

Studie

Wohnraumbedarf benachteiligter Gruppen

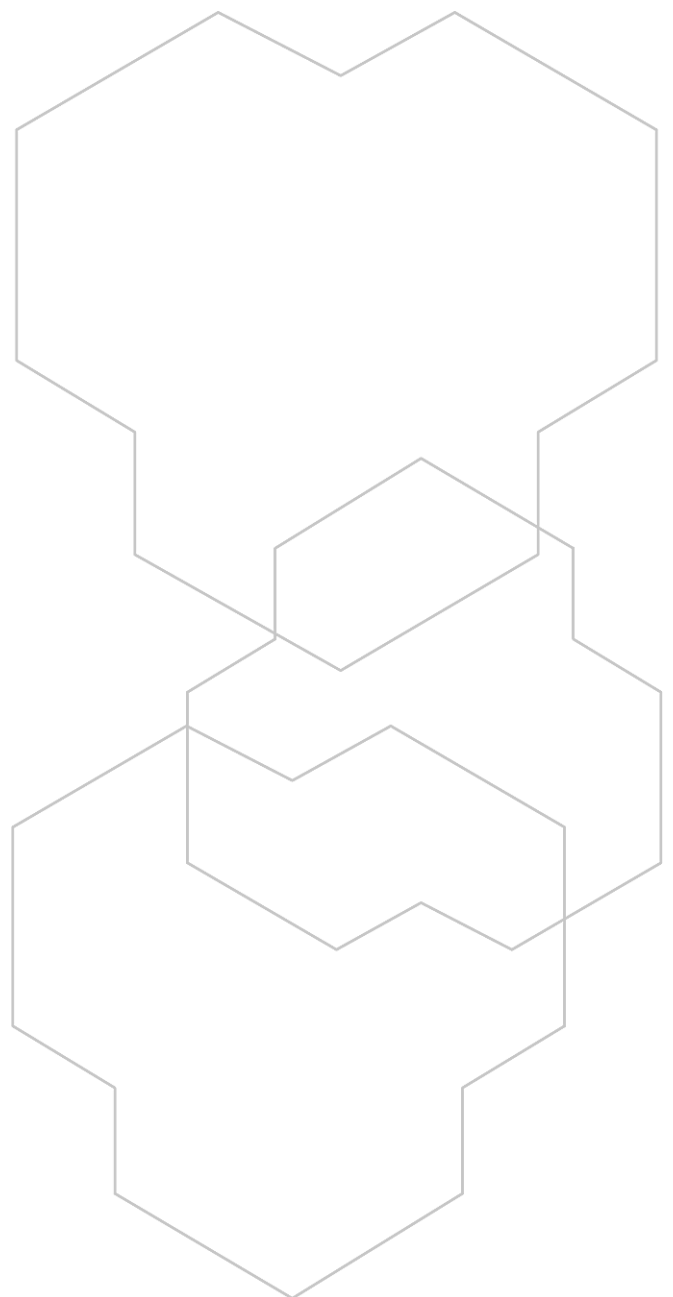
AUFTRAGGEBERIN

LIGA DER FREIEN WOHLFAHRTSPFLEGE
IN HESSEN E. V.

Berlin, 11.02.2021

Verfasserinnen:
Katharina Enders
Julia Grüncy
Lena Abstiens

RegioKontext GmbH
HRB 106269 B Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Kantstr. 92, 10627 Berlin
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de



Inhalt

1	Einführung	3
2	Eckpunkte des hessischen Wohnungsmarktes	5
3	Befragung zu benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt	14
3.1	Zielgruppen	16
3.2	Ergebnisse	27
3.2.1	Teilnahme an der Befragung, Beschreibung der Stichprobe	27
3.2.2	Auszug, Verselbständigung und Verlassen der Einrichtung	29
3.2.3	Wohnraumsuche	31
3.2.4	Altenhilfe	36
3.3	Zusammenfassung	40
4	Handlungsrichtungen und Empfehlungen	41
5	Literatur und Quellen	46

1 Einführung

In weiten Teilen Deutschlands spielen Themen wie angespannte Wohnungsmärkte, fehlender Wohnraum und vor allem fehlende bezahlbare und angemessene Wohnungsangebote eine wichtige Rolle in der öffentlichen, aber auch politischen Debatte. Insbesondere in Städten und Regionen mit erhöhtem Zuzug wird Wohnraum zunehmend knapp, steigende Mieten, Verdrängungsprozesse und soziale Ungerechtigkeit werden von zahlreichen Akteuren*innen beobachtet. In schrumpfenden Regionen ist die Frage nach der Angemessenheit des Wohnraums ebenfalls aktuell: Wenn die Bevölkerung altert und nicht in ihren Häusern oder Wohnungen bleiben kann, es aber auch keine alternativen altersgerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnangebote gibt, stellt das die Wohnraumversorgung vor große Herausforderungen.

Auch in Hessen kommt es aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu zunehmenden Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Laut der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte von 2016 entsteht bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von 500.000 Wohnungen, davon entfallen 86 Prozent allein auf Südhessen. In Nordhessen sind der Großraum Kassel und in Mittelhessen die Universitätsstädte betroffen. In den wachsenden Regionen braucht es nicht nur mehr, sondern vor allem mehr bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnungen. Das bedeutet, dass die Wohnungen einen je nach Zielgruppe angemessenen Preis haben und so zu planen sind, dass sie den Erfordernissen aller Nachfragegruppen in ihrer Unterschiedlichkeit gleichermaßen und nachhaltig gerecht werden.

Angespannte Wohnungsmärkte in Hessen, steigende Bedarfe bis 2040

Steigende Mieten erschweren nicht nur „normalen“ Haushalten mit niedrigen und auch mittleren Einkommen die Versorgung mit Wohnraum. Die aktuelle Situation ist für benachteiligte Gruppen von besonderer Brisanz. (Weitere) Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt können sich auch aufgrund anderer Faktoren ergeben. Die Bandbreite relevanter Aspekte, die zu Nachteilen und Benachteiligung bei der Wohnungsversorgung führen, reicht von hoher Kinderzahl über Migrationshintergrund oder „ausländisch“ klingende Nachnamen bis hin zu „gebrochenen“ Biografien etwa durch längere Aufenthalte in psychiatrischen Einrichtungen oder auch Gefängnissen. Insbesondere wenn diese Merkmale additiv auftreten, haben die entsprechenden Haushalte vielfach faktisch kaum eine Chance mehr auf dem Wohnungsmarkt (sog. Intersektionalität).

Für benachteiligte Gruppen sind Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt besonders groß

Die Verbände der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. (im Weiteren: Liga Hessen) beobachten, dass es in Hessen für Klient*innen der sozialen Arbeit zunehmend unmöglich wird, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Sie bleiben oft länger als notwendig in den stationären Einrichtungen, weil sie sonst von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Dies führt zu vielschichtigen Problemlagen: Es entsteht ein fachliches Problem, da der Prozess des Verlassens der Einrichtung verzögert wird und Menschen in Situationen leben müssen, denen sie schon hätten entwachsen können. Gleichzeitig liegt ein allgemeines Versorgungsproblem vor, da hierdurch Kapazitäten in den Einrichtungen gebunden werden, und weniger Spielräume für akute Fälle besteht. Hinzu kommt zusätzlich ein finanzielles Problem, da stationäre Unterbringung schlicht teurer ist als ambulante Angebote oder die individuelle Unterbringung in Wohnungen. Um auf dieses Problem aufmerksam zu machen, ist die Schaffung einer

Vielschichtige Problemlagen bei längerer Verweildauer in stationären Einrichtungen

Datengrundlage essenziell, die den Entscheidungsträger*innen der Politik aufzeigt, wie dringend es ist, Abhilfe zu schaffen bzw. gezielt Ansätze zur Schaffung eines erweiterten Wohnungsangebotes für diese Gruppen zu entwickeln.

Studien, um die Reichweite des Problems zumindest näherungsweise zu bestimmen, fehlen bislang. Zwar mangelt es in vielen Regionen nicht an allgemeinen Bedarfsanalysen zum Wohnungsmarkt. Untersuchungen zu bestimmten Nachfragegruppen sind jedoch selten, eine Differenzierung erfolgt in der Regel nach bestimmten Haushaltstypen. Dabei werden zumeist aus Haushaltsgröße und -struktur allgemeine Statustypen abgeleitet (Familie, Single, Senior*innen etc.), denen bestimmte Wohnungsbedarfe zugeordnet werden (Familienwohnungen, kompaktes Wohnen, altersgerechtes Wohnen etc.)¹. Schon diese Darstellungen stoßen regelmäßig an Grenzen der Aussagefähigkeit, besonders was die Berechnung bestimmter (fehlender) Wohnungstypologien – und hierbei vor allem auch deren Verortung im Raum – betrifft. Zu den Bedarfen spezifisch benachteiligter Gruppen lassen sich in dieser Weise keine belastbaren Aussagen generieren, weder in quantitativer („wie viele Wohnungen?“) noch in qualitativer („welche Wohnungen?“) Hinsicht. Insgesamt liegen zu dieser spezifischen Nachfrage fast keine Informationen vor. Selbst deutschlandweit existieren bestenfalls einzelne lokale Ansätze, wie eine stadtweite Zählung von Obdachlosen in Berlin im Januar 2020, um bezogen auf eine bestimmte Zielgruppe genau solche Informationsgrundlagen als Primärerfassung zu generieren.²

Fehlende Datenlage zu Bedarfszahlen

Aus diesem Grund hat die Liga Hessen die vorliegende Studie beauftragt, die die besonderen Herausforderungen und spezifischen Bedingungen für benachteiligte Gruppen am Wohnungsmarkt untersucht und im Rahmen einer Befragung von sozialen Trägern empirisch unterlegt. Zu den benachteiligten Gruppen werden im Rahmen dieser Studie Menschen gerechnet, die den Schritt aus einem stationären Kontext in den regulären Wohnungsmarkt vollziehen müssen, wie Geflüchtete, Straffentlassene, Suchtkranke, Menschen mit Behinderungen, junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe, Frauen mit und ohne Kinder aus Frauenhäusern sowie wohnungslose (EU-)Bürger*innen.

Schaffung quantitativer Grundlagen

Zur besseren Einordnung wird zuerst die allgemeine Ausgangslage der Wohnungsmärkte in Hessen ausgewertet. Das Kernelement der Studie stellt eine Befragung (teil-)stationärer Einrichtungen dar. Hier wurden mithilfe eines Online-Fragebogens soziale Träger aus Hessen zum Wohnraumbedarf und Zugang zum Wohnungsmarkt der jeweiligen Zielgruppen befragt. Besonderes Interesse galt dabei der quantitativen Abschätzung der oben skizzierten Probleme, die aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation für besonders benachteiligte Gruppen sowie die sozialen Träger entstehen. Zuletzt werden anhand der Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der Einschätzungen der Akteur*innen Handlungsrichtungen skizziert und diese zu Empfehlungen verdichtet.

Datenerhebung durch Befragung sozialer Träger

¹ Vgl. hier u.a. IWU: „Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“

² Vgl. „Nacht der Solidarität“; <https://www.berlin.de/nacht-der-solidaritaet/>

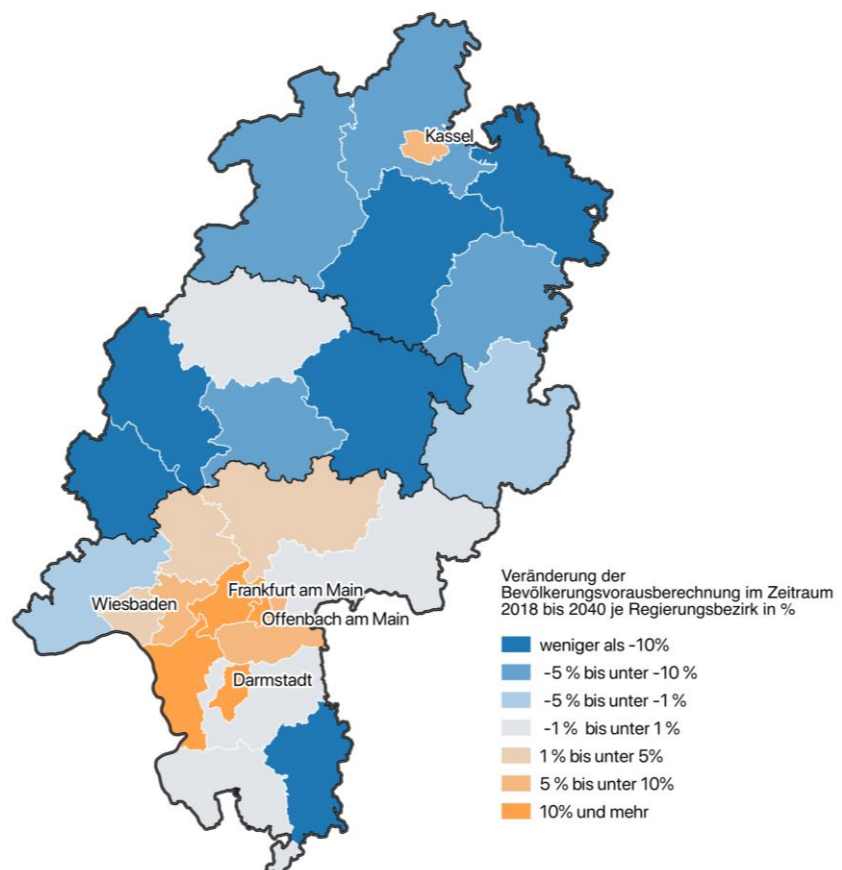
2 Eckpunkte des hessischen Wohnungsmarktes

Ziel des ersten Teils der Studie ist die Auswertung, Beschreibung und Darstellung der aktuellen Situation auf dem hessischen Wohnungsmarkt. Dabei sind räumliche Unterschiede und Besonderheiten der unterschiedlichen Teilmärkte besonders zu berücksichtigen. Ein wichtiger Aspekt ist die Auswertung vorhandener Literatur und Analyse zur Situation benachteiligter Gruppen am Wohnungsmarkt. Hierbei soll die Grundlage für die weitere Bearbeitung der Wohnraumbedarfsstudie geschaffen werden – gerade auch, um die Ergebnisse der Befragung anschließend einordnen zu können.

DIE EINWOHNERZAHL IN HESSEN WÄCHST. IN DER LANGFRISTIGEN PROGNOSE IST JEDOCH EIN BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG ZU ERWARTEN.

Ende 2019 lebten 6,29 Millionen Menschen in Hessen. Getragen durch wirtschaftlich und politisch bedingte Wanderungsgewinne ist die hessische Bevölkerung gegenüber 2011 um fast 300.000 Menschen (4,9 %) gewachsen (HSL 2019a). Entsprechend der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (HSL 2019b) wird sich das Bevölkerungswachstum in Hessen weiter fortsetzen und 2028 mit etwa 6,37 Millionen sein Maximum erreichen. In der räumlichen Betrachtung auf Ebene der Landkreise, unterstreicht die Bevölkerungsprognose die räumlichen Disparitäten zwischen dem wachstumsstarken Südhessen sowie den von rückläufigen Bevölkerungszahlen geprägten Landkreisen in Mittel- und Nordhessen (vgl. Abb. 1). Eine Ausnahme bildet die kreisfreie Stadt Kassel in Nordhessen, für die in Abgrenzung zum Umland ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert wird. Besonders stark vom Rückgang betroffen ist der Vogelsbergkreis. Bedingt durch die Altersstruktur in Hessen kann nach 2028 die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr durch

Abb. 1 Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2018 bis 2040 (in Prozent)



Quelle: Hessische Statistische Landesamt (2019b), Wiesbaden, 2019, Darstellung: RegioKontext GmbH

Wanderungsgewinne ausgeglichen werden, spätestens dann setzt rechnerisch erneut Bevölkerungsrückgang in Hessen ein (HSL 2019b).

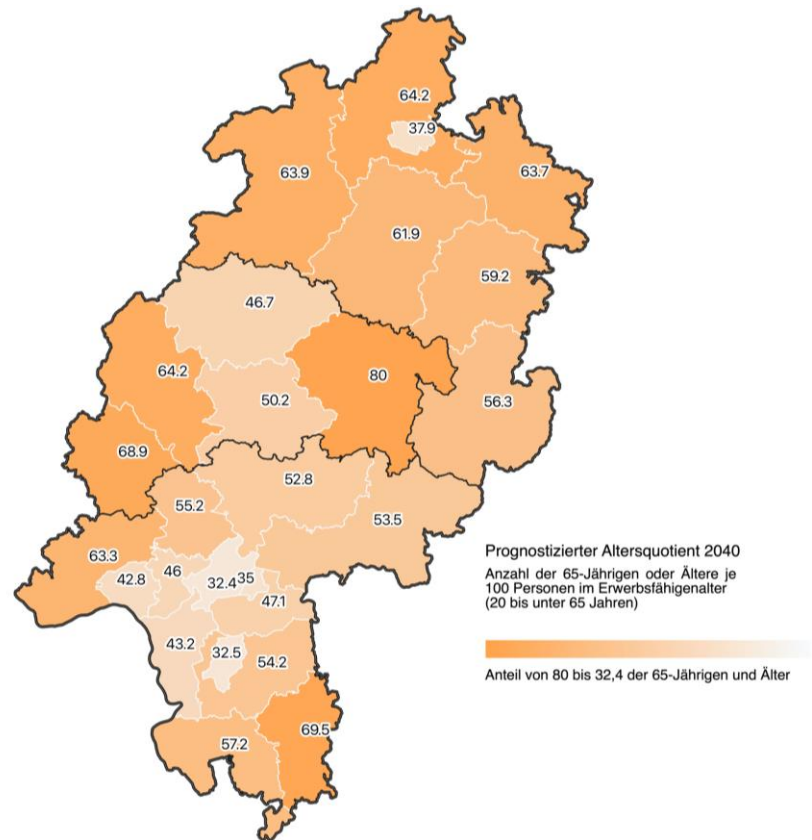
DER ALTERSDURCHSCHNITT NIMMT ZU. DIE MENSCHEN IN HESSEN WERDEN ÄLTER.

Ende 2019 war jede fünfte Person in Hessen mindestens 65 Jahre alt und zählt damit zu den Senior*innen (HSL 2020). Da aktuell die geburtenstarken Jahrgänge (1955 bis 1969) nach und nach das Alter von 65 Jahren erreichen und überschreiten, wird sich ihr Anteil bis 2040 auf 27 Prozent erhöhen. Anhand des Verhältnisses von Personen ab 65 Jahren zu Menschen im erwerbstätigen Alter (je 100) lassen sich erhebliche regionale Unterschiede in der Altersstruktur erkennen (vgl. Abb. 2). Während der Altenquotient in den kreisfreien Städten und den südhessischen Ballungsräumen rund um Darmstadt, Frankfurt am Main und Offenbach am Main aufgrund der Stärke der Altersgruppe der Erwerbstätigen überwiegend niedrig ist, sind die ländlichen Regionen von Überalterung geprägt.

Im Landkreis Vogelbergkreis, der die niedrigste Bevölkerungsdichte in Hessen verzeichnet, werden im Jahr 2040 laut Prognose auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter 80 Personen ab 65 Jahren kommen (HSL 2019b).

Die Verschiebung der Altersstruktur macht auch Anpassungen der Wohnungsbestände notwendig. Aktuelle Wohnungsbestände sind vielfach auf größere Haushalte und Familien zugeschnitten, während altersgerecht und barriere reduziert ausgestaltete sowie kompakte Wohnungen für die wachsende Zahl an älteren Menschen vielfach fehlen.

Abb. 2 Prognostizierter Altersquotient 2040



Quelle: Hessische Statistische Landesamt (2019b) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2040, Wiesbaden, 2019, Darstellung: RegioKontext GmbH

DIE HAUSHALTSZAHL NIMMT WEITER ZU. KLEINE HAUSHALTE DOMINIEREN DEN WOHNUNGSMARKT.

Für die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist unmittelbar v.a. die Zahl der Haushalte entscheidend, weniger die Zahl der Personen. Während die Bevölkerung gegenüber 2011 um 4,9 Prozent stieg, ist die Anzahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um mehr als 6,5 Prozent auf 3,09 Millionen Privathaushalte gewachsen (HSL 2020a). Insbesondere die Zahl der kleinen Haushalte stieg und steigt weiter konstant. Schon heute sind drei von vier hessischen Haushalten als kleine Nachfragehaushalte zu beschreiben. Die Ursachen für die Zunahme sind vielfältig und umfassen neben dem demografischen Wandel auch veränderte Familienstrukturen und mobilere Lebensstile. Die Verkleinerung der Haushalte führt zu weiter wachsender Nachfrage: Für den Regierungsbezirk Darmstadt wird ein dynamischer Zuwachs von 236.000 Haushalten bis 2040 prognostiziert. Doch auch in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel – mit negativer Bevölkerungsprognose – wird die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage am Wohnungsmarkt zunehmen (IWU 2020: 16).

Drei von vier hessischen Haushalten sind kleine Nachfragehaushalte.

DER WOHNUNGSBESTAND IN HESSEN IST GEPRÄGT DURCH EIN- UND ZWEIFAMILIENHEIME.

Das Wohnungsangebot wird vor allem durch die Struktur des bereits bestehenden Wohnungsbestandes bestimmt. Im Jahre 2019 machten die rund 1,6 Millionen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau etwas mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes aus. Auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entfielen rund 1,5 Millionen Wohneinheiten. Mehr als zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser befinden sich in Südhessen im Regierungsbezirk Darmstadt. In den meisten Landkreisen im Mittel- und Nordhessen machen Ein- und Zweifamilienhäuser rund 90 Prozent des Gebäudebestandes aus. Ausnahmen bilden die Stadt Kassel sowie die Landkreise Fulda und Gießen (HESIS 2017). Die starke Prägung des Wohnungsbestandes durch Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich auch in dem geringen Anteil von kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Wohnräumen (Ø Hessen 12 %). Lediglich in den Großstädten Frankfurt am Main und Darmstadt liegt der Anteil der kleinen Wohnungen bei über 20 Prozent.

Geringer Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen.

DER ANTEIL DES MIETWOHNRAUMS LIEGT BEI ÜBER 50 PROZENT. PRIVATPERSONEN BESITZEN DIE MEISTEN WOHNHEINHEITEN.

Auf dem hessischen Wohnungsmarkt wurde rund die Hälfte (52,5 %) aller Wohneinheiten im Jahr 2018 als Mietwohnraum ausgewiesen (Statistisches Bundesamt 2019). Fast neun von zehn Mietwohnangeboten befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Jede zehnte Mietwohnung befindet sich in einem Ein- und Zweifamilienhaus. Räumlich sind 70 Prozent der hessischen Mietwohnungen im Regierungsbezirk Darmstadt zu verorten (ebd.).

70 Prozent der hessischen Mietwohnungen liegen im Regierungsbezirk Darmstadt.

Mit über 60 Prozent bilden Privatpersonen die größte Gruppe der Eigentümer*innen von Wohnraum in Hessen. Knapp ein Viertel der Wohnungen entfallen auf Gemeinschaften von Wohneigentümer*innen. Weitere rund fünf Prozent befinden sich in der Hand von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen. Jeweils zwei Prozent liegen bei Wohnungsgenossenschaften, Bund, Land und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Stiftungen, Vereine, Kirchen) haben mit rund 19.000 Wohneinheiten

einen Anteil von 0,7 Prozent (HSL 2014). Es ist davon auszugehen, dass sich diese Anteile in den hessischen Regierungsbezirken räumlich stark unterscheiden.

ES GIBT EINEN RÜCKGANG DER GEBUNDENEN WOHNUNGEN (SOZIALER WOHNUNGSBAU, WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR HAUSHALTE MIT GERINGEM EINKOMMEN).

Der Bestand an gebundenen Mietwohnungen ist in Hessen von einem starken Rückgang geprägt, da bei vielen geförderten Wohnungen die Bindungszeit endet. Im Jahr 2018 umfasste der Bestand im Land Hessen rund 80.300 Wohnungen, das sind rund 20.300 Wohnungen weniger als noch 2015. Demgegenüber steht ein Neubau geförderter Mietwohnungen von 690 im Jahr 2017 und gut 890 Wohneinheiten im Jahr 2018. 70 Prozent des verbliebenen Bestands geförderter Mietwohnungen befand sich 2016 im Regierungsbezirk Darmstadt, allein knapp jede vierte Wohnung des Gesamtbestandes in Frankfurt am Main (Hessischer Landtag 2017). Trotz ansteigender Förderzahlen und erheblicher Ausweitung der Fördermittel kann der Rückgang aktuell nicht kompensiert werden.

1.580 Wohnungen
im geförderten
Neubau in 2017
und 2018.

Die Wohnraumförderung in Hessen zielt im Bereich der Mietwohnraumförderung unter anderem auf Haushalte mit geringen Einkommen ab. So gilt für einen Einpersonenhaushalt eine Einkommensgrenze von etwa 15.600 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 23.600 Euro. Jedoch ist für die Mietwohnraumförderung eine kommunale Finanzierungsbeteiligung in den Förderrichtlinien verankert. Das bedeutet, dass die Kommune einen Eigenbeitrag von 10.000 Euro je geförderte Wohneinheit leisten muss – oder in Form von vergünstigter Grundstückbereitstellung, eines reduzierten Zinses in Erbbaurecht oder durch eine Ausfallbürgschaft diesen Beitrag leistet. Die zulässige Miete wird anhand der lokalen Mietpreise bestimmt: Es gilt, dass keine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete minus 20 Prozent vereinbart werden darf (bei erstmaliger Vermietung) (HMWEVW 2020).

MEHR NEUBAU, STARKER ANSTIEG IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU.

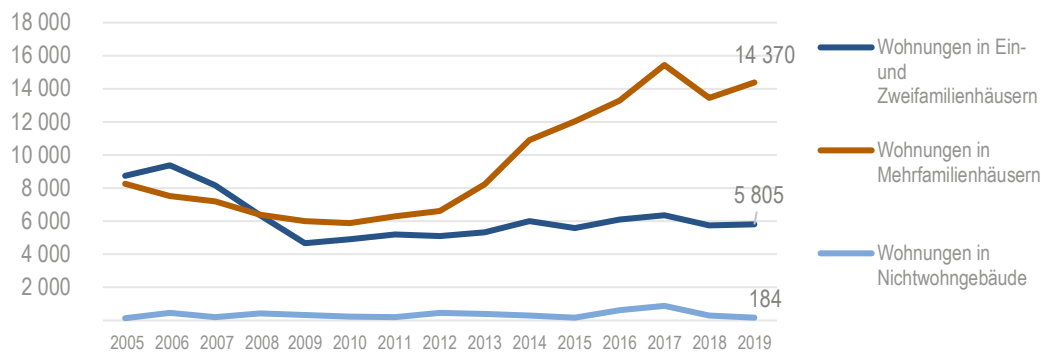
Seit 2012 hat die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen in Hessen deutlich zugenommen und verschiebt sich stärker zum Mehrfamilienhausbau (vgl. Abb. 3). Im Jahr 2019 wurden 14.370 Wohneinheiten in diesem Segment fertiggestellt, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser rund 5.800 Wohneinheiten. Etwa die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen verfügen über vier und mehr Wohnräume. Nur jede vierte Wohnung wurde als Ein- bis Zweizimmerwohnung errichtet (HSL 2020b). Ebenso wie im Bestand zeigen sich auch beim Neubaugeschehen deutlich räumliche Unterschiede. Annähernd drei von vier fertiggestellten Wohneinheiten sind im südlichen Regierungsbezirk Darmstadt zu verorten (HSL 2020c). Während in Südhessen 70 Prozent der fertiggestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, entfiel in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel rund die Hälfte der neuen Wohneinheiten in das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Nur jede vierte
Wohnung ist eine
Ein- oder Zweizim-
merwohnung

Von den im Jahr 2019 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser wurden zwei Drittel der Wohnungen durch Wohnungsunternehmen errichtet. Jede fünfte Wohnung wurde durch private Haushalte fertiggestellt. Öffentliche Bauherren, wie der Bund, das Land Hessen und die Gemeinden

machen ebenso wie Organisationen ohne Erwerbszweck einen geringen Anteil von jeweils unter zwei Prozent an allen fertiggestellten Wohnungen aus (HSL 2020c).

Abb. 3 Baufertigstellungen (einschl. Baumaßnahmen) in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hessen 2005 – 2019
Anzahl der Fertigstellungen



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2020, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Hessen. Fortschreibungsergebnisse zum Stand 31. Dezember 2019, Darstellung: RegioKontext GmbH

Neben der Baufertigstellung stellt auch die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohngebäude den wichtigsten Indikator für das zukünftige Wohnungsangebot dar. Die hessischen Behörden erteilten 2019 rund 7.800 Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude. Der Anteil der Genehmigungen für geplante Ein- und Zweifamilienhäuser liegt dabei über 80 Prozent. Die Anzahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen liegt bei 1.400 Wohngebäuden im Jahr 2019. In der Betrachtung der Genehmigungszahlen ab 2010 ist jedoch eine absolute und anteilige Zunahme von Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern erkennbar.

REGIONAL UNTERSCHIEDLICHE WOHNUNGSBEDARFE. DIE MEISTEN WOHNUNGEN FEHLEN IN SÜDHESSEN.

In der hessischen Wohnraumbedarfsprognose wurde bis 2040 ein zusätzlicher Mehrbedarf von insgesamt 367.000 Wohnungen zur Deckung bereits bestehender und künftiger Wohnungsdefizite in Hessen ermittelt (IWU 2020). Die quantitativen Wohnraumdefizite stellen sich regional sehr unterschiedlich dar. In allen kreisfreien Städten in Hessen fehlten im Ausgangsjahr 2017 rechnerisch Wohnungen. Allein in der Stadt Frankfurt a.M. wurde der Bedarf auf rund 22.700 zusätzliche Wohnungen beziffert. Die nordhessischen Landkreise verzeichneten hingegen einen quantitativen Wohnungsüberschuss und Leerstandreserven von mehr als 5 Prozent. Über 80 Prozent der Wohnungen, die bis 2040 in Hessen nötig sind, fehlen im Regierungsbezirk Darmstadt. In der Studie wurden keine Aussagen zum qualitativen und quantitativen Wohnraumbedarf der hier betrachteten besonders betroffenen Bevölkerungsgruppen getroffen.

Bis 2040 entsteht ein Mehrbedarf von 367.000 Wohnungen.

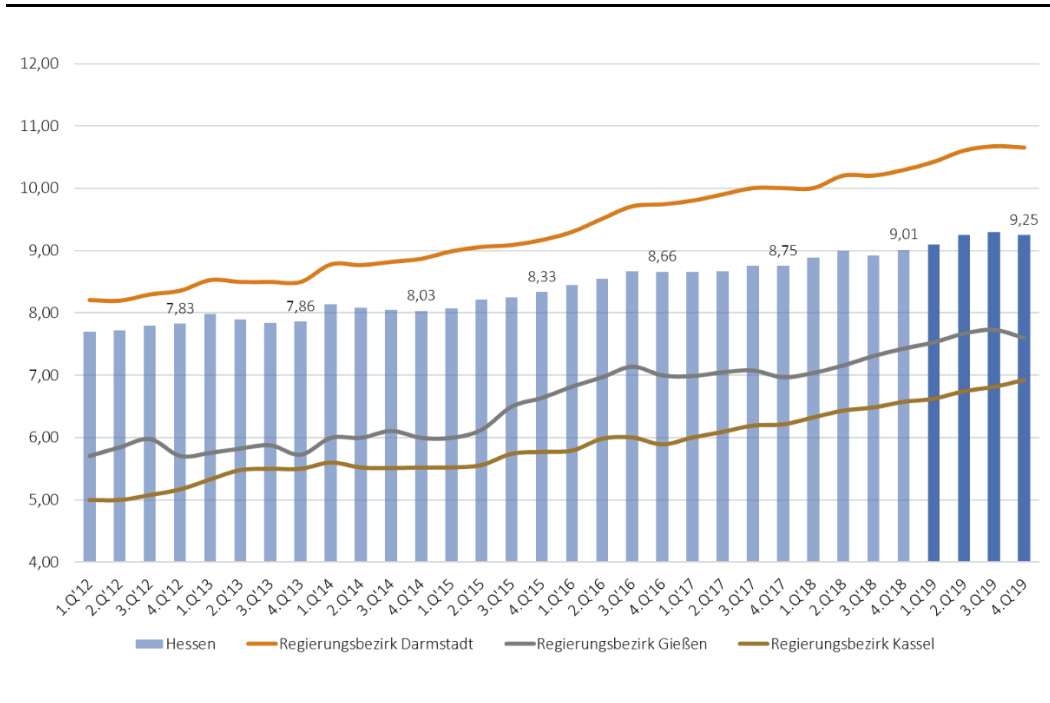
EXKURS: ANGEBOTSPREISE AM MIETWOHNUNGSMARKT.

Die Entwicklung des hessischen Mietwohnungsmarkts wird vorrangig durch den Abschluss neuer Mietverträge bestimmt. Da keine Informationen zu den tatsächlichen abgeschlossenen Neuvertragsmieten vorliegen, erfolgt üblicherweise eine Annäherung über die Angebotsmieten. Die entsprechenden Datenbanken, die hierfür ausgewertet werden, speisen sich aus Inseraten von Vermieter*innen auf unterschiedlichen medialen Plattformen und bilden die Preisvorstellungen eines großen Teils der Vermieter*innen ab.

Die Angebotsmieten verzeichnen seit 2012 in allen drei Regierungsbezirken dynamische Anstiege, wenn auch im Regierungsbezirk Darmstadt auf einem deutlich höheren Niveau (vgl. Abb. 4). Zuletzt wurden im Regierungsbezirk Darmstadt sogar durchschnittliche Angebotsmieten von 10,66 Euro pro qm aufgerufen (4. Quartal 2019). Die durchschnittliche Angebotsmiete im Land Hessen lag im Jahr 2019 bei 9,18 €/qm (Median nettokalt).

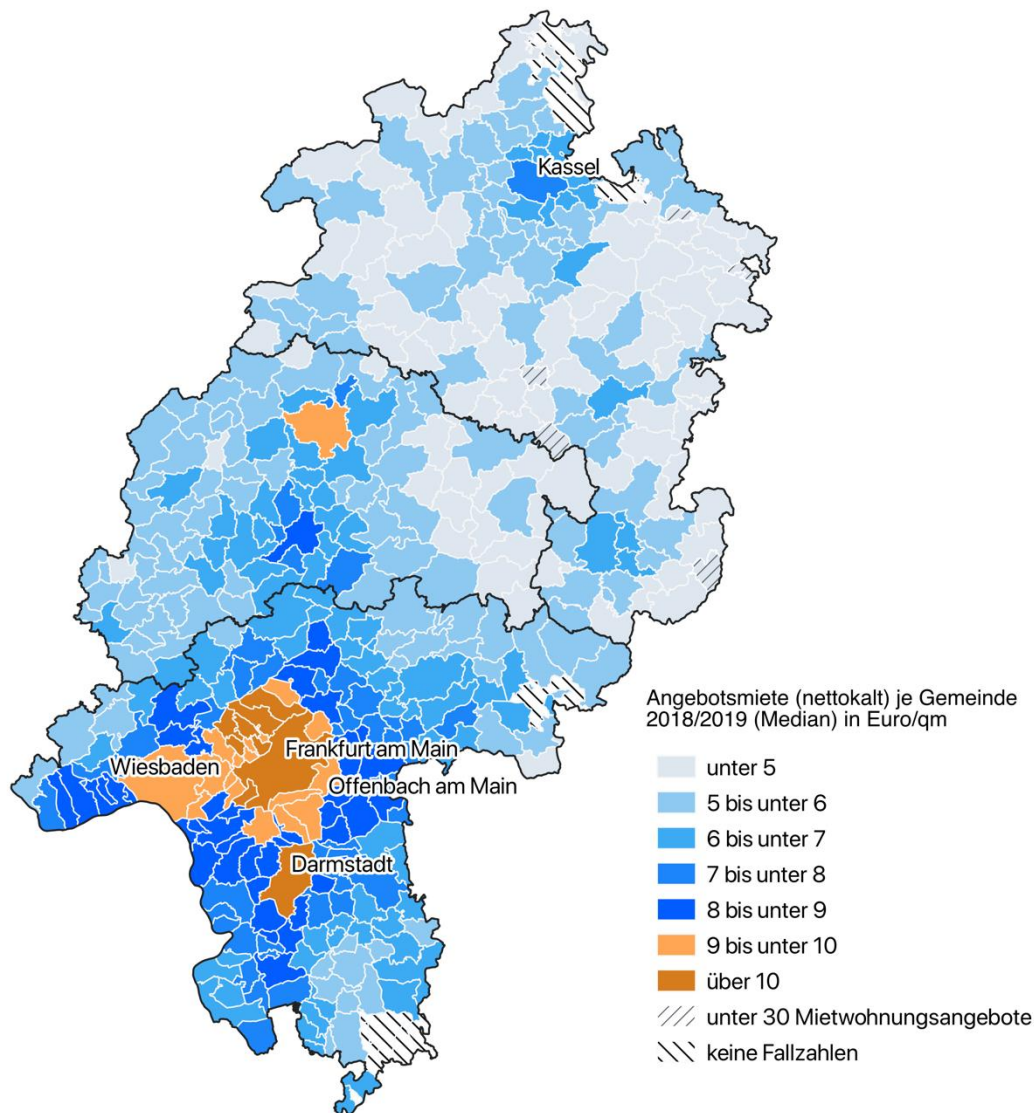
Angebotsmieten verzeichnen dynamische Anstiege

Abb. 4 Entwicklung der Angebotsmieten (Median, nettokalt) im Betrachtungsraum von 2012 bis 2019 nach Regierungsbezirken



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG) (quartalsweise Darstellung), Darstellung: RegioKontext GmbH

Die unterschiedliche wirtschaftliche sowie die demografische Entwicklung der Teilregionen schlägt sich auch in den mittleren Mietpreisen der regionalen Wohnungsmärkte in Hessen nieder. Während in den Jahren 2018/19 im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main und den größeren Städten in Südhessen Angebotsmietpreise von 9 Euro und mehr pro Quadratmeter aufgerufen werden, verzeichnen die Gemeinden in Mittel- und Nordhessen Angebotsmieten unterhalb des landesweiten Medianwertes (vgl. Abb. 5). Lediglich die Stadt Marburg verzeichnet in Mittelhessen ein Medianwert von mehr als 9,00 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 5 Angebotsmieten (Median, nettokalt) je Gemeinde in €/qm in den Jahren 2018 und 2019³

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG), Darstellung: RegioKontext GmbH

Der demografische Wandel und die Zunahme von Einpersonenhaushalten führen dazu, dass mehr kleinere Wohnungen, d.h. Ein bis Zweizimmerwohnungen, am Wohnungsmarkt nachgefragt werden. Diese Wohnungen sind häufig besonders stark nachgefragt und entsprechend rar. Aus diesem Grund wurde hierzu eine Auswertung der Anzahl der angebotenen Mietwohnungen in den Jahren 2018 und 2019 auf Gemeindeebene durchgeführt. Betrachtet wurden

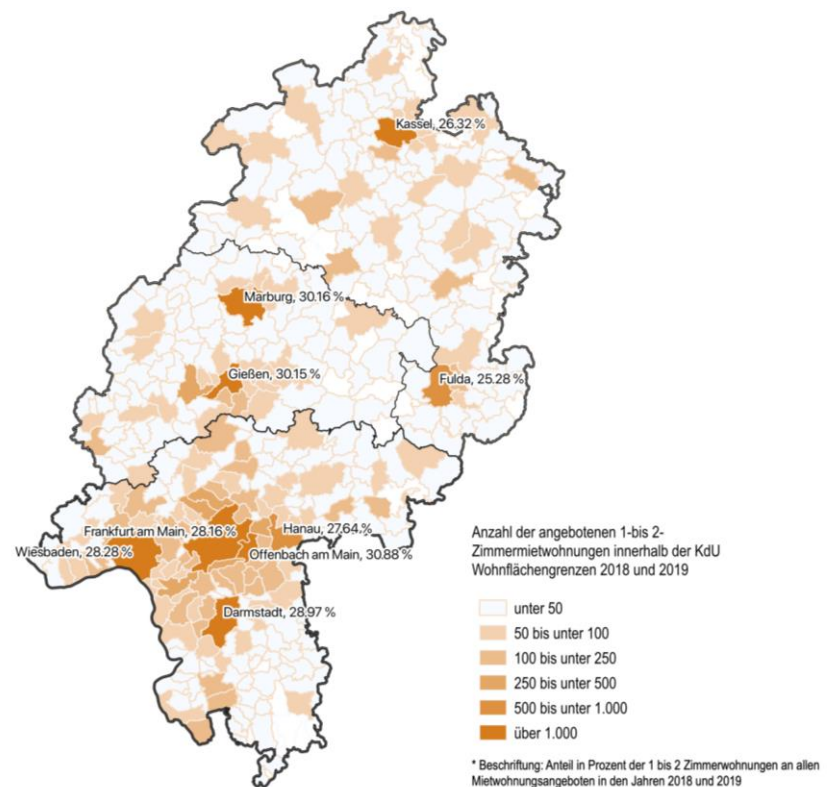
³ Einige Gemeinden, die überwiegend vom Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind, weisen weniger als 30 Mietwohnungsangebote innerhalb der zwei Jahre auf.

Ein- bis Zweizimmerwohnungen innerhalb der KdU⁴ Wohnflächengrenzen für ein bis zwei Personen (35 bis 60 qm).

Das Angebot an kleinen Wohnungen konzentriert sich vor allem in den fünf kreisfreien Städten sowie in den Städten Hanau, Gießen, Marburg und Fulda, in denen über 1.000 bis 6.000 Wohneinheiten in diesem Segment in den Jahren 2018 und 2019 angeboten wurden. Der Anteil an allen angebotenen Mietwohnungen liegt dort zwischen 25 und 30 Prozent. Hessenweit liegt der Anteil der angebotenen kleinen Wohnungen bei rund 20 Prozent.

In fast 260 hessischen Gemeinden wurden unter 50 kleine Mietwohnungen in den zwei Jahren angeboten, was belegt, wie rar das entsprechende Angebot in der Fläche des Landes und vor allem in eher ländlich geprägten Gemeinden ist.

Abb. 6 Anzahl der angebotenen 1- bis 2-Zimmerwohnungen in den Jahren 2018 und 2019



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG), Darstellung: RegioKontext GmbH

STARKE REGIONALE HETEROGENITÄT: WACHSTUM IM SÜDEN, SCHRUMPFEN IM NORDEN.

Das Land Hessen zeichnet sich durch regionale Unterschiede zwischen dem wachstumsstarken, dicht besiedelten Süden und den von eher rückläufigen Bevölkerungszahlen geprägten Landkreisen in Mittel- und Nordhessen aus. Die unterschiedliche wirtschaftliche und demografische Entwicklung der Teilregionen zeigt sich auch auf den regionalen Wohnungsmärkten im Wohnungsbestand, der Neubautätigkeiten und der Entwicklung der Angebotspreise. Dennoch werden nicht nur in den Ballungsräumen, sondern auch in stagnierenden und selbst schrumpfenden Regionen zukünftig wachsende Haushaltszahlen erwartet und damit einhergehend veränderte Anforderungen an den Wohnraum.

Auf den Wohnungsmärkten in Nord- und Mittelhessen sind die Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschend. In vielen Landkreise befindet sich nur jede zehnte Wohnung in

⁴ Kosten der Unterkunft und Heizung (verankert in SGB II, SGB XII und AsylbLG)

einem Mehrfamilienhaus. Die Angebotsmieten liegen in diesen Regionen zwar unterhalb des landesweiten Medianwerts, jedoch ist das absolute Angebot an Mietwohnungen sehr gering.

In Südhessen sind dagegen mehr als zwei Drittel der Mehrfamilienhäuser und 70 Prozent der hessischen Mietwohnungen zu verorten. Resultierend aus dem anhaltenden Wachstum entfallen die ermittelten Wohnraumbedarfe zu über 80 Prozent auf den Süden Hessens. Der Wohnungsmarkt hat inzwischen auf die steigende Nachfrage reagiert, und die Neubauzahlen haben in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Allerdings verknappt die dynamische Preisentwicklung das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Zusätzlich erschwert wird die Wohnungsversorgung im günstigen Preissegment durch die weiter sinkende Zahl an Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung.

3 Befragung zu benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Um mehr über die besonderen Bedarfe von benachteiligten Gruppen am Wohnungsmarkt und die Herausforderungen beim Übergang aus einer stationären Einrichtung in eigenen Wohnraum zu erfahren sowie quantitativ zu hinterlegen, wurde eine Befragung unter den (teil-)stationären⁵ Einrichtungen der Verbände der Liga Hessen durchgeführt. Die Teilnahme an der Befragung wurde über die Liga-Verteiler kommuniziert und beworben. So wurden Dienste, Einrichtungen und Komplexträger in allen Hilfefeldern mit stationärem oder teilstationärem Aufenthalt adressiert. Zu diesen Einrichtungen gehören beispielsweise Gemeinschaftsunterkünfte für geflüchtete Menschen, Einrichtungen im Bereich der Wohnungslosenhilfe, Frauenhäuser, Einrichtungen der Altenhilfe, Einrichtungen für Menschen mit geistigen und/oder körperlichen Behinderungen oder psychischen Erkrankungen, Einrichtungen der Suchthilfe, Einrichtungen für Heranwachsende und Jugendliche (Heimpädagogik, Jugendhilfe, Jugendarrest) oder Einrichtungen der Straffälligenhilfe.

Zu **stationären Einrichtungen** zählen Übernachtungseinrichtungen zur schnellen und vorübergehenden Unterkunft für Menschen ohne Obdach sowie Wohnheime nach § 67 SGB XII zur längerfristigen Unterkunft zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (Diakonie in Hessen und Nassau). Die folgende Tabelle 1 zeigt die Anzahl der Einrichtungen, die an der Befragung teilgenommen haben, sowie die Anzahl der in Hessen vertretenen Einrichtungen verschiedener Zielgruppen.

⁵ Der Fragebogen richtet sich primär an die stationären Einrichtungen. Da eine eindeutige Trennung der adressierten Einrichtungen innerhalb der Verteiler der Liga Hessen nicht möglich war, sind trotz mehrfacher Hinweise im Fragebogen in geringem Umfang Antworten von ambulanten Einrichtungen mit eingeflossen.

Tabelle 1 Übersicht zu den stationären Einrichtungen in Hessen

Zielgruppe der stationären Einrichtung	Teilnehmende Einrichtungen an Umfrage (Quote)	Anzahl der Einrichtungen in Hessen
Besondere Wohnformen (ehemals Stationäre Einrichtungen) in der Behindertenhilfe (davon sieben für körperlich Behinderte)	52 (13,4 %)	387*
Stationäre Einrichtungen der Jugendhilfe	49	-
Soziale Psychiatrie	41 (22,8 %)	180*
Wohnungslose und Straffällige (nach § 67ff. SGB XII)	39 (88,6 %)	44*
Einrichtungen für Geflüchtete	30	-
Suchthilfe	22 (51,1 %)	43*
Frauenhäuser	10 (31,2 %)	32**
Altenhilfe	43 (4,6 %)	944***

Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

* Angaben des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen (Kostenträger) mit Stand 31.12.2019

** Angabe der zuständigen Referentin im Paritätischen Hessen

*** Angabe aus der Anlage „Statistische Berichte“ Pflegeheime Hessen, 15.12.2019 (S. 25 und S. 29), von den 944 Einrichtungen gehören 371 zur freien Wohlfahrtspflege, 473 sind Private Einrichtungen, 111 zählen zu Sonstigen (Kommune, etc.)

Im Zeitraum vom 01. September bis 12. Oktober 2020 beteiligten sich insgesamt 360 Einrichtungen an der Umfrage der Liga Hessen. Die weltweite Corona-Pandemie zu dieser Zeit hat eventuell eine geringere Teilnahmebereitschaft bewirkt, da viele Einrichtungen unter den besonderen Umständen außergewöhnlich gefordert waren. Unter diesen Rahmenbedingungen sind die erzielten Rücklaufquoten in einer nicht verpflichtenden Befragung zusätzlich als ausgesprochen hoch zu bewerten.

Der Fragebogen umfasst 24 Fragen zu den teilnehmenden (teil-)stationären Einrichtungen, der Verweildauer der jeweiligen Klient*innen in den Einrichtungen und deren Herausforderungen bei der Wohnungssuche, zum Prozess des Verlassens sowie den Anforderungen an den neuen Wohnraum und das Wohnumfeld. Das große Interesse an der Studie spiegelt sich zum einen in der hohen Anzahl der Teilnahme durch die Einrichtungen wider. Zum anderen zeigen sich die Relevanz und die großen Herausforderungen auch an der ausführlichen Nutzung der Kommentarfunktion und den freien Antwortfeldern. Der Fragebogen beinhaltet einen separaten Teil mit 8 Fragen für Einrichtungen der Altenhilfe, da bei dieser Hilfeform nicht der Übergang *in* eigenen Wohnraum abgefragt wird, sondern der Übergang *von* eigenem Wohnraum in eine stationäre Einrichtung.

Die meisten Fragebögen wurden durch Einrichtungen für Menschen mit Behinderung, für Jugendliche und junge Erwachsene sowie für psychisch Erkrankte ausgefüllt. Den kleinsten Anteil der Einrichtungen machen solche für Suchtkranke und Frauenhäuser aus. Die Einrichtungsgrößen sind sehr heterogen und liegen bei unter zehn bis über tausend Klient*innen, die sich zeitgleich in den Einrichtungen befinden.

Da genaue Informationen über die Grundgesamtheit fehlen, können keine Aussagen zum Verhältnis zwischen dieser Stichprobe und der Grundgesamtheit getroffen werden, ebenso wie keine Hochrechnungen vorgenommen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass die hier befragten Einrichtungen mit der oben genannten Verteilung nach Regierungsbezirken und Zielgruppen einen validen Einblick auf die Situation von benachteiligten Menschen und deren Wohnraumbedarfen in Hessen liefern.

3.1 Zielgruppen

Im Nachfolgenden werden die Zielgruppen und deren besondere Herausforderungen als benachteiligte Gruppen in Bezug auf den Wohnungsmarkt näher beschrieben. Dabei wird auf die benachteiligten Gruppen und auf die aktuelle Situation hinsichtlich der (teil-)stationären Einrichtungen eingegangen. Abschließend werden die größten Schwierigkeiten dieser Gruppen bei der Wohnungssuche dargestellt.

„Wohnungsknappheiten treffen zunächst immer diejenigen Haushalte mit der geringsten Zahlungsfähigkeit oder anderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. [...]. Dabei deckt der Begriff der 'Zugangsschwierigkeiten' immer auch individuelle Nachteile jenseits der Zahlungsfähigkeit ab – etwa, wenn Menschen aus einer betreuten Wohnsituation zurück in den regulären Wohnungsmarkt kommen oder aufgrund körperlicher Einschränkungen spezifische Anforderungen an den Wohnraum stellen.“

FES 2017: 10

MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Laut zweitem Hessischen Landessozialbericht müssen Menschen mit körperlichen Behinderungen in stationären Einrichtungen verbleiben oder aus der bisherigen Wohnung dorthin ziehen, wenn sie keinen angemessenen Wohnraum finden (HMSI 2017a: 272). Diese Herausforderung betrifft auch Menschen mit kognitiven Einschränkungen und ist nicht nur in den angespannten Wohnungsmärkten im Süden des Landes, sondern in allen Teilen Hessens anzutreffen.

Für Menschen mit Behinderung ist die Barrierefreiheit im und am Gebäude sowie ein barrierefrei gestaltetes Wohnumfeld mit guter Infrastrukturanbindung zentrale Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Wohnen inmitten der Gesellschaft. Um dem Ziel der Inklusion näher zu kommen, müssen mehr Wohnungen **barrierefrei** zugänglich und trotzdem **bezahlbar** sein. Viele Menschen mit Behinderung sind von Transferleistungen und Mieten innerhalb der **KdU-Grenzen** abhängig. Zudem sind sie auf eine **behindertengerechte Ausstattung** angewiesen. Auf dem Wohnungsmarkt werden hierbei die **schwammigen Begriffe** „Barrierefreiheit“, „Barrierearm“, „Behindertengerecht“⁶, „Seniorengerecht“ zumeist synonym verwendet, was sie aber nicht sind und die Wohnungssuche erschwert. Unterschiedliche Haushaltskonstellationen, ob als Singlehaushalt, mit der eigenen Familie oder in der Wohngemeinschaft, erfordern dementsprechend ein differenziertes Angebot verschiedener barrierefreier Wohnungstypen und -größen.

Bei der Wohnungssuche erfahren Menschen mit Behinderung **Stigmatisierung** und treffen auf **Vorurteile**. Von Seiten der Vermieter*innen besteht oft die Sorge vor „kompensierenden Hilfestellungen“⁷ (Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020) und notwendigen Umbaumaßnahmen bei Bestandswohnungen (AdiNet Nordhessen 2020). Zugleich besteht die Sorge, ob Mieter*innen mit Behinderung ausreichend finanziell abgesichert sind. Solche Vorurteile führen zu Unsicherheit und einer ablehnenden Haltung bei den Vermieter*innen. **Lange Suchzeiten** bewirken, dass die Betroffenen aufgeben und in der stationären Einrichtung oder bei den Eltern verbleiben.⁸

Die Kommunen sind oft sehr sperrig, wenn es um die KdU für Menschen geht, die barrierefreien und infrastrukturell gut angebundenen Wohnraum suchen. Hier werden die Hürden sehr hoch gelegt, es fehlt das Verständnis und die Bereitschaft, gemeinsam auf Augenhöhe Lösungen zu finden.

⁶ Eine Definition der Barrierefreiheit findet sich hier: https://www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de/DE/Ueber-Uns/Definition-Barrierefreiheit/definition-barrierefreiheit_node.html und zu der betreffenden DIN-Norm 18040-2 hier: <https://nullbarriere.de/din18040-2.htm>

⁷ Dies bezeichnet das Vorurteil von Vermieter*innen gegenüber Menschen mit Behinderung, dass hier zusätzliche Hilfestellungen geleistet werden müssen, wie beispielsweise häufigere unterstützende Handwerksdienste, weil z.B. die Glühbirne nicht allein gewechselt werden kann oder Ähnliches.

⁸ Alle Zitate in den orangenen Kästen entstammen der Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020. Sie wurden sprachlich geglättet.

JUNGE ERWACHSENE / JUGENDLICHE (STATIONÄRE JUGENDHILFE)

Jugendliche und junge Erwachsene, die eine stationäre Unterbringung verlassen, d.h. aus einer Wohngruppe oder Pflegefamilie ausziehen, werden auch als Care Leaver bezeichnet. In der Regel müssen Care Leaver den Übergang in eine eigene Wohnung bereits mit 18 Jahren bewältigen, deutlich früher als junge Erwachsene, die ihr Elternhaus in Deutschland durchschnittlich mit 24 Jahren verlassen (AGJ 2014). Als Schüler*in oder Berufseinsteiger*in verfügen sie über keine oder nur **geringe Einkünfte** und sind auf bezahlbare Mietwohnangebote angewiesen. Zudem haben sie zumeist **kein stabiles privates Netzwerk**, welches sie finanziell (Mietbürgerschaft/Kaution) aber auch mit **Erfahrung** bei der Wohnraumsuche als junge Mieter*innen unterstützen und begleiten kann. In der Übergangsphase der Care Leaver in das selbstständige Wohnen kommt es **zu bürokratischen Hürden bei der Kostenübernahme** durch den Wechsel vom Jugendamt zum Jobcenter (IGfH 2018:1 ff).

Neben der Anforderung an **bezahlbaren Wohnraum**, erfahren viele Care Leaver auf dem Wohnungsmarkt **Vorurteile** oder **Diskriminierung aufgrund der sozialen Herkunft** und ihres **sozioökonomischen Status**. Zudem sind sie durch ihren **Ausbildungs- oder Arbeitsplatz** in ihrer Wohnortsuche häufig an größere Städte gebunden.

*Kleine Wohnungen werden oft an Studierende oder junge Menschen vergeben, bei denen die Eltern für die Miete bürgen. [...] Es gibt nur wenige Vermieter*innen die jungen Erwachsenen aus 'Heimerziehung' eine Chance geben.*

*Die Klient*innen sind in der Regel an die Sätze des Jugendamts oder im Anschluss an die Sätze des Sozialamts gebunden. Diese stimmen nicht mehr mit dem Wohnungsmarkt überein.*

*Als zuverlässige*r Mieter*in angesehen zu werden, obwohl das Amt zeitweise oder teilweise die Miete bezahlt.*

PSYCHISCH ERKRANKTE

Menschen mit einer psychischen Erkrankung sind auf dem Wohnungsmarkt stark von Ausgrenzung betroffen.

Laut einer Studie des Paritätische Gesamtverbands sind stabilisierte Patient:innen in der Wohnungssuche durch **mangelnde finanzielle Möglichkeiten** zumeist stärker eingeschränkt als durch ihre psychische Erkrankung. Die Abhängigkeit von Sozialleistungen wurde als ein zentraler sich negativ auswirkender Faktor benannt (Paritätische Gesamtverband 2017: 5 ff). **Stigmatisierung** und **bestehende Vorurteile** in der Gesellschaft gegenüber psychisch erkrankten Menschen verstärken die Unsicherheit und eine **ablehnende Haltung vieler Vermieter*innen**, hinzu kommen häufig **bürokratische Hürden** im Vermittlungs- und Vermietungsprozess. Die Offenlegung der Betreuungs- oder aktuellen Wohnsituation in Form der bisherigen Adresse verschlechtern die Chance bei der Wohnungssuche. Aufgrund des Wohnraum Mangels stehen psychisch erkrankte Menschen in einer **Konkurrenzsituation** mit nicht psychisch erkrankten Wohnungsinteressenten, die sie nicht gewinnen können (Caritas o.J.).

Das mangelnde Angebot an bezahlbaren Wohnungen und die **soziale Ausgrenzung** auf dem Wohnungsmarkt führen dazu, dass oft nur Wohnraum in **benachteiligten Wohnvierteln** gefunden wird. Zudem entsprechen die Wohnungen oft nicht den individuellen Bedürfnissen oder weisen **unzureichende Wohnstandards** auf (Paritätische Gesamtverband 2017: 6).

*Chronisch psychisch kranke Menschen haben es auf dem freien Wohnungsmarkt mit erheblichen Vorurteilen seitens von Vermieter*innen zu tun. Angeboten werden häufig Wohnungen in unattraktiven Lagen oder Häusern, in denen sich Sozialfälle sammeln. Deshalb sind die Klient*innen häufig darauf angewiesen in Trägerwohnungen zu bleiben.*

Ein Kampf gegen bestehende Vorurteile und zu wenig geeignete Wohnangebote.

*Psychische Erkrankung weckt Unsicherheiten bei Vermieter*innen. Es fehlen Erfahrungen im direkten Kontakt von beiden Seiten.*

Ältere psychisch Kranke benötigen engmaschige Betreuung im eigenen häuslichen Umfeld.

Überhaupt freien bezahlbaren Wohnraum zu finden. Freier Wohnraum steht heutzutage nicht mehr in der Zeitung.

MENSCHEN MIT BESONDEREN SOZIALEN SCHWIERIGKEITEN (§67FF. SGB XII): HAFTENTLASSENE UND WOHNUNGSLOSE

Wohnungslose Menschen zählen juristisch ebenso wie Straftentlassene zu Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Beide Gruppen sind im selben Maße von Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum und Benachteiligung bei der Wohnraumsuche betroffen.

In Hessen existiert bislang keine Wohnungsnotfallstatistik. Rückschlüsse zur Gesamtzahl wohnungsloser Menschen lassen sich allein aus der freiwilligen Stichtagserhebung der Liga Hessen ziehen (2018, 2020). Demnach haben am Stichtag (27. Februar 2020) rund 3.460 Personen die teilnehmenden Dienste und Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe der Liga-Verbände in Anspruch genommen. Durch die wiederholten Erhebungen ließ sich eine (absolute) Zunahme junger Menschen sowie eine verfestigte Wohnungslosigkeit bei älteren Menschen über 65 Jahren ablesen. Auch viele Haftentlassene sind nach ihrer Entlassung aufgrund fehlenden bezahlbaren Wohnraums und Benachteiligung bei der Wohnungssuche von Wohnungslosigkeit bedroht. Die Beschaffung von Wohnraum ist mit die größte Herausforderung bei der Wiedereingliederung und die Gefahr der Wohnungslosigkeit gefährdet die Resozialisierung. In der Übergangsphase aus dem Gefängnis erhalten Haftentlassene im Rahmen eines Übergangsmanagements eine Begleitung und Informationszugang zu Wohnraumangeboten. Das geringe Angebot an adäquaten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch für viele Haftentlassene ebenso wie Wohnungslose nur schwer bis gar nicht zugänglich. **Persönliche und bürokratische Hürden, Vorbehalte durch die Vermieter*innen** sowie die **Finanzierung der Wohnung** sind bei der Vermittlung die größten Hindernisse.

Straftentlassene und wohnungslose Menschen sind bei der Finanzierung des Wohnraums zu meist auf die Kostenübernahme des Jobcenters angewiesen, d.h. die Wohnung muss KdU-kompatibel sein. Zugleich bestehen Probleme bei der fehlenden Zuständigkeit des Jobcenters, da oftmals der künftige Wohnort noch nicht geklärt ist.

Brüche in der Biografie, fehlende Einkommensnachweise, Schufa-Einträge, Räumungsklagen in der Vorgeschichte und **multiple Problemlagen** verstärken **Vorurteile und Stigmatisierung** von Vermieter*innen gegenüber den Wohnungsbewerber*innen. Während für wohnungslose Menschen bereits der **Zugang zu Informationen** und ein **fehlendes soziales Netzwerk** die ersten Hürden bei der Wohnraumsuche darstellen, ist für Haftentlassene eine **neutrale Kontaktaufnahme** und die Chance, sich persönlich vorzustellen, im Vorfeld ihrer Haftentlassung erschwert. Lange Vermittlungszeiten können **Selbstwertgefühle** und das **Selbstdarstellungsvermögen beeinflussen**, eine geringe Frustrationstoleranz führt bei vielen Absagen zu Resignation und kann die Gefahr der Rückfälligkeit in die Delinquenz erhöhen. **Fehlende Mindeststandards** bewirken zudem, dass den Klient*innen Wohnungen angeboten werden, die eigentlich aufgrund ihrer Mängel nicht vermietbar sind.

Bezahlbaren Wohnraum finden, der den Bestimmungen des ALG II oder Grundsicherung entspricht. Wir hatten jetzt auch den Fall, dass nur die Nebenkosten zu teuer waren. Die Wohnungen sind oft in einem schlechten Zustand, dadurch sind die Energiekosten zu hoch.

Günstigen Wohnraum zu finden, trotz Verschuldung, betrifft 90 Prozent unseres Klientel.

Ab dem Tag der Haftentlassung müssen sie viele Probleme bewältigen... Überforderung ist vorprogrammiert!

*Fehlende Akzeptanz von Vermieter*innen bei Transferleistungsempfänger*innen und Schulden als Ausschlusskriterium bei Wohngenossenschaften.*

Weitere Problematiken sind die Bürokratie der Grundsicherung, Sprach- oder weitere Verständnisprobleme und Überforderung mit den gestellten Anforderungen an die Fähigkeiten (Verständnis, Medienkompetenz, Internet-Zugang, E-Mail Adresse).

GEFLÜCHTETE

Von Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum sind in Hessen im besonderen Maße auch geflüchtete Personen und Familien betroffen. Gerade in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten, wie in Frankfurt am Main oder im Main-Kinzig-Kreis, verweilen auch anerkannte Personen oftmals lange Zeit in Gemeinschaftsunterkünften, da sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden (hfr 2018).

Eine Studie des Hessischen Ministerium für Soziales und Integration (HMSI 2018) zeigt, dass ein Teil der Geflüchteten aufgrund der besseren **Infrastruktur**, diverser Angebote und **Arbeitsmöglichkeiten** in einer größeren Stadt wohnen möchte. Auch aufenthaltsrechtliche Gründe spielen hier eine Rolle. Kleinere Orte kommen eher aufgrund weniger angespannter Wohnungsmärkte in Betracht. Auf den ohnehin angespannten Wohnungsmärkten konkurrieren die geflüchteten Menschen zumeist um die **bezahlbaren und kleineren Wohnungen**, da viele von ihnen von Transferzahlungen abhängig sind. Menschen mit Migrations- und Fluchthintergrund sind auf dem freien Wohnungsmarkt im besonderen Maße von **Diskriminierung, Vorurteilen und Ablehnung** durch Vermieter*innen betroffen.

Neben dem geringen bezahlbaren Wohnungsangebot stellen zudem **fehlende Sprachkenntnisse** sowie **rechtliche und bürokratische Auflagen** große Hürden für die zugewanderten Familien und Einzelpersonen dar. Der unzureichende **Zugang zu Informationen** und fehlende Netzwerke werden ebenso als Hindernisse bei der Wohnraumsuche erkannt (HMSI 2018). Gerade Geflüchtete sind von **illegaler Vermietung** oder **fehlenden Mindeststandards** bei der privaten Wohnraumvermietung betroffen, da ihnen teilweise Informationen und Kenntnisse fehlen. Dies bewirkt häufig eine gewisse Resignation in Bezug auf die Wohnungssuche. Das Ziel „Hauptsache eine Wohnung“ führt zu Defiziten bei Anbindung, Zugang zur Infrastruktur und Wohnqualität.

*Klient*innen müssen aus aufenthaltsrechtlichen Gründen eine Wohnung in der Großstadt bzw. im Ballungsgebiet finden, wo viel zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht und sie mit Gutverdienenden und Wochenendheimkehrenden konkurrieren müssen.*

*Neben rassistischer Diskriminierung sind Vermieter*innen zum Teil von den kurzfristig gültigen Aufenthaltspapieren abgeschreckt.*

Der Zugang zu Wohnungsangeboten ist sprachlich erschwert. Die Kontaktaufnahme per Mail und Anruf ist oft nur mit Hilfe möglich.

MENSCHEN MIT SUCHTERKRANKUNG

Suchterkrankungen sind, im Gegensatz zu anderen chronischen Erkrankungen, eindeutig negativ konnotiert. Die Gründe für eine Abhängigkeitskrankheit sind jedoch vielfältig, und Suchterkrankungen gehen häufig multiple Problemlagen voraus (HMSI 2016:123). Laut der Deutschen Rentenversicherung waren im Jahr 2015 besonders viele Suchterkrankte von beruflichen Problemlagen wie z. B. Arbeitslosigkeit (HMSI 2017:101) betroffen. Zwei von drei stationären Suchtrehabilitationen (n = 2.263 Anträge) entfielen im Jahr 2015 auf eine Alkohol- und Medikamentenabhängigkeit, ein Drittel auf eine Drogenabhängigkeit (HMSI 2017:98). In Hessen existiert ein gut ausgebautes Netz unterschiedlicher Suchthilfeangebote (HMSI). In 41 Einrichtungen standen 887 stationäre Plätze für abhängigkeitskranke Menschen in Hessen zur Verfügung (HMSI 2017: 108).

Mit der stationären Entwöhnungsbehandlung soll eine gesundheitliche und soziale Stabilisierung erreicht werden. Eine besondere Bedeutung kommt nach einer Entlassung dem Wohnraum in einem **stabilen und gesicherten Wohnumfeld** zu, um einem Rückfall entgegenzuwirken. Da aufgrund von multiplen Problemlagen nur ein geringer Anteil erwerbstätig ist, muss der Wohnraum zudem **KdU-kompatibel** sein. Zum einen bestehen Vorurteile potenzieller Vermieter*innen gegenüber Transferleistungsbezieher*innen. Zum anderen treffen die Wohnungssuchenden aufgrund der negativen Konnotation von Suchterkrankungen häufig auf **Vorurteile** und **Stigmatisierung**. Auch persönliche Hürden, wie negative **Schufa-Einträge**, **gebrochene Erwerbsbiografien** oder **große Unsicherheit und Angst** vor Zurückweisung, erschweren die Wohnungssuche. Bei der Wohnungssuche und Kostenübernahme **fehlen Mindeststandards**, was zumutbarer Wohnraum ist.

Ziel ist es Wohnraum zu finden, in dem eine Inklusion in die Gesellschaft möglich ist und man an den eigenen Zielen weiterarbeiten kann.

Besondere Schwierigkeit ist es, Wohnraum außerhalb von sozialen Brennpunkten zu finden.

Mit der Suchterkrankung und dem geringen Einkommen überhaupt in die Situation zu kommen, eine Wohnung besichtigen zu dürfen, so dass wenigstens die Hoffnung nicht gleich im Keim erstickt wird.

KLIENTINNEN AUS FRAUENHÄUSERN

Frauenhäuser bieten Frauen und deren Kindern Hilfe vor häuslicher Gewalt, Beratung und eine vorübergehende Unterbringung. Die Flucht hierher ist für viele Frauen ein erster Schritt in ein gewaltbefreites Leben. Lange Aufenthaltszeiten und eine geringe Fluktuation führen seit einigen Jahren auch in Hessen schnell zu einer Vollbelegung der Frauenhäuser. 2017 sind demnach 2.697 Frauen (2016: 2.793) wegen Überfüllung in Hessen nicht mehr aufgenommen worden (Drucksache 20/333). Der Nachfrage standen im Jahr 2018 insgesamt 314 Zimmer in 31 hessischen Frauenhäuser gegenüber (LAG Hessen 2019). Auch Schutzwohnungen (neutrale Meldeadresse) als Hilfestellung zum Übergang in eine eigene Wohnung, sind von hohen Verweildauern und Vollbelegung betroffen. Fehlender adäquater und bezahlbarer Wohnraum geht zu Lasten der Aufnahmekapazität der Frauenhäuser (LAG Hessen 2019).

Für alleinerziehende Frauen mit Kindern sind bei der Wohnraumsuche das **Wohnumfeld** und die **Erreichbarkeit von Infrastruktur** (z.B. Schulen, Kitas) von hoher Bedeutung, ebenso wie die **Bezahlbarkeit** des Wohnraums. Viele Klientinnen verfügen nur über **begrenzte finanzielle Möglichkeiten** und sind zumeist auf die Übernahme der Miete durch das Job-Center angewiesen. Auf dem Wohnungsmarkt erfahren sie Benachteiligung aufgrund von **Stigmatisierung** und **Vorurteilen**. Ebenso führen Merkmale wie ein Migrationshintergrund häufig zu **Diskriminierung** der Klientinnen. Bei geflüchteten Frauen erschweren **bürokratische Hürden**, wie die **Wohnsitzauflagen**, den Übergang nach einem Frauenhausaufenthalt in eine eigene Wohnung.

Bezahlbarer Wohnraum ist zunehmend von extrem schlechter Qualität, was von den Kostenträgern aber nicht nachgeprüft und bemängelt wird.

*Die meisten Vermieter*innen lehnen bereits Hartz-IV Bezieher*innen ab. Wenn dann noch klar wird, dass es sich um eine junge alleinerziehende Frau handelt, gibt es keinerlei Bereitschaft. Vorurteile scheinen hier die größte Herausforderung zu sein.*

Bezahlbarer Wohnraum mit guter Infrastrukturanbindung, die es den Frauen ermöglicht, ihr eigenständiges Leben mit ihren Kindern gut zu bewältigen.

ALTENHILFE

Die Altenhilfe umfasst die zunehmend wachsende Nachfragegruppe der Senior*innen ab 65 Jahren. Laut einer bundesweiten Erhebung der Wohnsituation leben neun von zehn Senior*innen in ihrer Bestandswohnung (IWU 2016: 28 ff nach BBSR 2011)⁹. Lange Verweildauern in der eigenen Wohnung verdeutlichen, dass die Herausforderung des altengerechten Wohnens ohne eine Anpassung der Bestandswohnungen nicht gelöst werden kann. Dieser Befund wird durch das geringe Umzugsverhalten bei Senior*innen gestützt. Nur in der Altersgruppe ab 85 Jahren wird eine zunehmende Umzugsfrequenz erfasst, was auf externe Erfordernisse, wie den Eintritt eines Pflegefalls, schließen lässt (ebd.).

Die physischen Mobilitätseinschränkungen im voranschreitenden Alter führen zu veränderten Bedarfen und Anforderungen an den Wohnraum und das Wohnumfeld. Gerade wenn es um die angestammte Wohnung geht, sind meist bauliche Maßnahmen zum **Abbau von Barrieren** erforderlich (Treppen, Türschwellen, Hilfestellungen im Bad, etc.). Im Wohnumfeld sind der **Zugang zu sozialer Infrastruktur**, insbesondere zu Pflege- und Betreuungsleistungen, sowie die **Erreichbarkeit** von Infrastrukturen zur Aufrechterhaltung der eigenen Haushaltsführung und von sozialen Kontakten entscheidend. Die Gefahr einer **zunehmenden Altersarmut**, bedingt durch den verbreiteten Niedriglohnsektor, massive Rentenkürzungen bei zugleich steigenden Lebenserhaltungskosten, verschlechtert die Situation der Senior*innen auf dem Wohnungsmarkt. Barrierefreier Wohnraum im Neubau ist zumeist nicht bezahlbar und Anpassungen der Bestandswohnungen sind mit **finanziellen und bürokratischen Hürden** verbunden. Wenn Senior*innen in Wohnungen, die ihren Bedürfnissen nicht angemessen entsprechen, ohne Zugang zu den erforderlichen Infrastrukturen und Einbindung in ein soziales Umfeld „festsitzen“, kann das zu **Einsamkeit** und mitunter **zunehmender Verwahrlosung** führen.

Es erfordert unbürokratische Hilfestellungen, in Bezug auf Pflege, Einkauf, Reinigung und deren Bezahlung bereits im Vorfeld der Pflegeversicherung.

Nach unserer Wahrnehmung wird stationäre Dauerpflege erst dann in Anspruch genommen, wenn die ambulante Versorgung sowohl finanziell als auch fachlich die Grenzen erreicht hat. [...] Wir nehmen Menschen aus häuslicher Situation manchmal auf, die in schlechtem pflegerischem Zustand und stark vereinsamt waren.

⁹ Vier Prozent leben dabei in Wohnheimen ohne eigene Haushaltsführung, weitere vier Prozent leben in Wohnheimen mit eigener Haushaltsführung, selbstorganisierten Wohngemeinschaften oder Pflegewohngruppen.

Ein längerer Verbleib in der Wohnung ist wesentlich davon abhängig, ob die Pflegepersonen mit ihrer Aufgabe nicht allein gelassen werden oder sich so fühlen. [...] Es gibt Angehörige, die mit dem 'Verwaltungsakt' überfordert sind. Pflegekassen müssen pro aktiv Beratungsleistung vor Ort anbieten. [...] Ich bin sicher, dass ein 'gesteuerter Prozess' ab einem Alter von 65 Jahren nicht nur wertschätzend an der Generation der älter werdenden Bevölkerung ist, sondern auch erhebliche Gelder spart oder sie zielgerichteter einsetzt.

Umbaukosten sind zu hoch, trotz finanzieller Unterstützung der Pflegeversicherung und des Lahn-Dill-Kreises.

3.2 Ergebnisse

3.2.1 Teilnahme an der Befragung, Beschreibung der Stichprobe

Von den insgesamt 360 geöffneten Fragebögen konnten 46 nicht in der Auswertung berücksichtigt werden, da diese nicht ausreichend beantwortet wurden. In die Auswertung fließen daher 314 Fragebögen ein, von denen 43 die separaten Fragen zur Altenhilfe ausgefüllt haben¹⁰. Die Einrichtungen lassen sich anhand der Größe unterscheiden. Mit knapp 45 Prozent bzw. 121 der 271 Einrichtungen (ohne Altenhilfe) entfällt der größte Anteil auf Einrichtungen mittlerer Größe (bis zu 50 Klient*innen). An der Umfrage haben 88 große Einrichtungen (bis zu 250 Klient*innen) teilgenommen, gefolgt von 43 kleinen Einrichtungen, in denen bis zu 10 Personen gleichzeitig leben. 12 Einrichtungen zählen zu den sehr großen Einrichtungen mit bis zu 1.900 Klient*innen, zu denen insbesondere Einrichtungen für Geflüchtete zählen. Einige Einrichtungen sind für Menschen mit Behinderung, der Rest steht für verschiedene Zielgruppen: Hier liegt die Größe eher zwischen 270 bis 650 Klient*innen. Bei der Altenhilfe sind es größtenteils große Einrichtungen, aber auch etliche Häuser mit bis zu 50 Klient*innen, die den Fragebogen beantwortet haben. Hier sind fast keine kleinen oder sehr großen Einrichtungen vertreten. Diese Unterscheidung in einzelne Einrichtungsgrößen ist auch deshalb relevant, da hinter den Antworten der einzelnen Einrichtungen eine unterschiedliche Zahl von Personen steht. Die 271 Einrichtungen stehen für insgesamt 20.735 Klient*innen, was circa 0,3 Prozent der Einwohner*innen Hessens entspricht. In den 43 Einrichtungen der Altenhilfe leben insgesamt 3.814 Bewohner*innen.

314 Fragebögen konnten ausgewertet werden

Die räumliche Verteilung der Einrichtungen ist überwiegend analog zur Bevölkerung: Über die Hälfte der Einrichtungen liegt im Regierungsbezirk Darmstadt, ein Viertel im Regierungsbezirk Kassel und 18 Prozent sind im Regierungsbezirk Gießen zu verorten. Damit weist die Verteilung der Einrichtungen nach Regierungsbezirken fast dieselbe Verteilung auf wie die allgemeine Bevölkerung. In der Untergruppe der Altenhilfe befindet sich mehr als die Hälfte der Einrichtungen im Regierungsbezirk Darmstadt, etwa ein Viertel im Regierungsbezirk Kassel und nur ein geringer Anteil im Regierungsbezirk Gießen. Da sich der Fragebogen für die Einrichtungen der Altenhilfe von den anderen unterscheidet, wird dieser getrennt ausgewertet und weiter unten dargestellt.

Repräsentative räumliche Verteilung

Fast alle Zielgruppen der Studie sind über die Zahl der teilnehmenden Einrichtungen gut abgebildet: Auf die Einrichtungen der meisten Zielgruppen entfiel jeweils ein prozentualer Anteil zwischen 10 und 15 Prozent an der Befragung (siehe Abb. 7). Den geringsten Anteil machen Frauenhäuser mit 4 Prozent aus, gefolgt von Einrichtungen für Suchterkrankte mit 8 Prozent. Die meisten Fragebögen wurden von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung (19 %) sowie von Einrichtungen für junge Erwachsene bzw. Jugendliche ausgefüllt (stationäre

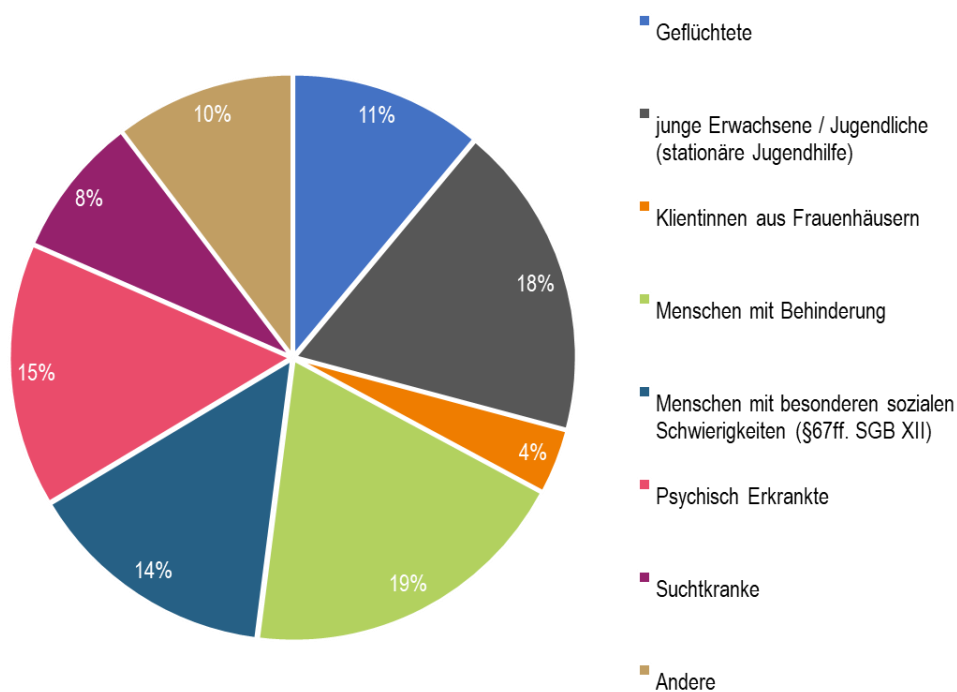
Frauenhäuser und Einrichtungen für Suchterkrankte am geringsten vertreten

¹⁰ Bei der Beantwortung der einzelnen Fragen haben jeweils zwischen 20 bis 30 Prozent der Einrichtungen keine Angabe gemacht.

Jugendhilfe; 18 %). Zur Kategorie „Andere“ wurden alle Freifeldeingaben gezählt (10 %), hierunter fallen beispielsweise eine Einrichtung für junge Mütter (Mutter-Kind-Haus), für Schwangere oder für „Frauen in allen Lebenslagen“. Auch Einrichtungen für wohnungslose Menschen, für Menschen, die an HIV oder Aids erkrankt sind, für psychisch erkrankte Geflüchtete oder „allein reisende geflüchtete Frauen und ggf. ihre Kinder“ sind dieser Kategorie zugeordnet.

Gleichzeitig ist zu bedenken, dass je nach Größe der Einrichtung auch eine unterschiedlich große Anzahl an Klient*innen durch einen einzelnen Fragebogen abgedeckt wird. Im Rahmen der Auswertung wird überwiegend die Zahl der Einrichtungen herangezogen. Wie schon beschrieben, weisen insbesondere Einrichtungen für Geflüchtete und für Menschen mit Behinderung eine hohe Anzahl an Klient*innen auf. Einrichtungen für Suchtkranke und Frauenhäuser haben insgesamt den geringsten Anteil an Klient*innen aufgewiesen.

Abb. 7 Teilgenommene Einrichtungen nach Zielgruppen



Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

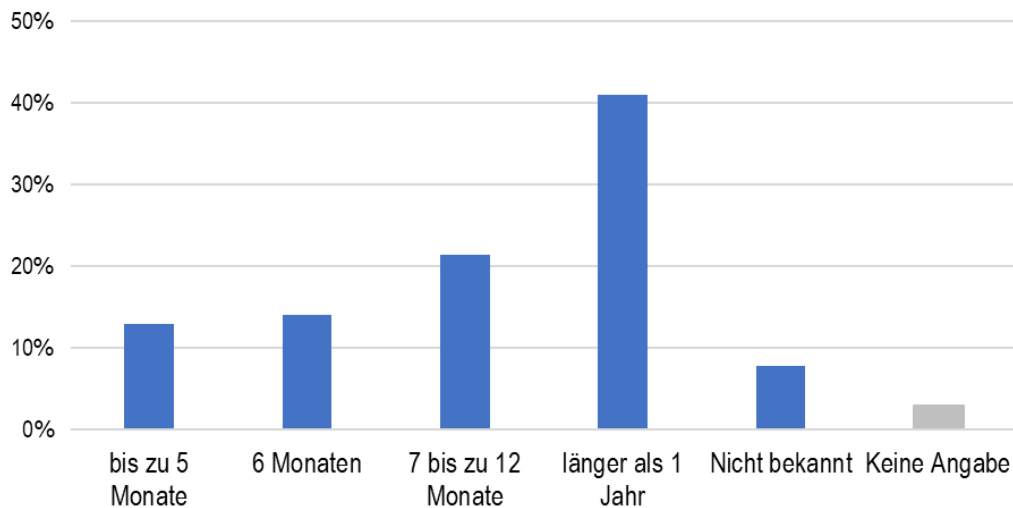
3.2.2 Auszug, Verselbständigung und Verlassen der Einrichtung

Im Durchschnitt verlassen jährlich mehr als **4.000 Menschen** die befragten stationären Einrichtungen. Nicht alle Personen werden dabei zu Nachfrager*innen auf dem Wohnungsmarkt. Jede zehnte Einrichtung gab an, dass circa die Hälfte der Klient*innen über eigenen Wohnraum verfügt. In jeder fünften Einrichtung steht lediglich 10 Prozent der Fälle beim Verlassen der stationären Einrichtung dauerhaft Wohnraum (Miete, Eigentum) zur Verfügung, in den sie einziehen können.

Doch nicht alle Klient*innen verfügen über dauerhaften Wohnraum, in den sie zurückkehren können: Abb. 8 zeigt: 41 Prozent der Einrichtungen gaben an, dass ihre Klient*innen durchschnittlich länger als ein Jahr benötigen, um eine Wohnung zu finden. Jeder vierten Einrichtung zufolge finden ihre Klient*innen innerhalb von sechs Monaten eine eigene Wohnung, in jeder Fünften werden sieben bis zwölf Monate benötigt. Hierbei fehlt anscheinend insbesondere im Regierungsbezirk Darmstadt – und damit vor allem in den Ballungsräumen – geeigneter Wohnraum. Von den Einrichtungen in diesem Regierungsbezirk gaben 56 Prozent der Häuser an, dass die Klient*innen länger als ein Jahr für die Wohnungssuche brauchen. In den Regierungsbezirken Gießen und Kassel ist es dagegen nur jedes fünfte Haus. Über 40 Prozent finden hier in den ersten sechs Monaten eine Wohnung.

In jeder vierten Einrichtung suchen Klient*innen länger als ein Jahr nach einer Wohnung

Abb. 8 „Wie lange brauchen Klient*innen durchschnittlich, um eine Wohnung zu finden?“



Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

Diese langen Zeiträume der Wohnungssuche haben Folgen: Aufgrund mangelnden Wohnraums können im Jahr durchschnittlich **3.952 Klient*innen nicht entlassen** werden. Das bedeutet, dass fast doppelt so viele Menschen stationäre Einrichtungen verlassen könnten, wenn es genügend Wohnraum gäbe. Diese Zahl entspricht 19 Prozent aller Klient*innen der befragten Einrichtungen. Bei sieben Einrichtungen für Geflüchtete und einer Einrichtung für Suchtkranke wurden mehr als 100 Personen angegeben. Es handelt sich dabei um große und

22 Prozent bleiben aufgrund fehlenden Wohnraums länger als 1 Jahr in der Einrichtung

sehr große Einrichtungen, bei denen der Großteil der Klient*innen zwei bis fünf Jahre in der Einrichtung lebt. Alle liegen im Regierungsbezirk Darmstadt.

Ein Fünftel der Einrichtungen gab zudem an, dass ihre Klient*innen durchschnittlich länger als ein Jahr **zusätzlich** in ihren stationären Einrichtungen verweilen, weil kein adäquater Wohnraum zur Verfügung steht. Bei über einem Drittel der Einrichtungen müssen die Klient*innen noch bis zu 6 Monate **zusätzlich** in den Einrichtungen bleiben, bei 16 Prozent sind es sieben bis zu zwölf Monate. Differenziert nach Regierungsbezirken ergibt sich hier ein ähnliches Bild wie bei der Wohnungssuche: vor allem im Regierungsbezirk Darmstadt fehlt adäquater Wohnraum. Bei den Zielgruppen sind es besonders Geflüchtete, die aufgrund von fehlendem Wohnraum noch länger in einer Einrichtung verweilen müssen. Zu einer zweiten Gruppe von Menschen, die besonders häufig länger in den Einrichtungen bleiben, da kein adäquater Wohnraum vorhanden ist, zählen Menschen mit Behinderung, psychisch Erkrankte und Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (§67ff. SGB XII). Die Herausforderungen der letztgenannten beiden Gruppen werden auch in den freien Kommentaren häufig erwähnt. Eine geringere verlängerte Verweildauer von bis zu sechs Monaten trifft vor allem auf die Gruppe der jungen Erwachsenen bzw. Jugendlichen (stationäre Jugendhilfe) zu.

Menschen mit einer psychischen Erkrankung haben es zusätzlich aufgrund ihrer Erkrankung schwer eine Wohnung zu finden. Die Vorurteile in der Gesellschaft sind immer noch groß.

Menschen mit Schulden bekommen keinen Wohnraum. Menschen, denen die Krankheit / Beeinträchtigung angesehen wird, erhalten keinen Wohnraum. Menschen ohne Arbeit bekommen keinen Wohnraum.

DAS VERLASSEN DER EINRICHTUNG KANN VIELFÄLTIGE FORMEN HABEN

Die Einrichtungen wurden auch danach befragt, welche Formen des Auszugs, der Verselbständigung oder des Verlassens der stationären Einrichtungen es gibt. Bei 20 Prozent der Einrichtungen ist es nur möglich, dass das Verlassen eine *stationäre Unterbringung mit Weiterbetreuung* (z. B. *betreutes Wohnen, Trägerwohnen o.ä.*)¹¹ nach sich zieht. Bei 11 Prozent der Einrichtungen ist nur das *Verlassen der stationären Unterbringung ohne Weiterbetreuung (selbstständige Wohnsituation)* möglich. 44 Prozent der Einrichtungen gaben beides an. Knapp ein Fünftel nutzte die freie Antwortmöglichkeit, um die möglichen Wohnformen nach einer stationären Unterbringung zu präzisieren und Weitere zu beschreiben. Hier wurden Gemeinschaftsunterkünfte, Alten- und Pflegeheime, Folgemaßnahmen oder eine andere stationäre Unterbringung

¹¹ kursiv: Formulierung der Antwortmöglichkeiten im Fragebogen

sowie der Hinweis zu zusätzlicher Anbindung an Beratungsstellen aufgezählt. In manchen Einrichtungen bleiben die Klient*innen auch bis zum Todesfall. An den Aufenthalt in einer stationären Einrichtung können sich auch eine Rehabilitations- oder Therapieeinrichtung sowie ein Krankenhausaufenthalt anschließen. Manche Klient*innen können in ihre Lebenssituation vor der Aufnahme zurückkehren, andere kommen bei Familienangehörigen oder Freund*innen unter.

3.2.3 Wohnraumsuche

Bei der Wohnungssuche konkurrieren benachteiligte Gruppen mit anderen Menschen um Wohnraum. Die Schwierigkeit, für benachteiligte Gruppen Wohnraum zu finden, zeigt sich auch darin, welche Wohnungen nachgefragt werden. Die meisten Einrichtungen (115) gaben bei der Befragung an, dass 80 bis 100 Prozent ihrer Klient*innen Wohnraum für einen Einpersonenhaushalt suchen. In circa 50 Einrichtungen suchen 20 bis unter 40 Prozent der Klient*innen nach einer Wohnung oder einem Haus für einen Zweipersonenhaushalt, in knapp 20 Einrichtungen sogar 40 bis unter 60 Prozent. Große Haushalte machen zumeist einen eher geringen Anteil mit weniger als 20 Prozent aus.

Der Großteil der Klient*innen sucht nach Wohnungen für kleine Haushalte

40 Prozent der Einrichtungen gaben an, dass die Mehrzahl der Klient*innen nach Wohnraum *im Ballungsgebiet bzw. in Städten ab 50.000 Einwohner*innen* sucht. Etwa jede vierte Einrichtung nannte für die Mehrzahl der Klient*innen eine *Wohnraumsuche in Kleinstädten*. Lediglich in 6 Prozent der Einrichtungen sucht die Mehrzahl im ländlichen Raum. Dies kann unter anderem auch daran liegen, dass im ländlichen Raum der prozentuale Anteil an Einrichtungen geringer ist. Etwa ein Viertel der Einrichtungen konnte keine Angabe zum Ort der Wohnungssuche machen, was aber auch daran liegen kann, dass gerade bei großen Einrichtungen dies nicht einheitlich erfasst wird.

Die Mehrzahl der Klient*innen sucht in Ballungsgebieten eine Wohnung

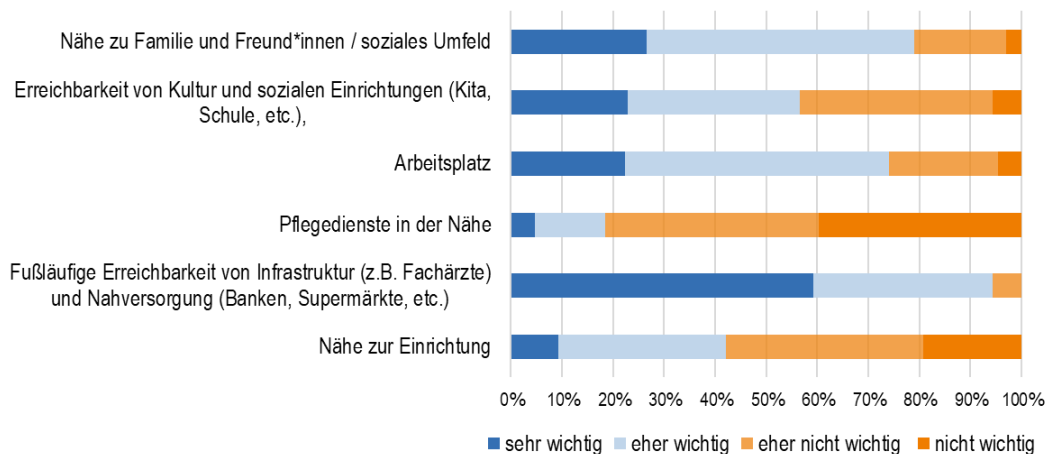
Bei der Wohnungssuche spielt die Nähe zur Einrichtung offenbar eine größere Rolle: Ein Drittel der Einrichtungen gab an, dass 80 bis 100 Prozent ihrer Klient*innen *in der Nähe (gleiche Gemeinde) der Einrichtung* bevorzugt Wohnraum suchen. Lediglich 22 Einrichtungen wiesen diesen Prozentanteil für einen bevorzugten Wohnort im gleichen Landkreis aus. Die meisten Menschen suchen dementsprechend in der Nähe der Einrichtung oder im gleichen Landkreis nach einer Wohnung. Weniger Klient*innen dagegen suchen den Einrichtungen zufolge in einem anderen Landkreis, im ganzen Bundesland oder außerhalb Hessens.

Die meisten Menschen suchen Wohnraum in der Nähe der Einrichtung

Betrachtet man die Anforderungen an das Wohnumfeld, so zeigt sich auch hier ein Schwerpunkt hinsichtlich der Nähe zur Einrichtung. Mit mehr als 40 Prozent wurde die *Nähe zur Einrichtung* als „sehr oder eher wichtig“ bewertet. Das wichtigste Kriterium an das Wohnumfeld ist jedoch, wie in Abb. 9 zu entnehmen, eine *fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur und Nahversorgung*. Hier gaben fast 60 Prozent „sehr wichtig“ und weitere 34 Prozent „wichtig“ an. Insgesamt bewerteten damit 94 Prozent der Einrichtungen, die in dieser Antwortkategorie eine Angabe machten, dies als einen wichtigen Aspekt. An zweiter Stelle steht die *Nähe zu Familie und Freund*innen und das soziale Umfeld*, diesen Aspekt beschrieben fast 80 Prozent als „sehr wichtig“ oder „eher wichtig“. Auch der *Arbeitsplatz* und die *Erreichbarkeit von Kultur*

und sozialen Einrichtungen sind laut Bewertung der Einrichtungen nicht zu unterschätzende Bedarfe für das Wohnumfeld. Weniger wichtig ist für die Klient*innen der befragten Einrichtungen hingegen, ob *Pflegedienste in der Nähe* vorhanden sind. Über 80 Prozent gaben hier „eher nicht wichtig“ oder „nicht wichtig“ an.

Abb. 9 „Welche Bedarfe haben Ihre Klient*innen an das Wohnumfeld?“ (Mehrfachnennung möglich)

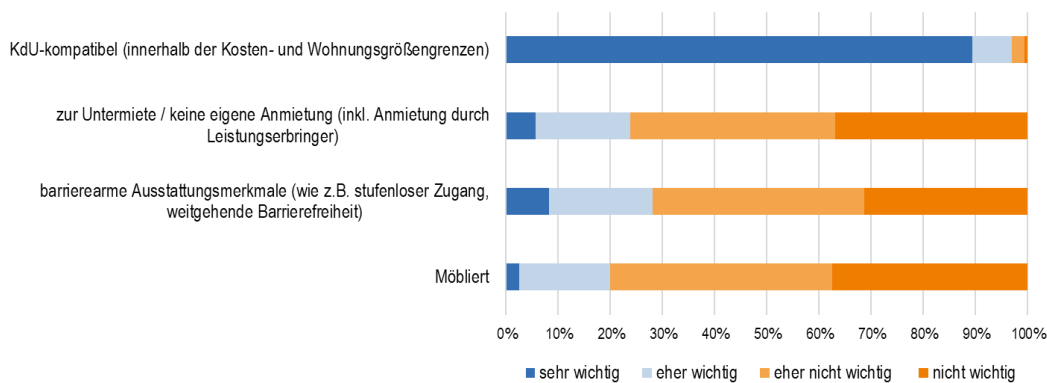


Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

KOSTENGÜNSTIGER WOHNRAUM WIRD AM HÄUFIGSTEN GESUCHT

In einer weiteren Frage wurden die Bedarfe der Klient*innen in Bezug auf den Wohnraum ermittelt. Abb. 10 „Welche Bedarfe haben Ihre Klient*innen an den Wohnraum?“ (Mehrfachnennung möglich) stellt dar, dass Wohnungen vor allem KdU-kompatibel sein sollten, also innerhalb der festgelegten, lokal variierenden Kosten- und Wohnungsgrößengrenzen liegen müssen. Über 96 Prozent der Einrichtungen, die bei dieser Antwortkategorie eine Angabe machten, erachteten dies als „sehr wichtig“ oder „eher wichtig“. Mit deutlichem Abstand folgen *Barrierearme Ausstattungsmerkmale*, die für immerhin fast 30 Prozent der Antwortenden einen „sehr oder eher wichtigen“ Aspekt bezeichnen. Circa drei Viertel der antwortenden Einrichtungen bewerteten das Merkmal *zur Untermiete bzw. keine eigene Anmietung (inkl. Anmietung durch Leistungserbringer)* eher nicht wichtig oder nicht wichtig sei. Für über 20 Prozent der Einrichtungen, die diese Frage beantwortet haben, spielt dieser Aspekt eine „sehr bis eher wichtige“ Rolle. Jede fünfte antwortende Einrichtung stufte eine *möblierte* Wohnung als „sehr oder eher wichtig“ ein.

Abb. 10 „Welche Bedarfe haben Ihre Klient*innen an den Wohnraum?“ (Mehrfachnennung möglich)



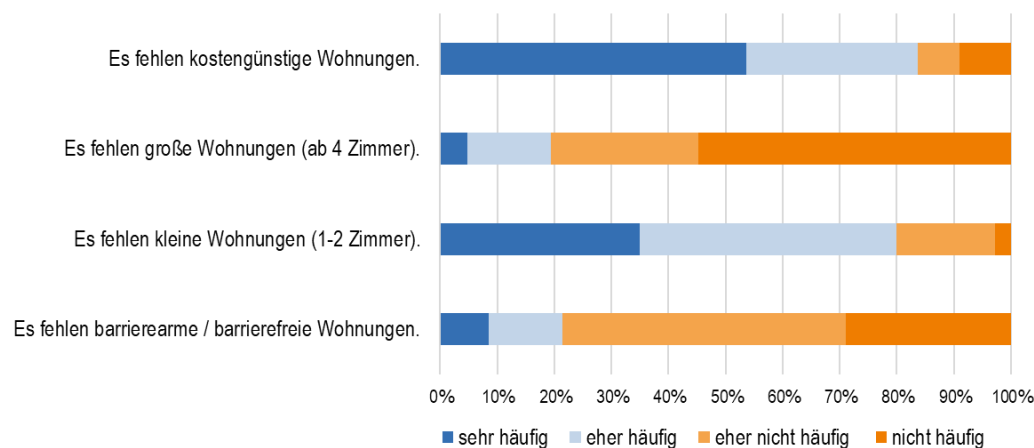
Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, eigene Darstellung

Den Klient*innen stehen nach Auskunft der Einrichtungen überwiegend bis zu 1.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen zur Verfügung. Etwa 3 Prozent der Klient*innen geben über 1.000 bis unter 1.500 Euro an. Ein knappes Drittel der Einrichtungen konnte diese Frage nicht beantworten. Damit zählt ein Großteil der Klient*innen zu den Personen mit den geringsten Nettoeinkommen in Deutschland (untere 15 Prozent) (IWO 2020).

Es fehlen kostengünstige und kleine Wohnungen

Ein geringes Haushaltseinkommen sowie die Notwendigkeit der KdU-Kompatibilität schränken die Wohnraumsuche ein. Wenn es um die Wohnraumsuche im Anschluss an einen stationären Aufenthalt geht, sind die **häufigsten** Gründe, weswegen die Klient*innen die Einrichtungen nicht verlassen können, fehlende kostengünstige Wohnungen (84 %) sowie fehlende kleine Wohnungen (80 %) (vgl. Abb. 11). Circa 80 Prozent gaben an, dass eine fehlende große Wohnung (eher) nicht häufig zu den Gründen gehört, warum Klient*innen das Verlassen der Einrichtung misslingt. Nur 19 Prozent sahen dies als wichtigen Grund an und antworteten hier mit „sehr häufig“ oder „eher häufig“. Auch barrierearme oder barrierefreie Wohnungen werden von knapp 80 Prozent nicht als die drängendste Herausforderung bewertet, dies betrifft allerdings auch nur einen Teil der befragten Zielgruppen. Auf der anderen Seite bedeutet dies nicht, dass gerade auch diese beiden Wohnungstypen immer in ausreichendem Maße vorhanden sind und in manchen Fällen gerade das Fehlen dieser für eine Verzögerung sorgt. Nur sind kleine und kostengünstige Wohnungen diejenigen, die offensichtlich am stärksten nachgefragt werden und am häufigsten fehlen. Dies zeigte sich bereits bei Frage nach der Größe der gesuchten Wohnung (s. Kapitel 3.2.3).

Abb. 11 "Welches sind die häufigsten Gründe, dass Klient*innen Ihre Einrichtung nicht verlassen können?" (Ranking)

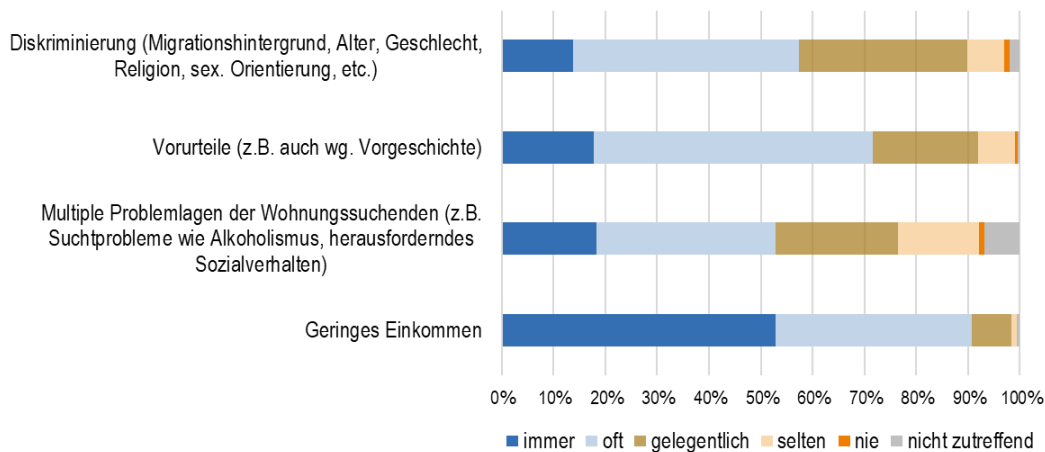


Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

HINDERNISSE UND HILFESTELLUNGEN

Ein zu *geringes Einkommen* stellt mit Abstand das größte Hindernis bei der Wohnungssuche dar (vgl. Abb. 12). Hier gingen insgesamt die meisten Antworten ein, ausgeschlossen wurde diese Kategorie nur im einstelligen Prozentbereich. Dies ist nicht überraschend, denn die finanzielle Lage eines Haushalts bestimmt die Auswahl der potenziell anzumietenden Wohnungen elementar mit. Über die Hälfte der antwortenden Einrichtungen gab an, dass dies „immer“ der Fall ist („oft“: 38 %, „gelegentlich“: 8%). *Multiple Problemlagen* (z. B. *Suchtprobleme wie Alkoholismus, herausforderndes Sozialverhalten*) werden von fast jeder fünften antwortenden Einrichtung als „immer“ auftretendes Hindernis genannt („oft“: 35 %, „gelegentlich“: 24 %). Über die Hälfte der Einrichtungen sieht in *Vorurteilen* ein „oft“ auftretendes Hindernis („immer“: 18 %, „gelegentlich“: 20 %). Für 44 Prozent der Antwortenden spielt *Diskriminierung* als Hindernis „oft“ eine Rolle („immer“: 14 %, „gelegentlich“: 32 %). Manche Einrichtungen merkten an, dass die Antwortkategorien bei ihnen nicht zutreffen, dass sie „nie“ auftreten wurde jedoch lediglich von vier Einrichtungen angegeben. Im Rahmen der offenen Antwortmöglichkeit, die 76 Einrichtungen nutzten, wurden noch weitere Hindernisse genannt, wie negative Schufa-Einträge, Verschuldung oder Schwierigkeiten bei der Kommunikation, Deutschkenntnissen oder Unsicherheit, sowie fehlende Barrierefreiheit. Andere Anmerkungen umfassten zum Beispiel auch eine „fehlende Person, die die Haftung übernimmt“, die (anzunehmend zu geringe) „Geschwindigkeit der Zusagemöglichkeit“ oder auch die „Ablehnung gegenüber einer Finanzierung vom Jobcenter“.

Abb. 12 „Welche Hindernisse begegnen Ihren Klient*innen bei der Wohnungssuche?“ (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

Die schon beschriebenen Hindernisse spiegeln sich auch in den Antworten zu weiteren Gründen, weshalb Klient*innen die Einrichtung nicht verlassen können, wider. Neben den oben schon beschriebenen häufigsten Gründen werden hier weitere Aspekte genannt, die vor allem auf einen selektiven Ausschluss von der Vermietung schließen lassen, der je nach Zielgruppe teilweise spezifisch ausgeprägt ist. Die wichtigsten Nennungen sind dabei ein negativer Schufa-Eintrag oder der Transferleistungsempfang sowie ein unklarer Aufenthaltsstatus. Auch Alleinerziehende oder Menschen mit Kindern finden den Einrichtungen zufolge schwerer eine Wohnung, ebenso wie sehr junge Menschen. Weiterhin werden eine Suchterkrankung, eine psychische Erkrankung oder eine Behinderung als Gründe für eine fehlende Bereitschaft der Vermieter*innen aufgeführt, diesen Personengruppen eine Wohnung anzubieten. Gerade geflüchtete Menschen sehen sich mehrfachen Problemlagen gegenüber: Häufig werden Wohnungen nicht an junge Menschen oder Alleinerziehende vermietet, bei Geflüchteten spielen laut den befragten Einrichtungen zusätzlich noch das Aussehen oder das Auftreten (sowie auch mangelnde Deutschkenntnisse) und damit teilweise vorherrschender struktureller Rassismus eine große Rolle. Was die räumlichen Einschränkungen angeht, so können Wohnsitzauflagen und Infrastrukturanbindung als zwei Seiten derselben Problematik gesehen werden: Beides nötigt Menschen dazu, in gut angebundenen Ballungsräumen Wohnraum zu suchen, in denen die Konkurrenz der Nachfrage groß ist – ohne die Möglichkeit, in eine andere Region ausweichen zu können.

Die Wohnungssuche der Klient*innen ist vor dem Hintergrund eines vorhandenen Hilfesystems zu sehen. So gaben die befragten Einrichtungen an, dass die Begleitung bei Terminen und Wohnungsbesichtigungen als Hilfsangebot der Einrichtungen überwiegend angeboten und in Anspruch genommen wird (vier von fünf antwortenden Einrichtungen gaben „immer“ oder „oft“ an). Auch die Kooperation, Vernetzung mit der Kommune oder der Wohnungsbau-gesellschaft wird häufig genutzt (knapp 60 Prozent der antwortenden Einrichtungen gaben „immer“ oder „oft“ an). Weitere genutzte Hilfsangebote sind die Vermittlung zu Beratungsstellen oder in trägereigenen Wohnraum und Umzugsmanagement.

Über den 'normalen' Wohnungsmarkt, haben die Jugendlichen kaum eine Chance, eine adäquate Wohnung zu bekommen, die der Größe und dem Preis entspricht.

*Viele Vermieter*innen lehnen Menschen mit Behinderung als Mieter ab. Bei gleichzeitigem Sozialhilfebezug, was bei einem sehr großen Anteil aufgrund des geringen Werkstattlohns der Fall ist, sind die Chancen eine Wohnung zu erhalten noch geringer.*

3.2.4 Altenhilfe

Da es sich bei der Altenhilfe nicht um einen Übergang von einer stationären Einrichtung in einen eigenen Wohnraum handelt, wurde diese Zielgruppe in einem gesonderten Fragebogen erfasst. Hierbei war für die Feststellung der Bedarfe dieser Gruppe insbesondere die Wohnsituation **vor** dem Einzug in die Einrichtung von Interesse. Daher sollte auch der Frage nachgegangen werden, ob Menschen schon vorzeitig in eine stationäre Einrichtung ziehen und ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen, da nicht ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum zur Verfügung steht. Für die Befragung wurden die Antworten von 43 Einrichtungen ausgewertet. Bei vielen Fragen konnte knapp die Hälfte der Einrichtungen offenbar keine Angaben machen. Bei der Frage danach, wie viele Bewohner*innen nicht in einer stationären Einrichtung leben müssten, wenn es ausreichenden passenden Wohnraum gäbe, konnten sogar über die Hälfte keine Auskunft geben.

In den Einrichtungen der Altenhilfe leben größtenteils Menschen mit einem Pflegegrad 3 und höher¹². Knapp zwei Drittel der Bewohner*innen weisen einen hohen Pflegegrad auf und sind sehr stark auf die Betreuung angewiesen. Etwa ein Viertel der Bewohner*innen in den Einrichtungen hat den Pflegegrad 2. 10 Prozent haben keinen Pflegegrad oder werden mit dem Pflegegrad 1 eingestuft (12 Einrichtungen). Davon leben in acht Einrichtungen jeweils bis zu fünf

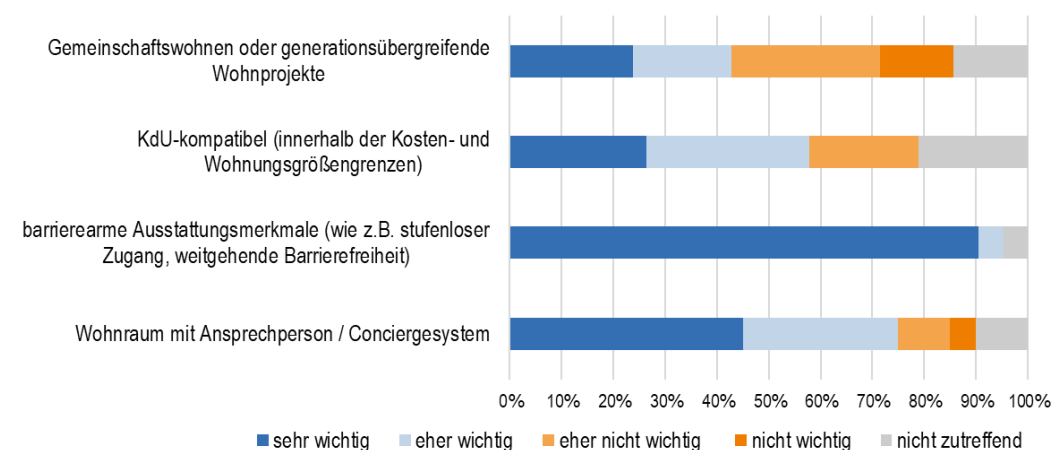
¹² Die Prozentangaben in diesem Zusammenhang beziehen sich auf die Teilmenge von 2.727 Personen, für die differenzierte Angaben zur Pflegestufe gemacht wurden.

Menschen, die keinen oder einen Pflegegrad 1 haben, der Anteil liegt hier bei 1 bis 6 Prozent aller Bewohner*innen. Trotz der geringen Fallzahl lässt sich vermuten, dass diese Menschen aufgrund mangelnden bedarfsgerechten Wohnraums in stationäre Einrichtungen kommen und mehr Menschen noch in der eigenen Häuslichkeit leben könnten, wenn passender Wohnraum zur Verfügung stehen würde.

Die Bewohner*innen kommen überwiegend aus der direkten räumlichen Nähe der Einrichtung: Die überwiegende Zahl der Einrichtungen gab an, dass ihre Klient*innen aus der gleichen Gemeinde oder aus dem gleichen Landkreis kommen – nur wenige überwinden größere Distanzen. Laut den meisten Einrichtungen kommen weniger als 20 Prozent ihrer Bewohner*innen aus einem anderen Landkreis oder von weiter weg. Es ist daher zu vermuten, dass der Verbleib in einer gewohnten Region bzw. in der Nähe des sozialen Umfelds eine große Rolle bei der Wahl der Einrichtung spielt.

Wichtige Anforderungen der Bewohner*innen an ihren vorherigen Wohnraum waren nach Angaben der Einrichtungen vor allem *barrierearme Ausstattungsmerkmale* (vgl. Abb. 13). Auch *Wohnraum mit Ansprechperson bzw. Conciergesystem* wurden als wichtig erachtet, *Wohnraum innerhalb der Kosten- und Wohnungsgrößengrenzen der KdU* und *Gemeinschaftswohnen oder generationsübergreifende Wohnprojekte* wurden nur von einem Fünftel als „sehr wichtig“ bewertet.

Abb. 13 „Welche Bedarfe an den Wohnraum waren für Ihre Klient*innen besonders wichtig?“ (Mehrfachnennung möglich)

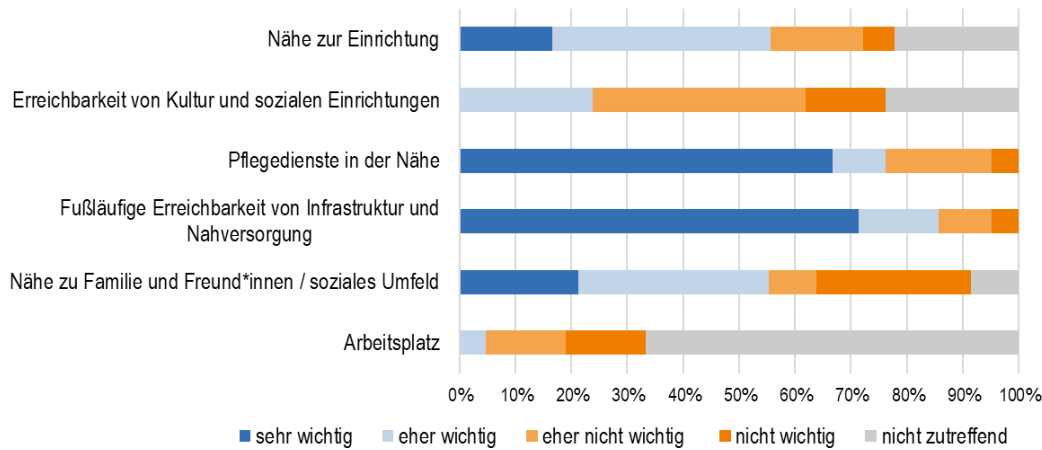


Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

Abb. 14 zeigt, welche Anforderungen die Bewohner*innen an das vorherige Wohnumfeld hatten. Die befragten Einrichtungen geben an, dass insbesondere eine *fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur und Nahversorgung* eine große Rolle spielt. Als „sehr wichtig“ werden zudem *Pflegedienste in der Nähe* empfunden. Wie auch schon bei der Frage nach dem ehemaligen Wohnort, wird auch hier die *Nähe zur Einrichtung* mit über 50 Prozent als „sehr oder eher wichtig“ eingestuft. Auch die *Nähe zu Familie und dem sozialen Umfeld* wird von mehr als der

Hälfte als wichtig erachtet. Die Erreichbarkeit von Kultur und sozialen Einrichtungen wird dagegen überwiegend als unwichtig eingeschätzt.

Abb. 14 „Welche Bedarfe an das Wohnumfeld waren Ihren Klient*innen besonders wichtig?“ (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: Onlinebefragung (teil-)stationärer Einrichtungen 2020, Darstellung: RegioKontext GmbH

Die Antworten aus dem freien Textfeld konkretisieren die genannten Aspekte weiter. Auch hier wird auf die **Notwendigkeit von bezahlbarem, barrierearmen oder altersgerechtem Wohnraum** hingewiesen – gerade auch im Innenstadtbereich. Alte Menschen brauchen **kurze Wege oder einen funktionierenden ÖPNV**, der auch auf dem Land mehr Haltestellen anbietet oder mehr Zeit zum Ein- und Aussteigen sowie einen barrierefreien Zugang zulässt. Auch auf ein funktionierendes Umfeld oder **die Etablierung von Nachbarschaftshilfen** wird eingegangen und damit auch auf eine (andere) Förderung von Quartiersentwicklung, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnprojekten hingewiesen.

Einen Blumenstrauß an existenzsichernden niedrigschwelligen Hilfsangeboten, die sie sich bedarfsgerecht zusammenstellen können und die sie finanziell nicht überfordern.

Gerade im städtischen Umfeld täte die Politik meiner Meinung nach gut daran, bezahlbaren Wohnraum für Familien, Menschen mittleren Lebensalters und barrierefreien Wohnraum für alte Menschen zu schaffen, dabei Orte für Begegnung einzuplanen und Stellen für Quartiersmanagement in ganz anderem Umfang als bisher zu schaffen.

Die Forderung danach, die in den freien Kommentaren beschriebenen „Orte für Begegnung“ zu schaffen, zeigt auch die großen Schwierigkeiten auf, denen sich alte Menschen in ihrem eigenen Wohnraum gegenübersehen. Die Vereinsamung und der Verlust der sozialen Kontakte werden von den Einrichtungen als die größten Herausforderungen beim Verbleib in der Wohnung ihrer Klient*innen genannt. Daneben werden fehlende oder nicht übernommene bzw. bezahlte Hilfeleistungen angeführt, wie in der Hauswirtschaft, dem Einkauf oder bei der Reinigung. Auch die Problemlagen von Stürzen oder Unfällen in den eigenen vier Wänden werden hier beschrieben.

Zum einen wird mehr geförderter Wohnungsbau gefordert, zum anderen die Frage aufgeworfen, ob denn einer 80-jährigen Person noch ein Mietvertrag ausgestellt würde. Auch die Schwierigkeiten bei der Umgestaltung bzw. dem Umbau zu einer altersgerechten Wohnung oder eines barrierearmen Hauses werden genannt. Zudem fehlen nicht nur kleine Wohnungen, auch der (fehlende) Platz für eine Pflegekraft wird als Grund angegeben, warum Menschen nicht länger in ihrem Wohnraum bleiben können.

Ältere Menschen stehen zudem bei der Wohnungssuche häufig vor ähnlichen Herausforderungen wie die anderen benachteiligten Gruppen, wenn es um die knappe Ressource Wohnraum geht – seien es zu viele Bewerber*innen pro Wohnung, schlechte Chancen wegen des ALG II-Bezugs oder auch eine negative Schufa-Auskunft. Hinzukommen ggf. fehlende schnelle digitale Reaktionsmöglichkeiten und technische Fähigkeiten bei der Nutzung von Online-Portalen oder -Formularen (z. B. für die Schufa-Auskunft).

Bei der Frage danach, welche Unterstützung von Seiten der Politik bzw. der Wohnungswirtschaft nötig wäre, damit die Klient*innen länger in ihrer Wohnung verbleiben können, brachten einige Einrichtungen auch niedrigschwellige Angebote oder „aufsuchende Angebote zur Vermeidung von Pflegebedürftigkeit seitens der Kommune“ ein. Eine bessere Zusammenarbeit zwischen den Trägern und der Wohnungswirtschaft oder den Baugenossenschaften wird ebenso genannt wie die Forderung nach mehr Unterstützung bei der Wohnungssuche, beispielsweise bei der Wohnraumhilfe des Jobcenters.

Altwerden erfolgt nicht als stetiger Prozess. Häufig treten einschneidende Ereignisse auf wie Sturz, Verlust von Bezugs-personen, schwere Krankheit, akute Verschlechterung der Entscheidungsfähigkeit. [...] Bis sich ein alter Mensch von einem Ereignis erholt, kann es schon mal 6-12 Monate dauern. In dieser Zeit ist eine stationäre Versorgung oft das Richtige. Allerdings gibt es immer eine Reihe von Menschen, die DANACH durchaus – mit mehr oder weniger umfassender Assistenz – zu Hause leben könnten. Dies ist dann meist nicht mehr möglich, weil inzwischen die Wohnung aufgegeben werden musste.

3.3 Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Befragung belegen die der Studie vorangestellte These, dass ein Großteil der betrachteten Klientel große Probleme hat, geeigneten Wohnraum zu finden. Diese Gruppen werden über den freien Wohnungsmarkt nicht ausreichend versorgt. Insbesondere kleiner und bezahlbarer Wohnraum fehlt, aber auch barrierefreie oder große Wohnungen, die trotzdem noch bezahlbar sind. Zudem sind kleine und bezahlbare Wohnungen der am häufigsten nachgefragte Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten, so dass es hier zusätzlich zu einer Konkurrenz mit der restlichen Bevölkerung kommt. Denn gerade Haushalte und Nachfragegruppen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten bei der Anmietung finden schwer eine bedarfsgerechte Wohnung. Wenn dann zusätzlich eine besondere Problemlage hinzukommt, sinken die Chancen auf passenden Wohnraum weiter rapide ab.

Ein großer Teil der Menschen, die zu den oben skizzierten benachteiligten Gruppen gehören, werden von Vermieter*innen nicht als ernstzunehmende Mieter*innen in Betracht gezogen. Mangelnde Erfahrungen und fehlendes Wissen auf Seiten der Vermieter*innen sowie Berührungssängste und Vorurteile können die Situation zusätzlich erschweren. Neben allgemeinen Vorurteilen spielt bei bestimmten Zielgruppen offenkundig auch Diskriminierung eine nicht unerhebliche Rolle. Weitere Herausforderungen sind bürokratische Hürden, Schwierigkeiten bei der reinen Suche nach passendem Wohnraum oder auch den teilweise aufwändigen und langwierigen Vermietungsprozess durchzuhalten. Dennoch steht insbesondere die Bezahlbarkeit der Wohnung an erster Stelle. Durchweg in allen betrachteten Zielgruppen sind wesentliche Anteile darauf angewiesen, dass die Kosten der Unterkunft (zumindest zeitweise) übernommen werden. Daher sind Klient*innen auch stärker von den klar benennbaren finanziellen Einschränkungen beeinträchtigt als von den anderen benannten Hindernissen bei der Wohnungssuche.

Die Erhebung belegt ganz konkret: Aufgrund von fehlendem adäquatem Wohnraum können jährlich fast 4.000 Menschen in Hessen die stationären Einrichtungen nicht verlassen. Mit ausreichendem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum könnten also insgesamt fast doppelt so viele Menschen stationäre Einrichtungen verlassen, als es derzeit der Fall ist. Diese Situation führt auch dazu, dass die Einrichtungen teilweise keine neuen Klient*innen aufnehmen können und hierdurch die dringend notwendigen und begrenzten Angebote nicht für andere Personen zur Verfügung stehen.

Es zeigt sich, dass die angenommenen Herausforderungen für diese besonderes betroffenen Bevölkerungsgruppen empirisch nachvollziehbar sind.

4 Handlungsrichtungen und Empfehlungen

Die Befragung von (teil-)stationären Einrichtungen hat gezeigt, dass Menschen aus den oben beschriebenen Zielgruppen bei der Wohnungssuche besonders benachteiligt werden. Gleichzeitig gibt es am Wohnungsmarkt für Menschen mit geringen und auch mittleren Einkommen schon erhebliche Engpässe gerade in den Ballungsräumen, wie die Kurzanalyse des hessischen Wohnungsmarktes verdeutlichen konnte. In der Kombination aus geringen Einkommen, spezifischen Anforderungen an Lage und Preis des Wohnraums und zusätzlich erschwerenden Faktoren ergibt sich eine starke Herausforderung in der Wohnraumversorgung. Diese Engpässe auf dem Wohnungsmarkt wirken bis in die Arbeit der sozialen Träger hinein. Ein zentraler Befund verdeutlicht die Dramatik: **Etwa doppelt so viele Personen könnten die Einrichtungen verlassen und dringend benötigte Plätze freimachen, wenn der Wohnungsmarkt ein entsprechendes Angebot vorhalten würde.** Daraus resultiert ein dringender Handlungsbedarf.

LÖSUNGSANSÄTZE DER BEFRAGTEN EINRICHTUNGEN: „MEHR WOHNUNGEN FÜR ALLE“

Im Rahmen der Befragung wurden die Einrichtungen mithilfe offener Fragen aufgefordert, nötige Handlungsbedarfe zu benennen. Hierbei wurden zum einen die Unterstützungsbedarfe von Seiten der Politik bzw. der Wohnungswirtschaft erfragt, damit schneller und reibungslos eine Wohnung gefunden werden kann. Zum anderen wurde um eine generellere Einschätzung gebeten, was getan werden muss, um die Wohnungssituation der Zielgruppen zu verbessern.

In Bezug auf die nötige Unterstützung der Politik und Wohnungswirtschaft zielten knapp zwei Drittel der Antworten auf den Mangel bezahlbaren und geförderten Wohnraums ab. Die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau wurde dabei noch häufiger genannt als die allgemeinere Formulierung der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Auch bei der Frage nach der Verbesserung der Wohnsituation gibt ein Großteil der Einrichtungen an, dass mehr bezahlbarer und auch mehr geförderter Wohnraum verfügbar sein muss. Hier wurde zudem auf die fehlenden Wohnsegmente hingewiesen wie kleine Wohnungen, Wohnraum für Menschen mit Behinderung, für Alleinerziehende oder auch teilmöblierte Apartments für Leistungsberechtigte. Da zu wenig passender Wohnraum zur Verfügung steht, nennen viele Einrichtungen auch den Wohnungsneubau als notwendigen Ansatz.

Es braucht mehr geförderten und bezahlbaren Wohnraum

In Bezug auf den Wohnungsbestand wird ein Ende der befristeten Bindungen für geförderte Wohnungen genannt. Dadurch soll die knappe Ressource des geförderten und daher besonders relevanten, da eher zugänglichen Wohnraums verfügbar gemacht werden. Dieser solle außerdem der Spekulation entzogen werden. Auch auf Wohnungsleerstand wird von einigen Einrichtungen eingegangen und der Wunsch nach einer besseren politischen und praktischen Lösung auf diesem Feld geäußert. Die Einrichtungen beschreiben auch Fälle, in denen die einzigen Wohnungen, die in das preisliche Raster passen, diejenigen sind, die aufgrund von Mängeln eigentlich nicht mehr zumutbar oder inakzeptabel sind. Zudem berichten sie auch von Mietwucher und fordern Lösungen, die dieses Problem unterbinden. Die (steigenden) Mietpreise wurden von einigen Einrichtungen auch zum Anlass genommen, eine stärkere Regulierung dieser einzufordern. Manche nannten hier das Einsetzen oder die konsequente

Bezahlbaren Wohnraum über die Miete regeln

Umsetzung einer Mietpreisbremse, die Einführung einer Mietobergrenze bzw. -deckels oder sogar die „Kontrolle der Miethöhe durch bestimmte Instanzen“.

Der allgemeine Ausbau verschiedenster Kooperationen wird ebenso benannt wie die Forderung nach mehr Kooperation zwischen Einrichtung und Vermieter*innen, Zwischenmiete über einen Träger oder Wohnungspools und Beratungsstellen. Auch eine (verbesserte) Zusammenarbeit mit dem zuständigen Jobcenter sowie der Wohnungswirtschaft finden sich in den Hinweisen der Einrichtungen. Zudem sind eine verpflichtende Mischung bei der Wohnungsbelegung (insbesondere bei gefördertem Wohnungsbau) oder Kontingente für die Klient*innen unter den Vorschlägen zu finden. Einige Forderungen richteten sich an die kommunalen und genossenschaftlichen Akteur*innen in der Wohnungswirtschaft: Hier wurde zum Beispiel genannt, dass auch Kommunen stärker in Neubau investieren sollen. Weitere Punkte bezogen sich zudem auf die fehlende Bereitschaft von Genossenschaften, an Menschen aus benachteiligten Gruppen zu vermieten.

Kooperationen
oder Kontingente
könnten die Wohn-
situation verbes-
sern

Die Subjektförderung wurde als Thema aufgegriffen und eine Erhöhung des Wohngeldes oder der KdU-Grenzen gefordert. Auch die regelmäßige Anpassung der KdU-Sätze z. B. an den Mietpiegel der jeweiligen Kommune oder die Schaffung von KdU-kompatiblem Neubau wurden angebracht. Hierunter fällt auch die allgemeine Forderung nach einer besseren und stärker ausgebauten Förderung von sozial Benachteiligten oder die längerfristige finanzielle Unterstützung für bestimmte Zielgruppen – und nicht nur die einmalige Zahlung einer Erstausrüstung mit anschließendem Darlehensangebot. Hierzu gehört im weiteren Sinne auch die Forderung nach einer differenzierten Betrachtung von negativen Schufa-Einträgen (oder gleich deren Abschaffung) als ein elementarer Aspekt für die Chancengleichheit bei der Anmietung einer Wohnung. Daneben könnte eine öffentliche Bürgschaftsübernahme teilweise große Hürden für eine Anmietung aus dem Weg schaffen.

Fehlende Passung
von Miethöhe und
Leistungserbrin-
genden

Als ein weiterer wichtiger Aspekt, der häufig zu wenig Beachtung findet, wurde die fehlende Sichtbarkeit von marginalisierten Gruppen in der Öffentlichkeit hervorgehoben, auch bezogen auf die besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Es wurde dabei auf die mangelnde Akzeptanz der Wohnungswirtschaft verwiesen und eine größere Sensibilität dieser gegenüber benachteiligten Gruppen gefordert. Der Abbau von Vermittlungshemmnissen könnte beispielsweise durch Schulungen der Mitarbeiter*innen erreicht werden. Durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit kann außerdem die Akzeptanz zukünftiger Nachbar*innen und weiterer Akteur*innen erreicht werden. Die Wohlfahrtsverbände werden aufgerufen, mehr politischen Druck aufzubauen sowie örtliche runde Tische zwischen sozialen Träger*innen und der Wohnungswirtschaft zu initiieren, um den Kontakt herzustellen und eine Gesprächsgrundlage zu ermöglichen. Über einen solchen Austausch könnten auch Anreize für Vermieter*innen geschaffen werden, wie beispielsweise Mietgarantien oder Modelle, wonach (leerstehender) Wohnraum Klient*innen sozialer Träger zur Verfügung gestellt wird.

Öffentlichkeitsar-
beit der Anliegen
von benachteilig-
ten Gruppen inten-
sivieren

Bei Einrichtungen der Altenhilfe werden insbesondere 'gesteuerte Prozesse', die auch aufsuchende Angebote beinhalten, als dringend erforderlich genannt. Hierbei sollten Pflegestützpunkte so eingerichtet werden, dass diese auch Hausbesuche anbieten können. Häufig sind ältere Menschen und deren Angehörigen vom Pflegeversicherungssystem und dessen Anforderungen überfordert. Eine Beratungsstelle, die auch die häuslichen Gegebenheiten kennt, könnte zielgerichteter diejenigen Angebote und Unterstützungsleistungen herausuchen, die für die jeweiligen Personen in Frage kommen. Sie würde zudem bei der Antragstellung unterstützen und fungiert als Ansprechperson bei Rückfragen. Über einen niedrighwelligen Zugang wäre außerdem die Option vorhanden, dass ältere Menschen schon Kontakt aufnehmen, bevor es zu Problemen kommt. Auf diese Weise können sie sich auf gewisse Umstellungen bedingt durch das Alter frühzeitig vorbereiten.

Älteren Menschen den längeren Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen, bedarf vielschichtiger Ansätze

Beim Wohnungsbau sollte das „Wohnen im Alter“ immer direkt und in ausreichendem Maße mitgedacht werden und beispielsweise eine altersgerechte Ausstattung schon bei der Planung berücksichtigt werden. Dies können stufenlose Duschen, höhere Toilettensitze, ausreichend Platz für einen Rollator oder auch barrierefreie, d.h. niedrigere Lichtschalter sein. Es sollte allgemein bei der Planung von neuen Wohnungen darauf geachtet werden, dass verschiedene Bedürfnisse berücksichtigt werden. Beispielsweise sei ausreichend Platz für einen Rollator im Hausflur auch für eine junge Familie mit Kinderwagen von Vorteil. Weitere Antworten der Einrichtungen zielten auf das Wohnumfeld ab: Eine zusätzliche sozialräumliche Anbindung im Quartier sollte neben den Pflegestützpunkten eingerichtet werden. Beim längeren Verbleib in der eigenen Wohnung geht es bei Senior*innen nicht nur um barrierefreien Wohnraum, sondern in hohem Maße auch um die soziale Anbindung, die einer Vereinsamung entgegenwirken sowie Vernetzung bieten kann.

Deutlich bessere Lobbyarbeit zum Thema Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigung in der Öffentlichkeit, sowie eine höhere Akzeptanz für die Bedarfe unserer Klienten bei der Wohnungswirtschaft erreichen.

Gerade Wohnungsbaugenossenschaften sollten sich ihrer sozialen Verantwortung wieder bewusst werden und die Anforderung für den Erhalt einer entsprechenden Wohnung senken z. B. negativer Schufa Eintrag als Ausschlusskriterium für den Erhalt einer Wohnung.

Die Wohlfahrtsverbände müssen gegenüber der Politik sehr viel mehr Druck aufbauen: Durch Unterlassungsklagen, durch Öffentlichkeitsarbeit, durch Demos und durch direkte Konfrontation von Betroffenen mit denjenigen, die Entscheidungen blockieren. Wohnen ist Menschenrecht: die politisch verursachte und aufrechterhaltene Wohn-Misere ist ein schwerwiegender Menschenrechtsverstoß und muss als solcher benannt und problematisiert werden.

Sozialverträglich eingestreute Wohnungen in Wohnkonzepten verpflichtend machen.

UNTERSCHIEDLICHE PROBLEMLAGEN AUS VERSCHIEDENEN RICHTUNGEN ANGEHEN

Unter Berücksichtigung der Befunde werden abschließend mögliche Handlungsrichtungen vorgeschlagen. Diese gliedern sich in verschiedene Bereiche und dienen als Wegweiser und Ansatzpunkte, um im Rahmen der politischen Arbeit weiter spezifiziert und justiert zu werden.

Als zentrales Ergebnis ist die Orientierung an den bislang bestehenden Instrumenten zu sehen. Hierbei geht es darum, an Schnittstellen explizitere Regelungen zur Versorgung der Zielgruppen zu vereinbaren und die Unterstützungssysteme zu harmonisieren. Entsprechend ist eine flächendeckende Kongruenz der Sätze der Kosten der Unterkunft mit den Mietobergrenzen der engsten Einkommensgruppen in der Wohnraumförderung sicherzustellen und regelmäßig zu aktualisieren. Geförderter Neubau oder Bestandsförderung sollten immer langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung beinhalten. Eine Etablierung von Kontingenten für besonders betroffene Zielgruppen sollte im Rahmen der Wohnraumförderung zu ermöglichen sein. Hierbei sind gerade mit Blick auf Bestandsförderung auch Kooperationsmodelle mit der Kommune anzuregen. Die Eigenbeteiligung der Kommunen bei gefördertem Wohnungsbau ist zumindest mit Blick auf diese Zielgruppen zu hinterfragen. Zu den fehlenden Anreizen diese zu versorgen, kommt noch die zusätzliche Hürde für den Wohnungsbau hinzu. Eine regelmäßige Anpassung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft an die reale Mietpreisentwicklung ist keine neue Forderung. Für Menschen, die aus der Wohnungslosigkeit (stationäre Betreuung, Gefängnis, psychiatrische Einrichtung, etc.) kommen und häufig neben der geringen Zahlungskraft weitere Herausforderungen mitbringen, ist dieser Punkt aber umso wichtiger.

Die Liga Hessen hat zudem die Möglichkeit, im Rahmen der Verbände und Einrichtungen die vorhandenen Anforderungen zielgerichtet zu kommunizieren: Mithilfe von oben genannten Kontingenten für besonders betroffene Zielgruppen, der Betreuung durch soziale Träger und verlässliche Mietzahlungen sollten für die Vermieter*innen die Hemmschwellen reduziert werden können. Weitere Ansatzpunkte können sein, die eigenen Ressourcen und Netzwerke zu prüfen: Wo gibt es vielleicht bereits Wohnungen, von denen ein gewisser Prozentsatz an Menschen aus benachteiligten Gruppen vermietet werden könnte? An welchen Stellen ergeben sich eventuell auch Kooperationsmöglichkeiten auf eigenen Flächen, um diese für den Wohnungsneubau zu nutzen – auch hier unter der Bedingung, einen Teil für bestimmte Gruppen vorzuhalten.

Weitere politische, kooperative und praktische Handlungsfelder lassen sich anhand des Anmietungsprozesses entwickelt. Von den Einrichtungen wurden die wesentlichen Hindernisse und Herausforderungen bei der Wohnungssuche beschrieben. Dabei können neben Fragen des Vorhandenseins passenden Wohnraums („Ist bedarfsgerechter Wohnraum vorhanden?“) vor allem Fragen der Sichtbarkeit („Ist der Wohnraum für mich sichtbar, die Annonce auffindbar?“), des Zugangs („Bin ich potenzielle*r Mieter*in?“) oder des Zuschlags („Habe ich eine echte Chance auf die Zusage für die Wohnung?“) eine Rolle spielen. Hierbei unterscheiden sich Ballungsräume und eher ländlich geprägte Regionen. Die Heterogenität der verschiedenen regionalen Konstellationen sind deswegen bei der Ausgestaltung der konkreten Maßnahmen im Blick zu behalten.

Themen der Verbandsarbeit, die sich auf den Wohnungsmarkt richten, sollten ebenfalls nicht aus dem Blick geraten: So wird beispielsweise der Fachkräftemangel dadurch verstärkt, dass kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht. Für soziale Träger – im ambulanten und stationären Bereich – kann es schwierig sein, neues Personal zu gewinnen, wenn der Wohnungsmarkt stark angespannt ist und die neuen Mitarbeiter*innen keine Wohnung finden. Gerade Auszubildende stellt dies vor eine große Herausforderung. Hier konkurrieren sie dann auch mit den benachteiligten Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Eine mögliche Antwort darauf könnten Optionen des sogenannten „Mitarbeiterwohnens“ bieten. Darunter werden Ansätze subsumiert, bei denen sich Arbeitgeber*innen an der Wohnraumversorgung ihrer Beschäftigten beteiligen, z.B. durch den Bau von eigenen Wohnungen.

Gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel sollte auch eine „neue“ Zielgruppe nicht außer Acht gelassen werden. Eine immer größer werdende Gruppe wird die der älteren Menschen mit Behinderung sein, die differenzierte Voraussetzungen und eigene Bedarfe an den Wohnraum hat.

Mit dieser durch die Liga Hessen beauftragten Studie wurde der fehlenden Datenlage zum Übergang aus einer stationären Einrichtung auf den Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Die Studie bietet dabei einen ersten Überblick. Ohne Zweifel wäre es hilfreich, in weiteren Untersuchungen einzelne Zielgruppen detaillierter zu betrachten und die spezifischen Bedarfe und Herausforderungen herauszuarbeiten sowie auch andere Gruppen in den Blick zu nehmen. Die Liga Hessen kann ihre Arbeit ausgehend von der hiermit erstmals geschaffenen Datenbasis weiter vorantreiben.

5 Literatur und Quellen

ECKPUNKTE DES HESSISCHEN WOHNUNGSMARKTES

- IWU. Institut für Wohnen und Umwelt (2020) Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Im Auftrag: Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnen, Darmstadt, Januar 2020
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) (2020) Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Wiesbaden, September 2020
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2020) Bevölkerung in Hessen am 31.12.2019, Wiesbaden, 2020
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2020a) Privathaushalte in Hessen nach der Haushaltgröße, Wiesbaden, 2020
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2020b) Baufertigstellungen in Hessen 1995, 2000 sowie 2005 bis 2019 – Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude, Wiesbaden, 2020
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2020c) Baufertigstellungen in Hessen im Jahr 2019, Wiesbaden, 2020
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2019a) Bevölkerung in Hessen seit 1950, Wiesbaden, 2019
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2019b) Regionale Bevölkerungsvorberechnung 2018 bis 2040, Wiesbaden, 2019
- Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2014) Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Wiesbaden, 1. Auflage, Mai 2014
- Statistisches Bundesamt (2019) Wohnen in Deutschland, Hrsg.: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wiesbaden, Oktober 2019
- Hessisches Statistisches Informationssystem (HESIS) (Stand 2017) Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes
- Hessischer Landtag (2017) Drucksache 19/4667, Wiesbaden, Mai 2017

BEFRAGUNG ZU BENACHTEILIGTEN GRUPPEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- AdiNet Nordhessen (2020) Diskussionsreihe des Antidiskriminierungsnetzwerkes Nordhessen der AnneFrank Bildungsstätte zum Thema Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Teil 2: Menschen mit Behinderung
- Arbeitsgemeinschaft für Kinder- und Jugendhilfe Quellen Bedarfsguppe (AGJ) (2014) Junge Volljährige nach der stationären Hilfe zur Erziehung. Leaving Care als eine dringende fach- und sozialpolitische Herausforderung in Deutschland, September 2014, Berlin URL: <https://www.sgbviii.de/files/SGB%20VIII/PDF/S45.pdf>

- BBSR (2011) Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. In Heft 147 Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin, 2011
- Caritas (o.J.) Vermieter mit Herz gesucht, Caritasverband Ennepe-Ruhr e.V., URL: <https://www.caritas-en.de/beitraege/vermieter-mit-herz-gesucht/1404028/>
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Gesamtverband e.V. (Paritätische Gesamtverband) (2017) Wohnen und Teilhabe. Erfahrungen von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, Hrsg.: Der Paritätische Gesamtverband, Oktober 2017, Berlin
- Diakonie in Hessen und Nassau (o.J) Wohnungslosenhilfe - Mehr als ein Dach über dem Kopf, URL: <http://regionale-diakonie.de/arbeitsfelder/existenzsicherung-armutspolitik-gemeinwesendiakonie/wohnungslosenhilfe.html>
- Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) (2017) Zukunft der Wohnraumförderung. Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt, In: WISO Diskurs 13/2017, Bonn 2017
- Hessischer Flüchtlingsrat (hfr) (2018) Zufluchtsorte – Zu den Unterbringungssituationen geflüchteter Menschen in Hessen, Hrsg.: Förderverein Hessischer Flüchtlingsrat, August 2018, Frankfurt am Main
- Hessisches Ministerium für Soziales und Integration (HMSI) (2016) Hessischer Gesundheitsbericht Hessen. Gesund leben – Gesund bleiben, März 2016, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Soziales und Integration (HMSI) (2017) Fünfter Suchtbericht für das Land Hessen 2011 – 2015, Juli 2017, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Soziales und Integration (HMSI) (2017b) Zweiter Hessischer Landesozialbericht, August 2017, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Soziales und Integration (HMSI) Referat VI 5 „Integrationsforschung, Monitoring“ (2018) Geflüchtete in Hessen. Lebenslagen, Bedarfe, Potenziale, Ansichten, Dezember 2018, Wiesbaden
- Institut der deutschen Wirtschaft (IWO) (2020) URL: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/HTML/2019/einkommensverteilung/index.html
- Internationale Gesellschaft für erzieherische Hilfen (IGfH) und Institut für Sozial- und Organisationspädagogik der Universität Hildesheim (2018) Care Leaver im Übergang zwischen Jugendhilfe und Jobcenter. Ein Blick auf gelingende Kooperationen, Hildesheim, September 2018 URL: https://forschungsnetzwerk-erziehungshilfen.de/wp-content/uploads/2019/10/Dokumentation_JugendhilfeJobcenter_26.09.2018_neu.pdf
- IWU. Institut für Wohnen und Umwelt (2016) Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Im Auftrag: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Darmstadt, November 2016

- Landesarbeitsgemeinschaft Autonomer Frauenhäuser Hessen (LAG Hessen) (2019) LAG Papier zu Wohnungsnot, August 2019, Kassel URL: https://www.frauenhaus-oberursel.de/fileadmin/user_upload/dokumente-downloads/LAG-Papier-zu-Wohnungsnot-2019-08.pdf
- Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. (2020) Auswertung der 7. Stichtags-erhebung Wohnungslosenhilfe 2020. Liga Arbeitskreis 2: Armut, Migration und Soziale Integration, Frankfurt, den September 2020
- Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. (2018) Auswertung der 6. Stichtags-erhebung Wohnungslosenhilfe 2018. Liga Arbeitskreis 2: Armut, Migration und Soziale Integration, Frankfurt, den September 2018
- SPD-Fraktion Hessen (2019) Antwort des Ministers für Soziales und Integration zu dem Berichtsantrag der SPD-Landtagsfraktion (Drucksache 20/333), Juni 2019, Wiesbaden URL: <https://www.spd-fraktion-hessen.de/wp-content/uploads/sites/265/2019/09/SIA-AV-20-08.pdf>