

# Wohnraum beseitigt Wohnungslosigkeit

Von außen gesehen, sieht es eigenartig aus, dass Millionen Euro ausgegeben werden, um Wohnungslose zu beraten und zu betreuen, um ihnen Duschgelegenheiten und Übernachtungsmöglichkeiten anzubieten, es aber kein einziges Programm gibt, um ihnen eine neue Wohnung zu vermieten.

## Die Ausgangslage

Die Wohnungslosigkeit in Deutschland steigt Jahr für Jahr an und damit die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt.

Ohne den Sozialen Wohnungsbau können sich Durchschnittsverdiener Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht mehr leisten.- der Markt schafft zurzeit nur Wohnungen für Menschen mit einem hohen Einkommen. Der Soziale Wohnungsbau wächst, muss aber immer wieder gegen den Markt durchgesetzt werden, denn beide konkurrieren um das knappe Bauland. Auf absehbare Zeit wird der sozial geförderte Wohnungsbau den Bedarf nicht decken können und Menschen mit geringem Einkommen und / oder Eintragungen bei der Schufa bleiben dauerhaft außen vor.

Ziel der vorhandenen sozialen Hilfen ist es, den einzelnen Menschen wieder in die Lage zu versetzen, möglichst ohne weitere Hilfen in einer Wohnung an der Gesellschaft teilzuhaben. Dabei ist die Hilfe abhängig, dass der Wohnraum von (privaten) Dritten zur Verfügung gestellt wird. Passiert das nicht, läuft die Hilfe ins Leere.

## Prävention

Jede gekündigte Wohnung ist eine verlorene Wohnung.

Ein Netzwerk zwischen Kommune, Wohnungsunternehmen, Privatvermietern und der sozialen Wohnungslosenhilfe kann und muss helfen den Wohnungsverlust zu verhindern oder – wenn es sich nicht verhindern lässt – alternativen Wohnraum bereit zu stellen. Die Initiative kann von der Wohnungslosenhilfe oder der Kommune ausgehen, die Finanzierung muss aus Mitteln des § 67 SGB XII erfolgen, denn die schnelle Hilfe ist auch die kostengünstigste Hilfe.

## Menschenwürdige Notunterbringung

Auch die gesetzliche Unterbringung nach den Vorschriften der Sicherheit und Ordnung muss den modernen Definitionen von Menschenwürde entsprechen. In der Praxis ist hier noch einige zu tun. Einzelzimmer mit Bad und Kochgelegenheit, in denen die Menschen für die Zeitdauer ihrer Notlage bleiben können und ständige soziale Angebote zur Verbesserung ihrer Situation sollten von allen Kommunen für alle eingehalten werden.

## Akquise

Professionelle Dienstleistungen der Wohnungsakquise für von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen sind sinnvoll und notwendig, um die Chancen auf eine Wohnung signifikant zu verbessern. Das Beispiel aus Karlsruhe zeigt, welche Erfolge eine professionelle Akquise mittelfristig erreichen kann.

Wohnraumakquise zählt zu den notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung sozialer Schwierigkeiten, die Bestandteil der Hilfe nach § 67 SGB XII sind.

## Wohnraumförderung für Zielgruppen

Auf Grund des Auseinanderklaffens von Angebot und Nachfrage auf dem Markt der Sozialwohnungen und der daraus entstehenden Konkurrenz ist eine zeitlich befristete Sonderförderung für die Schaffung von Wohnraum für die besonders benachteiligten Personen notwendig. Dies kann durch einen erhöhten Eingangsmietsatz umgesetzt werden. Zu den Zielgruppen gehören u.a.: Obdachlose, Wohnungslose in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, ehemalige Strafgefangene, Schutzsuchende in Frauenschutzhäusern...

## Mieterbegleitung

Für die Vermieter – gerade auch die privaten Vermieter – ist wichtig, dass sie einen Ansprechpartner haben, der sich um die Probleme kümmert, sonst fühlen sie sich schnell überfordert. Und dieser „Dienst“ muss langfristig vorgehalten werden, nicht nur in den ersten Monaten. Von der anderen Seite her betrachtet, brauchen die Mieter erfahrungsgemäß dann Hilfestellungen, wenn ein Problem eintritt. Das kann eine persönliche Krise sein, es kann sich um Störungen in der Hausgemeinschaft handeln, um gesundheitliche, um psychische Probleme oder einfach um Hilfe beim Umgang mit Behörden. Alle diese eigentlich kleinen Probleme können schnell zu Wohnungsverlust führen, wenn sie nicht angegangen werden.

Deshalb ist die langfristige Bereitstellung einer sozialpädagogischen Mieterbegleitung notwendig, um Wohnungseigentümern Sicherheit zu geben und den Wohnungsnotfällen dann Hilfen zu geben, wenn sie notwendig und zur Erhaltung der Wohnung beitragen.

## Mietausfallfonds

Ein gewisser Leerstand und damit Mietausfälle sind in der Wohnungsverwaltung normal. Dieses wirtschaftliche Risiko wird über die Mieten gedeckt. Bei den Wohnungsnotfällen kommt es zu zielgruppenspezifischen Mietausfällen, die als wirtschaftliches Risiko beim Wohnungsverwalter bleiben.

Hier kann eine Fondslösung helfen, bei den Einrichtungen einen Einzelantrag auf Ersatz der uneinbringlichen Kosten stellen können und diese natürlich entsprechend nachweisen müssen.

Januar 2021

Jürgen Schabram