

Michael Schleicher Köln

Verhinderung von Wohnungsverlust ist wichtiger denn je

Prinzipien guter Präventionsarbeit

Bild: Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln
Miete 5,25 €

Darmstadt, Juni 2019

**Jetzt müssen wir uns erst
einmal warmlaufen.**



Grundthesen

- **Es bedarf einer kommunalen Wohnungsversorgungspolitik**
- **Kommunale Wohnungspolitik ist Daseinsvorsorge**
- **Obdachlosenpolitik ist Wohnungspolitik**
- **Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht nichts**

„Ab in die Mitte“

- **Die Städte sind vollgelaufen**
- **Es bilden sich immer stärker Metropolregionen**
- **Inzwischen gibt es auch erheblichen Druck in Mittelstädten wie Heilbronn, Waiblingen, Esslingen, Friedrichshafen u.a.**
- **In ländlichen Regionen entwickelt sich ein immer größer werdender Leerstand**
z.B. Dreizimmerwohnung im Osten 430 € Warmmiete,
18% Leerstand im Ort

- **Der Immobilienmarkt läuft heiß**
„Investoren und Fonds aus dem In- und Ausland stürzen sich auf Büros und Wohnungen“
- **„Kaufpreise explodieren“**
- **„Drohende Wohnungsnot in Ballungsräumen“**
- **„Mietpreise gehen durch die Decke“ **Kommt eine Deckelung?****
- **es werden immer mehr Airbnb Wohnungen angeboten**

So oder so ähnlich lauten Pressemitteilungen zur Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten seit mindestens 5 Jahren

...werden. Auch gilt die
preisbremse nicht für „moblierte
Wohnungen“, auch das kann also
ein Ventil werden, das „clevere“

Allheilmittel: ...
wird weiterhin teuer sein.

Bevölkerungszuwachs in Metropolregionen bis 2030



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

D
M
Was
Kri
Das
bet
der
be
pr
Ve
fü
E

Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg:

„In den letzten drei Jahren ist netto eine Million Menschen mehr nach Deutschland zugezogen als es gleichzeitig verlassen haben“.

(Zahlen ohne Geflüchtete)

„Eine Million mehr Einwohner bedeutet eine Nachfrage für rd. 500.000 Wohnungen zusätzlich“

„Diese Wohnungen sind nicht gebaut worden“

→ 1,2 Millionen Wohnungen fehlen

Weitere Ursachen für die Verknappung von Mietwohnungen:

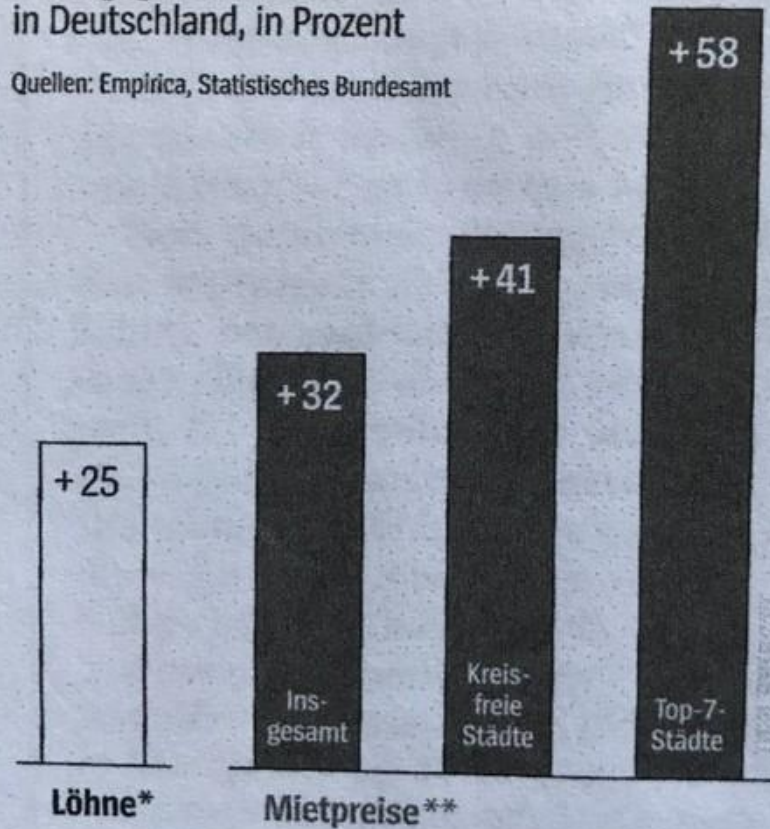
- **Anhaltender Flächenverbrauch der einkommensstärkeren Haushalte**
- **mind. 50 %der Neubauwohnungen sind Eigentumswohnungen, insbesondere der oberen Preisklasse**
- **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
Rekapitalisierung „Die alten Mieter müssen weichen“**
- **Ankauf von Eigentumswohnungen durch ausländische Nutzer z.B. aus Russland und Griechenland**

Die Mittelschicht in Deutschland schrumpft.

Veränderungen von Löhnen und Mieten

2018 gegenüber 2008
in Deutschland, in Prozent

Quellen: Empirica, Statistisches Bundesamt



* Durchschnittliche Bruttomonatsverdienste im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich, Vollzeit
** Neuvermietungen, alle Baujahre

Studiendirektorin Dorothee Spannagel:
„Nicht nur geht die Einkommensschere auf, auch die Lebenswelten von Armen, Mittelschicht und Reichen fallen immer weiter auseinander.“

- KSTA 06.11.2018

→ **Auswirkung : Die Konkurrenz auf dem preiswerten Wohnungsmarkt wird dadurch verstärkt**

ZDF

Sozialwohnungen (in Mio.)



Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe,
Ausschnitt aus ZDF „Die Anstalt“ vom 23.10.18

Michael Schleicher, Darmstadt, Juni 2019

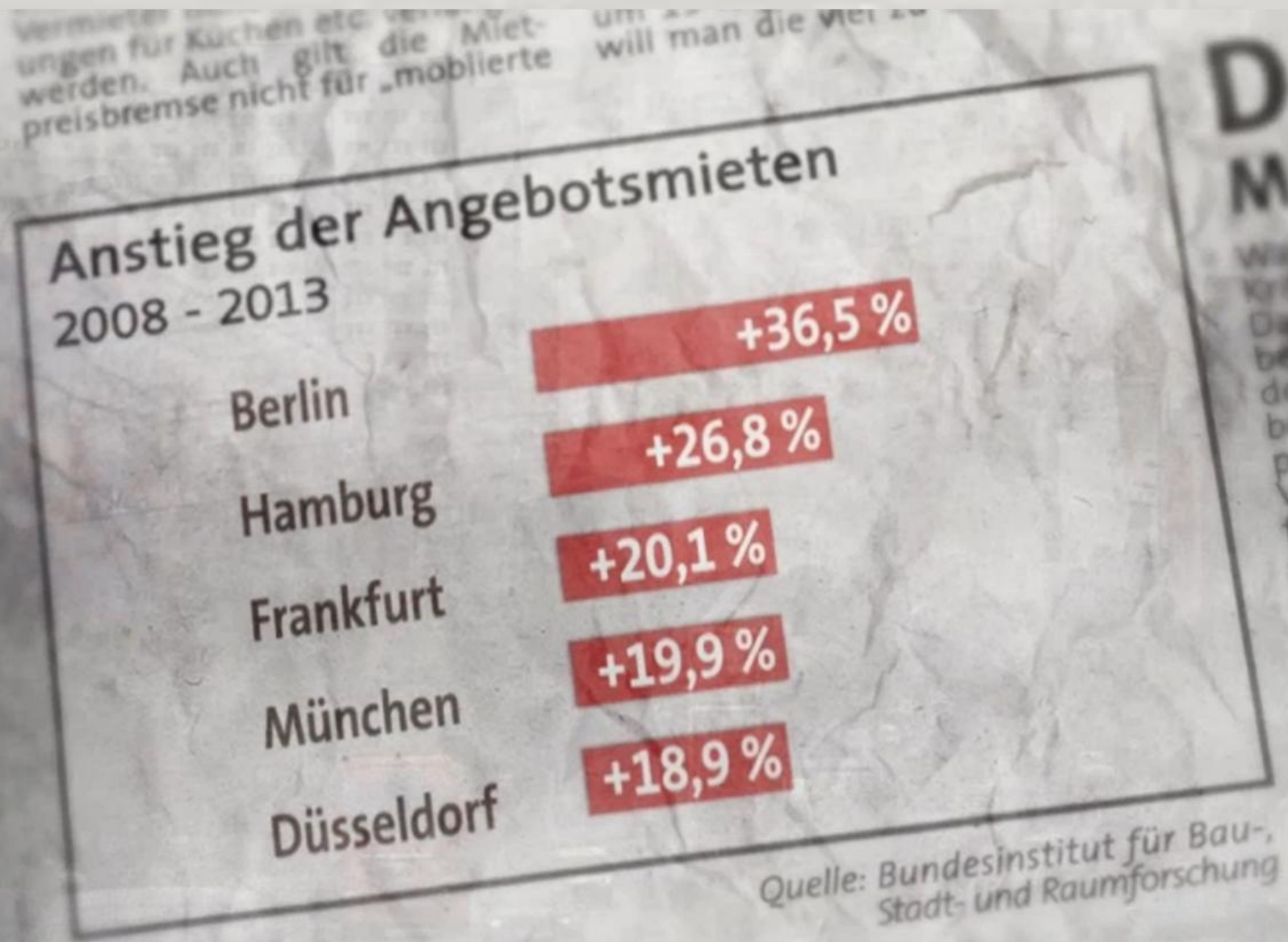
An aerial, slightly blurred photograph of a city, likely Darmstadt, Germany. A prominent feature is a tall, dark spire of a cathedral or church, possibly the Darmstadt Cathedral, rising above the dense urban landscape. The city is filled with various buildings, streets, and green spaces, extending to the horizon under a hazy sky.

„Die Innenstädte sind nichts mehr für Normalverdiener“

ARD Der Mietenreport

Michael Schleicher, Darmstadt, Juni 2019

Die Mietpreisentwicklung



Die Einkommenssituation

- **Fast 50 % der Haushalte in Köln**
 - **42 % der Haushalte in Düsseldorf**
 - **43 % der Haushalte in Hamburg**
- haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein**

Bei 6,25 € Nettokaltmiete bezahlen diese Haushalte bereits rd. 40 % ihres Nettoeinkommens für die Miete

Wenn ein großer Anteil der Bevölkerung mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgibt, wird sich das in der Kaufkraft negativ in den Gemeinden auswirken

Die Konkurrenten „die Verlierer“ auf dem kleiner werdenden bezahlbaren Mietenmarkt sind

- **Normalverdiener**
- **Junge Familien**
- **Rentner**
- **Alleinerziehende**
- **Studenten**
- **Flüchtlinge**
- **Wohnungslose**

Eigentumswohnungen als Alternative sind nicht erreichbar, weil die Kreditwürdigkeit nicht gegeben ist

Hilfeansätze für diese Verlierer kommen 10 Jahre zu spät

Zwischenzeitlich hat der Markt reagiert und internationale Finanzinvestoren haben sich eingekauft

Da viel Kapital auf dem Markt ist, geht der Umwandlungsprozess zu Eigentumswohnungen inzwischen auch bei kleineren Objekten ungehindert weiter

Lösungsansätze ?



Annegret Kramp-Karrenbauer Ausschnitt aus ZDF
„Die Anstalt“ vom 23.10.18

...wohl nicht.

→ Gerade der Markt hat versagt

Michael Schleicher, Darmstadt, Juni 2019

Lösungsansätze

Ausreichende Landesfördermittel für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung stellen

(Ohne Landes- und zukünftig Bundesmittel ist der Bau von Wohnungen unter 7,00 € nicht möglich)

Förderpolitik NRW: 1,3 Mrd. € mit Eigentumsmaßnahmen

Hessen: 440 Mio. € mit Eigentumsmaßnahmen (etwa wie NRW)

Baden-Württemberg: 250 Mio. € mit Eigentumsmaßnahmen

Im Vergleich der Bundesländer müsste Baden-Württemberg noch über 500 Mio. € pro Jahr zusätzlich bereitstellen

Lösungsansätze

- **Bewusstsein dafür schaffen, dass Wohnungsversorgung für bis zu 50 % der Einwohner zur Daseinsvorsorge wird**
- **Erhaltungssatzungen entwickeln mit dem Ziel, Luxussanierungen zu begrenzen**
- **Sozialgerechte Bodennutzung beschließen, um bei Neubau einen Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderte Wohnungen zu sichern**

→ Kommt Enteignung ???

Lösungsansätze

- **Kommunale Grundstücke mit der Auflage verkaufen, preiswerten Wohnraum zu schaffen**
- **Über städtebauliche Verträge mit Planungsrecht den Anteil der preiswerten Wohnungen erhöhen**
- **Grundstücke vorrangig an neu zu gründende Genossenschaften verkaufen**

Lösungsansätze

- **Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum vereinfachen**
- **Flächenverbrauch reduzieren z.B. Kindergärten und Wohnungen, Einkaufsmärkte und Wohnungen**
- **Sonderförderung für Großwohnungen und kinderreiche Familien**
- **Einfluss auf den Mietspiegel nehmen
Ortsübliche Vergleichsmiete gerecht ermitteln**

Lösungsansätze

- **Ankauf von Belegungsrechten – wäre vor 10 Jahren preiswerter gewesen**
- **Kappungsgrenze politisch in allen Bundesländern fordern**
- **Wohnraumzweckentfremdungsverordnung**
 - **ist Voraussetzung um gegen Airbnb vorzugehen**
- **Wohnungsaufsichtsgesetz einführen oder stärken**

Lösungsansätze

- **Dringlichkeitskatalog für die Versorgung der Personen festlegen, die sich am Markt nicht selbst versorgen können**
- **Bündnis für Wohnen mit kommunal agierenden Akteuren organisieren – Runder Tisch für Wohnen**
- **Grundstücke vorrangig für Bau von öffentlich geförderten Wohnungen im Erbbaurecht abgeben**
- **Besser noch: Grundstücke vorrangig an Genossenschaften abgeben**

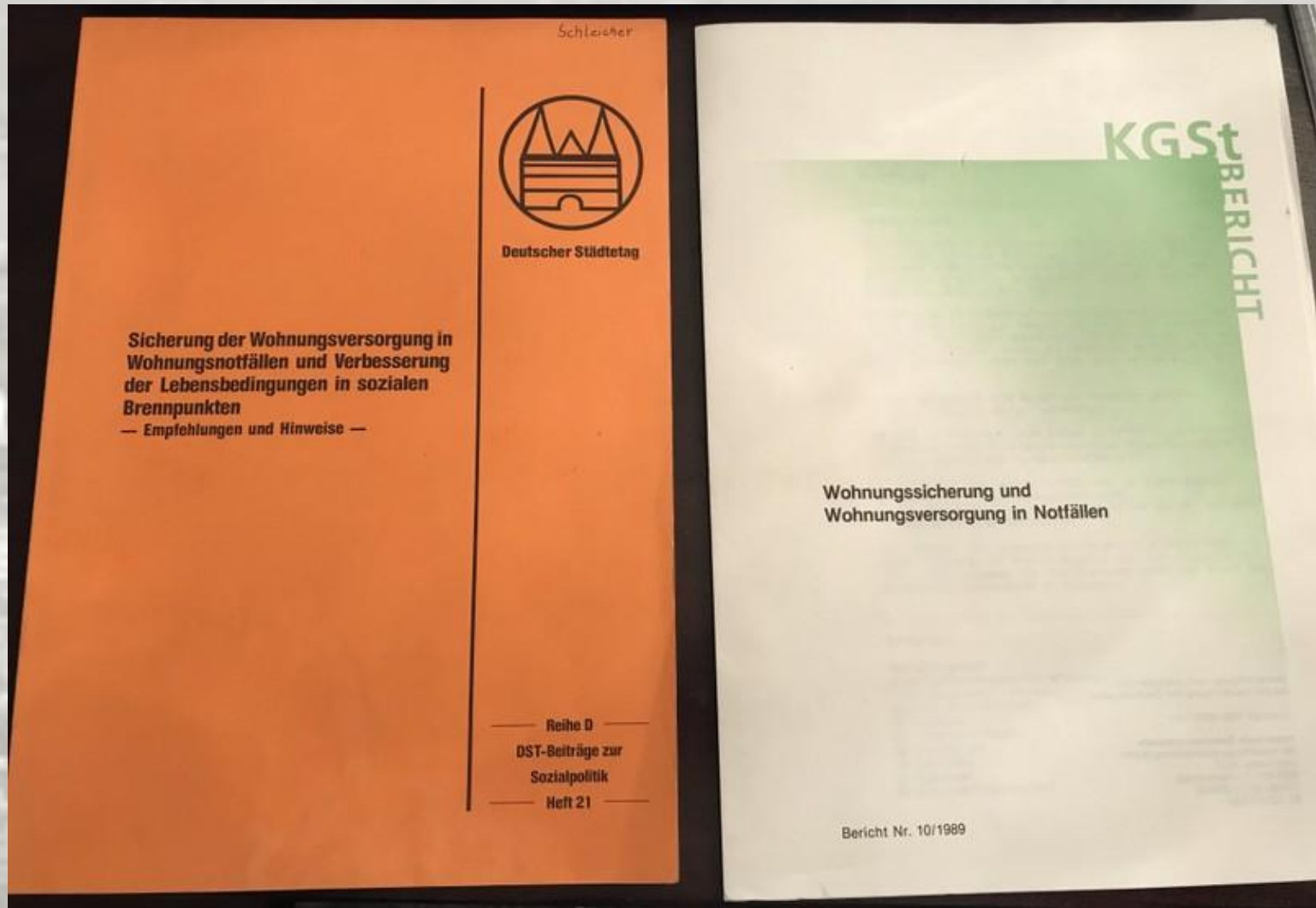
Lösungsansätze

**Fachstellen zur Verhinderung von
Wohnungsverlusten nach dem Konzept des
Deutschen Städtetages aufbauen**

„Geld oder „Wohnung“

Wie schaffen wir das?

Grundsatzpapiere



Michael Schleicher, Darmstadt, Juni 2019

Konzeption des Deutschen Städtetages

Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten

Vorbeugende Obdachlosenhilfe

Sicherung und Beschaffung von Wohnraum für unmittelbar von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte

Auflösung von Obdachlosen- einrichtungen

Stadtteil- orientierte Sozialarbeit

Einbeziehung der Wohnungs- wirtschaft

Kooperation zur Wohnungs-sicherung und – beschaffung für bedürftige Menschen innerhalb und außerhalb von sozialen Brennpunkten

Diese Schwerpunkte bauen aufeinander auf und bedienen sich gegenseitig. Eine isolierte Verwirklichung einzelner Schwerpunkte kann daher nicht als sinnvoll empfohlen werden.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

Erster Schwerpunkt: Vorbeugende Obdachlosenhilfe

- * Zeitnahe Auswertung aller verfügbaren Informationen
- * Offensive aufsuchende Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust
- * Budgetberatung
- * Mietrückstandsübernahmen nach § 15 a BSHG
- * Verhinderung von Räumungsurteilen durch Befriedigungserklärung in laufenden Klageverfahren
- * Schlichtungsverhandlungen mit Eigentümern - auch nach Räumungsurteil
- * Ratenzahlungsverhandlungen
- * Vergleichsverhandlungen mit Gerichten, Rechtsanwälten u.a.
- * Vermittlung weiterer Hilfen, z.B. Schuldnerberatung oder freiwillige Kontoführung
- * Beratung über Sozialleistungen
- * Verhandlungen über Einkommensabtretungen
- * Übernahme von Renovierungskosten
- * Übernahme von Kautionen/Sicherheitsleistungen
- * Übernahme von Genossenschaftsanteilen
- * Individualgewährleistung
- * Öffentlichkeitsarbeit
- * ... etc.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

Zweiter Schwerpunkt: Auflösung der Obdachloseneinrichtungen

- * Belegungssteuerung
- * Koordination aller kommunalen und freien Hilfeträger
- * Erarbeitung abgestimmter Entlassungskonzepte
- * Einzelfall- und objektbezogene Bewohnerarbeit
- * Organisation von Selbsthilfe- und Gruppenaktivitäten
- * Förderung sozialer Beziehungsstrukturen im Binnensystem
- * Enge Kooperation mit der Hausverwaltung
- * Stadtteilarbeit im Wohnumfeld
- * Definition von Prioritäten für Umbaumaßnahmen
- * Entwicklung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Umbauprojekte
- * Abriß ungeeigneter Objekte
- * Verhinderung des Neubaus von Obdachloseneinrichtungen
- * Entwicklung alternativer Wohnversorgungsmodelle
- * Entwicklung gruppenbezogener Sonderwohnprojekte in Kooperation mit Hilfe-/Betreuungsträgern
- * ... etc.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

Dritter Schwerpunkt: Stadtteilorientierte Gemeinwesenarbeit

- * Koordination aller stadtteilbezogenen Hilfeangebote, welche Auswirkungen auf die Fluktuation haben
- * Abbau des Attraktivitätsgefälles zu benachbarten Wohngebieten
- * Stadtteilbezogene Sozialstrukturanalyse
- * Entwicklung wohngebietsbezogener Hilfepläne
- * Steuerung der Wohnungsvergabe in Brennpunktwohngebieten
- * Koordination des bestehenden Hilfeverbundes im Wohngebiet
- * Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen
- * Anregung von Wohnumfeldverbesserungen
- * Fachliche Begleitung von Bewohnerinitiativen
- * Inhaltliche und finanzielle Unterstützung freier Träger der Gemeinwesenarbeit
- * Schaffung von Mietermitbestimmungsmöglichkeiten
- * Verhinderung von Wohnungsverlusten
- * Entscheidung über Beschlagnahmen/Einweisungen
- * Durchführung von Freizeit- und Bildungsmaßnahmen
- * Sicherstellung materieller und psychosozialer Hilfen
- * ... etc.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

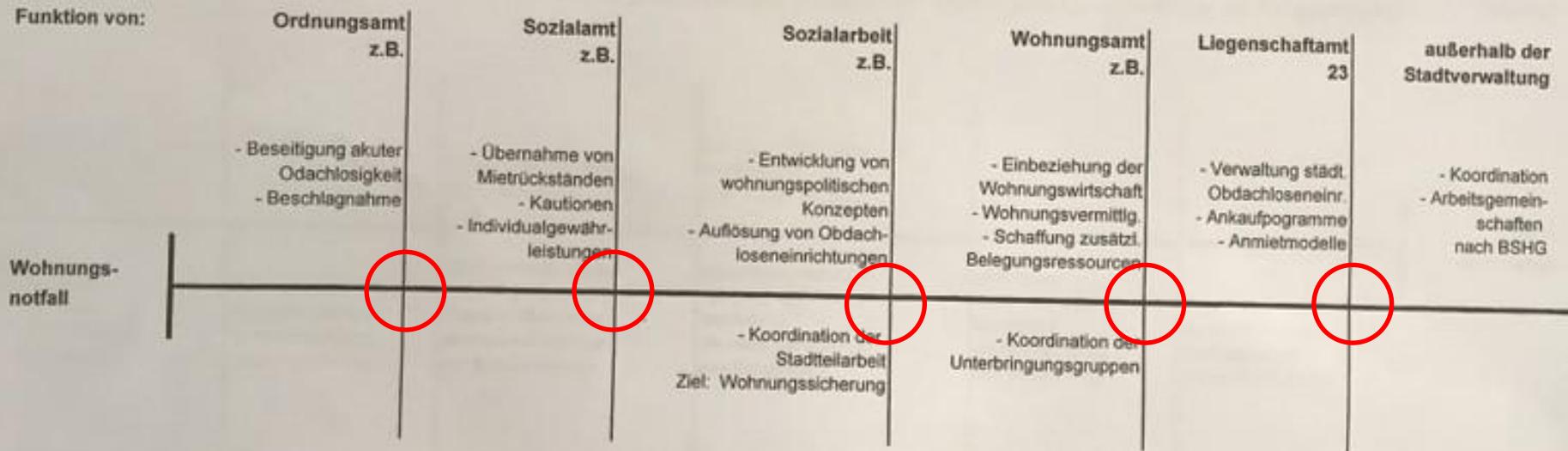
Vierter Schwerpunkt: Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

- * Einbeziehung der Wohnungswirtschaft in die Verantwortung der Wohnungsbelegung
- * Entwicklung von Belegungskonzepten für Neubauwohnanlagen
- * Kooperationsvereinbarungen für Brennpunktwohngebiete
- * Gemeinsame Belegungskonferenzen
- * Entwicklung von Wohnungstauschkonzepten
- * Förderung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben
- * Abschluß von Gewährleistungsverträgen
- * Gemeinschaftliche Regelung einzelfall- und objektbezogenen Konfliktpotentials
- * Anreize für Bauaktivitäten privater Investoren
- * ... etc.

Zentrale Fachstelle beim Amt für Wohnungswesen

Ziel: Dauerhafte und richtige Wohnungsversorgung

Zielorientierte ämterübergreifende Aufgabenbündelung = **Projektmanagement**

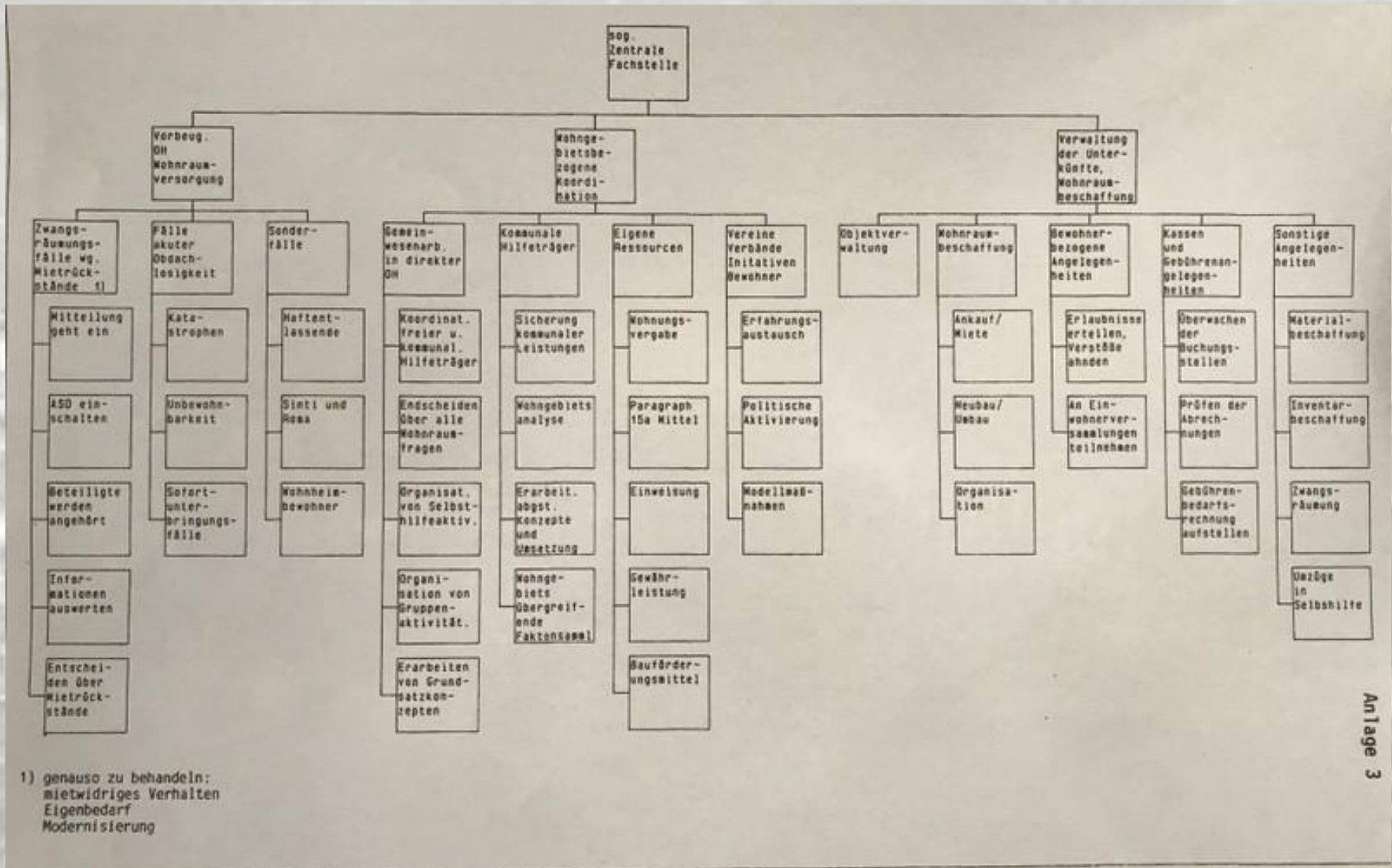


These: Die Verteilung der Aufgaben auf verschiedene Dienststellen verhindert die Entwicklung einer Gesamtverantwortlichkeit für einzelfall- und gruppenbezogene Lösungen. Lösungsansätze einzelner Ämter scheitern an der Schwerpunktsetzung anderer Kompetenzträger.

Aufgabenbündelung = Informationsbündelung = Konzeptionelle Weiterentwicklung

 = wegen vielfältigen und anderen Aufgaben fehlt das Interesse an der Entwicklung von Gesamtlösungen

Organisationsvorschlag als Beispiel der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt)



NACHRICHTEN

MIETSCHULDEN

BGH bekräftigt Recht auf Rauswurf

Karlsruhe. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat ein mieterfreundliches Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben. Wenn ein Mieter nach der Kündigung seine Mietschulden doch noch bezahlt, beseitigt dies nur die fristlose Kündigung, so der BGH. Konkret ging es um einen Fall aus dem Jahr 2016. Als der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand war, kündigte der Vermieter fristlos und – „rein vorsorglich“ – auch noch fristgemäß. Eine Woche später tilgte der Mieter seine Mietschulden und wendete so die fristlose Kündigung ab. Der Vermieter berief sich daraufhin auf die parallel ausgesprochene fristgemäße Kündigung. Zu Recht, so der BGH. (cra)

Aktuelle Rechtsprechung KSTA 20.09.2018

- **Ständig veränderte Rechtsprechungen erschweren die Präventionsarbeit (s. Artikel)**
- **Besondere Beachtung gilt der Rechtsprechung zum Thema „Beschlagnahmung von Wohnraum“**

Michael Schleicher, Darmstadt, Juni 2019

Lösungsansätze

- **Ankauf oder Anmietung von kleineren Häusern und Schaffung von Wohngruppen**
- **Anmietung von Wohnungen durch Träger mit finanzieller Absicherung durch die Stadt**
- **Fachberatungsstellen aufbauen mit Kurzzeitunterbringung und Konzept zur längerfristigen Wohnraumversorgung**

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Darmstadt, Germany, showing a dense urban landscape with numerous buildings and streets. The image is slightly blurred and serves as a background for the text.

Gewinnbringende Wohnungsangebote für zahlungskräftige Nachfrager schafft der Markt von selbst

Mehr kommunaler Mitteleinsatz wird unvermeidbar werden



20.09.2018 – Alternativer Mietergipfel Berlin

Zusammenschluss von DGB, DMB, Diakonie, BAGW, Einzelne Parteivertreter uvm.

Michael Schleicher, Darmstadt, Juni 2019

Der Mieter- wunschzettel



- attraktive Stadt
- gute Lage, sozial,
lebendig
- viel Platz
- gute Ausstattung
- ökologischer Bau
- günstige Miete

Kosten: 16 € netto kalt

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Cologne, Germany, showing a dense urban landscape with a prominent cathedral spire in the center. The text is overlaid on the image.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**