FOTO: STOCK.ADOBE.COM / SEARCHINGFORSATORI

Förderprojekt „Housing First“ des LWL

Sicher Wohnen in Lebenskrisen

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unterstützt Immobilieneigentümer finanziell, die Wohnungslosen in schwierigen Lebenssituationen die Sicherheit eines ordentlichen Mietverhältnisses bieten.

Housing First“ ist ein Ansatz in der Sozialpolitik, der wohnungslosen Menschen vor allen anderen Unterstützungsleistungen zuerst eine eigene Wohnung anbietet – und zwar mit Mietvertrag und ohne Vorbedingungen. Die Idee: Ein sicheres Zuhause soll ihnen helfen, eine besonders schwierige Lebenslage wie zum Beispiel Arbeitslosigkeit oder eine längere Erkrankung zu bewältigen. Ziel ist die langfristige Wohnstabilität. Das Konzept stammt aus der US-amerikanischen Sozialpolitik und wird auch in Deutschland seit einiger Zeit erprobt. Erste empirische Erkenntnisse aus Deutschland, Europa und Nordamerika deuten darauf hin, dass der Housing First-Ansatz erfolgreich ist.

Im Rahmen der Risikoabdeckung erhalten Vermieter Zuwendungen bei Mietausfällen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe fördert Neubau, Erwerb und Vermietung von Wohnraum an wohnungslose Menschen. Voraussetzungen sind Vermieter, die bereit sind, ihre Wohnung an Wohnungslose zu vermieten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) stellt seit 2022 finanzielle Fördermittel für Vermieter zur Verfügung. In einem Interview erläutert Johannes Chudziak, Sozialdezernent beim LWL, was in welcher Höhe gefördert wird und welche Erfahrungen bisher gemacht worden sind.

Nach dem Wohnungslosenbericht der Bundesregierung waren im Januar 2022 rund 263.000 Menschen ohne eigene Wohnung.

INTERVIEW

Der Housing First-Ansatz

Die Bundesregierung legte im Dezember 2022 ihren ersten Wohnungslosenbericht vor. Der Bericht umfasst drei Gruppen wohnungsloser Menschen: untergebracht wohnungslose Personen, verdeckt wohnungslose Personen und wohnungslose Menschen ohne Unterkunft. Insgesamt waren demnach zum 31. Januar 2022 rund 263.000 Personen wohnungslos.

Doch bezahlbarer Wohnraum ist bekanntermaßen knapp, es wird zu wenig gebaut, auch zu wenige sozial geförderte Wohnungen, bestehende fallen aus der Förderung, Mieten steigen. Da ist es für Obdachlose besonders schwierig, zurück in eine feste Unterkunft zu finden. Doch das Konzept „Housing First“ könnte ein möglicher Ausweg sein.

Das Housing First-Konzept beendet Wohnungslosigkeit unmittelbar und bietet flexible wohnbegleitende Hilfen zum dauerhaften Wohnungserhalt an. Regulärer Wohnraum wird an erste Stelle gerückt – ein entscheidender Unterschied zum derzeit meist praktizierten System. Darin müssen Betroffene oft ihre „Wohnfähigkeit“ zunächst unter Beweis stellen: Unterkünfte und Trainingswohnungen müssen durchlaufen werden. Oftmals ist die Zurverfügungstellung von Wohnraum an die Erfüllung von Auflagen und Wohlverhalten gekoppelt. Der Aufstieg in ein normales Mietverhältnis scheitert häufig an nicht vorhandenen Wohnungen auf dem Markt und so droht die erneute Wohnungslosigkeit: Ein „Drehtür-Effekt“ stellt sich ein. Auch sind solche Wohnraumformen häufig zeitlich befristet.

Housing First hingegen bedeutet: Es besteht von Anfang an ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten. Wohnbegleitende Hilfen werden aktiv angeboten: Betroffene werden dazu ermutigt, Probleme mit Unterstützung anzugehen, aber nicht dazu verpflichtet. Dort wo Housing First bereits praktiziert wird, sind die Ergebnisse überzeugend.

Housing First wurde Anfang der 1990er-Jahre in den USA entwickelt. In den USA wird es seither in einigen Städten erfolgreich praktiziert. In Deutschland existiert inzwischen ein Bundesverband Housing First. Mitglieder sind Initiativen in Berlin, Bremen, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart, Nürnburg und anderen Städten.

www.bundesverband-housingfirst.de

Wie viel Geld steht dem LWL insgesamt für „Housing First“ zur Verfügung und mit welchen Beträgen werden die Investoren unterstützt?

Insgesamt stehen dem LWL sechs Millionen Euro für den Förderzeitraum von 2022 bis 2027 zur Verfügung. Wir unterscheiden zwei Formen der Förderung. Einerseits gibt es die Hauptförderungen. Das sind Förderungen, die zum Start eines solchen Wohnprojekts beantragt werden können. Andererseits übernimmt der LWL eine sogenannte Risikoabdeckung, die während der Vermietung zum Tragen kommt.

Für den Neubau oder Kauf von Wohneinheiten kann eine Zuwendung, also die Hauptförderung, von 40 Prozent der Bau- oder Kaufkosten inklusive der Kaufnebenkosten beantragt werden. Maximal sind das 40.000 Euro. Besitzt der Investor oder die Investorin bereits Wohnraum und möchte den für die Vermietung bereitstellen, schüttet der LWL eine Prämie von 5.000 Euro aus. Wenn die Wohnung in keinem bewohnbaren Zustand sein sollte, können für die Sanierung 30 Prozent, maximal 30.000 Euro, der anfallenden Kosten übernommen werden. Da es hier aber lediglich um die Bewohnbarkeit geht, sind energetische Sanierungen oder Modernisierungen von der Förderung ausgenommen.

Klingt kompliziert.

Ist es aber nicht, denn unsere Berater und Beraterinnen stehen die ganze Zeit, während der Antrag unterwegs ist, mit Hilfe zur Seite.

Und danach?

Sollte es während der Vermietung zu Problemen kommen, stehen wir weiterhin an der Seite der Vermieter. Im Rahmen der Risikoabdeckung erhalten sie Zuwendungen bei Mietausfällen. Kommt es zu einem Leerstand bei einem Mieterwechsel, gibt es für maximal sechs Monate 50 Prozent der Mietkosten. Entsteht der Mietausfall aufgrund von Zahlungsversäumnissen, sind bis zu drei Monatsmieten abgedeckt. Die Risikoabdeckung ist begrenzt auf 3.000 Euro pro Mietverhältnis.

Und wenn etwas in der Wohnung kaputtgeht?

Kommt es in der Wohnung zu erheblichen Schäden, die mutwillig durch den Mieter oder die Mieterin entstanden sind, kann die Instandsetzung in Höhe von bis zu sechs Monatskaltmieten bezuschusst werden. Vermieter sind also gut abgesichert.

Wie viele Kauf- und Bauprojekte sind dank Ihrer Unterstützung bereits realisiert worden?

Unsere Förderung gibt es seit 2022. Wir stehen also noch ganz am Anfang mit unserem Angebot. Und ehrlicherweise müssen wir sagen: Bis eine Wohnung saniert oder vermietet werden kann, bedarf es auch einiges an Zeit. Bisher konnten deswegen drei Kaufprojekte in

verschiedenen Regionen von Westfalen-Lippe realisiert werden. Die Projektträger sind sowohl Privatpersonen wie auch ein Träger der Freien Wohlfahrtspflege. Innerhalb dieser drei Kaufprojekte werden insgesamt fünf Wohnungen für die Vermietung nach dem Housing First-Konzept zur Verfügung gestellt. Der erste Mieter hat den Mietvertrag unterschrieben.

Was sind Gründe für die Wohnungslosigkeit der späteren Mieter und Mieterinnen?

Das kann man so pauschal gar nicht sagen. Die Gründe sind sehr verschieden und oftmals komplex. Der erste Mieter hat beispielsweise während der Corona-Pandemie seinen Job verloren und konnte die Miete nicht mehr zahlen. Andere potenzielle Mieterinnen erlebten Gewalt in ihrem Lebensumfeld und flüchteten auf die Straße. Wieder andere konnten aufgrund einer Erkrankung die Mietkosten nicht mehr tragen. Aber es gibt auch die klassischen Gründe wie die Eigenbedarfskündigung oder die Scheidung. Fakt ist, dass die Wohnungslosigkeit weiterhin steigt und es einen großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht nur in Westfalen-Lippe, sondern bundesweit gibt.

FOTO: LWL

> Wir sind überzeugt, dass viele Vermieter eine soziale Ader haben und auch den Menschen, die nicht so viel Glück hatten im Leben, eine neue Chance geben möchten.
>
> **JOHANNES CHUDZIAK**
> Sozialdezernent beim LWL

Wichtig ist mir zu betonen, dass es weder den einen Grund für die Wohnungslosigkeit gibt, noch den einen typischen Wohnungslosen. Alle können betroffen sein: Männer, Frauen, Familien, Arbeitnehmer, Erkrankte und teilweise auch Alleinerziehende mit Kind. Wohnungslose Menschen sind auf der Straße oft nicht sichtbar. Sie leben in der Regel in einer Notunterkunft oder kommen bei Familie und Freunden unter. Ihnen ist also eine Wohnung alles andere fremd.

Können diese Mieterinnen und Mieter überhaupt mit Geld umgehen?

Sie können mit finanziellen Mitteln umgehen, sonst wären sie für das Projekt oder die Wohnung gar nicht vorgeschlagen worden. Denn die Mietzahlung müssen die Mieter eigenständig sicherstellen. In der Regel beziehen die Menschen Grundsicherung, Sozialhilfe oder Bürgergeld. Aber es gibt auch Personen, die Rente beziehen oder arbeiten gehen und davon die Miete zahlen.

Wer schlägt die Wohnungslosen für eine Wohnung vor?

Die sogenannten kommunalen Leistungserbringer, das sind beispielsweise die Diakonie, die Caritas oder die AWO. Sie schauen, wer für eine eigene Wohnung bereit ist, und vermitteln dann den Kontakt zwischen Mieter und Vermieter. Übrigens bedeutet „Housing first“ nicht „Housing only“. Wir raten den Mietern, auch nach dem Einzug weiterhin die Unterstützung der Leistungserbringer anzunehmen. Wir wollen die Mieter nicht einfach in eine neue Wohnung setzen und sie sich selbst überlassen. Der Leistungserbringer kann die Mieter in allen Lebensbereichen unterstützen und bei Herausforderungen im sozialen Miteinander vermitteln. Ob die Mieter das Angebot annehmen oder nicht, ist jedoch ihnen selbst überlassen und nicht an den Mietvertrag gekoppelt. Bisherige Projekte zeigen aber, dass über 90 Prozent der Mieter sich gern helfen lassen.

Welche Investoren können die Förderung beantragen?

Grundsätzlich können alle Privatpersonen, Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften, die wohnungslosen Menschen in Westfalen-Lippe ein Zuhause geben möchten, die Förderung beantragen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beraten kompetent und ermitteln schnell, ob eine Förderung infrage kommt. Wir sind davon überzeugt, dass viele Vermieter eine soziale Ader haben und auch den Menschen, die nicht so viel Glück hatten im Leben, eine neue Chance geben möchten.

Welche Bedingungen müssen Investoren für eine Förderung erfüllen?

Da der Housing First-Ansatz auf einem Geben und Nehmen beruht, lässt sich das natürlich nicht vermeiden. Sobald sich Investoren für eine Förderung durch den LWL entscheiden, gehen sie eine Bindefrist von zehn Jahren ein. Das heißt, sie garantieren, die Wohnung für mindestens zehn Jahre ausschließlich für Mieter des Housing First-Konzepts zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus müssen sie darauf achten, dass maximal vier Wohneinheiten pro Wohnhaus im Rahmen von Housing First vermietet werden dürfen.

Können WEG-Verwalter das Projekt in irgendeiner Weise unterstützen?

Ja, WEG-Verwalter können Wohnungseigentümer auf die Förderung hinweisen und die Eigentümergemeinschaft informieren und gegebenenfalls Sorgen nehmen. Viele befürchten, dass der Wert ihrer Wohnung sinkt, sobald ein anderer Eigentümer seine Wohnung an einen ehemaligen Wohnungslosen vermietet. Das stimmt aber nicht. Bisherige Erfahrungen und Ergebnisse zeichnen allesamt ein positives Bild dieses Ansatzes.
Gerne kommen wir aber auch, falls gewünscht gemeinsam mit Leistungserbringern, zu einem persönlichen Gespräch zu Ihnen und räumen Fragen und Sorgen aus.

Weitere Informationen und Kontakt unter: www.housingfirst.lwl.org

Der Landschaftsverband

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) übernimmt als Kommunalverband die Aufgaben für alle Städte und Kreise in Westfalen-Lippe, die die Kommunen nicht alleine leisten könnten. Weil der LWL sich über Stadt- und Kreisgrenzen hinweg einsetzt, schafft er gleichwertige Lebensverhältnisse und Qualitätsstandards in ganz Westfalen-Lippe. Er vertritt die Interessen der Region und ihrer rund 8,3 Millionen Bürgerinnen und Bürger überall dort, wo es sinnvoll und notwendig ist – auch auf Landes- oder Bundesebene.

Ein Schwerpunkt der Arbeit der rund 20.000 Beschäftigten des LWL liegt darauf, Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen und sich für deren gleichberechtigte Teilhabe in der Gesellschaft einzusetzen. Inklusion prägt die Aufgaben in weiten Teilen des Verbands, etwa in den Inklusionsämtern, in den 35 Förderschulen und 20 psychiatrischen Kliniken, in Pflegezentren und Wohnverbünden. Der LWL ist einer der größten deutschen Hilfezahler für Menschen mit Behinderung.