

Wohnungspolitische Stellungnahme

Wie in vielen anderen Städten Deutschlands hat sich in Duisburg das Angebot an Wohnraum erheblich verknappt. Besonders betroffen sind davon Bezieher geringer Einkommen, Transferleistungsempfänger, Wohnungsnotfälle, Migranten, Alleinerziehende mit Kind, also alle Gruppen, die in der Regel besondere Armutsmerkmale aufweisen und am Wohnungsmarkt mit einkommensstärkeren Gruppen nicht konkurrieren können.

In Duisburg sind Ende 2016 insgesamt 22,5 % aller Haushalte der Gruppe der Bezieher von Mindestsicherung zuzuordnen. Eine weitere Gruppe einkommensschwacher Haushalte sind Bezieher von Wohngeld. Diese Gruppe beläuft sich in Duisburg auf 1,3 % der Haushalte. Darüber hinaus zählen zu den einkommensschwachen Haushalten Niedrig-Einkommensbezieher ohne Transferleistungen. Schätzungen auf der Grundlage von Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) betrifft dies etwa 5-7 % aller Haushalte. Insgesamt ergibt sich daraus ein Anteil von 30 % einkommensschwacher Haushalte Duisburgs.

Die Anzahl der Asylbewerber, als eine der Nachfragegruppen, hat sich seit 2014 mehr als verdreifacht. Parallel hierzu hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zwischen 2014 und April 2017 um 9 % erhöht. Rund 77.200 einkommensschwachen Haushalten steht ein öffentlich geförderter Bestand in Höhe von 20.484 Wohnungen (Stand 2017) gegenüber. Hieran wird die Bedeutung des preisgünstigen freifinanzierten Wohnungsbestandes in Duisburg sehr deutlich. Hinzukommt, dass der Bestand an geförderten Wohnungen in den letzten Jahren rückläufig war. Bis zum Jahr 2030 wird etwa jede dritte öffentlich geförderte Wohnung aus der Bindung fallen. Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand ist eine weitere wichtige Versorgungsmöglichkeit für einkommensschwache Haushalte in Duisburg. Werden diese Wohnungen im Anschluss saniert und im Preis angehoben, verschärft sich die Versorgungsproblematik, sofern nicht im gleichen Umfang neue geförderte Wohnungen entstehen.

In Duisburg sind 43 % der insgesamt 80.748 Wohngebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet worden, weitere 34,5 % lassen sich auf den Zeitraum vor 1949 datieren. Meist werden Gebäude aus diesen Baujahren hinsichtlich Barrierefreiheit, Grundriss, Qualität und Energieeffizienz den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht. Ein Teil des Gebäudebestandes weist damit qualitative Defizite auf und ist nicht nachhaltig am Markt zu platzieren, soweit er nicht umfassend modernisiert wird.

Unter den wohnungssuchenden Haushalten befinden sich in Duisburg zu 2/3 Singles und Paare. Benötigt werden daher vor allem kleine und preisgünstige Wohnungen.

Aufgrund der Zuwanderung aus Südosteuropa und dem starken Anstieg der Asylbewerber nimmt die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, in den vergangenen Jahren stetig zu. Gleichzeitig nimmt das Angebot an günstigen Wohnraum tendenziell ab, obwohl es ein Überangebot an leerstehenden und vielfach nicht mehr nutzbaren Wohnraum in Duisburg gibt.

2017 standen 9.700 Wohnungen länger als sechs Monate leer. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um strukturell bedingten Leerstand handelt und dass die betroffenen Wohnungen ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nicht mehr marktfähig sind. Dadurch bedingt gibt es tatsächlich in Duisburg noch verhältnismäßig viel Wohnraum, dieser kann jedoch nicht genutzt werden. In den Stadtteilen Duisburg-Hochfeld sowie insbesondere in Duisburg-Marxloh hat die Leerstandsituation, in Verbindung mit fehlendem Normalwohnraum, dazu geführt, dass in so

genannten Abbruchhäusern Menschen Wohnraum zu völlig überzogenen Preisen vermietet wurde. Die Stadt Duisburg hat hierauf mit einer Task Force reagiert und diese Häuser geräumt. Dies hat allerdings das grundsätzliche Problem dieser Wohnungsnotfälle nicht lösen können. Vielmehr kommt es hierdurch zu einer Vertreibung besonders betroffener südosteuropäischer Armutsmigranten.

Die Anzahl der Wohnungsnotfälle, die im Diakoniewerk Duisburg in der „Zentralen Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle (ZABV) für Alleinstehende vorsprechen, ist ebenfalls in den letzten Jahren um 30 % gestiegen. Die Notunterbringung nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG), ein Hotel im Duisburger Norden, ist mittlerweile ständig belegt. Die Stadt Duisburg muss, wenn sich die Situation nicht verbessern sollte, weitere zentrale Notübernachtungen anbieten.

Noch problematischer ist die Unterbringungssituation für Menschen, die keinerlei Rechtsansprüche auf Sozialleistungen in Duisburg haben. Oft handelt es sich um polnische Mitbürger, die als Arbeitsmigranten in Duisburg und in anderen Städten Deutschlands gestrandet sind. In der Regel ist dieser Personenkreis völlig verarmt, oft krank, kann aber in unseren Regelsystemen der Sozialhilfe nicht versorgt werden, da keinerlei Rechtsansprüche bestehen. Für diesen Personenkreis sind dringend Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen, um zu verhindern, dass sie in Haus- oder Geschäftseingängen schlafen. Deren einzige Einkommensquelle ist das Betteln. Statt diese Menschen in Duisburg zu vertreiben und sie weiterhin auf ausschließlich humanitäre Hilfen angewiesen zu lassen, sind politische Lösungen dringend angeraten und notwendig. Diese können aber nur auf europäischer, politischer bilateraler Ebene gelöst werden. Es sind Projekte zu initiieren, die diesen Menschen eine realistische Perspektive bieten.

Ebenso problematisch ist die Wohnungsnotversorgung einkommensarmer Alleinerziehender. Auch sie haben kaum eine Chance, auf dem Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum zu finden. Besonders problematisch wird dies im Fall vom Wohnungsverlust. Für diesen Personenkreis hat die Stadt Duisburg keine angemessene Unterbringungsmöglichkeit. Das Unterbringungshotel ist auch für Frauen, geschweige denn für Frauen mit Kindern, absolut ungeeignet. Auch hierfür müssen alternative Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Perspektivische Unterbringungsformen können nur Vermittlungen in Normalwohnraum sein. Dies ist die einzige vernünftige und kostengünstigste Versorgungsmöglichkeit. Um dies zu erreichen, müssen besondere Formen der Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsgesellschaften geschaffen werden. Das Angebot 100(8) Häuser ist ein erfolgreiches Beispiel einer hervorragenden Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsnotfallhilfe in Duisburg.

Solche erfolgreichen Initiativen sind auszubauen und zu unterstützen. Allerdings ist es zwingend notwendig, den Bereich der Prävention aufrecht zu erhalten und zu verstärken. Jede Wohnung, die erhalten werden kann, verhindert eine ordnungsrechtliche Unterbringung. Damit kommt auch der Fachstelle der Stadt Duisburg eine besondere Bedeutung zu. Hier müssen Konzepte zur Prävention weiter entwickelt werden und wenn unbedingt notwendig, geeignete möglichst kurzfristige Unterbringungsmöglichkeiten in kleinen Wohneinheiten geschaffen werden. Besonders wichtig ist es, nach einer Unterbringung in einem Clearingverfahren den schnellen Abfluss aus der Notunterbringung sicherzustellen.

Öffentlich geförderte Wohnungen, die aus der Bindung fallen, sollten durch besondere Anreize der Stadt Duisburg für die Eigentümer erhalten werden. Hier könnten z. B. die Sanierungskosten übernommen werden, oder wenn möglich, besondere finanzielle Anreize geschaffen werden, um den Zugriff auf den Wohnraum zu erhalten. Letztendlich ist aber auch eine Offensive im sozial gebundenen Wohnungsneubau notwendig. Auch hier können nur besondere Anreize Eigentümer und Investoren bewegen, einkommensschwachen Menschen ihren Wohnraum zu überlassen.

Folgende Maßnahmen sollten umgesetzt werden:

- Schaffung von preiswertem Wohnraum durch öffentlich geförderten Wohnungsbau, Sanierung von Wohnraum und Anreize für Eigentümer.
- Weiterentwicklung des kommunalen Wohnungsnotfallplans.
- Weiterentwicklung der Prävention im Bereich der Wohnungsnotfallhilfe.
- Verbesserung der Notunterbringung, insbesondere für Frauen und Frauen mit Kindern.
- Intensivierung der Vermittlung in Normalwohnraum durch Angebote wie „100(8) Häuser“ oder das Projekt „Housing-First-Fonds“ im Rahmen des Aktionsprogramms „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ des MAGS NRW.
- Schaffung einer Außenstelle der „Zentralen Anlauf-, Beratungs- und Vermittlungsstelle (ZABV) für Wohnungsnotfälle im Duisburger Norden.
- Initiierung von Projekten, die den in Duisburg gestrandeten Arbeitsmigranten und südosteuropäischen Armutsmigranten eine Perspektive ermöglichen.

Duisburg
12.Mai 2020

Roland Meier
Fachbereichsleiter
Wohnungslosenhilfe & Sozialpsychiatrie

Udo Horwat
Geschäftsführer