



Diakonie 
in Niedersachsen



**Zentrale
Beratungsstelle
Niedersachsen**

Schwerpunktbericht 2023

Wohnraumsituation in Niedersachsen aus Sicht der Hilfen gem. §§ 67 ff. SGB XII

—

Zugänge, Grenzen und Handlungsoptionen



IMPRESSUM

Herausgegeben von der
Zentralen Beratungsstelle Niedersachsen (ZBS), September 2024
c/o Regionalvertretungen Braunschweig, Hannover, Lüneburg

© Copyright-Hinweis:

Nachdruck, Kopien oder elektronische Vervielfältigungen – auch auszugsweise – dürfen nur mit Quellenangabe und ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers erfolgen.

Inhalt

Einleitung	1
Ausgangssituation Wohnungsmarkt.....	3
Die Geschichte der Wohnungsmärkte – Rückblick, Gegenwart und Ausblick.....	5
Abfrage der Unterstützungsleistungen bei Beschaffung und Sicherung von Wohnraum sowie Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.....	11
Ergebnisse der wissenschaftlichen Umfrage „Diskriminierung am Wohnungsmarkt“	27
Frauenspezifische Besonderheiten bei der Wohnungssuche in der Wohnungslosenhilfe	30
Eine vernachlässigte Perspektive: Wohnungslose Väter	36
Wohnungsmarktentwicklung: Anknüpfungspunkte für die Wohnungmarktpolitik	38
„Welche Konsequenzen erwachsen als konstruktive Modelle aus dieser Wohnraummangellage? – Drei Beispiele“	44
„Übergangs- und Trägerwohnungen“ – Ansätze, um den Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entgegenzuwirken?	46
Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden.....	51
Fazit und Schlussfolgerung	54
Eine gute Zukunft – eine Vision	57
Anhang.....	59
Präsentation Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten mbH	60
Präsentation Nienburger Wohnraumhilfe gGmbH.....	79
Präsentation „Stiftung Ein Zuhause“	101

Einleitung

Seit Jahren spitzt sich die Situation am Wohnungsmarkt immer weiter zu. Unterschiedliche Faktoren führen dazu, dass insbesondere im unteren Preissegment Wohnraum zur Mangelware wird. Von dieser Entwicklung sind städtische Regionen in besonderer Weise betroffen, aber auch viele ländlich strukturierte Gebiete Niedersachsens spüren den Druck am Wohnungsmarkt deutlich.

Die Hilfen nach § 67 SGB XII sind im Hinblick auf eine gelingende Begleitung von Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten, die oftmals über keine eigene Wohnung verfügen bzw. in sehr prekären Umständen wohnen, in hohem Maße auf eben jenen knapper werdenden Wohnraum angewiesen. Im Feld der Ambulanten Hilfen greifen viele Einrichtungsträger aufgrund dieses Mangels auf das Modell der Übergangs- bzw. Trägerwohnungen zurück, um Hilfesuchenden ohne eigene Wohnung zumindest eine Perspektive vermitteln zu können. Im Bereich der stationären Einrichtung gem. § 67 SGB XII kann sich ein Auszug z. B. verzögern, wenn entsprechender eigener Wohnraum nicht erschlossen werden kann.

Die jährlichen Statistikberichte der Zentralen Beratungsstelle (im Folgenden ZBS) Niedersachsen zeigen auf, dass der überwiegende Teil der unterstützten Personen in den Hilfen nach dem Achten Kapitel des SGB XII alleinstehende Personen sind, die ihren Lebensunterhalt aus staatlichen Transferleistungen bestreiten müssen. Benötigt wird also in erster Linie Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte, dessen Mietkosten den jeweils geltenden Grenzen bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft entsprechen. Der hier angesprochene Personenkreis ist aufgrund der individuellen Lebenssituationen in besonderer Weise von Vorbehalten und Diskriminierungserfahrungen betroffen, was in einem angespannten Wohnungsmarktsituation den Zugang zu Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt in vielen Regionen Niedersachsens extrem schwierig macht.

Die ZBS Niedersachsen greift vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung mit dem vorliegenden Schwerpunktbericht verschiedene Aspekte des Themas „Wohnen“ auf. Im Kontext der Erarbeitung dieses Berichtes ist hat die ZBS Niedersachsen unter dem Titel „Wohnraumsituation in Niedersachsen aus Sicht der Hilfen gem. §§ 67 ff. SGB XII – Zugänge, Grenzen und Handlungsoptionen“ im Februar 2024 einen Fachtag durchgeführt. Die Inhalte dieses Fachtages wurden für den Bericht aufgegriffen und eingearbeitet. Die Beiträge des Pestel-Instituts und der Leibniz Universität Hannover werden dabei um Befragungen und Erfahrungsberichte ergänzt. Dabei wird u. a. auf die Situation wohnungsloser Frauen eingegangen, die im Rahmen der Berichterstellung durch die ZBS Niedersachsen zu ihren Erfahrungen im Rahmen der Wohnungssuche befragt wurden. Vorgestellt werden zudem Ergebnisse einer Studie, welche die Hochschule Düsseldorf zusammen mit dem Lebensweltexperten Arnd Liesendahl, zum Thema Diskriminierung am Wohnungsmarkt erhoben hat. Im Hinblick auf eine gelingende Versorgung mit geeignetem Wohnraum für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten nimmt die Frage der Wohnraumakquise im Rahmen der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII eine besondere Bedeutung ein. Wie kann die Hilfe gem. § 67 SGB XII Wohnraum für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten erschließen und zugänglich machen, welche Erlebnisse und Erfahrungen sind seitens der Wohnungssuchenden damit verbunden? In der Stadt Göttingen wird bereits seit einigen Jahren eine Wohnraumvermittlung im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung seitens des Diakonieverbandes Göttingen-Münden vorgehalten. Der

Diakonieverband hat in engem Austausch bzw. in Kooperation mit dem Diakonischen Werk evangelischer Kirchen in Niedersachsen e. V. und der ZBS Niedersachsen mit dem Marktforschungsinstitut Cogitaris GmbH eine Studie zur Wohnraumvermittlung durchgeführt. Bei dieser Studie wurden die Menschen, die mit der Wohnraumvermittlung Kontakt hatten, direkt eingebunden. Erste Erkenntnisse aus dieser Studie konnten hier in diesem Bericht aufgegriffen und erstmals veröffentlicht werden. Eine umfassende Präsentation der Studienergebnisse ist bereits geplant und der Termin der Veranstaltung im Text hinterlegt.

Naheliegenderweise kann ein Schwerpunktbericht der ZBS Niedersachsen keine abschließende Antwort auf die Frage geben, wie die enormen Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen sind - weder im Allgemeinen noch im Hinblick auf die Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten. Gleichwohl gibt der vorliegende Bericht wichtige Hinweise und Ansatzpunkte, deren Realisierung nur unter Anstrengungen aller beteiligten Akteure gelingen kann. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre des Berichts.

Wir bedanken uns an dieser Stelle allen Beteiligten, die die Erstellung dieses Jahresschwerpunktberichtes durch ihre Beiträge, die Mitwirkung bei den Befragungen, die Vorarbeiten oder durch die zur Verfügungstellung von Materialien und Informationen unterstützt haben.

Christian Jäger
Geschäftsführung ZBS-Niedersachsen

Hannover, im September 2024

Ausgangssituation Wohnungsmarkt

In den zurückliegenden ein, zwei Jahren mehren sich die Berichterstattungen in der allgemeinen und fachspezifischen Presse bzw. Medienlandschaft zum Thema „Wohnen“ sehr offenkundig. Die Vielfalt der Berichte und der dort angeführten Datengrundlagen unterstreichen deutlich die durchgehend prekäre Situation am Wohnungsmarkt in Deutschland. Regionale Unterschiede sind zwar zu verzeichnen, letztlich kann aber festgehalten werden, dass es eine für Niedersachsen und darüber hinaus durchgängige Problematik ist, die wiederum nicht zwingend nur im großstädtischen oder ländlichen Bereich auftritt. Die gesellschaftliche Diskussion um den Wohnungsmangel bzw. das Marktversagen hat bspw. zu Debatten über die „Enteignung“ von Wohnungsgesellschaften geführt. Die zusätzliche kriegerische Auseinandersetzung in Europa und die Folgen der Corona-Pandemie beeinflussen parallel das Geschehen am Wohnungsmarkt (Angebot, Neubau usw.). Die von der Bundesregierung angestrebten Neubauziele (400.000 neue Wohnungen pro Jahr) sind in weite Ferne gerückt.

Zu berücksichtigen ist nicht nur die Wohnraumangebotsentwicklung, sondern auch die Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerung in Deutschland ist allein in den Jahren von 2012 bis 2018 um rund 2,5 Mio. Menschen angewachsen. Hinzukommen weitere Erfordernisse auf Grund der Aufnahme von Kriegsflüchtlingen oder anderen Menschen, die nach Deutschland kommen. Dem gegenüber standen in Folge der Finanzmarkt-/Wirtschaftskrise 2008/2009 gerade einmal 159.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2009. Im Jahr 2018 lag die Zahl der Baufertigstellungen mit gut 287.000 fast wieder auf dem Niveau von 2002 (290.000 Wohnungen).¹ Die Differenz zwischen den zuletzt aktuellen Neubauzielen und den tatsächlichen Neubaurealisierungen vor dem Beginn der jüngsten Krisen ist für sich genommen schon problematisch, hat sich nun aber massiv verschärft und lässt große Zweifel an den geplanten Neubauten aufkommen.

In einer Antwort der Landesregierung auf eine kleine Anfrage wird ein weiterer wichtiger Faktor angeführt, die Entwicklung der Mietpreise. Allein im Jahresverlauf 2020-2021 sind die durchschnittlichen Mieten von 7,72 Euro auf 8,15 Euro angestiegen. Bei gleichzeitigem Angebotsmangel, weiter zunehmender Nachfrage und zu geringer Neubaurealisierung ist die Mietpreissteigerung einerseits nicht verwunderlich, andererseits aber zusätzlich problematisch für besondere Zielgruppen am Wohnungsmarkt. Laut NBank² lagen im Jahr 2015 noch 74 % der Mieten außerhalb der 25 größten niedersächsischen Städte unter 7 Euro /qm, im Jahr 2021 war dies nur noch bei 37 % der Mieten der Fall.

Um die „Anspannung“ am Wohnungsmarkt und die Folgewirkungen mit Blick auf besondere Zielgruppen (wie die der Menschen i. S. §§ 67 ff. SGB XII) noch zu konkretisieren, sei an dieser Stelle auf eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung aus dem Jahr 2021 verwiesen³. Untersucht wurden die 77 Großstädte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohner*innen. Die Studie stellt heraus, dass in diesen Großstädten für ca. 4 Mio. Wohnungen von den Haushalten mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete eingesetzt werden muss. „Den größten Anteil an den Wohnverhältnissen in nicht angemessenen

¹ Destatis: Auszug aus dem Datenreport 2021

² NBank, Pressemitteilung vom 23.11.2022

³ Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten, Hans-Böckler-Stiftung, 2021

und zu teuren Wohnungen haben mit knapp 40 Prozent die über 1,7 Mio. Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommen). Etwa 1,2 Mio. Haushalte der Einkommensklasse zwischen 60 und unter 80 Prozent des Medianeinkommen stellen weitere 26 Prozent der Versorgungslücke⁴. Ende Mai 2023 wurden aktuellen Zahlen zum Armutsrisiko in Niedersachsen veröffentlicht. Hier wurde von einer Armutsgefährdungsquote von 17,1 % bzw. von 1,37 Mio. Menschen mit relativer Einkommensarmut berichtet.

In dieser Ausgangssituation ist festzuhalten, dass sich durch teils nachvollziehbare Gründe in der Gesamtheit der Wohnraumsuchenden verschiedene Gruppen etabliert haben. Eine Abwägung zwischen diesen Interessengruppen ist unerwünscht und nicht zielführend, dennoch beeinflussen diese gruppenspezifischen Belange die Debatte um Lösungsansätze in diesem schwierigen (Wohnungsmarkt-) Umfeld. Vielmehr bzw. aus diesem Grund bedarf es für die in Niedersachsen wohnraumsuchenden Menschen im Kontext der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII konstruktive Handlungsansätze.

Im Jahr 2022 wurden laut ZBS Niedersachsen 4.762 anspruchsberechtigte Personen⁵ in der ambulanten flächenorientierten, stationären Hilfe und nachgehenden Hilfe gem. §§ 67 ff. SGB XII dokumentiert⁶. Hinter diesen Fällen stehen Personen, die weit überwiegend mietvertraglich gesicherten Wohnraum benötigen. Hinzu kommen Personen, die ordnungsrechtlich untergebracht sind und aufgrund bestehender besonderer sozialer Schwierigkeiten einen Hilfeanspruch nach dem Achten Kapitel des SGB XII haben. Vor dem Hintergrund dieser nicht abschließenden Aspekte wird der besondere Bedarf nach Zugängen zu geeignetem Wohnraum für die hier angesprochene Zielgruppe deutlich.

Für die Entwicklung entsprechender Handlungsansätze ist weitergehend zu berücksichtigen, wie sich die Eigentumsverhältnisse der bewohnten Wohnungen abbilden. Im Jahr 2018⁷ waren 47 % der Eigentümer auch Nutzende. 1,9 % der Wohnungen waren in öffentlicher Vermietung, 8,1 % in privatwirtschaftlicher Eigentümerschaft, Wohnungs-/Baugenossenschaften vermieteten 12,4 % und der größte Anteil, 31,2 %, wurde durch Privatpersonen vermietet.

Im Kontext eines in den letzten Jahren oft in der Diskussion anzutreffenden Themas, Housing First (sozialpädagogischer Handlungsansatz), spielt die Frage der Wohnraumverfügbarkeit eine zentrale Rolle. Gegenwärtig ist bedauerlicherweise festzustellen, dass eben diese Wohnraumverfügbarkeit nicht als zentral verstanden wird. Ohne Wohnraum kann auch dieser sozialpädagogische Handlungsansatz nicht realisiert werden. An Sozialarbeit fehlt es in Niedersachsen vom Grundsatz nicht, ggf. notwendige Weiterentwicklungen der konzeptionellen Arbeit sind unbenommen, ändern aber an der oben bereits ausgeführten Grundproblematik und den Folgen für die Wirksamkeit der einzelnen sozialpädagogischen Hilfen bzw. Handlungsansätzen im Helfefeld i. S. der §§ 67 ff. SGB XII nichts.

⁴ Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten, Hans-Böckler-Stiftung, 2021

⁵ ZBS Niedersachsen Statistikbericht 2023, S. 7 ([Publikationen - Zentrale Beratungsstelle \(ZBS\) Niedersachsen zbs-niedersachsen.de](#))

⁶ Im Statistikbericht der ZBS Niedersachsen werden keine Gesamtzahlen zur Anzahl der tatsächlich betroffenen Personen nach §§ 67 ff. SGB XII dargestellt, sondern nur die Fälle erfasst, die sich dem Hilfesystem zuwenden

⁷ Statista 2023

Unabhängig davon, welche Hilfen im Einzelnen gemeinsam mit dem rat- und hilfesuchenden Menschen vereinbart werden, stellt sich gegenwärtig die Wohnraumzugänglichkeit/-verfügbarkeit als die zentrale Problemstellung in den Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII dar.

Um für die Zukunft Handlungsabsätze ableiten bzw. entwickeln zu können, ist es notwendig zunächst die Hintergründe und die Geschichte der Wohnungsmärkte detaillierter zu betrachten. Auf diese Zusammenhänge wird im folgenden Abschnitt eingegangen.

Die Geschichte der Wohnungsmärkte – Rückblick, Gegenwart und Ausblick

Zusammenfassung zum Fachvortrag von Matthias Günther, Pestel-Institut

In Deutschland reicht die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus bis ins 19. Jahrhundert zurück und ist sehr facettenreich. Durch die verschiedenen Herausforderungen musste beziehungsweise muss sich der soziale Wohnungsbau konstant weiter entwickeln.

Zwischen 1950 und 1956 – die Zeit des sogenannten Wirtschaftswunders – wurden drei Prozent des Bruttoinlandprodukts für den Sozialen Wohnungsbau bewilligt. Es entstanden zahlreiche neue Sozialwohnungen, welche dazu beitrugen, dass sich die Wohnverhältnisse der Bevölkerung verbesserten. 1965 wurde das Wohngeld für bedürftige Menschen eingeführt. Bis 1980 sank die Förderquote immer weiter, bis schließlich die Überlegung im Raum stand, diese gänzlich abzuschaffen. Bereits in den 1970er Jahren wurde eine Reform des sozialen Wohnungsbaus gefordert, da kritisiert wurde, dass die Fördermittel nicht effizient genug eingesetzt wurden.

Wird der Zeitraum zwischen 1950 und 2022 betrachtet, so lässt sich in Hinblick auf die Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner*innen feststellen, dass die Anzahl der m² je Einwohner*innen gestiegen ist. Lag die Wohnfläche pro Einwohner*innen im Jahr 1987 noch bei 36 m², so liegt sie im Jahr 2022 schon bei 47 m² und steigt kontinuierlich an.

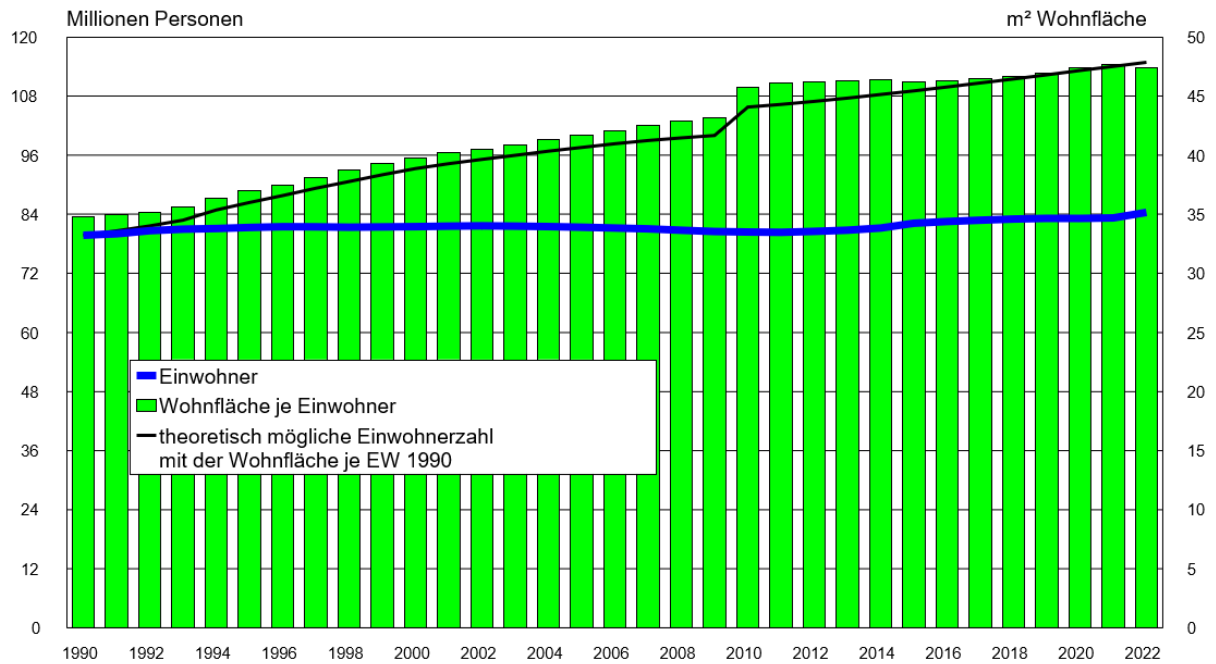


Abbildung 1 Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner*innen in Deutschland von 1990 bis 2022

Hinzu kommt, dass die Haushaltsgröße stetig abnimmt und es vermehrt Ein-Personen-Haushalte gibt. Die folgende Graphik zeigt die Entwicklung der privaten Haushalte in Niedersachsen von 1995 bis 2023. Hier wird deutlich sichtbar, dass es seit 1995 vermehrt Single-Haushalte und Haushalte mit alleinerziehenden Personen gibt.

Entwicklung der privaten Haushalte in Niedersachsen von 1995 bis 2023

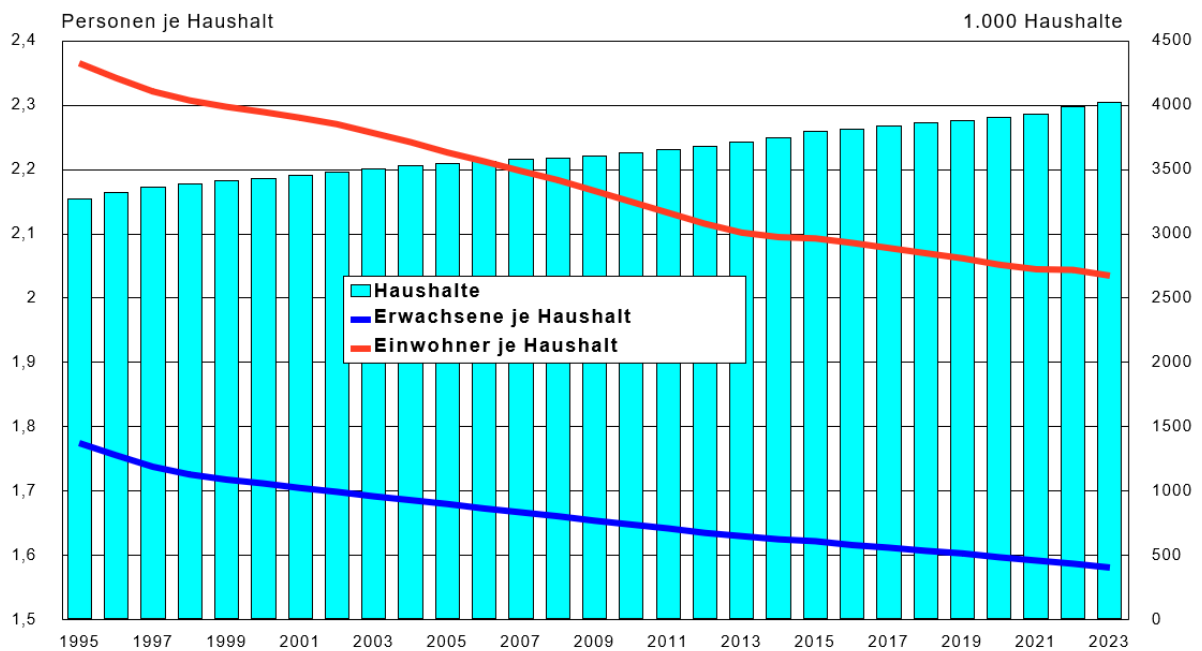
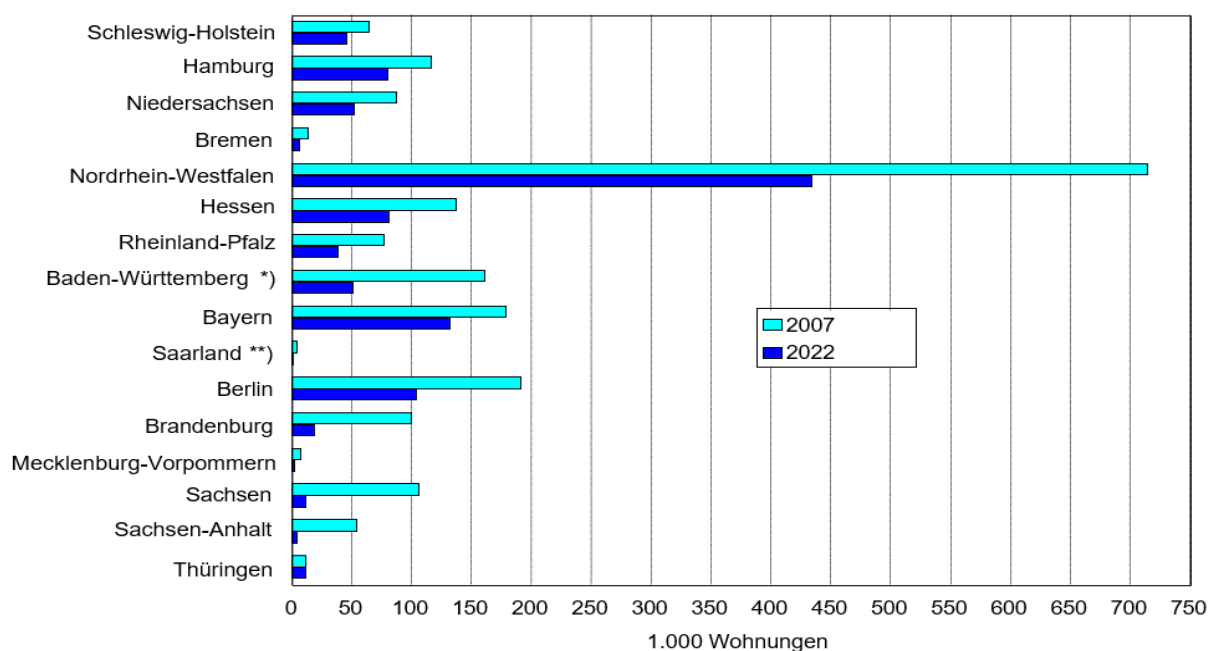


Abbildung 2 Entwicklung der privaten Haushalte in Niedersachsen von 1995 bis 2023

Um die Jahrtausendwende kam die 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung heraus. Diese legt die Bevölkerung des Jahres 1998 sowie die Entwicklungen bis dahin zu Grunde und versucht die Bevölkerungsentwicklung zu prognostizieren. Laut Prognose sollten im Jahr 2050 je nach Variante zwischen minimal 58.353 und maximal 71.625 Menschen in Deutschland leben. Diese Prognosen wurden durch die nachfolgenden koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen mittlerweile revidiert und haben sich als völlig falsch herausgestellt. Jedoch ist aus der falschen Prognose der 9. Bevölkerungsvorausberechnung ein großer Schaden für den sozialen Wohnungsbau entstanden, da angenommen wurde, dass wesentlich weniger Wohnraum benötigt werden würde und folglich Sozialwohnungen aus dem Bestand genommen wurden.

Sozialwohnungen nach Bundesländern 2007 und 2022



*) Baden-Württemberg errechnet; **) Saarland Daten von 2005

Abbildung 3 Sozialwohnungen nach Bundesländern 2007 und 2022

Im Jahr 2022 fehlten somit insgesamt 912.429 Wohnungen in Deutschland. Davon allein in Niedersachsen 108.699 Wohnungen.

Wird der Bedarf an Wohnraum der Jahre 2000 und 2023, in Hinblick auf die geschlechterspezifische Altersstruktur und die alterstypischen Wohnraumbedarfe betrachtet, so kann dies wie folgt dargestellt werden. Die bunt schraffierten Flächen zeigen dabei das Jahr 2000 auf, die schwarzen Linien beschreiben die Entwicklung im Jahr 2023.

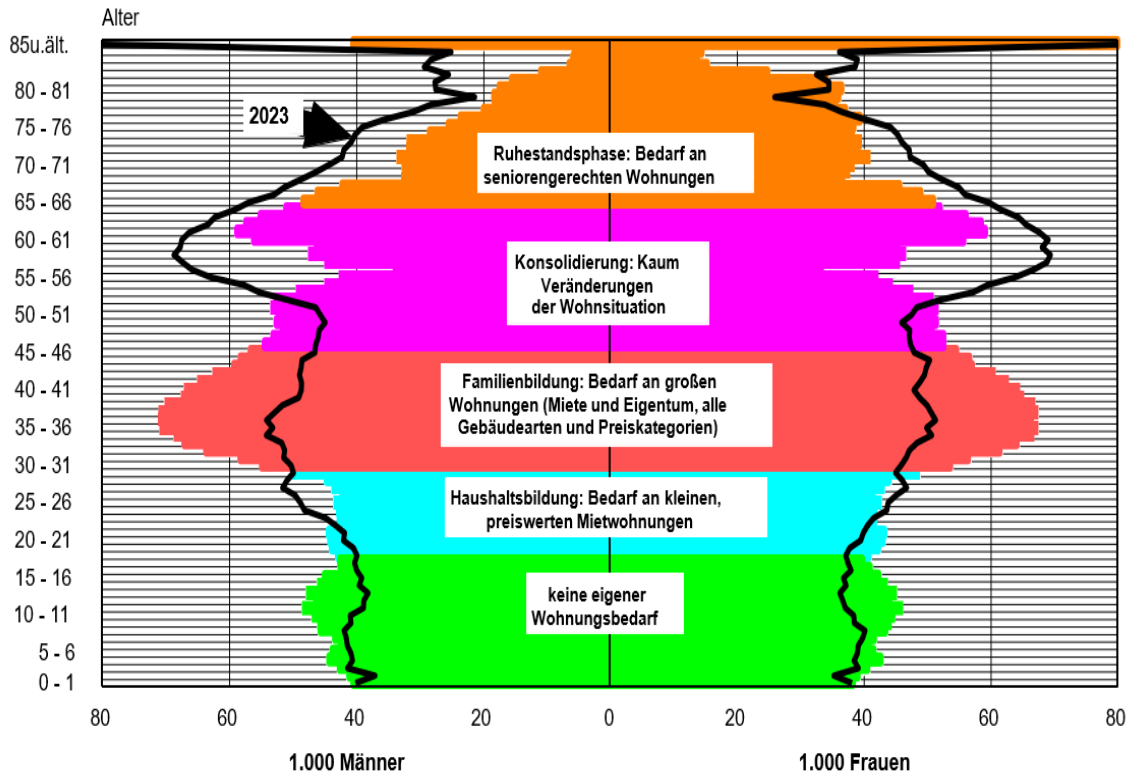


Abbildung 4 Bedarf an Wohnraum zwischen 2000 und 2023, unter Beachtung der geschlechterspezifischen Altersstruktur und alterstypischen Wohnraumbedarfe in Niedersachsen

Aus diesen beiden Graphiken (Abb. 3 und 4) wird deutlich, dass es weiterer Entwicklungen im Bereich des sozialen Wohnraums bedarf. Die Ausgangslage für die weiteren Entwicklungen bestimmen dabei verschiedene Faktoren. Hierzu gehören zum einen die vergangenen und kommenden Zuwanderungen, welche auf den Mietwohnungsmarkt drängen. Der Faktor der Zu- und Abwanderung bleibt in den Bevölkerungsvorausberechnungen jedoch weiterhin, vor allem auf Grund der politischen Zusammenhänge, eine unbekannte Variable und kann nur schwer kalkuliert werden.

Zum anderen kann als weiterer Faktor die zusätzliche Belastung für die Mietwohnungsmärkte genannt werden, die aus dem Einbruch des Wohneigentumsbildung im Neubau resultiert. Unter anderem durch den fehlenden Neubau, dürften die Wohnungsdefizite nach Einschätzung der Wissenschaft in Niedersachsen im Jahr 2023 auf etwa 47.000 Wohnungen angestiegen sein. Dabei betreffen die Wohnungsdefizite nahezu ausschließlich die Bereiche des sozialen und bezahlbaren Wohnens. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen im Preisbereich zwischen 6 und 9 Euro Netto-Kaltmiete je m²-Wohnfläche. Zudem fehlt, wegen der ungleichen Verteilung der vorhandenen Wohnflächen, noch immer bezahlbarer Wohnraum für Familien.

Weiterhin muss das Ziel der Verantwortlichen für den sozialen Wohnungsbau sein, die Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, da sie besonders stark von der Wohnungsknappheit und dem zu geringen Sozialwohnungsbestand ausgegrenzt werden.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit Transferleistungsbezug führt zu einer „Überzahlung“. In der Realität lagen in Deutschland lediglich 38 von 124 Regionen die Kosten der Unterkunft

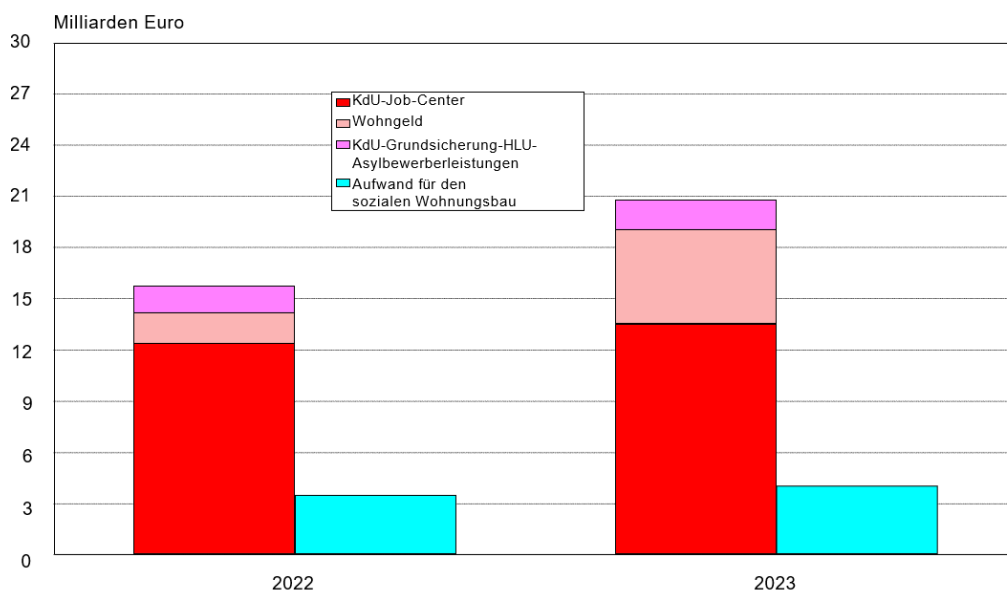
je m² und Monat um fünf Prozent oder mehr unterhalb der im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete. In 58 Regionen in Deutschland lag die Durchschnittsmiete oberhalb der im Mikrozensus ermittelten Durchschnittsmiete. Die folgende Tabelle zeigt die 10 Regionen mit den höchsten Überschreitungen:

				Kosten bei KdU =	Kosten bei KdU 5 % unter
	KdU Jun 22	Durchschnitts- miete 2022	gezahlte KdU Juni 2022	Durchschnitts- miete 2022	Durchschnitts- miete 2022
Region	€/m ²	€/m ²		1.000 €	
LK Böblingen, LK Esslingen, LK Göppingen, LK Ludwigsburg, LK Rems-Murr-Kreis	9,86	8,60	20.404.930	17.789.533	16.900.057
LK Darmstadt-Dieburg, LK Bergstraße, LK Odenwaldkreis	8,26	7,20	6.675.539	5.817.731	5.526.844
Region Augsburg (LK Dillingen a. d. Donau, LK Donau-Ries, LK Aichach-Friedberg, LK Augsburg)	8,19	7,10	2.750.224	2.385.032	2.265.781
LK Reutlingen, LK Tübingen, LK Zollernalbkreis	10,02	8,50	5.089.120	4.318.397	4.102.477
Region Ingolstadt (SK Ingolstadt, LK Eichstätt, LK Neuburg-Schrobenhausen, LK Pfaffenhofen a. d. Ilm)	9,50	8,00	2.788.350	2.347.749	2.230.362
SK Stuttgart	12,44	10,10	9.654.415	7.841.448	7.449.375
SK Freiburg im Breisgau, LK Breisgau-Hochschwarzwald, LK Emmendingen, LK Ortenaukreis	10,20	8,00	10.286.603	8.064.589	7.661.359
LK Hochtaunuskreis, LK Main-Taunus-Kreis, LK Rheingau-Taunus-Kreis	11,22	8,60	6.619.735	5.071.697	4.818.112
Hamburg	12,17	9,30	47.680.933	36.435.378	34.613.609
Landeshauptstadt München	19,40	12,80	21.431.571	14.138.413	13.431.492
Summe			133.381.419	104.209.967	98.999.468

Abbildung 5 Kosten der Unterkunft und Durchschnittsmieten für 10 Regionen im Jahr 2022

Allein in diesen 10 Regionen beträgt die „Überzahlung“ gut 410 Mio. Euro im Jahr 2022, wenn im Normalfall davon ausgegangen wird, dass die Miete einer Wohnung durchschnittlich fünf Prozent unter der Durchschnittsmiete liegen soll. Über alle Regionen mit Kosten der Unterkunft oberhalb von 95% der Durchschnittsmiete errechnet sich eine „Überzahlung“ in Höhe von rund 700 Mio. Euro. Besonders betroffen von tendenziell überhöhten Kosten der Unterkunft sind Regionen mit hoher Wohnungsknappheit, einem geringen Marktanteil gemeinwohlorientierter Vermieter, hoher wirtschaftlicher Dynamik und einem unterdurchschnittlichen Mieteranteil. Für die Jahre 2022 und 2023 sah die Wohnsubvention wie folgt aus:

Wohnsubventionen nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023*) in Deutschland



*) Für 2023 wurden die KdU (reine Unterkunftskosten ohne Betriebs- und Heizkosten) hochgerechnet auf der Basis der Monate Januar bis August. Wohngeldschätzung auf der Basis von Aussagen der Bundesregierung

Abbildung 6 Wohnsubvention nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023 in Deutschland

Über die Kosten der Unterkunft wird das Preisniveau im unteren Marktsegment definiert. Auf dieses Segment sind nicht nur Empfänger von Transferleistungen angewiesen, sondern alle Haushalte mit niedrigen Einkommen. In der Konsequenz führt ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen zur Notwendigkeit, die Subjektförderung laufend zu erhöhen. Lagen die Kosten der Unterkunft im Jahr 2015 bei knapp 11,5 Mrd. Euro, so überschreitet die Subjektförderung 2023 erstmals die Marke von 20 Mrd. Euro.

Auch in den nächsten Jahren werden weitere Herausforderungen auf den sozialen Wohnungsbau zukommen. Dazu gehört die Demographie bzw. der fortschreitende demographische Wandel, der Klimaschutz und die Sanierung des Gebäudebestandes bis 2045. Die beiden letztgenannten Aspekte sind insbesondere für Transferleistungsempfänger auf Grund der verhältnismäßig stärkeren Belastung von hoher Bedeutung. Mit Blick auf die gesamtgesellschaftliche Finanzierung der Transferleistungen ist diese Entwicklung zu berücksichtigen.

Im Jahr 2022 lagen die Investitionen für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes bei 45 bis 50 Mrd. Euro. Die Sanierungsquote (Vollsanierungsäquivalente) wird auf 1 Prozent des Bestandes geschätzt. Eine Erhöhung der Sanierungsquote auf mindestens 3 Prozent ist erforderlich, um den Wohngebäudebestand bis 2045 weitgehend zu ertüchtigen. Die Investitionen müssen entsprechend um mindestens 90 Mrd. Euro je Jahr gesteigert werden. Dafür müssten 400.000 bis 500.000 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt werden. Hinzu kommt der Nichtwohngebäudebestand, für den die Investitionen in die energetische Sanierung gegenwärtig auf gut 20 Mrd. Euro geschätzt werden. Dadurch käme es in folgenden Bereichen zu zusätzlichen Investitionen pro Jahr:

-	Ausbau regenerativer Energien	30 Mrd. Euro
-	Speicher	5 Mrd. Euro
-	Netz	5 Mrd. Euro
-	Sanierung von Wohngebäuden	90 Mrd. Euro
-	Sanierung von Nichtwohngebäuden	40 Mrd. Euro
-	Summe	170 Mrd. Euro

Diese Investitionen haben eine volkswirtschaftliche Dimension, obwohl sie „nur“ den Ausbau der regenerativen Stromerzeugung und die energetische Ertüchtigung des Wohn- und Nichtwohngebäudebestandes betreffen. Veränderungen bei Mobilität, Landwirtschaft und Produktion sind nicht enthalten.

Die Rekordzuwanderung 2022 erhöhte bei stagnierendem Wohnungsbau die Wohnungsdefizite in Niedersachsen auf rund 45.000 Wohnungen. Parallel sanken die Überhänge auf etwa 16.000 Wohnungen. Bei weiterhin hoher Zuwanderung kann von einer weiteren Verschlechterung der Situation im Jahr 2023 ausgegangen werden. Eine kurzfristige Rückwanderung der aus der Ukraine geflüchteten Menschen kann angesichts des unabsehbar laufenden Krieges mit den extremen Zerstörungen ziviler Infrastrukturen ausgeschlossen werden. Die zeitliche Spanne zwischen Zu- und Fortzug der geflüchteten Menschen aus dem ehemaligen Jugoslawien zu Beginn der 1990er Jahre betrug sechs Jahre.

Die vom Grundsatz positive Beschäftigungsentwicklung der letzten Jahre und parallel die rückläufigen Erwerbsfähigkeitszahlen verstärken dagegen den Zuwanderungsbedarf auch in Niedersachsen. Damit erhöht sich gleichzeitig der „Wettbewerbsdruck“ zwischen den Zielgruppen für den entsprechenden Wohnraum. Eine gesellschaftspolitische Zuspitzung und Abwägung zwischen den Bedarfsgruppen, zum Nachteil der besonders benachteiligten Gruppen, erscheint gegenwärtig wahrscheinlich.

Die demografische Konstellation mit schwachen Jahrgängen in der Haushaltsbildung bei weiterhin steigenden Sterbefallzahlen sorgt aber gleichzeitig für eine Abschwächung des grundsätzlichen Wohnungsbedarfes (adäquater Wohnraum ist damit aber nicht zwingend vorhanden bspw. auf Grund der Größe bzw. an den entsprechenden Standorten gegeben).

Im Szenario mit einem jährlichen Wanderungsgewinn von rund 41.000 Personen liegt der Wohnungsbedarf, abhängig auch von der weiteren Haushaltsverkleinerung, aktuell und in den nächsten Jahren in einer Größenordnung um 24.000 Wohnungen je Jahr. In diesen Wohnungsbedarfswerten ist der Ersatz technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähiger Wohnungen nicht enthalten. Die Einbeziehung erhöht den Wohnungsbedarf in Niedersachsen um durchschnittlich 15.000 Wohnungen je Jahr.

Aus den skizzierten Rahmenbedingungen folgt:

- weiterhin hohe Wanderungsgewinne erforderlich
- hohe zusätzliche Investitionen notwendig
- die notwendigen zusätzlichen Investitionen belaufen sich auf knapp 10 % des privaten Konsums
- die positive Botschaft: es gibt viel Arbeit, so dass eine zunehmende Arbeitslosigkeit in den kommenden zwanzig Jahren nahezu ausgeschlossen werden kann
- die für viele Menschen negative Botschaft: Trotz der vielen Arbeit wird eine Steigerung der Konsummöglichkeiten kaum realistisch sein

Nach den Ausführungen zu den grundsätzlichen Ausführungen des Wohnungsmarktes wird im anschließenden Abschnitt die Perspektive der Leistungserbringer auf der Grundlage einer kürzlich durchgeführten Abfrage aufgezeigt.

Abfrage der Unterstützungsleistungen bei Beschaffung und Sicherung von Wohnraum sowie Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Dieser Bericht analysiert die Ergebnisse einer Umfrage zu den Unterstützungsleistungen von Trägern und Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe für die Klient*innen bei der Beschaffung und Sicherung von Wohnraum sowie deren Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft. Die Befragung vertieft eine zuvor durchgeführte Untersuchung der ZBS Niedersachsen zur spezifischen Situation wohnungsloser Frauen auf dem Wohnungsmarkt, die parallel praxisorientierte Einblicke lieferte. Außerdem knüpft die Umfrage an eine frühere Untersuchung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. (im Folgenden BAG W) an. Bei der ZBS-Abfrage wurden jedoch nicht einzelne

Einrichtungen befragt, sondern die Träger der Einrichtungen, die teilweise für mehrere Angebote antworteten.⁸ Dadurch konnten Informationen gesammelt werden, die neben den Maßnahmen zur Sicherung und Beschaffung von Wohnraum auch Informationen über weiterführende (notwendige) Rahmenbedingungen und Ressourcen beinhalten.

Die Erhebung unterteilte sich in zwei Abschnitte:

- Teil 1: Untersuchung der Formen der Unterstützung, die die Einrichtungen den Klient*innen beim Erhalt und bei der Beschaffung von Wohnraum bieten, einschließlich der angewandten Methoden und Strategien.
- Teil 2: Untersuchung der Intensität, Bedingungen und Formen der Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie der damit verbundenen Herausforderungen und Präferenzen.⁹

Teilnahme nach Angebotsformen

An der Umfrage nahmen insgesamt 40 Einrichtungen sowie Träger von Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe teil. Die Rückmeldungen repräsentieren eine breite Vielfalt an Angebotsformen und ermöglichen eine differenzierte Analyse. Da die Befragung vor allem auf die lokale Umsetzung der Maßnahmen und Kooperationen der Träger abzielt, haben viele Träger für mehrere der zugehörigen Einrichtungen geantwortet, während einige Einrichtungen direkt teilgenommen haben. Insgesamt wurden durch die 40 Rückmeldungen 80 Angebote repräsentiert.

<i>Angebotsart</i>	<i>Anzahl der Nennungen</i>	<i>% der Rückmeldungen</i>
Ambulante Hilfe	25	62,5%
Basisangebot	16	40,0%
Stationäre Hilfe	7	17,5%
Nachgehende Hilfe	5	12,5%
Tagesaufenthalt	12	30,0%
Sonstiges Angebot	15	37,5%

Abbildung 7 Übersicht der genannten Angebotsformen (Mehrfachantworten möglich)

Unterstützung bei der Beschaffung und dem Erhalt von Wohnraum: Maßnahmen der Wohnungslosenhilfe

Die an der Befragung mitwirkenden Leistungserbringer der Wohnungslosenhilfe bieten ein umfassendes Spektrum an Unterstützungsmaßnahmen an, um Klient*innen sowohl bei der Suche nach neuem Wohnraum als auch beim Wohnungserhalt zu helfen. Diese Maßnahmen kombinieren präventive und reaktive

⁸ Obwohl die Träger stellvertretend für mehrere Angebote antworteten, gingen teilweise auch Rückmeldungen von einzelnen Einrichtungen selbst ein.

⁹ Diese Fragestellung wurde bereits 2021 von der BAG W untersucht s. Lotties/Rosenke (2021) Beschaffung von und Zugang zu eigenem Wohnraum als Kernelement Ambulanter Wohnungslosenhilfen – Grundprinzipien, Praxiserhebungen und Empfehlungen, Materialien zur Wohnungslosenhilfe, Band 69. In Abstimmung mit der BAG W wurde dieser Schwerpunkt erneut thematisiert, um eine detailliertere und aktualisierte regionale Auswertung zu ermöglichen.

Ansätze und sind darauf ausgerichtet, den individuellen Bedürfnissen der Klient*innen gerecht zu werden.

Ein wichtiger Bestandteil der Unterstützung ist die Hilfe bei der Wohnungssuche. Die Leistungserbringer unterstützen die Klient*innen bei der systematischen Suche in Online-Portalen und Printmedien nach passenden Wohnungsangeboten und beim Schalten eigener Suchanzeigen. Sie nehmen aktiv Kontakt zu Vermieter*innen, Wohnungsbaugesellschaften und privat Anbietenden auf, um Wohnraum für die Klient*innen zu vermitteln. Zudem begleiten sie in Einzelfällen die Klient*innen zu Wohnungsbesichtigungen, um Kommunikationsschwierigkeiten zu überwinden und die Chancen auf eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung zu erhöhen. Es gehört ebenfalls zu ihrem Angebot, bei Gesprächen mit Vermieter*innen sowie bei Verhandlungen zu Mietbedingungen zu unterstützen.

Zusätzlich zur aktiven Wohnungssuche unterstützen die Leistungserbringer bei der Antragsstellung, bei Behördengängen, bei der Beschaffung notwendiger Unterlagen sowie beim Ausfüllen von Anträgen für Wohnberechtigungsscheine. Weiter stehen sie bei der Beantragung finanzieller Hilfen wie Mietkautionen, Umzugskosten und der Übernahme von Mietkosten durch Jobcenter oder Sozialämter den Klient*innen zur Seite.

Um den Erhalt des Wohnraums zu sichern, vermitteln die Leistungserbringer bei Konflikten zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen. Sozialpädagogische Unterstützung in sozialen und bei rechtlichen Fragen trägt zur weiteren Stabilisierung der Wohnsituation bei. Die Leistungserbringer unterstützen bei der Klärung von Mietschulden. In Vermittlung zu Behörden und Gerichtsvollzieher*innen bemühen sie sich, Zwangsräumungen abzuwenden. Die Mitarbeitenden der Leistungserbringer vermitteln zudem an weiterführende Hilfsangebote wie Schuldnerberatung sowie andere spezialisierte Dienste. Regelmäßige Hausbesuche bieten persönliche Beratung und Unterstützung im Alltag. Ein befragter Leistungserbringer berichtet von Unterstützung bei der Organisation des Haushalts bis hin zum Erstellen eines Hygieneplanes. Ebenso wurde auch von der Unterstützung bei der Organisation und Durchführung von Umzügen, einschließlich der Beschaffung von Mobiliar und Einrichtungsgegenständen berichtet.

Ein weiterer wesentlicher Teil der Arbeit besteht in der Netzwerkarbeit und Kooperation. Um den Zugang zu Wohnraum zu verbessern, arbeiten die Leistungserbringer teils eng mit privat Vermietenden und anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft zusammen.

Aktive Öffentlichkeitsarbeit, Engagement in kommunalpolitischen und kirchlichen Gremien und die Teilnahme an öffentlichen Diskursen dienen dazu, auf die Wohnungsnot aufmerksam zu machen und Einfluss auf wohnungspolitische Entscheidungen zu nehmen.

Zudem initiieren einige Leistungserbringer spezielle Maßnahmen und Projekte (wie z.B. der Diakonieverband Göttingen-Münden, siehe Ausführung ab S. 51 oder die drei Neubaubeispiele ab S. 44) um den besonderen Herausforderungen der Wohnungsbeschaffung und -erhaltung gerecht zu werden. Darüber hinaus bieten sie bspw. Übergangswohnungen an,¹⁰ um akute Notlagen zu überbrücken. Einige

¹⁰ vgl. dazu Kapitel „Übergangs- und Trägerwohnungen“ – Ansätze, um den Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entgegenzuwirken ab S. 46

Leistungserbringer bauen oder mieten selbst Wohnungen, die anschließend an Klient*innen vermietet oder untervermietet werden.

Zeitaufwand für die Beschaffung und Erhalt von Wohnraum

Die hier beteiligten Leistungserbringer der Wohnungslosenhilfe investieren mitunter erhebliche Zeitrressourcen, um die Klient*innen sowohl bei der Beschaffung als auch beim Erhalt von Wohnraum zu unterstützen. Die Bandbreite der Zeitaufwände für die Beschaffung von Wohnraum reicht von keinem zusätzlichen Zeitaufwand, da in einer Rückmeldung angegeben wurde, dass keine aktive Wohnungssuche für den Einzelfall betrieben wird, über kurze Unterstützungsintervalle von zehn Minuten bis hin zu intensiven Betreuungszeiten von fünf Stunden pro Woche. Die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs, der individuelle Unterstützungsbedarf und die aktuelle Wohnungsmarktlage beeinflussen diesen Aufwand maßgeblich. So kann die Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen zwischen zwei und drei Stunden dauern. In einer Einrichtung ist eine spezialisierte Wohnraumvermittlerin tätig, die sich sieben Stunden pro Woche ausschließlich der Wohnungsvermittlung widmet.

Der Zeitaufwand für den Erhalt von Wohnraum variiert ebenfalls erheblich. Sozialarbeitende investieren pro Klient*in durchschnittlich zwischen fünf Minuten und fünf Stunden pro Woche in Tätigkeiten, die darauf abzielen, bestehende Mietverhältnisse zu sichern und somit präventiv tätig zu sein. In Extremfällen, so eine Rückmeldung, kann dieser Aufwand sogar mehrere Tage pro Woche betragen.

Ideen und Strategien der Leistungserbringer zur Verbesserung der Wohnraumsituation

Die Auswertung der Frage, ob die Leistungserbringer konkrete Ideen oder Pläne haben, um die Wohnraumproblematik ihrer Zielgruppen in Zukunft zu erleichtern, zeigt ein breites Spektrum an Ansätzen und Strategien.

Zentrale Ansatzpunkte sind die Reduzierung von Zugangshürden zum Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Es wird betont, dass negative Schufa-Einträge nicht automatisch zu einem Ausschluss bei der Wohnraumvermittlung führen sollten. Eine verstärkte Kooperation mit privat Vermietenden und Wohnungsgesellschaften soll den Zugriff auf bezahlbaren Wohnraum ausweiten. Eine erweiterte Vernetzung vor Ort wird als Mittel angesehen, um die Chancen der Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Zudem soll die Gremienarbeit auf kommunalpolitischer Ebene intensiviert werden, um nachhaltige Veränderungen durch politisches Handeln auf dem Wohnangebotsmarkt zu befördern.

Mehrere Rückmeldungen betonen, dass der Fokus verstärkt auf dem Erhalt von vorhandenem Wohnraum liegen sollte. Praktische Unterstützung wird als unerlässlich erachtet. Dies beinhaltet die Hilfe bei der Klärung von Mietrückständen und die Vermeidung von Zwangsräumungen. Die gezielte Suche nach Übergangswohnungen und deren Anmietung durch die Leistungserbringer wird als effektive Maßnahme angesehen. Darüber hinaus wird die Vorhaltung von digitalen Angeboten vorgeschlagen, um die Suche nach Wohnraum effektiver und niedrigschwellig zu unterstützen.

Insbesondere für besonders vulnerable Personengruppen und bei Menschen mit Multiproblemlagen werden spezielle Maßnahmen vorgeschlagen, um den Zugang zu sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Dazu gehören z. B. Housing-First-Projekte, ein besonderer Kündigungsschutz bei psychischen Erkrankungen und die Erschließung von Übergangswohnungen mit begleitender Unterstützung.

Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung und Netzwerkarbeit spielen eine wichtige Rolle. Durch gezielte Aufklärung und Werbung bei privat Vermietenden sollen Vorurteile abgebaut werden. Zudem soll politische Aufmerksamkeit generiert werden, indem lokale Politiker*innen auf die Problematik hingewiesen werden. Im folgenden Abschnitt werden die konkreten Maßnahmen der Leistungserbringer zur Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung detailliert dargestellt.

Öffentlichkeitsarbeit der Leistungserbringer zur Sensibilisierung für Wohnraumerhalt und -beschaffung

Um auf die Herausforderungen rund um Wohnraumerhalt und -beschaffung aufmerksam zu machen, nutzen die Leistungserbringer verstärkt die Medien. Veröffentlichungen in lokalen und überregionalen Zeitungen informieren über aktuelle Entwicklungen, während soziale Medienplattformen ermöglichen, eine breite Zielgruppe direkt zu erreichen.

Veranstaltungen bieten eine weitere direkte Gelegenheit das Bewusstsein für die Wohnraumproblematik zu schärfen. Spezielle Aktionstage, wie der Tag der wohnungslosen Menschen, werden genutzt, um öffentliche Aufmerksamkeit zu generieren und die Lebenssituation der Personengruppe ins Licht der Öffentlichkeit zu rücken. Kooperationen mit anderen sozialen Einrichtungen ermöglichen es, gemeinsame Aktionen umzusetzen.

Auch Bildungsmaßnahmen, als Bestandteil der langfristigen Sensibilisierung verschiedener Zielgruppen, werden von den befragten Leistungserbringern genannt. Einzelne Leistungserbringer bieten (teils in Zusammenarbeit mit Schulen) Vorträge und Workshops für Studierende, Schüler*innen und andere interessierte Personengruppen an, um Fachwissen z. B. zum Thema Diskriminierung zu vermitteln und das Verständnis für die Problematik des Wohnraumerhalts und der Wohnraumbeschaffung zu fördern.

Bedarf an zusätzlichen Ressourcen und Unterstützungen für Leistungserbringer beim Wohnraumerhalt und -beschaffung

Ein zentrales Anliegen der Leistungserbringer ist die dringende Notwendigkeit, die Verfügbarkeit von Wohnraum zu erhöhen. Der bestehende Mangel an bezahlbaren und bedarfsbezogenen Wohnungen führt oft zu langen Wartezeiten und mitunter erheblicher Frustration bei den Wohnraumsuchenden. Um dieser Problematik zu begegnen, fordern die befragten Leistungserbringer Initiativen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Bereitstellung zusätzlicher, bezahlbarer Wohnungen.

Darüber hinaus sollten die Prozesse zur Wohnraumvermittlung intensiviert und verbessert werden, um einen beschleunigten Zugang zu bestehendem Wohnraum zu ermöglichen.

Die finanziellen Ressourcen der Leistungserbringer stellen eine weitere erhebliche Herausforderung dar. Berichtet wird über unzureichende Mittel für die Durchführung dringend notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen oder die Anmietung zusätzlichen Wohnraums. Die Bereitstellung zusätzlicher Fördermittel würde es den Leistungserbringern ermöglichen, Wohnungen zu erhalten und zu sanieren, um sie für die Zielgruppen nutzbar zu machen.

Der Bedarf an zusätzlichem Personal ist ein weiterer kritischer Aspekt. Insbesondere in der Sozialarbeit bzw. für den Bereich der Akquise wird mehr Fachpersonal benötigt, um sich konzeptionell fundiert, zielgerichteter um die Vernetzung und Beschaffung von Wohnraum kümmern zu können.

Eine Vereinfachung und Beschleunigung von Abläufen bei Ämtern und Sozialhilfeträgern würde den Leistungserbringern ermöglichen, schneller auf die Bedürfnisse der Klient*innen zu reagieren.

Auch der Abbau bürokratischer Hürden im Wohnungs- und Hausbau ist von großer Bedeutung. Regulatorische Hemmnisse verzögern Bauvorhaben und erschweren die Schaffung neuen Wohnraums.

Die Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren wird als entscheidend für den Erfolg bei der Wohnraumbeschaffung und -erhaltung angesehen. Die Leistungserbringer schlagen die Initiierung regelmäßiger bereichsübergreifender Gespräche und auch allgemein eine Förderung der Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft vor.

Zur Prävention von Wohnungsverlusten und zur Unterstützung der Zielgruppe werden spezifische Angebote als erforderlich erachtet. Die Einrichtung von Präventionsstellen¹¹ könnte frühzeitige Interventionen ermöglichen, um drohende Wohnungsverluste zu verhindern. Die Bereitstellung von Mietrechtsberatung wurde auch als mögliches Unterstützungsangebot zur Aufklärung der Betroffenen über ihre Rechte und der Unterstützung in Konfliktsituationen genannt.

Schließlich wird in einer Rückmeldung auch eine Anpassung der Mietobergrenzen als zielführend erachtet. *Dies steht im Widerspruch zu den Ausführungen von Michael Günther und Prof. Dr. Stephan L. Thomsen. Darin wird deutlich, welche negativen Konsequenzen sich aus Eingriffen in das Marktgeschehen ergeben. Es zeigt sich, dass die Zusammenhänge und Wechselwirkungen dieser Fachaspekte zum Wohnungsmarkt stärker kommuniziert werden müssen, um zielgerichtete Forderungen zu erarbeiten.*

Kooperationen der Leistungserbringer der Wohnungslosenhilfe mit anderen Akteuren

Bei der Analyse der Kooperationen zwischen Leistungserbringern der Wohnungslosenhilfe und verschiedenen Akteuren mit dem Ziel der Wohnraumerhaltung und -beschaffung zeigen sich deutliche Unterschiede in der Intensität der Zusammenarbeit.

¹¹ Seitens der Antwortenden wurden keine Angaben zum konzeptionellen Verständnis bzgl. Präventionsstellen gemacht

Die Mehrheit der Leistungserbringer berichtet von einer intensiven Zusammenarbeit im Rahmen der Angebote der Hilfe gemäß §§ 67 ff. SGB XII. 83,8 % der Befragten (n=31 von 37 gültigen Antworten) bewerten die Kooperation als eher umfangreich oder sehr umfangreich (vgl. Abb. 8).

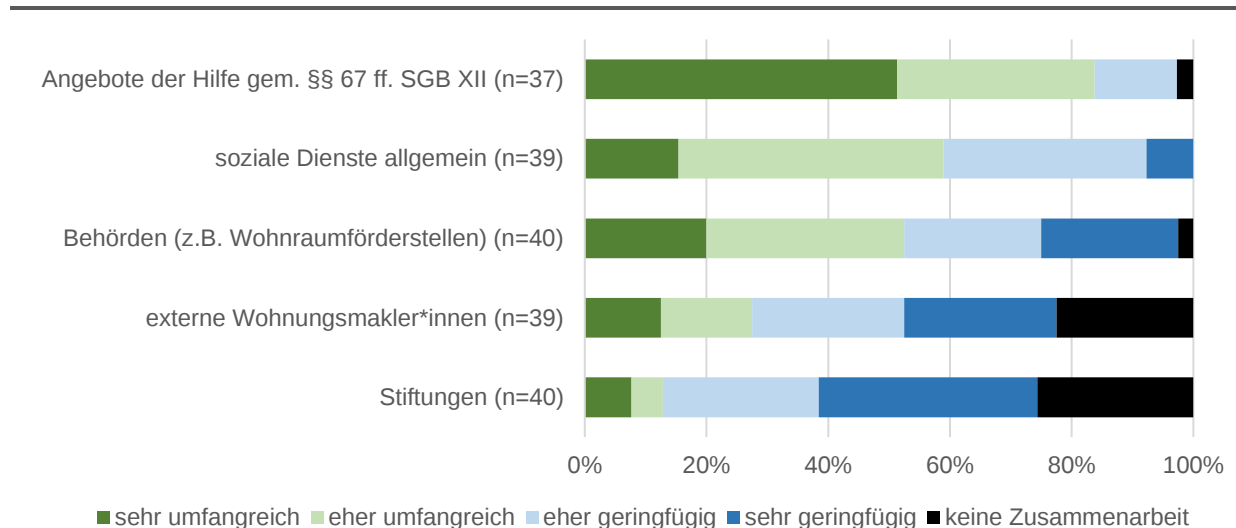


Abbildung 8 Umfang der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren mit dem Ziel der Wohnraumerhaltung und -beschaffung (in % der Nennungen)

Bei der Kooperation mit allgemeinen sozialen Diensten ist das Bild gemischt. 59,0 % der Leistungserbringer stufen die Zusammenarbeit als eher umfangreich oder sehr umfangreich ein, während rund 41,0 % sie als eher geringfügig oder sehr geringfügig bewerten. Dies deutet auf Unterschiede in der Intensität der Zusammenarbeit hin, die durch regionale oder organisatorische Faktoren beeinflusst sein könnten.

Die Zusammenarbeit mit Behörden wird von 52,5 % der Befragten als eher umfangreich oder sehr umfangreich eingeschätzt.

Die Kooperation mit Stiftungen ist insgesamt gering ausgeprägt. Nur 12,8 % der Befragten bewerten die Zusammenarbeit als eher umfangreich oder sehr umfangreich. Über 60 % der Befragten stufen die Kooperation als eher geringfügig oder sehr geringfügig ein, und ein Viertel gibt an, dass keine Zusammenarbeit besteht. Dies weist auf Potenzial für eine intensivere Zusammenarbeit mit Stiftungen hin, die jedoch vielerorts durch das Fehlen geeigneter Stiftungen in den niedersächsischen Landkreisen eingeschränkt sein könnte.

Ähnlich verhält es sich bei der Kooperation mit externen Wohnungsmakler*innen. Nur 27,5 % der Leistungserbringer berichten von einer eher umfangreichen oder sehr umfangreichen Zusammenarbeit, während 50,0 % sie als eher geringfügig oder sehr geringfügig bewerten und 22,5 % angeben, dass keine Kooperation stattfindet. Hier besteht ebenfalls Raum für eine stärkere Zusammenarbeit, für die allerdings zunächst Grundvoraussetzungen, wie z. B. den Umgang mit Maklergebühren, zu erarbeiten wären.

Zusammenarbeit der Leistungserbringer mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft

Im zweiten Umfrageteil wurden die Leistungserbringer gefragt, ob es eine Zusammenarbeit oder Kooperation zwischen ihrer Einrichtung und verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft gibt. Die spezifischen Akteure, auf die sich die Frage bezog, waren:

1. Kommunale Wohnungsunternehmen
2. Wohnungsbaugenossenschaften
3. Privatvermieter
4. Gewerbliche Wohnungsunternehmen (Aktiengesellschaften, Immobilienfonds)
5. Kirchliche Wohnungsunternehmen
6. Wohnungspools, in die Wohnungen unterschiedlicher Vermieter*innen eingespeist werden

Die Teilnehmenden hatten zudem die Möglichkeit, weitere Akteure der Wohnungswirtschaft anzugeben, zu denen sie Angaben machen möchten.

Die Umfrage zeigt, dass mit 27 Leistungserbringern (67,5 %), eine deutliche Mehrheit der Befragten angibt, dass es eine Zusammenarbeit zwischen ihren Einrichtungen und verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft gibt. Dies deutet darauf hin, dass Kooperationen in diesem Bereich verbreitet und etabliert sind.

Die geringe Anzahl der Befragten, die sich unsicher sind (2 Leistungserbringer / 5,0 %), zeigt, dass die meisten Teilnehmenden der Umfrage eine klare Position zur Frage der Zusammenarbeit haben. Dies könnte darauf hindeuten, dass das Thema der verbindlichen Zusammenarbeit/ Kooperation mit der Wohnungswirtschaft gut kommuniziert und verstanden wird.

Ein signifikanter Anteil der Befragten (11 Leistungserbringer / 27,5 %) gibt jedoch an, dass keine Zusammenarbeit besteht. Mehrere befragte Leistungserbringer nannten hierfür spezifische Gründe (vgl. Abb. 9)¹². Acht Befragte berichteten, dass seitens der Vermietenden kein Interesse an einer Kooperation besteht. Zwei Befragte gaben an, dass die Kontaktaufnahme zu den jeweiligen Akteuren schwierig ist und inhaltliche Klärungen oft langwierige Verhandlungen erfordern. Zwei Leistungserbringer erwähnten, dass es zwar erste zaghafte Bemühungen gibt, jedoch keine verbindliche Zusammenarbeit zustande gekommen ist. Schließlich berichtete ein Leistungserbringer, dass ihm die personellen Ressourcen fehlen, um eine planvolle Zusammenarbeit aufzubauen.

¹² Mehrfachantworten möglich

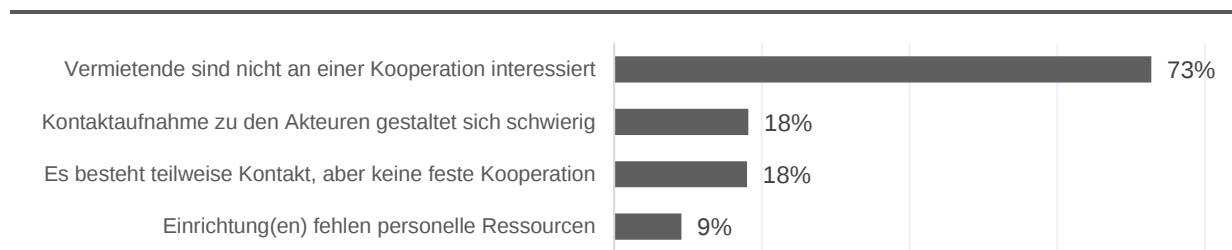


Abbildung 9 Gründe für fehlende Kooperation (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Initiierung und Umfang der Kooperation mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass die befragten Leistungserbringer einen sehr wesentlichen Einfluss bei der Initiierung der Kooperation haben. Insbesondere bei Privatvermietenden wird aber auch eine Initiative der Akteure der Wohnungswirtschaft deutlich (44,0 %). In deutlich geringerem Umfang wurde auch von einer Initiierung durch Mieter*innen oder Kommunen berichtet (vgl. Abb. 10).

	Träger/ Einrichtung	Vermietende Akteure	Mieter*in	Kommune
kommunale Wohnungsunternehmen (n=19)	84%	26%	0%	5%
Wohnungsbaugenossenschaften (n=20)	90%	25%	5%	5%
Privatvermietende (n=25)	92%	44%	4%	4%
gewerbliche Wohnungsunternehmen (n=14)	100%	21%	7%	0%
kirchliche Wohnungsunternehmen (n=7)	100%	14%	0%	0%
Wohnungspools (n=2)	50%	0%	0%	50%
andere Akteure der Wohnungswirtschaft (n=4)	100%	50%	0%	0%

Abbildung 10 Initiierung der Kooperation (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Die hinsichtlich des Umfangs intensivste Kooperation besteht mit Privatvermietenden (vgl. Abb. 11). Insgesamt 44,4 % der Befragten (n=12 von 27 gültigen Antworten in dieser Kategorie) geben an, dass die Zusammenarbeit mit privat Vermietenden sehr umfangreich oder eher umfangreich ist. Dieses hohe Maß an Kooperation unterstreicht die besondere Bedeutung von Privatvermietenden für die

Wohnraumbeschaffung für die Zielgruppen der Leistungserbringer und korreliert mit den Eigentumsverhältnissen im Gesamtwohnungsmarkt.

Die Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen wird als moderat eingeschätzt. In beiden Fällen berichten 25,9 % der Befragten von einer sehr umfangreichen oder eher umfangreichen Kooperation. Dies weist darauf hin, dass zwar etablierte Beziehungen bestehen, jedoch noch Potenzial für eine Intensivierung der Zusammenarbeit vor allem zu diesen noch regional/-politisch verwurzelten Unternehmen/Gesellschaften vorhanden ist.

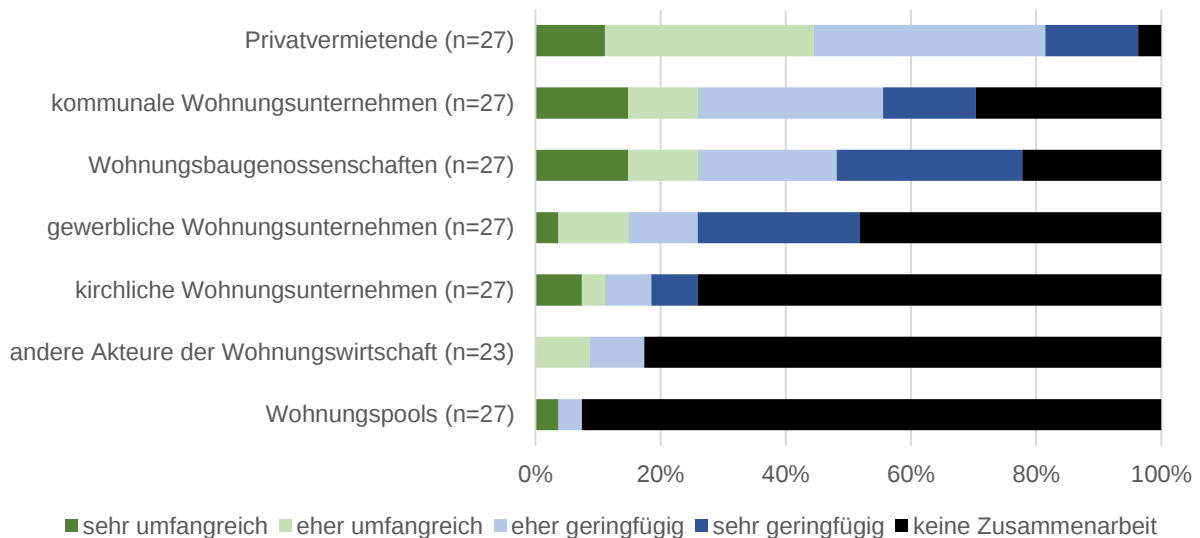


Abbildung 11 Umfang der Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft (in % der Nennungen)

Auch die Ergebnisse zu weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft geben Hinweise auf Lücken und ungenutztes Potenzial in der Zusammenarbeit. So ist die Kooperation mit gewerblichen Wohnungsunternehmen begrenzt: Nur 14,8 % der Befragten berichten von einer umfangreichen¹³ Zusammenarbeit, während 48,1 % keine Kooperation haben. Dies liegt auch daran, dass Gebühren (wie bspw. Makler-Courtagen, Bearbeitungs- und Schreibgebühren) teilweise nicht übernommen werden, da sie nicht durch die gesetzlichen Regelungen abgedeckt sind. Weder die Klient*innen noch die Leistungserbringer verfügen über die finanziellen Mittel, um diese Kosten zu tragen.

Auf Grund der geringen Anzahl an kirchlichen Wohnungs-(bau)unternehmen ist zwangsläufig keine ausgeprägte Zusammenarbeit festzustellen: 11,1 % sehen eine umfangreiche Kooperation, während 74,1 % (n=20 von 27 gültigen Antworten in dieser Kategorie) überhaupt keine Zusammenarbeit haben.

Gleiches gilt mit Blick auf die Zusammenarbeit mit Wohnungspools. Hier gaben 92,6 % der Befragten an, dass es keinerlei Kooperation gibt (n=25 von 27 gültigen Antworten in dieser Kategorie). Dies dürfte ebenso mit der geringen Anzahl des Angebots zu tun haben.

¹³ Zusammenfassung der Merkmalsausprägungen sehr umfangreich und eher umfangreich

Zweck der Kooperationen mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft

Der primäre Zweck der Kooperationen liegt in der Eröffnung von Zugängen zu Wohnraum, was von 96,3 % der Befragten als Ziel angegeben wurde (vgl. Abb. 12). Nur ein Leistungserbringer nannte dies nicht als Ziel der Zusammenarbeit. Damit wird deutlich, dass die Zusammenarbeit mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle bei der Erschließung von Zugängen zu Wohnraum für die unterstützten Menschen einnimmt.

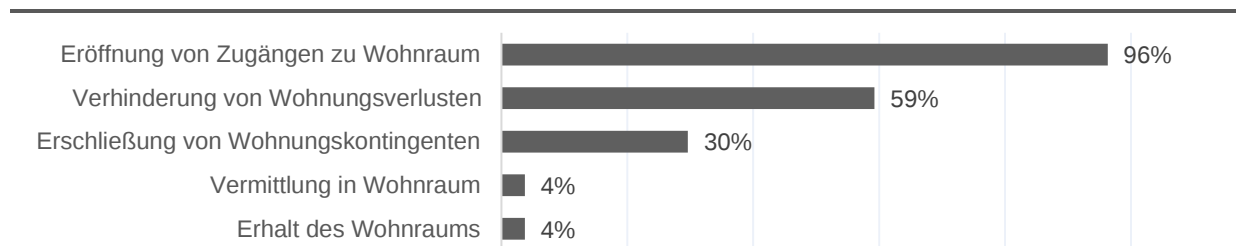


Abbildung 12 Zweck der Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Ein weiterer bedeutender Zweck ist für 59,2 % der befragten Leistungserbringer die Verhinderung von Wohnungsverlusten. Dies weist darauf hin, dass neben der Anbahnung neuer Wohnverhältnisse auch der Erhalt bestehender Wohnverhältnisse eine sehr wesentliche Rolle spielt.

Die Erschließung von Wohnungskontingenten, d. h. festen Vereinbarungen über den Zugang zu einem bestimmten Kontingent an Wohnungen, wurde immerhin noch von 29,6 % der Befragten als Ziel genannt.

Jedoch jeweils nur von einem Leistungserbringer genannt wurden die Ziele „Erhalt des Wohnraums“ und „Vermittlung in Wohnraum“. Dies könnte darauf hindeuten, dass diese Aspekte derzeit weniger im Fokus der Kooperationen stehen oder bereits durch andere Maßnahmen ausreichend abgedeckt werden.

Ausgestaltung der Kooperation mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft

Die Ausgestaltung der Kooperationen zwischen den Leistungserbringern und verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft zeigt eine klare Präferenz für informelle und sporadische Interaktionsformen. Die informelle Zusammenarbeit, die vorwiegend auf persönlichen Kontakten auf der Arbeitsebene basiert, ist besonders häufig bei Privatvermietenden (73,1 %), kommunalen Wohnungsunternehmen (78,9 %) und gewerblichen Wohnungsunternehmen (71,4 %) zu beobachten (vgl. Abb. 13).

kommunale Wohnungsunternehmen (n=19)	79%	42%	0%	0%
Wohnungsbaugenossenschaften (n=20)	65%	45%	5%	0%
Privatvermietende (n=26)	73%	42%	8%	0%
gewerbliche Wohnungsunternehmen (n=14)	71%	50%	0%	0%
kirchliche Wohnungsunternehmen (n=7)	43%	29%	29%	0%
Wohnungspools (n=2)	100%	0%	0%	0%
andere Akteure der Wohnungswirtschaft (n=4)	50%	50%	0%	0%
	informell, durch Kontakte auf der Arbeitsebene	sporadisch	vertraglich vereinbart (ohne Mengenquoten)	Vereinbarung mit Mengenquoten

Abbildung 13 Ausgestaltung der Kooperation (in% der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Sporadische Kooperationen sind weit verbreitet, wenn auch bei kirchlichen Wohnungsunternehmen weniger stark ausgeprägt. Im Gegensatz zu anderen Akteuren setzen diese stärker auf vertraglich vereinbarte Zusammenarbeit.

Eine Vereinbarung von Mengenquoten wurde von keinem der befragten Leistungserbringer berichtet.

Bedingungen der Kooperation mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft

Die Auswertung der Bedingungen für die Zusammenarbeit zwischen Leistungserbringern und verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft zeigt deutliche Unterschiede in den Erwartungen der Akteure der Wohnungswirtschaft. Besonders hervorgehoben wird die Ansprechbarkeit des Trägers bei Konflikten. Privatvermieter*innen (95,7 %) sowie Wohnungsbaugenossenschaften (92,3 %) und gewerbliche Wohnungsunternehmen (100,0 %) fordern, den Angaben der befragten Leistungserbringer zufolge, am häufigsten eine hohe Verfügbarkeit (vgl. Abb. 14). Auch kommunale Wohnungsunternehmen (86,7 %) haben in diesem Bereich hohe Erwartungen.

kommunale Wohnungsunternehmen (n=15)	87%	33%	13%	7%	7%
Wohnungsbaugenossenschaften (n=13)	92%	38%	8%	8%	0%
Privatvermietende (n=23)	96%	22%	26%	4%	0%
gewerbliche Wohnungsunternehmen (n=12)	100%	25%	17%	8%	8%
kirchliche Wohnungsunternehmen (n=4)	100%	75%	25%	0%	0%
Wohnungspools (n=1)	100%	0%	100%	0%	0%
andere Akteure der Wohnungswirtschaft (n=3)	100%	67%	33%	0%	0%
	Der Träger muss bei Konflikten ansprechbar sein	Die Mietzahlung muss vom Träger garantiert werden	Die Mietzahlung muss von der Kommune garantiert werden	keine besonderen Vorbedingungen, aber Absprachen	Keine formalen Vereinbarungen

Abbildung 14 Bedingungen der Kooperation (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Ein weiteres zentrales Anliegen ist die Garantie der Mietzahlung durch die Träger. Diese wird vor allem von kirchlichen Wohnungsunternehmen (75,0 %; n=3 von 4 gültigen Antworten) erwartet. Im Vergleich dazu stellen kommunale Wohnungsunternehmen (33,3 %) und Wohnungsbaugenossenschaften (38,5 %) geringere Anforderungen an diese Sicherheit.

Die Garantie der Mietzahlung durch die Kommune ist für die Kooperation mit Privatvermietenden von immerhin noch mittlerer Bedeutung (26,1 %).

Vertragsformen der Kooperation mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft

Die bevorzugte Vertragsform in der Zusammenarbeit zwischen Leistungserbringern und Akteuren der Wohnungswirtschaft ist die direkte Vermietung an Klient*innen, besonders bei Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter*innen, wobei der Anteil zwischen 92,3 % und 95,8 % liegt (vgl. Abb. 15).

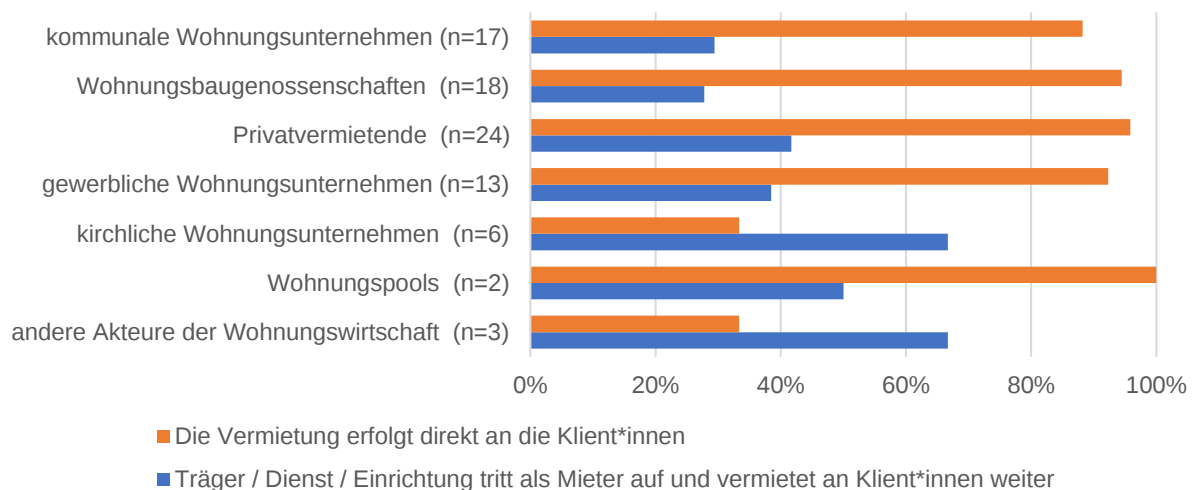


Abbildung 15 Vertragsform nach Akteuren der Wohnungswirtschaft (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Im Gegensatz dazu treten bei der Zusammenarbeit mit kirchlichen Wohnungsunternehmen Leistungserbringer häufiger als Zwischenmieter auf, indem sie die Wohnungen zunächst anmieten und anschließend weitervermieten (66,7 %). Dieser Ansatz spiegelt möglicherweise spezifische organisatorische Strukturen und Zielsetzungen kirchlicher Wohnungsanbieter wider, die sich von privatwirtschaftlichen und gewerblichen Akteuren unterscheiden.

Vertragsformen der verschiedenen Akteure der Wohnungswirtschaft mit Klient*innen

Befristete Mietverträge werden primär von gewerblichen Wohnungsunternehmen (28,6 %) und Privatvermietenden (24,0 %) genutzt (vgl. Abb. 16). Bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften liegen die Anteile mit 15,8 % bzw. 22,2 % niedriger.

Mietverhältnisse durch schriftliche Nutzungsüberlassung spielen bei Wohnungsbaugenossenschaften, gewerblichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen keine Rolle. Kommunale Wohnungsunternehmen nutzen diese Vertragsform zu 21,1 %, während Privatvermietende sie in 8,0 % der Fälle anwenden.

Mietverträge gemäß §§ 535 ff. BGB, die alle Mietrechte umfassen, stellen die am weitesten verbreitete Vertragsform dar. Sie werden von allen Akteuren der Wohnungswirtschaft genutzt. Gewerbliche Wohnungsunternehmen wenden sie den befragten Trägern zufolge in allen Kooperationsfällen an, gefolgt von Wohnungsbaugenossenschaften (94,4 %), Privatvermietenden (92,0 %) und kommunalen Wohnungsunternehmen (78,9 %). Kirchliche Wohnungsunternehmen nutzen diese Vertragsform in immerhin 80,0 % der berichteten Fälle.

kommunale Wohnungsunternehmen (n=19)	79%	21%	16%	21%	16%	0%
Wohnungsbaugenossenschaften (n=18)	94%	11%	22%	0%	0%	0%
Privatvermietende (n=25)	92%	20%	24%	8%	4%	0%
gewerbliche Wohnungsunternehmen (n=14)	100%	21%	29%	0%	0%	0%
kirchliche Wohnungsunternehmen (n=5)	80%	20%	0%	0%	0%	0%
Wohnungspools (n=2)	100%	0%	0%	50%	0%	0%
andere Akteure der Wohnungswirtschaft (n=4)	50%	0%	25%	0%	0%	25%
	Mietverträge nach §§ 535 ff. BGB mit allen Mietrechten	Untermiet- verträge	Befristete Miet- verträge	Mietverhältnis durch schrift- liche Nutzungs- überlassung	Nutzungsvertrag nach Ordnungsrecht	Verträge mit beschränkten Mietrechten

Abbildung 16 Vertragsformen der verschiedenen Akteure der Wohnungswirtschaft mit Klient*innen (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)

Nutzungsverträge nach Ordnungsrecht wurden selten berichtet und nur von kommunalen Wohnungsunternehmen (15,8 %) und Privatvermietenden (4,0 %) eingesetzt. Wohnungsbaugenossenschaften, gewerbliche und kirchliche Wohnungsunternehmen verwenden diese Vertragsform nicht.

Untermietverträge sind bei gewerblichen und kommunalen Wohnungsunternehmen ca. gleich häufig verbreitet (jeweils ca. 21 %). Privatvermietende nutzen diese Vertragsform in 20,0 % der Fälle, während sie bei Wohnungsbaugenossenschaften zu 11,1 % und bei kirchlichen Wohnungsunternehmen zu 20,0 % vorkommt.

Verträge mit beschränkten Mietrechten werden nur von einem sonstigen Akteur der Wohnungswirtschaft genutzt.

Vermittlungen aufgrund der Kooperationen mit Wohnungswirtschaft

Diese Frage zielte darauf ab, eine Vorstellung davon zu bekommen, wie viele Wohnungsvermittlungen im Jahr 2023 durch die Kooperationen zwischen den befragten Leistungserbringern und der Wohnungswirtschaft zustande kamen. Es wurden dabei ausschließlich Leistungserbringer befragt, die tatsächlich mit der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten. Den Befragten wurde außerdem die Möglichkeit gegeben, einen Näherungswert anzugeben, falls eine genaue Zahl nicht verfügbar war. Drei der befragten Leistungserbringer konnten jedoch keine Angabe machen.

Die Auswertung der 24 eingegangenen Antworten zeigt, dass die durchschnittliche Anzahl der Wohnungsvermittlungen im Jahr 2023 bei etwa 17 liegt. Die Standardabweichung von 14,7 verdeutlicht eine erhebliche Streuung der Angaben, was auf die unterschiedlich ausgeprägten Erfolge der Kooperationen

hinweist. Die Anzahl der gemeldeten Vermittlungen reicht von einem Minimum von 1 (mit 2 Nennungen) bis zu einem Maximum von 55 (mit zwei Leistungserbringer der Hilfen). Insgesamt legen die Ergebnisse nahe, dass Kooperationen mit Akteuren der Wohnungswirtschaft erfolgreich zu einer signifikanten Anzahl von Wohnungsvermittlungen führen können, wobei die Effektivität zwischen den Leistungserbringern stark variiert.

Zusammenfassung und Ausblick

Im Bericht werden, basierend auf den Rückmeldungen von 40 befragten Leistungserbringern, neben den Unterstützungsleistungen bei der Wohnungssuche und dem Erhalt bestehender Mietverhältnisse auch die Herausforderungen und die Kooperationen mit verschiedenen Akteuren der Wohnungswirtschaft beleuchtet.

Die Rückmeldungen der Leistungserbringer im Rahmen dieser Umfrage verdeutlichen, dass die Unterstützung im Bereich der Wohnungsbeschaffung und -erhaltung vielfältig und umfassend ist. Durch die Kombination aus direkten Hilfestellungen, individueller Beratung und Netzwerkarbeit ermöglichen die Leistungserbringer, den Klient*innen eine nachhaltige Perspektive auf dem Wohnungsmarkt und Zugang zu sicherem und dauerhaftem Wohnraum. Durch die Vernetzung mit anderen Akteuren wird eine umfassende Unterstützung der Klient*innen gewährleistet.

27 der befragten Leistungserbringer berichten von bestehenden Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft. Diese Kooperationen zielen hauptsächlich darauf ab, Wohnraum für die Klient*innen zugänglich zu machen und Wohnungsverluste zu verhindern. Die Umfrage zeigt hierbei, dass die intensivste Zusammenarbeit mit Privatvermietenden stattfindet. Insgesamt berichten ca. 44 % der Befragten von einer sehr umfangreichen oder eher umfangreichen Kooperation mit privat Vermietenden. Dies unterstreicht die zentrale Bedeutung privater Akteure für die Wohnraumbeschaffung. Da, wie eingangs bereits ausgeführt, der Großteil des bundesweiten Wohnungsmarktes mit 80,6 % aller Wohnungen im Besitz von Privatpersonen und rund zwei Drittel aller Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden,¹⁴ ist eine intensivere Zusammenarbeit mit dieser Zielgruppe besonders naheliegend.

Die Kooperationen mit kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften fallen moderater aus, wobei jeweils etwa 26 % der Befragten von einer umfangreichen Zusammenarbeit berichten. Die Zusammenarbeit mit gewerblichen Wohnungsunternehmen hingegen ist mit 14,8 % Nennungen deutlich geringer ausgeprägt. Ein wichtiges Potenzial für zukünftige Entwicklungen liegt darin, diese Kooperationen durch gezielte Maßnahmen zu intensivieren, um den Zugang zu Wohnraum zu verbessern.

Im Bereich der Vertragsgestaltung zeigt sich, dass bei ca. 90 % der Kooperationen Mietverträge mit vollen Mietrechten gemäß den §§ 535 ff. BGB genutzt werden. Einige der befragten Leistungserbringer berichten jedoch auch von eingeschränkten Mietverträgen oder Nutzungsverträgen, die oft mit sozialrechtlichen Einschränkungen verbunden sind.

¹⁴ Vgl. Haus & Grund (2022/2023) Wohnen in Zahlen, S. 3

Die Bedingungen der Kooperationen sind geprägt von hohen Erwartungen seitens der vermietenden Akteure, insbesondere in Bezug auf die Verfügbarkeit der Leistungserbringer bei Konflikten und die Garantie von Mietzahlungen. Vertragsformen variieren je nach Akteur, wobei direkte Mietverträge mit den Klient*innen die häufigste Form der Vereinbarung sind. In einigen Fällen treten die Leistungserbringer selbst als Zwischenmieter auf, um Wohnungen an die Klient*innen weiterzuvermieten. Diese (nicht unkritische) Praxis ermöglicht es, in Ermangelung von direktem Wohnungszugang schneller auf dringende Wohnungsbedarfe zu reagieren und den Klient*innen eine sichere Wohnsituation zu bieten, bevor ein direktes Mietverhältnis mit Vermietenden eingegangen wird.

Die Umfrageergebnisse zeigen deutlich, dass die Leistungserbringer zusätzliche Ressourcen und Unterstützungen benötigen, um ihre Erfolge beim Erhalt und bei der Beschaffung von Wohnraum zu erhöhen. Um den Zugang zu Wohnraum weiter zu erleichtern, fordern die befragten Leistungserbringer eine Reduzierung der Zugangshürden auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Hinblick auf negative Schufaeinträge. Auch sonstige bürokratische Hürden sollten reduziert werden, um schneller und effizienter auf die Bedürfnisse der Betroffenen reagieren zu können. Regulatorische Hemmnisse im Wohnungsbau und langwierige Verwaltungsprozesse erschweren es, neue Wohnprojekte zügig umzusetzen. Hier bedarf es klarer politischer Maßnahmen, um die Schaffung von sozialem Wohnraum zu beschleunigen und flexible Unterstützung zu ermöglichen.

Bei der Befragung der Leistungserbringer wurden des Weiteren Forderungen aufgestellt, wonach es zusätzlicher finanzieller Mittel bedarf, um Wohnraum instand zu halten, Personal zur Wohnraumakquise einzustellen oder mehr Fachpersonal für Sozialarbeit zur Unterstützung des eigenständigen Lebens in einer Wohnung zu finanzieren. Sowohl die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung als auch die in ähnlicher Form durchgeführte Untersuchung der BAG W¹⁵ machen deutlich, dass die vorhandenen Ressourcen nicht ausreichen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Nach der Perspektive der Leistungserbringer wird in den folgenden Abschnitten die Sicht der Lebensweltexpert*innen beschrieben und ausgeführt.

Ergebnisse der wissenschaftlichen Umfrage „Diskriminierung am Wohnungsmarkt“

Auszug aus dem Forschungsbericht von Arnd Liesendahl (Sprecher*innenrat der AG Partizipation der BAG W), Michael Müller (Lebensweltexperte, Prof. Dr. Christoph Gille, Prof.in Dr.in Anne van Rießen (beide Hochschule Düsseldorf). Den gesamten Bericht finden Sie unter: <http://www.diskriminierungneindanke.de>

¹⁵ S. Lotties/Rosenke (2021) Beschaffung von und Zugang zu eigenem Wohnraum als Kernelement Ambulanter Wohnungslosenhilfen – Grundprinzipien, Praxiserhebungen und Empfehlungen, Materialien zur Wohnungslosenhilfe, Band 69

In einer partizipativen Studie wurden Diskriminierungen und Barrieren wohnungsloser Menschen bei der Einmündung in den Wohnungsmarkt untersucht. Als Datengrundlage dient eine teilstandardisierte Befragung von 291 ehemaligen oder aktuell wohnungslosen Menschen.

Drei Viertel der befragten wohnungslosen Menschen haben bei der Wohnungssuche Diskriminierung erfahren. Von diesen geben 72% an, dass sie aufgrund von Wohnungslosigkeit diskriminiert wurden; das ist mehr als die Hälfte aller befragten Personen. Neben Wohnungslosenfeindlichkeit erleben 71% der diskriminierten Personen klassische Abwertungen. Auch Diskriminierungen aufgrund von anderen negativen Zuschreibungen, wie Rassismus, Ageismus oder Queerfeindlichkeit werden erlebt. Die Einschätzungen der Befragten gehen mit einer Vielzahl von Erzählungen einher, in denen beobachtbares Verhalten geschildert wird. Die erlebten Diskriminierungen sind zum Teil massiv und tragen zu einem unfreiwilligen Rückzug vom Wohnungsmarkt bei.

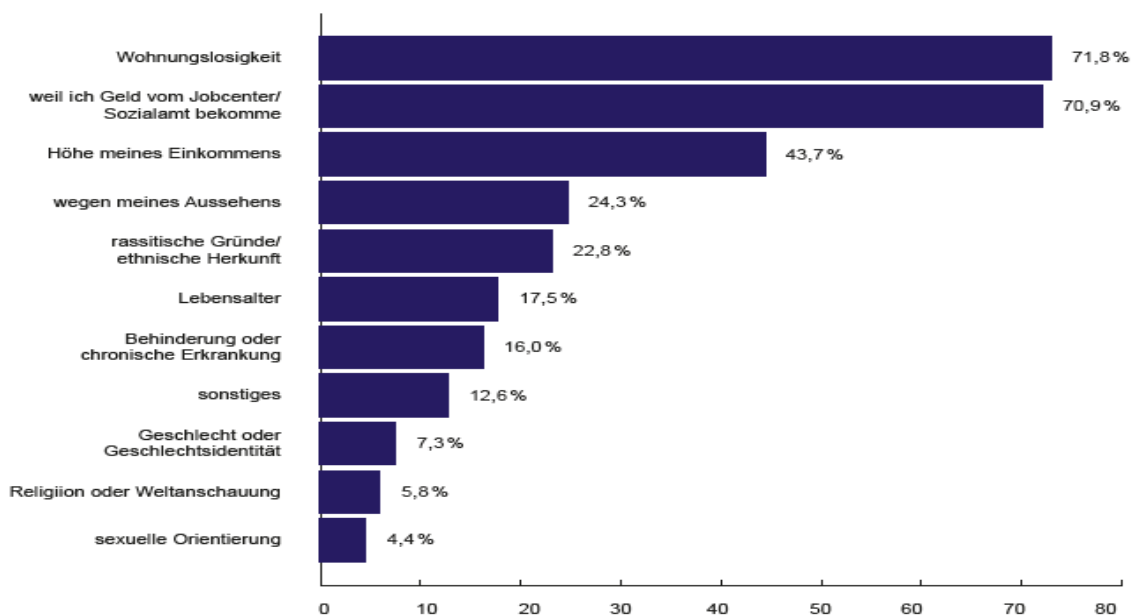
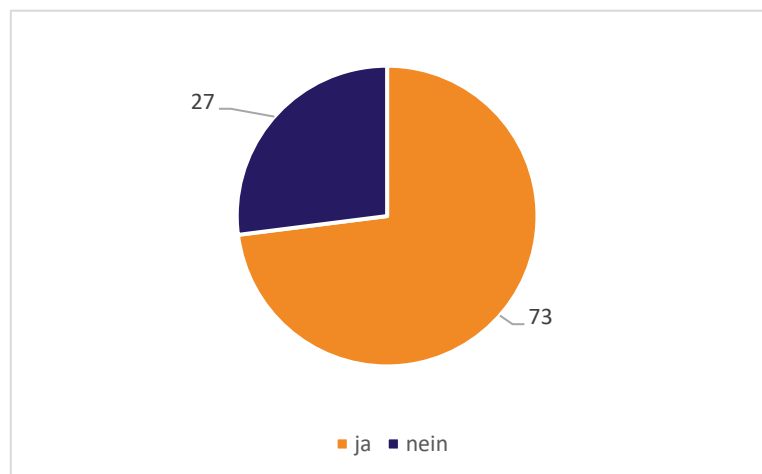


Abbildung 17 Diskriminierungsgründe wohnungsloser Menschen bei der Wohnungssuche

Abbildung 18 Diskriminierungserfahrungen von wohnungslosen Menschen

Erläuterung zur Grafik 17 und 18: 73% aller Befragten wohnungsloser Menschen machen während der Wohnungssuche Diskriminierungserfahrungen. Die Diskriminierung erfolgt bei 72% auf Grund der Wohnungslosigkeit und bei 71% auf Grund von klassischen Vorurteilen.



Außer den Diskriminierungen kämpfen wohnungslose Menschen mit weiteren Barrieren bei der Wohnungssuche. Neben der Höhe der Miete und den geringen Einkommen, über die sie verfügen, zählen dazu zu lange Verwaltungsverfahren, das Fehlen eines sicheren Zugangs zum Internet und das Fehlen eines sozialen Netzwerks, das die Wohnungssuche stützen kann. Schulden und eine negative Schufa werden für die betroffenen Personen zu einer unüberbrückbaren Hürde.

Die Befragung zeigt: Für wohnungslose Menschen ist die Suche nach einer Wohnung nicht nur auf Grund ihrer Position am Wohnungsmarkt und den Barrieren, die mit der Lebenssituation verbunden sind, besonders schwierig. Wohnungslosen Menschen wird der Zugang wegen ihrer Wohnungslosigkeit verweigert. Damit werden die Menschen, die Wohnungen besonders dringend benötigen, vom Wohnungsmarkt anhand des Merkmals ausgeschlossen, das gerade ihre besondere Bedürftigkeit begründet – ein Teufelskreis.

Neben einer Wohnungspolitik, die bezahlbaren Wohnraum für alle ermöglicht, benötigt es deswegen spezifische Zugänge zu Wohnraum für wohnungslose Menschen. Die Studie zeigt, warum Instrumente wie eine fachlich versierte Begleitung in den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, der Einsatz von Sozialmakler*innen, Housing First, Ausnahmeregelungen bei der KdU, öffentliche Garantieerklärungen und öffentliche Belegungsquoten nötig sind. Sie müssen weiter ausgebaut werden, um Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden.

Die Studie wurde durch Arnd Liesendahl und Michael Müller initiiert. Arnd Liesendahl ist Mitglied im Sprecher*innenrat der FAG Partizipation der BAG W und ehemals selber wohnungslos. Er hat fünf Jahre auf der Straße gelebt und im Anschluss in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Michael Müller ist ebenfalls Experte in eigener Sache. Beide haben sich in einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe kennengelernt und gemeinsam auf die Wohnungssuche begeben. Während dieser Suche haben sie verschiedene Erfahrungen der Diskriminierung gemacht und den Eindruck gewonnen, aufgrund der Wohnungslosigkeit als Mensch zweiter Klasse behandelt zu werden. Vorher, bevor sie in die Situation der Wohnungslosigkeit gekommen sind, haben sie eine solche Behandlung nicht erfahren.

Auf Grund dieser Erfahrungen haben sie die Idee entwickelt, eine Studie zu erstellen, die die Erfahrungen wohnungsloser Menschen bei der Wohnungssuche systematisch erkundet und sichtbar macht. Dazu haben sie zwei Wissenschaftler*innen der Hochschule Düsseldorf – Prof. Dr. Christoph Gille und Prof. Dr. Anne van Rießen von der Forschungsstelle für sozialraumorientierte Praxisforschung und Entwicklung (FSPE) – kontaktiert, die den Impuls aufgegriffen haben. Die Initiatoren waren wie die Wissenschaftler*innen an allen Stadien der Forschung beteiligt: Entwicklung von Forschungsfrage, -ziel und -design, Verbreitung und Durchführung der Befragung, Erarbeitung wesentlicher Erkenntnisse und schließlich an der Verbreitung der Erkenntnisse.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage: <http://www.diskriminierungneindanke.de>

Nach der grundsätzlichen Darstellung zu Diskriminierungserfahrungen von wohnungslosen Menschen in der Gesamtheit, schließen sich in den kommenden Abschnitten geschlechterspezifische Betrachtungen an.

Frauenspezifische Besonderheiten bei der Wohnungssuche in der Wohnungslosenhilfe

Allgemein kann, auch vor dem Hintergrund der eingangs skizzierten Situation, insgesamt festgestellt werden, dass Wohnungen jeglicher Art in Deutschland aus unterschiedlichen Gründen gerade für wohnungslose Menschen nur schwer verfügbar sind. Wohnungslose Menschen sind stark aus der Gesellschaft ausgegrenzt, verfügen in diesem Kontext über nur sehr geringe „Teilhabechancen“ und wenig bis gar kein Einkommen. Die fehlenden Mittel und die besonderen Lebensumstände führen zu massiven Hürden bei der Wohnungssuche.

Diese allgemeine Ausgangssituation aller zur Zielgruppe zählenden Personen (Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII) wirft die Frage auf, wie wohnungslose Frauen die Situation am Wohnungsmarkt erleben und ob die spezifische Zielgruppe wohnungsloser Frauen mit weiteren Schwierigkeiten und Besonderheiten bei der Wohnungssuche konfrontiert ist, die bei der Beratung und der Begleitung, aber auch in den Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. Diese Fokussierung resultiert nicht zuletzt aus den in den zurückliegenden Jahren von der ZBS Niedersachsen erhobenen Informationen zum Bedarf und damit zielgruppenspezifischen Handlungsansätzen in Bezug auf Frauen im Helfefeld.

Um zu diesem Thema Eindrücke zu erhalten, haben wir die Mitarbeiter*innen in den Einrichtungen der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII in Niedersachsen online befragt.

Von ca. 145 Einrichtungen der ambulanten und stationären Hilfen, sowie den Tagesaufenthalten, Krankenwohnungen und sonstigen Angeboten nach den §§ 67 ff. SGB XII haben wir 63 Rückmeldungen aus 57 Einrichtungen, vorwiegend gemischtgeschlechtlich, erhalten. Das sind knapp 40%. Die Einrichtungen, die nur Männer beraten und begleiten, haben wir von der Befragung ausgenommen. Diese Umfrage ist nicht als repräsentativ einzuordnen, da sie lediglich die Eindrücke der befragten Mitarbeiter*innen abbildet und den Blick auf Bedarfe bzw. besondere Zusammenhänge richten soll. Ziel ist, Impulse für die Weiterentwicklung des Helfefeldes zu bieten.

Nachstehend eine Übersicht über die gegenwärtig bekannten Angebote, deren Leistungsvereinbarung teilweise vorrangig und teilweise sogar ausschließlich auf wohnungslose Frauen im Rahmen der Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII in Niedersachsen ausgerichtet ist. Zudem gibt es über die vorhandenen Angebote hinaus weitere Einrichtungen, die im Rahmen ihrer konzeptionellen Ausgestaltung spezifische Angebote für Frauen (und LSBTIQ*) vorhalten.

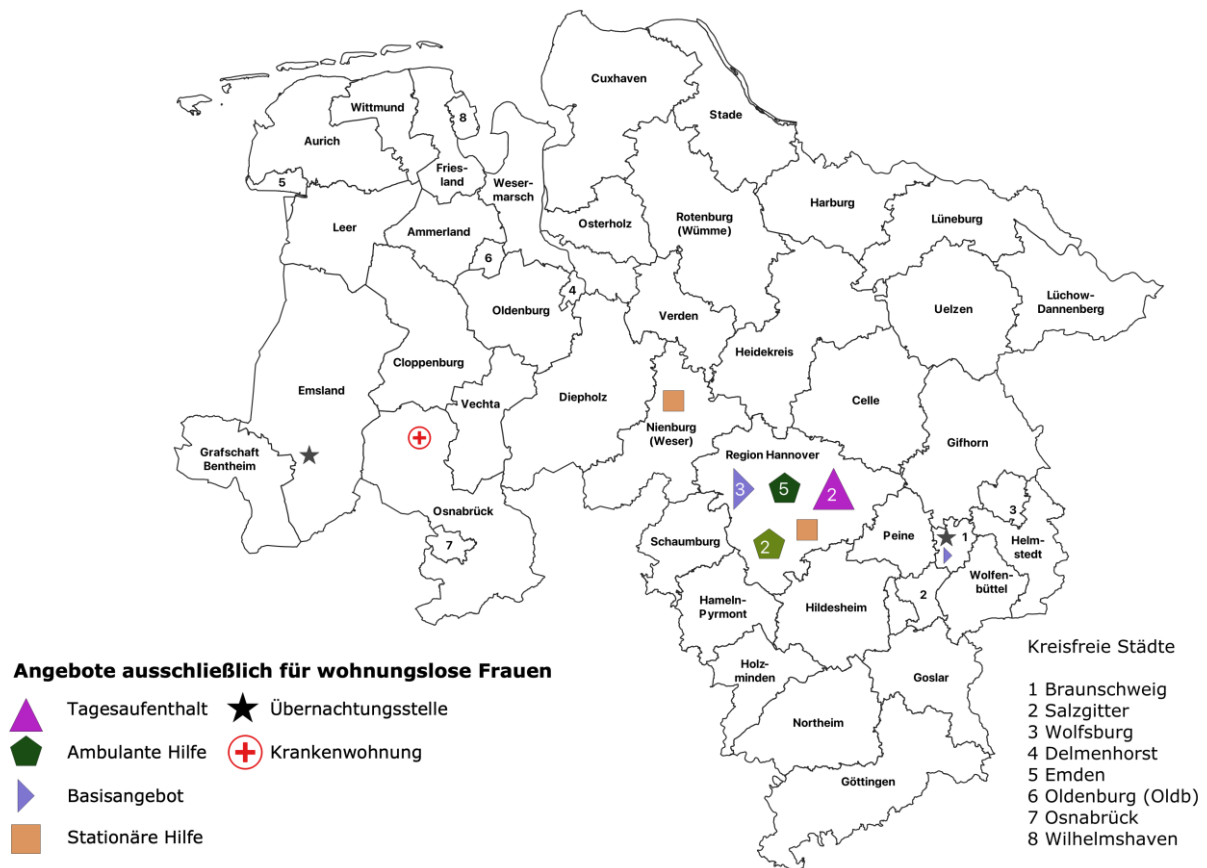


Abbildung 19 Angebote teilweise vorrangige und teilweise sogar ausschließliche Angebote für wohnungslose Frauen in Niedersachsen

Grundsätzlich bewerten die Mitarbeiter*innen der Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII die Erfahrungen mit dem Thema der Wohnungssuche mit den Klient*innen als eher schwierig bis schlecht. Einerseits wird dies mit fehlendem Wohnraum begründet. Aber auch mit Vorbehalten seitens der Vermietenden gegenüber den Klient*innen sowie Diskriminierung und Stigmatisierung. Weiterhin hätten sich Vorurteile gegenüber Menschen mit Migrationszusammenhängen und wohnungslosen Menschen, vorhandene Schulden, Insolvenz, Schufa-Einträgen bzw. prekärer Einkommenssituation und schlechten Erfahrungen mit Vermietenden als Hürden bei der Wohnungssuche erwiesen. Auch wurde von den Mitarbeiter*innen immer wieder angegeben, dass die kommunale Wohnungsvermittlung in der Regel zunächst die Gesamtheit der Wohnungssuchenden bedient. Dabei werden bestimmte Zielgruppen und deren spezielle Vermittlungserfordernisse nicht prioritär berücksichtigt bzw. Schwerpunkte auch mit Blick auf den (unterstellt dauerhaften) Vermittlungserfolg unterschiedlich gesetzt. Es gibt mitunter lange Wartelisten, die regionale Verwaltungspraxis zum gewöhnlichen Aufenthalt können zum Verweigern der ordnungsrechtlichen Unterbringung führen und die Vermittlung von Wohnraum erschweren. Weitergehend werden Vorurteile gegenüber wohnungslosen Menschen („Fähigkeit in einer Wohnung zu wohnen abgesprochen“) belasten die Wohnungsvermittlung zusätzlich.

Auf die Frage, ob es geschlechtsbezogene Besonderheiten bei der Wohnungssuche gibt, antworteten 48 % mit ja und 52 % mit nein.

Davon waren 47 % der mit „Ja“ antwortenden Mitarbeiter*innen der Meinung, dass Frauen über mehr persönliche Ressourcen verfügen, z. B. gepflegteres Auftreten und zielgerichteteres Handeln. Sie werden klarer in der Kommunikation wahrgenommen, sind kommunikativer und lebenspraktischer. Frauen seien offener und flexibler, stabilisieren sich schneller und seien verlässlicher bei Terminabsprachen. Bei den folgenden Angaben waren Mehrfachnennungen möglich.

Zu den Besonderheiten bei der Beratung und Begleitung sind die Rückmeldungen vielfältig.

Frauen

- achten auf die Wohngegend, wollen eine sichere Unterkunft und benötigen einen Schutzraum (27 %)
- haben einen höheren Leidensdruck, erfahren eher Diskriminierung und sind defensiver (17%)
- haben Gewalterfahrung und leiden unter Traumata (13%)
- sind alleinerziehend bzw. haben Kinder (13%)
- benötigen frauenspezifische Beratung, auch zu Gesundheit (13%)
- wollen gestärkt werden, beratungsintensiver, können eher um Hilfe bitten, wollen Begleitung (13%)
- werden von Vermietenden bevorzugt als Mieterinnen genommen (7%)
- Mangel an speziellen Angeboten, z. B. stationäre Hilfe für Frauen (7%)
- Vermietende lehnen Frauen mit Kindern ab (3%)
- Frauen wohnen bei Bekannten ohne Mietvertrag in Abhängigkeit (3%)

Im Hinblick auf die Beratung und Begleitung von Frauen sind die Mitarbeiter*innen überwiegend der Meinung, dass sich höhere fachliche und konzeptionelle Anforderungen stellen und entsprechend in der Praxis zu berücksichtigen sind. Diese resultieren u. a. aus den folgenden Zusammenhängen: eine zielgruppenspezifischere Auswahl bei der Wohnungssuche z. B. in Hinblick auf die andere Wohnungsgrößen auf Grund von im Haushalt lebenden Kindern, die Lage und Anbindung sowie die Sicherheit bzgl. der vorherrschenden Angsträume. Die Chancen zur Wohnungsbesichtigung erhöhen sich aufgrund der beschriebenen Ressourcen bei Frauen einerseits, das Vorhandensein von Kindern kann die Chancen wiederum verringern. Andere Beratungsbedarfe, z. B. auf Grund der familiären Konstellation, die Art von Gewalterfahrungen im Kontext von sicherem Lebensumfeld machen eine zielgruppenspezifischere Beratung erforderlich.

In Abgrenzung hierzu wurden bei der Unterstützung der Männer nicht so häufig Besonderheiten genannt. Besonders fallen die Aussagen zu den Vorurteilen der Vermieter gegenüber jungen Männern ins Gewicht.

Angegeben werden:

- Vorurteile der Vermietenden gegenüber jungen Männern (13%)
- Männer wollen stark sein und können Hilfe nicht so gut annehmen, sind aggressiver (3%)
- Männern wird mehr zugetraut (3%)

Können Sie angeben, wie viele Ihrer Klient*innen in den letzten 12 Monaten in eigenen Wohnraum gezogen sind?

Die Anzahl der Einzüge in eigenen Wohnraum ist trotz der schlechten Situation am Wohnungsmarkt erstaunlich. 268 Wohnungen konnten bezogen werden, davon 30 % von Frauen (s. Abb. 21). Mit Blick auf die Wohnraumerfolge ist bei den erfolgten Rückmeldungen auf ein besonderes Angebot in Göttingen hinzuweisen. Wie eingangs erwähnt wird vom Diakonieverband Göttingen-Münden in Verbindung mit dem örtlichen Tagesaufenthalt gezielt „Wohnraumvermittlung“ realisiert (dazu mehr in Abschnitt „Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden ab S. 51). Im Zusammenspiel vom Tagesaufenthalt in Göttingen und der Wohnraumvermittlung konnten in 12 Monaten allein 57 Personen/Haushalte Wohnraum selbständig/direkt anmieten.

Insgesamt, auf alle Rückmeldungen bezogen, entspricht die prozentuale Verteilung der Anfragen und Vermittlungen ungefähr dem Verhältnis von Frauen und Männern im Hilfefeld der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII.

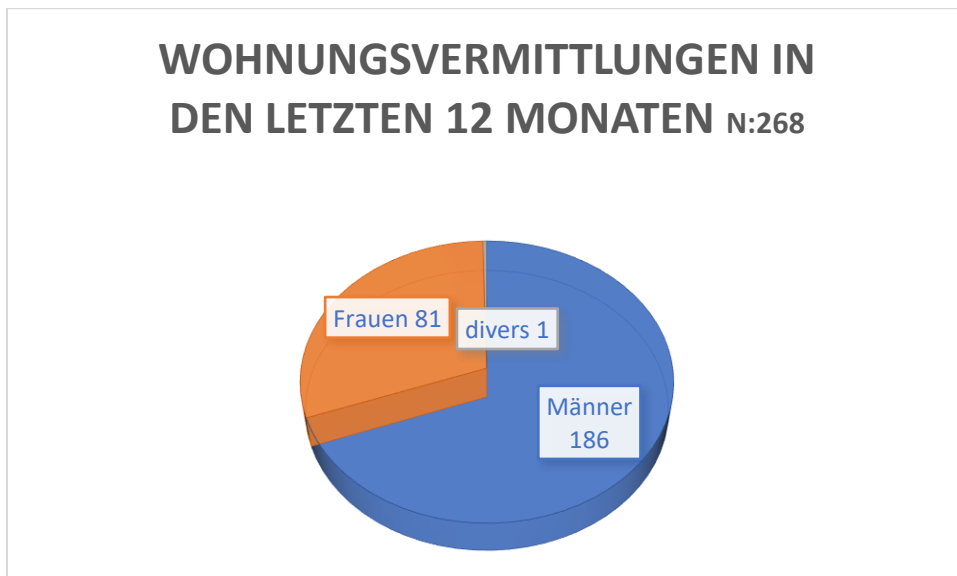


Abbildung 20 Wohnungsvermittlungen in den letzten 12 Monaten

Sind Aussagen seitens der Vermietenden bzgl. der Geschlechter gemacht worden (z. B. Vermietung nur an Frauen)?

18 von 60 Antworten bejahen diese Frage, das sind 30 %. 11 Personen haben die Erfahrung gemacht, dass Frauen bevorzugt genommen werden, da diese als ‚sauberer, friedlicher und beständiger‘ eingeschätzt wurden. Auch wurde angegeben, dass eine Immobilienfirma Wohnungen, ein Hotel entsprechende Zimmer sowie ein Träger von Übergangswohnungen diese nur an Frauen vermieten.

22 von 58 Mitarbeiter*innen, das sind 38 % gaben an, dass sich der Anteil von Personen mit Kindern dahingehend verändert hat, dass mehr ratsuchende Eltern/-teile mit Kindern beraten werden.

Wir haben das Thema Wohnen mit Kindern weiter vertieft und wollten von den Mitarbeitenden wissen, ob das Vorhandensein von Kindern Einfluss auf die Beratung und Begleitung sowie ggf. auf das Ergebnis der Wohnungssuche hat.

31 Mitarbeiter*innen haben dazu Angaben gemacht, Mehrfachnennungen waren möglich.

Am häufigsten wurde angegeben, dass eine stärkere Selektierung von Wohnungen/Stadtteilen erforderlich ist (Ort der Schule und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind mit zu berücksichtigen).

Nachstehend geben wir einen Überblick über die verschiedenen Antworten:

- Erziehungspersonen haben weniger Zeit für Beratungen
- Aufwendigere Form der Leistungsbeantragung
- Verhinderung einer akuten Obdachlosigkeit, Notunterbringung oder das Finden von Übergangslösungen wird schwieriger
- Engere Kooperation mit Ordnungsamt und dem Jugendamt ist erforderlich
- fast schon "Jugendhilfecharakter" - Prozess der Wohnraumsuche muss bei vorhandenen Kindern beschleunigt werden
- Kinderbetreuung organisieren oder auch Kinder im Beratungssetting einplanen (Kinder sind dort auch mitunter als Übersetzer*innen tätig)
- aufsuchende Arbeit ist nötig
- Multiproblemlagen erschweren die Beratung

28 von 51 Mitarbeiter*innen, das sind knapp 55 % gaben an, dass das Vorhandensein von Kindern Einfluss auf die Wohnungssuche hat.

Auf die Frage, welchen Einfluss sie sehen, antworteten 24 Personen. Auch hier waren Mehrfachnennungen möglich.

Die meisten Nennungen gaben an, dass das Vorhandensein von Kindern die Suche erschwert und verlängert, allein durch die an die Auswahl des Angebots gestellten Anforderungen, z. B. bzgl. der Lage, Sicherheit, Infrastruktur, Schule, Kinderbetreuung etc. Ein weiterer großer Anteil gibt an, dass Kinder ein Vermittlungshemmnis im Hinblick auf die Erwartungen/Vorstellungen der Vermietenden darstellen.

Nach Meinung der Mitarbeiter*innen erweitert sich allerdings im positiven Sinne das Angebot an Wohnungen, da nach größeren Wohnungen gesucht wird.

Auf die Frage, ob und wie sich Gewalterfahrungen von Frauen auf die Wohnungssuche auswirken, antworteten 25 Mitarbeiter*innen.

Es gibt Standort- und Wohnungspräferenzen. Bestimmte Orte bzw. Brennpunkte, große Wohngebäude, Erdgeschosswohnungen werden als unsicher empfunden und solche Ängste müssen berücksichtigt

werden. Die neue Umgebung oder Kontakte zu männlichen Vermietern erfordern eher eine Begleitung bei der Wohnungssuche.

Der Wohnraum soll ein sicherer Rückzugsort sein. Der Wunsch nach einem Wechsel des Wohnortes/-umfeldes, weg von traumatisierenden Umgebungen oder hin zu anonymen Orten, kann eine Rolle spielen.

Fazit

Wenn wohnungslose Menschen mit Kindern die Wohnungslosenhilfe aufsuchen, verändert sich damit die Ausgangssituation für die Beratung deutlich und auch die Wohnungssuche bzw. deren mögliche Ergebnisse. Der Beratungsbedarf verändert sich, die Mitarbeiter*innen müssen sich darauf einstellen. Auch müssen ggf. die räumlichen Bedingungen entsprechend angepasst werden.

Die Evaluation eines frauenspezifischen niedrigschwelligen Beratungsangebots durch die ZBS Niedersachsen hat gezeigt, dass mit spezifischen Angeboten auch diejenigen weiblichen wohnungslosen Menschen erreicht werden können, die andernfalls eher keine Unterstützung angenommen hätten. Dabei hat sich gezeigt, dass eine spezifische Beratungsausrichtung sich auch im zeitlichen Umfang bemerkbar macht. Die Einrichtungen müssen sich in besonderer Weise auf diese Bedarfe einstellen und ggf. entsprechende konzeptionelle, fachliche und organisatorische Rahmenbedingungen schaffen, wie beispielsweise traumasensible Fortbildungen, zeitliche Kapazitäten der Begleitung zur Wohnungsbesichtigung, separate Warteräume, Spielangebote für Kinder zur Verfügung stellen. Es gilt zu berücksichtigen, dass nicht jede freie Wohnung auf Grund der spezifischen Anforderungen der Zielgruppe ein passendes Angebot darstellt. Sicherheitsbedürfnisse der Frauen und eine für Kinder geeignete Infrastruktur stellen herausragende Anforderungskriterien dar.

Allerdings scheinen Frauen einige Ressourcen mitzubringen, die durchaus hilfreich bei der Wohnungssuche sein können. Auch gibt es Vermietende, die Frauen den Erhalt einer Wohnung eher zutrauen als Männern, insbesondere jungen Männern.

Die Rückantworten einzelner Leistungserbringer verdeutlichen, dass in Teilen bereits eine Sensibilisierung für die verschiedenen Anforderungen aus der Zielgruppe gegeben ist. Eine weitere Ausprägung dieser bedarfsorientierten Ausrichtung ist dennoch zielführend.

Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass parallel der Zugang zu Wohnraum und das Vorhandensein von entsprechendem Wohnraum eine zentrale Voraussetzung für das Gelingen der Hilfen der §§ 67 ff. SG XII sind. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und bspw. Quoten für besonders benachteiligte Personen und Zielgruppen könnten Ansätze für die Bearbeitung dieser vordringlichen Aufgabe durch die öffentliche Hand sein.

Am Beispiel (siehe Abschnitt „Wohnraumermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden – Zusammenfassung einer empirischen Evaluation in mehreren Phasen“ S. 51) in Göttingen ist angekommen, wie erfolgreich Ansätze der Wohnraumvermittlung in Verbindung mit der niedrigschwelligen Arbeit im Helfefeld

sein können. Wenn der Wohnungsmarkt (weiterhin absehbar) keine Zugangschancen für wohnungslose Menschen zu entsprechendem Wohnraum bietet, erscheinen solch konzeptionelle Handlungsansätze wie in Göttingen überaus zielführend.

Eine vernachlässigte Perspektive: Wohnungslose Väter

Fachimpuls von Michael Stiefel, Diakonie Deutschland

Während die Situation wohnungsloser Frauen in den letzten Jahren zunehmend Aufmerksamkeit erhalten hat, bleibt die Situation der allein-, mit- oder getrennterziehenden wohnungslosen Väter oft unterbeleuchtet. Wohnungslose Väter kämpfen nicht nur mit der Suche oder Sicherung einer Unterkunft für sich selbst, sondern stehen vor der zusätzlichen Herausforderung, eine familienfähige Wohnung zu finden, die es ihnen ermöglicht, weiterhin aktiv in die Betreuung ihrer Kinder eingebunden zu bleiben.

Nach Artikel 9 und 18 der UN-Kinderrechtskonvention hat jedes Kind das Recht bei seinen Eltern zu leben und von beiden Elternteilen erzogen zu werden. Werden nun diese Väter – und auch manche Mütter - als alleinstehend behandelt, wird der Anspruch auf notwendigen Wohnraum für ein Familienleben strukturell unterlaufen. In der Folge fehlt es nicht nur an kindeswohlgerichtetem Wohnraum, sondern auch an Mitteln für die Existenzsicherung der zeitweise bei diesen Eltern lebenden Kinder.

Ein besonders kritisches Thema ist die fehlende Berücksichtigung von Regel- und Mehrbedarfen für Kinder in sogenannten multilokalen Familien – das betrifft Kinder, die in wechselnden Haushalten betreut werden, also eine sog. „temporäre Bedarfsgemeinschaft“ bilden. Väter, die wohnungslos sind, haben oft nicht die materiellen Voraussetzungen, um sich aktiv in die Erziehung einzubringen. Hier liegt es im Aufgabenbereich der Sozialarbeit, bei der Schaffung dieser materiellen Bedingungen zu unterstützen, die Durchsetzung von Rechtsansprüchen zu begleiten und den Kontakt zwischen Vater und Kind zu ermöglichen. In einigen Fällen jedoch fehlt es hier an Kenntnissen und an der Bereitschaft für eine spezifische Unterstützung für diese Väter.

Typisch für wohnungslose miterziehende Väter ist, dass der Wunsch nach einer stabilen Wohnung im Vordergrund steht. Ohne eine feste und für die Mitbetreuung geeignete Unterkunft sehen sie sich außerstande, ihre Rolle als Betreuender auszufüllen, was häufig zur Folge hat, dass der Kontakt zu den Kindern abbricht. Dies verdeutlicht die Bedeutung von Frühinterventionen und der schnellen Beschaffung von Wohnraum, um den Beziehungsabbruch zu verhindern. Väter berichten oft von dem Gefühl, aufgrund ihrer prekären Wohnsituation nicht das „Recht“ auf Kontakt zu ihren Kindern zu haben. Die prekäre Wohnsituation verbunden mit dem Gefühl der Scham und scheinbarer Unwürdigkeit führt nicht selten zu einer Distanzierung von den Kindern. Der gelegentliche Verweis von Behörden oder Sozialarbeiter*innen, *„Sie können die Kinder ja sehen, wenn Sie wieder eine Wohnung haben“* verstößt klar – gerade auch angesichts überlanger Verweildauern in Notunterbringungen – gegen die Kinderrechtskonvention und verschärft die Notlage zusätzlich.

Völlig untragbar (und klar rechtswidrig) wird es, wenn in akuten Wohnungsnotfällen über bestehende Elternvereinbarungen zum Kontakt mit Kindern oder gar über gerichtlich festgestellte Beschlüsse zu Umgangszeiten (inkl. Ordnungsgeldandrohungen) hinweggegangen wird, als ob diese Beschlüsse bei Wohnungslosigkeit keine Gültigkeit mehr besäßen. Die Haltung, dass Wohnungslosigkeit per se eine Kindeswohlgefährdung darstellen würde, ist leider bei Behörden und Sozialarbeiter*innen noch weit verbreitet, aber dennoch aus menschenrechtlicher Perspektive meist nicht haltbar, sondern grundrechtsverletzend.

Sowohl das Recht auf eine Wohnung als auch das Recht des Kindes auf Familienleben mit seinen Eltern müssen in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Es ist unerlässlich, die Mitbetreuung als Norm durchzusetzen und eine familienorientierte Perspektive zu fördern. In Fällen von Kindern, die in größerer Distanz leben, sollten z. B. Fahrt- und Pensionskosten für diese Kontaktzeiten übernommen werden (sog. unabweisbare Bedarfe nach § 21 SGB II), insbesondere auch dann, wenn die Unterkünfte eine Übernachtung von Kindern ausschließen. Dies gilt selbstverständlich auch für wohnungslose Mütter, deren Kinder getrennt von ihnen leben.

Den Kontakt zwischen Vater und Kind aufrechtzuerhalten und Normalität herzustellen – ist ein entscheidender Schritt, um zu signalisieren, dass trotz Wohnungslosigkeit ein familiärer Kontakt möglich ist. Oft ist es auch die entscheidende Motivation für wohnungslose Menschen, wieder in geordnete Verhältnisse zu finden. Wichtiger jedenfalls als Arbeit.

Allerdings zeigt die aktuelle Praxis, dass dysfunktionale Familienstrukturen eher begünstigt werden. Während für alleinerziehende Mütter und Väter oft besondere Anstrengungen unternommen werden, um eine angemessene Unterkunft sicherzustellen, bleiben die spezifischen Bedürfnisse von Vätern, die miterziehend sein wollen, oft unbeachtet. Zudem sehen sich insbesondere miterziehende und getrennterziehende Väter teils diskriminierenden Rollenbildern ausgesetzt, die ihnen das Recht auf aktive Vaterschaft und familiären Kontakt absprechen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, braucht es ein höheres Bewusstsein bei den Sozialarbeiter*innen für die Problematik wohnungsloser Väter. Eine Sensibilisierung für die spezifischen Bedürfnisse dieser Väter ist dringend erforderlich. Und nach der Ratifizierung des Sozialpaktes und der Kinderrechtskonvention auch geboten.

Michael Stiefel ist Referent für Beteiligung von Menschen mit Armutserfahrung bei der Diakonie Deutschland. Er schildert die spezifischen Herausforderungen, denen sich wohnungslose Väter gegenübersehen und kennt diese Situation aus eigener Erfahrung.

Ausgehend von den grundsätzlichen geschichtlichen Zusammenhängen des Wohnungsmarktes über die personen- und einrichtungsbezogenen Perspektiven werden im nächsten Teil die wohnungsmarktpolitischen Zusammenhänge analysiert und dargestellt.

Wohnungsmarktentwicklung: Anknüpfungspunkte für die Wohnungsmarktpolitik

Zusammenfassung zum Fachvortrag von Prof. Dr. Stephan L. Thomsen, Leibniz Universität Hannover

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland ist ein zentrales Thema der Sozialpolitik und des Wohnungsmarktes. Angesichts steigender Mieten in den urbanen Gebieten wird die Debatte über geeignete Regulierungsmaßnahmen intensiv geführt, denn die steigenden Mieten in Deutschland haben tiefgreifende Auswirkungen auf die Mobilität der Haushalte, die sowohl finanzielle, soziale als auch geografische Dimensionen betreffen.

Die finanzielle Belastung durch höhere Mietkosten schränkt die Mobilität erheblich ein, da ein größerer Anteil des Einkommens für Mieten aufgewendet werden muss. Dies verringert die finanzielle Flexibilität der Haushalte und führt dazu, dass weniger Budget für Umzüge oder andere Investitionen zur Verfügung steht. Viele Haushalte sind daher weniger bereit oder in der Lage, in eine andere Stadt oder ein anderes Viertel zu ziehen, weil sie mit höheren Mietkosten rechnen müssen.

In den letzten Jahren sind die Mieten in Deutschland, insbesondere in (groß-) städtischen Gebieten, stark gestiegen, was zu einer Verschärfung des Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum und zu einem angespannten Markt führt. Diese Entwicklung ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen, darunter eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die Zunahme von Single-Haushalten und der anhaltende Zuzug in städtische Ballungsräume.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise seit 2010. Es ist deutlich erkennbar, dass die Mieten seit 2010 insgesamt um etwa 56% gestiegen sind, während die Immobilienpreise um 109% zugenommen haben.

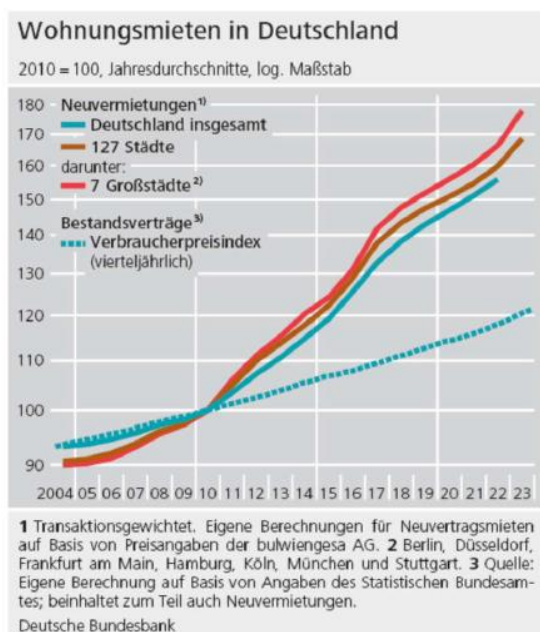


Abbildung 21 Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise von 2010 bis 2022



Abbildung 22 Entwicklung des Kaufpreis-Jahresmietsverhältnisses von 2010 bis 2022

Ein überproportionaler Anstieg der Mieten war insbesondere im urbanen Raum (+59%) und den sieben größten Städten Deutschlands (+66%) zu verzeichnen. Noch extremer ist der Anstieg der Immobilienpreise im urbanen Raum (+130%) und in den sieben Großstädten (+160%).

Zudem wird deutlich, dass es eine Diskrepanz zwischen den Angebots- und den Bestandsmieten gibt. Der Anstieg der Angebotsmieten war insbesondere in den letzten Jahren signifikant höher als der allgemeine Verbraucherindex¹⁶, was in der nachfolgenden Grafik dargestellt wird.

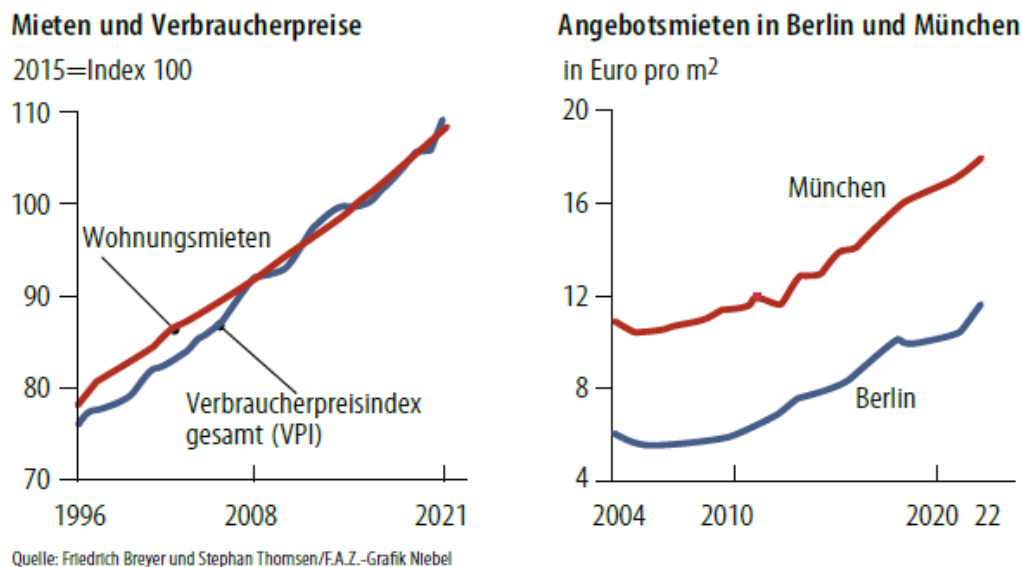


Abbildung 23 Gegenüberstellung Wohnungsmieten und Verbraucherindex

Im Jahr 2023 lebten 58% der deutschen Haushalte zur Miete. Dabei waren 74% der Mietenden im Alter zwischen 25 und 45 Jahren und 80% hatten ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 Euro. Auffällig ist, dass 77% dieser geringverdienenden Haushalte einen Migrationshintergrund haben. 2023 fehlten zudem circa 700.000 Wohnungen und die politisch formulierten Ausbauziele der aktuellen Bundesregierung wurden deutlich verfehlt. Die einzige Alternative zu den Mietwohnungen ist der Immobilien-erwerb, was auf Grund verschiedener Optionen für viele Menschen derzeit eine unrealistische Alternative ist.

Das nachstehende Diagramm verdeutlicht die unelastische Reaktion des Wohnraumangebots auf die steigende Nachfrage; schnell steigender Bedarf führt zu Preiserhöhungen. Unberücksichtigt bleiben der gruppenspezifische Wohnraumbedarf und die Zahlungsbereitschaft bzw. die Zahlungsmöglichkeit der Menschen.

Ähnlich sieht es bei der Entwicklung der Baukosten aus. Auch hier ist ein kontinuierlicher Anstieg der Kosten zu verzeichnen und es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser stagniert.

¹⁶ Vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung Nr. 187 (14.08.2023) S. 16; Friedrich Beyer und Stephan Thomsen / F.A.Z.-Grafik Niebel



Abbildung 24 Entwicklung der Baukosten von 2000 bis 2022

Zwischen 2010 und 2021 wurde das Bauland durchschnittlich 140% teurer. Die zwischenzeitliche Steigerung der Baufertigstellungen und der -genehmigungen seit 2010 lässt sich zurückführen auf die damals sinkenden Zinssätze für Wohnungsbaukredite bis auf rund 1%. Seit 2016 ist wieder eine abflachende Dynamik bei der Baufertigstellung aufgrund der steigenden Baukosten zu erkennen, und seit 2022 auch einen Einbruch bei den Baugenehmigungen.

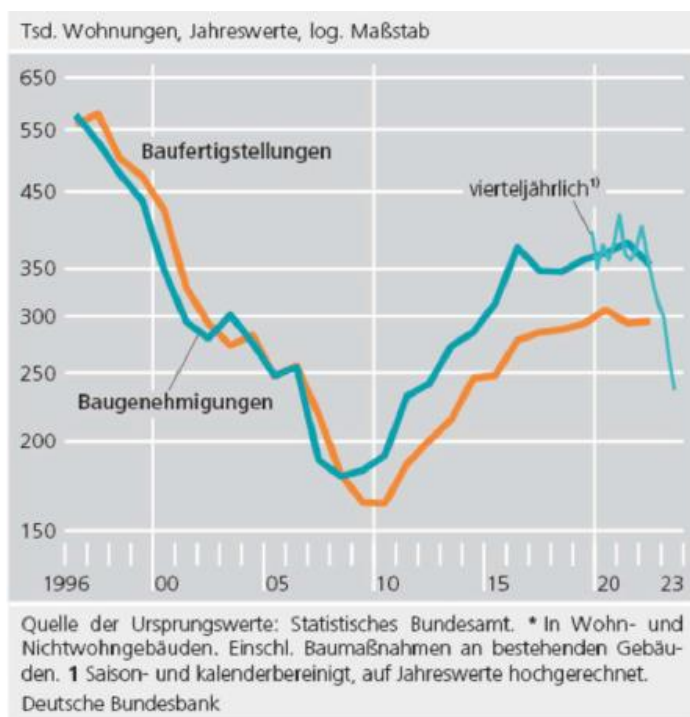


Abbildung 25 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Deutschland

Personalmangel in den Bauämtern sowie die langwierigen Vergabeverfahren verstärken diesen Einbruch.

Soziale Auswirkungen ergeben sich aus der Verfestigung bestehender sozialer Strukturen, da steigende Mieten dazu führen, dass viele Haushalte in ihren aktuellen Wohnverhältnissen verharren, um Mieterhöhungen zu vermeiden. Einkommensschwache Haushalte haben weniger Möglichkeiten, in attraktivere oder wirtschaftlich vorteilhafte Wohnlagen umzuziehen. Eine soziale Durchmischung wird beeinträchtigt und die Segregation durch diese Zusammenhänge verstärkt. Die daraus resultierende Konzentration bestimmter Einkommensgruppen in spezifischen Stadtteilen verfestigt die soziale Ungleichheit und die Strukturen innerhalb dieser Quartiere.

Die wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen bedeuten auch, dass die geografische Mobilität stark eingeschränkt ist. Selbst wenn berufliche oder familiäre Gründe dies nahelegen würden, ziehen Haushalte aus Sorge vor höheren Mietkosten infolge eines Umzuges seltener um. Bestandsmieter profitieren oft von günstigeren Mieten, während Neumieter die Last der stark gestiegenen Preise tragen müssen. Hinzu kommt, dass ein Umzug zu einer neuen Mietwohnung häufig mit erheblichen Einmalkosten verbunden ist. Dies reduziert die Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt erheblich und kann langfristig das Wirtschaftswachstum beeinträchtigen. Wird ein Umzug trotz dessen gewagt, dann erfolgt dieser zwangsläufig in weniger attraktive Wohngegenden oder weiter entfernte Vororte, wo die Mieten derzeit noch niedriger sind. Kann nicht gleichzeitig ein neuer wohnortnaher Arbeitsplatz gefunden werden, erhöhen sich Pendelzeiten und -kosten, wodurch die Lebensqualität negativ beeinflusst wird.

Angesichts der beschriebenen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind gezielte politische und wirtschaftliche Maßnahmen erforderlich, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verbessern und damit auch die soziale Gerechtigkeit zu fördern.

Zu diesen wohnungspolitischen Instrumenten könnten angebotsseitige Subventionen, wie der Sozialwohnungsbau oder auch anderweitig öffentlich geförderter Wohnungsbau sein. Die Schaffung neuen Wohnraums ist essenziell, um die Nachfrage zu decken und Preisanstiege langfristig zu begrenzen. Dazu sind Anreize für Investoren und Bauunternehmen notwendig. Im Jahr 1990 gab es noch rund 3 Mio. Sozialwohnungen. Seitdem wurden sie auf knapp ein Drittel reduziert, sodass es heute nur noch etwas mehr als 1 Mio. Sozialwohnungen gibt. Einer der Gründe dafür war die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im gleichen Jahr. Eine erneute Aufstockung des Sozialwohnbaus und auch sonstiger öffentlich geförderter Wohnungsbau würde den Zugang zum Wohnungsmarkt für viele Haushalte wieder öffnen sowie die Flexibilität und die Elastizität im Wohnungsmarkt erhöhen.

Zudem müsste es weiterhin nachfrageseitige bzw. subjektbezogene Subventionen, wie Wohngeld, Baukindergeld oder Mietkaufoptionen geben. Hierdurch würden einkommensschwache Haushalte unterstützt und die soziale Durchmischung in den Städten gefördert sowie einer demokratiefeindlichen Segregation entgegengewirkt. Programme wie Wohngeld oder/und sozialer Wohnungsbau sind entscheidend, um die finanzielle Belastung der Haushalte zu mindern, reichen aber nicht aus, um die strukturellen Herausforderungen der Mobilität mit den Wechselwirkungen auf andere gesellschaftliche Bereiche zu lösen. Eine eingeschränkte Mobilität der Haushalte beeinträchtigt auch die Flexibilität des Arbeitsmarktes, da weniger Menschen bereit oder in der Lage sind, für bessere Jobchancen in andere Regionen zu ziehen. Es bedarf

also eines größeren Angebots an Wohnraum insbesondere in strukturstarken Regionen und eine Strukturstärkung in wohnraumreichen Gegenden.

Eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3% würde voraussichtlich zu einer Zunahme von 18.000 immobilienbesitzenden Haushalten führen. Zudem wäre bei dem Ersterwerb einer Immobilie sogar ein Anstieg um 6% zu erwarten, wenn zusätzlich die Grundsteuer gesenkt werden würde. Bei einer Senkung auf 0% wäre ein zusätzliches Eigentümerpotenzial von 45.000 Haushalten und ein Anstieg der Wohneigentumsquote um 0,5% zu erwarten. Sollten die Transaktionskosten für Immobilienerwerb vergleichsweise hoch bleiben, so würden sich die Effekte auch auf den Vermögensaufbau durch Wohneigentum (zu Beginn des Berufslebens eine kleine Wohnung, dann Verkauf als Grundlage für größere Wohnung...) auswirken. Das kann nur funktionieren, wenn sich bei jedem Verkauf der Wiederverkaufspreis mindestens um die Erwerbsnebenkosten steigert.

Preiseingriffe, wie Mietpreisbremse, Mietpreisdeckel bzw. Mietstopp wurden in Deutschland bereits eingeführt bzw. vorgenommen. Die Mietpreisbremse, gem. § 556 d BGB, wurde 2015 eingeführt, um den rapiden Anstieg der Mietpreise zu begrenzen. Die Regelung erlaubt es Vermietenden in ausgewiesenen Gebieten die Miete bei Neuvermietung nur um maximal 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete zu erhöhen. Insbesondere in mietwachstumsstarken Regionen ist dies wirksam. In den nicht ausgewiesenen Gebieten gibt es weiterhin eine Preiszunahme der Mieten. Die Effekte auf Neubauinvestitionen sind unklar. Der Berliner Mietendeckel trat im Jahr 2020 in Kraft und sollte die Mieten in Berlin für fünf Jahre einfrieren. Das Gesetz wurde jedoch ein Jahr später vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft und aufgehoben.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht, wie sich die Preisobergrenze auf den Wohnungsmarkt auswirken kann. Dabei wird in Abbildung 27 Angebot und Nachfrage nach Wohnraum zu einer bestimmten Qualität und Lage dargestellt. Diese werden in Quadratmetern (Abszisse) und Mietpreis je Quadratmeter (Ordinate) gemessen. Die Kurve a betrachtet dabei die kurzfristige Mietpreisbindung, in der die angebotene Menge an Wohnraum unveränderlich ist und damit nicht vom Mietpreis abhängt. Das Ergebnis ist, dass die gesetzliche Vorgabe einer wirksamen Höchstmiete zu einem Nachfrageüberschuss oder auch Wohnungsmangel oder Wohnungsnot führt, da Angebot und Nachfrage unelastisch aufeinander reagieren. Je länger die Mietpreisbindung ist, umso elastischer reagieren die Angebote auf die Nachfrage und den vorherrschenden Preis, was in der Grafik b verdeutlicht wird. Bei hohen am Markt erzielbaren Preisen ist davon auszugehen, dass zusätzlicher Wohnraum zur Miete angeboten wird, der sonst möglicherweise selbst genutzt worden wäre oder leer gestanden hätte. Hinzu kommt, dass je höher der Marktpreis ist, es sich umso eher lohnt weitere Wohnungen zu bauen. Aber auch die Nachfrage reagiert auf den Marktpreis. Je weniger der Quadratmeter kostet, umso größere Wohnungen können und möchten sich Menschen leisten. Langfristig gesehen, führt dies zu mehr Umzügen. Wie in der Grafik der langfristigen Mietpreisbindung zu sehen ist, führt diese aber auch zu einem höheren Nachfrageüberhang. Es gibt also mehr enttäuschte Nachfragende, deren Wunsch nach einer Wohnung, die sie sich durchaus leisten könnten, nicht in Erfüllung geht, da sie keine Wohnung finden. Dies kann wiederum dazu führen, dass auf den Umzug verzichtet und möglicherweise sogar ein angebotener Arbeitsplatz ausgeschlagen wird, da keine Wohnung in der Nähe gefunden wird. Zudem kann es beim Abschluss eines Mietvertrags zu

Koppelgeschäften, wie der Übernahme von Einrichtungsgegenständen zu überhöhten Preisen, kommen, was zusätzlich die Gefahr einer Diskriminierung bestimmter Personen(-gruppen) birgt.

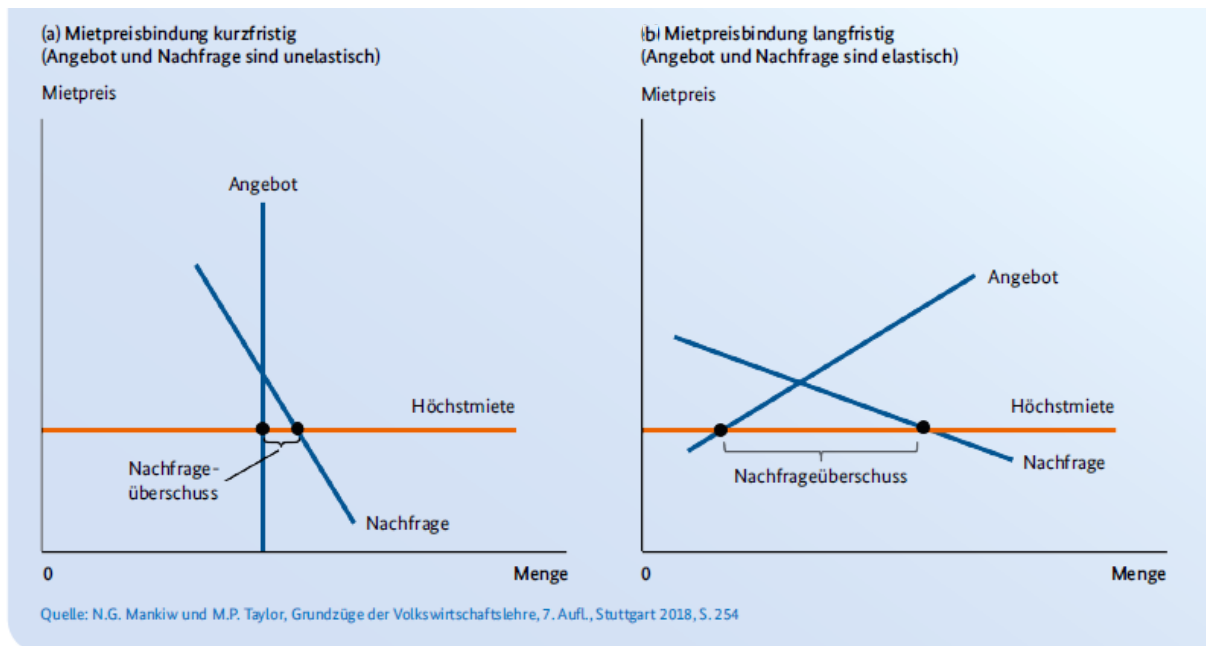


Abbildung 26 Kurz- und langfristige Wirkungen einer Preisobergrenze

Es zeigt sich also, dass Mietpreisregulierungen zwar kurzfristig den Preisanstieg bremsen und somit Mieter*innen entlasten können, jedoch auch negative Effekte mit sich bringen. Zum Teil werden aus Mietangeboten, Kaufangebote, da auf diesem Weg mit entsprechenden Erlösen für die Investoren zu rechnen ist, die eine weitere Verschärfung am Mietwohnungsmarkt auslösen. Das größte Risiko ist die Reduzierung des Wohnungsangebots und dadurch die Verknappung des Wohnraums sowie ein Rückgang der Investitionen in den Wohnungsbau.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die derzeitige Situation des Wohnungsmarktes das Ergebnis verschiedener, teils länger zurückliegender Entscheidungen ist, die sich einerseits gegenseitig überlagern und andererseits kurzfristig kaum ändern lassen. Es muss auf langfristige Lösungen gesetzt werden. Dabei müssen wirtschaftspolitische Entscheidungen die sozialen Folgen beachten, sodass eine sozial gerechtere Entwicklung des Wohnungsmarktes gewährleistet werden kann. Hierzu müssen Mobilitätsbarrieren überwunden und Angebotsprobleme gelöst werden. Nur so kann den weitreichend negativen Konsequenzen für den sozialen Zusammenhalt und die wirtschaftliche Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die drei nachfolgend beschriebenen Beispiele zeigen erste Lösungsansätze, um konstruktiv auf die vorliegenden Probleme des Wohnungsmarktes zu reagieren.

„Welche Konsequenzen erwachsen als konstruktive Modelle aus dieser Wohnraummangellage? – Drei Beispiele“

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und die besondere Betroffenheit von wohnungslosen Menschen, die nicht über materielle Ressourcen verfügen und auch sonst eher Schwierigkeiten in unserer Gesellschaft haben, Ihre Bedürfnisse angemessen berücksichtigt zu finden und zu vertreten, hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass es in der Landschaft der Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII vereinzelt zu kreativen Lösungen gekommen ist, um Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, vor allem die stationäre Hilfe, berichten vermehrt über die „Verstopfung des Hilfesystems“, da Plätze belegt sind, Menschen nicht mehr aufgenommen werden können, bzw. Menschen aus der stationären Hilfe nicht entlassen werden können, sodass der nächste Schritt auf dem Weg in ein Leben unabhängig von Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII im eigenen Wohnraum zu gehen, nicht umgesetzt werden kann. Gleichsam stehen die ambulanten Hilfeangebote vor ähnlichen Problemen und die Menschen kreiseln im Hilfesystem und der nächste Schritt kann nicht gegangen werden.

So hat sich in Hannover 2019 die Stiftung ‚Ein Zuhause‘ gegründet. Die Tätigkeit der Stiftung ist eingebunden in ein soziales Netzwerk. Dazu gehören als ihre Stifter die Soziale Wohnraumhilfe gGmbH und die Dachstiftung Diakonie sowie als ihr Treuhänder der Werkheim e.V. Mit Stiftungsgeldern und Spenden wurde bisher ein Haus mit 15 Wohnungen gebaut und an wohnungslose Menschen vermietet.

Die Soziale Wohnraumhilfe gGmbH schließt mit den wohnungslosen Menschen Untermietverträge ab und ist sowohl für die begleitende, ambulante Betreuung ihrer Mieter und Mieterinnen als auch für den Zustand der Wohnungen verantwortlich. Für dieses Modell wurde ein Housing First Konzept entwickelt, welches drei Jahre wissenschaftlich begleitet wurde. Ein zweites Haus auf dem Pachtgrundstück der Stadt Hannover ist geplant und Spenden werden dafür eingeworben. Dort sollen wohnungslose Frauen mit Kindern und Familien eine Wohnung erhalten können.

In Braunschweig hat die Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten mbH (im Folgenden DWB) eine stationäre Einrichtung der Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII abgerissen und einen Neubau mit 61 Apartments mit 26 m² und Loggia oder Balkon errichtet. Davon werden 45 Plätze stationär belegt und 16 Apartments werden regulär vermietet.

Die Herberge zur Heimat Nienburg e. V. hat ebenfalls aus einer Mangellage heraus, den Schritt in den Immobilienerwerb gewagt und ein Haus in Innenstadtlage saniert und in 10 Apartments umgebaut, die wohnungslosen Frauen zur Verfügung gestellt werden. Dieses frauenspezifische stationäre Angebot deckt einen Teil des mangelnden Wohnraums für Frauen mit entsprechendem Bedarf in Nienburg. Die Anzahl an frauenspezifischen Angeboten in Niedersachsen ist weiterhin sehr überschaubar¹⁷. Stationäre Plätze mit einem bedarfsgerechten, ausschließlichen Angebot für Frauen gibt es bisher nur im Rahmen von acht Plätzen und diese befinden sich alle in Hannover.

¹⁷ Vgl. Karte „Angebote teilweise vorrangige und teilweise sogar ausschließliche Angebote für wohnungslose Frauen in Niedersachsen“ Abb. 20; S. 31

Die drei zuvor genannten Beispiele von Einrichtungen bzw. Institutionen aus dem Helfefeld sind sehr positiv hervorzuheben und sollten andere Träger ermutigen, diese Ansätze aufzugreifen. In den Anlagen zu diesem Bericht finden Sie weitere Informationen zu diesen Bauprojekten, welche beim Fachtag der ZBS Niedersachsen „Wohnraumsituation in Niedersachsen aus Sicht der Hilfen gem. §§ 67 ff. SGB XII“ am 29. Februar 2024 vorgestellt wurden. Dort sind die Kontaktdaten der einzelnen Träger angegeben.

Anhand der Beispiele wird allerdings auch deutlich, dass der langjährige Versuch im Rahmen von Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft, politischem und fachlichen Engagement im Hinblick auf den Wohnungsmarkt und die Ermöglichung von Zugängen zum Wohnungsmarkt für die spezifische Personengruppen nicht mit dem notwendigen Erfolg versehen war. Die Ursachen hierfür sind nach unserer Auffassung in den zusammengestellten Ausführungen dieses Berichts ausgeführt worden.

Vor ca. 20 Jahren wurde die damalige Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH von der NORD LB verkauft und damit, wie an vielen anderen Orten, ein Kurswechsel im Immobilienbereich der öffentlichen Hand vollzogen. Damit wurden auf allen Ebenen Steuerungsoptionen für das Geschehen am Wohnungsmarkt aus der Hand gegeben. Nicht zuletzt die allenthalben heute erkennbaren Folgen, haben das Land Niedersachsen dazu bewogen im Jahr 2024 eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft zu gründen. Die Landeswohnungsbaugesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH hat sich zum Ziel gesetzt, mehr bezahlbaren Mietwohnraum zu entwickeln und zu schaffen. Zum Start ist die Gesellschaft mit 100 Mio. Euro ausgestattet worden, über diverse Kredite soll das Investitionsvolumen auf ca. 450 Mio. Euro ausgeweitet werden. Dies dürfte als ein wichtiger Schritt hinsichtlich des niedersächsischen Wohnungsmarktes einzuordnen sein, kurz- und mittelfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch nicht zu erwarten. Fraglich bleibt, ob es nicht ebenso zur Aufgabe der WohnRaum Niedersachsen GmbH gehören sollte, örtliche/kommunale, gemeinnützige „Baugesellschaften/-interessierte Träger“ bei der Realisierung von Bauvorhaben zu unterstützen. Neben einer übergreifenden Fachexpertise könnten ggf. wirtschaftliche Fördermöglichkeiten bei Bauflächenthematiken (-erwerb) eingebracht und für entsprechende, bedarfsorientierte örtliche Projekte zielführend genutzt werden. Flankiert wird diese Entwicklung in Niedersachsen mit weiteren Förderprogrammen des Landes sowie durch einzelne Kommunen, bei denen z. B. die Region Hannover mit dem Programm „Förderung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand“ (ein Programm, dass gezielt die spezifische Personengruppe in den Blick nimmt) zu erwähnen ist.

Neben den zuvor skizzierten Neubauprojekten sind im Helfefeld der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII versuchen die Leistungserbringer über indirekte Vermietungen den Zugang zu Wohnraum für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten zu ermöglichen.

„Übergangs- und Trägerwohnungen“ – Ansätze, um den Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entgegenzuwirken?

1. Grundlagen und Definition von Übergangswohnungen

Die Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten gemäß §§ 67 ff. SGB XII umfasst alle notwendigen Maßnahmen, um Menschen in besonderen Lebenslagen – soweit sie es nicht von sich aus können – zu helfen, die sozialen Schwierigkeiten zu überwinden, zu mildern oder deren Verschlimmerung zu verhüten. Hierzu gehören auch Übergangs-¹⁸ sowie Trägerwohnungen.

Eine Übergangswohnung ist entsprechend der „Anlage zur Vergütungsvereinbarung“ für Übergangswohnungen in Verbindung mit einer Leistungsvereinbarung zu den Hilfen gem. §§ 67 ff. SGB XII/Rahmenvertrag nach § 80 SGB XII zu schließen. Die Anlage zum Rahmenvertrag definiert die Übergangswohnung als eine Wohnung, die vom Leistungserbringer für den anspruchsberechtigten Personenkreis gem. §§ 67 ff. SGB XII im Rahmen der ambulanten Hilfe zur vorübergehenden Nutzung vorgehalten wird¹⁹. Für Vorhaltemonate (bei >15 Tagen Nichtnutzung entsprechend der Anlage zur Vergütungsvereinbarung) wird eine Pauschale i. H. v. 30 Euro vom Land an die Einrichtungen gezahlt²⁰. In der Anlage zu den Übergangswohnungen wird der Leistungsumfang durch den Anbieter wie folgt ausgeführt: *Der Leistungserbringer trägt im Zusammenhang mit der Vorhaltung von Übergangswohnungen (Sachleistung i. S. v. Ziffer 3.3.3 der Leistungsvereinbarung) die finanziellen Risiken, die durch kurzfristige Leerstände, Forderungsausfall, Vandalismus etc. entstehen mit folgender Maßgabe: Bei den vorgenannten finanziellen Risiken handelt es sich um Kosten, die der Leistungserbringer nicht gegenüber dem Hilfesuchenden realisieren kann, soweit diese Risiken nicht durch Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem BSHG oder Leistungen anderer Sozialleistungsträger abgedeckt sind oder vom Vermieter oder Wohnungseigentümer zu tragen sind* ²¹.

2. Grundlagen zu Trägerwohnungen

Neben den Übergangswohnungen existieren als weiteres Instrument zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII die Trägerwohnungen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die im Rahmen eines Untermietverhältnisses Mietenden im Kontext der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII zur Verfügung gestellt werden. Im Unterschied zu den Übergangswohnungen gibt es im Hinblick auf den mit den Wohnungen verbundenen zusätzlichem Aufwand keine Refinanzierung (vgl. vorheriger Abschnitt), gleichfalls entstehen in Zusammenhang mit der Vermietung vergleichbare wirtschaftliche Risiken, wie bei den Übergangswohnungen.

¹⁸ Vgl. [Serviceportal Niedersachsen](#), Übergangswohnungen als u. a. insb. notwendige Maßnahme

¹⁹ Die Wagnispauschale kann nur abgerechnet werden, wenn eine Untervermietung an eine leistungsberechtigte Person erfolgen soll

²⁰ Im Mai 2017 benannte die Freie Wohlfahrtspflege in Niedersachsen (LAG FW) die Notwendigkeit der Erhöhung dieser sogenannten Wagnispauschale (30 Euro / Monat). Die ZBS hatte im Juni 2017 in einer Stellungnahme eine entsprechende Überarbeitung der Vergütungsvereinbarung empfohlen

²¹ Vgl. [Serviceportal Niedersachsen](#), Übergangswohnungen als u. a. insb. notwendige Maßnahme

Folgende Angebote von Übergangswohnungen gibt es in West- und Ost-Niedersachsen.



²² In der Abbildung ist unter „Diakonisches Werk“ jeweils das Diakonische Werk Hannover gGmbH gemeint

Die zuvor gezeigten Abbildungen weisen nur die Standorte der Übergangswohnungen aus. Die Standorte der Trägerwohnungen sind im Zuge dieser Abfrage nicht aufgenommen worden. Im Wesentlichen werden diese seitens der DWB im Bereich der ZBS Niedersachsen – Regionalvertretung Braunschweig (vgl. blau unterlegte Gebiete in Abb. 29) angeboten. Weitere Informationen hierzu finden sich im Abschnitt 3.b dieses Kapitels.

Welche Zusammenhänge mit der ungleichen Verteilung von Übergangs- und Trägerwohnungen sowie der Ausprägung der regelhaften Angebote der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII bestehen, war nicht Gegenstand der Datenerhebung und -auswertung.

3. Die Situation zum Thema anhand von zwei Beispielen

a. Arbeit in Osnabrück:

Die Soziale Dienste SKM gGmbH²³ in Osnabrück bietet im Rahmen der ambulanten Hilfe Übergangswohnungen für einen Zeitraum von grundsätzlich 3-6 Monaten an. Die Wohnungen werden mit dem Ziel vermietet, wohnungslosen Menschen aus einer sicheren Umgebung heraus die Suche nach eigenem Wohnraum zu ermöglichen und sie ggf. dabei zu unterstützen. Durch die prekäre Wohnraumsituation gelingt es allerdings nicht immer, die Menschen in dieser Zeit in eigenen Wohnraum zu vermitteln. In Einzelfällen verlängert sich die Verweildauer, da das Mietverhältnis auf Grund von fehlendem, dauerhaft anzumietendem Wohnraum nicht beendet wird.

Die Wohnungen werden vollmöbliert und zu einem pauschalierten Preis vermietet, damit der Aufwand für die Beschaffung eigener Möbel reduziert bzw. auf den Einzug in den dauerhaften Wohnraum verschoben wird und kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand für Nebenkostenabrechnungen anfällt. Die Mieten der Übergangswohnungen werden im Rahmen der Vermietung über die Kosten der Unterkunft (im Folgenden KdU) vom Job-Center, gem. § 22 SGB II, oder vom Sozialamt, gem. § 35 SGB XII, gewährleistet. Mittlerweile werden nur noch Einzelwohnungen vermietet, frühere Wohngemeinschaften brachten häufig Konflikte mit sich, die so vermieden werden. Der Standard der Wohnungen entspricht dem durchschnittlichen Niveau in diesem Preissegment auf dem Markt.

Eine Ausweitung in diesem Bereich ist derzeit nicht geplant, da das Vermietungsrisiko beim Leistungserbringer liegt und über die vom Land finanzierten Wagniskosten, für die Vorhaltung von Übergangswohnungen, dieses Risiko nicht ausreichend abgesichert ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsaufwand für Übergangswohnungen erheblich.

Es stellt sich die Frage, was im Anschluss an das Übergangswohnen folgen kann, insbesondere für vorgealterte wohnungslose Menschen. Die Chancen für diese Personengruppe sind auf dem freien Wohnungsmarkt ebenfalls sehr gering. Die reguläre Altenhilfe bietet keine Alternative. So sind in Osnabrück im Herbst 2020 die „Lebensplätze“²⁴ entstanden. Sieben Apartments im Erdgeschoss in barrierefreier Bauart werden durch begleitende ambulante Hilfe i. S. d. §§ 67 ff. SGB für die genannte Zielgruppe angeboten, so dass z. B. die erste eigene Wohnung mit 65 Jahren²⁵ Realität werden konnte. Ziel ist ein

²³ Soziale Dienste SKM gGmbH | SKM Osnabrück (skm-osnabrueck.de).

²⁴ Wohnprojekt „Lebensplätze“ | SKM Osnabrück (skm-osnabrueck.de).

²⁵ [Zeitungsartikel in der "abseits": Die erste eigene Wohnung mit 65.](#)

unbefristetes Wohnen im Rahmen der §§ 67 ff. SGB XII so lange keine sehr ausgeprägte Pflegebedürftigkeit i. S. des SGB XI vorliegt und ggf. eine umfassendere, pflegerische Versorgung an anderer Stelle genutzt werden soll. Im Jahr 2022 wurde auf Grundlage des Landesrahmenvertrages ein Antrag auf Verstetigung und Anerkennung gem. §§ 67 ff. SGB XII gestellt, über den noch nicht entschieden wurde.

b. Arbeit in der Region Braunschweig:

In Braunschweig betreibt die DWB ca. 70 Wohnungen, die sie als Hauptmieterin angemietet hat und an Anspruchsberechtigte nach §§ 67 ff. SGB XII ohne Befristung untervermietet. Indem die DWB die Stellung der Hauptmieterin einnimmt, übernimmt sie die Haftung für die Schäden, die durch Verschulden der Untermietenden entstehen, gem. § 540 II BGB, gegenüber den Vermietenden und eröffnet den Anspruchsberechtigten so den Zugang zum umkämpften Wohnungsmarkt. Sie bildet eine Brücke zwischen Wohnungsmarkt und hilfsbedürftigen Menschen. Von Anfang an wird mit dieser Arbeit das Ziel verfolgt, dass Wohnende auch Hauptmietende werden. Die Mieten der sog. „Trägerwohnungen“ werden im Rahmen der Untervermietung über die KdU vom Job-Center, gem. § 22 SGB II, oder vom Sozialamt, gem. § 35 SGB XII, gewährleistet. Eine begleitende und stabilisierende sozialarbeiterische Unterstützung erfolgt im Einzelfall auf Grund der Anspruchsberechtigung gem. §§ 67 ff. SGB XII und/oder des Ambulant Betreuten Wohnens im Rahmen des SGB IX.

5. Einordnung und Forderungen für die Zukunft:

Übergangswohnungen, wie in Osnabrück und Trägerwohnungen, wie in Braunschweig schaffen es, trotz fehlendem, nicht zugänglichem bzw. zielgruppenspezifischem Wohnraum, Menschen von dem Leben auf der Straße und aus anderen prekären Lebensverhältnissen zu holen.

Übergangs- und Trägerwohnungen stehen den hilfesuchenden Menschen jedoch nur für einen Übergangszeitraum zur Verfügung. Solche unterschiedlich ausgeprägten Nutzungsverträge sind jedoch Sonderformen, die der gegenwärtigen Situation am Wohnungsmarkt geschuldet sind, letztlich aber den Erwartungen der Menschen, direkt ein eigenverantwortliches Mietverhältnis abzuschließen, und deren Rechtsanspruch auf eine gleichberechtigte Stellung als Mietende, nicht gerecht werden. Diese Erwartung und der deutliche Wunsch der wohnungslosen Menschen nach eigenem Wohnraum²⁶ müssen handlungs- und zielleitend für die Ausgestaltung der Hilfen gem. §§ 67 ff. SGB XII sein. Es gilt, hierfür die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen.

Sofern Wohnungen weiterhin und hauptsächlich von bzw. über soziale Träger gestellt werden sollten, erscheint es zielführend, die Risiken hinsichtlich Akquirierung, Instandhaltung, Mietausfällen und Versicherungen (gegen Schadensersatzforderungen) usw. entsprechend zu kompensieren.

²⁶ Vgl. BAG W Statistikbericht 2022: Zu Lebenslagen wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in Deutschland – Lebenslagenbericht; S. 18 ff.

Seit Jahrzehnten ist bekannt²⁷, dass es – auch finanziell – um ein Vielfaches günstiger ist, den Menschen so schnell wie möglich wieder zu einem eigenständigen Leben zu verhelfen – auf das sie ein Recht haben und das sie sich so sehr wünschen²⁸. So könnten sie wieder mehr Teilhabe an der Gesellschaft erfahren.

Zur Begleitung in ein selbstbestimmtes Leben sollten sie daher „normale“ Mietende eines eigenen, selbst zu verantwortenden Rückzugsortes sein. Am Willen der Einrichtungsträger, der Sozialarbeitenden oder gar der Hilfesuchenden selbst fehlt es nicht. Aber die Alternative einer „normalen“ Wohnung, geschweige denn eine Auswahl an Wohnungen, gibt es am Markt sehr selten²⁹. Das Ziel der Wohnungslosenhilfe, die Klient*innen aus der Wohnungslosigkeit heraus in eine eigene Wohnung zu begleiten, ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht in dem erforderlichen Maß zu verwirklichen. Den Sozialarbeitenden bleiben an dieser Stelle wenig Optionen. Die vorhandenen Möglichkeiten am Wohnungsmarkt führen oftmals zu „Mangelverwaltung“ und letztlich zu nicht zufriedenstellenden „Zwischenwohnformen“ für wohnungslose Menschen.

Die grundsätzliche Forderung nach bezahlbarem Wohnraum muss als Ausprägung von Art. 1 Abs. 1 GG von der Gesellschaft gestellt, von der Politik gewollt und so geregelt werden, dass Wohnungen langjährig sozialgebunden und diese für den Bedarf der vorhandenen Zielgruppen (insb. fehlen Wohnungen für Einpersonenhaushalte³⁰ und große Familien) vorhanden sind. Unter der Voraussetzung, dass überhaupt eine Chance auf Wohnraum besteht, kann der hilfesuchende Mensch mit Unterstützung durch Sozialarbeit im Rahmen der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII den Schritt (Erlangung von mietrechtlich abgesichertem Wohnraum) näherkommen und damit die Überwindung der jeweiligen problematischen Lebenssituation erreichen.

Ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an bezahlbarem und adäquatem Wohnraum ist zwangsläufig eine Voraussetzung³¹, die geschaffen werden muss, um der Sozialarbeit zu ermöglichen Menschen in besonderen Lebenslagen in Verbindung mit sozialen Schwierigkeiten zu unterstützen, diese zu überwinden.

Aus den bis hierher zusammengestellten Beiträgen werden bereits einzelne Handlungsansätze zur Problemlösung und die dafür notwendigen Rahmenbedingungen deutlich. Auf einen weiteren Baustein wird im kommenden Abschnitt eingegangen.

²⁷ Vgl. bereits z.B. in „Das trostlose Leben der Karin P.“ von Christine Swientek, 1985, S. 141 ff., Kap. IX. „Was kostet eine Pennerin? oder: Lebenslänglich für den Staat“; s. auch o.g. GISS Gutachten, S. 25 ff. Die Kosten für Wohnungen sind gestiegen, desgleichen aber auch die Unterstützungskosten (Kosten der Einrichtungen wie Baukosten und Löhne der Bearbeitenden), so dass die Kalkulationen schon von 1985 [Swientek] und 1997 [Busch-Geertsema] vom Ergebnis her auf die heutige Situation anwendbar bleiben.

²⁸ Vgl. den Trailer des aktuellen Films [Hausnummer Null](#).

²⁹ Vgl. Abschnitt „Wohnungsmarktentwicklung: Anknüpfungspunkte für die Wohnungmarktpolitik“ S. 38 ff.

³⁰ Vgl. Abschnitt „Wohnungsmarktentwicklung: Anknüpfungspunkte für die Wohnungmarktpolitik“ S. 38 ff.

³¹ Vgl. [Stellungnahme](#) des Nds. Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung zum Referentenentwurf des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit vom 25.03.2024; [Forschungsbericht](#) / Bundesministerium für Arbeit und Soziales, FB534, „Entstehung, Verlauf und Struktur von Wohnungslosigkeit und Strategien zu ihrer Vermeidung und Behebung“ von V. Busch-Geertsema, J. Henke, A. Steffen, M.-T. Reichenbach, E.-U. Ruhstrat, S. Schöpke, N. Krugel, 2019, S. 215 f., 8.13.

Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden

Zusammenfassung einer empirischen Evaluation in mehreren Phasen, Jörg Paninka, Cogitaris GmbH

Eckdaten der Evaluation

In der Zeit von Januar 2021 bis September 2023 hat die Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden 153 Wohnungssuchenden (bzw. 184 Einzelpersonen) eine Wohnung vermittelt. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes im Sinne der entsprechenden Niedersächsischen Verordnung ist dies ein großer und nicht unbedingt zu erwartender Erfolg.

Um aus der Arbeit in Göttingen zu lernen und so auch Erkenntnisse für die Ausgestaltung von Wohnraumakquise in den Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII auf Landesebene zu erhalten, wurde in Göttingen eine empirische Studie durchgeführt.

Alle Anfragen bei der Wohnraumvermittlung in den Jahren 2021 bis 2023 wurden dokumentiert. In einer ersten Phase der Evaluation werden diese Dokumentationen erfasst und quantitativ ausgewertet.

In einer zweiten Phase der Studie werden Wohnraumsuchende interviewt, die in den Jahren 2021, 2022 und 2023 eine Anfrage bei der Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden gestellt haben. Zwischen Februar und Juni 2024 wurden 7 zufällig ausgewählte vermittelte und 5 nicht vermittelte Personen in Form narrativer Interviews befragt. Sie schildern in den Interviews ihre persönliche Situation zum Zeitpunkt der Anfrage, den Prozess der Vermittlung und ihre heutige Lage.

Ergänzend werden in einer dritten Phase Vermietende befragt, deren Wohnungen vermittelt werden.

Persönlicher Hintergrund der Befragten

Die Wohnraumvermittlung wird mit teilweise dramatischen Schicksalen und komplexen Problemen konfrontiert. Die Wohnungssuchenden kommen oft tief erschüttert, geradezu traumatisiert und meistens ohne die Hoffnung, selbständig eine Wohnung zu finden, auf die Wohnraumvermittlung zu.

Zum Zeitpunkt ihrer Anfragen leben die meisten Wohnungssuchenden als „Geduldete“ bei Freunden oder Bekannten, in sozialen Brennpunkten oder stehen akut vor der Kündigung bzw. Räumung ihrer Wohnung. Viele leben in Notunterkünften, sind obdachlos oder stehen vor der Entlassung aus einer JVA.

Nach verschiedensten Krisen fehlen allen befragten Personen objektiv die notwendigen Selbsthilfekräfte im Sinne des §§ 67ff. SGB XII, um eine Wohnung zu beschaffen oder zu erhalten. Hinzu kommen unsichere wirtschaftliche Lebensgrundlagen, gewaltgeprägte Lebensumstände, Entlassung aus einer geschlossenen Einrichtung oder vergleichbar nachteilige Umstände.

Dennoch gelingt es in Göttingen mit äußerst beschränkten personellen Möglichkeiten, in knapp 3 Jahren 184 dieser Menschen in ein reguläres Mietverhältnis zu vermitteln.

Erfolg der Wohnraumvermittlung

Insgesamt sind sich alle Wohnungssuchenden einig, dass die Wohnungsvermittlung des Diakonieverbandes eine entscheidende Rolle gespielt hat, um aus schwierigen Lebenssituationen herauszukommen und eine neue Perspektive zu finden. Die Einschätzungen der Wohnungssuchenden zeigen deutlich, dass ohne die Unterstützung der Wohnungsvermittlung ihre Chancen, eine Wohnung zu finden, äußerst gering gewesen wären. Sie sind sehr dankbar, wenn ein Mietvertrag vermittelt werden konnte.

Fehlende Selbsthilfekräfte zeigen sich übrigens nicht nur darin, bestimmte Anforderungen nicht eigenständig bewältigen zu können, sondern schon darin, die Notwendigkeit einer Anforderung überhaupt zu erkennen. Viele Befragte haben z. B. keine Informationen über ihre Schufa bzw. glauben, dass die Schufa gar keine Rolle für den Abschluss ihres Mietvertrages gespielt hätte. Faktisch ist es jedoch so, dass die Wohnraumvermittlung in allen Fällen dafür sorgt, dass die Vermietenden auf die Schufa verzichten. Dies gelingt der Vermittlung durch jahrelanges Netzwerken.

Netzwerkarbeit: Verbindlichkeit und Vertrauen schaffen

Die Wohnraumvermittlung in Göttingen pflegt einen Pool an Vermietenden.

Die Mitarbeitenden der Diakonie stehen in stetigem Kontakt mit ihren Ansprechpersonen auf Seite der Vermietenden. So entsteht Vertrauen, dass die „richtigen“ Mietinteressenten geschickt werden. In der Auswahl dieser Interessenten liegt eine ganz wesentliche Aufgabe der Wohnraumvermittlung, denn wenn das Objekt nicht zum Menschen passt, wird das Mietverhältnis enden.

Die wirtschaftliche Lage der Interessenten ist in der Regel prekär. Die Wohnraumvermittlung sorgt für Sicherheit, weil es in der Regel um Empfänger von Transferleistungen geht, hinter denen die gesetzlichen Ansprüche stehen. Die Wohnraumvermittlung erschließt finanzielle Quellen, klärt die administrativen Anforderungen und erledigt den „Papierkram“. Für die Vermietenden wird so alles ganz einfach und bequem und auch finanziell relativ risikolos – nur deshalb ist z. B. die Schufa unnötig.

Verbindung zwischen Vermittlung und Sozialarbeit im Sinne des §§ 67ff. SGB XII

Aber auch wenn es (bisher) zu keiner Vermittlung gekommen ist, zeigen sich vielfältig positive Effekte: Die Wohnungssuchenden erfahren eine starke Unterstützung durch die Vermittelnden. Diese unterstützen nicht nur bei der praktischen Wohnungssuche, sondern fungieren oft auch als Mentoren, zentrale Stabilisationsfaktoren und motivieren die Wohnungssuchenden, den Prozess der Vermittlung durchzustehen. Die Vermittelnden nehmen sich Zeit für persönliche Gespräche, hören den Wohnungssuchenden unvoreingenommen und losgelöst von den sozialen Problemlagen i. S. §§ 67 ff. SGB XII zu und zeigen Verständnis für ihre individuellen Bedürfnisse und Herausforderungen. Sie ermutigen und unterstützen die Wohnungssuchenden durch den oft langwierigen und emotionalen Prozess der Wohnungssuche und stellen darüber hinaus Verbindungen zum Hilfesystem her.

Durch regelmäßigen persönlichen Kontakt entsteht emotionaler Halt. So wachsen Bindung und für die weitere Inanspruchnahme von Hilfen grundlegendes Vertrauen. Vertrauen auch darin, dass die

Wohnraumvermittlung alles daransetzt, eine Wohnung für die Wohnungssuchenden zu finden. Der regelmäßige Kontakt ist aber auch die Grundlage einer professionellen und objektiven Beziehung zwischen beiden Seiten.

Die Wohnraumvermittlung führt also zur Stabilisierung in höchst problematischen Lebenssituationen, trägt damit zur Vermeidung einer Verschlimmerung bei und befördert die Annahme von weiterführenden Hilfestellungen im Kontext der sozialen Problemlagen. Die Wohnraumvermittlung ist damit auch i. S. der Hilfen nach §§ 67 ff SGB XII tätig.

Ein entscheidender Vorteil der Wohnraumvermittlung in Göttingen besteht jedoch in dem nahtlosen Übergang zur professionellen Sozialarbeit des Diakonieverbandes. Zu vermittelnde Personen können bei Bedarf zur Sozialarbeit begleitet werden, was ihren emotionalen Halt fördert und stärkt.

Modellprojekt Wohnraumvermittlung

Der Diakonieverband Göttingen-Münden zeigt, wie in dem ausgesprochen schwierigen Umfeld einer Universitätsstadt, in der auf knapp 120.000 Einwohner*innen allein ca. 31.000 Studierende kommen, eine große Anzahl von Menschen in feste Mietverhältnisse vermittelt werden konnten, die auf dem freien Wohnungsmarkt keinerlei Chance hätten.

Um diese Aufgabe zu erfüllen, sind einige Anforderungen an der Schnittstelle zwischen Wohnungssuchenden und ihren Bedürfnissen sowie den Vermietenden und ihren Erwartungen zu erfüllen. Der vollständige Bericht zeigt detailliert diese Bedürfnisse der Wohnungssuchenden und die Erwartungen der Vermietenden, die durch die erfolgreiche Wohnraumvermittlung in Deckung gebracht werden.

Der vollständige Bericht Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden wird im Rahmen einer Fachveranstaltung am 16. Januar 2025 vorgestellt. An der Fachveranstaltung kann über folgenden Link teilgenommen werden:

(offener Zoom Link: [Diakonie Impulszeit](#)): Ergebnisse Studie Wohnraumvermittlung Göttingen

Im Anschluss wird der Bericht über die Homepage des [Diakonieverbandes Göttingen-Münden](#) und des [Diakonischen Werkes evangelischer Kirchen in Niedersachsen e. V.](#) veröffentlicht.

Die Wohnraumvermittlung des Diakonieverbandes Göttingen-Münden

Seit 1983 unterstützt der Diakonieverband Göttingen-Münden von Wohnungslosigkeit betroffene oder bedrohte Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten bei ihrer sozialen, gesellschaftlichen und beruflichen Teilhabe mit konkreten Leistungen im Sinne §§ 67 ff. SGB XII (Tagesaufenthalt/Sozialarbeit).

Unter anderem hält der Diakonieverband ein im Wesentlichen durch Spenden und Fördermittel finanziertes Wohnraumvermittlungsangebot bereit. Die Wohnraumvermittlung wird momentan lediglich über eine geringfügige Beschäftigung abgebildet.

Die Wohnraumvermittlung hat auf der einen Seite die Aufgabe, Kontakt mit potenziellen Vermietenden aufzunehmen und zu pflegen. Auf der anderen Seite ist die Wohnraumvermittlung im Rahmen der personellen Möglichkeiten für die Suchenden erreichbar und ansprechbar. Der gesamte Prozess über das Kennenlernen, die Vermittlung, die Begleitung, die Unterstützung bis zur Problemlösung wird als Aufgabenstellung gesehen und entsprechend den Ressourcen ausgestaltet.

Durch die Arbeit des Diakonieverbandes (Leistungsangebot i. S. der §§ 67 ff. SGB XII) werden sowohl Leistungsansprüche als auch andere im Kontext der Vermittlung relevante Fragestellungen wie z. B. Mietbescheinigungen oder Anträge auf Kautions- und Mietübernahme bearbeitet. Der Diakonieverband vermittelt darüber hinaus unterstützende Dienstleistungen oder weitergehende Maßnahmen wie z. B. ambulante Hilfen, Realisierung von Wohngeldansprüchen, Alltagsbewältigung, Begleitung bei Terminen, Maßnahmen zum Erhalt der Wohnung in Krisensituationen oder zur Haushaltsführung.

Fazit und Schlussfolgerung

In den vergangenen drei bis vier Jahren ist im Grunde keine Woche vergangen, in der nicht über die problematische Situation am Wohnungsmarkt bzw. im Kontext des Wohnungsbaus berichtet wurde. Hatte bereits in den Jahren davor die insbesondere in Berlin lebhaft geführte Debatte um Mietpreisbremsen oder Enteignungen Fahrt aufgenommen, so hat sie im Anschluss ganz Deutschland erreicht. Losgelöst von Fragen des Zuzugs von Menschen (der stark von politischen Zusammenhängen in der Gegenwart und der Zukunft abhängig ist), sind andere Faktoren und deren Folgen, wie z. B. die demographische Entwicklung, die Entwicklung der Haushaltsgrößen und Einkommen sowie die Veränderung bei kommunalen, gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften, der Bestandsentwicklung an Sozialwohnungen und die Folgen der Abschaffung der ursprünglichen Wohngemeinnützigkeit, keine Überraschung.

Diese Zusammenhänge sind in den wissenschaftlicheren Abschnitten dieses Berichtes zusammengefasst und herausgearbeitet worden und bedürfen keiner weiteren Kommentierung. Deutlich wird, dass es zur Lösung der sehr großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt nicht den „einen Ansatz“ gibt. Die Problemlage ist nicht „nur“ für ohnehin schwer belastete Zielgruppen von hoher, existenzieller Relevanz, sondern hat längst breite Bevölkerungsgruppen erreicht. Es ist ausgeführt worden, welche Zusammenhänge zwischen dem selbst gebauten Eigenheim und der frei gewordenen Wohnung bestehen und wie sich diese Verschiebungen zwischen den einzelnen Angebotssegmenten auswirken. Es formt sich das Bild eines Uhrwerkes, in dem die einzelnen Zahnräder ineinandergreifen und überall etwas „verstellt“ wird. Die Forderung nach einer „konzertierten Aktion“ wäre hier noch eine zu schwache Formulierung, um die erforderlichen Entwicklungsansätze gemeinsam voranzubringen und vor allem zu beschließen. Dabei

bleiben dennoch weitere Faktoren, wie bspw. Krieg und weltwirtschaftliche Entwicklung, die als Erschwerisfaktoren einzukalkulieren wären.

Das Bundesamt für Statistik hat im Juli 2024 darauf hingewiesen, dass es zum Stichtag 31.01.2024 rund 439.500 untergebrachte wohnungslose Personen in Deutschland gegeben hat. Bei dieser Zahl handelt es sich um die Menschen, die auf Grund der aktuellen Lebenssituation in vorübergehend überlassenem Wohnraum, Not- und Gemeinschaftsunterkünften oder in (teil-)stationären Einrichtungen untergebracht wurden. Nicht berücksichtigt sind dabei Menschen, die z. B. wohnungslos sind, aber nicht im Kontakt mit einer Einrichtung o. ä. standen, die bei Bekannten unterkommen konnten (die sog. Sofahopper“) aber keinen gesicherten Wohnraum haben, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebenden Menschen oder jene, die ohne jedes Obdach auf der Straße leben.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, hat sich damit die Zahl gegenüber den Vorjahren weiter erhöht (2023: 372.000, 2022: 178.100).³² Zwar wird davon ausgegangen, dass vor allem die Verbesserung der Datenlage, verbunden mit der Berücksichtigung von geflüchteten Personen aus der Ukraine, zur Steigerung beigetragen hat, dennoch gibt es z. B. seitens der BAG W Datenmaterial und Berechnungen, die über diese Zahlen von Destatis deutlich hinausgehen. In der Tendenz wird ersichtlich, dass es sich nicht um eine kleiner werdende Problematik handelt, im Gegenteil.

Beim konkreten Blick auf Niedersachsen ist zunächst festzustellen, dass die Wohnraumproblematik in ihren Auswirkungen keine andere ist als insgesamt in Deutschland. An der Schnittstelle zu den Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII sind einige Aspekte hier noch einmal herauszuheben. So unterstreichen die Informationen aus den Abfragen/Befragungen der Einrichtungen zu frauenspezifischen Handlungsansätzen bzw. zur Unterstützung beim Erhalt/der Suche nach einer Wohnung den konzeptionellen Weiterentwicklungsbedarf. Der spezifische Bedarf einzelner Personengruppen innerhalb der Gesamtzielgruppe sollte weiterhin vertiefend in den Blick genommen und der Bedarf in den Mittelpunkt der Entwicklungen im Hilfesystem, hier der wohnraumbezogenen Arbeit, gesetzt werden. Die Ausführungen haben verdeutlicht, dass verschiedene, bedarfsbezogene Aspekte der Menschen noch nicht entsprechend aufgegriffen wurden. Kooperationen zwischen den Leistungserbringern und der Wohnungswirtschaft sowie den weiteren Beteiligten sind noch konsequenter auszubauen, ggf. auch über verbesserte personelle Optionen. Von guter, erfolgreicher Zusammenarbeit wird berichtet, diese sollte aus den oftmals eher informellen, sporadischen Kooperationen noch deutlich stärker in verbindliche Formen gebracht werden. Zu prüfen wäre, ob zwischen den institutionellen Systemen (Wohlfahrtspflege und Immobilienwirtschaft) die „Augenhöhe“ und die „Sprache“ schon das erforderliche Maß erreicht haben, zum gegenseitigen Verständnis führen oder ob noch „Brücken gebaut“ werden müssen.

Die Informationen aus der Studie zum Thema Diskriminierung unterstreichen auf traurige Weise die Annahmen bzw. bisher vorliegenden Einschätzungen und Kenntnisse zu den Zugangsbarrieren für Menschen aus dem Hilfefeld. Hier gilt es für alle Akteure im System gemeinsam mit den wohnungssuchenden

³² [Untergebrachte wohnungslose Personen - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Presseportal/Neuerscheinungen/Pressemitteilungen/2024/07/24_07_2024_01.html)

Menschen Position zu beziehen und entsprechende Konzepte und Formate zum Abbau dieser Vorurteile und Vorbehalte zu erarbeiten und umzusetzen.

Unter den aktuellen Gegebenheiten ist mit dem Zubau der allein in Niedersachsen benötigten ca. 50.000 Wohnung aus wirtschaftlichen und personellen Zusammenhängen nicht zu rechnen. Gleichzeitig verschärfen einzelne Marktfaktoren gegenwärtig die Marktsituation, so dass dem Neu-/Zubau eine noch größere Bedeutung zukommt. Die Expert*innen unterstreichen dabei, dass parallel mehrere Lösungsansätze verfolgt werden müssen, subjekt- und objektbezogene (Förder-) Maßnahmen. Hier sind Politik und Akteure des Hilfefeldes sowie die Immobilienbranche gleichermaßen gefordert. Die drei skizzierten Bauprojekte zeigen auf, unter welchen Voraussetzungen auch adäquater Wohnraum für die Zielgruppe erstellt werden kann. Diese Hinweise sollten in der Breite aufgegriffen werden, der Handlungsspielraum (z. B. beim Thema Baugrundstücke) scheint gegeben zu sein.

Offen bleibt an dieser Stelle die Frage, welche Konsequenzen der Mangel an Wohnraum bei den Sozialarbeitenden im Hilfefeld auslöst. Wenn das zentrale Ziel der ratsuchenden, wohnungslosen Menschen der Bezug einer Wohnung ist, dieser Wunsch, dieses persönliche Ziel aber dauerhaft auf Grund der Marktgegebenheiten, der Vorurteile, der nicht vorhandenen Zugangschancen, verwehrt bleibt, dürfte dies nicht ohne Konsequenzen für die Mitarbeitenden und die Handlungsansätze bleiben. Hieraus könnten sich sehr wesentliche Kritikpunkte (etwaige Stufenmodelle, langer Verbleib in der Stationären Hilfe usw.) an den etablierten Hilfen begründen lassen. Vor dem Hintergrund der im Bericht skizzierten Gesamtzusammenhänge erscheint eine solche Kritik nicht zielführend, da sie das Problem des Wohnungsmarktes zu einem Problem der Sozialarbeit umdeutet. Hier erscheint ein „Paradigmenwechsel“ notwendig, der das Wohnungsmarktpproblem korrekt adressiert.

Wie kann es weitergehen?

Niedersachsen verfügt im Grundsatz über ein gut aufgestelltes System der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII. Mit dem Anfang 2022 unterzeichneten Landesrahmenvertrages wurde erstmals eine eigenständige Grundlage für der Erbringung von spezifischen Leistungen im Handlungsfeld der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII zwischen den Vertragsparteien in Niedersachsen geschlossen. Von der neu eingerichteten GK 67 werden zukünftig alle leistungsrechtlichen/inhaltlichen Entwicklungen beschlossen.

Somit wurde in Niedersachsen die Eigenständigkeit dieser Hilfen, durchaus in Abgrenzung zu den Angeboten der Eingliederungshilfe, deutlich hervorgehoben. Die Vertragsparteien haben mit diesem Rahmenvertrag die partnerschaftliche Zusammenarbeit betont und wollen gemeinsam weiterhin darauf hinwirken, dass flächendeckende, bedarfsgerechte, diskriminierungsfreie, vergleichbare und inklusiv ausgerichtete Leistungsangebote geschaffen werden, die eine umgehende Leistungserbringung, letztlich eine Überwindung von Wohnungslosigkeit bzw. der besonderen Lebensverhältnisse in Verbindung mit sozialen Schwierigkeiten ermöglichen.

Der vorliegende, niedersächsische Rahmenvertrag schafft die Grundlage dafür, dass die Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten von den Rahmenvertragsbeteiligten schrittweise neu geregelt und vereinbart werden. Dies erfolgt im Austausch zwischen den Vertragsparteien sowie unter

Hinzuziehung weiterer Expertisen und gemeinsam mit Initiativen von lebenswelterfahrenen Personen bzw. entsprechenden Interessenvertretungen (i. S. d. § 67 SGB XII).

Hiervon ausgehend wurde im Frühsommer 2022 eine UAG GK 67 eingerichtet. Seit Juni 2022 wurde sehr kontinuierlich an den mit den gegebenen Leistungsbeschreibungen des Rahmenvertrages verbundenen Fragestellungen zur redaktionellen und auch inhaltlichen Weiterentwicklung gearbeitet.

Die GK 67 hat nicht nur die konkreten Arbeitsergebnisse entgegengenommen und beschlossen, sondern auch weitere Arbeitspakete/Aufträge, die von der UAG identifiziert wurden, an die UAG zur Bearbeitung übertragen.

Zu diesen Aufträgen gehört dabei das Arbeitspaket/der Themenkomplex „Wohnen“, mit verschiedenen Aspekten u. a. der „Wohnraumakquise“.

Nicht erst durch die Debatte um neue sozialpädagogische Handlungsansätze (wie z. B. Housing First) wird deutlich, welche Relevanz das Thema „Zugänge zum Wohnungsmarkt“ und damit verbunden die Frage der Erreichbarkeit der Überwindung der Problemlagen i. S. des § 67 SGB XII hat. In der Fachdiskussion der UAG sind sich alle Beteiligten einig, dass sich hier eine sehr wesentliche Fragestellung verbirgt, die im Kontext der Beseitigung von Wohnungslosigkeit (siehe auch EU-Entschließung Ende 2020, „Bekämpfung der Obdachlosigkeit und zur Beendigung der Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt in der EU“) von herausragender Relevanz für diese Zielerreichung einzuordnen ist.

Auf der Grundlage der in diesem Bericht zusammengetragenen Informationen, Perspektiven und Argumente erscheint es zielführend, neben allen wohnungsmarktpolitischen Forderungen und Ansätzen, den Konzeptansatz der „Wohnraumakquise“ im Kontext der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII aufzugreifen. Erste „zarte“ Ansätze zum Thema „Wohnraumakquise“ bzw. der Wohnraumvermittlung sind in diesem Bericht bereits angeklungen und in einzelnen Bundesländern oder Regionen zu verzeichnen. Diese Ansätze sollten genutzt und in einer zielgerichteten Entwicklung von Beteiligten an der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII aufgegriffen werden. Dieser Handlungsansatz könnte wichtige Erkenntnisse bzgl. der unmittelbaren Gewinnung von Wohnraum, zum Abbau von Zugangsbarrieren, zur grundsätzlichen Ausgestaltung eines solchen Arbeitsansatzes, der Verortung innerhalb des Systems liefern und vor allem Wohnraum für wohnungssuchende Menschen mit sich bringen. Diese Entwicklung wäre somit, neben den politisch notwendigen Maßnahmen zum Wohnungsmarkt, ein ergänzender Handlungsansatz aus dem System der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII, um dem grundsätzlichen Ziel einer Gesellschaft ohne wohnungslose Menschen näher zu kommen.

Eine gute Zukunft – eine Vision

Ausarbeitung von Jürgen Schneider, Lebensweltexperte in eigener Sache

Menschen haben einen Anknüpfungspunkt in der Gesellschaft. Sie kennen die niederschweligen und barrierefreien Anlaufstellen und erreichen sie einfach und den ganzen Tag über. Sozialarbeitende in

aufsuchender Arbeit erleichtern den Kontakt dorthin. Hilfesuchende können ankommen und sich stabilisieren.

Es gibt genug und bezahlbare Wohnungen. Politische Debatten über Housing First sind nicht mehr notwendig. Sozialwohnungen sind immer vorhanden, ein gewisser Prozentsatz bleibt im Mietpreis und dadurch in der sozialen Belegung dauerhaft gebunden. Wartelisten gibt es nicht mehr; die Entscheidenden sind sich einig: Wer sich in prekären Lebensverhältnissen befindet, hat Vorrang, dem Menschen wird sofort herausgeholfen. Probleme werden erkannt und Zugänge hergestellt.

Leere Büroräume und sonstige Firmengebäude werden von den Eigentümer*innen in Wahrnehmung ihrer Pflichten i. S. d. Art. 14 II GG in Wohnungen umgebaut und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Das Baurecht ist so geändert, dass eine Nutzungsänderung in diesen Fällen leicht möglich ist. Der neu geschaffene Wohnraum ist im normalen Stadtbild integriert, so dass die Menschen auch räumlich in der Mitte der Gesellschaft ankommen können.

Sozialarbeitende wollen gerne in der Wohnungslosenhilfe arbeiten, es gibt keine Befristungen mehr in den Arbeitsverträgen und genug Personal im Helfefeld. In möglichst flachen Hierarchien sind die Strukturen in den Einrichtungen so geändert, dass Probleme besser gelöst werden können. Sobald jemand um Hilfe bittet, kann man sich ihm zuwenden. Sie sind gut vorbereitet auf die besonderen Lebenslagen, in denen sie die Menschen vorfinden, und können fachlich geschult einordnen und sachlich und gerecht handeln. Um ihre Stabilität nicht zu gefährden, bekommen sie eine ständige Begleitung durch „Supervision“ (gesteigerte Form der Supervision, um auch die wahrgenommenen Traumata der Menschen bearbeiten zu können). In Anerkennung der Seriosität der Sozialarbeitenden und im Vertrauen zu ihnen sind die Fachleistungsstunden und sonstigen zeitbegrenzenden Korsetts abgeschafft. Wohnfähigkeit zu trainieren und zu überprüfen, darf nur fordern, wer seine eigene Wohnfähigkeit unter Beweis gestellt hat. „Mein Wille geschehe und nicht Deiner“, brauchen die Hilfesuchenden nicht zu betonen.

Die Kommunen wissen, dass sie jede Person unterbringen müssen. Ordnungsrechtliche Unterbringung braucht es nur für maximal eine Woche, um danach in eine eigene, von jedem Menschen bezahlbare Wohnung einziehen zu können.

Zur Prävention von Wohnraumverlust arbeiten alle Stellen zusammen. Im Sinne der Menschen wird deren Zustimmung zur Weitergabe ihrer Daten an weitere helfende Stellen sobald als möglich eingeholt, damit die Datenschutz-Grundverordnung zum Wohle der Menschen wirken kann.

Alle, die sich um das Helfefeld bemühen, suchen auch den Austausch zu Expert*innen ohne Bindung an Einrichtungen oder Vereine, damit die Vielfältigkeit – auch in diesem Bereich – deutlich wird.

Die nötigen Veränderungen werden schnell angegangen, weil die Realitäten bekannt sind und auch das Jahr 2030 in 5 ½ Jahren erreicht sein wird.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Entwicklung der Bevölkerung und der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner*innen in Deutschland von 1990 bis 2022	6
Abbildung 2 Entwicklung der privaten Haushalte in Niedersachsen von 1995 bis 2023	6
Abbildung 3 Sozialwohnungen nach Bundesländern 2007 und 2022	7
Abbildung 4 Bedarf an Wohnraum zwischen 2000 und 2023, unter Beachtung der geschlechterspezifischen Altersstruktur und alterstypischen Wohnraumbedarfe in Niedersachsen	8
Abbildung 5 Kosten der Unterkunft und Durchschnittsmieten für 10 Regionen im Jahr 2022	9
Abbildung 6 Wohnsubvention nach Subjekt- und Objektförderung 2022 und 2023 in Deutschland	9
Abbildung 7 Übersicht der genannten Angebotsformen (Mehrfachantworten möglich)	12
Abbildung 8 Umfang der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren mit dem Ziel der Wohnraumerhaltung und -beschaffung (in % der Nennungen)	17
Abbildung 9 Gründe für fehlende Kooperation (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	19
Abbildung 10 Initiierung der Kooperation (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	19
Abbildung 11 Umfang der Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft (in % der Nennungen)	20
Abbildung 12 Zweck der Zusammenarbeit mit Akteuren der Wohnungswirtschaft (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	21
Abbildung 13 Ausgestaltung der Kooperation (in% der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	22
Abbildung 14 Bedingungen der Kooperation (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	23
Abbildung 15 Vertragsform nach Akteuren der Wohnungswirtschaft (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	24
Abbildung 16 Vertragsformen der verschiedenen Akteure der Wohnungswirtschaft mit Klient*innen (in % der Nennungen, Mehrfachantworten möglich)	25
Abbildung 17 Diskriminierungsgründe wohnungsloser Menschen bei der Wohnungssuche	28
Abbildung 18 Diskriminierungserfahrungen von wohnungslosen Menschen	28
Abbildung 20 Angebote teilweise vorrangige und teilweise sogar ausschließliche Angebote für wohnungslose Frauen in Niedersachsen	31
Abbildung 21 Wohnungsvermittlungen in den letzten 12 Monaten	33
Abbildung 22 Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise von 2010 bis 2022	38
Abbildung 23 Entwicklung des Kaufpreis-Jahresmietsverhältnisses von 2010 bis 2022	38
Abbildung 24 Gegenüberstellung Wohnungsmieten und Verbraucherindex	39
Abbildung 25 Entwicklung der Baukosten von 2000 bis 2022	40
Abbildung 26 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Deutschland	40
Abbildung 27 Kurz- und langfristige Wirkungen einer Preisobergrenze	43
Abbildung 28 Angebote von Übergangswohnungen gibt es in West-Niedersachsen	47
Abbildung 29 Angebote von Übergangswohnungen gibt es in Ost-Niedersachsen	47

Präsentation Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten mbH
Denkmalgeschützter Altbau auf eigenem Grundstück



DHJ Männerwohnheim



DHJ Verwaltungsanbau mit Speisesaal und Verwaltungsgebäude Außengelände (alt)



DHJ Verwaltungsgebäude



Einzelzimmer, nicht barrierefrei



Nur zum Teil mit Kochnische; Gemeinschaftssanitäranlagen



DHJ Speisesaal Altbau



Ziel Neubau und anschließender Umbau Altbau



Entstehung von 61 Appartements mit 26 qm und Loggia oder Balkon
nur im Neubau (16 Mietappartements, 45 stationäre Plätze)



Barrierefrei, teilweise behindertengerecht, Paarappartement, Waschküche, Galerie, Arztzimmer, Aufnahme von Frauen, Männern, Paaren, mit und ohne Hund



Bezahlbar und preisverdächtig



Zuschnitt nach Maß



Insgesamt entstanden 83 Apartments im Neu- und Altbau,
davon 45 stationäre Plätze und 16 Mietapartements im Neubau sowie 22 weitere Mietapartements im Altbau



Eigenes Bad im Appartement



Speisesaal im Altbau saniert



Verwaltungstrakt DWB, Sozialarbeit DHJ, Speisesaal und 22 Mietappartements Altbau



Es geht...



... und funktioniert!





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Maik Gildner

Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten

Münchenstraße 11

38118 Braunschweig

Telefon 0531 886314-24

Fax 0531 886314-25

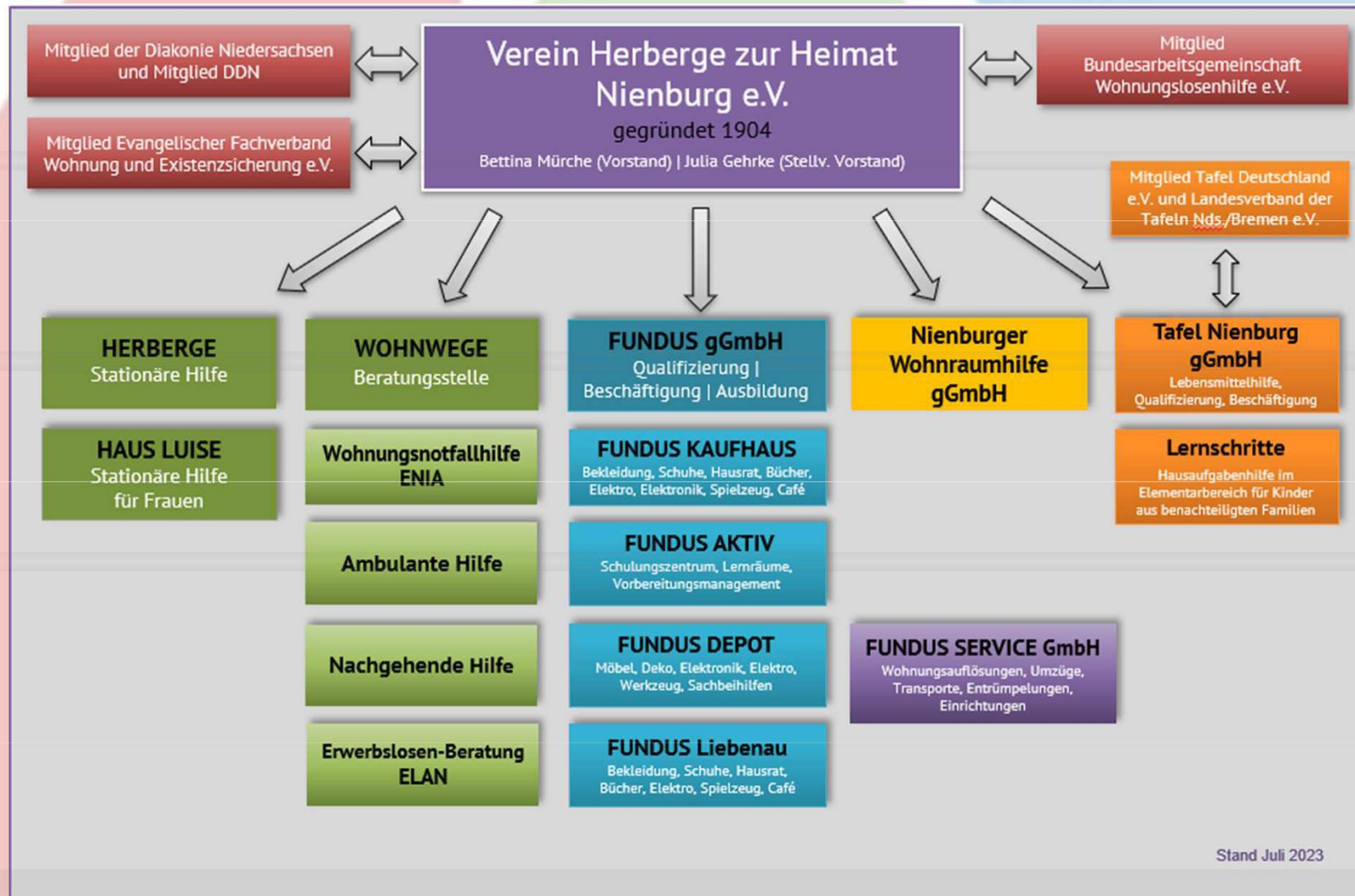
maik.gildner@dachstiftung-diakonie.de

[http: // www.dachstiftung-diakonie.de](http://www.dachstiftung-diakonie.de)

Nienburger Wohnraumhilfe gGmbH

Soziale Immobilienprojekte in Nienburg / Weser





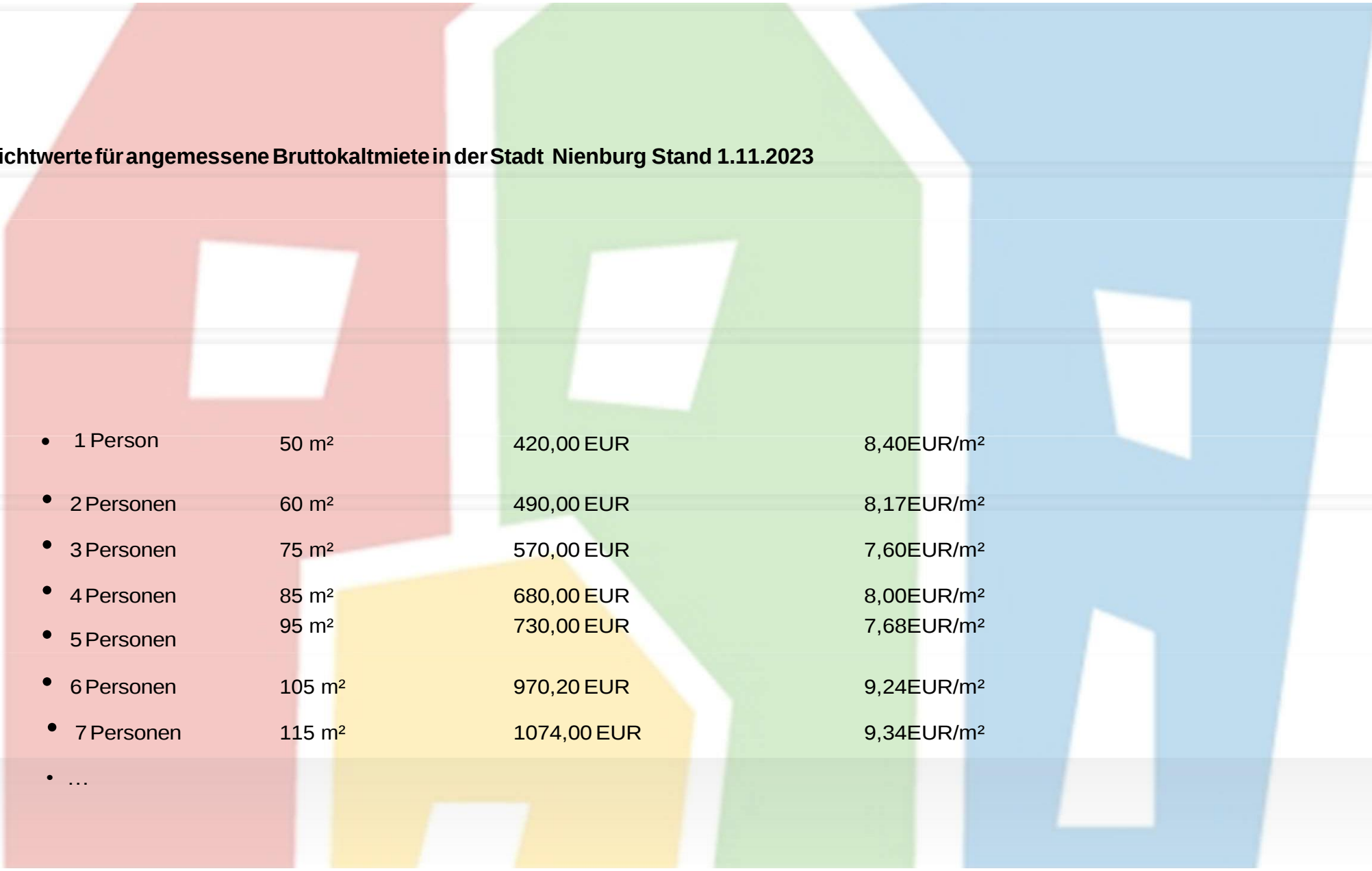
Organigramm Verein Herberge zur Heimat Nienburg e.V. | Arbeitsbereiche

Es ist kompliziert...

- *In der Wohnungsnotfallhilfe gibt es pro Woche im Schnitt 10 Wohnungsanfragen*
 - Zeitweise 150 Wohnungssuchen auf der Warteliste
 - Auch im ländlichen Bereich des Landkreises Nienburg gibt es keinen Wohnraum mehr
 - In der stationären Hilfe steigt die Verweildauer, weil die Bewohner:innen erst recht keine Wohnung finden.

- Unsere Klient:innen bekommen keinen eigenen Mietvertrag, d.h. wir mieten Wohnungen an und schließen Untermietverträge
- Nach einem Auszug entscheidet der/die Vermieter:in neu, ob wir die Wohnung behalten dürfen
- Wir tragen das wirtschaftliche Risiko
- Wir haben 47 Wohnungen im Bestand, davon sind 11 unser Eigentum

Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete in der Stadt Nienburg Stand 1.11.2023



• 1 Person	50 m ²	420,00 EUR	8,40EUR/m ²
• 2 Personen	60 m ²	490,00 EUR	8,17EUR/m ²
• 3 Personen	75 m ²	570,00 EUR	7,60EUR/m ²
• 4 Personen	85 m ²	680,00 EUR	8,00EUR/m ²
• 5 Personen	95 m ²	730,00 EUR	7,68EUR/m ²
• 6 Personen	105 m ²	970,20 EUR	9,24EUR/m ²
• 7 Personen	115 m ²	1074,00 EUR	9,34EUR/m ²
• ...			



Die „Konkurrenz..“

- Polizeischüler:innen
- Geflüchtete
- Pflegeschüler:innen und ausländische Pflegende

Alle drängen in die Stadt, denn der öffentliche Nachverkehr ist im Landkreis überwiegend nur auf „Schulbusniveau“, d.h. abends, am Wochenende oder ganz früh morgens kommt man nicht in die Stadt oder dann nicht wieder nach Hause.

In Nienburg wird aktuell viel gebaut, denn - Zitat aus der Nienburger Tageszeitung die HARKE:

„Bezahlbarer Wohnraum wird in Nienburg dringend benötigt“

Interessant für Mieter

+ 28 neue Wohnungen: Das plant die GBN in Nienburg



1-Zimmer mit 35 m²
2-Zimmer mit 58 – 71 m²
3-Zimmer Penthouse mit 104 m²
Effizienzhaus – 40 mit Zertifikat
Kaltmiete 8-10 EUR/m²

+ Baustart: Wo in Nienburg neuer Wohnraum entsteht



Kaufobjekte
ca. 115 m² - 550.000 EUR



Kaltmiete:	765,24 €
Nebenkosten:	218,64 €
Kaution:	3 Monatskaltmieten Wohnung + Carport
Immobilienart:	Wohnung
Kategorie:	Erdgeschoss- Wohnung
Ort:	31582 Nienburg
Ortsteil:	Nienburg (Weser)
Straße:	Die genaue Adresse erfahren Sie beim Anbieter.
Wohnfläche:	ca. 72,88 m ²
Zimmer:	3 (gesamt)

Für diese Wohnung wurde selbst
ein sehr solventes Ehepaar (pens.
Beamter/Lehrerin) abgelehnt, der
Vermieter wünscht sich noch
solventere Mieter!



Kaltmiete:	775,00 €
Warmmiete:	1.091,00 €
Nebenkosten:	221,00 €
Kaution:	3 Monatskaltmieten (Whg.+ Stellpl.)
Immobilienart:	Wohnung
Kategorie:	Etagen-Wohnung
Ort:	31582 Nienburg
Ortsteil:	Nienburg (Weser)
Straße:	Die genaue Adresse erfahren Sie beim Anbieter.
Wohnfläche:	ca. 81,88 m ²
Zimmer:	2 (gesamt)

Wohnen mit Blick auf den historischen Wasserturm...



Kaufpreis:	213.000,00 €
Preis pro m ² :	ca. 4.165,04 €
Wohnfläche:	ca. 51,14 m ²
Zimmer:	2 (gesamt)

... aber auch auf die **stationäre Wohnungslosenhilfe** – größer könnte der Kontrast nicht sein!

Ganze Straßenzüge werden umgestaltet. Wohnblocks weg, neue Stadtvillen entstehen – vorher wohnten hier unsere Klient:innen!



Für unsere Menschen unerreichbar...

Kleine 2 Zimmerwohnung in der Innenstadt zu vermieten

Etagen-Wohnung in 31582 Nienburg mieten
Portal-Nummer: MWI017342

Kontakt aufnehmen



4
F
an
se

Kaltmiete:	320,00 €
Warmmiete:	450,00 €
Miete pro m ² :	ca. 8,00 €
Nebenkosten:	130,00 €
Kaution:	3 Nettomieten
Immobilienart:	Wohnung
Kategorie:	Etagen-Wohnung
Ort:	31582 Nienburg
Ortsteil:	Nienburg (Weser)
Straße:	Die genaue Adresse erfahren Sie beim Anbieter.
Wohnfläche:	ca. 40,00 m ²
Zimmer:	2 (gesamt)

...und wenn mal eine passende Wohnung auf dem Markt ist, dann ist sie für unsere Menschen unerreichbar, weil „die Vermieterin sich einen Mieter wünscht, der Geld verdient“. Zitat vom Immobilienmakler.

**Wir machen es dann selbst – neue Sozialwohnungen in
Nienburg!**



Gründung unserer eigenen Immobiliengesellschaft NienburgerWohnraumhilfegGmbH

- *Als Resultat aus den Erfahrungen mit der frustrierenden und aufreibenden Suche nach Wohnraum für unsere Menschen wurde im Jahr 2015 die Nienburger Wohnraumhilfe gGmbH gegründet.*

Ziele

- Anmietung und Verwaltung von Wohnungen, die an Klient:innen untervermietet werden
- Entwicklung und Umsetzung von eigenen sozialen Kauf- und Bauprojekten

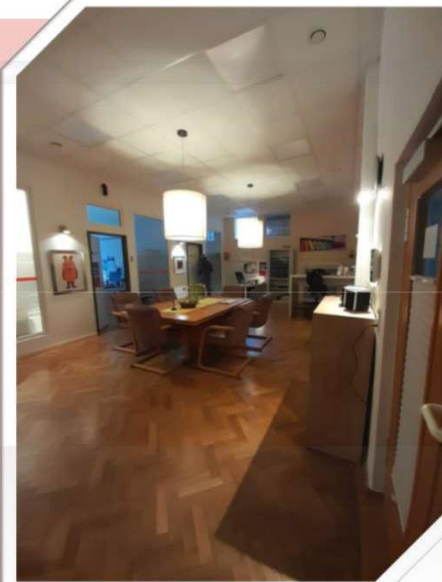
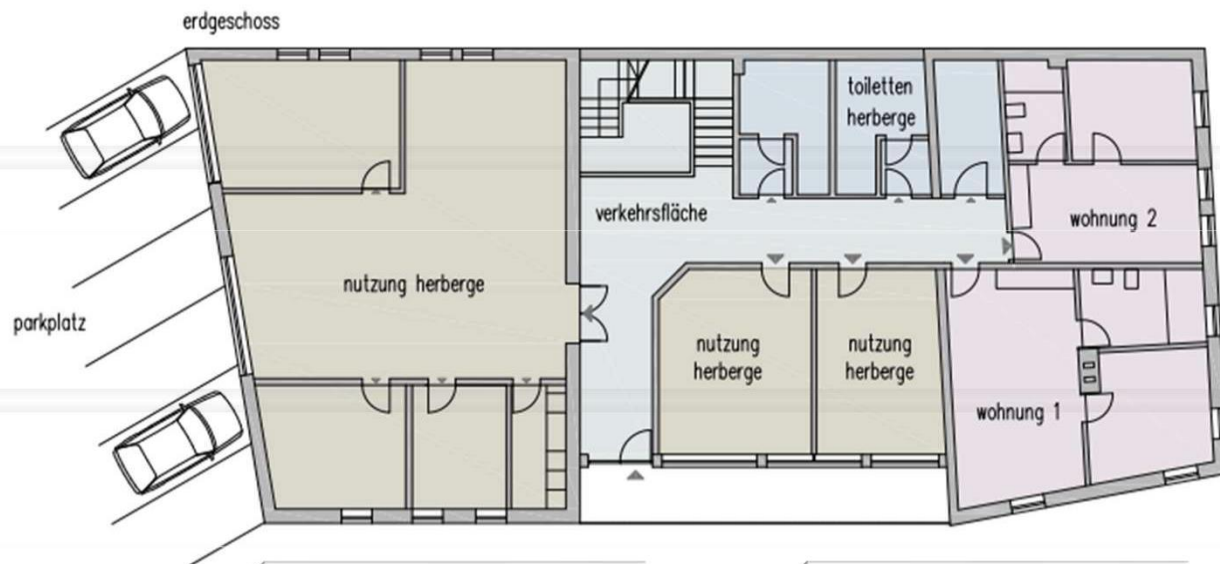
Kauf und Umbau des ehemaligen Gemeindehauses St. Martin in der Nienburger Innenstadt
8 Wohnungen und barrierefreie Beratungsbüros entstehen (2015–2017)

**Vielseitig nutzbarer Gebäudekomplex
in der Nienburger Altstadt !**

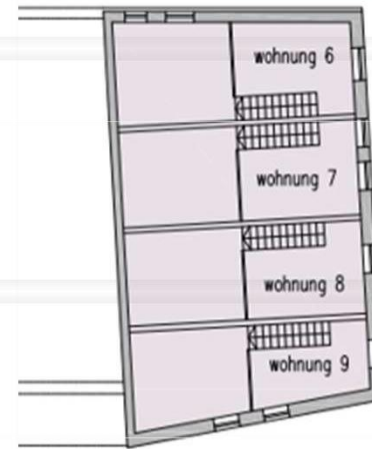
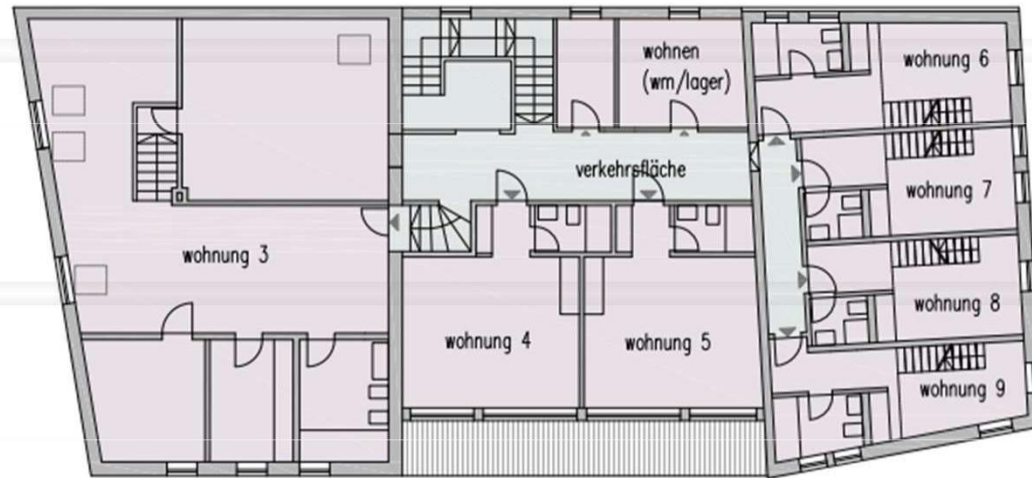


Kosten

100 Grundstück	236.040,00 €
200 Herrichten und Erschließen	10.125,00 €
300 Bauwerk, Baukonstruktion	617.317,25 €
400 Bauwerk, Technische Anlagen	204.212,25 €
500 Außenanlagen	17.399,25 €
600 Ausstattung	57.000,00 €
700 Baunebenkosten	164.305,90 €
Eigenleistung	10.000,00 €
Finanzierungskosten	3.000,00 €
Versicherung	6.000,00 €
Summe	1.325.399,65 €



obergeschoss



Nebenbei: die Nachbarschaft ist not amused, dass nun „solche Leute“ einziehen sollen. Die notwendigen Bauarbeiten werden als Belästigung empfunden. Per Eingabe wird erzwungen, dass das alte Dach vor dem Abriss eingehaust werden muss, damit es nicht so staubt.

Mehrkosten rund 20.000 EUR.

Bei einer anderen Baustelle zwei Häuser weiter wird später über Monate ein ganzes Haus abgerissen, ohne Staubschutz und mit wohlwollenden Nachbarn. Dort steht jetzt ein Neubau „Wohnen am Museumsgarten“ mit hochpreisigen Eigentumswohnungen

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 11 Sozialwohnungen



Bauherr:



Ansprechpartner:

Frau Petra Jäkel

Anschrift: Neue Straße 25, 31582 Nienburg

Telefon: 05021 9083 505

Frau Bettina Mürche c/o Fundus

Anschrift: Lange Straße 96, 31582 Nienburg

Telefon: 05021 9083 300

E-Mail: info@wohnraumhilfe-nienburg.de

Unterstützt durch:



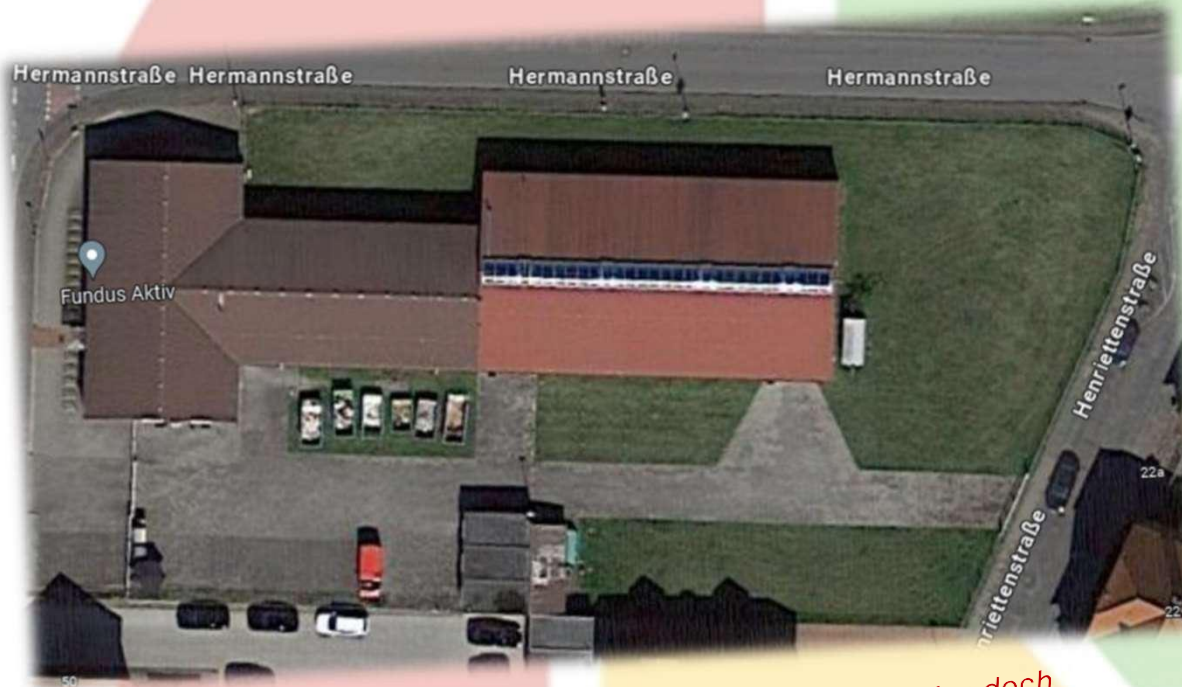
Ausführung:

böSteinhaus
MÜLLER + LANGSCHWADT

Anschrift: Südring 21, 31582 Nienburg, Telefon: 05021 9767-0

E-Mail: info@boesteinhaus.de, Internet: www.boesteinhaus.de

Kauf und Bebauung eines Grundstücks mit Gewerbefläche (Lagerhalle und Bürofläche wird von FUNDUS genutzt) und Wohnoption – Bau von 11 Sozialwohnungen



Frage einer Sachbearbeiterin:
„Brauchen wir denn in Nienburg neue Sozialwohnungen? Hier werden doch
laufend Umnutzungen beantragt, weil die Wohnungen nicht vermietet werden
können...“



- Kauf 2016
- Positive Bauvoranfrage 2017
- Entwicklung und Planung 2018/2019
- Verzögerung durch Corona
- Bauantrag Juni 2021
- Baugenehmigung Mai 2022
- Vorbereitung NBank Antrag bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Nienburg Juli bis November 2022
- NBank – Verschieben einer Wand um knapp 20 cm nötig
- Neuer Bauantrag, neue Bestätigung der Wohnraumförderstelle, Einreichen bei der NBank
- Im Mai 2023 Finanzierungszusage der NBank
- Baubeginn im August 2023!

Fazit: es dauert viel zu lange, bis die Anträge bearbeitet sind, die Arbeit mit der NBank ist eine echte Herausforderung.





Finanzen:

Kosten ca. 2,1 Mio

Über die Wohnraumförderung der NBank ca. 1,7 Mio. Die Kaltmiete ist festgelegt auf 5,80 EUR pro m²

Probleme:

Während der Baukostenplanung begann der Ukraine-Krieg, d.h. Preissteigerungen für Material und Änderung des Heizsystems auf Wärmepumpentechnik.



Die Nachbarn streben die Gründung einer Interessengemeinschaft an, weil sie befürchten, dass durch unseren Neubau ihre Eigentumswohnungen an Wert verlieren, wenn solche Leute in der Nachbarschaft einziehen...

Das weniger Gute und das Gute...

- Es fehlt die Möglichkeit, neben der Miete eine Art Betreuungspauschale zu erwirtschaften, um den Wohnungsbestand auf Dauer auf einem ordentlichen Niveau zu halten (Hausmeisterdienste, Reinigung etc.).
- Gerade in der Anfangszeit haben die Nachbarn mehr Betreuungsbedarf als vermeintliche schwierige Bewohner:innen. Viele Beschwerden, großes Misstrauen.
- Für Wohnungsbauunternehmen sind die Förderbedingungen uninteressant, weil keine Gewinne erzeugt werden können. Es geht gerade so kostendeckend.
- Ganz klar: ohne unsere Bauprojekte gibt es keine Wohnungen für unsere Klient:innen. Wir können auch sehr bedarfsgenau bauen, also z.B. eine barrierefreie Wohnung mit angrenzender Wohnung für die Pflegerin. Weil wir unsere Menschen kennen.
- Die Klient:innen freuen sich schon auf ihre neue Wohnung und haben quasi schon ihre Handtücher ausgelegt ☐
- Wir sind gemeinnützig, wir können es uns „leisten“, nicht gewinnorientiert zu bauen. Wir werden es wieder tun!



Zu guter Letzt – unsere Luise

Stationäre Wohnungslosenhilfe für Frauen



- Hier entstehen 10 Plätze für wohnungslose Frauen.
- Das Haus Luise ist von der Herberge zur Heimat aus fußläufig in 5 Minuten erreichbar – ein echter Glücksfall!
- Zwei Sozialarbeiterinnen konnten schon eingestellt werden für die Beratung vor Ort.

*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit 😊*



Stiftung Ein Zuhause

Fachtag der ZBS-Niedersachsen

„Wohnraumsituation in Niedersachsen aus Sicht der Hilfen gem. §§ 67 ff.
SGB XII - Zugänge, Grenzen und Handlungsoptionen“
29. Februar 2024

Andreas Sonnenberg
Stiftung Ein Zuhause
30165 Hannover

Mail: info@stiftung-einzuhause.de

Wie kam es zur Gründung der Stiftung?



**Initiativen zur Wohnraumversorgung
Erfahrungen & Perspektiven
Ergebnisse der Podiumsdiskussion auf der EFWE Fachtagung
in Loccum 21. - 23. August 2017**

Ausgangslage:

Die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen übersteigt in Hannover bei weitem das Angebot. Das führt dazu, dass Wohnungssuchende mit besonderem Hilfebedarf hier am Ende der Schlange stehen und das diakonische Hilfeangebot „verstopft“.

Stiftung Ein Zuhause

- Gegründet am 10.10.2018
- Stifter sind die Dachstiftung Diakonie, die Soziale WohnraumhilfegGmbH,
- Rechtsform Treuhandstiftung
- Treuhänder ist der Werkheim e.V.



Stiftung Ein Zuhause

Die Stiftung „Ein Zuhause“ will dazu beitragen, Wohnungslose mit qualitativ angemessenem Wohnraum zu versorgen und in das Wohnumfeld zu integrieren.

Dafür schafft und stellt sie Wohnraum für hilfsbedürftige Wohnungslose im Gebiet der Region Hannover und darüber hinaus in Niedersachsen zur Verfügung.

Sie unterstützt die Zielsetzung des „Housing-First“ Konzeptes.

„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Wie kam es zum Projekt?

- ➔ Politischer Beschluss der Landeshauptstadt in Hannover ein Housing First Projekt zu entwickeln.
- ➔ Entwicklung eines Rahmenkonzeptes mit Leistungsträgern und allen Einrichtungen.
- ➔ Anfang 2019: Beschluss der Landeshauptstadt, der Stiftung das Grundstück im Karl-Imhoff-Weg als **Erbpachtgrundstück** zur Verfügung zu stellen.



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Bis Anfang 2020 Verhandlungen zum Pachtvertrag,
Bauplanung, Spendensammlung für den notwendigen Eigenanteil = 400.000,- € !



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Finanzierung:

- Wohnungsbauförderung des Landes über NBank
- Wohnbauförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover
- Wohnbauförderprogramm der Region Hannover
- 400.000,- € Spendenmittel als Eigenanteil Gesamtinvestition 2,8 Millionen Euro

Wohnungsbauförderung des Landes über NBank:

(wesentliche Bestandteile!)

- Zinsloses Darlehen über 35 Jahre bis 85% der Höchstförderung pro qm (derzeit 5100,- €)
- Tilgung 1,25 %
- Verwaltungsgebühr 0,5 %
- Tilgungszuschuss 30 %

„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Wohnbauförderprogramm der Landeshauptstadt

Hannover (wesentliche Bestandteile!)

- ➔ Förderung pro Wohnung von 25.000,- €
- ➔ Zusätzlich 3.000,- bei Vermietung an Wohnungslose
- ➔ Degressiver Mietzuschuss über 20 Jahre

Wohnbauförderprogramm der Region Hannover

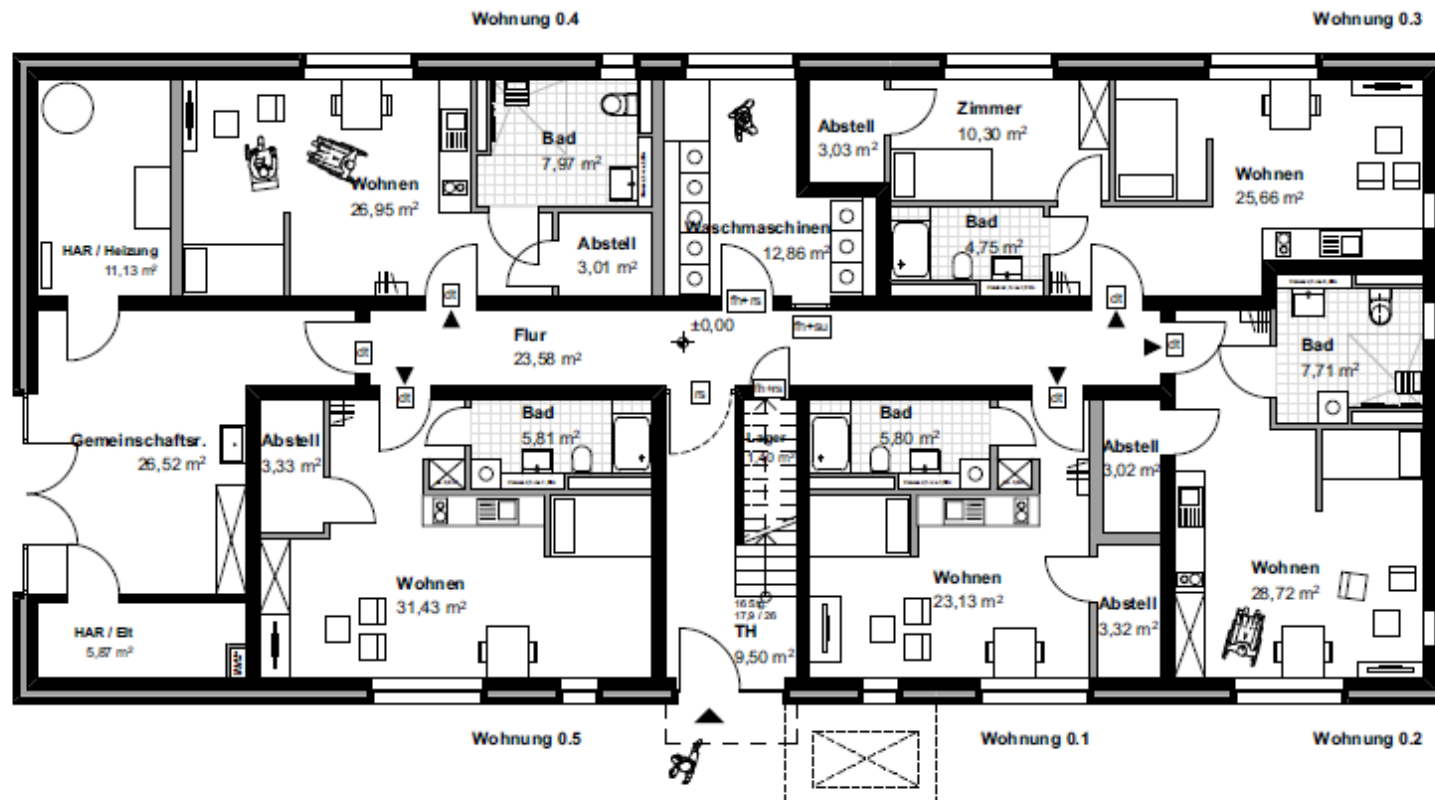
(wesentliche Bestandteile!)

- ➔ Aufstockung der Landesförderung um bis zu 690,-€ pro qm.
- ➔ Pro kleine Wohnung bis 45 qm 5.000,- €

„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

15 Wohnungen für Einzelpersonen mit 33 qm bis 44 qm wurden erstellt.



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

2020 bis 15.03.2021 Bauphase



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Eckdaten zum Wohnen:

- Generalmieter ist die SWH und übernimmt die Vermieterrolle
- Kaltmiete 5,60 € pro Quadratmeter (Vorgabe Region)
- Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet. (Spende)



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Eckdaten zum Wohnen:

Im Haus steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Während der Projektphase ist hier Sozialarbeit ansprechbar.



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Mieterauswahl Grundsätze:

- ➔ Wurden in einer AG unter Beteiligung der Kostenträger, Straßensozialarbeit und Projektträger erarbeitet.

Zielgruppe:

- ➔ Obdachlose Menschen aus der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover Insbesondere sind Menschen angesprochen die auf der Straße oder in Notunterkünften übernachten und bislang keinen Zugang zum Hilfesystem nach § 67ff. SGB XII haben.

Weitere Rahmenabsprache:

- ➔ Die Wohnungen werden mindestens zu 30% an Frauen und mindestens zu 30% an Männer vergeben.
- ➔ Psychische Erkrankungen sind kein generelles Ausschlusskriterium.
- ➔ Für die Erstbelegung wurde eine Warteliste erstellt, um ein Nachrückverfahren zu sichern.

„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Erstbelegung:

- ➔ Im März 2021 wurden alle Wohnungen bezogen.
- ➔ Im Haus wohnen derzeit 10 Männer und 5 Frauen.
- ➔ Bei Einzug war die jüngste Mieterin 19 Jahre alt, der älteste 60. Dazwischen bewegt sich das Alter der restlichen Mieter*innen.

Begleitung und Unterstützung

Für die Dauer von drei Jahren steht Sozialarbeit im Umfang von zwei 0.5 Stellen zur Verfügung. (Projektförderung durch Landeshauptstadt Hannover und Region Hannover).

Das Projekt endet im März 24. Derzeit laufen Verhandlungen zur Verstetigung und Entwicklung. Grundsätzliche Zusage wurde avisiert.

Wissenschaftliche Begleitung

Das Projekt wird durch die Alice-Salomon-Hochschule Berlin als Vergleichsforschung zu den Berliner Projekten evaluiert.
(1.ter Zwischenbericht liegt vor)

„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Wo stehen wir heute:

Es musste noch keine Kündigung durch den Vermieter ausgesprochen werden!

**Alle Auszüge waren durch die Mieter
veranlasst!**



2.ter Bauabschnitt

im Karl-Imhoff-Weg Hannover



2.ter Bauabschnitt

im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Wie geht es weiter:

Geplant sind **7 Wohnungen** mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Zielgruppen sind hier:

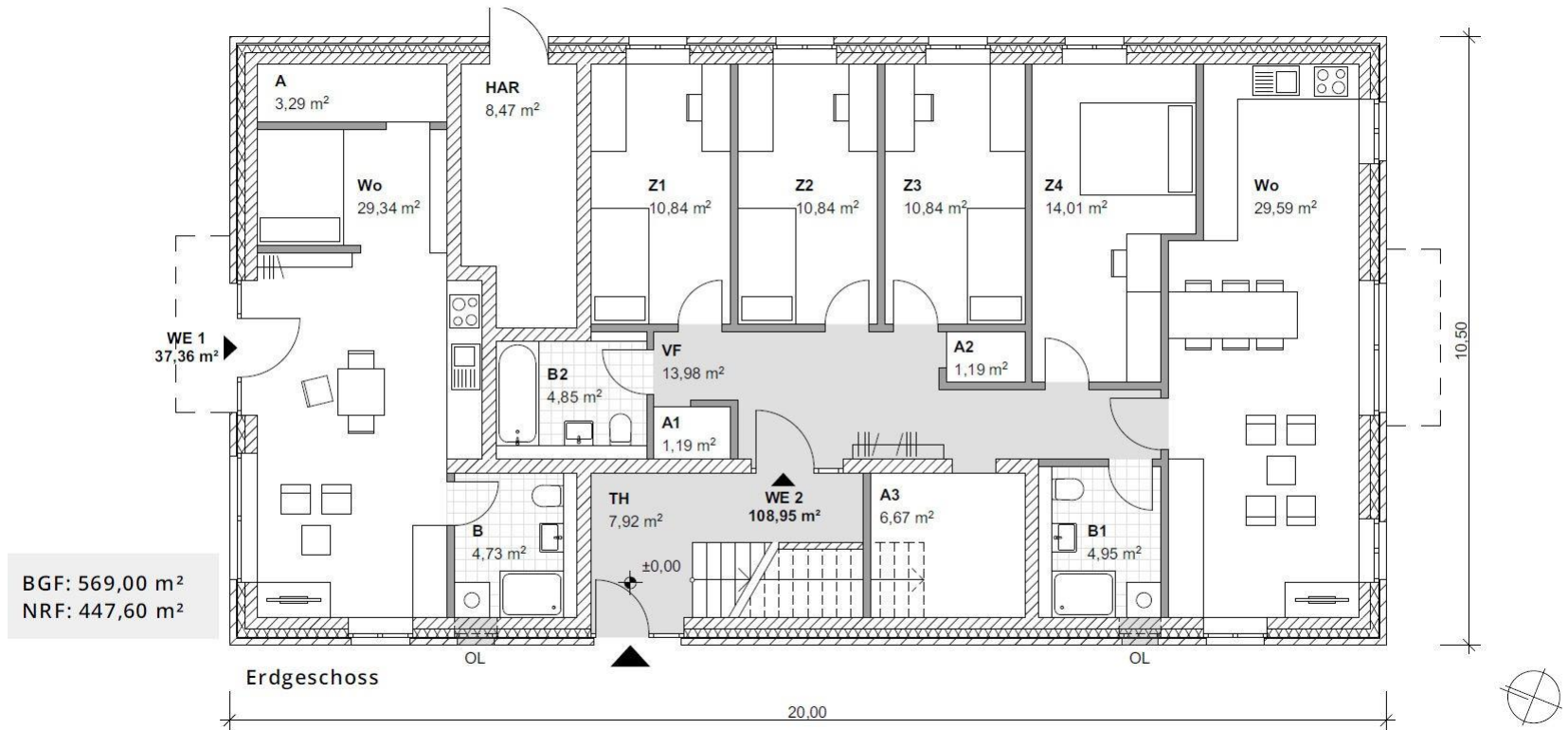
- ➔ Alleinstehende (3 Wohnungen)
- ➔ Zweipersonenhaushalte (3 Wohnungen)
- ➔ 6 Personenhaushalt (1 Wohnung)

Auch hier erfolgt die Finanzierung ausschließlich über Spenden und die öffentlichen Förderungen.

2.ter Bauabschnitt

im Karl-Imhoff-Weg Hannover

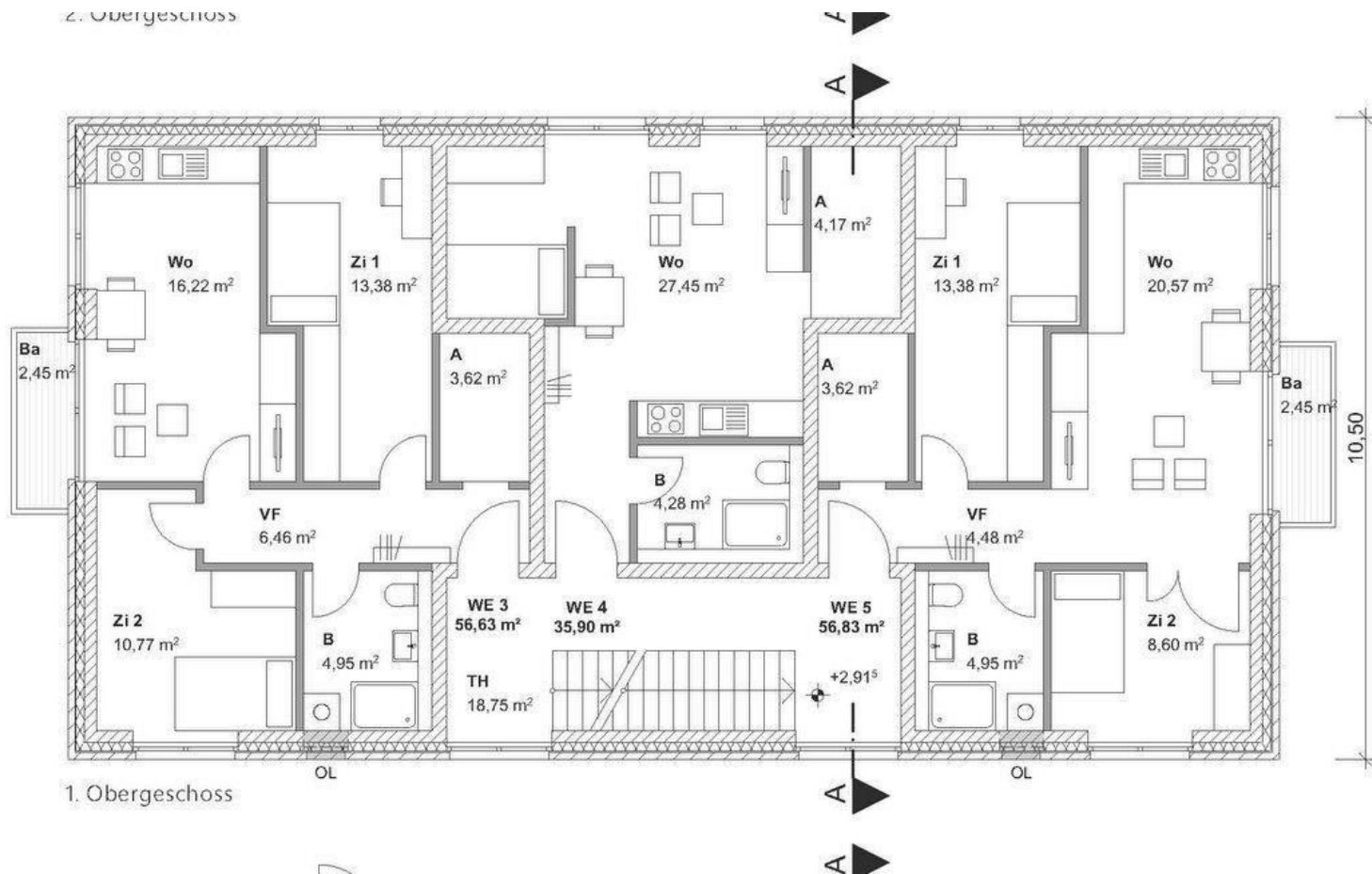
Wie geht es weiter:



2.ter Bauabschnitt

im Karl-Imhoff-Weg Hannover

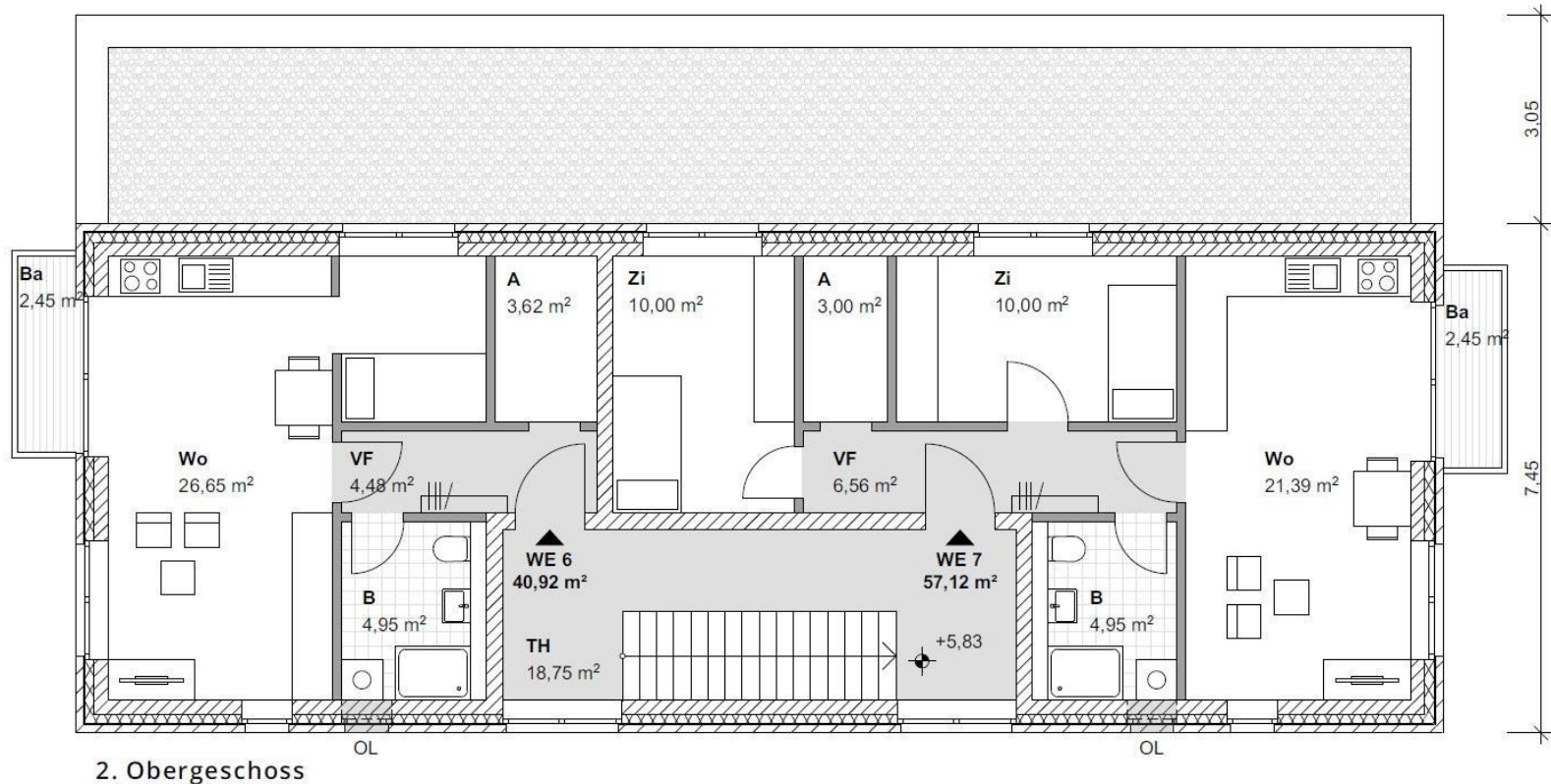
Wie geht es weiter:



2.ter Bauabschnitt

im Karl-Imhoff-Weg Hannover

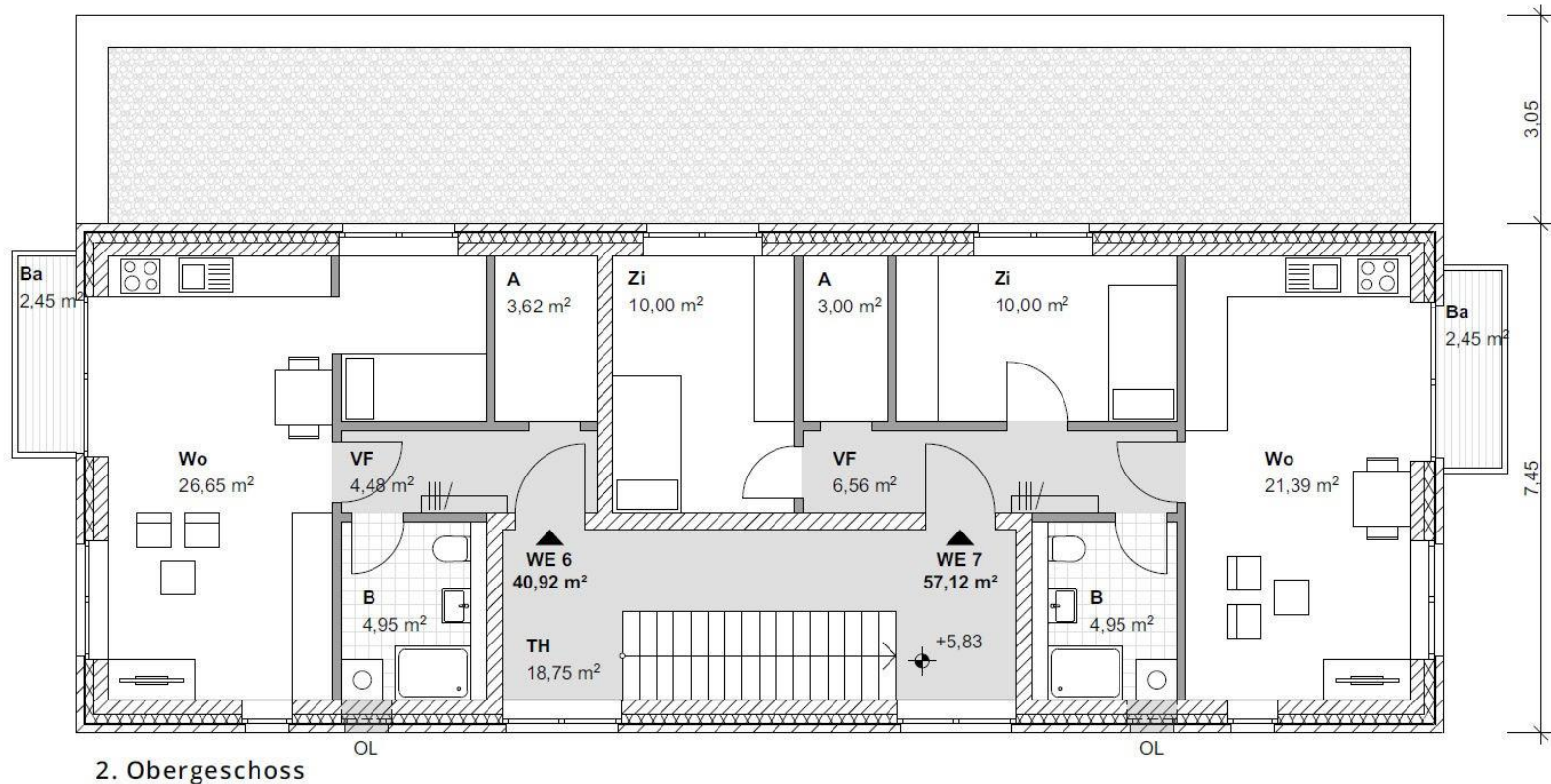
Wie geht es weiter:



2.ter Bauabschnitt

im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Wie geht es weiter:



„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Fazit:

Auch in der heutigen schwierigen Zeit ist die dauerhafte Versorgung für Wohnungsnotfälle im Neubau möglich! Notwendiger Rahmen:

- ➔ Grundstücke müssen zur Verfügung stehen
- ➔ Die Kosten des Grundstückes dürfen nicht (vollständig) in die Finanzierung einfließen! (gilt im Wesentlichen im städtischen Bereich) Optionen:
 - Eigene Grundstücke
 - Erbpacht
 - Zustiftungen
 - Kauf über Spenden
 - ...
- ➔ Kleine Wohnungen sind im Quadratmeterpreis deutlich teurer als große Wohnungen. Die Förderprogramme müssen an die jeweiligen Baukosten und Nutzergruppen angepasst werden.
- ➔ Die speziellen Förderungen für Wohnungsnotfälle sollten auch für das Landesprogramm eingeführt werden.
- ➔ Gemeinschaftsräume und Verkehrsflächen sind in die Förderung aufzunehmen.
- ➔ Wohnungsmix und Hausgrößen müssen entsprechend der Förderprogramme geplant werden.
- ➔ Innovationen wie Modulbauweise müssen offen gedacht werden.
- ➔ Eine kontinuierliche Begleitung und Unterstützung durch Sozialarbeit ist notwendig.

„Wohnen und dann...“

Housing First im Karl-Imhoff-Weg Hannover

Sie wollen mehr wissen:

www.stiftung-einzuhause.de

Echtes Leben: Endlich zu Hause? – Vom Leben nach der Straße

Drei Mieter*innen wurden ein Jahr lang von einem Fernsteam begleitet.

<https://www.ardmediathek.de/video/doku-und-reportage/endlich-zu-hause-vom-leben-nach-der-strasse/ndr/Y3JpZDovL25kci5kZS8xNDkzXzlwMjMtMDItMTAtMTUtMDA>



Vielen Dank!

Kontakt:

Andreas Sonnenberg

E-Mail: info@stiftung-einzuhaus.de

Tel.: 0511/3585610