

## STELLUNGNAHME

Stand: 08.12.2023

Öffentliches Fachgespräch des  
Bundestagsausschusses für Wohnen,  
Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zum  
Thema „Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe“

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

## Empfehlungen des ZIA

### 1. Wohnungslosigkeit vermeiden – mit Hilfe der Immobilienwirtschaft

Die Mitglieder des ZIA engagieren sich bundesweit in Projekten und Initiativen zur Wohnungslosigkeit.

Unter Wohnungslosigkeit verstehen wir dabei sowohl ein präventives Handeln, also Initiativen zur Verhinderung des Entstehens von Wohnungslosigkeit als auch die Hilfe für Menschen, die keine feste Wohnung mehr haben oder sogar bereits auf der Straße leben.

Unsere Mitglieder sind an zahlreichen Projekten und Initiativen beteiligt. Eins davon ist Housing First. Housing First ist ein 30 Jahre alte, internationale Konzept, dass Menschen ohne Obdach eine Wohnung mit einem Betreuungsangebot vermittelt, als Start für den Weg zurück in ein geordnetes Leben. Dieser Ansatz hat eine beeindruckende Erfolgsbilanz mit einer Wohnstabilität von 97% für diejenigen, die durch dieses Programm unterstützt wurden.

Viele ZIA-Mitglieder stellen bundesweit Wohnungen für den Housing-First-Ansatz zur Verfügung. Da es neben der Bereitstellung von Wohnraum allen voran um die Betreuung der Menschen mit dem Ziel der Reintegration geht, fehlt es vielerorts am Personal und an Teams zur Begleitung und Betreuung der betroffenen Menschen.

Ein weiteres Projekt, das von der Immobilienwirtschaft mit initiiert wurde, ist "Social B&B". Das Projekt wurde von Becker & Kries in Kooperation mit Gangway e.V. ins Leben gerufen und es zielt darauf ab, jungen Menschen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern, um Wohnungslosigkeit im Vorfeld zu verhindern und konzentriert sich räumlich auf Berlin. Es unterstützt gerade junge Menschen bei der Wohnungssuche bei Fragen und Anforderungen wie SCHUFA, Bürgschaften usw., da es in diesem Bereich kein öffentliches Angebot gibt.

### 2. Es braucht mehr Personal bei der Wohnungslosenhilfe

Trotz der legitimen Besorgnis über den akuten Wohnungsmangel in Deutschland stößt die Wohnungslosenhilfe oft an ihre Grenzen, da nicht ausreichend Personal für Betreuung und Beratung zur Verfügung steht. Auch diesem Problem kommen gerade die größeren Wohnunternehmen nach, indem sie soziales Quartiersmanagement betreiben.

### **3. Datenschutzbestimmungen dürfen keine Hürde sein**

Der Datenschutz kann ein weiteres Hemmnis zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit darstellen.

Viele Unternehmen haben Stiftungen gegründet, um sich für ihre Mieterinnen und Mieter oder das Gemeinwohl zu engagieren. Die LEG „Stiftung – Dein Zuhause hilft“ hilft Menschen in prekären Wohnungssituationen. Hierbei bildet die Lotsenfunktion das Herzstück. Sie wird von stiftungseigenen Sozialmanagern und Sozialmanagerinnen, die Fachkräfte aus der Sozialwirtschaft sind, übernommen. Das Sozialmanagementteam unterstützt hilfsbedürftige Menschen, erkennt ihre Probleme und vermittelt, also „lotst“ zu geeigneten Angeboten des jeweiligen kommunalen und Wohlfahrtspflege-Netzwerks. Durch diese Unterstützung wird Quartiersbewohner\*innen mit entsprechenden Bedarfen, eine Perspektive gegeben, ihre Selbstwirksamkeit aktiviert und ihre individuelle Lebenssituation nachhaltig verbessert. Denn oft wissen Menschen nicht, wie und wo sie an passgenaue Hilfe gelangen können. Thematische Schwerpunkte können u.a. Hilfestellung für Kinder und Jugendliche aus herausfordernden Verhältnissen, Bildungsförderung, Unterstützung von Senior\*innen im Wohnalltag, Betreuungsangebote für Familien und Hilfestellung bei Krankheiten wie beispielsweise einer Sucht sein.

Allerdings dürfen die Mitarbeitenden des Unternehmens ohne Zustimmung der Mieter\*innen weder erforderliche Beratungs- und Unterstützungsbedarfe noch Situationen, die Folgen prekärer Lebenslagen sind, direkt an die Stiftung weiterleiten.

Aufgrund der Datenschutzbestimmungen ist es nicht möglich, dass die Stiftung direkt Kontakt zu Menschen aufbaut, die sich ihrer prekären Lebenssituation nicht bewusst sind oder nicht in der Lage sind, sich eigenständig Hilfe zu suchen, sodass die Betroffenen in ihrer Notlage verweilen. Die Stiftung kann somit nicht ohne Zustimmung der betroffenen Person reagieren, wenn diese nicht selbst den Kontakt aufbaut oder eine Datenübermittlungsfreigabe schriftlich erteilt. Viele Menschen können diesen Handlungsschritt aber nur mit Unterstützung gehen oder benötigen dafür einen externen initiierenden Handlungsimpuls. Oft ist dieser Impuls die erste telefonische Kontaktaufnahme mit Ämtern oder Behörden durch die Sozialmanager\*innen. Hier ist eine Abwicklung ebenfalls durch den Datenschutz erschwert, da es im Vorfeld eine schriftliche Genehmigung seitens des Betroffenen eingeholt werden muss. Das bedeutet für die viele Betroffene anstatt schneller unkomplizierter Hilfe eine zusätzliche bürokratische Hürde.

Eine mögliche Lösung könnte in der Schaffung einer europäischen Plattform zur Bewältigung von Wohnungslosigkeit liegen, um den Datenaustausch zu erleichtern und eine effizientere Hilfeleistung zu ermöglichen.

#### **4. Kooperationen fördern und ausbauen**

Förderung und Ausbau von Kooperationen sind entscheidend, um Vertrauen zwischen den Beteiligten zu schaffen. Die Zusammenarbeit im Bereich Prävention und Wohnraumakquise muss weiter unterstützt werden. Aus der Perspektive privater Eigentümer, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Wohnungsnotfallhilfe sind wohnbegleitende Maßnahmen, feste Ansprechpartner für Wohnungsanbieter und Mietausfallgarantien von großer Bedeutung, um die Vermietung von Wohnungen an obdachlose Menschen zu fördern. Zusätzlich bedarf es ein Förderprogramm zur Einrichtung zentraler Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit in den Kommunen, unter Beteiligung der Dienste der Freien Wohlfahrtspflege. Positive Erfahrungen aus Programmen wie dem "Endlich ein ZUHAUSE!"-Aktionsprogramm in Nordrhein-Westfalen sollten hierbei als Vorbild dienen.

Auch im Umgang mit bestehenden Mietschulden müssen Lösungen gefunden werden, um zuverlässige Mietzahlungen zu gewährleisten und Vermietungshindernisse zu beseitigen. Die Wohnungsnotfallhilfe hat bereits entsprechende Vorschläge erarbeitet.

#### **5. Den wohnungslosen Menschen eine Chance auf eine neue Wohnung geben**

Nach dem Verlust einer Wohnung stehen insbesondere Menschen in Wohnungslosigkeit angesichts des Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen. Ein ausgewogenes Wohnungsangebot ist daher unerlässlich, um diesen Menschen neue Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu bieten. Hierbei sind spezielle Fördermaßnahmen und die gezielte Anwerbung von Wohnungen für wohnungslose Menschen notwendig. Der Auf- und Ausbau von Netzwerken zwischen privaten Vermietern, Wohnungsunternehmen, Kommunen und freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Wichtig ist vor diesem Hintergrund nochmal zu betonen, dass dringend neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, um allen tatsächlich Wohnungen zur Verfügung stellen zu können.

#### **6. Immobilien haben einen Wert**

Zur Diskussion des Wohnens als ein Menschenrecht gehört auch, dass Wohnungen erstmal gebaut und ausgestattet werden müssen und damit einen materiellen Wert haben. Wenn Immobilienunternehmen Wohnraum für obdachlose Menschen anbieten, geht dies mit zusätzlichen Kosten einher: Diese Wohnungen müssen beispielsweise möbliert werden, was bei herkömmlichen Mietverhältnissen in der Regel nicht der Fall ist. Durch häufige Ein- und Auszüge steigen die Renovierungskosten, und es gibt keine Kautions, die mögliche Schäden

abdecken könnte. Dies kann die konstruktive Zusammenarbeit und die Entwicklung weiterer sozialer Initiativen im Bereich der Wohnungslosigkeit erschweren.

## **7. Gemeinsam handeln – jetzt!**

Um Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden, ist gemeinsames Handeln erforderlich. Die Zeit drängt, und die Politik hat die Möglichkeit, weitreichende Verbesserungen herbeizuführen. Eine ressortübergreifende und auf allen staatlichen Ebenen abgestimmte Strategie ist notwendig. Alle Akteure müssen an einem Strang ziehen, bewährte Ansätze flächendeckend nutzen, erfolgreiche Strukturen ausbauen und ausreichend Ressourcen bereitstellen. Die zeitnahe Erarbeitung und Umsetzung vom Nationalen Aktionsplan Wohnungslosigkeit ist daher von immenser Notwendigkeit.

## Ansprechpartner

### Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 - 25

E-Mail: [tine.fuchs@zia-deutschland.de](mailto:tine.fuchs@zia-deutschland.de)

### Daria Almeskirchen

Junior Referentin Wohnungs- und Mietenpolitik

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 22

Mobil: + 49 15150248300

E-Mail: [daria.almeskirchen@zia-deutschland.de](mailto:daria.almeskirchen@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

WOHNIMMOBILIEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

#### Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft