

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Anlässlich des öffentlichen Fachgesprächs am 11. Dezember 2023 beim Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zum Thema "Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe"

Stand 11. Dezember 2023

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

GdW Stellungnahme

Anlässlich des öffentlichen Fachgesprächs am 11. Dezember 2023 beim Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zum Thema **"Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe"**.

Zusammenfassung

1. Wir unterstützen das Ziel der Bundesregierung, die Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland zu reduzieren. Das Ziel 2030 zur Beseitigung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit halten wir für sehr ambitioniert.
2. Wir begrüßen, dass seit 2022 eine jährliche Erhebung der Zahl der untergebrachten Wohnungslosen erfolgt.
3. Eine wesentliche Voraussetzung zur Reduzierung der Zahl der Wohnungs- und Obdachlosen ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die Ausweitung des Wohnungsangebotes.
4. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt zu einem erhöhten Wettbewerb von Menschen mit unteren und mittleren Einkommen um bezahlbaren Wohnraum, der auch für Wohnungs- und Obdachlose infrage kommt.
5. Der Anstieg der Wohnungs- und Obdachlosenzahlen in Deutschland ist ein Seismograph für die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt.
6. Der hohe Anteil von Nichtdeutschen unter den untergebrachten Wohnungslosen von 84 % zeigt die besonderen Schwierigkeiten auf, die Teile der Zugewanderten, aber auch der anerkannten Flüchtlinge haben, sich in Deutschland mit angemessenen Wohnraum zu versorgen.
7. Ein flächendeckendes System zentraler Fachstellen der Wohnungslosenhilfe ist in Anbetracht der ungleichen regionalen Verteilung der Wohnungslosen in Deutschland nicht zielführend.
8. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist sowohl an langen Mietverhältnissen als auch an der Vermeidung von Wohnungsverlusten interessiert.
9. Es braucht Rechtssicherheit darüber, dass Wohnungsunternehmen bei der Weitergabe von Mieterdaten zur Klärung von Mietzahlungsversäumnissen bei gefährdeten Mietverhältnissen nicht gegen den Datenschutz verstoßen.
10. Die Wohnungswirtschaft trägt durch Kooperationen mit den Kommunen und sozialen Trägern dazu bei, Wohnungs- und Obdachlose unterzubringen.
11. Die Ursachen des Verlustes der Wohnung sind zum überwiegenden Teil nicht auf Mietschulden, sondern auf persönliche Gründe der Wohnungslosen wie z. B. Trennung/Scheidung, Ortswechsel u.a. zurückzuführen.
12. Der Ansatz von Housing First wird vor allem auf Menschen mit multiplen Problemlagen angewandt und kann daher nur ein Mosaikstein in einem umfassenden Hilfesystem sein.

Vorwort

Der GdW bedankt sich für die Einladung zum Fachgespräch „Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe“.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen.

Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 65 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen betreut.

Das Thema Wohnungs- und Obdachlosigkeit rückt seit vielen Jahren verstärkt in den Fokus gesellschaftlicher Debatten. So hat der Beschluss der Konferenz der Ministerinnen und Minister, Senatorinnen und Senatoren für Arbeit und Soziales der Länder (ASMK) zur Einführung einer amtlichen bundesweiten Wohnungslosenstatistik im Jahr 2017 wesentlich dazu beigetragen, die Gesellschaft für das Thema zu sensibilisieren und mit der Erhebung im Jahr 2022 für mehr Transparenz zu sorgen.

Zudem hat die Proklamierung der europäischen Säule sozialer Rechte im Jahr 2017 auf dem EU-Gipfel in Göteborg, darunter die Schaffung von Wohnraum und Hilfen für Wohnungslose, ebenfalls einen wichtigen Impuls gegeben, um sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene auf das Thema Wohnungs- und Obdachlosigkeit aufmerksam zu machen.

Inhalt

	Seite
1 GdW begrüßt die Unterstützung von Wohnungs- und Obdachlosen	1
2 Wohnungs- und Obdachlosigkeit als Seismograph der Lage auf dem Wohnungsmarkt	1
2.1 Wohnungs- und Obdachlose in Deutschland	1
2.2 Wohnungsnachfrage	2
2.3 Wohnungsangebot	3
3 Prävention von Wohnungsverlusten	4
3.1 Monitoring und soziales Bestandsmanagement	4
3.2 Ursachen für den Wohnungsverlust	5
3.3 Kooperationen der Wohnungswirtschaft	5
3.4 Einhaltung des Datenschutzes	5
4 Unterstützung bei der Unterbringung	6
4.1 Bereitstellung von Gewerbeflächen und Wohnungen	6
4.2 Gegenseitiges Vertrauen und Einzelfallentscheidungen	6
4.3 Übernahme von Sicherheiten	6
4.4 Probewohnen	7
5 Das Modell Housing First	7
5.1 Multiple Problemlagen	7
5.2 Mosaikstein in einem umfassenden Hilfesystem	8
5.3 Vergleich mit Finnland	9
6 Anhang	9

1

GdW begrüßt die Unterstützung von Wohnungs- und Obdachlosen

Wohnen ist laut Koalitionsvertrag 2021 bis 2025 „ein Grundbedürfnis und so vielfältig wie die Menschen“. Vor diesem Hintergrund begrüßt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dass im aktuellen Koalitionsvertrag der Bundesregierung das Ziel, die „Obdach- und Wohnungslosigkeit zu überwinden“, verankert wurde, wenngleich der vorgesehene Zeithorizont bis 2030 zur Zielerreichung vor dem Hintergrund der bestehenden Rahmenbedingungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt doch sehr ambitioniert erscheint.

Darüber hinaus begrüßt der GdW den Start des Nationalen Aktionsplans Wohnungslosigkeit (NAP W) im Frühjahr 2023, bei dem sich der GdW von Beginn an aktiv eingebracht hat und zugleich die Wohnungs- und Immobilienverbände BFW, Haus & Grund und ZIA in der Lenkungsgruppe des BMWSB vertritt.

Der GdW hat gemeinsam mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) und den oben genannten Wohnungs- und Immobilienverbänden im Vorfeld der vom BMWSB im Juni 2023 organisierten Zukunftskonferenz zum Thema Wohnungs- und Obdachlosigkeit ein verbändeübergreifendes Positionspapier zum Thema Wohnungs- und Obdachlosigkeit erarbeitet und veröffentlicht (siehe Anhang).

2

Wohnungs- und Obdachlosigkeit als Seismograph der Lage auf dem Wohnungsmarkt

2.1

Wohnungs- und Obdachlose in Deutschland

Die Zahl der Wohnungs- und Obdachlosen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Aktuell geht die BAG W von ca. 607.000 Wohnungs- und Obdachlosen¹ aus.

Darunter fallen ca. 372.000 Wohnungslose, die in Unterbringungseinrichtungen erfasst sind und ca. 185.000 Personen, die nach Angaben der BAG W verdeckt wohnungslos sind. Darüber hinaus wird von ca. 50.000 Menschen ausgegangen, die obdachlos sind.

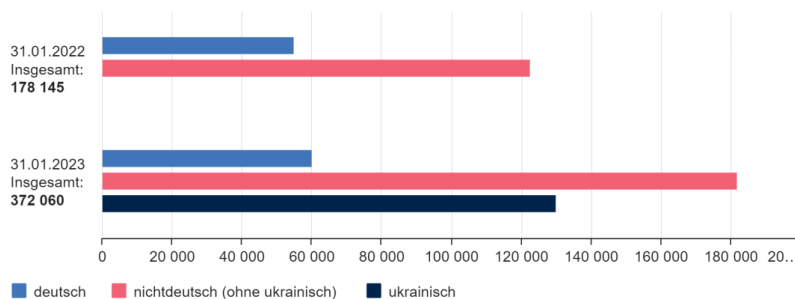
Aus der Sicht des GdW ist es besonders besorgniserregend, dass die Anzahl der untergebrachten Wohnungs- und Obdachlosen bereits ein Jahr nach der ersten Zählung, die am 31.01.2022 stattfand, von 178.000 (2022) auf 372.000 (2023) angestiegen ist.

Der hohe Zuwachs ist zum einen auf etwa 130.000 Flüchtlinge aus der Ukraine und zum anderen auf zusätzlich ca. 60.000 Personen nichtdeutscher Herkunft zurückzuführen.

¹ Pressemitteilung der BAG W vom 07.11.2023

Abbildung 1

Untergebrachte wohnungslose Personen in Deutschland nach Staatsangehörigkeit



Nichtdeutsche einschließlich Personen, deren Staatsangehörigkeit mit "unbekannt", "ungeklärt" oder "staatenlos" signiert wurde.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

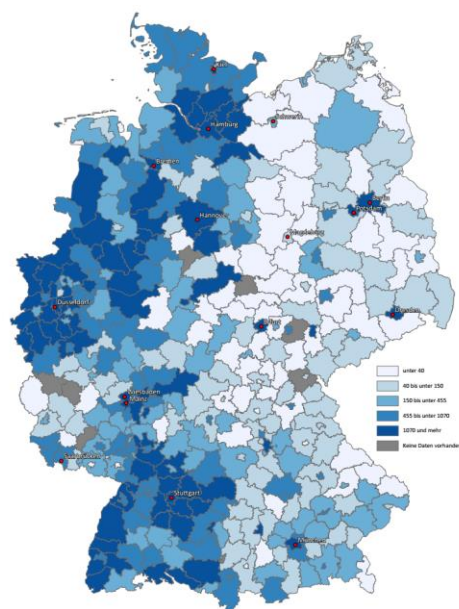
Die Tatsache, dass inzwischen 84 % der untergebrachten Wohnungslosen nichtdeutscher Herkunft sind, stellt eine besondere Herausforderung dar, das Ziel der Bundesregierung, die Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 zu beseitigen, zu erreichen. Zugleich zeigt der hohe Anteil der nichtdeutschen Wohnungs- und Obdachlosen, dass es Zugewanderten und anerkannten Flüchtlingen zunehmend schwer fällt, eine Wohnung zu finden.

2.2 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in Deutschland in den letzten Jahren vor allem infolge der Zuwanderung, aber auch der Flüchtlingsbewegungen deutlich erhöht. Allein in den letzten zehn Jahren sind etwa 17 Mio. Menschen nach Deutschland eingewandert. Die Nettowanderung beträgt in diesem Zeitraum immerhin 5,8 Mio. Menschen.

Abbildung 2

Untergebrachte wohnungslose Personen zum 31.01.2023



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 | Stand: 31.01.2023 | 1000 und mehr
 Keine Daten vorhanden

Hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sind regionale Unterschiede zu berücksichtigen. Während gerade in den Ballungsräumen und Metropolregionen eine besonders starke Nachfrage aus dem Ausland zu beobachten ist, werden ländlich geprägte Räume deutlich geringer nachgefragt.

Dies spiegelt sich auch in der Zahl der Wohnungslosen wieder, die sich vor allem in großen Großstädten wie Hamburg, Berlin, Frankfurt, München und Köln konzentrieren.

Neben der Konzentration auf die großen Großstädte und Metropolen stellen wir eine ungleiche Verteilung von Wohnungslosen nach einzelnen Bundesländern und auch große Ost-West-Unterschiede fest. So verteilen sich 85 % der untergebrachten Wohnungslosen auf Westdeutschland und nur 15 % auf die östlichen Bundesländer (einschließlich Berlin).

Daher plädieren wir dafür, zentrale Fachstellen zur Beratung von Wohnungslosen nicht flächendeckend einzurichten, sondern dabei auch die räumliche Verteilung der Wohnungs- und Obdachlosen innerhalb Deutschlands zu berücksichtigen.

2.3 Wohnungsangebot

Aktuell fehlen in Deutschland etwa 700.000 Wohnungen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass regional auch Leerstände vorhanden sind. So gibt es allein in Thüringen und Sachsen-Anhalt etwa 60.000 leerstehende Wohnungen.

Das Ziel der Bundesregierung 400.000 Wohnungen zu bauen und davon ca. 100.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment zu errichten ist nachvollziehbar und richtig. Allein die in den Regionalverbänden des GdW organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2022 etwa 32.000 Wohnungen, davon ca. 10.000 geförderte Wohnungen, fertiggestellt.

Bei insgesamt rückläufigen Fertigstellungen bis 2025 soll nach jetzigem Planungsstand der Anteil der geförderten Wohnungen deutlich ausgeweitet werden. So rechnen wir in 2025 mit der Errichtung von ca. 13.000 geförderte Wohnungen. Die stärkere Zuwendung hin zum geförderten Wohnungsbau beobachten wir als allgemeinen Markttrend. Das bedeutet zugleich, dass das Volumen der sozialen Wohnraumförderung entsprechend anzupassen ist.

Infolge der veränderten Rahmenbedingungen (Corona, Angriffskrieg Russlands und Zinswende) haben sich die Bau- und Finanzierungskosten deutlich erhöht. Im Ergebnis ist die Kostenmiete auf ca. 18-20 €/m² gestiegen. Da es in diesem Mietsegment kaum eine Nachfrage gibt, ist der Wohnungsbau seit Anfang 2022 kontinuierlich zurückgegangen und hat inzwischen die ganze Baubranche, mit drastischen Folgen für den sozialen Wohnungsbau, erfasst.

Für Wohnungssuchende hat sich die Situation vor allem in den Ballungsräumen deutlich verschärft. In vielen Städten werden nicht nur die Warteschlangen bei Wohnungsbesichtigungen immer länger, sondern auch die Wartelisten bei den Wohnungsunternehmen.

Einige Wohnungsgenossenschaften haben darüber hinaus die Aufnahme von Mitgliedsanträgen ausgesetzt.

Gerade für untere und mittlere Einkommensschichten, für junge Erwachsene, die eine erste eigene Mietwohnung suchen, aber auch für Zugewanderte und Flüchtlinge ist es unter diesen Bedingungen besonders schwer, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch Wohnungs- und Obdachlose sind von der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Die Aussicht auf eine Wohnung ist auch für diese Menschen weniger wahrscheinlich geworden.

Die unterschiedlichen Nachfragegruppen stehen zudem in einem direkten Wettbewerb um zu knappen Wohnraum. Der Bund ist daher gefordert alles zu tun, um das Wohnungsangebot in Deutschland auszuweiten. Die aktuellen Maßnahmen der Bundesregierung reichen aus unserer Sicht leider nicht aus, um den Wohnungsmarkt wirksam zu entspannen, wie man am fortgesetzten Sinkflug der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau erkennen kann.

3 Prävention von Wohnungsverlusten

Die Verhinderung des Verlustes der Wohnung gehört zu den wesentlichen strategischen Maßnahmen, um Wohnungs- und Obdachlosigkeit wirksam zu begegnen.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist grundsätzlich an einer langen Vertragsdauer mit den Mietern interessiert. Daher sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen bestrebt, Kündigungen und Zwangsräumungen von Mietern möglichst zu verhindern und bei Mietzahlungsschwierigkeiten zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen.

3.1 Monitoring und soziales Bestandsmanagement

Um dieses Ziel zu erreichen, haben die sozial-orientierten Wohnungsunternehmen umfangreiche Monitoring-Systeme installiert, die frühzeitig erkennen lassen, wann es zu Mietausfällen oder anderen Störungen des Mietverhältnisses, etwa bei Nachbarschaftskonflikten kommt.

Dadurch ist es möglich, über das bestehende soziale Bestandsmanagement der Unternehmen bei einer Vertragsstörung frühzeitig Kontakt zu den betroffenen Mietern aufzunehmen. Sollte eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich sein, so werden von den Wohnungsunternehmen oftmals auch Unterstützungen bei der Suche nach einer alternativen Unterkunft angeboten.

Das soziale Bestandsmanagement ist für Wohnungsunternehmen mit erheblichen Personalkosten verbunden. Daher kann dieser Service in der Regel nur von größeren Wohnungsunternehmen geleistet werden. Insgesamt gehen wir davon aus, dass etwa jedes fünfte Wohnungsunternehmen, das über die Regionalverbände im GdW organisiert ist, über ein soziales Bestandsmanagement verfügt.

3.2

Ursachen für den Wohnungsverlust

Für den Wohnungsverlust gibt es in der Praxis vielfältige Gründe, die zum überwiegenden Teil nicht - wie in der Öffentlichkeit oftmals dargestellt - durch Mietschulden oder Energieschulden verursacht werden. Diese machen nach Auswertungen der BAG W² lediglich 18,5 % der Ursachen für den Wohnungsverlust aus.

Vielmehr sind es bei mehr als 80 % der Mieter andere persönliche Gründe, die letztlich zum Wohnungsverlust führen. So hat die BAG W in dem Statistikbericht 2019 festgestellt, dass für die überwiegende Zahl der Wohnungsverluste vor allem Trennungen/Scheidungen (16 %), Ortswechsel (16 %), Konflikte mit dem Wohnumfeld (15 %) und der Auszug aus dem elterlichen Haushalt (8%) zur Wohnungslosigkeit führen.

3.3

Kooperationen der Wohnungswirtschaft

Zur Verhinderung von Wohnungsverlusten setzt die Wohnungswirtschaft auf vertrauensvolle Kooperationen mit den Kommunen und den Sozialträgern und Wohlfahrtsorganisationen.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche freiwillige Partnerschaften zwischen Wohnungsunternehmen, der Politik und sozialen Trägern. So haben zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen mehr als 30 Wohnungsunternehmen bereits 2019 mit dem MAGS Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, um mit Hilfe des Modells der „Kümmerer“ Wohnungslosigkeit zu reduzieren. So treten die „Kümmerer“ als Vermittler zwischen Mieter und Vermieter auf bzw. vermitteln für die Betroffenen auch entsprechenden Wohnraum. So konnten durch die Arbeit der „Kümmerer“ mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW mehr als 30 % der von einer Räumungsklage betroffenen Wohnungen für die Mieter gehalten werden.

Unsere Erfahrungen zeigen daher deutlich: Die Prävention von Wohnungsverlusten gelingt vor allem dann, wenn viele Akteure - Wohnungswirtschaft, freiverbandliche Wohnungsnotfallhilfe sowie Länder und Kommunen – regional eng und vertrauensvoll miteinander kooperieren und frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Prävention von Wohnungsverlusten einleiten können.

3.4

Einhaltung des Datenschutzes

Oftmals sind Wohnungsunternehmen verunsichert, welche Mieterdaten im Fall von Mietzahlungsrückständen an Dritte weitergegeben werden können, um gemeinsam mit Mietern nach einvernehmlichen Lösungen zu suchen.

² Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2019): Statistikbericht 2019. Zu Lebenslagen wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in Deutschland - Lebenslagenbericht. Berlin, S. 9.

Hier braucht es aus unserer Sicht eine rechtliche Klarstellung, dass Wohnungsunternehmen ein berechtigtes Interesse daran haben, eine Klärung von Mietzahlungsversäumnissen herbeizuführen und daher eine Weitergabe von Mieterdaten bei gefährdeten Mietverhältnissen nicht gegen die Datenschutz-Grundverordnung DSGVO verstößt.

4 Unterstützung bei der Unterbringung

Die Wohnungswirtschaft trägt umfangreich zur Unterstützung von Wohnungslosen bei. Die Aktivitäten sind sehr vielfältig und reichen vom Neubau bis hin zur Bereitstellung von Bestandsgebäuden, die den Trägern der Wohnungslosenhilfe zur Verfügung gestellt werden.

4.1 Bereitstellung von Gewerbeflächen und Wohnungen

Darüber hinaus werden auch bestehende Gewerbeflächen an soziale Träger und Kommunen vermietet, die für die Unterbringung von Wohnungslosen genutzt werden.

Schließlich werden Kommunen, aber auch sozialen Trägern Wohnungen zur Verfügung gestellt, die durch ehemals Wohnungs- oder Obdachlose genutzt werden können. Dies erfordert ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien, die beiderseits an einer erfolgreichen Wohnungsvergabe interessiert sind.

4.2 Gegenseitiges Vertrauen und Einzelfallentscheidungen

Dieses Verfahren und die Zusammenarbeit mit den sozialen Trägern erfordert von den Wohnungsunternehmen einen erheblichen Vermittlungsaufwand, der aus sozialer Verantwortung und auf der Basis gegenseitigen Vertrauens erfolgt.

Die Unterbringung von Wohnungs- und Obdachlosen ist daher immer eine Einzelfallentscheidung, die von den Vermietern unter Berücksichtigung der lokalen und betrieblichen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Ressourcen und Verfügbarkeiten getroffen wird.

4.3 Übernahme von Sicherheiten

Wohnungs- und Obdachlose erfüllen oftmals nicht die Voraussetzungen für den Zugang zu einer Wohnung bzw. den Abschluss eines Mietvertrages (z. B. fehlendes Einkommen, Schufa-Einträge usw.). Daher kann aus der Sicht der Wohnungswirtschaft die eigene mietvertraglich gesicherte Wohnung - mit allen regulären Rechten und Pflichten - wie sie im Housing First Ansatz gefordert wird, nicht zur Verfügung gestellt werden.

Bestehende Risiken bei der Versorgung von Wohnungs- und Obdachlosen können nicht einseitig durch die Vermieter getragen

werden. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass die Übernahme der notwendigen Sicherheiten von dritter Seite (z. B. Kommunen oder soziale Träger) erfolgt.

4.4 Probewohnen

Aufgrund dieser Unsicherheiten wird von der Wohnungswirtschaft überwiegend ein Modell bevorzugt, bei dem zunächst ein Probewohnen ermöglicht wird. Das heißt, dass erst nach einer Übergangszeit (z. B. 1 Jahr) ein eigener Mietvertrag angeboten wird.

Insofern unterstützen wir zwar den Ansatz, dass eine Wohnung an den Anfang von Hilfen für die Wohnungs- und Obdachlosen gestellt wird. Diese sollte allerdings erst in einem zweiten Schritt mietvertraglich gesichert werden³ nach dem Motto „Housing First / Contract Second“. Dies stellt aus unserer Sicht einen guten Kompromiss dar, um Housing First zu ermöglichen und gleichzeitig dem Sicherheitsbedürfnis der Vermieter zu entsprechen.

Wohnungsunternehmen achten bei diesen Modellen darauf, dass sowohl eine soziale Betreuung durch Dritte für eine Übergangszeit gewährleistet wird und zugleich eine dezentrale Verteilung der Wohnungen im Bestand erfolgt, damit sich potenzielle Neumieter diskriminierungsfrei in die vorhandene Nachbarschaft einfügen können.

5 Das Modell Housing First

Das Modell Housing First, welches vor allem in den USA und Finnland zur Anwendung gekommen ist, richtet sich vor allem an Wohnungs- und Obdachlose mit multiplen psychischen Problemlagen. Zielgruppen sind daher Menschen mit schweren (psychischen) Erkrankungen, Suchterkrankungen oder Behinderungen, die über kein Zuhause verfügen.

Aus dem Modellansatz Housing First ist kein spezieller Bezug auf bestimmte Altersgruppen ablesbar. Vor diesem Hintergrund ist es für den GdW nicht ganz stimmig, dass man im Koalitionsvertrag bei der Unterstützung von jungen Wohnungslosen explizit das Konzept Housing First erwähnt. „Wohnungslose junge Menschen werden wir u.a. mit Housing-First Konzepten fördern“.⁴

5.1 Multiple Problemlagen

Die Konzentration des Housing First Ansatzes auf Menschen mit multiplen Problemlagen wird auch vom Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.⁵ postuliert und in der Praxis

³ Die mietvertraglich gesicherte Wohnung gehört zum Grundprinzip von Housing First. (siehe auch „1. Wohnen ist ein Menschenrecht“ unter <https://bundesverband-housingfirst.de/profil/unsere-prinzipien>).

⁴ Koalitionsvertrag 2021 bis 2025, S. 99.

⁵ Siehe dazu Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (2022): Empfehlungen des Deutschen Vereins zum Housing First-Ansatz

angewandt. So ist das vom Land Berlin unterstützte und auf mehrere Jahre angelegte Modell Housing First ebenfalls auf Personen mit multiple Problemlagen ausgerichtet.⁶

Die multiplen Problemlagen erfordern eine soziale Betreuung der Wohnungs- und Obdachlosen. Die Umsetzung des Housing First-Ansatzes ist daher ebenso wie die Wohnungslosenhilfe mit einem hohen Personalaufwand verbunden. Daher kann ein Ausrollen des Konzeptes auf Bundesebene grundsätzlich an personellen Engpässen scheitern.

5.2

Mosaikstein in einem umfassenden Hilfesystem

Prof. Dr. Busch-Geertsema (2023) hat darauf hingewiesen, dass es hinsichtlich der Verwendung des Begriffs Housing First oftmals zu Verwirrungen kommt und in der Öffentlichkeit der Eindruck erweckt wird, dass Housing First ein wohnbegleitender Ansatz für alle Wohnungslosen ist⁷. Ein Beispiel dafür ist die Argumentation der ehemaligen Fraktion der LINKEN, die in ihrem Antrag vom 07.02.2023 von der Bundesregierung einen „Masterplan zur Beendigung der Wohnungslosigkeit bis 2030, dessen Kern die Eingliederung des Housing First-Ansatzes“⁸ darstellt, einfordert.

Auch die BAG W weist darauf hin, dass „in der allgemeinen öffentlichen und politischen Debatte ... HF (Housing First) meist als der richtige Weg zur Überwindung von Wohnungslosigkeit für alle wohnungslosen Menschen angesehen“ wird⁹.

So sieht die BAG W hier eine „Stigmatisierung“ und zugleich die Gefahr, dass „Wohnungslosigkeit wieder ausschließlich als individuelles Problem von Menschen mit „komplexen Hilfebedarfen““ wahrgenommen wird und damit „weitere Gruppen von Menschen in Wohnungsnotfallsituationen“ aus dem Blick geraten¹⁰.

Auch aus unserer Sicht kann der Housing First Ansatz aufgrund der unterschiedlichen Bedürftigkeit der Betroffenen nur einen Mosaikstein im System der Wohnungslosenhilfen darstellen. Die Wohnungswirtschaft befindet sich aktuell in einer Phase der vorsichtigen Erprobung des Ansatzes.

in den Wohnungsnotfallhilfen - Konzept und Umsetzungshinweise. Berlin, S. 4.

⁶ Siehe dazu Vortrag von Katja Kipping, Senatorin für Integration, Arbeit und Soziales, 6. Berliner Strategiekonferenz zur Wohnungslosenhilfe Auftaktveranstaltung am 28.11.2022.

⁷ Siehe dazu den Vortrag von Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema von der GISS e.V. am 26.10.2023 im Rahmen des Fachgesprächs der grünen Bundestagsfraktion „Housing First in der Umsetzung“.

⁸ Siehe Bundesdrucksache 20/5542 S.

⁹ Siehe dazu BAG W-Position (2023): Thesenpapier zur Rolle von Housing First in den Wohnungsnotfallhilfen. Berlin, S. 2f.

¹⁰ Siehe vorhergehende Fußnote BAG W-Position (2023), S. 3.

5.3

Vergleich mit Finnland

Abgesehen von dem nur bedingt anwendbaren konzeptionellen Ansatz Housing First auf die unterschiedlichen Problemlagen der Wohnungs- und Obdachlosen in Deutschland hinkt vor allem auch der direkte Vergleich zwischen Finnland und Deutschland aus vielerlei Gründen, wie z. B. den unterschiedlichen Eigentumsquoten der Länder sowie dem nicht vergleichbaren Siedlungssystem (nur wenige Großstädte in Finnland).

Darüber hinaus werden in Finnland keine EU-Ausländer durch die Obdachlosenstatistik erfasst. In Deutschland hingegen werden Ausländer im Rahmen der Wohnungslosenstatistik vollständig erhoben. Das führt dazu, dass gerade in einem Land wie Deutschland, das gegenüber Finnland eine drei Mal so hohe Zuwanderungsrate aus dem Ausland aufweist, auch die Wohnungs- und Obdachlosenzahlen deutlich höher ausfallen.

6

Anhang

Gemeinsames Verbändepapier von BAG W, BFW, GdW, Haus & Grund und ZIA

Das Überwinden von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 ist gemeinsames Ziel

Das Überwinden von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 ist gemeinsames Ziel

Ohne massive Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen zur Versorgung von wohnungslosen Menschen mit bezahlbarem Wohnraum und zur Verhinderung von Wohnungsverlusten wird sich der Zugang zum Wohnungsmarkt für Menschen, die bereits aktuell ohne Wohnung sind, noch weiter verschlechtern. Darin sind sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Haus & Grund Deutschland, der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) und die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG-W) einig.

Nach dem Wohnungslosenbericht der Bundesregierung waren am Stichtag 31.01.2022 263.000 Menschen in Deutschland wohnungslos. Die Zahl der Menschen, die im Verlauf des Jahres wohnungslos werden, dürfte noch höher liegen: Für 2020 hatte die BAG W die Jahresgesamtzahl auf ca. 420.000 Menschen geschätzt.

Im Rahmen des von der Bundesregierung initiierten Prozesses zur Erarbeitung eines Nationalen Aktionsplanes zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 beginnt in Berlin am 19. und 20. Juni 2023 im Rahmen einer Zukunftskonferenz die konkrete Ausformulierung der Ziele und Maßnahmen. Die Erwartungen an die Bundesregierung sind hoch. In einer gemeinsamen Stellungnahme weisen die Verbände auf konkrete Eckpunkte hin.

Der Handlungsdruck ist enorm

Die Lage auf den Wohnungsmärkten verschärft sich weiter. In Deutschland fehlen mehr als eine Million bezahlbare Mietwohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter auf jetzt nur noch 1,1 Millionen. Gerade einkommensschwache Haushalte sind von einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung betroffen. Wohnungen in Neubauten werden ohne Förderung aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen für Menschen mit geringeren Einkommen nicht bezahlbar sein. Die Anzahl von Menschen in Notunterkünften steigt. Zudem brauchen viele vor dem Krieg geflüchtete Menschen eine feste Bleibe. Insbesondere in Zeiten fehlenden Wohnraums gilt: Wer in dieser Situation die Wohnung verliert, droht für lange Zeit ohne eigene Wohnung zu bleiben.

Das Vermeiden von Wohnungsverlusten ist die beste Hilfe!

Kündigungen und Zwangsräumungen gilt es sowohl aus Sicht der Wohnungsnotfallhilfe als auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft möglichst zu verhindern. Unsere Erfahrungen zeigen: Die Prävention von Wohnungsverlusten gelingt vor allem dann, wenn viele Akteure - private Eigentümer, Wohnungswirtschaft, freiverbandliche Wohnungsnotfallhilfe sowie Kommunen - lokal eng und vertrauensvoll miteinander kooperieren und frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Prävention einleiten können. Im Rahmen des Nationalen Aktionsplans ist es aus unserer Sicht wichtig, die aktuellen Hindernisse im Datenschutzrecht dahingehend handlungsfest und rechtssicher zu gestalten, dass bei gefährdeten Mietverhältnissen notwendige Informationen frühzeitig(er) untereinander weitergegeben werden können.

Kooperationen fördern und ausbauen

Kooperationen schaffen Vertrauen zwischen den beteiligten Akteuren. Wir fordern daher, dass diese Zusammenarbeit, die der Prävention und Wohnraumakquise dient, stärker unterstützt wird. Aus Sicht privater Eigentümer, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Wohnungsnotfallhilfe sind wohnbegleitende Hilfen, feste Ansprechpartner für die Wohnungsanbieter und Mietausfallgarantien wichtige Punkte, durch die eine Vermietung von Wohnungen an wohnungslose Menschen befördert werden kann. Außerdem braucht es ein Förderprogramm zur Einrichtung von zentralen Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit in den Kommunen unter Beteiligung der Dienste der Freien Wohlfahrtspflege. Vorbildhaft sind hier z. B. Erfahrungen, die in den letzten Jahren in Nordrhein-Westfalen mit dem Aktionsprogramm „Endlich ein ZUHAUSE!“ gesammelt wurden.

Auch bei bereits existierenden Mietschulden müssen Lösungen gefunden werden, um zuverlässige Mietzahlungen zu sichern und Vermietungshindernisse zu beseitigen. Die Wohnungsnotfallhilfe hat bereits Vorschläge dazu erarbeitet und vorgelegt.

Wohnraum schaffen - auch für wohnungslose Menschen!

Ist die Wohnung verloren, sind insbesondere Menschen in Wohnungslosigkeit angesichts der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt chancenlos. Nur ein ausgeglichenes Wohnungsangebot, kann Menschen in Wohnlosigkeit neue Chance am Wohnungsmarkt bieten. Deshalb bedarf es auch spezieller Förderungen und Akquise von Wohnungen für wohnungslose Menschen. Dem Auf- und Ausbau von Netzwerken zwischen privaten Vermietern und / oder Wohnungsunternehmen und Kommunen sowie freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, sogenannte Schlichtwohnungen und Notunterkünfte zu sanieren, in Sozialwohnungen umzuwandeln und wohnungslose Haushalte somit in den allgemeinen Sozialwohnungsbestand zu integrieren.

Gemeinsam handeln

Wenn Wohnungslosigkeit bis 2030 in unserem Land überwunden werden soll, drängt die Zeit. Die Politik ist in der Lage, weitreichende Verbesserungen herbeizuführen. Benötigt wird eine ressortübergreifende und über alle staatlichen Ebenen hinweg abgestimmte Strategie. Alle Akteure müssen dabei an einem Strang ziehen. Es gilt, Bewährtes flächendeckend zu nutzen, erfolgreiche Strukturen auszubauen und Ressourcen bereitzustellen. Vor allem aber sind mehr bezahlbare Wohnungen gefragt. Die Wohnungsanbieter und die Dienste und Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe wollen bestehende Kooperationen fortführen und ausbauen. Dies sollte durch den Nationalen Aktionsplan unbedingt unterstützt werden.

Berlin, den 15.06.2023

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>