

3. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen 23./24.2.2018

Themenschwerpunkt I: **WOHNEN FÜR ALLE –
GEGEN AUSGRENZUNGEN**

**Bezahlbarer Wohnraum – Mangelware:
Problemaufriss und Konsequenzen für
die Versorgung von Menschen in
prekären Lebenslagen mit eigenem
Wohnraum**

Stephan Nagel, Diakonisches Werk Hamburg
(23.02.2018)



Gliederung

1. Dimensionen und Auswirkungen der neuen Wohnungsnot
2. Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt
3. Auswirkungen der Wohnungsnot auf die soziale Arbeit
4. Reaktionen auf die neue Wohnungsnot
5. Wohnungspolitische Instrumente zur Verbesserung der Versorgung von Wohnungsnotfällen
6. Zurückdrängen von ausgrenzenden Strukturen & Diskursen zur Verbesserung der Versorgung von Wohnungsnotfällen
7. Orientierungen für eine entschieden soziale Politik des Wohnens

Neue Wohnungsnot

- Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes
- Wohnungsbau für Betuchte
- Gentrifizierung
- Abschaffen der Gemeinnützigkeit
- ungebremste Kommodifizierung (Verkauf kommunaler Bestände, Grundstückspolitik, hohe Renditeerwartungen an Mietwohnungen)
- Finanzmarktkrise – Flucht in „Betongold“
- Mietpreissteigerungen vor allem bei den Angebotsmieten
- etc.

„Wer umzieht, erlebt die volle Härte des Marktes.“ Barbara

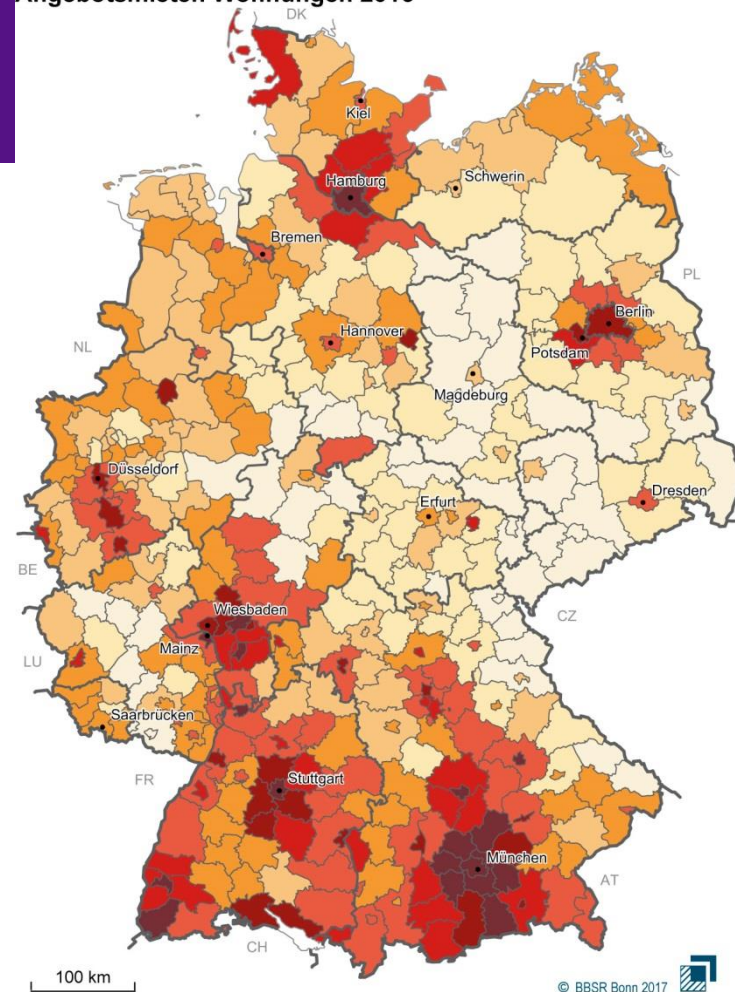
Hendricks Juli 2017

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

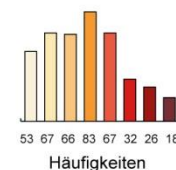
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-wohnungsmieten.html;jsessionid=048A5200039E2D486D1](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-wohnungsmieten.html;jsessionid=048A5200039E2D486D1229676F452117.live11294)

[229676F452117.live11294](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-wohnungsmieten.html;jsessionid=048A5200039E2D486D1229676F452117.live11294)

Angebotsmieten Wohnungen 2016



Erst- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten nettokalt) 2016 in € je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert),
31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Bestand Sozialwohnungen BRD ab 2013 Dtl gesamt

1968 bis 2003 IWU 2005: S. 12
2013 Tagesschau 2016 D BT Drs.
18/11403: 26 ff
IWU teilweise geschätzte Zahlen
(BaWü Saarland)

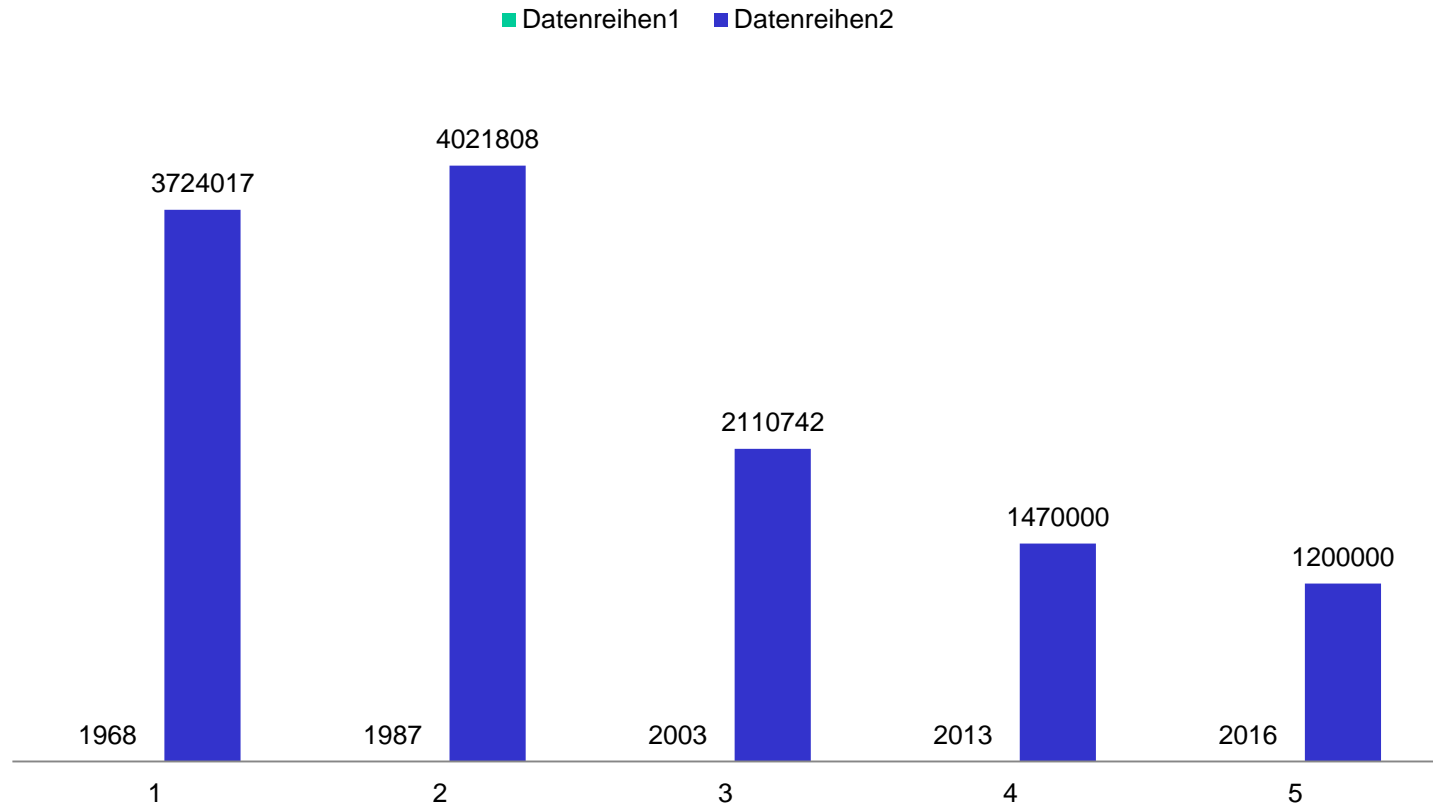
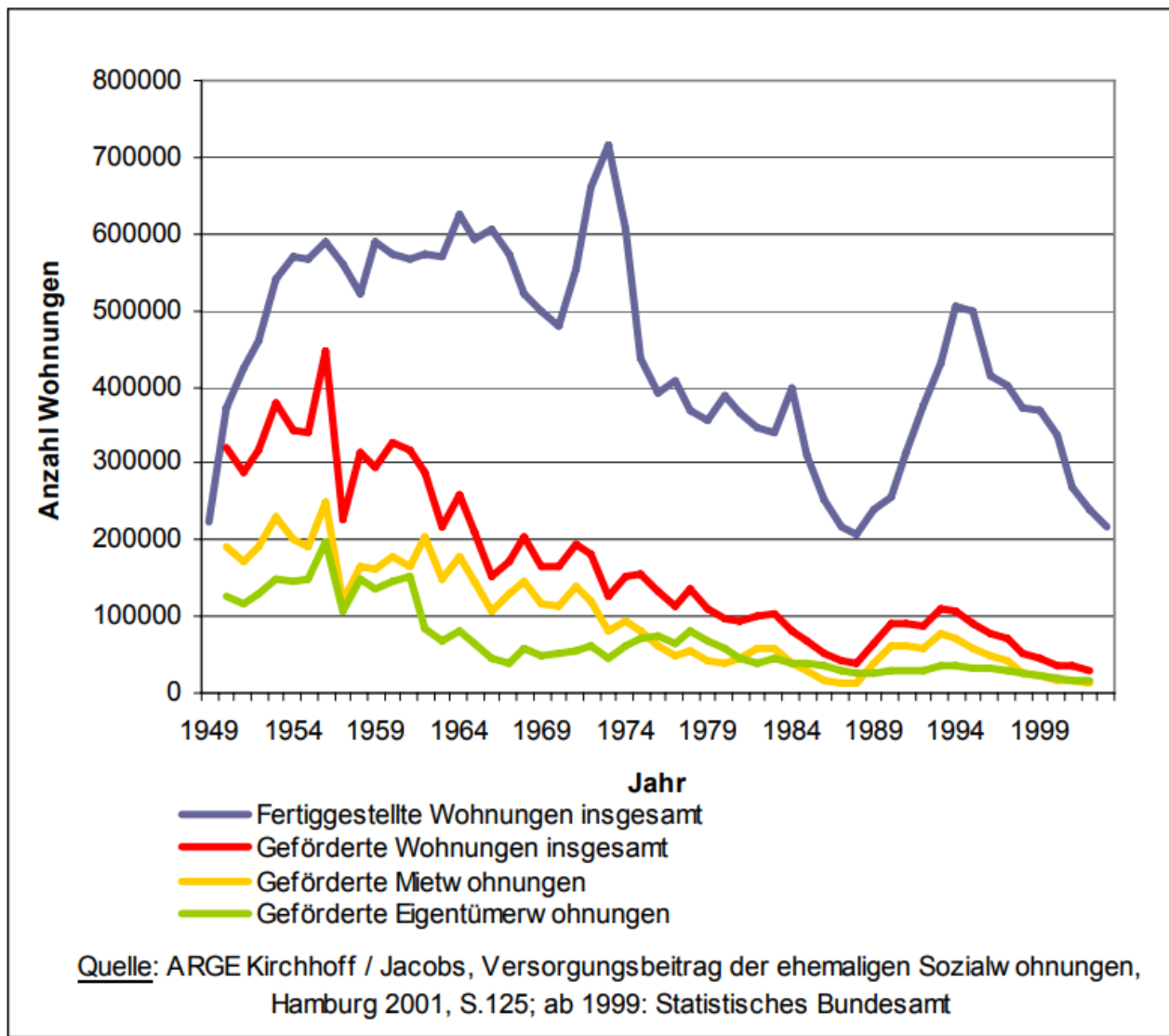


Abb. 1: Fertiggestellte Wohnungen insgesamt und geförderte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau des früheren Bundesgebietes 1949 bis 2003



Grafik: IWU 2005

Teilabschlussbericht S. 11

IWU Forschungsverbund
Wohnungslosigkeit und Hilfen in
Wohnungsnotfällen 2005: Auswirkungen
des Wegfalls von Sozialbindungen und
des Verkaufs öffentlicher
Wohnungsbestände auf die
Wohnungsversorgung
unterstützungsbedürftiger Haushalte,
Bearbeiter Heinz Sautter,
Abschlussbericht des Teilprojektes
„Grundlagen für eine Politik zur
Wohnungsversorgung
einkommensschwacher
Bevölkerungsgruppen“

http://www.iwu.de/forschde/dateien/FV_A5_2_Bericht.pdf

2010:

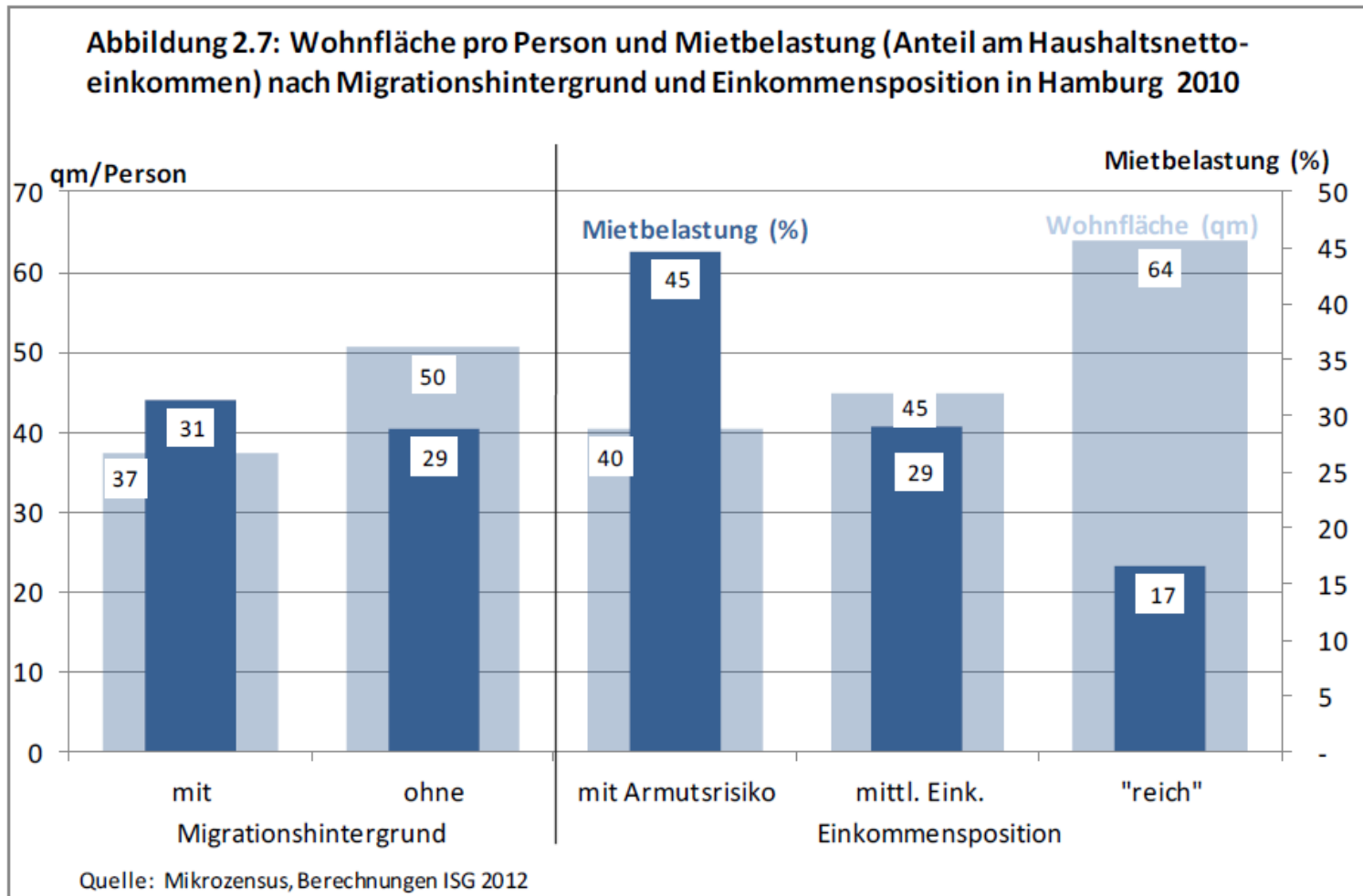
1,4 Mill. Sozialwohnungen

**5,6 Mill. Bedarfsträger für sozialen
Mietwohnraum** (Günther 2012:17)

Günther 2012: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, Pestelinstitut

https://www.igbau.de/Binaries/Binary16372/Pestel_Bedarf_an_Sozialwohnungen_August_2012.pdf

Hamburg: Wohnfläche und Mietbelastungsquoten „arm“, mittleres Einkommen“, „reich“ (Sozialbericht FHH 2014: ISG S. 38)



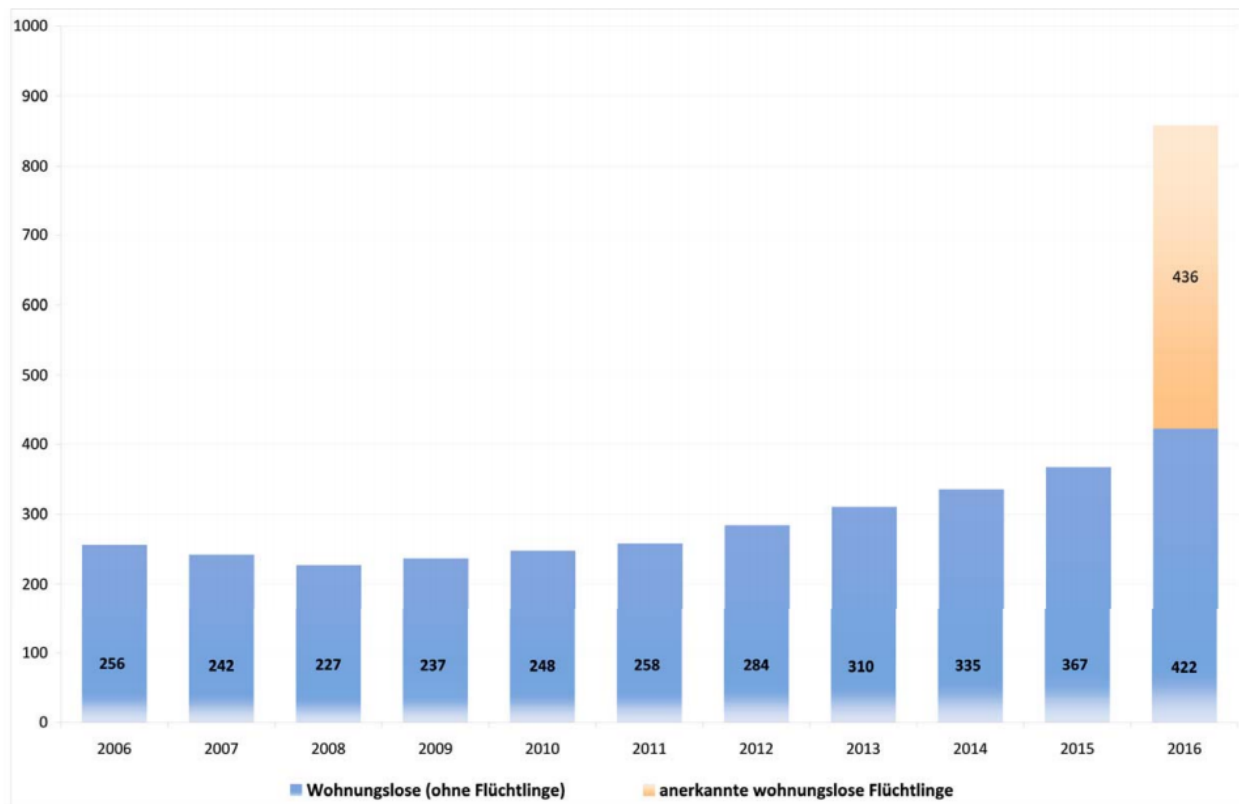
2. Arm und auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt

- Familien mit mehreren Kindern
- junge Erwachsene
- Menschen mit Behinderungen
- Menschen mit (chronischen) psychischen Erkrankungen
- ältere Menschen (mit körperlichen Einschränkungen)
- überschuldete Haushalte (Schufa), Mieterzeugnisse
- erwerbslose Haushalte
- Menschen mit Migrationshintergrund
- wohnungslose Menschen

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

<http://www.bagw.de/de/neues-147.html> Pressemappe S: 5

Schätzung der Zahl der Wohnungslosen 2006 bis 2016 (in Tausend)*

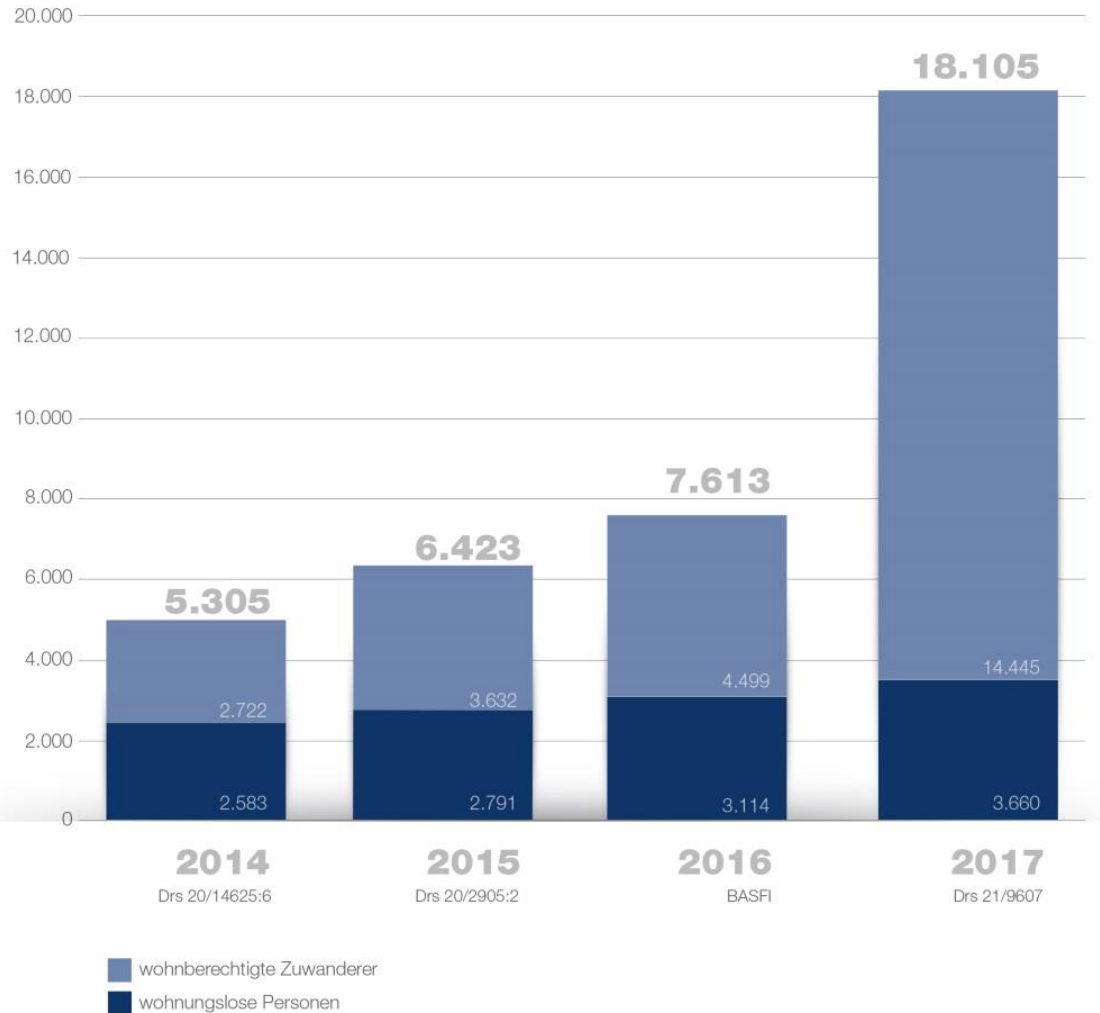


* ab 2016 inkl. der Schätzung der Zahl anerkannter wohnungsloser Flüchtlinge

Beispiel Hamburg

Entwicklung öffentlich-rechtlicher Unterbringung

Wohnberechtigte Zuwanderer und wohnungslose Personen
(alle anerkannt als vordringlich Wohnungssuchende)



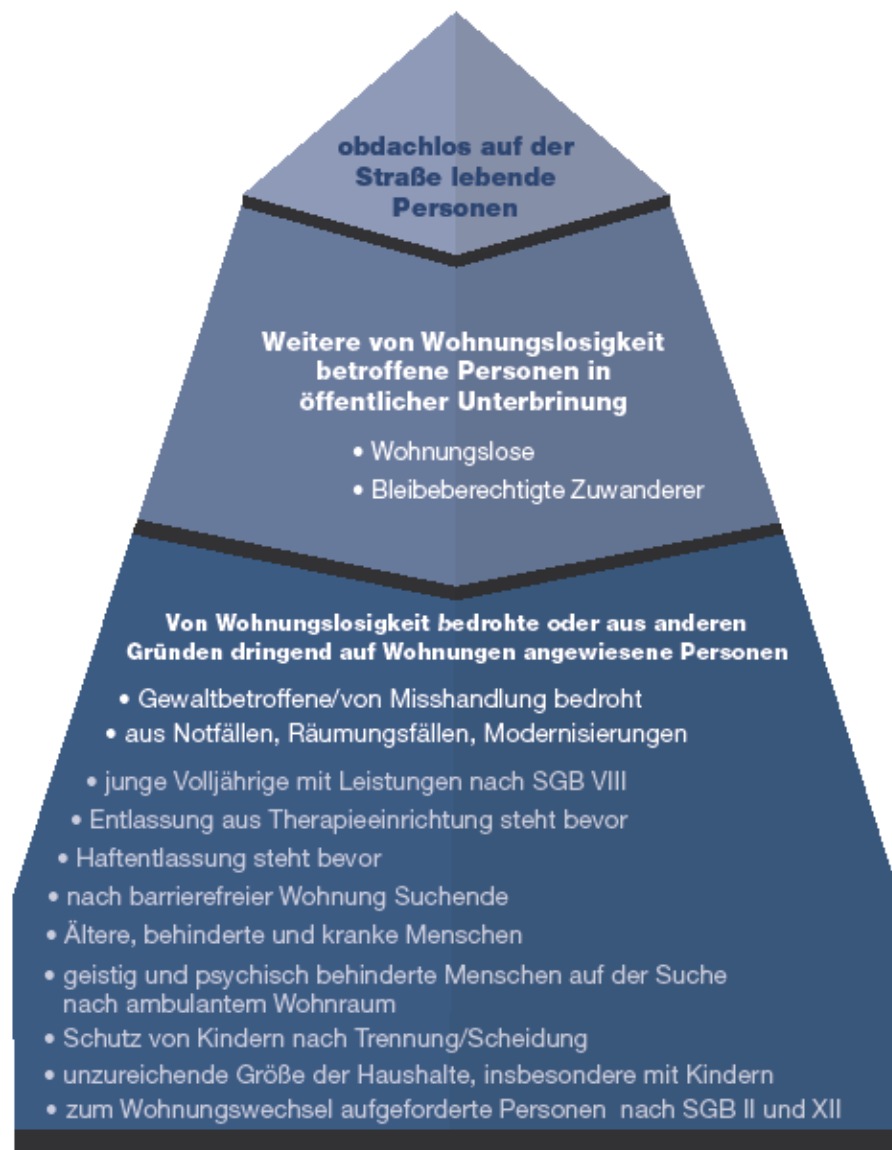
2. Arm und auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt

- Familien mit mehreren Kindern
- junge Erwachsene
- Menschen mit Behinderungen
- Menschen mit (chronischen) psychischen Erkrankungen
- ältere Menschen (mit körperlichen Einschränkungen)
- überschuldete Haushalte (Schufa), Mieterzeugnisse
- erwerbslose Haushalte
- Menschen mit Migrationshintergrund
- wohnungslose Menschen

Wohnungsnotfälle / anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte am Beispiel Hamburg

Anerkannt vordringlich Wohnungssuchende*

9.359 Haushalte, denen keine Wohnung vermittelt werden konnten (31.12.2016)



*Haushalte, die die Voraussetzungen für die Erteilung einer Dringlichkeitsbestätigung (öffentlich-rechtlich Unterbrachte, Gültigkeitsdauer 2 Jahre) oder Dringlichkeitschein (Bedarfsgruppen siehe unten, Gültigkeit 1 Jahr) erfüllen, sofern diese dringend auf angemessenen Wohnraum angewiesen und allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden.

3. Auswirkungen der Wohnungsnot auf die soziale Arbeit

- Hilfeprozesse können nicht oder nur verspätet abgeschlossen werden
- Konzeptionelle Ziele können nicht verwirklicht werden: unabhängige Lebensführung, Integration (UNBRK), Ambulantisierung, Normalisierung
- Vermittlung in Sonderwohnformen, statt eigenen Wohnraum
- Wohnungsakquise saugt Ressourcen auf
- Motivations- und Legitimationsprobleme, wenn nötige Vermittlung in Wohnraum nicht gelingt

4. Reaktionen auf neue Wohnungsnot

- Mietpreis bremsen
- Neubau ankurbeln
- sozialen Wohnungsbaus ausweiten

... als Reaktion auf die neue Wohnungsnot notwendig aber bei weitem nicht ausreichend.

Hinzukommen müssen **für besonders Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt...**

- spezielle Förderprogramme für besonders benachteiligte Gruppen (Wohnungsnotfälle, vordringlich Wohnungssuchende)
- Maßnahmen zur Verbesserung des Zugangs in den vorhandenen Wohnungsbestand

5. Wohnungspolitische Instrumente zur Verbesserung der Versorgung von Wohnungsnotfällen

- Erhöhung des Anteils des sozialen am gesamten Wohnungsbaus / Bindungsdauer erhöhen
- Neubau von Bindungen für vordringlich Wohnungssuchende
- Ankauf von Bindungen für vordringlich Wohnungssuchende
- Bebauungsplanung, Liegenschaftspolitik und Grundstücksverkäufe sozial ausrichten
- Konzeptvergabe: z.B. 50% Sozialwohnungen, 15% wohnungslose, 30% vordringl. wohnungssuchende Haushalte)
- Kommunale Wohnungsunternehmen konsequent sozial ausrichten
- usw. usf.

6. Zurückdrängen von ausgrenzenden Strukturen & Diskursen zur Verbesserung der Versorgung von Wohnungsnotfällen

- Kosten der Unterkunft (KdU): Regeln zur Beurteilung der Angemessenheit und Wohnungsbeschaffung nach SGB II, XII
- Organisatorische Abläufe und Regeln in Wohnungsunternehmen (Gatekeeper)
- Leitidee „soziale Mischung“ verabschieden
- medial verzernte Wahrnehmung armer Menschen kritisieren
- Wohnungen für alle und bei Bedarf begleitende soziale Hilfen im Wohnraum statt Ausgrenzung wegen vermeintlicher „Wohnunfähigkeit“

7. Sieben Orientierungen für eine entschieden soziale Politik des Wohnens

- Wohnungsbau als soziale und nachhaltig wirksame Maßnahme und nicht als Investorengefälligkeitswettbewerb gestalten
- Bestandspolitik konsequent sozial ausrichten
- wirksame Mietpreisbremsen entwickeln
- Zurückdrängen von ausgrenzenden Strukturen und Diskursen
- Ziele setzen, Wohnungsnotfallhilfeplanung
- Lobby für eine lokale soziale Wohnungspolitik entwickeln
- Wohnungspolitische Rolle sozialer Träger weiterentwickeln