

## **Stellungnahme zum „Familienfreundlichen Wohnen in Berlin“**

Der Berliner Beirat für Familienfragen hat im Herbst 2017 vier Familienforen in unterschiedlichen Bezirken zum Thema familienfreundliches Wohnen in Berlin durchgeführt. Familien leben zumeist gerne in Berlin, sie sehen sich jedoch durch die wachsende Stadt zunehmend unter Druck gesetzt. Der rasante Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene Verjüngung und Vielfaltigkeit Berlins ist erfreulich, führt jedoch zu einer Verknappung des Wohnungsangebots, zu teilweise drastischen Mieterhöhungen insbesondere bei Neuvermietungen und damit zur Verdrängung angestammter Mieterschaft aus ihren Wohnungen und Kiezen. Kita- und Schulplätze werden knapp. Familien, insbesondere mit besonderen Bedarfslagen, wie kinderreiche Familien oder Familien mit behinderten und/oder pflegebedürftigen Kindern, gehören vermehrt zu den Verlierern am Wohnungsmarkt. Der Familienbeirat sieht daher dringenden Handlungsbedarf. Familien müssen bei der an sich positiven Entwicklung des Wachstums der Stadt mitgenommen werden und weiterhin einen Platz haben. Berlin muss mehr dafür tun, eine familienfreundliche Metropole zu bleiben.

### ➤ **Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis**

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis eines jeden Menschen und Familienwohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Die Wohnsituation entscheidet wesentlich darüber mit, wie sich Kinder und Jugendliche entwickeln und ob Familienleben gelingt. Auch ob Familien sich für mehrere Kinder entscheiden, hängt entscheidend von ihrer Wohnsituation ab.

*Familiengerechtes Wohnen mit entsprechender Infrastruktur und Wohnumfeld ist daher ein zentrales Anliegen der Gesellschaft und Familien gehören deshalb in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik.*

### **Empfehlungen an Politik und Verwaltung:**

- Die wachsende Stadt muss familienfreundlich gestaltet und familiengerechte Wohnungspolitik muss als Schwerpunkt festgelegt werden. Berlin sollte sich dem Thema verstärkt annehmen. Der Senat kann dabei auch mit kleinen Maßnahmen Maßstäbe setzen. So könnten bspw. Kriterien für familienfreundliches Wohnen bzw. eine familienfreundliche Stadtentwicklung entwickelt und familienfreundliche Quartiere als Best-Practices bekannt gemacht und ausgezeichnet werden.<sup>1</sup>
- Berlin muss zur Lösung der mit der wachsenden Stadt zusammenhängenden Fragen verstärkt mit dem Bundesland Brandenburg und den benachbarten Kommunen zusammenarbeiten.
- Familiengerechtes Wohnen sollte auch in Landesgesetzen und auch in dem geplanten Familienfördergesetz Berlin verankert werden.

---

<sup>1</sup> Der Berliner Beirat für Familienfragen würde den Senat bei der Erarbeitung von Kriterien für familiengerechtes Wohnen und eine familiengerechte Stadtentwicklung unterstützen.

## ➤ Familien benötigen entsprechend ihrer Lebenslagen unterschiedlichen Wohnraum und verschiedene Wohnformen

Familien haben abhängig von ihrer Lebenslage unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Familien mit Kindern haben andere Ansprüche als Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen. Es gibt in Berlin viele kleine Familien und auch sehr große Familien mit mehreren Kindern und/oder Mehrgenerationenhaushalten. Das vielfältige Angebot, das Familien benötigen bzw. Menschen, die eine Familie gründen wollen, oder die ihren Wohnraum vergrößern oder verkleinern möchten, ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt kaum verfügbar. Es gibt auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin faktisch keine Leerstandsquote mehr. Für Familien fehlen vor allem Zwei-Raum-Wohnungen und Wohnungen ab vier Zimmern. Zudem stehen Berliner Familien bei der Wohnungssuche in Konkurrenz zu interessierten Zuzüglern (z.B. gut verdienenden Singles ohne Kinder).

*Berlin benötigt ein differenziertes Wohnungsangebot für die unterschiedlichen Familien. Und Berlin benötigt vor allem mehr Wohnungsneubau, damit wieder ausreichend geeigneter Wohnraum für Familien zur Verfügung steht.*

### **Empfehlungen an Politik und Verwaltung:**

- Berlin braucht sehr viel mehr neue Wohnungen und eine Wohnungsbaustrategie, die Wohnungsneubau, Wohnungsbestandspolitik und das Wachstum der sozialen Infrastruktur beinhaltet. Dies ist nur mit einem positiven Neubauklima zu bewältigen, welches in der Stadt derzeit fehlt. Die Politik sollte verwaltungsübergreifend und mit Akteuren der Stadt einen Pakt zum Wohnungsbau forcieren, der über die geschlossenen Bündnisse für Wohnen hinausgeht. Die Wohnungsbauleitstelle sollte dafür gestärkt werden und auch mit mehr Kompetenzen als Clearingstelle agieren können. Eine herausragende Stellung beim Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung nehmen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Wohnungsbaugenossenschaften ein. Die Verwaltung muss für die zu leistende Mehrarbeit entsprechendes Personal zusätzlich einstellen.
- Es sollte großflächiger standardisierter Wohnungsneubau forciert werden, um mehr und schneller neuen und ausreichenden Wohnraum zu schaffen, ohne die Fehler der Großsiedlungen zu wiederholen. Es ist ein großes Neubauprogramm nötig, um neue Quartiere zu errichten. Große und bereits erschlossene Flächen müssen dafür eruiert werden. Standardisiertes Bauen sollte wieder eingeführt werden, da es Vorteile bringt: verkürzte Bau- und Planungszeiten, reduzierte Herstellungskosten und damit bezahlbaren Wohnraum. Dabei ist zu beachten, dass bedarfsgerechte Wohnungen für Familien entstehen, die der Nachfrage entsprechen: große aber auch kleine und bezahlbare große Wohnungen ab 4 Zimmern, aber auch kleine Zweiraumwohnungen sowie barrierearmer Wohnraum. Es sollten Baulandausweisungen speziell für familiengerechtes Wohnen geprüft werden.
- Bei dem neuen Wohnungsbau sollte die Reduzierung des Quadratmeterbedarfs pro Kopf durch flexible, intelligente Lösungen, wie z.B. gemeinschaftlich genutzte Hauswirtschaftsräume und Teilbarkeit von großen Wohnungen nach der Familienphase angewendet werden.
- Wohnungsneubau ist für breite Schichten der Bevölkerung nötig und in den Quartieren sollte eine gemischte Mieterschaft angestrebt werden. Die Wohnungsbauförderung muss daher auch einen Strauß an Möglichkeiten bieten von der Förderung im geschützten Marktsegment über preiswerten Wohnraum bis zur Unterstützung von Wohnraum im mittleren Marktsegment.

- Es müssen weitere Wohnungsbaupotenziale erschlossen werden, z.B. durch höhere und kompaktere Bebauung vor allem in der Innenstadt, durch die Erleichterung von Dachausbauten und die Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum. Es ist auch notwendig, über Flächen, die nicht für eine Bebauung geplant sind, im gestiegenen Interesse des Gemeinwohls „Wohnraumschaffung“ erneut zu entscheiden. Dazu gehören auch umstrittene und für eine Bebauung bisher für tabu erklärte Flächen.
- Die Planungsverfahren müssen beschleunigt werden, z.B. durch die Verringerung der Wartezeiten bei Grundstücksteilungen, die schnellere Erteilung von Baugenehmigungen und Bearbeitung von Bebauungsplänen, die Einführung von Typenbaugenehmigungen und die Verkürzung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen.
- Die Rahmenwerke müssen schneller erarbeitet und dem gestiegenen Wohnraumbedarf und der realen Bevölkerungsentwicklung angepasst werden (z.B. StEP Wohnen 2030, Hochhausentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Soziale Infrastruktur-Konzepte der Bezirke, StEP Verkehr, kontinuierliche Aktualisierung der städtebaulichen Kennzahlen).
- Es sollten weitere Anreize zum Wohnungstausch geschaffen werden.
- In sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) sollten für größere Familien Wohnungszusammenlegungen ermöglicht werden.
- Familien sollten bei der Bildung von Wohneigentum mehr unterstützt werden, z.B. durch Familienbaudarlehen, Bauherrenmodelle, Baukindergeld und eine Grunderwerbssteuerbefreiung bei Selbstnutzung durch Familien.
- Trägerwohnungen dürfen nicht als Zweckentfremdung von Wohnraum definiert werden und gemeinnützige Träger, die auf Grund einer Leistungsvereinbarung für das Land Berlin tätig werden, sollten explizit von der Zweckentfremdung ausgenommen werden. Vorhandene Trägerwohnungen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, müssen rechtlich geschützt werden.

### ➤ **Für Familien wird Wohnen immer teurer – viele Familien benötigen preiswerten Wohnraum**

Berlin ist eine Mieterstadt. Durch die Wohnungsknappheit wird Wohnen aber immer teurer, die Mietbelastungsquote<sup>2</sup> steigt. Familien (insbesondere Allein- und getrennt Erziehende) sind stärker durch höhere Mietkosten belastet und müssen einen Großteil ihres Einkommens für Wohnen einsetzen. Die hohen Wohnkosten und der angespannte Wohnungsmarkt treiben Familien in schlechte Wohnlagen und beengte Wohnungen.

Berlin ist ein Zentrum der Kinder- und Familienarmut, auch weil es die Hauptstadt der Alleinerziehenden ist. Etwa jeder zweite Berliner Haushalt hat Anspruch auf eine Sozialwohnung. Die Zahl der wohnungslosen Familien nimmt zu.

*Berlin benötigt viel mehr preiswerte Wohnungen und arme Familien brauchen mehr Unterstützung.*

---

<sup>2</sup> Die Mietbelastung eines Haushaltes wird durch die Mietbelastungsquote (= Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) abgebildet.

## **Empfehlungen an Politik und Verwaltung:**

- In Berlin muss mehr preiswerter Wohnraum angeboten werden, auch in der Innenstadt, u.a. durch serielles Bauen, weiteren Ausbau des sozialen Wohnungsbaus und mehr Belegungsbindungen.
- Weitere Maßnahmen zur Mietpreisdämpfung sind nötig, z.B. die Ausweisung weiterer Umstrukturierungsverordnungen und Milieuschutzgebiete (und die Weiterentwicklung der Gesetzgebung dazu), der Abschluss weiterer Bündnisse für Wohnen, die Erhöhung der Wirkung der Mietpreislöscher und die Stärkung des Mietspiegels.
- Darüber hinaus müssen Maßnahmen zur Reduzierung der Wohnnebenkosten und der Sanierungs- und Modernisierungskosten eingeleitet und angewendet werden, z.B. durch die Reduzierung der kostenintensiven Dämmmaßnahmen und die Festlegung von Mindeststandards. Kostensenkungen sind möglich, wenn sich die energetischen Standards mehr am realen Nutzen der Maßnahmen orientieren.
- Geprüft werden sollte eine jährliche Anpassung des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII (AV Wohnen) an die Mietpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt.
- Für Alleinerziehende muss z.B. beim Wohnberechtigungsschein der Wohnflächenmehrbedarf von einem weiteren Raum anerkannt werden, damit jeder Person im Haushalt ein eigenes Schlafzimmer und darüber hinaus ein gemeinsames Wohnzimmer für das familiäre Zusammenleben zu Verfügung stehen kann. Für Menschen mit Pflege- oder Assistenzbedarf muss im individuellen Einzelfall ebenfalls ein Wohnflächenmehrbedarf anerkannt werden, z.B. bei Anwesenheit eines Pflegedienstes oder persönlicher Assistenz.
- Zur Vermeidung von Zwangsräumungen brauchen Familien zusätzliche Beratungs- und Unterstützungsangebote im Kiez. Dazu ist eine enge Kooperation von Jobcentern, Jugendämtern und Sozialämtern erforderlich. Ein Frühwarnsystem mit aufsuchender Sozialarbeit muss auf regionaler Ebene initiiert werden.
- Ist Wohnungslosigkeit bereits eingetreten, brauchen Familien eine Vermittlung in familien- und kindgerechte Unterkünfte, die den Anforderungen des Kinderschutzes entsprechen. Dazu braucht Berlin ein Konzept, das den Ausbau entsprechender Unterkünfte beinhaltet sowie die Kooperation mit Partnerinnen und Partner.
- Es bedarf weiterer miet-, bau- und bodenrechtlicher Reformen und einer aktiven Liegenschaftspolitik. Dazu gehören beispielsweise die Weiterentwicklung von Instrumenten der Baulandschaffung und Baulandmobilisierung, Maßnahmen zur Senkung der Baulandpreise, eine strikte gemeinwohlorientierte Konzeptvergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand sowie die Weiterentwicklung und Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts.
- Grundstücksspekulationen an Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet wären, sollen gesetzlich verhindert werden und die entsprechenden gesetzlichen Regelungen müssen konsequent angewandt werden.

## ➤ Ein familienfreundliches Wohnumfeld ist wichtig – die Wohninfrastruktur muss mitwachsen

Zum familiengerechten Wohnen gehört auch ein entsprechendes Umfeld. Dazu zählen Kitas, Schulen, Familienzentren, Familienbüros, Kultur-, Sport- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freiräume, Grünflächen, Spielplätze, Ärztehäuser, kurze Wege zur Arbeit, sichere Verkehrswege sowie ein gesundes Lebensumfeld und ein Gemeinwesen, in dem Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist. Mit dem Wachstum der Stadt und der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt nehmen die Nutzungskonflikte auf den immer knapper werdenden Flächen zu, während gleichzeitig die soziale Infrastruktur ausgebaut werden muss. Bei immer mehr sozialen Trägern sind die angemieteten Flächen in Gefahr, so dass sie ihre Angebote in einigen Kiezen kaum mehr anbieten können. Das Angebot sozialer Träger für gemeinnützige Arbeit, Beratungs- und Unterstützungsangebote sowie Trägerwohnungen muss in allen Sozialräumen gesichert und/oder ausgebaut werden.

Wenn sich Familien in einem Kiez nicht wohlfühlen oder entsprechende Angebote wie familiengerechter Wohnraum, gute Kitas und Schulen fehlen, ziehen sie weg – wenn sie können. Das ist insbesondere in schwierigen Sozialräumen oder in der Innenstadt zu beobachten. Gleichzeitig sind eine gute soziale Mischung und ein vielfältiges Infrastrukturangebot für ein gelingendes Zusammenleben in den Berliner Kiezen wichtig.

*Die Infrastruktur muss gesichert und ausgebaut werden und sollte dabei qualitativ verbessert werden. Die Berliner Mischung soll erhalten bleiben.*

### **Empfehlungen an Politik und Verwaltung:**

- Das Angebot der sozialen Infrastruktur muss mitwachsen. Der Ausbau des Bildungsangebotes muss auch über das gesetzliche Maß hinaus und mit einer entsprechenden Qualität weiter vorangetrieben werden. Dazu gehören vor allem wohnortnahe Kindertagesstätten, Einrichtungen der Tagespflege, Hortplätze, Grundschulen, weiterführende Schulen, Sporteinrichtungen (insbesondere Schwimmhallen), Senioren-, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Volkshochschulen und Bibliotheken. Der Mangel an Ärzten, Hebammen, Reha-Angeboten und Pflegediensten in etlichen Regionen Berlins muss beseitigt werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die für den Sozialraum benötigten Angebote freier Träger bei einer „Neugründung“ und/oder ihrer inhaltlichen Weiterentwicklung zu unterstützen.
- Freiflächen, Grünflächen und Parks müssen erhalten bleiben und bei großflächigen Neubauvorhaben mit eingeplant werden. Es müssen vorhandene Spielplätze instand gehalten werden und weitere Spielplätze entstehen, darunter auch Mehrgenerationensspielplätze. Das Spielplatzsanierungsprogramm für öffentliche Spielplätze sollte dafür fortgesetzt und ausgeweitet werden.
- Mobilität ist wichtig und dafür müssen auch die entsprechenden Verkehrswege mitgebaut werden. Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs muss ausgeweitet werden. Der Straßenverkehr muss für alle Verkehrsbeteiligten sicherer werden. Kinder, Jugendliche und ältere Menschen fühlen sich z.B. auf Radwegen sicherer – was beim Ausbau des Radverkehrsnetzes berücksichtigt werden sollte. Zu einem familiengerechten Mobilitätsangebot gehört auch eine barrierefreie bzw. barrierearme Stadtgestaltung. Maßnahmen zur Barrierefreiheit sollten daher weiter gefördert werden (z.B. Bordsteinabsenkungen, barrierefreier ÖPNV, barrierefreie Erschließung öffentlicher Gebäude).

- In den Wohngebieten müssen die Wege kindgerecht gestaltet werden, damit Kinder ihre Wege zur Schule, zu Spiel-, Bolzplätzen und Sportvereinen selbstständig gehen können. Dafür müssen mehr Maßnahmen, wie z.B. Tempo 30 vor Kitas, Schulen und Familienzentren und Fußgängerüberwege, umgesetzt werden.
- Sauberkeit und Sicherheit sind für Familien wichtig. Oft fehlen Mülleimer auf dem öffentlichen Straßenland und in Grünanlagen. Spielplätze und Grünanlagen müssen häufiger gepflegt und gereinigt werden und die Ordnungsämter müssen öfter kontrollieren. Die Gehwege müssen ausreichend beleuchtet sein.

### ➤ **Familienleben findet in den Berliner Kiezen statt – Stärkung des Gemeinwesens vor Ort**

Viele Berliner Familien sind stark von ihrem Quartier geprägt und identifizieren sich mit ihrem Kiez. Hier entstehen Freundschaften für das Leben: bei der Eltern-Kind-Gruppe, auf Spielplätzen, in Kitas, in Schulen und in Begegnungsstätten. In den Kiezen findet ein Großteil des Familienlebens und des bürgerschaftlichen Engagements statt. Nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützungsnetzwerke entstehen hier. Ein gelingendes Gemeinwesen stärkt die Bürgergesellschaft und unterstützt Werte wie Solidarität, Teilhabe, Partizipation, Demokratie, Integration, Inklusion, Vielfalt, Toleranz und soziale Gerechtigkeit. Gemeinwesen braucht bürgerfreundliche Verwaltungsstrukturen, Beteiligungsformen und Räume (z.B. Vor-Ort-Büros, Familienzentren, Familienservicebüros).

Die Verankerung in einem familiengerechten Kiez ist vielen Familien sehr wichtig und sie wollen auch bei Veränderung ihrer Lebenslage meist in ihrem Kiez bleiben. Die Angst vor Verdrängung nimmt jedoch zu. Besonders Alleinerziehende, Familien mit vielen Kindern, Familien mit behinderten oder pflegebedürftigen Angehörigen, von Armut betroffene Familien und Familien mit Migrationshintergrund sind auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt und von Verdrängung durch steigende Mieten betroffen.

*Familien sollen in ihren Kiezen wohnen bleiben können. Die Berliner Mischung, in der unterschiedliche Kulturen und soziale Schichten friedlich zusammen wohnen und leben, ist auch für die wachsende Stadt eine notwendige Bedingung für eine familienfreundliche Entwicklung. Dabei ist die stabilisierende Wirkung von Menschen mit mittlerem Einkommen für das Zusammenleben in den Kiezen zu beachten. Die Möglichkeiten zur Quartiers- und Gemeinwesenarbeit müssen gestärkt werden.*

### **Empfehlungen an Politik und Verwaltung:**

- Die Weiterentwicklung zu einer bürgernahen Verwaltung muss der Bevölkerungsentwicklung angepasst werden. Insbesondere in den Kiezen muss das ehrenamtliche Engagement gestärkt und das Angebot für Familien ausgebaut werden, z.B. in weiteren Familienservicebüros, generationenübergreifenden Familienzentren und integrativen, inklusiven Begegnungsstätten.
- Integration und Inklusion sind für ein gelingendes Zusammenleben wichtig. Angebote und Maßnahmen zur Integration sowie zur Förderung der interkulturellen Verständigung müssen daher ausgeweitet werden. Mehrsprachigkeit muss gefördert und anerkannt werden.

Der Berliner Beirat für Familienfragen:

ist ein von der Berliner Senatorin für Bildung, Jugend und Familie berufenes, unabhängiges, ehrenamtliches, gesellschaftlich repräsentatives Gremium, das sich aus den verschiedenen Akteuren der Gesellschaft zusammensetzt. Der Beirat berät den Senat in Fragen der Familienpolitik, gibt Impulse für familienpolitische Maßnahmen und setzt sich für die Interessen der Familien ein. Er veröffentlicht in jeder Legislaturperiode einen Familienbericht und betreibt das Familienportal „Zuhause in Berlin“.

Ansprechpartnerin: Gabriele Schmitz

Berliner Beirat für Familienfragen, Geschäftsstelle, Oranienburger Str. 13-14, 10178 Berlin

Tel.: 030/200891-60; Fax: 030/200891-69; [post@familienbeirat-berlin.de](mailto:post@familienbeirat-berlin.de); [www.familienbeirat-berlin.de](http://www.familienbeirat-berlin.de)