

BAGW Bundestagung: Forum A II 16.11.2017

Wohnungen für Wohnungslose. Notwendige Maßnahmen auf kommunaler Ebene

Kurzvorträge und Diskussion

Jan **Kuhnert**, Geschäftsführer, KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, Hannover

Reinhard **Thies**, Geschäftsführer, Wohnbau Gießen GmbH, Gießen

Stephan **Nagel**, Referent, Diakonisches Werk Hamburg, Hamburg, Mitglied des Fachausschusses Wohnen der BAG W

Moderation und Einführung: Werena **Rosenke**, stellv. Geschäftsführerin der BAG Wohnungslosenhilfe e. V., Berlin

Statement Stephan Nagel im Forum A II

Wohnungen für Wohnungslose. Notwendige Maßnahmen auf kommunaler Ebene

Dass in weiten Teilen der Republik Wohnungsnot herrscht, insbesondere für ärmere Bevölkerungsschichten, ist seit dem Jahr 2012 im Mainstream des politischen Diskurses angekommen.

Die Antwort auf diese neue Wohnungsnot besteht im Wesentlichen darin,

1. den Wohnungsbau anzukurbeln,
2. die Mietpreisentwicklung sorgenvoll zu betrachten und ein bisschen zu bremsen und bestenfalls
3. auch noch darin, mehr Sozialwohnungen zu bauen bzw. zu fordern, dass mehr Sozialwohnungen gebaut werden.

Das alles sind richtige und notwendige Maßnahmen, sie sind aber bei weitem nicht ausreichend. Das ist auch in Reihen der Wohnungsnotfallhilfen noch nicht überall ausreichend erkannt.

Denn es gibt viele Gruppen, die nicht nur auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt aufgrund ihres Einkommens ausgegrenzt sind, sondern aufgrund von gruppenbezogenen Vermutungen über Vertragstreue und Anpassungsfähigkeit und/oder als wohnungslose Menschen oder Migrant*innen diskriminiert und ausgegrenzt werden.

Der Bau von Sozialwohnungen allein kann nur wenig gegen diese Verhältnisse ausrichten. Denn die auf dem Markt besonders Benachteiligten konkurrieren mit beliebteren oft in Arbeit stehenden Interessenten, die auch auf Sozialwohnungen angewiesen sind und zum Bezug berechtigt sind. Wohnungslose und andere besonders Benachteiligte ziehen dann den Kürzeren. In Hamburg zum Beispiel sind aufgrund ihres Einkommens ca. 52% der gesamten Bevölkerung berechtigt, eine geförderte Mietwohnung im 1. oder 2. Förderweg zu beziehen.

Zur Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte, insbesondere wohnungsloser Haushalte, müssen also neben den Maßnahmen zur Begrenzung der Mietpreissteigerungen (im Bestand und bei Neuvermietungen) und neben dem Neubau von günstigen (Sozial-)Wohnungen, Wohnraum speziell für diese Personengruppen geschaffen werden und vor allem muss der Zugang zum vorhandenen Wohnungsbestand für diese Personengruppen verbessert werden. Zu den beiden letzten Aspekten der Zugänglichkeit und den besonderen Förderprogrammen für Wohnungslose enthalten die aktuellen Empfehlungen der BAGW eine Reihe von interessanten Vorschlägen.

Es mag selbstverständlich klingen: Kommunale wohnungspolitische Strategien müssen alle Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich deshalb nicht

oder kaum selbst versorgen können, in den Blick nehmen. Dies sind die in den Kommunen mit oft unterschiedlichen Begriffen bezeichneten Gruppen, die einen „Dringlichkeitsschein“ erhalten bzw. „besonderen Wohnbedarf haben“, oder „anerkannt vordringlich wohnungssuchend“ sind. Die genaue Fassung der Gruppen mag in den Städten unterschiedlich ausfallen – im Großen und Ganzen dürfte es ähnlich wie in Hamburg aussehen, wo Angehörige folgender Gruppen als „vordringlich wohnungssuchend“ anerkannt werden können, weil sie allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden:

Es handelt sich um von Wohnungslosigkeit betroffene Personen, ob sie auf der Straße oder in Unterkünften leben, einschließlich „wohnberechtigter Zuwanderer“, anderswo auch Statuswechsel genannt, also Flüchtlinge mit einem gesicherten Status, die nur noch in Unterkünften wohnen, weil sie keine Wohnung finden können.

Weiter geht es um Personen bzw. Haushalte, die eine Wohnung benötigen, die ihren Bedarfen angemessen ist und sich selbst nicht versorgen können, sei es wegen einer Behinderung, der Familiengröße, Betroffenheit von Gewalt oder zur Senkung ihrer Unterkunfts-kosten gem. SGB II und XII aufgeforderte Haushalte und einige andere.

Weil wohnungslose Menschen in besonders drastischer Weise von Wohnungsnot betroffen sind, weil sie nicht nur auf der Straße, sondern in der Regel auch in den Unterkünften unter sozial zerstörerischen Bedingungen leben und weil sie zu den am stärksten stigmatisierten Gruppen gehören und vielfachen Ausgrenzungen auf dem Wohnungsmarkt unterworfen sind, ist es jedoch notwendig und gerechtfertigt, neben den Maßnahmen für alle Wohnungsnotfälle, spezielle Programme zur Versorgung wohnungsloser Menschen zu entwickeln – dafür ist unter Umständen noch Überzeugungsarbeit zu leisten. Solche Programme haben die Funktion eines zumindest partiellen Nachteilsausgleichs für wohnungslose Menschen.

In der Empfehlung der BAGW „*Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnraum für wohnungslose Menschen akquirieren*“¹ gibt es hierzu eine Reihe von Vorschlägen: Zum Beispiel zu den Richtlinien für die Übernahme der Kosten der Unterkunft gem. SGB II und XII. Hier findet sich z.B. die Empfehlung der Einführung von Zuschlägen auf die „Richtwerte“, wenn Haushalte länger als sechs Monate wohnungslos sind. Wohnungslose Haushalte sollen also im Regelfall nach 6 Monaten Wohnungslosigkeit z.B. einen Aufschlag von 30% auf die Richtwerte erhalten – so kann unter Umständen ein kleines zusätzliches Marktsegment für sie erschlossen werden.

Weiterhin wird empfohlen, regelhaft Maklerkosten für wohnungslose Haushalte zu übernehmen, die länger als 6 Monate wohnungslos sind. Auch hier könnte so ein kleines zusätzliches Marktsegment erschlossen werden, und soziale Einrichtungen könnten geregelte Kooperationsbeziehungen zu Maklern entwickeln oder gar selbst soziale Wohnraumvermittlungsagenturen finanzieren. Auch die Quotierung wohnungsloser Haushalte bei der Vergabe von belegungsgebundenen Wohnungen fällt in die Kategorie besonderer Regelungen zum Nachteilsausgleich.

¹ http://www.bagw.de/media/doc/POS_17_Wohnraum_beschaffen.pdf

Eine Reihe weiterer Instrumente im Bereich Bestands- und Neubaupolitik werden in den Empfehlungen der BAGW skizziert.

Wenn Sie sich noch einmal die verschiedenen auf dem Markt benachteiligten Gruppen vergegenwärtigen, die sich gar nicht oder nur sehr schwer selbst am Markt versorgen können, dann wird wahrscheinlich auch plausibel, dass eine wohnungspolitische Lobbyarbeit für diese benachteiligten Gruppen von in diesem Arbeitsfeld aktiven Institutionen möglichst gemeinsam und nicht nebeneinander her oder gar gegeneinander gestaltet werden sollte. Diese politisch-strategische bzw. akteursbezogene Ebene wird ja in der aktuellen Empfehlung der BAGW, die auf die Instrumente fokussiert ist, nicht behandelt.

Für eine breiter aufgestellte soziale wohnungspolitische Lobbyarbeit ist zunächst an andere Bereiche der sozialen Arbeit zu denken. Viele Bereiche der Sozialen Arbeit leiden ja auch sehr stark unter dem Umstand, dass Hilfeprozesse stocken und nicht erfolgreich und nachhaltig abgeschlossen werden können, weil dazu die Vermittlung in eine adäquate Wohnung nötig wäre. Beispielhaft nenne ich die Jugendhilfe, die Altenhilfe, die Frauenhäuser, die Sozialpsychiatrie, die Suchthilfe.

Es ist aber auch sinnvoll, systematisch oder punktuell mit Mietervereinen, sozialen Wohnungsunternehmen, stadtentwicklungskritischen Initiativen, profilierten Wissenschaftlern und anderen zusammenzuarbeiten. Dabei geht es darum, bei diesen anderen Akteuren für die spezifischen Belange besonders Benachteiligter, speziell Wohnungsloser zu werben, eine gemeinsame Programmatik und politische Forderungen zu entwickeln und schließlich gemeinsam ein größeres politisches Gewicht gegenüber der Politik und den, wie Andrej Holm es nannte, „Immobilienverwertungscoalitionen“ ins Spiel zu bringen.

In Hamburg versuchen wir dies unter anderem in einem noch zu bescheidenen Rahmen in einem „Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ aus Diakonie, Caritas, Stadtbau - einem alternativen Bau- und Sanierungsträger und einem Mieterverein (Mieter helfen Mietern).

Wie ich bereits erwähnt hatte, ist seit ein paar Jahren die Tatsache einer neuen Wohnungsnot in weiten Teilen der Republik politisch anerkannt. Die Anerkennung der Existenz eines Problems ist jedoch – wie jeder weiß – nicht gleichbedeutend mit der Umsetzung adäquater Programme zur Lösung des Problems. Soweit ich es überblicken kann, bleiben in vielen Kommunen die gegensteuernden Maßnahmen weit hinter dem Notwendigen zurück. Nicht nur qualitativ, weil man sich oft auf Neubau ggfls. Neubau von Sozialwohnungen beschränkt, sondern auch quantitativ.

In Hamburg zum Beispiel hat sich die Zahl der wohnungslosen Personen und der „wohnberechtigten Zuwanderer“ in öffentlich rechtlicher Unterbringung, alle diese Menschen brauchen eine Wohnung, von etwa 6.000 im Jahr 2015 auf 18.000 im Juni diesen Jahres verdreifacht.

Auf dieses dramatische Ansteigen des Bedarfs hat die Politik jedoch bei weitem nicht ausreichend reagiert. Noch einmal am Beispiel Hamburgs: Anfang 2016 wurde ein Maßnahmenpaket zur Verbesserung der Versorgung der anerkannt vordringlich

Wohnungssuchenden beschlossen, ein wichtiger Baustein in der hamburgischen sozialen Wohnungspolitik. Das Maßnahmenpaket basierte auf einer Bedarfsanalyse mit Daten des Jahres 2014 und war selbst daran gemessen schon völlig unzureichend.

Die allgemein sich weiter zuspitzende Wohnungsnot und die Zuwanderung in den vergangenen drei Jahren haben die Situation seither dramatisch verändert. Seit 2015 hat sich jedoch die Zahl der öffentlich-rechtlich Untergebrachten und wohnberechtigten Haushalte verdreifacht.

Ich vermute, dass auch in anderen Regionen die Programme und Antworten weit hinter dem Notwendigen hinterherhinken. Es geht also darum, auch in quantitativer Hinsicht den Ernst der Lage zu erkennen und möglichst im Rahmen einer allgemeinen Wohnungsnotfallhilfeplanung auf der Grundlage einer realistischen Bedarfsanalyse wirksame und vor allem ausreichend massive Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Ich fasse zusammen:

1.

- Die Ankurbelung des Neubaus,
- Mietpreisbremsen und
- die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus

... als Reaktion auf die neue Wohnungsnot sind notwendig aber bei weitem nicht ausreichend. Hinzukommen müssen für besonders Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt:

- Maßnahmen zur Verbesserung des Zugangs in den vorhandenen Wohnungsbestand
- spezielle Förderprogramme auch im Neubau für besonders benachteiligte Gruppen, vor allem Wohnungslose

Hierfür enthalten die aktuellen Empfehlungen der BAGW viele Vorschläge

2.

Wohnungspolitische Strategien der Kommunen müssen alle auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Gruppen berücksichtigen.

Spezielle Programme für die Versorgung wohnungsloser Menschen sind aber notwendig und gerechtfertigt

3.

Träger und Einrichtungen sozialer Arbeit, Mietervereine, Initiativen, Unternehmen und andere sollten auf kommunaler Ebene in Kooperationen bzw. Bündnissen gemeinsam für eine soziale Wohnungspolitik im Interesse besonders Benachteiligter streiten.

4.

Die Dimension der Probleme mit denen wir konfrontiert sind, muss endlich begriffen werden und angemessene, also für die Lösung der Probleme geeignete und genügend umfangreiche Programme müssen entwickelt werden.