Michael Schleicher Köln

# Verhinderung des Wohnungsverlustes ist die beste Hilfe.

## Prinzipien guter Präventionsarbeit

Bild: Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln
Miete 5,25 €

Bielefeld, November 2018

# Jetzt müssen wir uns erst einmal warmlaufen.

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Grundthesen

- **Es bedarf einer kommunalen Wohnungsversorgungspolitik**
- **Kommunale Wohnungspolitik ist Daseinsvorsorge**
- **Obdachlosenpolitik ist Wohnungspolitik**
- **Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht nichts**

# „Ab in die Mitte“

- **Die Städte sind vollgelaufen**
- **Es bilden sich immer stärker Metropolregionen**
- **Inzwischen gibt es auch erheblichen Druck in Mittelstädten wie Heilbronn, Waiblingen, Esslingen, Friedrichshafen u.a.**
- **In ländlichen Regionen entwickelt sich ein immer größer werdender Leerstand**

  z.B. Dreizimmerwohnung im Osten 430 € Warmmiete,
  18% Leerstand im Ort

- **Der Immobilienmarkt läuft heiß**

**„Investoren aus dem In- und Ausland stürzen sich auf Büros und Wohnungen“**

- **„Kaufpreise explodieren“**

- **„Drohende Wohnungsnot in Ballungsräumen“**

- **„Mietpreise gehen durch die Decke“**

- **es werden immer mehr Airbnb Wohnungen angeboten**

So oder so ähnlich lauten Pressemitteilungen zur Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten seit mindestens 5 Jahren

werden. Auch gilt die
preisbremse nicht für „möblierte
Wohnungen", auch das kann also
ein Ventil werden, das „clevere"

Allheilmittel: Es
wird weiterhin teuer sein.

**Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg:**

**„In den letzten drei Jahren ist netto eine Million Menschen mehr nach Deutschland zugezogen als es gleichzeitig verlassen haben“.**

(Zahlen ohne Geflüchtete)

**„Eine Million mehr Einwohner bedeutet eine Nachfrage für rd. 500.000 Wohnungen zusätzlich“**

**„Diese Wohnungen sind nicht gebaut worden“**

**→ 1,2 Millionen Wohnungen fehlen**

## Weitere Ursachen für die Verknappung von Mietwohnungen:

- **Anhaltender Flächenverbrauch der einkommensstärkeren Haushalte**

- **50 %der Neubauwohnungen sind Eigentumswohnungen, insbesondere der oberen Preisklasse**

- **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Rekapitalisierung „Die alten Mieter müssen weichen“**

- **Ankauf von Eigentumswohnungen durch ausländische Nutzer z.B. aus Russland und Griechenland**

# Die Mittelschicht in Deutschland schrumpft.

***Studiendirektorin Dorothee Spannagel: „Nicht nur geht die Einkommensschere auf, auch die Lebenswelten von Armen, Mittelschicht und Reichen fallen immer weiter auseinander.“***

**- KSTA 06.11.2018**

**→ Auswirkung : Die Konkurrenz auf dem preiswerten Wohnungsmarkt wird dadurch verstärkt**

Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe,
Ausschnitt aus ZDF „Die Anstalt“ vom 23.10.18

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# „Die Innenstädte sind nichts mehr für Normalverdiener“

ARD Der Mietenreport

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Die Mietpreisentwicklung

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Die Einkommenssituation

- **Fast 50 % der Haushalte in Köln**
- **40 % der Haushalte in Düsseldorf**
- **42 % der Haushalte in Hamburg**

  **haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein**

**Bei 6,25 € Nettokaltmiete bezahlen diese Haushalte bereits rd. 40 % ihres Nettoeinkommens für die Miete**

**Wenn ein großer Anteil der Bevölkerung mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgibt, wird sich das in der Kaufkraft in der Gemeinde auswirken**

# Die Konkurrenten „die Verlierer“ auf dem kleiner werdenden bezahlbaren Mietenmarkt sind

- **Junge Familien**
- **Rentner**
- **Alleinerziehende**
- **Studenten**
- **Flüchtlinge**
- **Wohnungslose**

**Eigentumswohnungen als Alternative sind nicht erreichbar, weil die Kreditwürdigkeit nicht gegeben ist**

**Hilfeansätze für diese Verlierer kommen 10 Jahre zu spät**

**Zwischenzeitlich hat der Markt reagiert und internationale Finanzinvestoren haben sich eingekauft**

**Da viel Kapital auf dem Markt ist, geht der Umwandlungsprozess zu Eigentumswohnungen inzwischen auch bei kleineren Objekten ungehindert weiter**

# Lösungsansätze ?

Annegret Kramp-Karrenbauer Ausschnitt aus ZDF „Die Anstalt“ vom 23.10.18

**…wohl nicht.**
**→ Gerade der Markt hat versagt**

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Lösungsansätze

**Ausreichende Landesfördermittel für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung stellen**

**(Ohne Landes- und zukünftig Bundesmittel ist der Bau von Wohnungen unter 7,00 € nicht möglich)**

**Förderpolitik NRW: 1,2 Mrd. € ohne Eigentumsmaßnahmen**

**Baden-Württemberg: 250 Mio. € mit Eigentumsmaßnahmen**

**Im Vergleich der Bundesländer müsste Baden-Württemberg noch über 500 Mio. € pro Jahr zusätzlich bereitstellen**

# Lösungsansätze

- **Bewusstsein dafür schaffen, dass Wohnungsversorgung für bis zu 50 % der Einwohner zur Daseinsvorsorge wird**

- **Erhaltungssatzungen entwickeln mit dem Ziel, Luxussanierungen zu begrenzen**

- **Sozialgerechte Bodennutzung beschließen, um bei Neubau einen Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderte Wohnungen zu sichern**

# Lösungsansätze

- **Kommunale Grundstücke mit der Auflage verkaufen, preiswerten Wohnraum zu schaffen**

- **Über städtebauliche Verträge mit Planungsrecht den Anteil der preiswerten Wohnungen erhöhen**

- **Grundstücke vorrangig an neu zu gründende Genossenschaften verkaufen**

# Lösungsansätze

- **Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum vereinfachen**

- **Flächenverbrauch reduzieren z.B. Kindergärten <u>und</u> Wohnungen, Einkaufsmärkte <u>und</u> Wohnungen**

- **Sonderförderung für Großwohnungen und kinderreiche Familien**

- **Einfluss auf den Mietspiegel nehmen**
  **Ortsübliche Vergleichsmiete gerecht ermitteln**

# Lösungsansätze

- **Ankauf von Belegungsrechten – wäre vor 10 Jahren preiswerter gewesen**
- **Kappungsgrenze politisch fordern**
- **Wohnraumzweckentfremdungsverordnung**
- **Wohnungsaufsichtsgesetz einführen oder stärken**

# Lösungsansätze

- **Dringlichkeitskatalog für die Versorgung der Personen festlegen, die sich am Markt nicht selbst versorgen können**

- **Bündnis für Wohnen mit kommunal agierenden Akteuren organisieren – Runder Tisch für Wohnen**

## Lösungsansätze

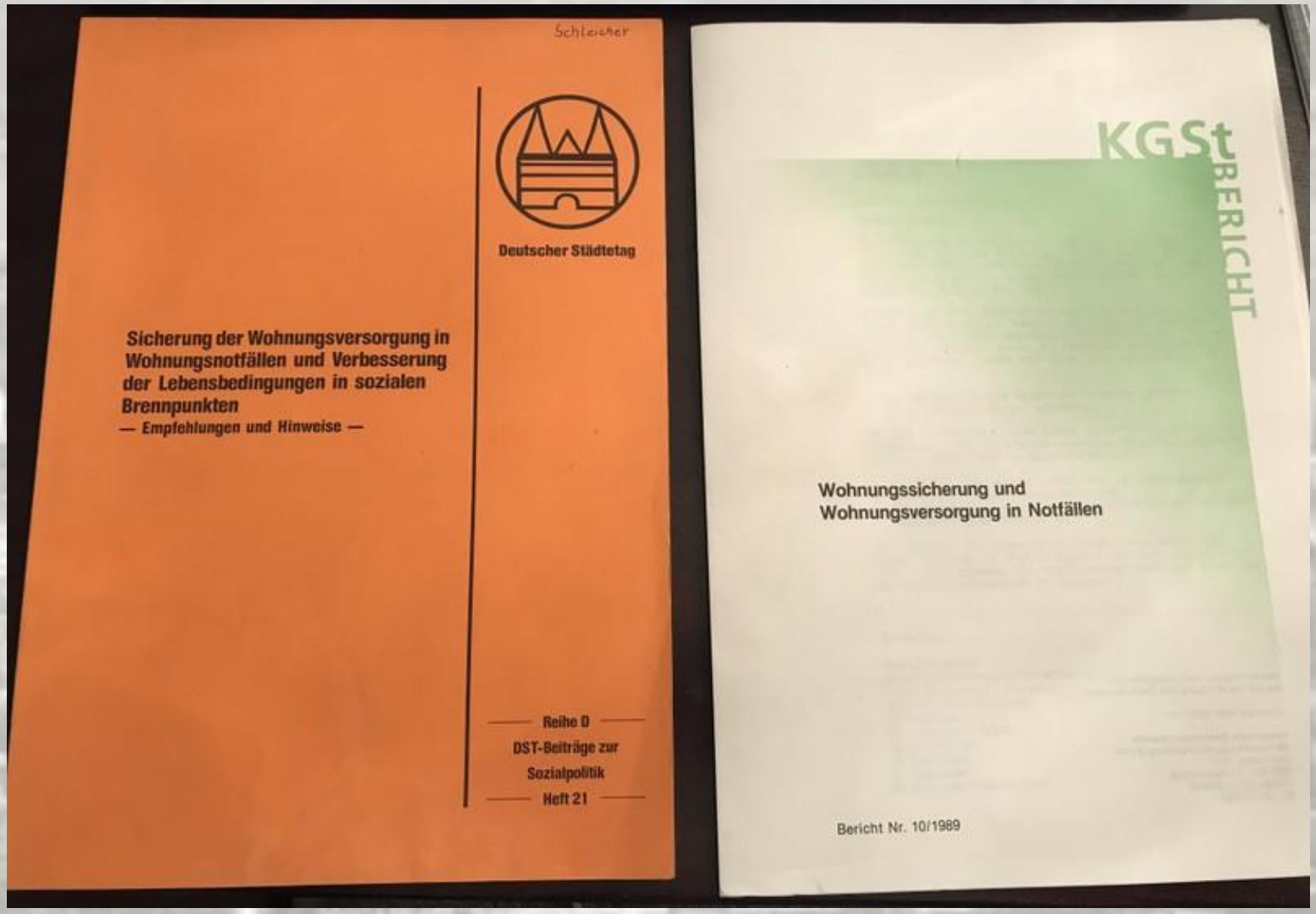
# Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten nach dem Konzept des Deutschen Städtetages aufbauen

## „Geld oder „Wohnung“

## Wie schaffen wir das?

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Grundsatzpapiere




Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Konzeption des Deutschen Städtetages

**Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten**

**Vorbeugende Obdachlosenhilfe**

Sicherung und Beschaffung von Wohnraum für unmittelbar von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte

**Auflösung von Obdachlosen-einrichtungen**

**Stadtteil-orientierte Sozialarbeit**

**Einbeziehung der Wohnungs-wirtschaft**

Kooperation zur Wohnungs-sicherung und – beschaffung für bedürftige Menschen innerhalb und außerhalb von sozialen Brennpunkten

**Diese Schwerpunkte bauen aufeinander auf und bedienen sich gegenseitig. Eine isolierte Verwirklichung einzelner Schwerpunkte kann daher nicht als sinnvoll empfohlen werden**.

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

**Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages**

**Erster Schwerpunkt: Vorbeugende Obdachlosenhilfe**

* Zeitnahe Auswertung aller verfügbaren Informationen
* Offensive aufsuchende Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust
* Budgetberatung
* Mietrückstandsübernahmen nach § 15 a BSHG
* Verhinderung von Räumungsurteilen durch Befriedigungserklärung in laufenden Klageverfahren
* Schlichtungsverhandlungen mit Eigentümern - auch nach Räumungsurteil
* Ratenzahlungsverhandlungen
* Vergleichsverhandlungen mit Gerichten, Rechtsanwälten u.a.
* Vermittlung weiterer Hilfen, z.B. Schuldnerberatung oder freiwillige Kontoführung
* Beratung über Sozialleistungen
* Verhandlungen über Einkommensabtretungen
* Übernahme von Renovierungskosten
* Übernahme von Kautionen/Sicherheitsleistungen
* Übernahme von Genossenschaftsanteilen
* Individualgewährleistung
* Öffentlichkeitsarbeit
* ... etc.

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

## Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

## Zweiter Schwerpunkt: Auflösung der Obdachloseneinrichtungen

* Belegungssteuerung
* Koordination aller kommunalen und freien Hilfeträger
* Erarbeitung abgestimmter Entlassungskonzepte
* Einzelfall- und objektbezogene Bewohnerarbeit
* Organisation von Selbsthilfe- und Gruppenaktivitäten
* Förderung sozialer Beziehungsstrukturen im Binnensystem
* Enge Kooperation mit der Hausverwaltung
* Stadtteilarbeit im Wohnumfeld
* Definition von Prioritäten für Umbaumaßnahmen
* Entwicklung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Umbauprojekte
* Abriß ungeeigneter Objekte
* Verhinderung des Neubaus von Obdachloseneinrichtungen
* Entwicklung alternativer Wohnversorgungsmodelle
* Entwicklung gruppenbezogener Sonderwohnprojekte in Kooperation mit Hilfe-/Betreuungsträgern
* ... etc.

## Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

## Dritter Schwerpunkt: Stadtteilorientierte Gemeinwesenarbeit

* Koordination aller stadtteilbezogenen Hilfeangebote, welche Auswirkungen auf die Fluktuation haben
* Abbau des Attraktivitätsgefälles zu benachbarten Wohngebieten
* Stadtteilbezogene Sozialstrukturanalyse
* Entwicklung wohngebietsbezogener Hilfepläne
* Steuerung der Wohnungsvergabe in Brennpunktwohngebieten
* Koordination des bestehenden Hilfeverbundes im Wohngebiet
* Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen
* Anregung von Wohnumfeldverbesserungen
* Fachliche Begleitung von Bewohnerinitiativen
* Inhaltliche und finanzielle Unterstützung freier Träger der Gemeinwesenarbeit
* Schaffung von Mietermitbestimmungsmöglichkeiten
* Verhinderung von Wohnungsverlusten
* Entscheidung über Beschlagnahmen/Einweisungen
* Durchführung von Freizeit- und Bildungsmaßnahmen
* Sicherstellung materieller und psychosozialer Hilfen
* ... etc.

## Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

## Vierter Schwerpunkt: Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

* Einbeziehung der Wohnungswirtschaft in die Verantwortung der Wohnungsbelegung
* Entwicklung von Belegungskonzepten für Neubauwohnanlagen
* Kooperationsvereinbarungen für Brennpunktwohngebiete
* Gemeinsame Belegungskonferenzen
* Entwicklung von Wohnungstauschkonzepten
* Förderung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben
* Abschluß von Gewährleistungsverträgen
* Gemeinschaftliche Regelung einzelfall- und objektbezogenen Konfliktpotentials
* Anreize für Bauaktivitäten privater Investoren
* ... etc.

# Zentrale Fachstelle beim Amt für Wohnungswesen

**Ziel:** Dauerhafte und richtige Wohnungsversorgung
Zielorientierte ämterüberübergreifende Aufgabenbündelung = Projektmanagement

| Funktion von: | Ordnungsamt z.B. | Sozialamt z.B. | Sozialarbeit z.B. | Wohnungsamt z.B. | Liegenschaftamt 23 | außerhalb der Stadtverwaltung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungs-notfall | - Beseitigung akuter Odachlosigkeit<br>- Beschlagnahme | - Übernahme von Mietrückständen<br>- Kautionen<br>- Individualgewähr-leistungen | - Entwicklung von wohnungspolitischen Konzepten<br>- Auflösung von Obdach-loseneinrichtungen<br>- Koordination der Stadtteilarbeit<br>Ziel: Wohnungssicherung | - Einbeziehung der Wohnungswirtschaft<br>- Wohnungsvermittlg.<br>- Schaffung zusätzl. Belegungsressourcen<br>- Koordination der Unterbringungsgruppen | - Verwaltung städt. Obdachloseneinr.<br>- Ankaufpogramme<br>- Anmietmodelle | - Koordination<br>- Arbeitsgemein-schaften nach BSHG |

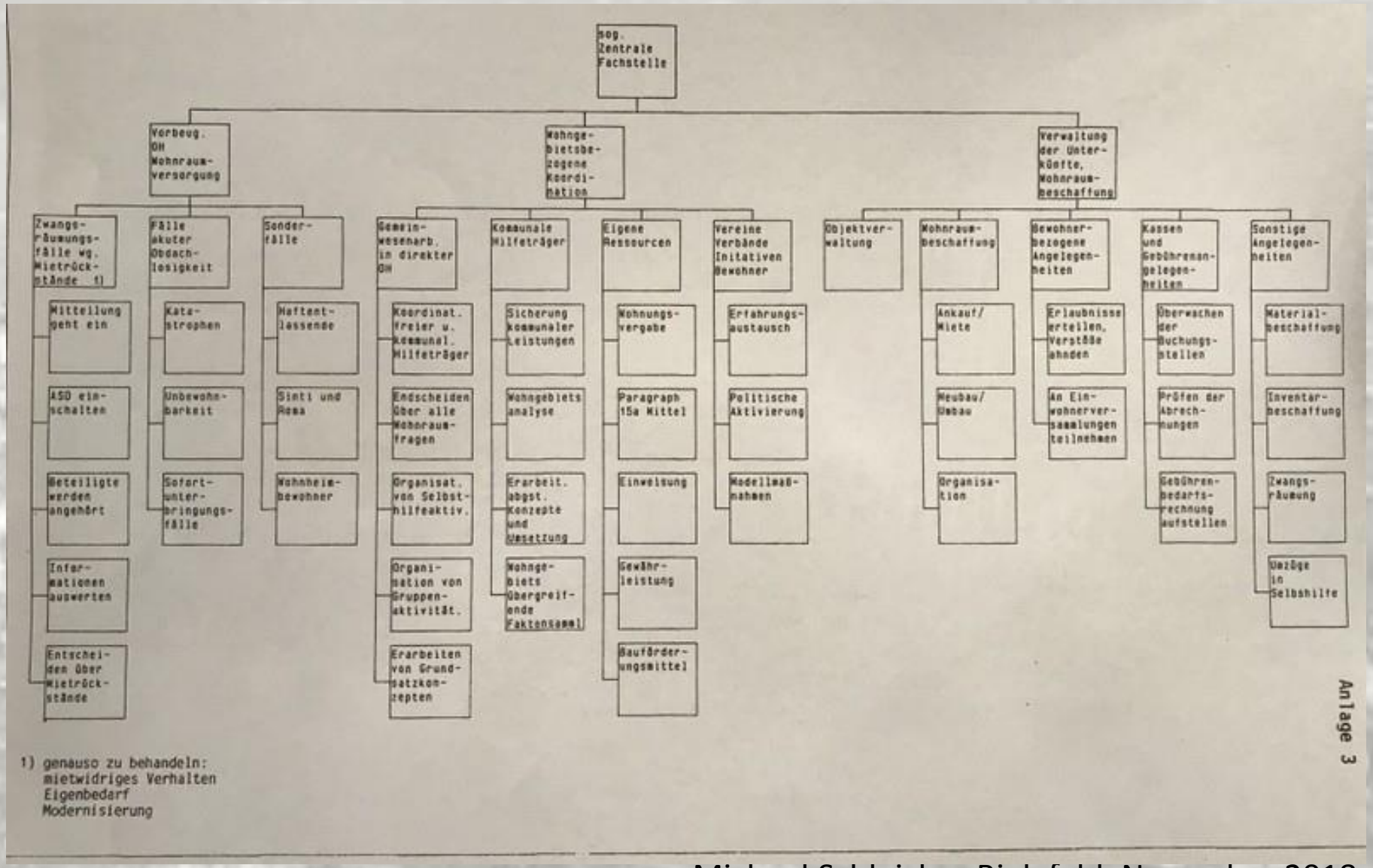
**These:** Die Verteilung der Aufgaben auf verschiedene Dienststellen verhindert die Entwicklung einer Gesamtverantwortlichkeit für einzelfall- und gruppenbezogene Lösungen.
Lösungsansätze einzelner Ämter scheitern an der Schwerpunktsetzung anderer Kompetenzträger.

**Aufgabenbündelung = Informationsbündelung = Konzeptionelle Weiterentwicklung**

**= wegen vielfältigen und anderen Aufgaben fehlt das Interesse an der Entwicklung von Gesamtlösungen**

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Organisationsvorschlag als Beispiel der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt)




Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

NACHRICHTEN

MIETSCHULDEN

## BGH bekräftigt Recht auf Rauswurf

**Karlsruhe.** Der Bundesgerichtshof (BGH) hat ein mieterfreundliches Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben. Wenn ein Mieter nach der Kündigung seine Mietschulden doch noch bezahlt, beseitigt dies nur die fristlose Kündigung, so der BGH. Konkret ging es um einen Fall aus dem Jahr 2016. Als der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand war, kündigte der Vermieter fristlos und – „rein vorsorglich" – auch noch fristgemäß. Eine Woche später tilgte der Mieter seine Mietschulden und wendete so die fristlose Kündigung ab. Der Vermieter berief sich daraufhin auf die parallel ausgesprochene fristgemäße Kündigung. Zu Recht, so der BGH. (cra)

# Aktuelle Rechtsprechung KSTA 20.09.2018

- **Ständig veränderte Rechtsprechungen erschweren die Präventionsarbeit (s. Artikel)**

- **Besondere Beachtung gilt der Rechtsprechung zum Thema „Beschlagnahmung von Wohnraum"**

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018

# Lösungsansätze

- **Ankauf oder Anmietung von kleineren Häusern und Schaffung von Wohngruppen**

- **Anmietung von Wohnungen durch Träger mit finanzieller Absicherung durch die Stadt**

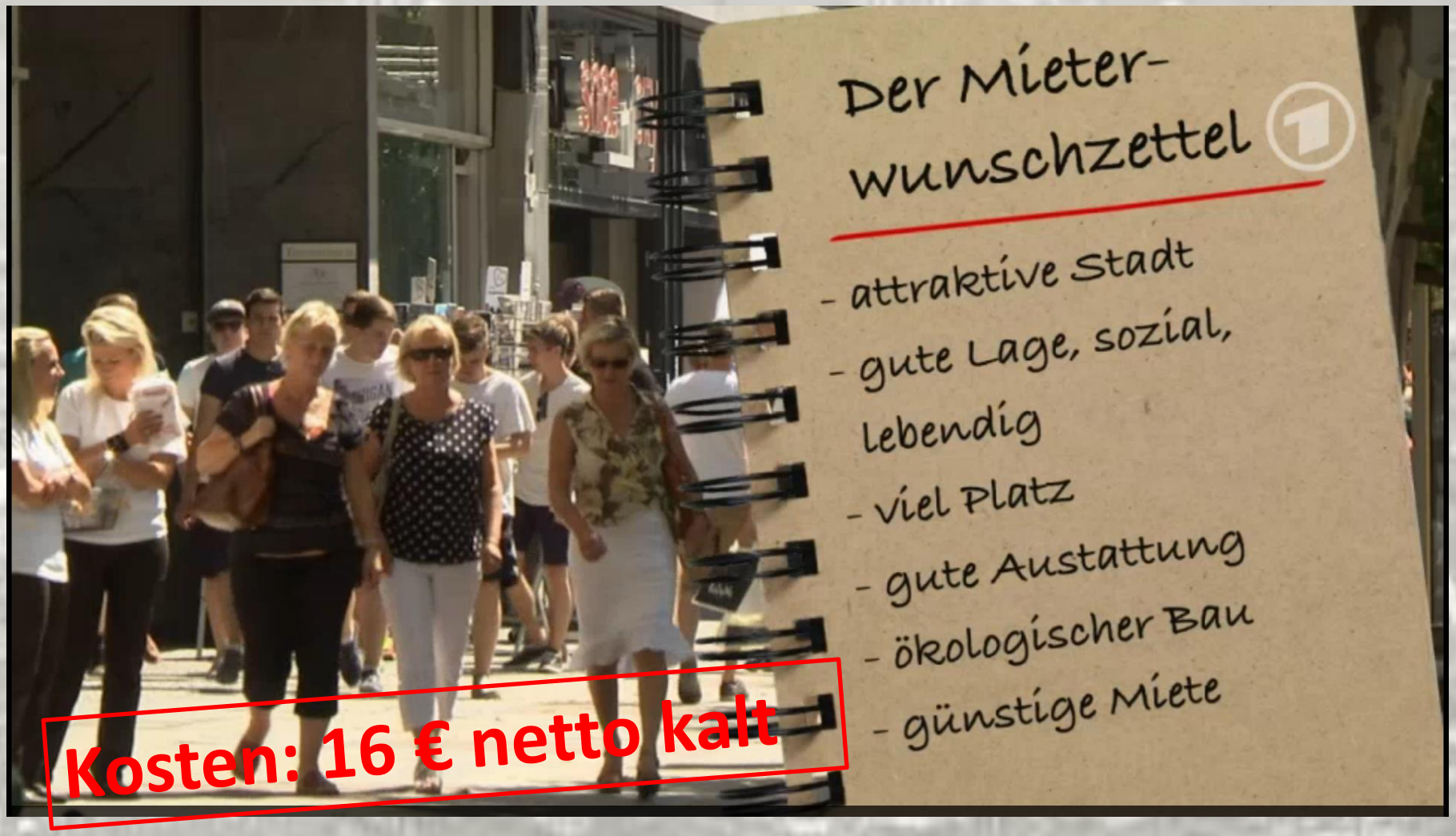
- **Fachberatungsstellen aufbauen mit Kurzzeitunterbringung und Konzept zur längerfristigen Wohnraumversorgung**

**Gewinnbringende Wohnungsangebote für zahlungskräftige Nachfrager schafft der Markt von selbst**

**Mehr kommunaler Mitteleinsatz wird unvermeidbar werden**

20.09.2018 – Alternativer Mietergipfel Berlin
Zusammenschluss von DGB, DMB, Diakonie, BAGW, Einzelne Parteivertreter uvm.

Michael Schleicher Bielefeld, November 2018


Der Mieter-
wunschzettel
- attraktive Stadt
- gute Lage, sozial,
lebendig
- viel Platz
- gute Austattung
- ökologischer Bau
- günstige Miete
Kosten: 16 € netto kalt

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!