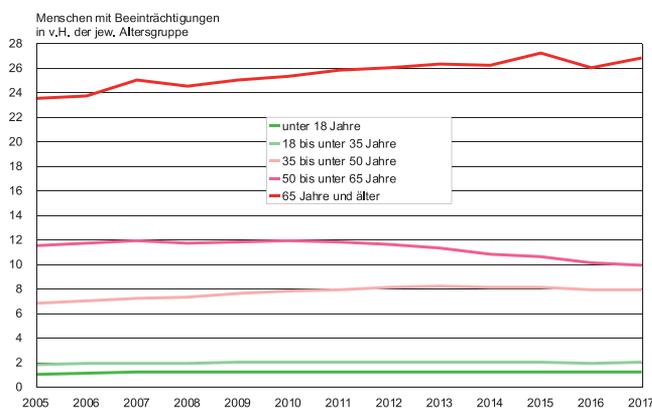


Abbildung 13: Anteile an Schwerbehinderten an verschiedenen Altersgruppen in Hessen von 2005 bis 2017
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Das Hessische Sozialministerium hat mit Stand Januar 2018 den Bericht »Betreute Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen in Hessen im Jahr 2016« herausgegeben. Neben umfangrei-

chem Datenmaterial auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte wird auch die Entwicklung des betreuten und des stationären Wohnens betrachtet. **Die Abbildungen 14 und 15** zeigen die Entwicklung seit 2004.

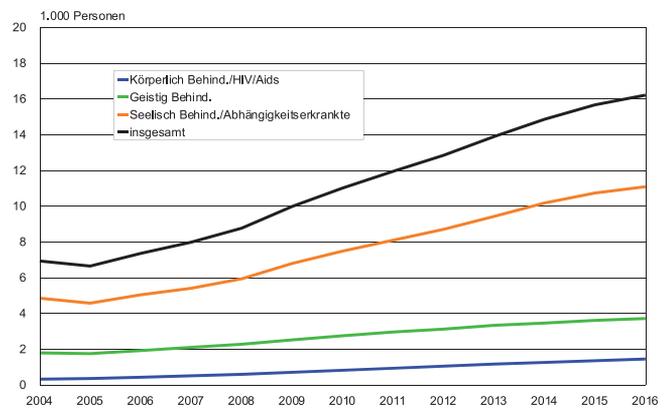


Abbildung 14: Anzahl der Fälle im Betreuten Wohnen in Hessen von 2004 bis 2016
Quelle: Hessisches Sozialministerium

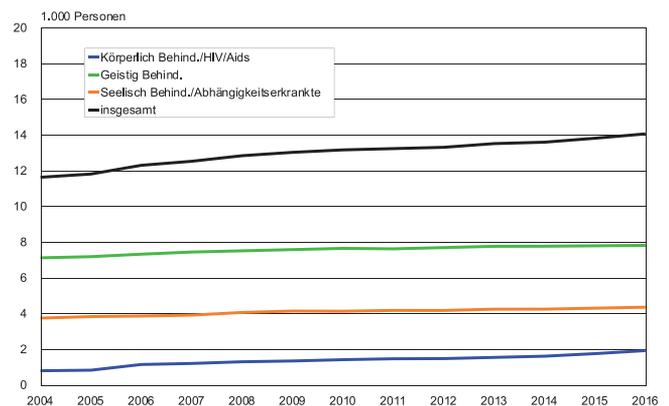


Abbildung 15: Anzahl der Fälle im stationären Wohnen in Hessen von 2004 bis 2016
Quelle: Hessisches Sozialministerium

Insgesamt hat sich die Zahl der in »Betreutem Wohnen« lebenden Behinderten seit 2004 mehr als verdoppelt. Der Anteil der Menschen mit einer »seelischen Behinderung oder Suchterkrankung« dominiert das Betreute Wohnen mit einem Anteil von rund zwei Dritteln. Es folgen Menschen mit »geistigen Behinderungen« mit knapp 23 Prozent und Personen mit »körperlichen Behinderungen oder Aids« mit knapp 9 Prozent. Auch die Zahl der

im stationären Wohnen lebenden Personen ist angestiegen, wobei der Anstieg seit 2004 mit 21 Prozent wesentlich geringer ausfiel. Im stationären Wohnen haben Personen mit »geistigen Behinderungen« mit 55 Prozent den größten Anteil.

Es wäre wünschenswert, wenn im Rahmen der Datenerhebung zusätzlich ermittelt würde, welcher Anteil der Behinderten eigenständig wohnt und nur bei Bedarf ambulante Leistungen in Anspruch nimmt. Bei insgesamt gut 600.000 Schwerbehinderten in Hessen leben lediglich 2,7 Prozent in »Betreutem Wohnen« und 2,3 Prozent in »stationärem Wohnen«. Insbesondere bei der Altersgruppe »18 bis unter 50 Jahre« stellt sich die Frage, welche Anteile bei unterschiedlichen Behinderungen noch bei den Eltern leben; die volkswirtschaftlich vermutlich preiswerteste Lösung, die aber weit vom selbstbestimmten Wohnen entfernt ist.

BEFRAGUNG DER TRÄGERORGANISATIONEN DER BEHINDERTENHILFE IN HESSEN

Zur Beschreibung der wohnungsmarktbezogenen Lage von beeinträchtigten Menschen in Hessen wurden leitfadensbasierte Telefoninterviews mit leitenden Personen aus stationären und ambulanten Einrichtungen geführt. Viele Einrichtungen sind dabei gleichzeitig in der stationären und ambulanten Betreuung tätig. Ergänzend erfolgte die Zusendung eines Fragebogens zum Ausfüllen im Internet.

Ziel der Interviews war die qualitative Erfassung der Situation bei der Wohnungssuche sowie der Lage auf dem hessischen Wohnungsmarkt für Menschen mit Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sollten Informationen zu den vorhandenen und genutzten Fördermöglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen gewonnen werden. Zusätzlich wurde nach besonders gelungenen Beispielen selbstbestimmten Wohnens für Menschen mit Beeinträchtigungen gefragt.

Zielgruppe der Interviews waren Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Hessen, wobei die Fachebene in den Blick genommen wurde, die Auskunft über die wohnungsmarktbezogene Lage von beeinträchtigten Menschen geben kann. Räumliche Analyseebene war die Situation in den Kreisen und kreisfreien Städten in Hessen bzw. die siedlungsstrukturelle Gliederung des Raumes in städtische Kreise und kreisfreie Städte, ländliche Kreise mit

Verdichtungsansätzen sowie dünn besiedelte ländliche Kreise.

Für die Interviews wurde ein Leitfaden (s. Anhang) erstellt, der mit der Leiterin einer stationären Einrichtung aus Hessen ›face-to-face‹ getestet und mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde. Von den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten 155 Kontaktadressen sowie den 60 Adressen der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen (LAG) konnten 45 Personen für Interviews gewonnen werden. Dies sind rund 21 Prozent der insgesamt 215 Adressen. (Mögliche) Gründe für die geringere Zahl der Interviews sind:

- * Ein größerer Teil der 155 Kontaktadressen waren stationäre Einrichtungen, die keine bzw. nur in wenigen Fällen Wohnungen suchen oder bei der Wohnungssuche behilflich sind. Bei festgestelltem Bedarf für eine externe Wohnung bzw. dem Wunsch nach einer solchen durch eine betreute Person wird in der Regel die Bereichsleitung eingeschaltet. Die Bereichsleitung begleitet oder führt die Wohnungssuche selbst durch, abhängig davon, ob die Person in der Lage ist, eigenständig eine Wohnung zu suchen. Je nach Zahl der stationären Einrichtungen in einem Landkreis schrumpfte die Zahl der möglichen Interviewpartner je Landkreis deutlich.
- * Die Adressen von Elternvereinigungen/-vereinen für die Gewinnung von Interviewpartnern stellten sich als wenig ergiebig heraus, da diese zum Teil keine Interviews geben wollten oder nicht erreichbar waren. Ein Gesprächspartner gab sogar eine absehbare Auflösung des Vereins an, da die Eltern der Menschen mit Beeinträchtigungen sowie diese selbst in einem hohen Alter seien.

- * Einige Adressen konnten aufgrund von Urlaub oder anderweitiger Abwesenheit selbst nach bis zu 10 Versuchen nicht erreicht werden. Diese Personen erhielten eine Nachricht per Anrufbeantworter (wenn vorhanden bzw. eingeschaltet) und riefen zum Teil zurück.

Für die Gewinnung von quantitativen Informationen wurde vom Auftragnehmer ein Fragebogen (s. Anhang) entwickelt, getestet und mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Der Fragebogen wurde für das Ausfüllen im Internet ausgestaltet, der dafür notwendige Internet-Link wurde im Anschluss an das Telefoninterview in einer E-Mail versandt. Damit dieser personengenau ausgefüllt werden konnte, wurden die interviewten Personen am Ende der Interviews gebeten, ihre genaue E-Mail-Adresse bekanntzugeben. Die so gewonnenen Daten wurden vollständig anonymisiert.

Nur sehr wenige telefonisch interviewte Personen lehnten das Zusenden des Fragebogens ab. Insgesamt wurden 33 Online-Fragebögen beantwortet.

Die Ergebnisse der Interviews werden in **Kapitel 5.1**, die der internetbasierten schriftlichen Fragebögen in **Kapitel 5.2** dargestellt.

5.1 Interviews mit Trägerorganisationen

Wohnungssuche/Wohnungsvermittlung

Die Wohnungssuche für eine geeignete Wohnung ist individuell. Dabei sind keine Stadt-Land-Unterschiede zu erkennen. Die Bandbreite der Wohnungssuche reicht von der Suche durch den Betroffenen bis zur kompletten Übernahme der Suche durch einen Träger der Behindertenhilfe, abhängig vom Grad der Beeinträchtigung der betroffenen Person. Zum Teil erfolgt diese Suche gemeinsam

mit dem gesetzlichen Betreuer. In den Interviews wird die Unterstützung der Wohnungssuche durch den Träger als häufigster Fall genannt. Nach Abklärung des Bedarfs werden die Betroffenen (auf eigenen Wunsch) bzw. deren Eltern oder andere Angehörige unterstützt, die in den meisten Fällen selbst erfolglos eine geeignete Wohnung gesucht haben.

Die Suchstrategien der Träger sind ebenfalls verschieden, die Bandbreite reicht von der klassischen Wohnungssuche über Inserate in Zeitungen und Internet (auch soziale Medien) bis hin zur Nutzung guter, seit Jahren bestehender Beziehungen zu Wohnungsgesellschaften, Immobilien-Hausverwaltungen oder privaten Vermietern. Mehrere interviewte Personen nannten ein vorhandenes Netzwerk mit potenziellen Vermietern. In seltenen Fällen wurde ein Makler eingeschaltet, auch wurde der Freundeskreis als zusätzlicher Akteur der Wohnungssuche genannt. Im ländlichen Raum bzw. kleinen Orten, so zwei interviewte Personen, wird üblicherweise mit Hilfe von »Vitamin B« (»Man kennt sich«) gesucht, der Bürgermeister angesprochen oder ein Aushang an das »Schwarze Brett« geheftet.

Da die Betroffenen mehrheitlich auf eine Sozialwohnung angewiesen sind, ist die Meldung des Wohnungsbedarfs beim Sozialamt obligatorisch, wobei die Warteliste insbesondere im städtischen Raum sehr lang sein kann; nur in Ausnahmefällen führt eine solche bloße Meldung auch zur Zuweisung einer Wohnung. Im Extremfall, also drohender Obdachlosigkeit (Dringlichkeitsstufe 1), kommt es beispielsweise in Frankfurt erst nach einem Jahr Wartezeit zu einer Wohnungsbesichtigung, wobei am Besichtigungstermin viele weitere Personen anwesend sind. Ein Interviewter berichtet, dass es aus seiner Sicht in Frankfurt nötig ist, Druck auf Wohnungsmarktakeure auszuüben, »z. B. wenn

eine Person, die vom Träger betreut wird, aus einer Wohnung auszieht, um diese Wohnung gleich für eine andere vom Träger betreute Person zur Verfügung stellen zu können.«

Das Wohnungsamt sowie gesetzliche BetreuerInnen (das können Eltern oder andere Angehörige sein) sind die am häufigsten in den Interviews genannten »Suchpartner«. Weitere Akteure der Wohnungssuche sind Beratungscenter und Betreuungsvereine. In seltenen Fällen boten Vermieter Wohnungen von sich aus an, weil sie wissen, dass die Einrichtung Ansprechpartner bei eventuellen Problemen ist und weil die Miete regelmäßig (meist vom Sozialhilfeträger) gezahlt wird. Auch Investoren kamen, zum Teil bereits in der Planungsphase ihrer Objekte, auf die Träger zu und boten geeignete Wohnungen an. Von einigen Trägern wurden Investoren für Bauprojekte gewonnen, um den fehlenden Wohnraum selbst zu schaffen.

Die Betroffenen wurden abhängig von der Situation Hauptmieter oder Untermieter in vom Träger angemieteten Wohnungen. Relativ häufig ist die Bildung von Wohngemeinschaften, deren Mitglieder in mehreren genannten Fällen von sich aus mit dem Wunsch nach einer Wohnung an die Bereichsleitung herantraten. Wohngemeinschaften werden jedoch auch vom Träger organisiert. In anderen Fällen wird von Trägern die Gründung von selbstbestimmten Wohngemeinschaften unterstützt, etwa durch Stammtische und »Kennenlern-Runden«. Einige der von den interviewten Personen genannten Wohngemeinschaften sind als inklusive Wohngemeinschaften ausgestaltet, dies nicht nur in Universitätsstädten, sondern auch in Kleinstädten.

Der Wunsch nach einer eigenen Wohnung bzw. nach selbstbestimmtem Wohnen oder einem Platz in einer Wohngemeinschaft wurde in einigen Fällen

erst in Hilfeplankonferenzen oder in den Behindertenwerkstätten erstmals von den Betroffenen artikuliert.

Im ländlichen Raum wurden die Wohnungen in erster Linie in den Kleinstädten gesucht, weil dort in der Regel ein besserer ÖPNV-Anschluss als in der Fläche zu finden ist, zudem sei, so mehrere Befragte, die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von ÄrztInnen und Angehörigen dort in der Regel sichergestellt. In der Fläche könnten zwar Wohnungen relativ leicht gefunden werden, aber nur abseits der (notwendigen) Infrastruktur.

Für Ballungsräume wurde von zwei interviewten Personen das Problem angesprochen, dass Wohnungen zumeist nur in Randlagen zu finden sind, die zum einen häufig in Problemquartieren liegen, zum anderen eine schlechte Anbindung durch den ÖPNV haben. Generell wird von den Befragten versucht, bei der Wohnungssuche soziale Brennpunkte zu vermeiden, weil manche der betreuten Personen dort unter Umständen in ihrer Lebensführung bzw. ihrer psychischen Stabilität (z. B. Menschen mit Trauma) gefährdet sein können.

Angebot von Wohnungen durch die befragten Träger

Die meisten Interviewten bieten als Träger selbst Wohnungen an, wobei von der Anmietung über den Kauf bis zur Errichtung eigener Immobilien alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, z. B. ein eigens gebautes Haus für intensiv betreutes Wohnen. Es ist in den Antworten kein Stadt-Land-Unterschied zu erkennen.

In Zusammenarbeit mit Investoren wurde das Problem der Sozialhilfekonformität angesprochen. Gemeint ist damit die Schwierigkeit, die Renditeziele eines Investors mit dem Bau von Sozialwohnungen

zu verbinden. Es gab aber auch die Kooperation mit Investoren, so dass gemeinsam eine Immobilie errichtet wurde, in der vom Träger Wohnungen angemietet wurden.

Überwiegend sind die beeinträchtigten Personen Hauptmieter in den vom Träger angemieteten oder selbst gebauten Wohnungen geworden. Es kam auch vor, dass von den Trägern, z. B. für Personen mit negativer Schufa-Auskunft, Wohnungen angemietet und an die betreuten Personen untervermietet wurden. Die Mitglieder von Wohngemeinschaften sind in der Regel alle selbst Hauptmieter, was insbesondere hinsichtlich der vom Sozialamt zugemessenen Größe ein Vorteil ist.

Hindernisse/Schwierigkeiten

Von einem Gesprächspartner wurde festgestellt, dass das Klima zu inklusivem Wohnen sich gewandelt hat, es sei deutlich positiver und weniger ablehnend als noch vor wenigen Jahren. Hindernisse bzw. Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche für Menschen mit Beeinträchtigungen gäbe es jedoch weiterhin, was die relativ hohe Zahl an Aussagen zu diesem Fragenkomplex zeigt.

Am häufigsten wurden die Hindernisse Preis, Größe, Lage, Suchdauer und nicht behindertengerechte Ausstattung genannt. Besonders selten sind barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, die zudem im Erdgeschoss liegen. Dies trifft auf den ländlichen wie den städtischen Raum zu. Auch wurden bei dieser Frage wiederum der fehlende oder schlechte ÖPNV-Anschluss und die Nahversorgung als Probleme genannt.

Suchdauer

Im ländlichen Raum wurde von manchen Interviewten eine Suchdauer von nicht länger als 3 bis 4 Monaten genannt, andere sprachen in solchen

Regionen von einem Jahr, weil es insbesondere an kleinen Wohnungen mangelt. Außerdem wäre im ländlichen Raum ein Wohnungswechsel generell seltener, so dass nur selten eine Wohnung am Markt angeboten wird bzw. diese ›unter der Hand‹ weggeht. Für Universitätsstädte wurde durchschnittlich ein halbes Jahr Suchdauer genannt. In Großstädten, insbesondere im Großraum Frankfurt, war und ist es generell sehr schwierig und teuer, eine Wohnung zu finden. Die Suchdauer kann ein Jahr und länger betragen, zum Teil endet diese ergebnislos und die Betroffenen verbleiben in der stationären Einrichtung oder bei den Eltern.

Auf dem Land wie im Ballungsraum ist es nach Interviewaussagen generell leichter, in einem Problemviertel (Alkohol, Drogen u. a.) eine Wohnung zu finden. Dort seien jedoch die Beeinträchtigten zum Teil gefährdet. Insbesondere für Personen mit sozialen Beeinträchtigungen bestehe auch, so ein Interviewter, die Gefahr eines ›Ableitens‹.

Für Personen mit schlechtem Ruf (meist in Folge einer psychischen Erkrankung) ist es nahezu unmöglich, eine Wohnung zu finden, so eine interviewte Person aus dem ländlichen Raum, weil diese Person und die mit ihr verbundenen Probleme bei den Vermietern bekannt seien.

Ausstattung/Eignung

Im ländlichen Raum sind in manchen Fällen noch Substandardwohnungen anzutreffen, die für Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen in der Regel ungeeignet sind. Insgesamt, also auch in Städten, sind die Grundrisse von Wohnungen häufig ungeeignet für einen Ausbau zu einer barrierearmen oder -freien Wohnung.

Anzahl

Generell übersteigt die Nachfrage nach preiswer-

tem und geeignetem Wohnraum das Angebot. Die Nachfrage nach barrierearmen und -freien Wohnungen steigt durch die Alterung der Gesellschaft. Auch wird Barrierearmut zunehmend von jüngeren Menschen und Familien als Komfortmerkmal wahrgenommen, was die Nachfrage weiter erhöht. Bei den Trägern gingen, so zwei interviewte Personen, verzweifelte Anrufe von Personen ein, die aufgrund einer Erkrankung Barrierefreiheit oder -armut benötigen und keine Wohnung finden.

Preis

Da es sich in den meisten Fällen um die Wohnungssuche von Personen handelt, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, ist dieser Aspekt weniger entscheidend. Der generelle Preisanstieg bei den Wohnungsmieten und die Auflösung von Wohnungsbindungen sind daher die Hauptprobleme. In der überwiegenden Mehrheit der Interviews wird daher der Mangel an Sozialwohnungen benannt: Besonders gravierend sei dieser Mangel bei barrierearmen und barrierefreien Wohnungen.

Akzeptanz

In einigen Interviews wurde erwähnt, dass von den Vermietern oft generell keine Menschen mit Beeinträchtigungen gewünscht sind (›Behinderter muss nicht sein‹), insbesondere sichtbare Behinderungen wurden in einem Interview als Ablehnungsgrund benannt. Ob vorgeschoben oder nicht, aber es wurde von einem Vermieter auch die Zahlungsfähigkeit dieser Personengruppe bezweifelt sowie andere Probleme im Haus befürchtet, beispielsweise die Hygiene betreffend.

Vermieter ziehen, so eine Interviewaussage, in der Regel andere Mieter mit mehr Einkommen und eloquentem Auftreten vor. Auch sei das Thema Grundsicherung bei Vermietern negativ besetzt.

Sonstige

Als vermietetbezogenes Problem wurde von den interviewten Personen u. a. ein Haustierverbot genannt. Auch kommt es vor, dass durch den Vermieter keine Umbauten gewünscht sind, so dass keine Barrierearmut oder -freiheit erreicht werden kann. Ein weiterer Ablehnungsgrund für eine Vermietung war, dass generell nicht an eine Wohngemeinschaft vermietet würde.

Einzeln genannte weitere Gründe sind:

»Anmietung von Genossenschaftswohnungen wegen des zu zahlenden Anteils ist schwierig, aber auch, weil dieser Anteil bei Auszug erst stark zeitverzögert ausgezahlt wird.« (Genossenschaftsanteile werden u. U. als Darlehen von der Behörde gewährt; grundsätzlich ist die für Menschen mit Bezug von Sicherungsleistungen verfügbare Geldmenge gestiegen (das, was man behalten darf), so dass auch Genossenschaftsanteile von den Personen selbst finanziert werden können, so ein Interviewpartner.)

»Im ländlichen Raum ist es manchmal schwierig, eine Wohnung im vom Betreuten präferierten Ort zu finden.«

»Es gibt Personen, die in Quartieren mit sozialen Brennpunkten nicht gut aufgehoben sind, andere kommen in gutbürgerlichen Wohnquartieren nicht zurecht. Daher ist die Zuordnung des Wohnbedarfs manchmal schwierig.«

Erfahrungen bei der Anmietung von Wohnungen von und für Menschen mit Beeinträchtigungen, deren m²-Preis zu hoch oder deren Größe die Angemessenheitsregeln übersteigt.

Von den Sozialämtern wird in der Regel eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Größe der Wohnung

geboten, weniger beim Preis – der Kostenrahmen der Sozialhilfe ist entscheidend. Wenn der Betroffene die Differenz beim Preis selbst bezahlt, ist eine größere Wohnung durchaus möglich. Die Kosten der Unterkunft dürfen zudem höher sein, wenn ein höherer Raumbedarf gesehen wird: »Rollstuhlfahrer dürfen gesetzlich 15 Prozent mehr Fläche als die 45 m² der Sozialhilfe beanspruchen.«

Es werden in Einzelfällen kleinere teurere Wohnungen vom Sozialhilfeträger ›bezahlt‹, damit größere Wohnungen für Familien angeboten werden können. Zunehmend werden selbst teurere Wohnungen akzeptiert, weil die Marktlage bekannt ist. Ebenfalls gibt es Spielraum seitens der Ämter, wenn barrierefreie Wohnungen angeboten werden, da die Akteure wissen, dass diese selten sind.

Die Flexibilität der Sozialhilfeträger bei der ›Genehmigung‹ einer Sozialwohnung ist im städtischen Raum größer als im ländlichen Raum. Vermutlich wird die Wohnungssuche für Menschen mit Beeinträchtigungen im städtischen Raum von den VertreterInnen der Sozialämter als schwieriger wahrgenommen und daher mehr Flexibilität gewährt.

Häufig genannt wurde, dass die gewährte Flexibilität vom Verhältnis zum Sachbearbeiter abhängig ist. Vor allem auf dem Land ist es daher wichtig, dass die Einrichtungen zum einen den Kontakt zu den Führungspersonen der Landkreise und Gemeinden pflegen, zum anderen ein gutes Verhältnis zu den Sachbearbeitern aufgebaut und gepflegt werden muss; entsprechende Anweisungen des Bürgermeisters oder des Landrates wirken in der Regel positiv auf die Sachbearbeitung.

Auf die Frage, welche veränderten Regelungen bezüglich Quadratmeterpreis und Wohnungsgröße die Möglichkeit, eine Wohnung zu finden, sofort

verbessern würden, wünschten sich sehr viele der interviewten Personen aus sämtlichen Raumkategorien mehr Flexibilität im Handlungsrahmen der MitarbeiterInnen von Sozialhilfeträgern, damit die Abhängigkeit vom ›guten Willen‹ weniger entscheidend sei. Mehr Flexibilität bedeutet, die erlaubten Quadratmeter je Antragsteller zu erhöhen, wenn gute Gründe dafür gegeben sind. Ein Vorschlag von mehreren interviewten Personen war, die Obergrenzen im Sinne einer Spannweite durch eine landesweite Regelung festzulegen. Eine rechtlich klare Regelung (»auf was besteht Anspruch, auf was nicht«) wäre hilfreich, so dass der Sachbearbeiter ›korrekt‹ handeln kann. Von einer Person wurde zu dieser Frage ein ›jedoch‹ eingefügt, denn Ausnahmen für Menschen mit Beeinträchtigungen würden automatisch zu einer Segregation führen. Das bedeutet, seiner Meinung nach, dass veränderte Regeln dann für alle Nachfrager von Sozialwohnungen gelten müssten, auch um keine Gerechtigkeitsdebatte anzustoßen.

Es wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die maximale Größe einer Sozialwohnung je Leistungsempfänger steigen sollte. Denn es gäbe auf dem Land wie in der Stadt kaum kleine Wohnungen. Zudem würde eine höhere Flexibilität Obdachlosigkeit vermeiden, zum Beispiel durch die Genehmigung einer zeitlich befristeten Anmietung größerer Wohnungen.

Lösungsmöglichkeiten

Grundsätzlich wurde von einer interviewten Person angemerkt, dass das ›Betreute Wohnen‹ bzw. die ›Ambulantisierung‹ der richtige Weg sei, zumindest, wenn die ambulant betreuten Personen lange an einem Ort und dort im Zentrum wohnen können, denn nur dann würden sie als ›normal‹ wahrgenommen und integriert.

Auf die Frage nach Lösungs- und Fördermöglichkeiten antwortete eine geringere Zahl von Interviewpartnern: Die Antwort war jedoch unisono, dass mehr Sozialwohnungen auf dem Land wie im Ballungsraum eine sehr große Hilfe wären. Der Idealfall wären Sozialwohnungen in Gebieten bzw. Quartieren mit größerer sozialer Durchmischung sowie Barrierearmut oder Barrierefreiheit.

Sinnvoll wäre es weiterhin, mehr Wohnraum zu schaffen, beispielsweise durch die Bevorzugung von inklusiven Bauprojekten bei der Bauplatzvergabe.

Eine mögliche gesetzliche Lösung für die Probleme auf dem Wohnungsmarkt wäre, Individuallösungen zu ermöglichen, z. B. die »Ausweitung des Sozialhilfebezugs, also ein höherer Satz für Menschen mit Beeinträchtigungen«.

Angemerkt wurde ebenfalls, dass mehr Transparenz im Wohnungsmarkt sehr hilfreich wäre, »also welcher Anbieter ist bereit, Behinderten eine Wohnung zu vermieten«. Auch eine Übersicht über die zur Verfügung stehenden Wohnheimplätze wäre wünschenswert.

Um die Wohnungssuche zu erleichtern, wäre es nützlich, wenn es mehr Infoveranstaltungen zur Inklusion geben würde, die in erster Linie Wohnungsbauträger und private VermieterInnen ansprechen sollten. Wunsch eines Interviewpartners zur langfristigen Schaffung einer höheren Akzeptanz von Menschen mit Beeinträchtigungen ist es, dass in den Kindergärten und Schulen mehr Aufklärungsarbeit und Sensibilisierung für die Thematik betrieben wird: Als Beispiel wurde der Besuch von Einrichtungen genannt, wie es in der Schweiz üblich sei. Dort besuchen Schulklassen beispielsweise ein Paraplegikerzentrum, was zum Abbau von Vorur-

teilen führt, insbesondere weil offensichtlich wird, dass jeder »selbst behindert werden kann durch Krankheit oder Unfall«. Die Kinder in der Schweiz seien sehr überrascht, wenn sie in einem solchen Zentrum mehrheitlich junge Menschen antreffen – aufgrund von Ski- und Motorradunfällen sowie Unfällen bei der Ausübung von Extremsportarten.

Weitere einzeln genannte Wünsche an die Politik sind:

- * Vereinfachung des Antragswesens, vor allem im ambulanten Bereich;
- * Vermittlungsunterstützung durch das Wohnungsamt, nicht nur Abgabe des Antrags (»und dann hört man nichts mehr von denen«);
- * Einrichtung von Wohnungstauschbörsen für Sozialwohnungen, z. B. Tausch größere gegen kleinere Wohnungen, sowie für Wohngemeinschaften geeignete bzw. vorgesehene große Wohnungen;
- * günstig wäre eine Überwachung zur Einhaltung des Mietspiegels (Wucherparagraf);
- * Förderung eines durch den Träger errichteten Hauses für intensiv betreutes Wohnen, in denen die Betreuten Hauptmieter sind;
- * Förderung betreuter (inklusive) Wohngemeinschaften;
- * Förderung von Miete oder Kauf von Immobilien: »In früheren Jahren beteiligte sich die öffentliche Hand an den Baukosten der selbst gebauten Wohnungen«;
- * Förderung der Träger für den Kauf von Wohnungen, die aus der Preisbindung fallen;
- * verbesserte Förderung für die Bädersonierung und die Herstellung altengerechter Wohnungen (weil die Klientel auch älter wird);
- * mehr Interesse der (städtischen) Wohnungsbaugesellschaften an Wohnungen für betreutes Wohnen (»auch diese haben in den letzten Jahren das Interesse verloren, weil der Markt die

Wohnungen füllt«);

- * Förderung von Kooperationen der Träger mit Wohnungsgesellschaften, insbesondere mit Genossenschaften, und anderen Investoren;
- * Förderung von Kooperationen mit Bauträgern (»im genannten Fall wäre dies eine große städtische Tochtergesellschaft«).

Nutzbare Fördermöglichkeiten für das selbstbestimmte Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigung

Neun von 30 interviewten Personen sagten, dass ihnen keine Fördermöglichkeiten bekannt sind, meinen damit aber eher die Möglichkeiten einer nicht staatlichen Förderung.

Fördermöglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigungen entstammen überwiegend dem öffentlichen Unterstützungssystem aus Sozialhilfeträgern (Sozialamt der Gemeinde oder des Kreises, Landeswohlfahrtsverband) sowie zusätzlich der Kranken- und Pflegekassen, wenn eine Pflegestufe für die Person gegeben ist. Außerhalb dieses Unterstützungssystems wurden in den Interviews nur die Mittel der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der »Aktion Mensch« erwähnt. Dabei wurde in zwei Interviews bezogen auf die Förderung durch die »Aktion Mensch« eine kurzfristigere und einfachere Beantragungsmöglichkeit gewünscht. Auch wurde angesprochen, dass die »Aktion Mensch« nur den Umbau ganzer Häuser finanzieren würde, womit die Anmietung und der behindertengerechte Umbau einer Wohnung nicht möglich sei. Außerdem müsse bei Anmietung schnell gehandelt werden, so dass ein halbes Jahr zur Einholung von Kostenvoranschlägen für die Beantragung von Mitteln nicht zielführend sei.

Die finanziellen und nicht finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten für einen Menschen mit Beeinträchtigung werden durch den Individuellen Hilfeplan (IHP) und die Hilfeplankonferenz (HPK) festgelegt und koordiniert. Teilnehmer der Hilfeplankonferenz sind der Mensch mit Beeinträchtigung selbst, eine von ihm gewählte Vertrauensperson, der gesetzliche Betreuer, die Behinderteneinrichtungen aus der Gegend sowie die möglichen Geldgeber. Mögliche Geldgeber sind die Kranken- oder Pflegekassen, die Sozialhilfeträger, also die Gemeinde oder bei kleinen Gemeinden der Landkreis, sowie der Landeswohlfahrtsverband (LWV).

Als mögliche wohnungsbezogene Hilfen wurden von den Befragten Starthilfen für den Einzug in eine Wohnung benannt, hierunter fallen Mittel für die Erstausrüstung einer Wohnung sowie Umzugsbeihilfen. Auch gibt es Zuschüsse für den Umbau einer Wohnung, insbesondere bei körperlicher Beeinträchtigung. Darüber hinaus wurde die Finanzierung eines Maklers für die Wohnungssuche als weitere Möglichkeit der Förderung von einem Befragten benannt. Weiterhin fördert der LWV die zeitgleiche Finanzierung eines Wohnheimplatzes und einer Wohnung (Doppelfinanzierung), damit die Betroffenen das selbstbestimmte Wohnen testen können. Eine Verlängerung dieses Zeitraumes der Doppelfinanzierung werde aktuell diskutiert.

Ein Gesprächspartner erwähnte, dass die Umzugsbeihilfe und die Erstausrüstungshilfen zwar knapp seien, aber ausreichen würden, andere sprachen von nicht ausreichenden Mitteln.

Die Förderung der Pflegekassen bezieht sich auf die Anschubfinanzierung von Wohngemeinschaften sowie auf finanzielle Hilfen zum Umbau der Wohnung. Dabei wird erwähnt, dass die Förderbeträge

meist nicht ausreichen, weil nur ein Kostenanteil gezahlt wird: Da die Übernahme eines Eigenanteils häufig nicht möglich ist, entfällt daher diese Förderung.

Unterstützung der Kommunen, der Kreise und des Landes für das selbstbestimmte Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigung

Zu dieser Frage gab es sehr wenige Antworten. Es zeichnete sich jedoch ab, dass Kommunen vereinzelt Lösungen für das Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigung entwickelt haben. Beispielsweise wird das selbstbestimmte Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigung in der Stadt Offenbach durch einen kommunalen Aktionsplan für inklusives Wohnen unterstützt. In der Nachbarstadt Frankfurt am Main werden Bauprojekte bzw. die dafür notwendigen Grundstücke seit 2016 von einem Beirat nach einem so genannten Konzeptverfahren vergeben – auch für inklusives Wohnen. Konzeptverfahren bedeutet hier, dass bei Ausschreibung von Liegenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Baugruppen nicht allein der höchste Preis ausschlaggebend ist, sondern das beste Konzept zum Festpreis. Das Frankfurter Konzeptverfahren wurde für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen entwickelt. Die Wohnfläche für eine Person darf maximal 45 m² betragen, für Wohngemeinschaften mit 4 Personen 120 m². 15 Prozent aller Bauflächen sollen in Frankfurt so vergeben werden, wobei die Abgabe der Grundstücke zu günstigen Preisen stattfindet.

Akteure, die das selbstständige Wohnen in jeglicher Form unterstützen

Generell gibt es gute Erfahrungen mit Kooperationen. Geschlossen wurden Kooperationen überwiegend mit Baugenossenschaften, stadteigenen Bauträgern oder Wohnungsgesellschaften, wie

der Nassauischen Heimstätte. Darüber hinaus existieren Kooperationen mehrerer Träger zur gemeinsamen Planung und dem Bau von neuen Wohnungen. Auch mit regionalen Banken, wie der Volksbank, wurde für den Bau von Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen kooperiert.

5.2 Internetbasierter Fragebogen

Zusätzlich zu den telefonischen Interviews wurde ein standardisierter Online-Fragebogen entwickelt, um quantitative Informationen zur (Wohn-)Situation zu generieren. Der Zugang zum Fragebogen wurde als Weblink per E-Mail an die zuvor interviewten Personen verschickt. Der mit einer kommerziellen Software erstellte Fragebogen erlaubte die Übernahme der Ergebnisse in Standardsoftware (Microsoft Excel). Dieses Vorgehen hat zum einen die Interviews verkürzt und zum anderen Übermittlungsfehler bei der Datenaufnahme per Telefon vermieden. Die insgesamt 13 Fragen verteilen sich auf drei Frageblöcke zur aktuellen Situation der Institution vor Ort, zur Wohnungssuche sowie zu potenziellen Hindernissen der Suche. Bei der Konstruktion wurde auf geschlossene Fragen mit Antwortvorgaben gesetzt, lediglich zwei Fragen wiesen einen halb offenen und eine einen offenen Charakter auf, indem sie ein Feld zum freien Eintrag für Informationen bereitstellten. Die Anzahl an versendeten Fragebögen via Link lag bei 45, wobei der Rücklauf bei 33 lag. Davon waren 21 vollständig und 12 teilweise ausgefüllt. Die Teilnahme war freiwillig und die Antworten wurden anonymisiert. Nach der Auswertung und der Qualitätskontrolle wurden die Ursprungsdaten gelöscht. Die Gliederung der Auswertung orientiert sich am Aufbau des Fragebogens:

Frageblock 1: Aktuelle Situation

Im ersten Frageblock geht es um den Tätigkeits-

bereich der befragten Trägerorganisationen, die Anzahl an betreuten Menschen und deren gegenwärtige Wohnsituation.

Bei der Einstiegsfrage nach dem Tätigkeitsfeld der Institutionen zeigt sich bei einer Enthaltung ein ausgeglichenes Bild. Wie **Abbildung 16** zeigt, sind 16 Institutionen im ambulanten als auch stationären Service tätig, weitere 8 sind jeweils rein stationäre Einrichtungen und 8 ausschließlich ambulant tätig.

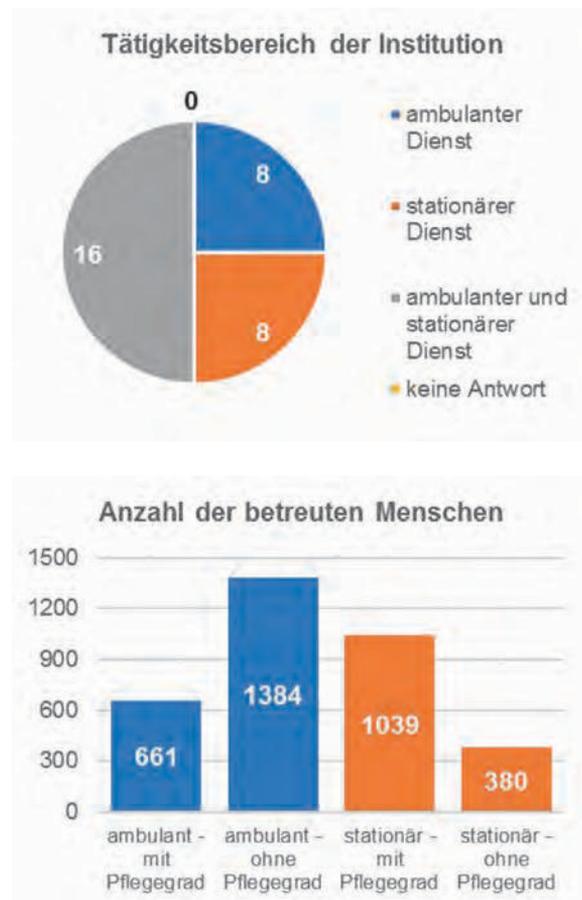


Abbildung 16: Tätigkeitsbereich der antwortenden Institutionen und Zahl der von diesen betreuten Menschen

Die Anzahl an betreuten Personen liegt bei mindestens 3.464 Personen, wovon die Mehrheit ambulant versorgt wird. Da 9 von 33 Trägerorganisationen keine Auskunft über die Anzahl an betreuten Personen machten, kann hier von einem höheren Wert ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund des Wunsches nach selbstständigen Wohnmöglichkeiten wurde nach der Anzahl an betreuten Menschen mit Beeinträchtigung gefragt, die im Zeitraum von Anfang 2015 bis zum Zeitpunkt der Befragung in eine Wohnung umgezogen sind und selbstständig leben. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Personen in eine Wohngemeinschaft, zusammen mit der Partnerin/ dem Partner oder auch alleine in eine Wohnung gezogen sein können. Der Begriff »selbstbestimmt« beinhaltet ebenso Formen des betreuten Wohnens oder sogenannte Apartmenthäuser. Insgesamt sind in diesem Zeitraum 281 Menschen mit Beeinträchtigung in ein selbstbestimmtes Wohnen nach obiger Definition umgezogen. Davon kamen 176 Personen aus der Herkunftsfamilie und 105 aus einer Einrichtung. Bei 3.464 betreuten Menschen (untere Grenze) der Auskunft gebenden Trägerorganisationen errechnet sich ein Anteil von 8 Prozent über den Gesamtzeitraum oder 2,7 Prozent der betreuten Personen jährlich, die den Übergang in selbstbestimmtes Wohnen erreichen. Aufgrund des Mangels an geeignetem Wohnraum sind davon knapp 12 Prozent außerhalb des Handlungsgebiets der betreuenden Institutionen gezogen.

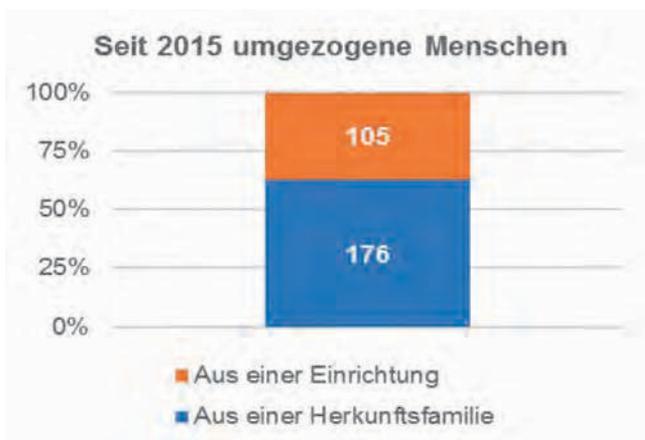


Abbildung 17: Zahl der von den antwortenden Institutionen betreuten Menschen, die seit 2015 umgezogen sind

Frageblock 2: Wohnungssuche

Der zweite Fragenblock umfasste die Art und Dauer der Wohnungssuche. So verläuft die Suche unter den befragten Institutionen zum Großteil selbstständig unter eigener Organisation, dicht gefolgt vom Weg über die kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft. Ebenso wurden Zeitungsanzeigen wie auch Internetseiten wie beispielsweise Immobilienscout 24 hinzugezogen. Nur wenige gaben an, einen Makler oder das Sozialamt eingeschaltet zu haben. Nahezu ein Viertel hat diese Frage nicht beantwortet.

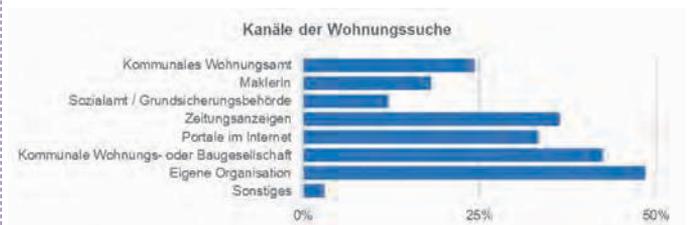


Abbildung 18: Kanäle der Wohnungssuche

Ein Drittel der antwortenden Personen gab bei der Frage nach der Dauer der Suche nach geeignetem Wohnraum einen Zeitraum von ein bis unter zwei Jahren an. Fast 40 Prozent beantworteten diese Frage nicht.

Frageblock 3: Hindernisse bei der Wohnungssuche

Im dritten und letzten Frageblock wurde nach Hemmnissen bei der Wohnungssuche gefragt. Bei der ersten Frage durften die Befragten maximal drei Hindernisse bei der Wohnungssuche angeben:



Abbildung 19: Hindernisse bei der Wohnungssuche

Am häufigsten wurden die Mietpreise (45 Prozent) genannt, gefolgt vom geringen Angebot an geeignetem Wohnraum sowie der Problematik, dass die Quadratmeteranzahl vieler Wohneinheiten zu groß sei und deshalb von Personen mit Sozialhilfebezug nicht bezogen werden können. Auch hier gab ein Viertel keine Antwort ab.

Die zweite Frage beinhaltete eine Bewertung des lokalen Angebots an bezahlbarem und barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum. Auf einer Skala von sehr gut, gut, ausreichend, schlecht und sehr schlecht bewerteten zwei Institutionen das Angebot in ihrem Handlungsraum als ausreichend, 11 als schlecht und neun als sehr schlecht. 11 Akteure gaben keine Antwort an.

Die letzte Frage besitzt ein offenes Feld zur freien Beantwortungsmöglichkeit: Hier konnten Anmerkungen und Optimierungsvorschläge der (Wohn-) Situation erfasst werden. Von 33 Trägerorganisationen haben insgesamt 17 geantwortet. Im Folgenden werden die Antworten gemäß ihrem Inhalt gebündelt und stichpunktartig aufgelistet:

- * **Schaffung von neuem, geeignetem Wohnraum**
Eine weitere Forderung im Rahmen dieser Anmerkung war die Durchführung von Konzeptvergaben, statt per Höchstgebotsvergabe ein Grundstück oder eine Immobilie zu veräußern. Ein weiterer Vorschlag war die Einführung einer verbindlichen Quote von gefördertem Wohnraum bei Neubauten, was wiederum mit der nächsten Anmerkung zusammen betrachtet werden kann.
- * **Ghettoisierung vorbeugen**
Häufig müssen Menschen mit Beeinträchtigungen aufgrund ihres eingeschränkten finanziellen Spielraums Wohnraum beziehen, der sich in

Quartieren befindet, die ein schwieriges soziales Umfeld vorweisen.

- * **Flexiblerer Umgang mit Angemessenheitsgrenzen bei Mieten und Wohnungsgrößen vor dem Hintergrund des Sozialhilfebezugs.**
Bei einer größeren Toleranz jener Grenzen gestaltet sich die Wohnungssuche einfacher bzw. ist von größerem Erfolg gekennzeichnet. Häufig ist der Bestand hinsichtlich der Wohnungsgröße oder des Mietpreises nicht mit den Angemessenheitsgrenzen vereinbar. Dieser Aspekt wurde bereits bei der Betrachtung der Hindernisse einer erfolgreichen Wohnungssuche hervorgehoben.
- * **Schaffung von Ansprechpartnern bei Kommunen und Wohnungsbaugenossenschaften**
Die Suche einer geeigneten Wohnung erfolgt meist in eigener Organisation, was auch die Abbildung »Kanäle der Wohnungssuche« aufzeigt. Mithilfe von Ansprechpartnern kann das Wissen gebündelt und die Effizienz gesteigert werden. Menschen mit Beeinträchtigungen benötigen individuell angepassten Wohnraum, was die Suche in bereits angespannten Wohnungsmärkten noch schwieriger macht.
- * **Überarbeitung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG)**
Nach dem HWOFG ist die Bildung einer Wohngemeinschaft von mindestens zwei Personen in einer Sozialhilfewohnung nur möglich, wenn jener Personenkreis bereits ein Jahr lang in einer Wohngemeinschaft als Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft gelebt hat. Somit stellt dieser Aspekt für geförderten Wohnraum eine hohe Zugangsbeschränkung insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigungen dar.

AUSBLICK

Die Betrachtung möglicher Zukünfte über den Aufbau von Modellrechnungen mit unterschiedlichen Szenarien ist ein übliches Verfahren, was u. a. bereits bei dem Projekt »Grenzen des Wachstums« eingesetzt wurde. Die Problematik liegt gerade bei der Betrachtung von Wohnungsmärkten in der hohen Zahl an Variablen, für die unterschiedliche Entwicklungen angesetzt werden könnten. Dies beginnt mit den Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung (Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen) und führt über deren regionale Verteilung bis hin zu divergierenden Ansätzen zum künftigen Haushaltsbildungsverhalten. Eine Variation aller infrage kommenden Parameter beschert eine Ergebnisbandbreite, die fast zwingend eine Diskussion über die Eintrittswahrscheinlichkeit der verschiedenen Szenarien auslöst. Dabei ist zu bedenken, dass es auch künftig unvorhersehbare Ereignisse geben wird, die auf die Entwicklung einwirken und insbesondere beim Wanderungsgeschehen für starke Ausschläge sorgen.

Deshalb wurde in der vorliegenden Arbeit auf eine Variation der Parameter bei der Bevölkerungsentwicklung verzichtet. Lediglich bei der Haushaltsentwicklung wurden zwei unterschiedliche Szenarien gerechnet.

6.1 Bevölkerung

Die Prämissen der Bevölkerungsmodellrechnung in Kurzform:

Fertilität und Mortalität: Das Fertilitätsszenario geht von einer »annähernden Konstanz« aus (bei einer zusammengefassten Geburtenziffer von inzwischen allerdings 1,6); das Mortalitätsszenario

entspricht der »Basisannahme« der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung. Die regionalen Differenzen zum Bundesdurchschnitt werden in den Modellrechnungen beibehalten.

Wanderungsbewegungen: Es werden auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Szenarien aufgebaut, die sowohl die Vergangenheitsentwicklung als auch die künftige Entwicklung der Erwerbsfähigen einbeziehen. In der Summe führen die Szenarien zu einem jährlichen Wanderungsüberschuss in Höhe von 18.250 Personen für Hessen insgesamt. Die Ergebnisse der Modellrechnungen für Hessen insgesamt zeigt **Abbildung 20**.

Der in den vergangenen zehn Jahren bei durchschnittlich knapp 8.300 Personen liegende Sterbeüberschuss wird bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts auf Werte um 30.000 Personen pro Jahr ansteigen. Trotzdem reichen die angesetzten Wanderungsgewinne von jährlich 18.250 Personen zur Kompensation und die Einwohnerzahl steigt bis 2035 um knapp 20.000 Personen.

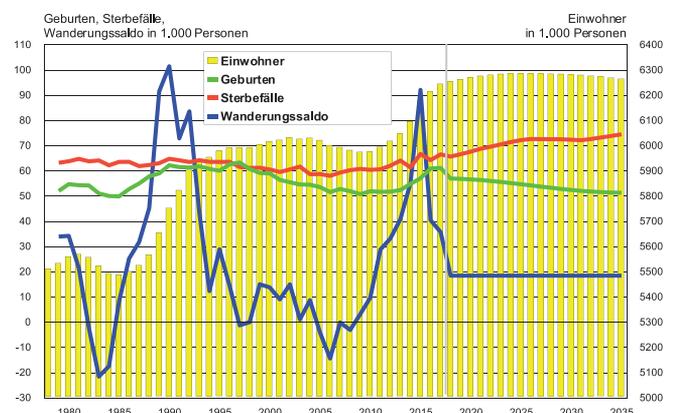


Abbildung 20: Bevölkerungsstand, Geburten und Sterbefälle in Hessen bis 2017 und in der Modellrechnung bis 2035

Die regionale Verteilung der Wanderungsgewinne erfolgt in Anlehnung an die Vergangenheitsentwicklung, schwächt die aktuellen Trends allerdings ab. So wurden für **alle** Regionen Wanderungsgewinne

06 AUSBLICK

angesetzt. Dadurch fallen die Wanderungsgewinne in den gegenwärtig stark wachsenden Regionen geringer als bisher aus, während aktuelle Abwanderungsregionen leichte Zuwanderungen zugewiesen bekommen. Die Trendabschwächung bzw. Trendumkehr erfolgte aus zwei Gründen:

- * die stark wachsenden Städte haben bereits unmittelbar erhebliche Probleme bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die in der Folge überdurchschnittlich steigenden Preise senken die Attraktivität dieser Städte.
- * In vielen ländlichen Regionen »errechnet« sich bei einer Fortschreibung der Abwanderungen ein unplausibler Rückgang an erwerbsfähiger Bevölkerung um bis zu 40 Prozent bei gleichzeitig stark ansteigender älterer Bevölkerung mit hoher Nachfrage an Gesundheits- und Pflegedienstleistungen. Dies erfordert zusätzliche Zuwanderungen, die dann eigentlich nur aus dem Ausland kommen können.

Die regionale Bevölkerungsentwicklung ist in **Abbildung 21** ausgewiesen.

Ein Blick auf die Veränderung der Altersstruktur liefert auch erste Hinweise auf die Art der benötigten Wohnungen. In **Abbildung 22** ist der Wohnungsbedarf nach dem Alter ausgewiesen. Dabei wurde über die Altersstruktur des Jahres 2017 als Linie die zu erwartende Altersstruktur des Jahres 2035 gelegt.

Die einzige Gruppe, die nach den Modellrechnungen von der Anzahl her deutlich zunehmen wird, ist im Bereich »65 Jahre und älter« zu erkennen, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre dann in der Spitze das 70. Lebensjahr erreicht haben. Dort besteht ein wachsender Bedarf an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen mit guter

Infrastruktur im Umfeld. Alle übrigen Altersgruppen nehmen von der Zahl der Personen her ab oder zeigen eine Stagnation.

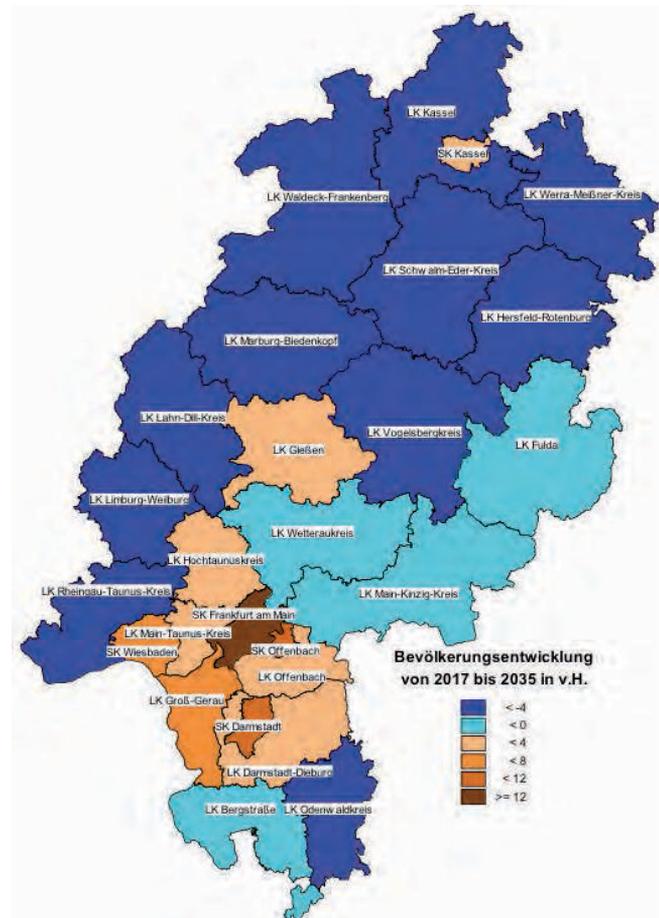


Abbildung 21: Modellrechnung zur regionalen Bevölkerungsentwicklung in Hessen von 2017 bis 2035

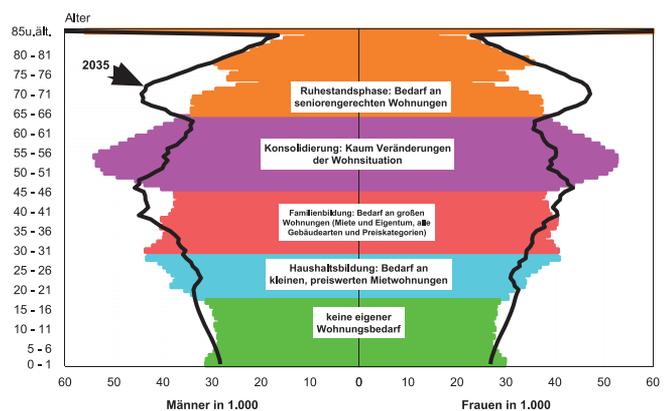


Abbildung 22: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen in Hessen in den Jahren 2017 und 2035)

Die Zahl der Erwerbsfähigen wird unter Berücksichtigung der Effekte der »Rente mit 67« um 230.000 Personen bzw. knapp 5 Prozent abnehmen (vgl. **Abbildung 23**). Zum Vergleich ist die Entwicklung der »18- bis unter 65-Jährigen« ebenfalls ausgewiesen. Ohne die bereits gefassten Beschlüsse zum Renteneintrittsalter würde der Rückgang der Erwerbsfähigen um fast 170.000 Personen stärker ausfallen.

In einem Land wie der Bundesrepublik Deutschland wird auch künftig die arbeitende Bevölkerung das »Auskommen« der nicht arbeitenden Bevölkerung, d. h. der jungen, der alten und der aus sonstigen Gründen nicht erwerbsfähigen Bürger sichern müssen. Da Deutschland als »Exportweltmeister« seit Jahrzehnten ständig mehr produziert, als die eigenen Bürger verbrauchen können, ist hier weniger ein Produktions- als vielmehr ein Verteilungsproblem zu sehen, das es zu lösen gilt.

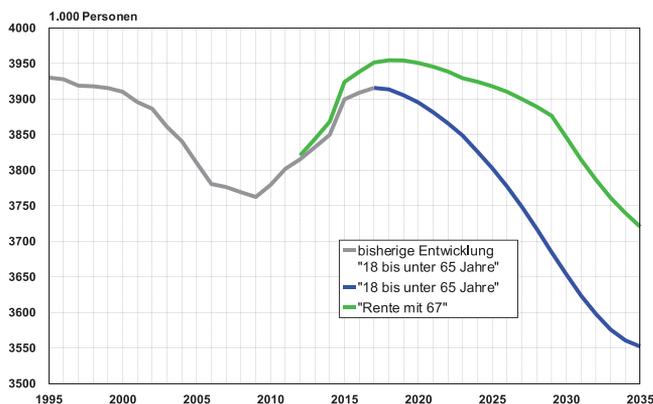


Abbildung 23: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in Hessen bis 2035 auf der Basis der Modellrechnungen

6.2 Entwicklung der Zahl an Menschen mit Beeinträchtigungen

Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch annähernd die Entwicklung der Zahl an Personen mit Beeinträchtigungen abschätzen. Die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zeigt zunächst **Abbildung 24**.

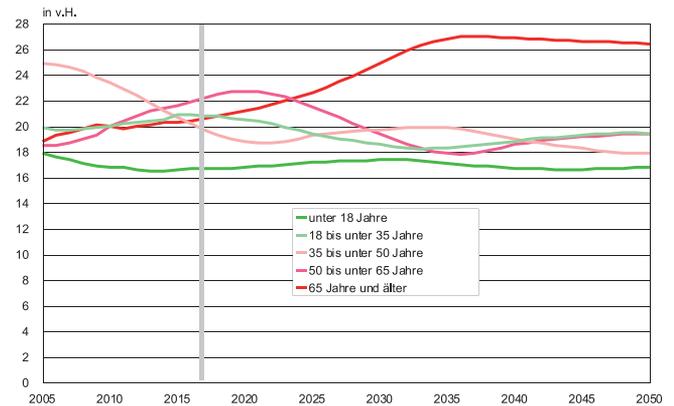


Abbildung 24: Entwicklung der Anteile von fünf Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Hessen

Es ist überdeutlich zu sehen, dass die Altersgruppe »65 Jahre und älter« an Bedeutung weiter zunehmen wird. Die Altersgruppe »unter 18 Jahre« behält recht stabil einen Anteil zwischen 16 und 18 Prozent der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Altersgruppe »18 bis unter 35 Jahre« nimmt zunächst leicht ab, steigt dann aber nach 2035 wieder an. Umgekehrt verhält es sich bei der Altersgruppe »35 bis unter 50 Jahre«. In der Altersgruppe »50 bis unter 65 Jahre« befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge. Der Anteil dieser Altersgruppe nimmt mit der Alterung dieser Jahrgänge bis 2035 deutlich ab und steigt anschließend wieder leicht an.

Wir haben für die Ermittlung der Zahl an Menschen mit Beeinträchtigungen die aus der jüngsten Entwicklung abgeleiteten Trends (vgl. **Abbildung 13**) abgeschwächt fortgeschrieben. Das Ergebnis zeigt **Abbildung 25**.

Allein durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird die Zahl der Menschen mit Beeinträchtigungen erheblich zunehmen. Die Berechnungen sind eher vorsichtig angesetzt. Eine Differenzierung der Altersgruppe »65 Jahre und älter« wäre sinnvoll, da vor allem nach dem Erreichen des 80. Lebensjahres die Betroffenheit von Beeinträchtigungen

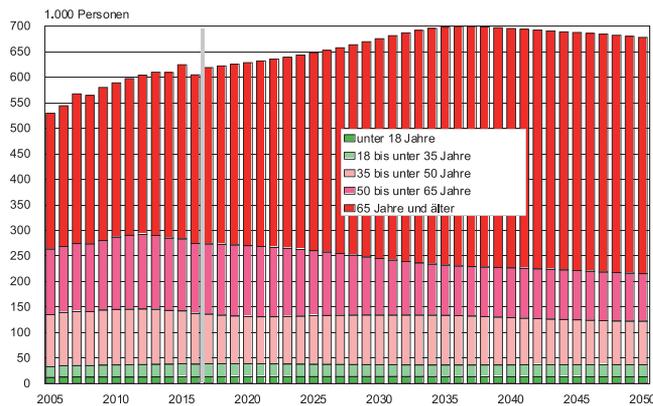


Abbildung 25: Entwicklung der Zahl der Schwerbehinderten nach fünf Altersgruppen in Hessen

erheblich zunimmt. Bei der Bevölkerung bis zum 35. Lebensjahr sind kaum Veränderungen der Zahl an Menschen mit Beeinträchtigung zu erwarten. Bei den beiden darüberliegenden Altersgruppen sind leicht rückläufige Zahlen zu erwarten.

Der Zeithorizont 2050 wurde in diesem Fall gewählt, weil gegen Ende dieses Zeitraums die Zahl der Menschen in der Altersgruppe »65 Jahre und älter« wieder abnimmt und sich damit wieder »positive« Perspektiven, d. h. abnehmende Belastungen, für das Renten- und Gesundheitssystem zeigen.

6.3 Private Haushalte

Die Haushaltsbildung ist nicht nur von den »Wünschen« der Bürger geprägt, sondern ist eingebettet in die ökonomischen Rahmenbedingungen. Insbesondere auf kurzfristige, starke Bevölkerungszunahmen kann das Wohnungsangebot nicht unmittelbar reagieren, so dass die Bevölkerung anders als geplant enger zusammenrücken muss.

Die aus gesellschaftlicher Sicht vor uns liegenden Aufgaben hinsichtlich Klimaschutz und nachhaltiger Wirtschaftsweise bedingen enorme Investitionen

und Umstrukturierungen. Beim G7-Gipfel im Juni 2015 wurde eine langfristige »Dekarbonisierung« der Wirtschaft als Ziel formuliert, die Pariser Verträge wurden ratifiziert und die Bundesregierung legte ihren Klimaschutzplan vor, der enorme Energieeinsparungen gerade für den Wohngebäudebestand vorsieht. Insgesamt muss festgestellt werden, dass die tatsächliche Umsetzung einer Dekarbonisierung mit dem heutigen Lebensstil der Menschen in den Industrieländern kaum zu vereinbaren ist. Insofern stellt sich natürlich auch für das »Wohnen« die Frage, wie viel Konsum dieses Gutes verträglich ist mit der Einhaltung des 2-Grad-Zieles? Nur zum Vergleich: Würde sich die Bevölkerung in Hessen mit der spezifischen Wohnfläche des Jahres 1995 begnügen, so hätten rund 43 Millionen m² Wohnfläche (gut drei Viertel des Zuwachses) nicht gebaut werden müssen.

Wir können davon ausgehen, dass sich die ökonomischen Rahmenbedingungen im Ausmaß der Singularisierung manifestieren. Wenn also, wie bereits in den vergangenen Jahren, das Wohnen im Vergleich zur Einkommensentwicklung relativ teurer wird, so wird sich die Singularisierung abschwächen.

Die Entwicklung der Masseneinkommen war in den vergangenen 20 Jahren eher von Stagnation geprägt (vgl. z. B. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)²) und viele Menschen konnten nur durch eine Ausweitung des Arbeitsvolumens (Stichwort Multijobber, Menschen mit mehreren Beschäftigungsverhältnissen) ihren gewünschten Lebensstandard aufrechterhalten. Angesichts der vor uns liegenden Aufgaben (Energieeffizienz bei Gebäuden, Schaffung von barrierearmem Wohnraum, Energiewende in der Stromproduktion, Elektromobilität ...), die bei einer Umsetzung mit einer

² DIW WOCHENBERICHT NR. 4/2017 vom 25. Januar 2017: Realeinkommen sind von 1991 bis 2014 im Durchschnitt gestiegen – erste Anzeichen für wieder zunehmende Einkommensungleichheit

deutlichen Erhöhung der gesamtwirtschaftlichen Investitionsquote einhergehen, kann nicht zwingend von realen Einkommenssteigerungen ausgegangen werden. Deshalb wurden zwei Szenarien zur künftigen Singularisierung und damit zur künftigen Haushaltsbildung gerechnet.

Im Szenario »hohe Singularisierung« wird von einer Fortsetzung der Singularisierungsgeschwindigkeit der vergangenen 29 Jahre ausgegangen. Im Szenario »niedrige Singularisierung« wird der Trend dagegen deutlich abgeschwächt, es erfolgt aber keine Umkehrung. Die Ergebnisse zeigt **Abbildung 26**.

Im Szenario »hohe Singularisierung« steigt die Zahl privater Haushalte durchgehend bis 2035 und im Endjahr der Betrachtung ist eine um gut 200.000 bzw. 6,8 Prozent höhere Zahl an Haushalten festzustellen. Dagegen steigt die Zahl der Haushalte bei niedriger Singularisierung nur noch bis zum Jahr 2023 um 42.000 an und stagniert dann bei knapp 3 Millionen Haushalten.

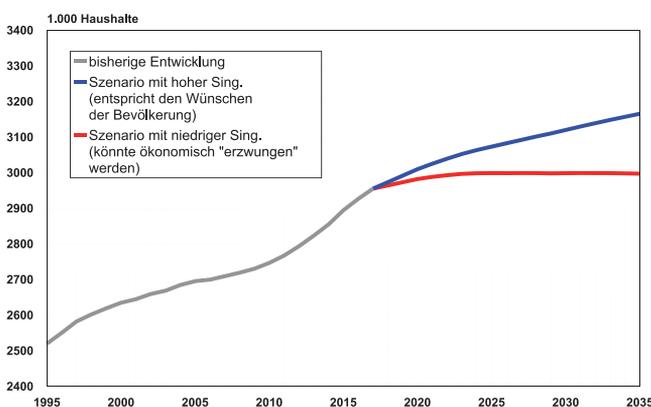


Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Hessen bis 2017 und in den Szenarien »niedrige Singularisierung« und »hohe Singularisierung« bis 2035

Die regionalen Entwicklungen in beiden Szenarien zeigen die **Abbildungen 27** und **28**. Zu bedenken ist dabei, dass die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und deren regionaler Verteilung natürlich erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Zahl privater Haushalte haben.

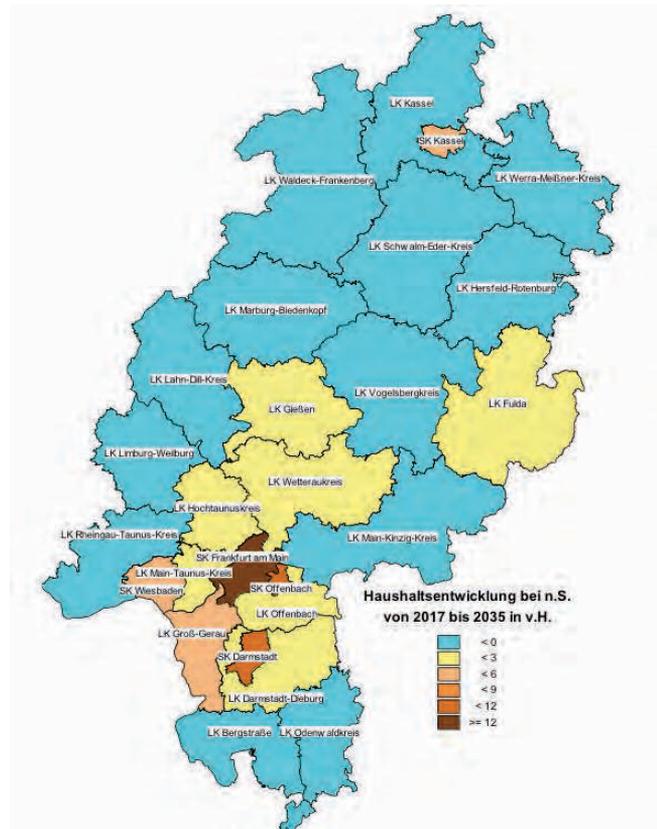


Abbildung 27: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Hessen bis 2035 im Szenario »niedrige Singularisierung«

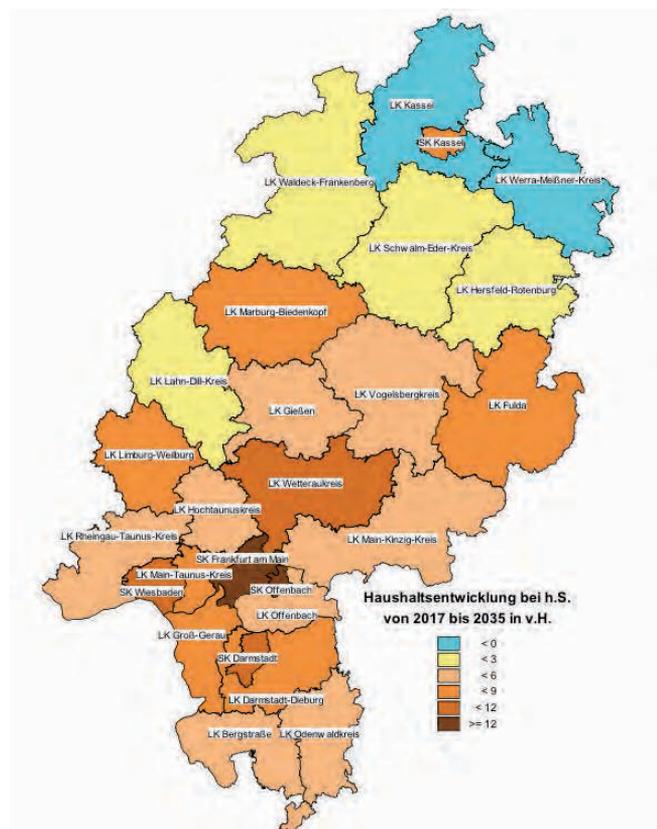


Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte in Hessen bis 2035 im Szenario »hohe Singularisierung«

Bei niedriger Singularisierung sind weite Teile insbesondere Nordhessens von einem mehr oder weniger starken Rückgang der Zahl an Haushalten betroffen. Sollte die Singularisierung dagegen weiter auf dem offensichtlich von der Bevölkerung gewünschten hohen Niveau erfolgen, so werden die Bevölkerungsrückgänge in vielen Regionen überkompensiert und die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu. Nur in den Kreisen Kassel und Werra-Meißner geht dann auch die Zahl der Haushalte zurück.

6.4 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf stellt den Wohnungsneubau dar, der erforderlich ist, um mittelfristig (bis 2025) die über die Modellrechnungen ermittelte Zahl an Haushalten mit jeweils einer Wohnung zu versorgen. Als Nebenbedingung muss bis dahin eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent des Wohnungsbestandes aufgebaut werden. Das aktuelle Wohnungsdefizit in Höhe von 80.000 Wohnungen ist abgebaut, wenn die beiden genannten Bedingungen erfüllt sind.

Der rein quantitative jährliche Wohnungsbedarf bis 2035 in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung findet sich in **Abbildung 29**. Nach diesen Berechnungen liegt der Wohnungsbedarf bei der von der Bevölkerung gewünschten hohen Singularisierung in den kommenden Jahren bei 33.000 Wohnungen jährlich und sinkt längerfristig auf etwa 15.000 Wohnungen pro Jahr. Wenn die Singularisierung über zu hohe Preise oder zu geringe Einkommen gebremst wird, errechnet sich ein Bedarf von zunächst knapp 25.000 Wohnungen pro Jahr, der langfristig auf Werte unter 10.000 Wohnungen pro Jahr absinkt. Eingerechnet ist in beiden Szenarien der Defizitabbau ebenso wie der – allerdings kaum vorhandene – Überhangabbau. Allerdings sind nur »positive« Bedarfswerte aufgenommen, da eine

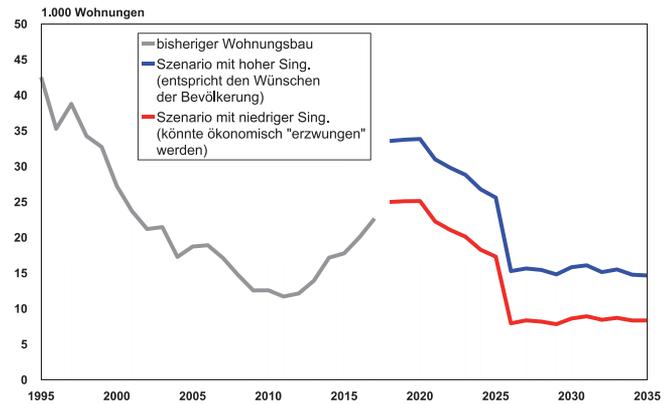


Abbildung 29: Wohnungsbedarf in Hessen in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2035

Verrechnung mit negativen Werten wegen der »Immobilität« von Wohnungen nicht zulässig ist. Die regionalen Bedarfe in den beiden Szenarien zur Singularisierung zeigen die **Abbildungen 30** und **31**.

Da die Haushaltsentwicklung die zentrale Komponente des künftigen Wohnungsbedarfs darstellt, folgt der Wohnungsbedarf weitgehend der Haushaltsentwicklung. Im Szenario mit starker Singularisierung errechnet sich nur für den Werra-Meißner-Kreis ein negativer Wohnungsbedarf. Insgesamt liegt der Wohnungsbedarf im Szenario mit der von der Bevölkerung gewünschten hohen Singularisierung bei fast 400.000 Wohnungen und im Szenario mit ökonomisch gebremster, niedriger Singularisierung bei knapp 260.000 Wohnungen bis 2035. In diesen Bedarfen ist der vollständige Abbau des aktuellen Wohnungsdefizits in Höhe von 80.000 Wohnungen enthalten. Da gegenwärtig ausschließlich Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, also geförderte Wohnungen, fehlen, ist eine erhebliche Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich. Denn obwohl Hessen mit der Wohnungsbauförderung 2017 fast 3.200 Mietwohnungen mit Sozialbindungen geschaffen hat, ist der Bestand an Sozialwohnungen um 6.700 zurückgegangen.

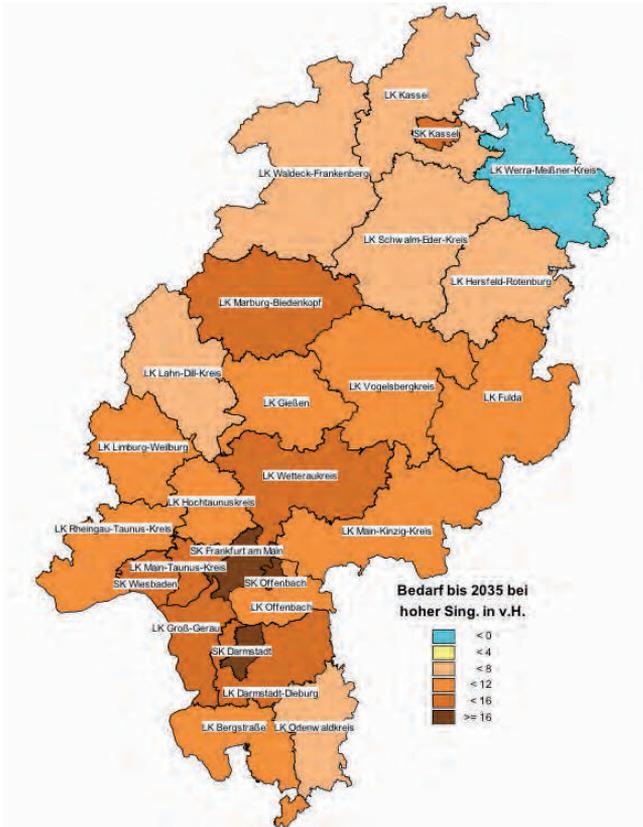


Abbildung 30: Regionaler Wohnungsbedarf in Hessen bis 2035 im Szenario »hohe Singularisierung«

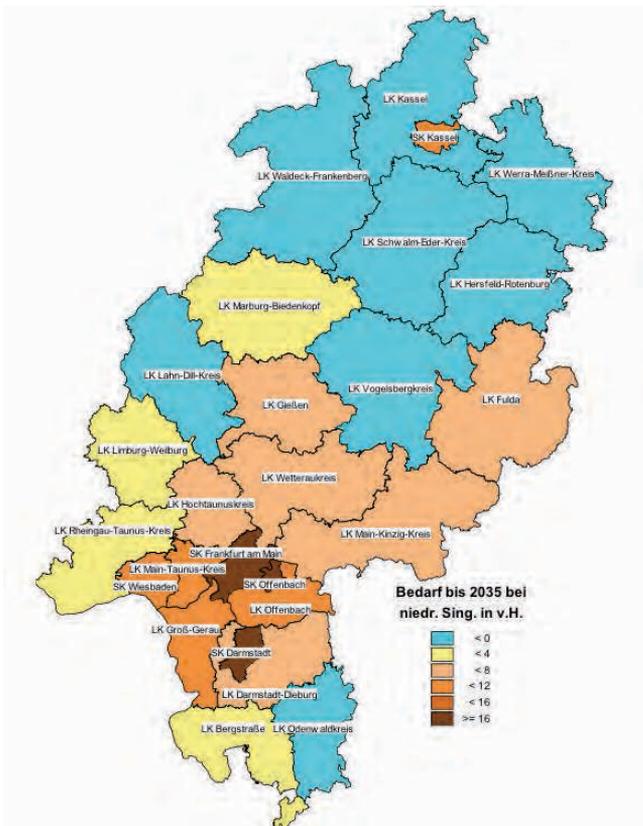


Abbildung 31: Regionaler Wohnungsbedarf in Hessen bis 2035 im Szenario »niedrige Singularisierung«

ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT

Bisherige Entwicklung und aktueller Sachstand

Entgegen den im vergangenen Jahrzehnt formulierten Erwartungen steigt die Einwohnerzahl in Hessen seit einigen Jahren wieder an. Während die großräumigen Wanderungsbewegungen vor allem dem Arbeitsplatzangebot folgen, orientiert sich die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung an der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- * Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),
- * Nähe zum Arbeitsplatz und
- * Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung werden immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird meist das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hat früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien – nach dem

Einfamilienhaus die Entscheidung stark dominiert und eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Lande sprechende Komponenten wie die Beschwerenisse und den finanziellen Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt, so verbleiben die jungen Familien heute zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür sind:

- * Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- * Durch den Ölpreisschub 2007/2008 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- * Die von jungen Erwerbstätigen geforderte, nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- * Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum ist nicht gegeben.

Im Ergebnis hat sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung »Mietwohnung in der Stadt« verschoben.

Der unerwartete Anstieg der Zuwanderung seit 2010 hat zusammen mit der fortschreitenden Konzentration der Bevölkerung auf die Städte zu einem starken Wohnungsmangel geführt. Die Wohnungsüberhänge in Nordhessen, dem Vogelsbergkreis und dem Odenwaldkreis sind weitgehend verschwunden. Hessen hatte zum Jahresende 2017 mit 12,8 fehlenden Wohnungen je 1.000 Einwohner das relativ höchste Wohnungsdefizit aller Flächenländer. Insgesamt fehlen rund 80.000 Wohnungen. Dieses Defizit ist ausschließlich im unteren und mittleren Preisbereich zu sehen. Räumlich ist das Rhein-Main-Gebiet am stärksten betroffen. Aber auch in Kassel fehlen inzwischen wieder Wohnun-

gen. Parallel zum Aufbau des neuen Wohnungsmangels ging der Bestand an Wohnungen mit Belegrechten und Mietpreisbindungen seit 2010 um ein Drittel (42.400 Wohnungen) zurück.

Von über 600.000 schwerbehinderten Personen in Hessen leben 2,7 Prozent im »Betreuten Wohnen« und 2,3 Prozent in stationären Einrichtungen. Insgesamt zeigt sich eine starke Überlagerung der Wohnungsprobleme von Menschen mit Beeinträchtigung mit denen älterer Menschen, da über 55 Prozent der Schwerbehinderten im Jahr 2017 zur Altersgruppe »65 Jahre und älter« zählten. Für diese Altersgruppe wird wegen der demografischen Entwicklung bereits seit vielen Jahren die Ausweitung des Angebots an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen gefordert, um das möglichst lange selbstbestimmte Wohnen in der bisherigen Wohnung zu ermöglichen.

Damit unterscheiden sich die Wohnungsmarktprobleme älterer Menschen (mit und ohne Behinderung) diametral von denen jüngerer Menschen mit Beeinträchtigung. Ältere Menschen leben in der Regel seit Jahrzehnten selbstbestimmt und dieses Wohnen wird durch erworbene Beeinträchtigungen gefährdet. Durch eine die Beeinträchtigungen berücksichtigende Wohnung soll der Umzug ins Pflegeheim möglichst lange hinausgezögert oder gar verhindert werden. Neben der individuell positiven Wirkung auf die Lebensqualität werden auch volkswirtschaftliche Vorteile gesehen, weil die ambulante Pflege in der Regel preiswerter als die stationäre Pflege ist. Dagegen soll bei jüngeren Menschen mit Beeinträchtigungen der Inklusionsgedanke den Weg ins selbstbestimmte Wohnen ebnen. Allerdings dürfte bei jüngeren, im Extremfall bis zu 65-jährigen Behinderten die volkswirtschaftlich preiswerteste Lösung im (möglichst langen) Wohnen bei den Eltern liegen.

Bei dem hohen Anteil älterer Menschen an allen Behinderten kann es nicht überraschen, dass der weitaus größte Teil der Behinderungen im Laufe des Lebens durch Unfall oder Krankheit erworben wird. Höhere Anteile an seit der Geburt vorhandenen Behinderungen wiesen im Jahr 2017 Personen mit »Störungen der geistigen Entwicklung« (37 Prozent), »Taubheit« (22 Prozent) und mit »hirnorganischem Psychosyndrom mit neurologischen Ausfallerscheinungen am Bewegungsapparat« (18 Prozent) auf. Bei allen anderen Behinderungen liegen die Anteile an bereits seit der Geburt beeinträchtigten Personen an allen Personen mit dieser Beeinträchtigung unter 10 Prozent, bei vielen Beeinträchtigungen sogar unter 1 Prozent.

Der Wohnungsmangel führt zu einer Ausgrenzung von Randgruppen der Wohnungsnachfrage. Als Zielgruppen der Förderung wurden im Wohnraumförderungsgesetz – WoFG von 2001 – die folgenden Gruppen aufgeführt: »Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen«. Je knapper das Gut Wohnung, desto geringer sind die Chancen dieser Gruppen, sich selbst angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Erschwerend kommt bei Behinderten häufig die begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzu, da bei einem großen Teil gerade der Menschen mit Beeinträchtigung zwischen dem 18. und dem 65. Lebensjahr staatliche Grundsicherungsleistungen die Lebenshaltungskosten decken müssen.

Dies wurde bei der Befragung von Trägerorganisationen der Behindertenhilfe in Hessen bestätigt. Selbstverständlich ist der Erfolg bei der Wohnungssuche auch von der individuellen Beeinträchtigung des oder der Suchenden abhängig. Insgesamt zeig-

ten sich die folgenden zentralen Ergebnisse:

- * Die Wohnungssuche für eine geeignete Wohnung ist individuell. Dabei sind keine Stadt-Land-Unterschiede zu erkennen.
- * Die Unterstützung der Wohnungssuche durch den Träger wurde als häufigster Fall genannt.
- * Die Interviewten berichten von oft langwieriger und aufwendiger Suche. 1/3 gibt eine Zeit von 1–2 Jahren an; es wird berichtet, dass lange Suchzeiten zum Teil dazu führen, dass die Betroffenen aufgeben und in der stationären Einrichtung oder bei den Eltern verbleiben.
- * Die Bandbreite der Suchstrategien reicht von der klassischen Wohnungssuche über Inserate in Zeitungen und Internet (auch soziale Medien) bis hin zur Nutzung guter, seit Jahren bestehender Beziehungen zu Wohnungsgesellschaften, Immobilien-Hausverwaltungen oder privaten Vermietern. Im ländlichen Raum bzw. kleinen Orten wird üblicherweise mit Hilfe von privaten Netzwerken gesucht, der Bürgermeister angesprochen oder ein Aushang an »Schwarze Bretter« geheftet.
- * Da die Betroffenen mehrheitlich auf eine Sozialwohnung angewiesen sind, ist die Meldung des Wohnungsbedarfs beim Sozialamt obligatorisch, nur in Ausnahmefällen führt eine solche bloße Meldung auch zur Zuweisung einer Wohnung.
- * Das Wohnungsamt sowie der gesetzliche Betreuer (das können Eltern oder andere Angehörige sein) sind die am häufigsten in den Interviews genannten »Suchpartner«. Weitere Akteure der Wohnungssuche sind Beratungscenter und Betreuungsvereine.
- * In seltenen Fällen bieten Vermieter Wohnungen von sich aus an, weil sie wissen, dass die Einrichtung Ansprechpartner bei eventuellen Problemen ist und weil die Miete regelmäßig (meist vom Sozialhilfeträger) gezahlt wird.

- * Von einigen Trägern konnten Investoren für Bauprojekte gewonnen werden: Auch kamen Investoren, zum Teil bereits in der Planungsphase ihrer Objekte, auf die Träger zu und boten geeignete Wohnungen an.
 - * Die Betroffenen wurden abhängig von der Situation Hauptmieter oder Untermieter in vom Träger angemieteten Wohnungen. Relativ häufig ist die Bildung von Wohngemeinschaften, deren Mitglieder in mehreren genannten Fällen von sich aus mit dem Wunsch nach einer Wohnung an die Bereichsleitung herantraten.
 - * Der Bedarf nach einer eigenen Wohnung bzw. der Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen oder einem Platz in einer Wohngemeinschaft wurde in einigen Fällen erst in Hilfeplankonferenzen oder in den Behindertenwerkstätten erstmals von den Betroffenen artikuliert.
 - * Am häufigsten wurden die Hindernisse Preis, Größe, Lage, Suchdauer und nicht behindertengerechte Ausstattung genannt. Besonders selten sind barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, die zudem im Erdgeschoss liegen. Dies trifft auf den ländlichen wie den städtischen Raum zu. Auch wurden bei dieser Frage wiederum der fehlende oder schlechte ÖPNV-Anschluss und die Nahversorgung als Probleme genannt.
 - * Im ländlichen Raum wurden die Wohnungen in erster Linie in den Kleinstädten gesucht, weil dort in der Regel ein besserer ÖPNV-Anschluss als in der Fläche zu finden ist, zudem ist die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von Ärzten und Angehörigen dort in der Regel sichergestellt.
 - * Für Ballungsräume wurde als Problem angesprochen, dass Wohnungen zumeist nur in Randlagen zu finden sind, die zum einen häufig in Problemquartieren liegen, zum anderen eine schlechte Anbindung durch den ÖPNV haben. Generell wird versucht, bei der Wohnungssuche soziale Brennpunkte zu vermeiden, weil manche der betreuten Personen dort gefährdeter in ihrer Lebensführung sind bzw. ihre psychische Stabilität (z. B. Menschen mit Trauma) unter Umständen gefährdet ist.
 - * Kaum Aussagen über nennenswerte Unterstützungen durch Kommunen, Kreise und das Land.
 - * Als Haupthindernisse wurden von den Befragten Mietpreise, zu geringes Angebot an geeignetem Wohnraum und eine zu hohe Quadratmeteranzahl von Wohneinheiten genannt.
 - * Die ›Ambulantisierung‹ der Betreuung wurde von den Befragten als richtiger Weg zum selbstbestimmten Wohnen Behinderter gesehen. Dies gilt vor allem, wenn die ambulant betreuten Personen lange an einem Ort und dort im Zentrum wohnen können, denn nur dann würden sie als ›normal‹ wahrgenommen und integriert.
- Auf die Frage nach Lösungs- und Fördermöglichkeiten war die zentrale Antwort, dass mehr Sozialwohnungen auf dem Land wie im Ballungsraum eine sehr große Hilfe wären. Der Idealfall wären Sozialwohnungen in Gebieten bzw. Quartieren mit größerer sozialer Durchmischung sowie Barrierearmut oder Barrierefreiheit.
- Mehr Transparenz im Wohnungsmarkt wäre hilfreich und würde den Suchaufwand verringern. So gibt es derzeit nur individuelles Wissen darüber, welcher Anbieter bereit ist, Behinderten eine Wohnung zu vermieten. Auch eine Übersicht über zur Verfügung stehende Wohnheimplätze wäre hilfreich.
- Zur Entspannung der Wohnungssuche wäre es nützlich, wenn es mehr Infoveranstaltungen zur Inklusion geben würde, die in erster Linie Wohnungsbau-träger und private Vermieter ansprechen sollten. Zur langfristigen Schaffung einer höheren

Akzeptanz von Menschen mit Beeinträchtigungen wurde angeregt, in den Kindergärten und Schulen stärker aufzuklären und zu sensibilisieren. Als Beispiel wurde der Besuch von Einrichtungen genannt, wie es in der Schweiz üblich sei. Dort besuchen Schulklassen beispielsweise ein Paraplegikerzentrum, was zum Abbau von Vorurteilen führt, weil offensichtlich wird, dass jeder »selbst behindert werden kann durch Krankheit oder Unfall«.

Weitere einzeln genannte Wünsche an die Politik sind:

- * Vereinfachung des Antragswesens, vor allem im ambulanten Bereich;
- * Vermittlungsunterstützung durch das Wohnungsamt;
- * Einrichtung von Wohnungstauschbörsen für Sozialwohnungen, z. B. Tausch größere gegen kleinere Wohnungen, sowie für Wohngemeinschaften geeignete bzw. vorgesehene große Wohnungen;
- * günstig wäre eine Überwachung zur Einhaltung des Mietspiegels (Wucherparagraf);
- * Förderung eines durch den Träger errichteten Hauses für intensiv betreutes Wohnen, in denen die Betreuten Hauptmieter sind;
- * Förderung betreuter (inklusive) Wohngemeinschaften;
- * Förderung von Miete oder Kauf von Immobilien;
- * Förderung der Träger für den Kauf von Wohnungen, die aus der Preisbindung fallen;
- * Förderung für die Bädersanierung und die Herstellung altengerechter Wohnungen (weil die Klientel auch älter wird);
- * mehr Interesse der (städtischen) Wohnungsbau-gesellschaften an Wohnungen betreuten Wohnens;
- * Förderung von Kooperationen der Träger mit Wohnungsgesellschaften, insbesondere mit Genossenschaften, und anderen Investoren;

- * Förderung von Kooperationen mit Bauträgern.

Die Auflistung zeigt eine große Bandbreite von Wünschen und Vorschlägen zur Verbesserung der Situation. Auch wenn wegen des Wohnungsmangels Träger der Behindertenhilfe (wie auch der Wohnungslosenhilfe) zum eigenen Bau von Häusern übergehen, so kann dies nur eine Notlösung darstellen. Das Kerngeschäft ist die Hilfe und Unterstützung von Behinderten, nicht der Bau und Betrieb von Immobilien. Hier wären Kooperationen insbesondere mit kommunalen Wohnungsgesellschaften, aber auch mit Genossenschaften und privaten Wohnungsanbietern der geeignete Weg, die professionelle Hilfe für Behinderte mit der professionellen Immobilienbewirtschaftung zu verbinden.

Die im Rahmen des Wohnungsmangels nahezu zwangsläufig entstehende Konkurrenz zwischen den diversen Gruppen mit erheblichen Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt sind aber schlussendlich nur über mehr Wohnungen im öffentlichen Eigentum oder im Zugriff über Belegrechte und Mietpreisbindungen zu entschärfen. Ohne eine erhebliche Ausweitung der Wohnungsbauförderung wird dies in Hessen nicht zu leisten sein.

Ausblick

Die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl in den Kreisen und kreisfreien Städten Hessens ist von vielen Faktoren abhängig. Zu nennen sind etwa die Entwicklungen

- * der Geburtenhäufigkeit,
- * der Sterblichkeit,
- * des Arbeitsplatzangebotes,
- * der Wohnkosten,
- * der Mobilitätskosten,
- * der Berufsausbildung (weitere Akademisierung?) und
- * der Auslandszuwanderung.

Bestand bisher Konsens beim Ansatz einer nahezu konstanten Geburtenhäufigkeit, so stellt die jüngste Entwicklung diesen Konsens infrage. Nach 40 Jahren mit einer in Westdeutschland nur gering um den Wert von 1,4 schwankenden zusammengefassten Geburtenziffer ist dieser Wert nun in den Jahren 2014 bis 2016 auf über 1,6 angestiegen. Sollte dies die (erwünschte) Reaktion auf die verbesserten Betreuungsangebote sein, so liegt ein weiterer Anstieg auf Werte von 1,7 bis 1,8 im Bereich des Möglichen. Für die Modellrechnungen haben wir trotzdem »nur« die bereits erhöhten Werte des Jahres 2016 angesetzt. Hinsichtlich der weiteren Zunahme der Lebenserwartung entsprechen unsere Ansätze weitgehend der Basisannahme der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung. In der hier vorgelegten Untersuchung wurden für Hessen insgesamt ab 2018 Wanderungsgewinne in Höhe von jährlich 18.250 Personen angesetzt.

Bei diesem Ansatz wird die Einwohnerzahl in Hessen bis 2035 um knapp 20.000 (0,3 Prozent) steigen, weil der Sterbeüberschuss um diese Zahl niedriger ausfällt als der Wanderungsgewinn.

Die Zahl der Menschen mit Behinderungen wird bei einer vorsichtigen Fortschreibung der erkennbaren Trends in den verschiedenen Altersgruppen bis auf etwa 700.000 Personen ansteigen. Der Anstieg erfolgt ausschließlich in der Altersgruppe »65 Jahre und älter«, in die demnächst die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre einrücken.

Hinsichtlich der Entwicklung der privaten Haushalte wurden zwei Szenarien gerechnet. Zum einen wurde von einer weiter auf dem bisherigen Niveau fortschreitenden Singularisierung ausgegangen. Diese über den Zeitraum von 1987 bis 2011 zu beobachtende stetige Haushaltsverkleinerung spiegelt die Wohnwünsche der Bevölkerung. Daneben wurde

ein zweites Szenario mit einer stark abgeschwächten Singularisierung aufgebaut. Im Ergebnis zeigt sich im Szenario mit an den Wohnwünschen der Bevölkerung orientierter Singularisierung eine weitere Zunahme der Zahl der privaten Haushalte um gut 200.000 bzw. 6,8 Prozent bis 2035. Bei niedriger Singularisierung (und der unterstellten Zuwanderung) wird die Zahl der privaten Haushalte noch um rund 42.000 ansteigen und ab 2023 bei diesem Wert stagnieren.

Die Entwicklung der Haushaltszahl ist die zentrale Komponente des künftigen Wohnungsbedarfes. Nach unseren Berechnungen liegt der Wohnungsbedarf bei weiterhin starker Singularisierung in den kommenden Jahren bei 33.000 Wohnungen jährlich und sinkt längerfristig auf etwa 15.000 Wohnungen je Jahr. Bei niedriger Singularisierung beträgt der Bedarf zunächst 25.000 Wohnungen je Jahr und sinkt langfristig auf Werte unter 10.000 Wohnungen je Jahr ab.

Generell zeigen die Ergebnisse, dass auch künftig in Hessen weiterer Wohnungsbau notwendig ist. Die zentralen Variablen für den Wohnungsbedarf stellen die Zuwanderung und die weitere Singularisierung dar. Beide Variablen werden wiederum von der wirtschaftlichen Entwicklung und der relativen wirtschaftlichen Stärke Hessens im Vergleich zu anderen deutschen und ausländischen Räumen beeinflusst. Weiterhin ist von hoher Bedeutung für die künftige Entwicklung, welche Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. generell in Richtung einer nachhaltigen Wirtschaftsweise ergriffen werden. Wenn die jüngst verkündeten Klimaschutzziele erreicht werden sollen, so sind sowohl im Gebäudebestand als auch bei der Energieerzeugung und der Mobilität derart hohe Investitionen erforderlich, dass sich der aktuelle Lebensstil der Bevölkerung kaum aufrechterhalten lässt. Dies dürfte sich spürbar

auch auf den spezifischen Wohnflächenkonsum auswirken.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung ist der Trend insbesondere des Verbleibens von Familien in den Städten zwar ungebrochen, es sind aber durchaus Veränderungen denkbar, die eine wieder stärkere Besiedelung ländlicher Räume zur Folge haben könnten. In erster Linie wäre hier eine weitere Zunahme der Preisdifferenz zwischen Stadt und Land zu nennen. Aber auch eine Verbilligung individueller und öffentlicher Mobilität oder eine Rückverlagerung von Arbeitsplätzen im Rahmen einer tendenziellen Entglobalisierung könnten zur Entwicklungschance ländlicher Räume werden.

Die Zukunft bleibt damit offen! Es ergeben sich Chancen und es treten bekannte und neue Risiken auf. Bürger, Wirtschaft, Verwaltung und Politik haben ihre Beiträge zur Wahrnehmung der Chancen und zum Abwenden oder Verarbeiten von Gefahren und Bedrohungen zu leisten. Dazu werden auch in den nächsten 20 Jahren kurzfristig immer wieder Entscheidungen zu treffen sein, die keine Modellrechnung vorwegnehmen kann. Hier konnte lediglich versucht werden, ein wenig Transparenz bezüglich erkennbarer Entwicklungslinien zu schaffen.

Insgesamt liegt der Wohnungsbedarf im Szenario mit der von der Bevölkerung gewünschten hohen Singularisierung bei fast 400.000 Wohnungen und im Szenario mit ökonomisch gebremster, niedriger Singularisierung bei knapp 260.000 Wohnungen bis 2035. In diesen Bedarfen ist der vollständige Abbau des aktuellen Wohnungsdefizits in Höhe von 80.000 Wohnungen enthalten. Da gegenwärtig ausschließlich Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, also geförderte Wohnungen, fehlen, ist eine erhebliche Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich. Denn obwohl Hessen mit der Wohnungsbauförderung 2017 fast 3.200 Mietwohnungen mit Sozialbindungen geschaffen hat, ist der Bestand an Sozialwohnungen um 6.700 zurückgegangen.

Wenn der Inklusionsgedanke beim Wohnen in die Realität umgesetzt werden soll, bedarf es einer speziellen (finanziellen) Förderung und zusätzlicher Aufklärungskampagnen bei Wohnungsanbietern und in der Öffentlichkeit. Ein Teil der mindestens zu schaffenden 80.000 Sozialwohnungen sollte dem Bereich der Inklusion wenigstens zeitlich begrenzt vorbehalten werden. Nur wenn Inklusion Normalität ist, wird die Bevölkerung es auch als Normalität begreifen.

BEI UNS ERHÄLTlich!

Beide Publikationen sind als Marburger Beiträge zur Inklusion erschienen und können über die Lebenshilfe Hessen bestellt werden.

Schutzgebühr 8,00 Euro



www.lebenshilfe-hessen.de

Die Verwirklichung des Rechts von Menschen mit Behinderungen, mit den gleichen Wahlmöglichkeiten und mit der gleichen Selbstbestimmung und Unabhängigkeit wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben, wird im Bereich Wohnen durch die aktuelle Wohnungsnot aufgrund von Wohnraummangel in Hessen extrem erschwert und teilweise unmöglich gemacht. »Insgesamt errechnet sich für Hessen ein Wohnungsdefizit von rund 80.000 Wohnungen. Diese Wohnungen fehlen ausschließlich im unteren und mittleren Preisbereich und können nur als geförderte Wohnungen im Neubau entstehen«, so die Forscher in dieser Studie.

Wohnungsknappheiten verschärfen die Ausgrenzung so genannter »benachteiligter Gruppen«, zu denen auch Menschen mit Beeinträchtigungen zählen. Mit der von der Lebenshilfe Landesverband Hessen e.V. beauftragten, von der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnen in Hessen e.V. unterstützten und durch das Pestel Institut aus Hannover durchgeführten Untersuchung werden in dieser dritten Ausgabe der »Marburger

Beiträge zur Inklusion« Erkenntnisse der aktuellen Wohnsituation von Menschen mit kognitiven und körperlichen Beeinträchtigungen vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung in Hessen insgesamt und regional auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte dargestellt. Anhand dieser aktuellen Situation der Wohnungsbedarfe gegenüber dem extremen Mangel an Wohnungsangeboten werden durch die Forschenden wohnungspolitische Handlungsansätze abgeleitet und anschließend im Rahmen eines vorsichtigen Ausblicks auf die Wohnungsbedarfsentwicklung in Hessen und die darin enthaltenen speziellen Bedarfe für Menschen mit Beeinträchtigung Aussagen getroffen.

Zwei persönliche Erfahrungsberichte über die Chancen und Wege von jungen Menschen mit Beeinträchtigungen auf dem Wohnungsmarkt in Hessen, unterstreichen exemplarisch die aktuelle Not und Mühe vieler Menschen mit Behinderung in Hessen, eine eigene Wohnung zu finden und dadurch ihre Grundrechte zu verwirklichen.



BML e.V. | Insterburger Straße 16 | 60487 Frankfurt

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Lutz Damaschk
Durchwahl: 069-340011-432
E-Mail: lutz.damaschk@foncia.de

Neu-Isenburg, 18.06.2021

Per E-Mail gesendet an: h.schnier@ltg.hessen.de sowie m.eisert@ltg.hessen.de

**Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion im Hessischen Landtag,
„Zweites Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung“, Drucks. 20/5536**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf mich stellvertretend für den Bundesverband Micro-Living für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu dem Gesetzesentwurf der SPD zur Änderung des §54 der Hessischen Bauordnung bedanken. Ich darf die Herren des Vorstandes des Bundesverbandes entschuldigen, bringe aber gleichzeitig die Expertise als Architektin mit, die sich seit neun Jahren mit der Planung von Studenten- und Mikroappartementwohnanlagen befasst. Hiernach gehört es zu den alltäglichen Aufgaben, sich mit den Bauordnungen und Gesetzestexten der jeweiligen Bundesländer auseinanderzusetzen. Hierbei wird regelmäßig deutlich, dass die Bereiche Micro-Living und studentisches Wohnen baurechtlich zu wenig Berücksichtigung finden und hier keine klaren Regelungen getroffen sind. Das gilt auch für den §54 „Barrierefreies Bauen“ der Hessischen Bauordnung.

Dem Antrag der SPD zur Schaffung von mehr barrierefreiem und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnraum, kann der Bundesverband Micro-Living grundlegend folgen.

Im Sinne seiner Mitglieder – Anbieter von Studierendenwohnungen und Mikro-Appartements aus ganz Deutschland, aber auch deren Nutzer – spricht sich der Bundesverband Micro-Living jedoch gegen die von der SPD vorgeschlagene Formulierung des Gesetzesentwurfs aus. Die Gründe möchte ich im Folgenden gerne erläutern:

Werfen wir einen kurzen Blick auf die historische Entwicklung des §54 und dessen Auswirkungen auf die Planung von Studentenwohnheimen und Mikroappartementanlagen. Die Hessische Bauordnung sah vor der Novellierung 2018 für Wohngebäude vor, dass die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei „erreichbar“ sein sollen. Diese Anforderung wurde in der Planung der studentischen Wohnanlagen gerne so erfüllt, dass schlichtweg alle Türen des Erdgeschosses ent-

sprechend der Anforderungen aus der damals noch gültigen DIN 18024 für Barrierefreies Bauen, mit 90 cm Durchgangsmaß hergestellt wurden. Ungeachtet dessen, ob der dahinter liegende Raum für die Nutzung durch motorisch eingeschränkte Personen überhaupt geeignet war. Vor diesem Hintergrund hat man sich in der Planung der Bauvorhaben doch häufig mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt oder Kommune auf einen individuellen Schlüssel zur Herstellung barrierefreier Wohneinheiten verständigt.

Die 2018 eingeführte Änderung des §54, welcher nun explizit auch die barrierefreie Nutzbarkeit bzw. Nachrüstbarkeit von Wohnungen berücksichtigt, war bereits mehr als überfällig.

Den Bereich des studentischen und Mikro-Wohnens betreffend jedoch, geht die aktuelle Formulierung und auch der von der SPD vorgeschlagene neue Gesetzestext an der Lebenswirklichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner solcher Anlagen vorbei. Das junge Nutzerklientel in Studentenwohnheimen kann nicht mit dem einer Wohnanlage im klassischen Sinne gleichgesetzt werden.

In dem aktuellen, sowie auch dem von der SPD formulierten Gesetzestext, sind in einem Studentenwohnheim mit 100 Wohneinheiten 20 Apartments barrierefrei erreichbar und nutzbar, dem Antrag der SPD folgend, zwei Wohnungen rollstuhlgerecht herzustellen. Insbesondere im Hinblick auf die junge und mobile Zielgruppe ist dieser Ansatz unverhältnismäßig hoch.

In einer Wohnanlage mit 500 Wohneinheiten ist dieselbe Anzahl an barrierefreien Apartments zu realisieren, die Unverhältnismäßigkeit relativiert sich, aber es wird deutlich, dass Wohnanlagen mit einer Vielzahl an kleinen Wohneinheiten und Apartments einer gesonderten Betrachtung und damit auch baurechtlichen Regelung bedürfen.

Der Bundesverband Micro-Living vertritt die Ansicht, dass Studentenwohnheime und Mikroapartamentanlagen grundlegend Einzug in die Begrifflichkeiten unter §2 der HBO erhalten müssen, damit in diesem Segment zielgerichteter und nutzerorientierter geplant werden kann. Das fehlende Angebot an Wohnheimplätzen und der Mangel an Klein- und Mikrowohnungen bringt eine Fehlbelegung größerer, familientauglicherer Wohnungen mit sich und verschärft die ohnehin schwierige Situation auf dem Immobilienmarkt.

Bezogen auf eine neue Formulierung des §54 empfiehlt der Bundesverband Micro-Living, dass Studentenwohnheime und Microapartamentanlagen zum einen in einem gesonderten Punkt aufgeführt, zum anderen mit einem auf die Größe der Anlage abgestimmten prozentualen Anteil an barrierefrei herzustellenden Wohneinheiten, aufgenommen werden.

Der Bundesverband schlägt daher vor, dass in Studentenwohnheimen 2% der Wohneinheiten barrierefrei und zusätzlich je angefangene 100, eine weitere Wohneinheit uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar hergestellt werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Architektin (TU) Sarah Kolbe
für den Bundesverband Micro-Living e.V.