Vorfahrt am Wohnungsmarkt

Ansätze zur Überwindung von Wohnungslosigkeit durch gezielte und dauerhafte Wohnungsversorgung

EBET-Kongress 2024

„WOHNST DU SCHON ODER VERZWEIFELST DU NOCH?“ – Angemessenes Wohnen

Jutta Henke, Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema, GISS, 17. September 2024

GISS

Die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung (GISS)

- **Erhebungen für die Wohnungslosenberichterstattung des Bundes**
  - Bundesweite Zählung und Befragung von verdeckt Wohnungslosen und Wohnungslosen ohne Unterkunft (gemeinsam mit Kantar Public/Verian)
- **Wissenschaftliche Begleitung der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ und des Aktionsprogramms „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ in NRW**
- **Befragung von verdeckt Wohnungslosen und Wohnungslosen ohne Unterkunft in Nordrhein-Westfalen (MAGS) (2021), Befragung von Wohnungslosen in Köln (2023), Landeserhebung in Hessen (2023)**
- **Begleitforschung und Studien**
  - Modellprojekte für psychisch erkrankte Wohnungslose, für zugewanderte Familien, Housing First, Wohnprojekte
  - Housing First Bayern, Straßensozialarbeit Hamburg, Bundesempfehlungen zu Standards der Unterbringung, Beteiligung am NAP W

Drei „Strategien“, um die Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen zu erreichen

- **Intervention auf der Angebotsseite**
  - Marktsegmente mit besonderem Versorgungsauftrag schaffen
- **Stärkung der Nachfrageseite**
  - „Bewerberorientierte“ Strategien
- **Hybride Ansätze**
  - Z.B. Housing First

Intervention auf der Angebotsseite

- **Bauen, bauen, bauen?**
  - Bis das **Mengenproblem** gelöst ist, kann es dauern.
  - Wohnen ist nicht nur Marktgeschehen, sondern auch Abbild der individuellen **Lebensführung**: Ein-Familien-Häuser sind gefragter als Geschosswohnungsbau, mehr Wohnflächenverbrauch statt weniger …
  - Was nie funktioniert hat: „**Sickereffekte**“ kommen bei den vom Wohnungsmarkt ausgegrenzten Menschen nicht an
  - **Zielkonflikte** mit Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszielen
  - Aufgabe: **Verteilungsprobleme** auch ohne Wachstum lösen, **Barrieren** beim Zugang von Wohnungslosen zur dauerhaften Wohnungsversorgung **überwinden**

Stärkung der Nachfrageseite

- Menschen ohne Wohnung sind als Nachfrager am Wohnungsmarkt chancenlos: Wohnungslosigkeit, Migrationshintergrund und Armut diskriminieren → **weitgehender Ausschluss von Teilhabe am Wohnen**
- **Inklusive Strategien beseitigen Teilhabebarrieren**
  - Was Inklusion nicht ist: „Gleichbehandlung“ oder „Niemand darf bevorzugt werden“
  - Inklusion erfordert Vorranglösungen, um Ausgegrenzte zu Teilnehmenden am Wohnungsmarkt zu machen.
  - Es geht um den Ausgleich massiver Benachteiligung

Ohne Bau geht es natürlich auch nicht

- **Quotenvorgaben oder städtebauliche Verträge**
  - Beim Verkauf kommunaler Grundstücke oder der Schaffung neuer Wohngebiete: Auflagen zur Schaffung eines Anteils geförderter Wohnungen und zur Vergabe
  - Beispiel Bremen: 25 Prozent der neugebauten WE sollen Sozialwohnungen sein und 20 Prozent davon an Wohnungsnotfallhaushalte vergeben werden
  - Fördermittel im Wohnungsbau mit der Schaffung von Belegungsrechten oder Vergabequoten verbinden (geht auch mit mittelbarer Belegung)
  - Mengeneffekte bleiben begrenzt, „Musik spielt im Bestand“, aber man kann das eine tun, ohne das andere zu lassen → Innenverdichtung, Umnutzung von Büroimmobilien
- **Auch beim Neubau von Unterkünften: Spätere Nutzung zur dauerhaften Wohnungsversorgung mitdenken**
  - Standards des sozialen Wohnungsbaus, verdichtete Belegung

Ohne Bau geht es natürlich auch nicht

- **Länder und Kommunen: Möglichkeiten der zielgruppenspezifischen Wohnraumförderung schaffen bzw. ausschöpfen**
  - Z.B. **Zielgruppenspezifische Sonderprogramme** wie in Schleswig-Holstein („Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ → Refinanzierungsmöglichkeit erhöhter Betriebs- und Verwaltungskosten über höhere Bewilligungsmieten)
  - Z.B. erhöhte **Zuschüsse für soziale Nachhaltigkeit** bei Neu- und Umbau oder energetischer Sanierung, wenn danach besonders Benachteiligte versorgt werden
  - Z.B. Förderung des Ankaufs von **Belegrechten** als Bestandteil der Wohnraumförderung (Hessen, NRW)

Angebote mit spezialisiertem Versorgungsauftrag

- **Wohnraumversorgung als Daseinsvorsorge**
  - (Neue) Wohngemeinnützigkeit
  - Expliziter Versorgungsauftrag für kommunale /öffentliche Unternehmen
- **Z.B. WA-Wohnungen in Hamburg, „Geschütztes Marktsegment“ in Berlin, Belegrechtskontingente (10.000 Wohnungen in Köln)**
  - Problem: Kaum Fluktuation im Kontingent
  - Auch in kleineren Gemeinden möglich
- **Z.B. Soziale Wohnraumagenturen**
  - Problem: Kein ausreichender Ausgleich wirtschaftlicher Risiken und ungedeckte Regiekosten insbesondere in der Aufbauphase
  - Aufbauhilfe durch Bundesmittel/Landesmittel/kommunale Mittel: Programme auf allen Ebenen denkbar (Beispiel Flandern)

Wohnraumversorgung in Kooperation

- **Kommune, Wohnungswirtschaft, freie Träger der Wohlfahrtspflege**
  - HF Bayern: Alle Akteure mit Bereitschaft zur **Kooperation in zielgruppenbezogenen Projekten**
    - Gute Betreuung muss längerfristig gewährleistet sein, jeder bringt Kernkompetenzen ein, wenig Angst vor „Problemmietern“
    - Z.B. Clusterwohnungen, (Pflege-)Wohngemeinschaftsmodelle, ältere Wohnblocks
    - Versorgungsbeitrag vor allem in entspannteren Wohnungsmärkten
  - **Interesse an Umwandlung von Notunterkünften und Schlichtwohnungen** in Wohnraum bzw. betreute Wohnprojekte
  - Skepsis gegenüber Neubau, viel Interesse an Projekten im Bestand
- **Kirchen und kirchliche Träger sind gefragt**
  - Nutzung von Grundstücken, Immobilien, Pfarrhäusern
  - Beispiel: Kontinuierliche Neubautätigkeit der Ambulanten Hilfe Stuttgart

Assistenz am Wohnungsmarkt

- **WBS und Wohngeld sind wichtig, reichen aber nicht aus.**
- **Z.B. Individuelle Begleitung bei der Wohnungssuche**
  - Studienlage eindeutig: Ohne Unterstützung gelingt die Selbstsuche nicht → öffentliches W-Lan/W-Lan in die Unterkünfte, „deutsche Stimme“ am Telefon etc.
  - Einsatz von Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII z. B. für die Versorgung von Untergebrachten mit Wohnraum
- **Z.B. „Bewerberorientierte“ Akquise und Vermittlung von Wohnraum**
  - Soziale Maklertätigkeiten, Einsatz von Immobilienfachkräften
  - „Kümmerer“-Projekte der NRW-Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“
  - Wirksames Instrument auch in verschlossenen (großstädtischen) Wohnungsmärkten

Hybride Modelle: Housing First

- **Möglichst schnelle Integration von Wohnungslosen mit komplexen Problemlagen in abgeschlossenen und dauerhaften Individualwohnraum mit wohnbegleitenden Hilfen**
  - Konzentration auf die am stärksten ausgegrenzten Zielgruppen (Langzeitwohnungslose, komplexe Probleme, psychische Erkrankung, Sucht)
  - Wohnung als Grundrecht, Wohnbegleitung als (verfügbares und abrufbares) Angebot, Wahlfreiheit und Entscheidungsmöglichkeiten, personenzentrierte Hilfeplanung, Recovery-Orientierung, Harm-Reduction, flexible Unterstützung solange wie nötig, Trennung von Vermietung und Unterstützung
  - Bedarf bei ca. 5 % der erwachsenen Wohnungslosen
- **Förderprogramme in einigen Bundesländern: HH, Berlin, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg … in Planung: Bayern, NRW … und in vielen Kommunen (z.B. Köln, Düsseldorf, Leipzig…)**
  - Probleme: Wohnraum muss vorhanden sein

Was könnten die Kommunen (noch) für vom Markt ausgegrenzte Wohnungssuchende tun?

- **Vermietersorgen** minimieren: Bürgschaften, Gewährleistungen für lokale Wohnungsunternehmen → HH: werden viel seltener benötigt als gedacht
  - Anmietung trotz negativer SCHUFA-Auskunft ermöglichen
  - Schutz vor Mietausfällen oder Schäden an der Wohnung, Garantiefonds
- **Zustimmung der Jobcenter zur Anmietung** beschleunigen
- **Überschreitung der KdU-Richtwerte** bei Wohnungsnotfällen zulassen
- **KdU in gefördertem Wohnraum grundsätzlich als angemessen anerkennen** (SGB II und XII)
- Aber: GISS 2019: Drei Viertel der kreisangehörigen Gemeinden und 80 % der Kreise ohne Instrumente/Nutzung von Instrumenten

Drei günstige Voraussetzungen … und gut angelegtes Geld

- **Politisches Bekenntnis zur Wohnungsversorgung aller Bürger*innen und aller Bevölkerungsgruppen in einer Kommune**
- **Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft**
  - Auf Landesebene, lokal und regional
  - Zugang zu Wohnraum, aber auch vertrauensbildende Effekte: Runde Tische zwischen Wohnungslosenhilfe und Wohnungswirtschaft, Erfahrungstransfer
- **Einbettung in kommunale Gesamtstrategie und „Masterpläne“ (Housing-First-Empfehlungen DV)**
  - Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte berücksichtigen ausgegrenzte Gruppen
- **Beispiel Österreich: Bundesprogramme wären sinnvoll und notwendig.**