

## **AG 2 Wohnungen erhalten - Zugang zu Wohnraum sichern – Auswirkungen (un)“angemessener Mietobergrenzen“ auf die Klientel der Wohnungslosenhilfe**

### **Impuls zum Thema: Zugang wohnungsloser Menschen zum Wohnungsmarkt in Freiburg/ Schwierigkeiten und Anliegen freier Träger**

#### ***Beschreibung des Wohnungsmarktes in Freiburg:***

Der AK Wohnungslosenhilfe hat bereits Anfang 2011 das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ ganz oben auf seine Agenda gesetzt, da sich in der Praxis alle Träger der Wohnungslosenhilfe an dieser Fragestellung abarbeiten.

Zur Situation in Freiburg:

Es herrscht eine deutliche Wohnungsknappheit, grundsätzlich ist kaum preisgünstiger Wohnraum auf dem Markt, dadurch werden wohnungslose Menschen immer mehr vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen. Die Folgen sind Perspektivlosigkeiten für Menschen ohne eigene Wohnung – viele Betroffene fühlen sich in ihrer Freizügigkeit deutlich eingeschränkt.

Freiburg ist eine stark wachsende Stadt, Zuzüge werden auch für die nächsten Jahre erwartet. Generell ist daher eine weitere Verschärfung der Situation zu erwarten. Zudem fallen immer mehr günstige Wohnungen aufgrund des Auslaufens der Bindungsfristen aus der Mietpreisbindung, es kommen keine gebundenen Wohnungen nach: das Land hat in diesem Bereich jahrelang nichts gemacht, im Gegenteil - die Mittel für sozialen Wohnbau wurden fast auf Null gekürzt.

Zusätzlich stellt die Mietobergrenze ein Problem des Zugangs zu Wohnraum dar. Wohnungen im Rahmen der „angemessenen Mietobergrenze“ sind – wenn überhaupt – nur in wenigen Stadtteilen überhaupt zu finden, so dass hier Segregationsprozesse die Folge sind.

Nach einer Entscheidung des Bundessozialgericht im April 2011 kommt in Freiburg ein geändertes Verfahren zur Festlegung der Mietobergrenze (MOG) zur Anwendung. Der Gemeinderat hat beschlossen, nun die Basismiete des Mietspiegels in Freiburg als Grundlage für die Entscheidung über die Angemessenheit der Miethöhe zu nehmen, d.h. es gab faktisch eine Erhöhung der MOG.

Dennoch ist die Wohnversorgung wohnungsloser Menschen weiter problematisch, da auch in diesem Preissegment nicht ausreichend Wohnungen vorhanden sind.

Zu diskutieren ist im Zusammenhang mit der MOG die Frage, ob als Folge einer Erhöhung der MOG nicht generell die Mietpreise steigen. D.h. dass es durch diese Maßnahme allenfalls temporär eine Entlastung gibt, aber keine strukturelle. Davon unabhängig muss sichergestellt sein, dass eine ganze Personengruppen nicht allein dadurch, dass es keine freien Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen gibt, aus einer Wohnversorgung per se herausfallen.

Unsere Schlussfolgerung: nur durch eine zusätzliche Schaffung von bedarfsgerechtem preiswertem Wohnraum ist überhaupt Entspannung möglich und damit verbunden auch wieder ein Zugang wohnungsloser Menschen zu Wohnraum gewährleistet.

*Neben dieser Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Schwierigkeit durch die MOG gibt es noch zusätzliche Hürden:*

- Ausgrenzung/ Vorurteile (Wohnungslose werden z.B. als „nicht wohnfähig“ wahrgenommen)

- ALG II als Einkommen wird von privaten Vermietern als Problem wahrgenommen – auch wegen der generellen Vorurteile gegenüber der Gruppe der ALG II-EmpfängerInnen

*Nun die Sicht der Wohnungslosenhilfe auf die Frage des Zugangs:*

Generell: Auswertungen des ambulant betreuten Wohnens für wohnungslose Menschen haben ergeben, dass Menschen, die in eigenem Wohnraum begleitet und unterstützt wurden, diesen mehrheitlich auch auf Dauer behalten. Deshalb brauchen wir im Anschluss an Maßnahmen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten mehr und v.a. verlässlich und zeitnah Zugang zu Wohnraum. Die Hilfekette in der Wohnungslosenhilfe setzt Wohnraum als Ressource voraus, um die Nachhaltigkeit der Unterstützung zu sichern.

D.h. Hilfen nach § 67 ff. SGB XII sind gezielt und konsequent einzusetzen, um wohnungslose Menschen auf Dauer in geeigneten eigenem Wohnraum zu vermitteln **aber auch** in gefährdetem Wohnraum zu halten. Bei der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt muss das Ziel, Menschen vor Wohnungsverlust zu bewahren, höchste Priorität erhalten.

Die Unterstützung für Menschen mit komplexen Problemlagen erfordert eine ausreichende Dauer und Intensität.. Dies sichert zum einen die Nachhaltigkeit der Hilfe und ist zum anderen für die Vermieterseite eine wichtige Vertrauensgrundlage für eine Vermietung.

Die verlässliche Kooperation zwischen freien Trägern und der Kommune, zwischen kommunalen Wohnungsgebern und der Wohnungslosenhilfe trägt auf Dauer zu einer Integration der Zielgruppe bei, die Träger der Wohnungslosenhilfe sind gerne bereit, ihren Teil beizutragen. Kooperation ist kein Luxus, sie ist zwingend notwendig, um der gemeinsamen Verantwortung gerecht zu werden

Aber die aktuelle Situation entspricht diesem Anspruch noch nicht:

- es gibt kaum noch Angebote an Menschen in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe aus dem städtischen Wohnungsbestand.
- Kooperationen zwischen freien Trägern und kommunalen Wohnungsgebern sind nur punktuell vorhanden.

Deshalb sind dringend gemeinsame Anstrengungen und ein gemeinsames Einwirken auf die (Kommunal-) Politik nötig.

*Unsere Lösungsansätze:*

- Ausbau sozialer Wohnungsbau zur langfristigen Verbesserung der Angebotsstruktur.
- Vorhandene Instrumente wie spezielle Kontingentlösungen/ Belegrechte (s. Projekt „Soziale Wohnbegleitung“) müssen weiterentwickelt und ausgebaut werden.
- Neue Wege: Um weitere Segregationsprozesse zu verhindern müssen Möglichkeiten geprüft werden, wie im Einzelfall von ehemals wohnungslosen Menschen Wohnraum auch über der angemessenen MOG angemietet werden kann.

- Ausbau präventiver Ansätze zur Verhinderung von Wohnungsverlust (dazu muss z.B. die Wohnbegleitung viel früher einsetzen – beim ersten Bekanntwerden von Problemen).
- Der Umgang mit Mietschulden zur Abwendung von Zwangsäumungen ist zwischen allen Prozessbeteiligten zu klären (Übernahme sollte als Beihilfe möglich sein) und verbindlich festzulegen.
- Ebenso ist mit dem Umgang mit Auszügen aus der elterlichen Wohnung bei U25 im SGB II zu verfahren..
- Kürzungen bei Transferleistungen (z.B. im Falle von Sanktionen - § 31 ff. SGB II) dürfen nicht die Kosten der Unterkunft betreffen wenn Wohnungsverlust verhindert werden soll.
- Insgesamt sind Kooperationen aller AkteurInnen (auch bürgerschaftlicher Initiativen wie z.B. OFF – Obdach für Frauen, die Mietsicherheiten für Vermieter anbieten) gefragt. Die erkenntnisleitende Frage lautet: Was kann jedeR einzelne in seinem Rahmen tun, um zeitnah und auf Dauer den Zugang wohnungsloser Menschen zum Wohnungsmarkt zu verbessern?

**Angelika Hägele, Diakonisches Werk Freiburg, Vorsitzende des AK Wohnungslosenhilfe der Vereinigung Freiburger Sozialarbeit**