

Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnraum für wohnungslose Menschen akquirieren



Eine Empfehlung der BAG Wohnungslosenhilfe

1. Einleitung

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung [...]“

So lautet Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte. Allerdings sind wir von der Verwirklichung des Menschenrechts auf eine Wohnung für alle in Deutschland noch weit entfernt.

Eine Wohnung ist mehr als ein Dach über dem Kopf. In ihrem wohnungspolitischen Programm hat die BAG Wohnungslosenhilfe (BAG W) festgestellt: „Menschenwürdiger Wohnraum liegt in Anlehnung an eine Definition des Europarates dann vor, wenn es sich um Wohnraum handelt, der den folgenden Kriterien genügt: physisch bewohnbar, nicht baufällig, gesund, rechtlich abgesichert und dauerhaft nicht überbelegt, Schutz bietend vor gewalttätigen Handlungen“ (BAG W 2006, 1).

Laut Hochrechnung der BAG W waren im Laufe des Jahres 2024 mehr als eine Million Menschen in Deutschland wohnungslos.¹ Davon lebten ca. 56.000 ganz ohne Unterkunft auf der Straße. Hinzu kommen noch Zehntausende, die vom Verlust ihrer Wohnung akut bedroht sind oder in unzumutbaren Wohnver-

hältnissen leben. Sie alle gelten als Wohnungsnotfälle (vgl. BAG W 2025a; 2025c).

Die Bundesregierung hat im Jahr 2024 einen „Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit“ veröffentlicht, mit dem sie sich zu den Zielen „allen Menschen einen Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zu einer Grundversorgung zu ermöglichen“ (Agenda 2030 der Vereinten Nationen) und Wohnungslosigkeit bis zum Jahr 2030 zu überwinden (Erklärung von Lissabon) bekennt und zusammen mit relevanten Akteuren umsetzt (vgl. BMWSB 2024). Hieran müssen sich zwingend Maßnahmen anschließen, die vor Ort die Wohnraumversorgung sicherstellen.

Ein wesentlicher Grund für die Wohnungsnot ist die unzureichende Wohnraumversorgung. Bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum ist vielerorts knapp. Er fehlt nicht nur für bereits wohnungslose Menschen, sondern auch für eine Vielzahl von Bevölkerungsgruppen in unzumutbaren Wohnverhältnissen. Hierzu zählen u. a. einkommensarme Haushalte, insb. Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Studierende, Rentner*innen, anerkannte Geflüchtete, Personen im Transferleistungsbezug, EU-Bürger*innen und Menschen in prekären Beschäftigungsverhältnissen. Gleichzeitig suchen nicht nur die Hilfen im



Wohnungsnotfall nach geeignetem Wohnraum für ihre Klient*innen, sondern auch andere Hilfesektoren wie die Gemeindepsychiatrie, die Sucht- und Straffälligenhilfe, die Jugendhilfe – um nur einige zu nennen.

Die Krise auf den Wohnungsmärkten kann an dieser Stelle nur in Ansätzen skizziert werden. Sie ist vor allem in den Ballungszentren, aber auch in vielen ländlichen Regionen gekennzeichnet durch einen sehr geringen Leerstand unterhalb der notwendigen Fluktuationsquote (vgl. CBRE GmbH und empirica ag 2024), rasant steigende Mieten im Bestand und insbesondere bei Neuvermietungen², den sukzessiven Rückgang des Bestandes an öffentlich geförderten Sozialwohnungen (s. u.), die Privatisierung ehemals kommunaler, bundes- und landeseigener Wohnungsbestände³, die Gentrifizierung innerstädtischer Wohngebiete und die Verdrängung der dort lebenden Menschen⁴. Die Folge ist eine starke soziale Segregation. Entgegen früherer Prognosen haben weder die Bevölkerungszahl noch die Zahl der Haushalte in Deutschland abgenommen: Die Zahl der Haushalte hat in vielen Regionen auch durch den generellen Trend zu Einpersonenhaushalten (Singularisierung), Zuwanderung und durch Zuzug aus ländlichen Regionen in städtische Ballungsräume zugenommen. Der Wohnungsneubau aber stagnierte im letzten Jahrzehnt und kann den wachsenden Bedarf nicht ausgleichen.⁵ Die gestiegene Zahl einkommensarmer Kleinhaushalte wird damit nicht ausreichend versorgt. Armut hat sich durch die Ausweitung des Niedriglohnssektors und neue atypische Beschäftigungsverhältnisse (insbes. zwischen 1995 und 2011) sowie durch die Absenkung des Arbeitslosengeldes und Ausweitung der Sanktionsmöglichkeiten weiter verfestigt. Diese Entwicklungen, aber auch die steigenden Energiekosten, haben dazu geführt, dass die Bezieher*innen niedriger Einkommen einen überproportionalen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen ausgeben müssen. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung (Miete, Heizung, Warmwasser, Haus-

haltsstrom) von Mieterhaushalten liegt bei 28 %. 3,1 Millionen Miethaushalte haben eine Wohnkostenbelastung von über 40 % und gelten damit als besonders belastet. 1,5 Mio. Haushalte zahlen sogar mehr als die Hälfte (vgl. Noka et al. 2023; Destatis 2023). Nach Abzug der Wohnkosten verfügen 17,5 Mio. Menschen in Deutschland (21,2 %) über weniger als 60 % des Medianeinkommens und leben somit per Definition in (Wohn-)Armut (vgl. Schabram et al. 2024, 3). Gleichzeitig sind Wohnverhältnisse (z. B. Ausstattung, Größe, Überbelegung, Wohnkosten, Lage) in hohem Maße abhängig vom verfügbaren Einkommen und deutlich gekennzeichnet durch eine soziale Ungleichheit (vgl. Holm et al. 2021, 12 ff.).

In vielen Städten haben mehr als 50 % der Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.⁶ Die absolute Zahl der WBS-Berechtigten überschreitet damit die ohnehin sinkende Zahl der Sozialwohnungen oft um ein Vielfaches. Dies führt dazu, dass die einkommensarmen Haushalte oftmals teure Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt anmieten müssen, sozialräumlich verdrängt oder vermehrt wohnungslos werden.

Wohnungslose Haushalte sind in aller Regel in mehrfacher Hinsicht auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt: Sie sind meistens erwerbslos und arm und haben daher eine geringe Kaufkraft. Rund 55 % der Klient*innen der Wohnungsnotfallhilfe sind überschuldet (vgl. BAG W 2025b). Der Status der Wohnungslosigkeit ist zudem stigmatisierend und verringert die Chancen auf dem Wohnungsmarkt erheblich (vgl. Gille et al. 2024, 6 ff.). Oft schränken die prekäre Lebenssituation, begrenzte persönliche Ressourcen und ein eingeschränkter digitaler Zugang die Erfolgsaussichten bei der Wohnungssuche ein.

Um die vielfache Benachteiligung wohnungsloser Menschen bei der Wohnungssuche teilweise auszugleichen bzw. zu mildern, werden seit vielen Jahren unterschiedliche Instrumente eingesetzt bzw. müssen Instrumente (weiter)entwickelt werden, die in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt werden.



2. Handlungsfelder

Wenn dem Recht auf Wohnung Geltung verschafft werden soll, müssen die Hilfen im Wohnungsnotfall alle Anstrengungen unternehmen, um den Wohnraum der Klient*innen zu erhalten und Wohnraum zu erschließen. Daraus ergeben sich die folgenden Handlungsfelder (vgl. Rosenke in Specht et al. 2018, 137, 156f.):

Ressource Wohnraum

Wohnraum muss durch Neubau, Umbau und Akquise im Bestand geschaffen und für Menschen in Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit erschlossen werden.

Unterstützung im Wohnraum

Für Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation müssen unterstützende und fördernde soziale Hilfen vorgehalten werden, damit die Wohnung nachhaltig gesichert werden kann.

Prävention

Wohnungsverluste müssen verhindert werden. Dies ist in Zeiten fehlenden bezahlbaren Wohnraums unverzichtbarer denn je.

Menschenwürdiges Notversorgungssystem

Ein qualifiziertes und integriertes Notversorgungssystem muss den betroffenen Menschen den Zugang zu einer eigenen Wohnung ermöglichen und erleichtern.

Zu den Handlungsfeldern Unterstützung im Wohnraum, Prävention und Notversorgung hat die BAG W bereits in der Vergangenheit Empfehlungen und Positionierungen veröffentlicht (vgl. BAG W 2013; BAG W 2011; BAG W 2022; BAG W 2023a). Deswegen wird sich diese Empfehlung ausschließlich mit dem Punkt Ressource Wohnraum befassen.

3. Wohnungs- und sozialpolitische Handlungsnotwendigkeiten

Wohnungs- und sozialpolitische Handlungsnotwendigkeiten lassen sich auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene sowie unmittelbar bei den Hilfen im Wohnungsnotfall verorten.

3.1 Handlungsebene Bund und Länder

3.1.1 Aktive soziale Wohnungspolitik auf Bundes- und Länderebene

Seit 1990 ist der Bestand an belegungsgebundenen Sozialwohnungen von knapp 2,9 Mio. um ca. 60 % gesunken. Ende 2023 gibt es noch ca. 1,07 Mio. Sozialwohnungen.⁷ Insgesamt fehlen in Deutschland 550.000 Wohnungen und es braucht 210.000 Sozialwohnungen pro Jahr, um das Ziel von 2 Mio. Sozialwohnungen im Jahr 2030 trotz Auslaufen von Sozialbindungen zu erreichen (vgl. Pestel Institut und AG für zeitgemäßes Bauen 2025). Besonders groß ist der Mangel an bezahlbaren Kleinwohnungen. Dies hat insbesondere in diesem Segment zu massiven Mietpreissteigerungen geführt. Die 24. Bundesregierung (2021 - 2024) hat im Koalitionsvertrag als Ziel den Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Einheiten, festgeschrieben, konnte dieses Ziel jedoch nicht erreichen.⁸

Bund und Länder müssen eine aktivere soziale Wohnungspolitik betreiben, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu sichern. Dabei muss die Beteiligung des Bundes an der sozialen Wohnraumversorgung auch in Zukunft erhalten bleiben und finanziell ausgebaut werden. Die Mittel sollten vollständig abgerufen und ausschließlich für den Bau oder ggf. Ankauf von Mietwohnungen genutzt werden. Etwaige Restmittel sollten in andere zweckgebundene Maßnahmen der Wohnungssicherung und Versorgung einkommensschwacher Haushalte investiert werden.

3.1.2 Genaue Bedarfserhebungen

Die Wohnungsnotfallberichterstattung der Bundesregierung erfasst seit 2022 die Inanspruchnahme von



Hilfstrukturen und gibt damit Hinweise auf regionale Wohnraumbedarfe wohnungsloser Haushalte (z. B. Angaben zu Alter, Haushaltsstruktur, Haushaltsgröße) (BMWSB 2025b). Sie gilt es weiter zu verbessern, um Untererfassungen zu minimieren. Für eine detaillierte Wohnungsbedarfsanalyse und die exakte Bestimmung des Neubaubedarfs müssen zudem eine Reihe weiterer Faktoren regelmäßig wissenschaftlich erhoben und veröffentlicht werden. Dazu gehören z. B. bundeseinheitliche Daten und Prognosen zu Leerstand, Wohnungsneubau, Sozialwohnungsbestand, Zu- und Abwanderung, Versorgung (verdeckt) wohnungsloser Haushalte, Haushaltsgrößenentwicklung, Räumungsklagen und Zwangsräumungen.

3.1.3 Neue Wohngemeinnützigkeit

Notwendig ist die stets langfristige Sozialbindung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Um bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen dauerhaft zu sichern, ist der gemeinnützige Wohnungsbausektor ein wichtiges Instrument. Im Jahr 1990 wurde die „alte“ Wohngemeinnützigkeit durch das Steuerreformgesetz abgeschafft. Sie ermöglichte bis dahin steuerliche Ermäßigungen und Befreiungen für gemeinnützige Wohnungsbauakteure im Gegenzug für Beschränkungen der Geschäftstätigkeit wie die Deckelung der Mieten und Aufwendungen (Kostenmietenprinzip), Gewinnbeschränkung, Baupflicht und Reinvestition oder soziale Zweckbindung des Vermögens. Die 24. Bundesregierung hat im Jahr 2024 eine Neue Wohngemeinnützigkeit gesetzlich verankert. Allerdings fehlen bisher bei dieser Neuauflage die notwendigen Regelungen für Investitionszulagen, vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke oder Vergünstigungen bei der Grunderwerbssteuer, weshalb Kritiker*innen nur eine vergleichbar geringe Wirksamkeit befürchten.⁹ Laut Koalitionsvertrag der 25. Bundesregierung soll die Neue Wohngemeinnützigkeit mit Investitionszuschüssen ergänzt werden (vgl. ebd., 24).

3.1.4 Anpassung des Mindestlohns und Sicherstellung der Grundsicherung

Die Armut der unteren Einkommensgruppen hat sich verfestigt (vgl. Schabram et al. 2025), u. a. durch die Ausweitung des Niedriglohnsektors und der atypischen Beschäftigung sowie durch die unzureichenden Sozialleistungsregelsätze. Die Verantwortung für einen angemessenen Mindestlohn und einen ausreichenden Regelsatz in der Grundsicherung liegt beim Bund.

3.1.5 Anpassung der Mietpreisbremse und der Regelung zur Schonfristzahlung

Beim Bund liegt zudem die Verantwortung für eine Fortführung und Nachbesserung der Mietpreisbremse: Hierbei gilt es, Ausnahmen wie z. B. die Nicht-Gültigkeit bei schon vor der Neuvermietung überhöhten Mieten, bei Neubauten (der letzten 10 Jahre) oder bei Modernisierungen zu begrenzen und bekannte „Schlupflöcher“ wie befristete und möblierte Vermietungen zu schließen.

Die Schonfristzahlung muss auch für die behelfsweise ausgesprochene ordentliche (und fristgerechte) Kündigung Wirkung zeigen, sodass niemand die eigenen vier Wände verliert, obwohl Mietschulden beglichen wurden. Bei der Übernahme von Schulden für Unterkunft und Heizung sollte – wie im Sozialgesetzbuch XII – auch im Sozialgesetzbuch II die Möglichkeit einer Leistungsgewährung als Beihilfe vorgesehen werden.¹⁰ Im Rahmen des Koalitionsvertrages der 25. Bundesregierung wird als Ziel benannt, dass die Schonfristzahlung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden können soll (vgl. ebd., 25).

3.1.6 Abschaffung von Kürzungen im KdUH-Bereich

Die Kürzungs- und Einstellungsmöglichkeit von Sozialleistungen im Rahmen der Minderung der Leistung als Folge von Pflichtverletzungen und Meldeversäumnissen ist ersatzlos zu streichen. Sie können dazu führen, dass Mittel, die für die Kosten der Unter-



kunft und Heizung (KdUH) geleistet werden, zur Deckung des Lebensunterhaltes aufgewendet werden und in der Folge Mietschulden entstehen, die zum Wohnungsverlust führen können. Kosten der Unterkunft und Heizung dürfen aus diesem Grund niemals Gegenstand von Kürzungen sein.

3.1.7 Vergabe öffentlicher Liegenschaften

Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Liegenschaftsverwaltungen der Länder können häufig nicht zum Bau von bezahlbarem Wohnraum erworben werden, da diese Liegenschaften im Bieterverfahren vorwiegend an Meistbietende veräußert werden. Städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Organisationen und Initiativen, die langfristig gebundenen Wohnraum schaffen, sollte vorrangig der Erwerb von Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Liegenschaftsverwaltungen der Länder ermöglicht werden – zu Preisen, die zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen bezahlbar sind.

3.1.8 Reform der Bodenbesteuerung

Ein wesentlicher, aber selten betrachteter Grund für die steigenden Mieten ist der rasante Anstieg der Bodenlandpreise. So beläuft sich der Anteil des Bodenwertes an den Gesamtkosten eines Bauprojektes in Süddeutschland auf bis zu 80 % (vgl. Vogel 2023). Gleichzeitig ist ein hoher Mietzins in der Regel schon im Verkehrswert einer Immobilie eingepreist. Es braucht daher eine Reform der Bodenbesteuerung, die eine gerechte, gemeinwohlorientierte Wohnraumpolitik im Blick hat und zwischen unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten differenziert. Dies würde bewirken, dass leistungslose und spekulative Steigerungen des Bodenwertes beim gewerbemäßigen Handel mit Bauland abgeschöpft und für Aufgaben der kommunalen Daseinsfürsorge genutzt werden können (vgl. ebd.). Die rechtlichen Voraussetzungen dafür sind bereits gegeben.¹¹

3.1.9 Staatliche Förderprogramme

Neben diesen allgemeinen Maßnahmen sollten Bund und Länder mit gezielten Förderprogrammen zur Versorgung wohnungsloser Menschen mit Wohnraum die Maßnahmen auf lokaler Ebene wirksam flankieren. Es braucht deshalb:

1. Ein Förderprogramm zum Aufbau eines flächendeckenden Netzes von Zentralen Fachstellen zur Verhinderung und Behebung von Wohnungslosigkeit und von Fachberatungsstellen mit Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII unter Beteiligung der Dienste der Freien Wohlfahrtspflege mit Schwerpunkt im ländlichen Raum.¹²
2. Ein Förderprogramm zum Ausbau der Netzwerke von privaten Vermieter*innen oder Wohnungsunternehmen mit Kommunen und Freien Trägern zur Prävention von Wohnungsverlusten und zur Erschließung von Wohnraum zur Vermietung an Menschen in Wohnungsnot im privaten Vermietermarkt und im Bereich der organisierten Wohnungswirtschaft.
3. Ein Förderprogramm zur Ausweitung aufsuchender Hilfen auf der Straße, Akquise von Immobilien und wohnbegleitender Hilfen für wohnungslose, auch langzeitwohnungslose Menschen auf der Straße.

3.2 Handlungsebene Kommune¹³

Letztlich stehen alle Kommunen, unabhängig von ihrer Größe, in der Verantwortung für die Wohnungsverorgung aller ihrer Bürger*innen. Deswegen bedarf es einer Pflicht zur Erstellung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes (vgl. BAG W 2006). In ein Wohnraumversorgungskonzept müssen alle Akteure auf kommunaler bzw. regionaler oder Kreisebene einbezogen sein, dazu gehören u. a. die Wohnungswirtschaft, die privaten Vermieter und die sozialen Dienste und Einrichtungen der Hilfen im Wohnungsnotfall.¹⁴



3.2.1 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Kommune gestaltet als Gebietskörperschaft die lokalen baurechtlichen Rahmenbedingungen des Wohnraumversorgungskonzepts. Als Eigentümerin hat sie aber noch weit darüber hinausgehende Möglichkeiten, auf kommunalem Grund und Boden Quantitäten und Qualitäten von Wohnraum innerhalb des Wohnraumversorgungskonzepts zu bestimmen. So können beispielsweise auch Sozialbindungen über die Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts dauerhaft gesichert werden, unabhängig davon, ob die Kommune den Bau von Sozialwohnungen selbst finanziell fördert oder nicht.

Die Kommune kann und sollte ihre Möglichkeiten als Eigentümerin durch eine Bodenvorratspolitik nachhaltig erweitern, indem sie möglichst wenig Grundstücke verkauft und möglichst viele kauft, die für die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzept geeignet sind.

3.2.2 Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Wichtige Akteure in der Kommune zur Sicherstellung der Ressource Wohnraum sind kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Deren Handlungsmöglichkeiten und deren Möglichkeiten, soziale Verantwortung wahrzunehmen, sind letztlich politisch bestimmt, u. a. durch die Renditeerwartungen, die die Kommune an das kommunale Wohnungsunternehmen stellt. Da kommunale Wohnungsunternehmen ein wichtiges und unverzichtbares Steuerungsinstrument der Kommune sind, verbietet sich der Verkauf eines kommunalen Unternehmens. Stattdessen sollte es für Kommunen ohne kommunales Unternehmen eine Option sein, eine entsprechende Gesellschaft zu gründen, um selbst unter Ausnutzung aller Wohnungsbauförderprogramme als Bauherr bezahlbaren Wohnraums tätig werden zu können (öffentlicher Wohnungsbau).¹⁵

Sicherlich werden sich aber die Bemühungen, alle Bürger*innen mit Wohnraum zu versorgen, nicht nur mittels der kommunalen Wohnungsunternehmen

realisieren lassen. Den Kommunen stehen eine ganze Reihe von Steuerungsinstrumenten zur Verfügung, um bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen.

3.2.3 Konzeptvergabe von Grundstücken und Bebauung im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells

In vielen Großstädten und Metropolregionen ist Bauland knapp und teuer. Um trotzdem Anreize für den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, sind Grundstücke nicht nach dem Höchstbieterverfahren zu vergeben, sondern nach festgelegten Konzeptionen (z. B. wie in Hamburg) zu verkaufen, damit sichergestellt wird, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau qualitativ, attraktiv und quantitativ errichtet wird und damit auch wohnungslosen Menschen zugutekommt, die besondere Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Der Grundstückspreis liegt dann in der Regel beim niedrigeren Verkehrswert.

Für die Bebauung aller städtischen Flächen sollte das kooperative Baulandmodell z. B. wie in München, Bielefeld, Münster, Darmstadt oder Köln angewendet werden, durch das baurechtlich gesichert wird, dass in der Regel mindestens ca. 30 % der neu zu erstellen den Wohnungen im öffentlich geförderten Segment gebaut werden müssen.¹⁶

3.2.4 Umwandlung von ordnungsrechtlichen Unterküften in Sozialwohnungen

Langfristiges kommunalpolitisches Ziel muss letztlich sein, Menschen mit eigenem Wohnraum zu versorgen und ganz auf ordnungsrechtliche Unterküfte zu verzichten. Bezahlbarer Wohnraum lässt sich z. B. durch die gezielte Umwandlung von geeigneten ordnungsrechtlichen Unterküften oder Schlichtwohnungsbeständen in einen regulären kommunalen Sozialwohnungsbestand mit entsprechendem baulichen Standard erreichen. Vormalig ordnungsrechtlich untergebrachte Menschen erhielten so eigenen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum.¹⁷



3.2.5 Wohnungsaufsichtsgesetz, Zweckentfremdungsverordnung, Milieuschutz

Die Gemeinden können gemäß Wohnungsaufsichtsgesetz durch Satzung „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf.“¹⁸ Damit haben Gemeinden auch Möglichkeiten an der Hand, um gegen Leerstand und die absichtsvolle Verwahrlosung von Wohnraum aus Spekulationszwecken vorzugehen (Stichwort: Schrottimmobilien). Zweckentfremdungsverordnungen können überdies verhindern, dass Mietwohnungen, insbesondere in attraktiven Lagen und touristischen Regionen, als Ferienwohnungen in großer Zahl dem Markt entzogen werden. Allerdings muss die Kommune dafür sorgen, dass auch entsprechende Kontrollen durchgeführt werden, sonst laufen solche sinnvollen Zweckentfremdungsverordnungen zwangsläufig ins Leere. Zusätzlich sollten Möglichkeiten des Vorkaufsrechtes für Kommunen durch den Bund gestärkt werden.

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden durch Satzung Gebiete bezeichnen, „in denen zur Erhaltung oder Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“ Solche Milieuschutzsatzungen sollten rechtzeitig als Instrument zur Eindämmung von Umwandlung in Wohneigentum, Luxus-sanierungen und der damit einhergehenden Gentrifizierung offensiv genutzt werden.

3.2.6 Richtlinien zur Angemessenheit der KdUH

Ein ebenfalls wichtiges Steuerungsinstrument für die Kommune zur Wohnungsversorgung von Haushalten im Sozialleistungsbezug sind die Richtlinien zu den KdUH. Die KdUH-Richtlinien müssen an den Mietspiegel angepasst sein. Bei der Erstellung des Mietspiegels sollten stets alle Mieten einbezogen werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete realistisch abzubilden. Die gegenwärtige Vorgabe, nur Neuvermietungs-mieten und Bestandsmieten, die in den letzten sechs Jahren erhöht wurden, zur Berech-

nungsgrundlage zu machen, überhöht den Mietspiegel und führt folglich zu steigenden Mieten. Sollte es keinen Mietspiegel geben, müssen die KdUH an errechnete Vergleichsmieten – unter Einschluss der Neuvermietungs-mieten – angepasst sein. In vielen Kommunen sind Angemessenheitsgrenzen zu knapp bemessen. Zu niedrig bemessene KdUH können mittel- und langfristig zu einer Überschuldung der einkommensarmen Haushalte führen und in der Konsequenz bestehende Mietverhältnisse gefährden. Die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze birgt zudem die Gefahr, dass eine eventuell notwendige Mietschuldenübernahme zur Verhinderung eines Wohnungsverlustes nicht mehr möglich ist. Aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks wird das Wohnungsegment für Menschen, die Sozialleistungen beziehen, durch niedrige Angemessenheitsgrenzen stark eingeschränkt. Akut wohnungslosen Haushalten wird die Anmietung einer eigenen Wohnung deutlich erschwert.

Oft wird argumentiert, dass zu großzügige Angemessenheitsgrenzen bei den KdUH zu Mitnahmeeffekten auf der Vermieter*innenseite und somit zu steigenden Mieten führten. Dem kann durch eine differenzierte Anpassung der KdUH nach Qualitätsstandards und v. a. durch allgemeine mietpreisregulierende Eingriffe (funktionierende Mietpreisbremse, niedrige Kappungsgrenze, realistischer Mietspiegel (s. o.)) entgegengewirkt werden. Wichtig für eine gesamt-räumliche kommunale Steuerung ist außerdem eine sozialräumliche Differenzierung der KdUH. Dieses Instrument kann auch dazu beitragen, dass auch arme Haushalte in teureren Wohnvierteln leben können, und so die Segregationsentwicklungen verhindern oder abschwächen (vgl. Busch-Geertsema und Evers 2007, S. 59; BAG W 2008).

Zur Lenkung des Ermessens bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II bzw. § 35 ff SGB XII werden örtliche Vorschriften (Stichwort: Schlüssiges Konzept) erlassen.¹⁹ Diese regionalen Vorschriften haben nicht nur große Auswirkungen darauf, wie viele Transferleistungs-



empfänger*innen aufgefordert werden, ihre Wohnkosten zu senken – was meist nur durch einen Umzug möglich ist –, sondern auch darauf, ob es wohnungslosen Personen gelingt, eine Wohnung anzumieten. Je nach Ausgestaltung und Auslegung können diese Regelungen stark zur Ausgrenzung wohnungsloser Menschen beitragen. Die örtlichen Regelungen zur Übernahme der KdUH und zur Beurteilung ihrer Angemessenheit können zu einem partiellen Nachteilsausgleich genutzt werden, wenn sie entsprechende Regelungen enthalten:

a) Erhöhte KdUH-Richtwerte für wohnungslose Haushalte

Es sollten wie in Hamburg Regelungen aufgenommen werden, nach denen etwa nach einer sechs Monate andauernden Wohnungslosigkeit die Richtwerte zur Beurteilung der Angemessenheit der KdUH um z. B. 30 % überschritten werden können, ohne dass es einer besonderen Begründung bedarf.²⁰ In Berlin dürfen wohnungslose Haushalte die KdUH-Grenzwerte um 20 % und beim Vorliegen von besonderen Härtefällen (u. a. Haushalte mit Kindern, mehr als 6 Monate wohnungslos) sogar um 50 % überschreiten, wenn damit die Unterbringung in kostenintensiveren Unterkünften beendet werden kann.²¹ Hiermit kann ein kleines zusätzliches Marktsegment für wohnungslose Haushalte erschlossen werden (vgl. Deutscher Verein 2014).

b) Richtwerte statt Höchstwerte bzw. Mietobergrenzen

Die Regelungen zur Lenkung des Ermessens bei der Beurteilung der Angemessenheit sollten rechtlich korrekt den Begriff „Richtwert“ und nicht „Höchstwert“ enthalten. Es handelt sich hier um Richtwerte, weil zur Feststellung der Angemessenheit der KdUH neben die Richtwerte eine individuelle Angemessenheitsprüfung, eine Einzelfallprüfung treten muss. Auch bei zutreffend ermitteltem Richtwert kann die Miete diesen bei Neuvermietung überschreiten, wenn

der Einzelfall dies im Rahmen der Prüfung der konkreten Angemessenheit erforderlich macht. Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist (vgl. Deutscher Verein 2014).

Es handelt sich hier nicht um eine semantische Nebensächlichkeitsfrage. Wenn in den Regelungen durchgängig von Höchstwerten oder Mietobergrenzen die Rede ist, kann es passieren, dass die Mitarbeitenden in den Verwaltungen nicht in ausreichendem Maße Spielräume erkennen und nutzen, um Einzelfallentscheidungen zu treffen und ihr Ermessen auch tatsächlich auszuüben. Betroffene Personen wiederum können schwerer erkennen, dass ihre Überschreitungen der Richtwerte vielleicht angemessen sind.

c) Zügige Bearbeitung zur Angemessenheit der KdUH

Die Dauer der tatsächlichen Bearbeitungszeit bei Prüfungsverfahren zur Angemessenheit der KdUH spielt in der Praxis der Wohnungsnotfälle eine wesentliche Rolle. Zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen sowie zur Beendigung von Wohnungslosigkeit ist in Anbetracht der hohen Konkurrenz von Wohnungssuchenden in einem stark angespannten Wohnungsmarkt eine zügige Prüfung der Angemessenheit der KdUH unerlässlich. Längere Bearbeitungszeiten sowie wiederkehrende Forderungen zur Einreichung weiterer Anlagen und Nachweisen führen in der Praxis oft zum Nichterhalt einer verfügbaren Wohnung.

d) Anforderungen, die KdUH zu senken, zeitlich begrenzen; Dokumentationsformblatt entwickeln

Haushalte, die aufgefordert werden, ihre KdUH zu senken und die keine Untermieter*innen aufnehmen können, müssen ihre Suche nach einer günstigeren Wohnung dokumentieren. Zur Rechtssicherheit und Vermeidung vieler Konflikte wäre es hilfreich, wenn hierzu ein Formblatt mit den geforderten Daten entwickelt würde. Darüber hinaus sollten Haushalte, die



länger als ein halbes Jahr genügend intensiv gesucht haben, von einer weiteren Suche freigestellt werden und ihre KdUH sollte als (im Einzelfall) angemessen anerkannt werden (analog zur Regelung des § 22 SGB II Abs 1 Satz 4). Es ist nicht zumutbar, wenn Haushalte ggf. über Jahre ihre aussichtslose Suche fortsetzen sollen. Hier muss eine Frist eingeführt werden.

e) Anerkennung schwerwiegender sozialer Gründe im Bereich der U25-Sonderregelungen zur Anmietung einer Wohnung

Um drohender oder bestehender Wohnungslosigkeit junger Menschen besser begegnen zu können, sollten die Hürden zur Anerkennung schwerwiegender sozialer Gründe im Sinne des § 22 Abs. 5 Nr. 1 SGB II nicht zu hoch sein. Dies kann Verfahren der Anerkennung betreffen, die Berücksichtigung fachlicher bzw. gutachterlicher Stellungnahmen von Institutionen, die mit den jungen Menschen zusammenarbeiten (Beschäftigungsträger, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen), aber auch die grundsätzliche Anerkennung schwerwiegender sozialer Gründe, wenn faktisch bereits Wohnungslosigkeit eingetreten ist (ordnungsrechtliche Unterbringung, prekärer Unterschlupf, Keller, Gartenlaube, Sofasurfer oder Entlassung aus einer Einrichtung der Jugendhilfe u. ä.).

f) Wohnungsbeschaffungskosten: regelhafte Übernahme von Maklerkosten und / oder Vermittlungskosten bei obdach- und wohnungslosen Haushalten

Werden für obdach- und wohnungslose Haushalte regelhaft die Courtagekosten übernommen (z. B. nach sechs Monaten Wohnungslosigkeit), könnte regional unter Umständen ein weiteres Marktsegment für die Wohnungsversorgung erschlossen werden. Gleichzeitig würde für die Hilfen im Wohnungsnotfall ein Anreiz gesetzt, geregelte Kooperationsbeziehungen zu Makler*innen aufzubauen und zu pflegen bzw. auch eine eigene professionell arbeitende soziale Wohnungsvermittlungsagentur aufzubauen. Aus

haushalterischer Perspektive sind die Übernahme von Makler- oder Vermittlungskosten, wenn sie tatsächlich zum Abschluss eines Mietvertrages führen, deutlich günstiger als etwa die Kosten für den Ankauf von Belegungsbindungen auf angespannten Wohnungsmärkten oder die Kosten für die aus Gründen fehlender Wohnung sich verlängernden Aufenthalte in ordnungsrechtlichen Unterkünften, in stationären Einrichtungen der Jugendhilfe, in der Wohnungsnotfallhilfe oder in der Psychiatrie.

3.2.7 Zugang zu Wohnraum für Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation sichern

Bezahlbarer Wohnraum ist zwar die Voraussetzung zur Versorgung aller Bürger*innen mit einer eigenen Wohnung, aber nicht ausreichend, um tatsächlich allen Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Neben dem Bau und dem Erhalt bzw. der Sicherung bezahlbaren Wohnraums muss Wohnraum auch für Menschen in Wohnungsnotfallsituationen bzw. für bereits wohnungslose Menschen ausdrücklich zugänglich werden. Wir fordern deshalb die Kommunen auf, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass wohnungslose Haushalte mit eigenen Wohnungen versorgt werden können.

a) Bindungen für vordringlich wohnungssuchende Menschen

Öffentlich geförderte Sozialwohnungen dienen in Deutschland schon immer zur Unterstützung breiter Bevölkerungsschichten. Die entsprechende Gestaltung der Einkommensgrenzen für die berechtigten Haushalte führte dazu, dass erhebliche Anteile der Bevölkerung im Prinzip zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind. Vielerorts übersteigt die Zahl der zur Anmietung berechtigten Haushalte die Zahl der Sozialwohnungen um ein Vielfaches. Besonders auf angespannten Wohnungsmärkten führt dies dazu, dass auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Haushalte, wie etwa akut wohnungslose



oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte, kaum noch Zugang zum Sozialwohnungsbestand haben, da die Vermieter*innen aus einer Vielzahl interessierter Haushalte auswählen können. Ein wichtiges Instrument, um dem entgegenzusteuern, sind die Bindungen für vordringlich wohnungssuchende Menschen in Wohnungsnotfallsituationen. Mit festgelegten Kontingenten können gezielt anspruchsberechtigte Personen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, Haushalte (insbesondere mit Kindern) in sehr beengten Wohnverhältnissen, von Gewalt betroffene Personen, Personen, die aus sozialen und / oder therapeutischen Einrichtungen der Eingliederungs-, Behinderten- oder Jugendhilfe entlassen werden sollen, sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte oder akut betroffene Personen mit Wohnraum versorgt werden.

b) Quotierung bei der Vergabe von Belegungsrechten

Um Verdrängungsprozessen auch unter diesen Gruppen entgegenzuwirken, braucht es eine sozialgerechte Belegungssteuerung. Dabei können transparente Quotierungen, nach denen die unterschiedlichen Gruppen nach bestimmten Prozentsätzen mit Wohnungen versorgt werden müssen, festgelegt werden. Diese können sich an ihrem Anteil unter den berechtigten Personen orientieren, an der Dringlichkeit der Notlage (über gar keine Wohnung zu verfügen würde in der Dringlichkeit höher bewertet als z. B. eine zu kleine Wohnung zu haben), oder auch zusätzlich den Zeitfaktor (höhere Dringlichkeit, wenn die Unterversorgung schon länger andauert), berücksichtigen.

3.2.8 Besondere Anstrengungen zum Akquirieren von Wohnraum für wohnungslose Menschen

Es bedarf besonderer Anstrengungen, um Wohnungen für wohnungslose Menschen zu akquirieren. Hierbei gibt es auf kommunaler und Länderebene vielfältige Beispiele zur Akquirierung und zur Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppe bei den Un-

ternehmen der Wohnungswirtschaft, aber auch bei privaten Vermietenden. Beispielhaft zu nennen sind das „Geschützte Marktsegment“ in Berlin, „Wohnraumakquise durch Poolmanagement“ in Bielefeld, „Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen“ in Hamburg²² oder die Wohnraumakquise durch Kooperation der Stadt Karlsruhe oder in Hannover. Dort werden seit vielen Jahren erfolgreich auch private Vermieter*innen überzeugt, indem vertraglich abgesichert Sanierungszuschüsse, befristete Mietausfallgarantien und sozialarbeiterische Begleitung bei einer Vermietung angeboten werden. Darüber hinaus helfen intensive Öffentlichkeitsarbeit, Kooperation und wohnbegleitende Hilfen bei der Erschließung von Wohnraum; dies hat unter anderem auch der Housing-First-Ansatz, welcher in vielen Städten erfolgreich – wenngleich in unterschiedlichen Arten der Ausgestaltung – umgesetzt wird, verdeutlicht (vgl. Hämmerle und Daigler 2023; BAG W 2023a).²³ Das Thema Wohnraumakquise ist auf Länderebene u. a. in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen in den Initiativen „Endlich ein Zuhause“ und der „WohnBauInitiative“ auf eine breite Ebene gestellt worden.²⁴ Das § 5a Wohnungsbindungsgesetz und seine Pendanten in den Ländern haben zudem großes Potenzial, um Wohnraum für Benachteiligte zu erschließen. So kann z. B. in Hamburg bei angespannter Wohnungsmarktlage mittels § 4 HambWoBindG jede frei werdende Sozialwohnung an anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet werden. In der Vergangenheit konnten Wohnungsunternehmen zum Abschluss von Kooperationsverträgen mit Kommunen auch deshalb bewegt werden, weil vom Erlass einer Verordnung nach § 5a WoBindG abgesehen oder der Vollzug einer bereits erlassenen Landesverordnung ausgesetzt wurde (vgl. Institut Wohnen und Umwelt GmbH 2005).

a) Gewährleistungsverträge

Um die Vermietung von Wohnungen an wohnungslose Menschen durch die Wohnungswirtschaft zu för-

dern, besteht die Möglichkeit, im Rahmen von Kooperationsverträgen zwischen Kommunen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft Gewährleistungen vorzusehen und so eine Risikoabschirmung der Unternehmen zu erreichen. Auf der Grundlage solcher Regelungen können den Unternehmen entstandene Schäden bzw. nicht geleistete Zahlungen ausgeglichen werden, wenn die ehemals wohnungslosen Mieter*innen ihren gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zur Erhaltung der Mietsache nicht nachkommen und die geleisteten Mietkautionen nicht ausreichen. Die Gewährleistungen werden in der Regel zeitlich befristet und in der Höhe begrenzt.²⁵ Erfahrungen zeigen, dass es bei ehemaligen wohnungslosen Haushalten viel seltener als oft befürchtet zu Problemen im Mietverhältnis kommt und solche Gewährleistungen eher selten tatsächlich geleistet werden müssen. Im Rahmen der Kooperationsverträge wurden bspw. in Hamburg und Köln seit dem Start 2005 jährlich um die 1.000 Wohnungen an wohnungslose Haushalte vermietet. In Hamburg waren es in den Jahren 2012 – 2014 zum Beispiel 3.063 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum gab es dagegen insgesamt nur 90 Fälle, in denen Gewährleistungen gezahlt werden mussten. Ein von der Wohnungswirtschaft gewünschtes durchgehend besetztes „Notfalltelefon“ wurde im Laufe der Jahre 2010 bis 2014 nur in einem einzigen Fall von der Seite der Vermietenden genutzt.²⁶

b) Generalmietmodell

Ein vielversprechender Ansatz zur Versorgung wohnungsloser Menschen ist das „Generalmietmodell“, mit dem Wohnungen für die Vermietung an benachteiligte Haushalte gewonnen werden können. Hierbei mietet ein sozialer Träger meist mehrere Wohnungen eines Vermietenden an und vermietet diese an von ihm begleitete Klient*innen weiter. Somit kann den Vermieter*innen das Mietausfallrisiko abgenommen und gleichzeitig eine professionelle Wohnungsverwaltung angeboten werden.

c) Vereinbarung zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft

Bei der Kooperation zwischen Kommune und der Wohnungswirtschaft sind gegenseitig bindende vertragliche Vereinbarungen mit der Benennung der Zielgruppe und einer bindenden Quote unerlässlich. Dabei muss natürlich ständig überprüft werden, ob die Vereinbarungen und deren Umsetzung (noch) angemessen und tauglich sind, insb. in Bezug auf:

- die Zahl der beteiligten Unternehmen und die von ihnen eingebrachten Wohnungskontingente (Quantität)
- die Qualität der Kontingente
- die sozialräumliche Verteilung der Kontingente
- die Definition der Zugangsberechtigten
- die Transparenz der Vergabepaxis

d) Aktivierung im Bestand

Um Wohnraum zu beschaffen bzw. zu erschließen, gehören aus Gründen der Suffizienz und Nachhaltigkeit auch eine konsequente Aktivierung von Bestandsimmobilien, zum Beispiel durch Umbau oder Aufstockung (Dachgeschoss, die Aufteilung großer Wohnungen in mehrere kleine Wohnungen bzw. die Abtrennung von Anliegerwohnungen, die Instandsetzung und Neunutzung von Leerstand oder die Umwidmung von Gewerbe) in Wohneinheiten zu sinnvollen Instrumenten. Entsprechende Maßnahmen sollten unter Berücksichtigung der Bedarfslage und der Voraussetzungen vor Ort gezielt gefördert werden. Wiedervermietungsprämien, wie sie z. B. in Baden-Württemberg existieren, können zusätzliche Anreize für Kommunen schaffen.²⁷ Vorhandener, leerstehender Wohnraum sollte durch kommunale Belegrechte gezielt an wohnungslose Menschen vergeben werden. Bestehender, aber ungenutzter Wohnraum (sog. „unsichtbarer Wohnraum“) kann auch durch soziale Maßnahmen nutzbar gemacht werden (etwa über „Wohnen für Hilfe“) (vgl. Fuhrhop 2023).



3.2.9 Die spezifische Situation im ländlichen

Raum

In ländlichen Regionen ergeben sich in Bezug auf die Wohnraumakquise und -vermittlung auf kommunaler Ebene spezifische Probleme und Lösungsansätze. So ist es aufgrund der räumlichen Distanzen, der unterschiedlichen sozialen Infrastruktur und den z. T. sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten schwieriger, Kooperationsverbände aufzubauen. Dennoch werden auch in manchen ländlichen Regionen Wohnraumressourcen dringend benötigt. Also bedarf es Netzwerken, die Teil eines regionalen kreisweiten Gesamthilfesystems sind, um von Wohnungslosigkeit bedrohte und/oder betroffene Menschen mit Wohnraum und begleitenden Hilfen versorgen zu können. Die Quote von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist im ländlichen Raum höher als in urbanen Gebieten. Damit verbunden ist eine geringere Quote an v. a. für einkommensschwache Personen wichtigem Mietwohnraum, was durch einen geringeren Anteil an Kleinwohnungen im Mietsegment zusätzlich verschärft wird. Hier ist besonders angeraten, durch Förderungen von Umbau und Umgestaltung von Einfamilienhäusern – wie z. B. Dachausbau, Aufstockung, Teilung oder Abtrennung von Teilsegmenten – separate Anliegerwohnungen zu schaffen.²⁸ In Regionen mit großem Leerstand gilt es, mit geeigneten Maßnahmen leerstehende Wohnungen mittels Fördermaßnahmen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig gilt es besonders in von Abwanderung geprägten Regionen, attraktive, gleichwertige Lebensverhältnisse zu erhalten und ggf. neu zu schaffen (vgl. BMWSB 2025a).

In Landkreisen sind mehrere Zuständigkeiten gegeben: Unterbringung nach Ordnungsrecht auf kommunaler Ebene, SGB II auf Kreisebene, Hilfen gem. §§ 67 ff. SGB XII bei örtlichen bzw. überörtlichen Trägern der Sozialhilfe (mit der Möglichkeit der Delegation an die Kommunen). Diese unterschiedlichen Akteure und Zuständigkeiten erschweren eine Hilfekoordination und Bedarfsermittlung. Des Weiteren werden die

Problemlagen bzw. der Problemdruck nicht gleichmäßig im Landkreis verteilt sein. Größere Gemeinden und Städte werden diesen eher spüren als kleine Kommunen. Daraus ergeben sich unterschiedliche Interessenslagen innerhalb von Landkreisen. Das Hilfesystem im ländlichen Raum muss entsprechend angepasst werden. So sollte eine Zentrale Fachstelle im Landkreis je nach administrativer Struktur entweder bei einer Kommune, mehreren Kommunen oder dem Landkreis angesiedelt und die Aufgaben entsprechend delegiert werden (vgl. MASSKS NRW 1999, 14 f.). Auch Fachstellen in Trägerschaft der Freien Wohlfahrtspflege sind im ländlichen Raum aufgrund geteilter Zuständigkeiten weit verbreitet und sinnvoll (vgl. Neupert 2024).²⁹

Selbst bei vorhandenen Angeboten ist im ländlichen Raum deren Erreichbarkeit aufgrund eines nur unzureichend ausgebauten ÖPNV häufig erschwert. Das Netz von Bus und Bahn muss Menschen die notwendige Mobilität ermöglichen. Angebote der Wohnungsnotfallhilfe müssen sich auf weite Wege und eingeschränkte Mobilitätsmöglichkeiten einstellen (z. B. verstärkt aufsuchende Hilfen mittels PKW, räumlich flexible Beratung). Vorhandene Unterstützungsangebote können sehr vielfältig sein und von Fachberatungsstellen bis zu stationären Einrichtungen reichen. Allerdings werden häufig nicht alle wesentlichen Hilfeformen in einem Landkreis angeboten, was wiederum eine bedarfsgerechte wohnortnahe Wohnungsnotfallhilfe erschwert. Zudem gibt es Landkreise, in denen keine oder nur unzureichende Hilfen angeboten werden. Hier sollten bedarfsgerechte Strukturen auf- bzw. ausgebaut werden.

Es ist in Fachkreisen Konsens, dass insbesondere im ländlichen Raum einer vertraglich abgesicherten Netzwerkstruktur aller Akteure unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft eine zentrale Bedeutung beizumessen ist. Um diese zu erreichen, sollten Freie Träger eine wichtige Motorfunktion übernehmen.

3.3 Handlungsebene der Hilfen im Wohnungsnotfall

3.3.1 Bau von Wohnraum durch Freie Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall

Die Ressource Wohnraum kann auch durch Freie Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall geschaffen werden. Eine weitere Möglichkeit, vor allem für große Träger der Wohlfahrtspflege, stellt die Aufgabe des Wohnungsbaus immer dann dar, wenn sie keine Chance mehr haben, Klient*innen in mietvertraglich abgesicherten Wohnraum zu vermitteln.

Werden Freie Träger im sozialen Wohnungsbau aktiv, dann sind sie im besonderen Maße zu unterstützen. Dies kann durch Überlassung von Baugrundstücken, günstige Darlehen oder durch die Übernahme von Bürgschaften geschehen. Ein großes Problem, mit denen Freie Träger, die Wohnraum bauen wollen, konfrontiert sind, ist die erforderliche Eigenkapitalbasis. Nur wenn diese gegeben ist, können öffentliche Wohnungsbaumittel bzw. Hypothekendarlehen in Anspruch genommen werden. Darlehen oder Bürgschaften von Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbänden, Trägern sind deswegen notwendig. Auch die Überlassung eines Baugrundstücks durch eben diese oder die Kommune sind eine wichtige Unterstützung beim Eigenmittelnachweis.³⁰ Eine Neue Wohnge-meinnützigkeit kann auch für Freie Träger neue Chancen eröffnen (s. o.).

3.3.2 Anmietung von Wohnraum durch Freie Träger

Ähnlich wie der Bau von Wohnraum durch Freie Träger ist die Anmietung von Wohnraum durch Freie Träger insbesondere in Zeiten großer Engpässe auf dem lokalen Wohnungsmarkt und der sich daraus ergebenden großen Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum eine wichtige Handlungsoption. Sie ist quasi ein Instrument, um den Konkurrenznachteil wohnungsloser Menschen durch die Bonität und Vertrauenswürdigkeit des Freien Trägers auszugleichen.

Eine Wohnungsakquise für wohnungslose zukünftige Mieter*innen sollte in ein umfassendes System der Wohnungssicherung integriert werden, in dem sich Kommune und Freie Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall als verlässliche Partner*innen der Wohnungswirtschaft erweisen und zugleich die Mieter*innen so intensiv wie nötig im eigenen Wohnraum unterstützt werden, um die Wohnung nachhaltig zu sichern.³¹

Zusammen mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. (BAGFW) arbeitet die BAG W am Auf- und Ausbau der lokalen Kooperationsnetzwerke zwischen Freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe und der Wohnungswirtschaft.³² Ziel ist es, durch Kooperation mehr Wohnraum für wohnungslose Menschen zu erschließen und bedrohte Wohnverhältnisse zu erhalten. Eine Umfrage der BAG W im Jahr 2021 hat gezeigt, dass es vielerorts bereits Kooperationen zwischen Akteur*innen der Wohnungsnotfallhilfe und der Wohnungswirtschaft gibt (vgl. Lotties und Rosenke 2022, 42 ff.). Ca. 60 % der Kooperationen dienen der Akquise von Wohnraum und ca. 40 % der Prävention von Wohnungsverlusten. Die Kooperationen finden zu 85 % sporadisch und informell auf der Arbeitsebene statt. Dennoch ermöglichen sie insgesamt mehrere Tausend Vermittlungen von wohnungslosen Menschen in eigenen Wohnraum pro Jahr (vgl. ebd., 46). Es sollte das Ziel sein, Kooperationen verbindlich und dauerhaft zu gestalten. Vertragliche Übereinkünfte (z. B. über die Vergabe von Wohnungen und sozialarbeiterische Betreuung der Mieter*innen), aber auch die regelmäßige gemeinsame Zusammenarbeit in Gremien oder Ausschüssen können Vertrauen schaffen und die Zusammenarbeit jenseits persönlicher Beziehungen langfristig festigen. Die Praxis zeigt: Wenn die Voraussetzungen stimmen, kann sich ein Gewinn für alle Beteiligten ergeben – für die Klient*innen, die Vermietenden und die Freien Träger.



Stigmatisierung und mangelnde Solvenz sind die wohl wichtigsten Wohnraumermittlungshemmnisse wohnungsloser Menschen. Sie führen mittlerweile in Städten mit ausgeprägter Wohnraumknappheit quasi zum Totalausschluss dieser Personengruppe vom privaten Wohnungsmarkt. In dieser Situation erweist sich Wohnraumbeschaffung durch Zwischenvermietung als wichtiges, wirksames und nachhaltiges Instrument. Durch Risikominderung und weitgehende Entlastung von Wohnraumverwaltungsaufwand, garantierte Mietzahlung, Ausschluss von Leerstand und Instandhaltungszusicherung kann die Vermietungsbereitschaft auch der privaten Wohnungseigner*innen erhöht werden. Sind die Wohnungen dann „in der Hand“ der sozialen Träger, stehen sie in der Regel langfristig für die Versorgung von Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation zur Verfügung. Soziale Dienste, die Wohnraum für den von ihnen begleiteten Personenkreis in eigenem Namen anmieten oder diesen aus eigenem Bestand zur Verfügung stellen, können Risiken minimieren, indem sie entsprechende Mieterschutz-Versicherungen abschließen.³³

3.3.3 Mietverträge im Dreieck Vermieter*in – Freier Träger – Klient*in als Mieter*in

a) Zur Gestaltung des Mietvertrages zwischen dem Freien Träger als Vermieter*in und dem / der Klient*in als Mieter*in

Die Klient*innen sollten Mietverträge erhalten, die ihnen den gesetzlichen Mieterschutz garantieren. Wegen der Doppelrollen des Freien Trägers – Vermieter und Träger der persönlichen Hilfen – und dem/der Klient*in, sollten die Bereiche „Vermietung, Mieterberatung, etc.“ und „persönliche Hilfen“ möglichst getrennt werden, um Rollenkonflikte des Freien Trägers oder der sozialpädagogischen Fachkräfte zu vermeiden. Dazu sind verschiedene Konstellationen möglich, die unten in der Tabelle³⁴ dargestellt sind.

Es sollte keine Koppelung des Mietvertrages zwischen Klient*in und Freiem Träger an die Annahme

einer persönlichen Hilfe geben; begleitende oder unterstützende Hilfen in der Wohnung müssen freiwillig bleiben.

b) Die Gestaltung des Mietverhältnisses im Dreieck Vermieter*in – Freier Träger – Mieter*in

Bei einer Anmietung von Wohnraum durch Freie Träger zur Weitervermietung an Klient*innen ist die Gestaltung des Mietverhältnisses ungleich schwieriger als in den Fällen, in denen der Freie Träger selbst der Eigentümer der Wohnung ist. Lange galten Mietverträge, die zwischen Freien Trägern und Vermieter*innen als Wohnraummietvertrag abgeschlossen wurden, laut höchstrichterlichem Urteil³⁵ dennoch als Gewerbemietvertrag. Somit galten weder für den Freien Träger noch für den/die Klient*in, an den/die die Wohnung vermietet worden ist, die gesetzlichen Schutzvorschriften für Wohnraummietverhältnisse. Diese Situation war für den Freien Träger und seine Mieter*innen mit hohen Risiken verbunden, da insb. in Zeiten oder Regionen großen Wohnraummangels die Verträge zum Nachteil von Trägern und Mieter*innen von Vermieter*innen komplikationslos gekündigt werden konnten.

Der Gesetzgeber ist auf diese Problemlage mit der Mietrechtsreform 2018 eingegangen. Für Trägerwohnungen besteht seit dem 01. Januar 2019 eine gesonderte Regelung bezüglich des Schutzes vor Mieterhöhungen und Kündigungen. Trägerwohnungen, die ab dem 01. Januar 2019 angemietet werden, wurden mit der Mietrechtsreform dem Wohnraummietrecht gleichgestellt. Die in § 578 Abs. 3 BGB festgelegten Regelungen zum Kündigungsschutz, dem Schutz bei Umwandlung in Wohnungseigentum und dem Schutz bezüglich der Mieterhöhungen gelten entsprechend ebenfalls für Trägerwohnungen, die nach Inkrafttreten der Reform angemietet wurden (vgl. Raabe et al. 2023, 7 ff.).

Tabelle: Organisationsformen des Mietverhältnisses und die Konsequenzen für Mieter*innen und Freie Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall

Organisationsform des Mietverhältnisses	Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation	Freier Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall	Verhältnis zwischen Mieter*in und freiem Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall
1. allgemeiner Mietvertrag nach §§ 535 ff. BGB bei einem/einer Vermieter*in, der/die nicht identisch ist mit dem Erbringer der persönlichen Hilfe	haben alle Mieter*innenrechte und -pflichten	hat kein Risiko hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung; erbringt ausschließlich die persönliche Hilfe	Vermietungssphäre und Beratungs-/ Betreuungssphäre sind getrennt
2. allgemeiner Mietvertrag nach §§ 535 ff. BGB; eine trügereigene Wohnung wird vermietet	haben alle Mieter*innenrechte und -pflichten	ist Vermieter*in mit den üblichen Vermieter*innenrechten und -pflichten; erbringt die persönliche Hilfe	Vermietungssphäre und Beratungs-/ Betreuungssphäre können sich vermischen
2.1 Wohnungsverwaltung und Sozialarbeit sind beim Träger organisatorisch getrennt			Beratung kann in Widerspruch zu den (Vermieter*innen-)Interessen des Trägers geraten; Mieter*in kann interessen-gelenkte Beratung nicht ausschließen
2.2 Wohnungsverwaltung und Sozialarbeit sind beim Träger organisatorisch nicht getrennt			Sozialarbeit hat evtl. »doppeltes Mandat«
3. Freier Träger mietet Wohnung an, die an Betroffene weitervermietet wird	Anmietung nach 1.1.2019: Schutzvorschriften nach § 578 Abs. 3 BGB stellt Mieter*innenrechte auch bei Trägerwohnungen dem Wohnraummietrecht gleich. Anmietung bis 31.12.2018: Eingeschränkte Mieter*innenrechte (z. B. eingeschränkter Kündigungsschutz) bei Vermietung nach § 549 (2) Nr. 3, da der Freie Träger als Hauptmieter mit dem/der Vermieter*in i. d. R. einen Gewerbe-Mietvertrag abschließen musste	haftet gegenüber dem/der Vermieter*in; ist Vermieter*in mit den üblichen Vermieter*innenrechten und -pflichten; erbringt die persönlichen Hilfe	Vermietungssphäre und Beratungssphäre können sich vermischen
3.1 Wohnungsverwaltung und Sozialarbeit sind beim Träger organisatorisch getrennt			Beratung kann in Widerspruch zu den (Vermieter*innen-)Interessen des Trägers geraten; Mieter*in kann interessen-gelenkte Beratung nicht ausschließen
3.2 Wohnungsverwaltung und Sozialarbeit sind beim Träger organisatorisch nicht getrennt			Sozialarbeit hat evtl. »doppeltes Mandat«
4. Hauptmieter*in ist gewerbliche/r Zwischenvermieter*in und schließt mit dem / der Vermieter*in einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung nach § 565 BGB; Freier Träger ist Träger der unterstützenden Hilfen in der Wohnung	haben alle Mieter*innenrechte und -pflichten	erbringt die persönlichen Hilfen; der / die gewerbliche Zwischenvermieter*in ist Vermieter*in mit den üblichen Vermieter*innenrechten und -pflichten	Vermietungssphäre und Beratungs-/ Betreuungssphäre sind getrennt
5. Nutzungsvertrag nach Ordnungsrecht	Keine Mieter*innenrechte	Die Kommune weist nach Ordnungsrecht in die kommunale Unterkunft ein; Freier Träger erbringt die Beratungsleistung	Vermietungssphäre und Beratungs-/ Betreuungssphäre sind getrennt
6. Nutzungsvertrag nach Ordnungsrecht	Mieter*innenrechte greifen nicht	Die Kommune weist nach Ordnungsrecht in eine Unterkunft eines Freien Trägers ein; Freier Träger erbringt die Beratungsleistung	Vermietungssphäre und Beratungs- / Betreuungssphäre können sich vermischen; Sozialarbeit hat evtl. »doppeltes Mandat« Freier Träger trägt die Risiken des Wohnraummietrechts



Empfehlung: Abschluss eines Wohnraummietvertrages

Beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages ist auf Folgendes zu achten:

1. Das Vertragsformular sollte den Begriff „Wohnraummietvertrag“ enthalten.
2. Das Vertragsformular sollte nicht unverändert verwendet werden, sondern sollte im Einvernehmen mit dem/der Vermieter*in manuell und individuell angepasst werden, d. h. es sollten Passagen gestrichen bzw. hinzugefügt werden, um eine bewusste Auseinandersetzung der Vertragsparteien mit dem Vertragstext zu belegen.
3. Nach § 578 Abs. 3 BGB sind auch Zeitverträge möglich. Es sollte dann aber eine ausreichend lange, der Aufgabenstellung entsprechende Mietdauer vereinbart werden (bedeutet i. d. R. beidseitiger vorzeitiger Kündigungsausschluss).
4. Es sollte eine Miethöhenbegrenzung auf der Basis örtlicher Gegebenheiten (KdUH-Richtlinien) vereinbart werden.

c) Weiterführende Maßnahmen zum Wohnraumerhalt im Dreieck Vermieter*in – Freier Träger – Klient*in als Mieter*in

Neben der Beschaffung der Ressource Wohnraum kann es sinnvoll sein, weitere Angebote zum Wohnraumerhalt anzubieten, um Sicherheiten für Vermietende zu gewähren und die Bereitschaft zur Vermietung zu erhöhen. Durch wohnbegleitende Hilfen und Mieterberatung können zum Beispiel Beratung und Intervention zum Wohnraumerhalt bei Problemen rund um die Mietsache angeboten werden. Themen sind hier z. B. Mietschulden, Energieschulden oder Nachbarschaftskonflikte. Diese Mieter*innenberatung findet bei den eigenen Mieter*innen statt, kann aber auch im Auftrag als Unterstützungsleistung für andere Bestände übernommen werden.

Denkbar wäre auch die Vermittlung der Mieter*innen an weiterführende Beratungs- oder Hilfeangebote der Sozialen Arbeit. Hierfür sind niedrigschwellige Möglichkeiten der Erreichbarkeit, beispielsweise durch Sorgentelefone, sinnvoll.

4 Fazit und Forderungen

Mit dieser Empfehlung weist die BAG Wohnungslosenhilfe deutlich darauf hin, dass wohnungslose Menschen bzw. Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation häufig in besonderer Weise auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dieser Benachteiligung muss entgegengewirkt werden, wenn das Recht auf eine Wohnung auch für wohnungslose Menschen Wirklichkeit werden soll.

Mit dieser Empfehlung beschreibt die BAG W Instrumente und Maßnahmen auf Bundes-, Länder- und kommunaler Ebene, die dazu einen wirksamen Beitrag leisten können (s. Infokasten). Gleichzeitig ist die Empfehlung als Forderung zur Umsetzung der Instrumente und Maßnahmen zu verstehen. Hierbei gilt es, die jeweiligen lokalen Herausforderungen zu beachten und diese mit den bestehenden Zielsetzungen und den vorhandenen Ressourcen abzugleichen, um dann geeignete Maßnahmen zu entwickeln und zu verwirklichen. Gleichzeitig stellt sie die Handlungsmöglichkeiten der Freien Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall dar.

Insgesamt gilt: Die Kooperation und verlässliche Zusammenarbeit aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt ist unerlässlich, um die Wohnungsversorgung der besonders benachteiligten Menschen zu sichern.

Wichtige Forderungen der BAG W auf einen Blick:

- Maßnahmen zur Ausweitung des Bestandes preiswerten Wohnraums, insbesondere von Sozialwohnungen und kommunalen Wohnungsbeständen (s. 3.2.2 ff.), Nachbesserung bei der Neuen Wohngemeinnützigkeit (s. 3.1.3) und Aktivierung im Bestand (s. 3.2.8d)
- Mietrechtliche Anpassungen zur Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Mietwohnungen, insbesondere in Bezug auf Mietpreisbremse (s. 3.1.5) und Kappungsgrenze, Zweckentfremdung und Milieuschutz (s. 3.2.5 f.)
- Maßnahmen zur Sozialen Bodennutzung, insbesondere eine gerechte Bodenbesteuerung (s. 3.1.7 f.), Konzeptvergaben und kooperatives Baulandmodell (s. 3.2.3)
- Sicherstellung von Mindestlohn und Grundsicherung in erforderlicher Höhe (Existenzminimum) (s. 3.1.4), keine Minderungen von Leistungen insbesondere in Bezug auf Kosten der Unterkunft und Heizung (s. 3.1.6)
- Zugänge für wohnungslose Haushalte ermöglichen, insbesondere gerechte Anpassung der Richtlinien zur Angemessenheit der KdUH (s. 3.2.6), Bindungen und Quotierungen von Belegungsrechten für wohnungslose Haushalte (s. 3.2.7)
- Vermittlung in Wohnraum durch bessere Kooperation zwischen Akteur*innen der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsnotfallhilfe (s. 3.2.8)
- Sichere und nachhaltige Finanzierung von wohngeliteten Angeboten der Wohnungsnotfallhilfe (s. 3.3) und von gemeinnützigen Bauträgern (s. 3.1.3)
- Aufsetzen von staatlichen Förderprogrammen zum Ausbau der Prävention, Kooperation und Wohnraumvermittlung (s. 3.1.9)

¹ Der Wohnungslosenbericht der Deutschen Bundesregierung ermittelte 531.600 wohnungslose Menschen am 31.01.2024, davon waren 439.500 institutionell untergebracht (vgl. BMWSB 2025b). Die aktuelle Stichtagserhebung des Statistischen Bundesamtes am 31.01.2025 zeigt mit 474.700 untergebrachten Personen einen Anstieg um 8 % (vgl. Destatis 2025). Im Gegensatz zu dieser Zahl handelt es sich bei der Hochrechnung der BAG W um eine höhere Jahresgesamtzahl, die zudem weitere Gruppen wohnungsloser Menschen (z. B. wohnungslose Frauen in Frauenhäusern, Selbstzahler*innen in Billigpensionen oder wohnungslose Personen im Gesundheitssystem) einbezieht (vgl. BAG W 2023b; BAG W 2025a).

² Die Bestandsmieten wurden seit 2014 im bundesweiten Durchschnitt um 14 Prozent erhöht. In den Großstädten liegt der Mietanstieg bei fast 25 Prozent. Noch stärker fällt die Steigerung der Angebotsmieten in den Großstädten aus, die beim Neuabschluss eines Mietvertrags aufgerufen werden: über 40 Prozent seit 2014. In Städten wie Potsdam und Leipzig wurden die Angebotsmieten im vergangenen Jahrzehnt um mehr als 50 Prozent angehoben. In Berlin wurden sie im selben Zeitraum verdoppelt (vgl. Holm 2024).

³ Zwischen 1997 und 2008 verkauften Bund, Länder, Kommunen und Städte weit mehr als eine Million eigene Wohnungen, i. d. R. unter dem Marktwert und en bloc vornehmlich an große internationale Finanzdienstleister und Immobilienfonds (vgl. Lay 2022, 37 ff.). Da öffentliche Wohnungsbaugesellschaften im Vergleich zu gewerblichen Vermieter*innen Wohnraum im Schnitt günstiger und häufiger an benachteiligte Bevölkerungsgruppen vermieten, sind durch die Privatisierung wichtige sozialpolitische, wohnungspolitische und städteplanerische Eingriffsmöglichkeiten des Staates verloren gegangen.

⁴ Zur Messung von Gentrifizierung am Beispiel der Stadt Berlin siehe Schulz 2017.

⁵ Vgl. Fußnote 8

⁶ In Berlin haben z. B. 61,2 % prinzipiell die Berechtigung, eine Sozialwohnung zu beziehen (vgl. Gude et al. 2024, 5).

⁷ Berechnung der BAG W auf Grundlage verschiedener Antworten der Bundesregierung auf Parlamentarische Anfragen für 1990 bis 2023 (vgl. BAG W 2025a).

⁸ Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag bei ca. 300.000 pro Jahr, davon trotz Erhöhung der Mittel im Schnitt nur 22.400 im Rahmen des Sozialen Wohnungsbau geförderte Neubau-Mietwohnungen. Die Zahl der Baugenehmigungen sank im Jahr 2023 auf 260.000 (vgl. Deutscher Bundestag 2025).

⁹ Eine von acht großen Verbänden – darunter die BAG W – unterzeichnete Forderung des Deutschen Mieterbundes zur Nachbesserung der Neuen Wohngemeinnützigkeit ist abrufbar unter: https://www.bagw.de/de/presse/pressemitteilungen/s?tx_netnews_newsview%5Bnews%5D=324&cHash=ff017766394327ac1c49dbb96de07bb9 (zuletzt aufgerufen 30.07.2025). Eine weitere fachliche Einordnung des Nutzens der Neuen Wohngemeinnützigkeit für Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe durch Jan Kuhnert ist abrufbar unter: <https://www.bagw.de/de/themen/wohnen/neue-wohngemeinnuetzigkeit> (zuletzt aufgerufen 05.11.2025)

¹⁰ Es handelt sich bei § 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II um eine Soll-Bestimmung, die eine Übernahme von Mietrückständen als Beihilfe nicht von vornherein ausschließt. Der Begriff „sollen“ bestimmt den Regelfall, eröffnet bei atypischen Ausnahmefällen jedoch die Möglichkeit abweichend zu entscheiden. Allerdings erkennt die Rechtsprechung hierzu bislang nur ein maßgebliches Mitverschulden des Jobcenters an der Entstehung der Mietschulden als atypisch an.



- ¹¹ So heißt es in Art 14 Abs. 2 GG „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (https://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_14.html). Konkreter wird an dieser Stelle z. B. Art. 161 der Verfassung des Freistaat Bayern, der festschreibt, dass „Mißbräuche“ bei der Verteilung und Nutzung von Boden abzustellen und „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“ sind (<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVerf-161>) (zuletzt aufgerufen 04.11.2025).
- ¹² Wie in NRW (Endlich ein ZUHAUSE, <https://www.mags.nrw/endlich-ein-zuhause>), Baden-Württemberg (Förderauftrag Zentrale Fachstellen zur Wohnungssicherung, <https://www.lef-wue.de/docman-default/lef/lef-newsletter/1195-240611-foerderauftrag-fachstelle-wohnungssicherung-final/file.html>) und Bayern (Aktionsplan Hilfe bei Obdachlosigkeit, <https://www.bayernportal.de/dokumente/leistung/002627448846?localize=false>) (alle zuletzt aufgerufen 21.07.2025)
- ¹³ Vgl. ausführlicher in: Rosenke in Specht et al. 2018, 142 ff.
- ¹⁴ Sowie weitere soziale Dienste und Angebote (Schuldnerberatung, Frauenhäuser, Psychosoziale Hilfe, Jugendhilfe, Migrationsdienste etc.), auf deren Aufgaben und Möglichkeiten aber im Rahmen dieser Empfehlung nicht eingegangen werden kann.
- ¹⁵ Hier könnte die Neue Wohngemeinnützigkeit weiterführende Optionen bieten.
- ¹⁶ Für weitere Informationen vgl. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) München: <https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html>, Baulandstrategie Bielefeld: <https://www.bielefeld.de/baulandstrategie>, Baulandentwicklung & Sozialgerechte Bodennutzung (SoBo) Münster: <https://www.stadt-muenster.de/immobilien/wohnbaupotenzialflaechen/sozialgerechte-bodennutzung>, Städtebauliches Konzept der Stadt Darmstadt: https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2019_Wohnungspolitisches_Konzept_Instrumentenportfolio.pdf, Kooperatives Baulandmodell Köln 2017plus: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62175/index.html> (zuletzt aufgerufen 24.06.2025). Ein Vergleich der kooperativen Baulandmodelle in mehreren großen Städten Deutschlands ist abrufbar unter: <https://www.werkstadt-muenchen.de/wiki/sobon-muenchen> (zuletzt aufgerufen 26.03.2025)
- ¹⁷ Erfolgreiche Ansätze zur Umwandlung gab es z. B. in Herford (<https://www.mags.nrw/wohnraum-fuer-eine-stadt-ohne-obdach>, zuletzt aufgerufen 30.07.2025) und in Bielefeld (https://anwendungen.bielefeld.de/bi/v00050.asp?__kvonr=11081, zuletzt aufgerufen 30.07.2025).
- ¹⁸ vgl. z.B. Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23.06.2021, § 12 Zweckentfremdungssatzung, https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?sg=2&menu=0&bes_id=46087&aufgehoben=N&anw_nr=2 (zuletzt aufgerufen 24.02.2025) .
- ¹⁹ Einen Überblick über KdUH-Werte und die Verbreitung von Schlüssigen Konzepten bietet Harald Thomé unter: <https://harald-thome.de/informationen/bundesweite-dienstanweisungen-kdu.html> (zuletzt aufgerufen 26.03.2025)
- ²⁰ Für weitere Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen s. Fachanweisung zu § 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung Hamburg: <http://www.hamburg.de/basfi/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu/> (zuletzt aufgerufen: 24.02.2025) Siehe dort auch die weiteren Regelungen.
- ²¹ Die Regelung der AV-Wohnen in Berlin kann im Detail hier nachvollzogen werden: https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen-571939.php#p2019-11-29_1_18_4 und https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/rundschriften/2019_10-868205.php (zuletzt aufgerufen: 26.03.2025)
- ²² Für Hamburg, s. den Kooperationsvertrag mit dem städtischen Unternehmen SAGA (https://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/0bc9b461-7b39-4e6c-90e8-64af29f17a05/Akte__BWSB675.500-203.pdf, zuletzt aufgerufen 21.07.2025) sowie Hannover (vgl. Region Hannover 2024): Richtlinie zum Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Wohnungsbestand
- ²³ Beispielhaft hierfür ist das Förderprojekt Housing First des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe, welches Neubau, Erwerb und Vermietung von Wohnraum an Menschen in Wohnungslosigkeit fördert. Informationen können hier aufgerufen werden: <https://www.lwl-inklusionsamt-soziale-teilhabe.de/de/housing-first/> (zuletzt aufgerufen am 21.07.2025)
- ²⁴ Für weitere Informationen, <https://www.mags.nrw/endlich-ein-zuhause> sowie <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Wohnraumf%C3%B6rderung/Sozialen-Wohnraum-schaffen> (zuletzt aufgerufen am 21.07.2025)
- ²⁵ Regelungen eines solchen Vertragswerks können im Detail am Beispiel Hamburg nachgelesen werden (vgl. Hansestadt Hamburg - Behörde für Arbeit, Soziales, Familie, Integration 2017 Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe Pkt. 4.2.3.4, S. 23 ff.). Siehe auch: Kooperationsvertrag der Freien und Hansestadt Hamburg 2021, § 12 S. 5. Eine vergleichbare Regelung findet sich auch in dem Kooperationsvertrag für das „Geschützte Marktsegment Berlin“.
- ²⁶ Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Cansu Özdemir (DIE LINKE) vom 26.10.15 und Antwort des Senats vom 3.11.2015 Drucksache 21/2035 Betr.: Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Hamburg (III) <https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/50283/wohnungs-und-obdachlosigkeit-in-hamburg-iii-.pdf> (zuletzt aufgerufen: 30.07.2025)
- ²⁷ Hierbei erhalten Kommunen einen finanziellen Bonus durch das Land Baden-Württemberg, wenn durch ihre Bemühungen Wohnungen, die mindestens sechs Monate leerstanden, für mindestens fünf Jahre neu vermietet werden. <https://www.wohnraumoffensive-bw.de/wiedervermietungspraemie-1> (zuletzt aufgerufen: 31.03.2025)
- ²⁸ Mit der vom BMWWSB geplanten Fördersäule „Aus alt mach zwei“ soll z. B. der Umbau von bestehendem Wohnraum in mehrere kleine Wohneinheiten unterstützt und damit „verstecktem Leerstand“ entgegengewirkt werden. (vgl. BMWWSB 2025a.)
- ²⁹ Beispiele für die weite Verbreitung von Fachstellen in Trägerschaft der Freien Wohlfahrtspflege finden sich unter anderem in den Modellprojekten des Aktionsplans „Hilfe bei Obdachlosigkeit“ (vgl. Diakonie Bayern und FEWS 2024). Unterstützung für die Praxis bietet der Leitfaden „Vermeidung von Wohnungslosigkeit – Leitfaden für die Praxis“ der Diakonie Bayern (vgl. Schütz 2020).
- ³⁰ Ausführliche Beschreibungen zum Wohnungsbau durch Freie Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall in: Specht et al. (2018).
- ³¹ Die positive Wirkung der präventiven Unterstützung zeigt sich bspw. durch die Studie in Bayern „Wohnungsnot: Prävention ist der Schlüssel“ (vgl. FEWS 2015).
- ³² Hierfür erstellen sie derzeit eine gemeinsame Broschüre, in der mögliche Kooperationsformen und gute Praxisbeispiele für erfolgreiche Zusammenarbeit vorgestellt und Hinweise zu deren Aufbau und Erhalt gegeben werden (vgl. BAG W, BAGFW & GdW 2025)
- ³³ Ein Beispiel ist die seit 2024 abschließbare Versicherung „Erweiterter Mieterschutz“ der Ecclesia Versicherungsdienst GmbH, die in Kooperation mit der Dachstiftung Diakonie und dem EBET e.V. entstanden ist. Informationen zum Versicherungsprodukt gibt es unter: <https://www.ebet-ev.de/erweiterter-mieterschutz-neue-police-soll-helfen-den-zugang-wohnungsloser-menschen-zu-wohnraum-zu-verbessern/> (zuletzt aufgerufen 07.03.2025)
- ³⁴ Die aktualisierte Tabelle ist dem Handbuch der Hilfen im Wohnungsnotfall entnommen (vgl. Specht et al. 2018, 163).
- ³⁵ BGH-Urteil aus 2008 (VIII ZR 282/07). Es wurde geurteilt, dass bei einer Anmietung durch juristische Personen grundsätzlich nicht ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegen kann: „Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrages dahin, dass der Mieter die

Räume weitervermietet oder sonst Dritten - auch zu Wohnzwecken - überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-) Mietverhältnis nicht anwendbar.“ (zitiert aus dem Urteil)

Literaturverzeichnis

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2006). Wohnungspolitik gegen Wohnungslosigkeit und soziale Ausgrenzung am Wohnungsmarkt. Wohnungspolitisches Programm der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. Bielefeld. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_06_Wohnungspolitisches_Programm.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2008). SGB II und SGB XII und die Folgen für die Hilfen in Wohnungsnotfällen. Position der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. Bielefeld. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_08_SGBII_SGBXII_Folgen.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2011). Empfehlung zur rechtlichen Gestaltung der Zusammenarbeit frei-gemeinnütziger und öffentlicher Träger bei der Prävention von Wohnungsverlusten. Organisation und Rechtsanwendung. Bielefeld. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_11_Position_Praevention.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2013). Integriertes Notversorgungskonzept: Ordnungsrechtliche Unterbringung und Notversorgung - Definitionen und Mindeststandards. Eine Empfehlung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. Bielefeld. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_13_Integriertes_Notversorgungskonzept.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2022). Dauerhaftes und sicheres Wohnen in Mietwohnungen für Menschen mit besonders hohen Hilfebedarfen (High Need Clients). Empfehlung der BAG Wohnungslosenhilfe e. V. Berlin. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_22_Wohnen-High_Need_Clients_lang_A4_web.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2023a). Die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit hängt von gemeinsamen Visionen ab - Thesenpapier zur Rolle von Housing First in den Wohnungsnotfallhilfen. Eine Positionierung der BAG Wohnungslosenhilfe. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_2023_Housing_First_5_-_Kopie.pdf (abgerufen am 26.03.2025).

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2023b). Fact Sheet | Wie sich Schätzung, DzW und Bundesstatistik unterscheiden. Berlin, Pressemitteilung vom 19.06.2023. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/de/presse/show?tx_netnews_newsview%5Baction%5D=show&tx_netnews_newsview%5Bcontroller%5D=News&tx_netnews_newsview%5Bnews%5D=271&cHash=3d54b85964a0ee6e992b058fcad12664.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2025a). PRESSEMITTEILUNG: Mehr als eine Million Menschen in Deutschland wohnungslos. BAG Wohnungslosenhilfe stellt aktuelle Hochrechnungsergebnisse vor, Pressemitteilung vom 17.11.2025. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/PRM/PRM_25_BAG_W_Hochrechnung_2025_Pressemappe.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2025b). Statistikbericht Berichtsjahr 2023. Zu Lebenslagen wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in Deutschland - Lebenslagenbericht. Berlin. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/STA/STA_Statistikbericht_2023.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2025c). Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. Position der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. Berlin. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_25_Wohnungsnotfalldefinition_der_BAG_W.pdf.

BAG Wohnungslosenhilfe e.V./BAG der Freien Wohlfahrtspflege/GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (2025). Gute Praxis der Kooperation zwischen Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft. Im Erscheinen. Berlin.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025a). Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung. Leerstand beseitigen – Leerstand beseitigen - bezahlbaren Wohnraum schaffen – gemeinsam handeln!

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (2024). Gemeinsam für ein Zuhause. Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit 2024. Online verfügbar unter https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/NAP.pdf?__blob=publicationFile&v=8 (abgerufen am 21.02.2024).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (2025b). Wohnungslosenbericht der Bundesregierung. Ausmaß und Struktur von Wohnungslosigkeit. Online verfügbar unter https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/wohnungslosenbericht-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (abgerufen am 21.02.2025).

Busch-Geertsema, Volker/Evers, Jürgen (2007). Auswirkungen von Hartz IV auf die Hilfen in Wohnungsnotfällen. Erste Zwischenergebnisse einer Untersuchung im Auftrag des Diakonischen Werkes Schleswig-Holstein. wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit 49 (1), 15–25.

CBRE GmbH/empirica ag (Hg.) (2024). CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023. Zeitreihe 2009-2022. Online verfügbar unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023.pdf (abgerufen am 21.02.2025).

CDU/CSU/SPD (Hg.) (2025). Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD.

Deutscher Bundestag (Hg.) (2025). Drucksache 20/14964. Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU. Berlin. Online verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/20/149/2014964.pdf>.

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V. (Hg.) (2014). Empfehlungen zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII. Berlin. Empfehlungen und Stellungnahmen / Deutscher Verein für Öffentliche und Private Fürsorge e.V. Online verfügbar unter https://www.deutscher-verein.de/fileadmin/user_upload/dv/pdfs/Empfehlungen_Stellungnahmen/2020/empfehlungen-angemessenen-aufwendungen-unterkunft-heizung.pdf (abgerufen am 24.04.2024).

Diakonie Bayern/Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe im Diakonischen Werk Bayern (Hg.) (2024). Wohnungserhalt stärken - Wohnungslosigkeit überwinden. Wohnungsnotfallhilfe der Diakonie in Bayern. Nürnberg. Online verfügbar unter https://www.diakonie-bayern.de/fileadmin/Bilder_Dateien/FV_Wohnungsnotfallhilfe_und_Straffaelligenhilfe/Finale_Version.pdf (abgerufen am 16.09.2025).

Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe im Diakonischen Werk Bayern (2015). Wohnungsnot: Prävention ist der Schlüssel. Forschungsergebnisse einer Studie über Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (FOL) in Trägerschaften der Diakonie in Bayern. Diakonie Bayern. Nürnberg.

Freie und Hansestadt Hamburg (Hg.) (2021). Kooperationsvertrag gemäß §1 HmbWoFG i.V.m. §7 Hmb WoBndG zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der SAGA Unternehmensgruppe. Online verfügbar unter <https://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG>.



ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/0bc9b461-7b39-4e6c-90e8-64af29f17a05/Akte__BWSB675.500-203.pdf.

Fuhrhop, Daniel (2023). Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraumangel, Klimakrise und Einsamkeit. Bielefeld, transcript Verlag.

Gille, Christoph/Liesendahl, Arnd/Müller, Michael/van Rießen, Anne (2024). Zugang verweigert. Barrieren und Diskriminierung wohnungsloser Menschen am Wohnungsmarkt.

Gude, Sigmar/Metzkow, Kaspar/Rohde, Martin (2024). Mietbelastung in Berlin: Welche Mieten können sich Berliner Haushalte leisten? Eine Analyse auf Basis der Daten des Mikrozensus Wohnen 2022 im Auftrag des Berliner Mietervereines. Berlin.

Hämmerle, Maike/Daigler, Claudia (2023). Erfahrungen mit Housing First Ansätzen im deutschsprachigen Raum. Synopse.

Hansestadt Hamburg - Behörde für Arbeit, Soziales, Familie, Integration (2017). Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe. Hilfen für Obdachlose, Wohnungslose und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen vom 01.02.2008 (Az. 122.10.21-3-4). Stand 20.03.2017.

Holm, Andrej (2024). Bundesweit die Mieten deckeln. das Konzept für einen bundesweiten Mietendeckel liegt auf dem Tisch – es müsste nur umgesetzt werden. Online verfügbar unter <https://www.rosalux.de/news/id/52917/bundesweit-die-mieten-deckeln>.

Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret (2021). Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Online verfügbar unter https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008072/p_fofoe_WP_222_2021.pdf.

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (Hg.) (2005). Kooperative Vorgehensweisen zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt. Abschlussbericht. Darmstadt.

Lay, Caren (2022). Wohnopoly. Wie die Immobilienspekulation das Land spaltet und was wir dagegen tun können. Frankfurt/Main, Westend.

Lotties, Sarah/Rosenke, Werena (2022). Beschaffung von und Zugang zu eigenem Wohnraum als Kernelement Ambulanter Wohnhilfen – Grundprinzipien, Praxiserhebungen und Empfehlungen. wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit 64 (2), 41–47.

Ministerium für Arbeit Soziales und Stadtentwicklung Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (1999). Zentrale Fachstellen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen. Ein Handbuch zur Umsetzung in den Kommunen. Düsseldorf. Online verfügbar unter <https://www.mags.nrw/system/files/media/document/file/fachstellen-1255.pdf>.

Neupert, Paul (2024). Zentrale Fachstellen zur Verhinderung & Behebung von Wohnungslosigkeit. Wo stehen wir heute? Ergebnisse eines BAGW-Community-Mappings Hannover, Präventionstagung, 25.11.2024. Online verfügbar unter https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/TGD/TGD_24_Praevention_Neupert.pdf.

Noka, Viktoria/Cludius, Johanna/Bei der Wieden, Malte/Liste, Victoria/Schumacher, Katja/Baumgart, Sibylle (2023). Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund. Öko-Institut.

Pestel Institut/Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hg.) (2025). Das Bauen und Wohnen in Deutschland sozial neu justieren. Wohnungsbau und Wohnungsmärkte 2025: Bilanz zur Bundestags-

wahl. Online verfügbar unter https://www.dgfm.de/fileadmin/01-DGFM/images/presse/PK_Soziales_Bauen_02-2025/STUDIE_-_Bauen_und_Wohnen_in_Deutschland_sozial_neu_justieren.pdf.

Raabe, Benjamin/Solf, Henrik/Puls, Jennifer (2023). Praxisleitfaden Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter. Rechtliche Grundlagen, Pflichten und Handlungsoptionen. Aktualisierte 3. Auflage 2023. Berlin.

Region Hannover (Hg.) (2024). Richtlinie der Region Hannover über den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Wohnungsbestand. Beschluss der Regionsversammlung vom 17.12.2024. Online verfügbar unter <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Wohnraumf%C3%B6rderung/Sozialen-Wohnraum-schaffen/Richtlinie-Belegrechtserwerb> (abgerufen am 26.03.2025).

Schabram, Greta/Aust, Andreas/Kipping, Katja/Rock, Joachim (2025). Verschärfung der Armut. Paritätischer Armutsbericht. Berlin.

Schabram, Greta/Pieper, Jonas/Aust, Andreas/Kipping, Katja/Rock, Joachim (2024). Wohnen macht arm. Die Berücksichtigung von Wohnkosten macht ein bislang unsichtbares Ausmaß an Armut sichtbar. Online verfügbar unter https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Kurzexpertise_Wohnarmut_24_12_13.pdf.

Schulz, Guido (2017). Aufwertung und Verdrängung in Berlin – Räumliche Analysen zur Messung von Gentrifizierung. WISTA 4. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2017/04/aufwertung-verdraengung-berlin-042017.pdf?__blob=publicationFile.

Schütz, Stefan (2020). Vermeidung von Wohnungslosigkeit – Leitfaden für die Praxis. Nürnberg. Online verfügbar unter www.diakonie-bayern.de/fileadmin/Bilder_Dateien/FV_Wohnungsnotfallhilfe_und_Straffaeilligenhilfe/Vermeidung_von_Wohnungslosigkeit_-_Leitfaden_fuer_die_Praxis.pdf (abgerufen am 16.09.2025).

Specht, Thomas/Rosenke, Werena/Jordan, Rolf/Giffhorn, Benjamin (2018). Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze. Berlin/Düsseldorf, BAG W-Verlag.

Statistisches Bundesamt (2023). Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023. Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html (abgerufen am 21.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2025). 474 700 untergebrachte wohnungslose Personen Ende Januar 2025 in Deutschland. Wiesbaden, Pressemitteilung vom 08.07.2025. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/07/PD25_246_229.html (abgerufen am 16.09.2025).

Vogel, Hans-Jochen (2023). Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. München, Verlag Herder.

Diese aktualisierte Empfehlung wurde vom Fachausschuss Wohnen der BAG Wohnungslosenhilfe erarbeitet und vom Vorstand der BAG W am 28.10.2025 verabschiedet.