



## Kurzfassung<sup>1</sup>

# Bezahlbaren Wohnraum schaffen – Wohnraum für wohnungslose Menschen akquirieren

## Empfehlung der BAG Wohnungslosenhilfe

### Wohnungslosigkeit in Deutschland – ein drängendes Problem

Wohnen ist ein Menschenrecht (Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte), doch in Deutschland sind über eine Million Menschen von Wohnungslosigkeit betroffen. Davon leben rund 56.000 ohne Unterkunft auf der Straße. Die Ursachen sind vielfältig: v. a. fehlender bezahlbarer Wohnraum, steigende Mieten, sinkender Sozialwohnungsbestand, Armut und soziale Ungleichheit. Besonders betroffen sind einkommensarme Haushalte, Alleinerziehende, Geflüchtete, Arbeitslose und Menschen in prekären Beschäftigungsverhältnissen. Dabei gilt: Wer einmal seine Wohnung verliert, hat oft große Probleme eine neue zu finden. Eine Verstetigung der Wohnungslosigkeit droht.

### Wie kann Wohnraum für wohnungslose Menschen geschaffen und erhalten werden?

#### 1. Wohnraum als Ressource: Neubau, Umbau, Akquise

- **Mehr Sozialwohnung:** Den Bau von 210.000 Sozialwohnungen pro Jahr fördern, um das Ziel von 2 Millionen Sozialwohnungen bis 2030 zu erreichen. Möglichst lange Bindungen, um den Bestand zu bewahren.
- **Neue Wohngemeinnützigkeit stärken:** Investitionszulagen und Vergünstigungen bei der Grunderwerbssteuer für gemeinnützige Wohnungsbaupraktoren im aktuellen Gesetz ergänzen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.
- **Bodenpolitik reformieren:** Spekulative Bodenpreisentwicklungen eindämmen und Grundstücke für den Sozialen Wohnungsbau kostengünstig zur Verfügung stellen.
- **Gemeinwohlorientierte Akteure** wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften stärken.

#### 2. Unterstützung im Wohnraum: Soziale Hilfen und Begleitung

- **Wohnbegleitende Hilfen** wie Schuldenberatung, Sozial- und Konfliktmanagement sowie weitere aufsuchende Angebote zur Existenzsicherung anbieten, um Mietverhältnisse nachhaltig zu sichern.
- **Kooperationen mit Vermieter\*innen** ausbauen, z. B. durch Mietausfallgarantien oder sozialarbeiterische Begleitung.

#### 3. Prävention: Wohnungsverluste verhindern

- **Frühzeitige Interventionen** bei Mietschulden oder Räumungsklagen. Zentrale Fachstellen aufbauen. Mobile Beratungsangebote ausweiten. Informationsweitergabe bei drohenden Kündigungen datenschutzrechtlich ermöglichen.
- **Schonfristregelungen** verbessern, um Kündigungen auch bei Mietnachzahlung abzuwenden.

## Wohnungs- und sozialpolitische Handlungsnotwendigkeiten

### Bund und Länder: Rahmenbedingungen schaffen

- **Mietpreisbremse nachschärfen:** Ausnahmen begrenzen und Schlupflöcher schließen!
- **Grundsicherung und Mindestlohn anpassen,** um Wohnkostenbelastung zu reduzieren.
- **Keine Sanktionen,** insbes. nicht bei den Kosten der Unterkunft und Heizung!
- **Förderprogramme auflegen** für:
  - Zentrale Fachstellen zur Verhinderung und Behebung von Wohnungslosigkeit und Fachberatungsstellen mit Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII
  - den Aufbau von Netzwerken zwischen Kommunen, Vermieter\*innen und Freien Trägern
  - die Ausweitung aufsuchender Hilfen auf der Straße, Akquise von Immobilien und wohnbegleitender Hilfen für wohnungslose Menschen

### Kommunen: Lokale Lösungen umsetzen

- **Sozialwohnungsbau fördern:** Finanzielle Mittel vollständig abrufen und zweckgebunden für Neubau oder Ankauf von preiswerten Mietwohnungen nutzen.
- **Öffentliche Liegenschaften** priorisiert an kommunale, gemeinwohlorientierte und gemeinnützige Akteure vergeben. Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften finanziell stärken und ggf. neue gründen.
- **Wohnraumversorgungskonzepte** mit allen Akteuren (Wohnungswirtschaft, soziale Dienste) erstellen. Sozialgerechte Belegungssteuerung mittels Quotierungen und nach Dringlichkeit.
- **Bauland kooperativ vergeben:** Grundstücke nicht an Höchstbietende, sondern an Akteure, die preiswerten Wohnungsbau garantieren, vergeben (Konzeptvergabe, kooperatives Baulandmodell).
- **Leerstand aktivieren:** Umwandlung von Gewerbeflächen oder Leerstand in Wohnraum sowie bedarfsgerechten Aus- und Umbau im Bestand fördern.
- **Milieuschutz und Zweckentfremdungsverordnungen** nutzen, um Verdrängung zu verhindern. Kommunale Vorkaufsrechte nutzen.

- **Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) realistisch bemessen:** Richtwerte anpassen, um Wohnungszugang für Transferleistungsempfänger\*innen zu erleichtern. Zügige Bearbeitung von Anträgen. Weitere Erhöhungen der KdUH bei wohnungslosen Haushalten ermöglichen.

### Freie Träger: Wohnraum beschaffen und vermitteln

- **Akquise und Vermittlung** in eine eigene Wohnung, bei Bedarf wohnbegleitende Hilfen und weitere Unterstützung anbieten
- **Zwischenvermietung** als Instrument nutzen: Freie Träger mieten Wohnungen an und vermitteln sie weiter, um Hürden für wohnungslose Menschen zu senken (Gewährleistungsverträge, Generalmietermodelle).
- **Kooperationen mit Wohnungswirtschaft** vertraglich absichern, z. B. durch Kontingente für wohnungslose Haushalte.
- **Eigenen Wohnungsbau** durch Freie Träger fördern (z. B. durch günstige Darlehen oder Grundstücksüberlassung).

### Fazit: Kooperation ist der Schlüssel

Wohnungslosigkeit ist kein Schicksal, sondern ein strukturelles Problem. Um es zu lösen, braucht es:

- Mehr bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum
- **Rechtliche Anpassungen,** z. B. bei Mietpreisbremse, Sozialleistungen, Schonfristregelung und Bodenpolitik
- **Verlässliche Kooperationen** zwischen Politik, Wohnungswirtschaft und Sozialen Trägern
- **Präventive Ansätze,** um Wohnungsverluste frühzeitig zu verhindern
- **Finanzielle Absicherung** der Angebote der Wohnungsnotfallhilfe

Die BAG Wohnungslosenhilfe fordert Bund, Länder und Kommunen auf, diese Maßnahmen konsequent umzusetzen – für ein Recht auf Wohnen für alle.

Erarbeitet vom Fachausschuss Wohnen der BAG Wohnungslosenhilfe e. V. [www.bagw.de](http://www.bagw.de)

Berlin, 17.04.2026

