

Positionspapier der LAG Soziale Brennpunkte Hessen e. V.: Prekäre Wohnformen in Hessen abbauen und verhindern

Die Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V. (LAG) wurde 1974 von hessischen Bewohner_innen-Initiativen und Projekten der Gemeinwesenarbeit gegründet. Übergeordnetes Ziel der LAG war und ist, die Wohn- und Lebensverhältnisse in benachteiligten Quartieren zu verbessern. Seit ihrer Gründung arbeitet die LAG erfolgreich an der Auflösung von Obdachlosenunterkünften und sozialen Brennpunkten in Hessen. Die Überwindung von Armut und sozialräumlicher Ausgrenzung sowie die Stärkung von Chancengleichheit und gesellschaftlicher Teilhabe sind gleichermaßen Leitziele.

Das Ziel der Verbesserung von Rahmenbedingungen in benachteiligten Quartieren und die Erhöhung der Entwicklungschancen und Lebensperspektiven der dort lebenden Menschen beinhaltet neben dem Zugang zu Arbeit, Bildung und gesellschaftlicher Teilhabe insbesondere auch die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sowie ein integrationsfreundliches Umfeld im Quartier.

Wir als LAG nehmen Zusehens wahr, dass Formen prekären Wohnens in Hessen stark zunehmen.

Von prekären Wohnformen sprechen wir insbesondere dann, wenn Menschen unter erschwerten Bedingungen leben müssen. Dies beinhaltet:

- Unterbringung in Not-, Behelfs- oder Obdachlosenunterkünften
- Unterbringung in Sammelunterkünften
- Wohnen in Problemimmobilien¹
- Wohnen in Wohnraum mit einem erheblichen Sanierungsbedarf

Die Gründe für diese Entwicklungen sind hinlänglich bekannt. Eine dabei zentrale Entwicklung, die wir mit Sorge beobachten, ist die Zunahme an nicht mehr bezahlbarem Wohnraum in Hessen. Steigende Mieten, vor allem in hessischen Ballungsgebieten, sind für viele Menschen nicht mehr bezahlbar. Insbesondere für Personengruppen mit niedrigem Einkommen wird diese Entwicklung zusehends zu einem existentiellen Problem. Prozesse der Verdrängung schreiten voran. Bewohner_innen sehen sich der Herausforderung gegenüber, ihr gewachsenes soziales Umfeld verlassen und an die Ränder von Städten, in Stadtteile oder Gebiete mit noch bezahlbaren Mieten ausweichen zu müssen. Dies ist ein Motor der Segregation.

Der soziale Wohnungsbau schreitet dem gegenüber nicht schnell genug voran. Noch immer fallen pro Jahr mehr Mietwohnungen aus der Sozialbindung, als neue hinzukommen. Die Wartelisten des geförderten Wohnraums bewegen sich im hohen

¹ Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, in der Menschen zu marktüblichen oder überhöhten Preisen wohnen.

fünfstelligen Bereich. All dies lässt vielen Menschen keine Wahlmöglichkeiten und keinen Handlungsspielraum mehr, wenn es um das Thema Wohnen geht.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich dramatisch zu. Wir als LAG halten es deshalb für dringend notwendig, neben präventiven Maßnahmen proaktiv die Bekämpfung prekärer Wohnformen anzugehen und für eine Entspannung auf dem hessischen Wohnungsmarkt zu sorgen. Dies sehen wir als eine Aufgabe, die nur im Zusammenschluss zwischen Land, Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und sozialen Akteur_innen gestemmt werden kann.

Prekäre Wohnformen haben das Potential, sich zu den sozialen Brennpunkten der Zukunft zu entwickeln, wenn hier nicht frühzeitig reagiert und entgegengewirkt wird. Dies gilt im Besonderen dann, wenn sie sich sozialräumlich konzentrieren und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den zentralen Lagen auftritt.

Folgende Schritte erachten wir vor diesem Hintergrund für sinnvoll:



Mit Wohnungs- und Obdachlosigkeit human, konstruktiv und nachhaltig umgehen

Als LAG vertreten wir die Auffassung, dass Menschen, die von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen oder akut bedroht sind, nicht bzw. nur kurzfristig in Notunterkünften unterzubringen sind. Der Verlust von Wohnraum ist dringend zu vermeiden. Bestehende Notunterkünfte müssen mittelfristig aufgelöst und alternative Wege in der Begegnung mit dieser Problematik eingeschlagen werden. In diesem Zusammenhang erinnern wir an die Ziele des Deutschen Städtetages von 1987, die nach wie vor nicht erreicht sind, aber dennoch in unseren Augen weiterhin handlungsleitend sein sollten:

- Keine Neueinweisungen in Obdachlosenunterkünfte,
- Sicherung dauerhafter und preiswerter Normalwohnungen für alle Haushalte, die auf institutionelle Hilfen zur Wohnungsversorgung angewiesen sind, und
- Verhinderung weiterer und Abbau bestehender Konzentrationen von Haushalten, die auf institutionelle Hilfen zur Wohnungsversorgung angewiesen sind.

Um Obdachlosigkeit zu vermeiden und die in diesem Zusammenhang entstehenden hohen Kosten für Kommunen im Rahmen der Obdachlosenunterbringung möglichst gering zu halten, ist aus Sicht der LAG ein integriertes Konzept zu erarbeiten. Dieses Konzept sieht eine enge Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden als zuständige Ordnungsbehörde, den Landkreisen, den Trägern der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, der Wohnungswirtschaft und den freien Trägern der Wohlfahrtspflege vor. Sinnvoll und zielführend erscheint hier das Einrichten einer „Zentralen Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit“ in jedem hessischen

Landkreis und in jeder kreisfreien Kommune, um die interdisziplinären und ämterübergreifenden Kompetenzen synergetisch zu bündeln.

Verlust von Wohnraum mit seinen weitreichenden negativen sozialen und gesundheitlichen Folgen der Betroffenen und den enormen Kosten für die zuständige Kommune, die im Rahmen der gesetzlichen Unterbringungspflicht verantwortlich ist, könnte entgegengewirkt werden, wenn alle zuständigen Institutionen eng, zeitnah und zielgerichtet im Sinne von Prävention kooperieren.

Bereits 1995 veröffentlichte die LAG Soziale Brennpunkte Hessen e.V. hierzu ein entsprechendes Grundsatzpapier und verwies hier auf das Modellprojekt „Soziale Wohn- und Obdachlosenhilfe im Wetteraukreis“. Der Erfolg dieses Projekts basierte auf der vernetzten Kooperation aller beteiligten Behörden und der Kooperation mit Wohnungswirtschaft und freien Trägern. Mit der Entspannung des Wohnungsmarktes Ende der 1990er Jahre geriet der weitere Handlungsbedarf aus dem Fokus der zuständigen Stellen und die Kooperation wurde in dieser Form aufgelöst.

Aufgrund der eingangs geschilderten aktuellen Problemlagen fordern wir die Hessische Landesregierung und die hessischen Kommunen auf, eine erneute Implementierung, den Ausbau und die Förderung von „Zentralen Fachstellen zur Vermeidung und Behebung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit“ zügig voranzutreiben. Hierbei sind wir als LAG im Rahmen eines entsprechenden Modellprojektes gerne erneut zur Mitarbeit bereit.

Neben der langfristigen Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit, müssen ebenso Ressourcen in die Reintegration in den Wohnungsmarkt gesteckt werden. Es gilt, Obdachlosen die Rückkehr in Wohnungen durch aufsuchende Hilfen auf der Straße, gezielte Akquise von Wohnungen und wohnbegleitende Hilfen zu ermöglichen, sofern sie dies wollen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es ebenfalls notwendig, Wohnraumhilfen durch das Land zu fördern. Wohnraumhilfen fungieren als Zwischenmieter und können so Menschen in besonders schwierigen Lebenslagen mit Wohnraum versorgen, die ansonsten keinen Zugang zum Wohnungsmarkt hätten.

2

Sonder-, Not- und Sammelunterkünfte auflösen

In Hessen existieren, noch immer Obdachlosenunterkünfte, in denen Menschen - obwohl eigentlich nur zur Notversorgung eingerichtet - langjährig untergebracht werden. Im Besonderen die seit 2015 entstandenen sogenannten Sammelunterkünfte für geflüchtete Menschen weisen vergleichbare Strukturen auf und haben sich ebenfalls zu Unterkünften der langfristigen Unterbringung entwickelt. Wir weisen eindringlich darauf hin, dass viele der langjährigen sozialen Brennpunkte Hessens im Ursprung als Notunterkünfte für geflüchtete Menschen konzipiert wurden.

Um dieser erneuten Verstärkung von Segregation und deren langfristigen negativen Folgen vorzubeugen, empfehlen wir dem Land Hessen und seinen Kommunen, diese Notunterkünfte schnellstmöglich aufzulösen. Hilfreich könnte dafür ein landesweites Programm mit Fördermitteln zur Sanierung von Obdachlosenunterkünften bzw. Schlicht- und Einfachstwohnraum sein. Für die Kommunen wäre das ein Anreiz, die rasche Auflösung der vorhandenen sozialunverträglichen Unterbringungen offensiv anzugehen.

In den 1980er und 1990er Jahren wurden hessenweit mit Mitteln des Landes zahlreiche bestehende ausgrenzende Schlicht- und Einfachstunterkünfte für obdachlose Menschen erfolgreich in normalen Wohnraum umgewandelt, um dadurch sozialverträgliche Lebensverhältnisse zu schaffen.

Aktuell sind verbreitet, insbesondere auch in kleineren Kommunen, wieder Sonderunterbringungsformen für Menschen mit erheblichen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt vorzufinden. Diese verfestigen sich zunehmend als mittel- bis langfristige Unterbringungen. Ein Gegensteuern mit Hilfe eines Landesprogramms zur Sanierung bzw. Auflösung dieser Sonderwohnbestände ist unabdingbar. Ebenso eine klare, gesetzlich geregelte und durchgesetzte Maximalunterbringungsdauer, die die Notwendigkeit des Bereitstellens anderer Wohnformen noch einmal deutlich macht und den Charakter der temporär befristeten Notunterbringung als reinen Übergang noch einmal unterstreicht. Nur begleitende Fördergrundsätze und -vorgaben zur Einhaltung von Standards sichern einen nachhaltigen wohnungs- und sozialpolitischen Erfolg, machen das Vorhalten solcher Sonderwohnformen perspektivisch hinfällig und ermöglichen dem betroffenen Personenkreis eine Überführung in andere Wohnformen und ggf. Hilfesysteme.

Durch unsere umfangreichen Erfahrungen in diesem Feld sind wir in der Lage, einen solchen Prozess beratend und begleitend zu unterstützen (unter anderem Beteiligung der Bewohner_innen, Konzepte zur Verhinderung von Obdachlosigkeit).

3

Keine Toleranz gegenüber Problemimmobilien – Handlungsspielraum der Kommunen stärken

Von neuen sozialen Brennpunkten kann auch die Rede sein, wenn Straßenzüge und Wohnhäuser im Besitz von Privatinvestor_innen oder Eigentümer_innen sind, die einzig zur Gewinnmaximierung eine unzureichende Instandhaltung und eine skrupellose Vermietungs- und Belegungspraxis dieses Wohnraums verfolgen. Sogenannte „Problemimmobilien“ und deren Wohnraum werden an Menschen vermietet, die auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt keine Chance haben. Diese Notlage wird schlicht ausgenutzt. Solche Problemimmobilien haben eine negative Ausstrahlung auf das ganze Quartier. Städtebauförderprogramme, wie beispielsweise das Programm Sozialer Zusammenhalt, können hier nur bedingt tätig werden. Sie sind

auf die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer_innen angewiesen und haben darüber hinaus wenig Spielraum.

Einer Kommune dagegen stehen eine Reihe von zentralen Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung: Aufforderung zur freiwilligen Abhilfe, Ersatzvornahme zur Behebung von Mängeln, Unbewohnbarkeitsfeststellung einer Wohnung, Verhängung von Bußgeldern. Auch der Kauf von Problemimmobilien zu angemessenen Preisen stellt eine Option dar. Eine Standortbefragung der LAG ergab, dass sich hessische Kommunen zusehends mit der Problematik der steigenden Zahl von Problemimmobilien konfrontiert sehen und sich diese Problematik verstärkt in den ländlichen Raum verlagert. Insbesondere aber kleinere Kommunen stoßen bei dieser Entwicklung an die Grenzen ihrer Handlungsmöglichkeiten. Durch das neue Baulandmobilisierungsgesetz sind nun noch einmal deutlich bessere Bedingungen für den Umgang mit solchen Immobilien geschaffen worden. Hier wurde nicht zuletzt das Vorkaufsrecht der Kommunen gestärkt. Es gilt nun auf hessischer Ebene eine gangbare und zielführende Praxis zu entwickeln und insbesondere die finanzschwachen und besonders stark von Problemimmobilien betroffenen Kommunen im Rahmen einer Anschubfinanzierung in die Lage zu versetzen, von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

4

Mietensteigerung stoppen und bezahlbaren Wohnraum schaffen

Stetig steigende Mieten stellen einen großen Teil der hessischen Bevölkerung vor zunehmend existenzielle Probleme. Bezahlbarer Wohnraum, besonders in den Ballungsgebieten, ist Mangelware. Immer mehr Menschen müssen einen nicht unerheblichen Anteil ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben. In einigen Städten und Kommunen Hessens haben mehr als die Hälfte der Bevölkerung Anspruch auf eine geförderte Wohnung.

Spekulation und Luxussanierungen sind ein erheblicher Grund für Verdrängung und für soziale Spaltung. Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich in Hessen seit Anfang der 1990er Jahre mehr als halbiert. Seit Jahren fallen deutlich mehr Sozialwohnungen aus der Bindung als neue geschaffen werden. Aus diesem Grund muss der soziale Wohnungsbau mit zusätzlichen öffentlichen Mitteln wesentlich ausgebaut werden. Der Rückkauf von Belegrechten und die zeitlich unbefristete Sozialbindung sind anzustreben. Dafür müssen die Kommunen ausreichend finanziell ausgestattet werden. Grundsätzlich empfehlen wir, dass das Land verstärkt kommunale und regionale Wohnraumversorgungskonzepte einfordert und diese auf Grundlage von differenzierten Analyse- und Bedarfslagen gezielt fördert. Darüber hinaus sollten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sich verstärkt an den Prinzipien der Gemeinnützigkeit orientieren und zukünftig wieder mehr Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment schaffen.

Wir fordern darüber hinaus, dass Wohnraumzweckentfremdung und spekulativer Wohnraumleerstand sofort zu unterbinden sind. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss vor Ort erschwert bzw. verhindert werden. Weiter fordern wir die Ausweisung und die Erweiterung von Milieuschutzgebieten, eine aktive Nutzung des Vorkaufsrechts der Kommunen und die Einrichtung und konsequente Umsetzung von Erhaltungssatzungen zur Verhinderung von Luxussanierung und zur sozialverträglichen Gestaltung von energetischen Sanierungen. In diesem Zusammenhang gilt es, die neuen rechtlichen Möglichkeiten, die durch das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffen wurden, vollumfänglich umzusetzen.

Beim Verkauf von öffentlichem Eigentum gilt es, vom Prinzip des Höchstbietenden abzurücken und stattdessen kommunale Grundstücke per Konzeptvergabe zu vergeben. Nicht der höchste Preis, sondern das beste Konzept, orientiert an den Interessen des Gemeinwohls, sollte den Zuschlag bei der Vergabe von Grundstücken und Immobilien erhalten.

Auch der Zugang zum Wohnungsmarkt gestaltet sich in den letzten Jahren zunehmend schwieriger. Die zunehmend hochschwelliger gestalteten Bestimmungen machen es vielen Zielgruppen erheblich schwerer, geeigneten Wohnraum zu finden. Dies führt wiederum dazu, dass Mieter_innen ihre Wohnungen nach Möglichkeit nicht verlassen, um bspw. in eine kleinere, ihren Bedarfen entsprechende Wohnung zu ziehen, da sie fürchten müssen, bei einer erneuten Suche keine (preislich vergleichbare) Wohnung mehr zu finden. Diese, auch im Kontext von Wohnungsbaugesellschaften mit Landesbeteiligung zu beobachtenden Tendenzen verhindern natürliche Wanderungsbewegungen und eine bedarfsorientierte Nutzung bzw. auch Freigabe von Wohnraum.

Im ländlichen Raum Hessens ist zwar bezahlbarer Wohnraum vorhanden, dieser wird allerdings oft nur wenig aktiv nachgefragt. Die Gründe hierfür sind eine fehlende bzw. nicht ausreichend ausgebaute digitale, soziale, medizinische und verkehrliche Infrastruktur. Zeitgleich wird der ländliche Raum, hier insbesondere auch das Umland von Ballungsräumen, zunehmend Ausweichort für die im urbanen Kontext stetig zunehmende Verdrängung. Es gilt also, neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten, auch den ländlichen Raum durch den Ausbau der Infrastruktur attraktiver zu gestalten, um den Wohnungsdruck in Städten zusätzlich abzumildern.

Frankfurt am Main, den 20. August 2021