

# HOUSING FIRST

**Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema**

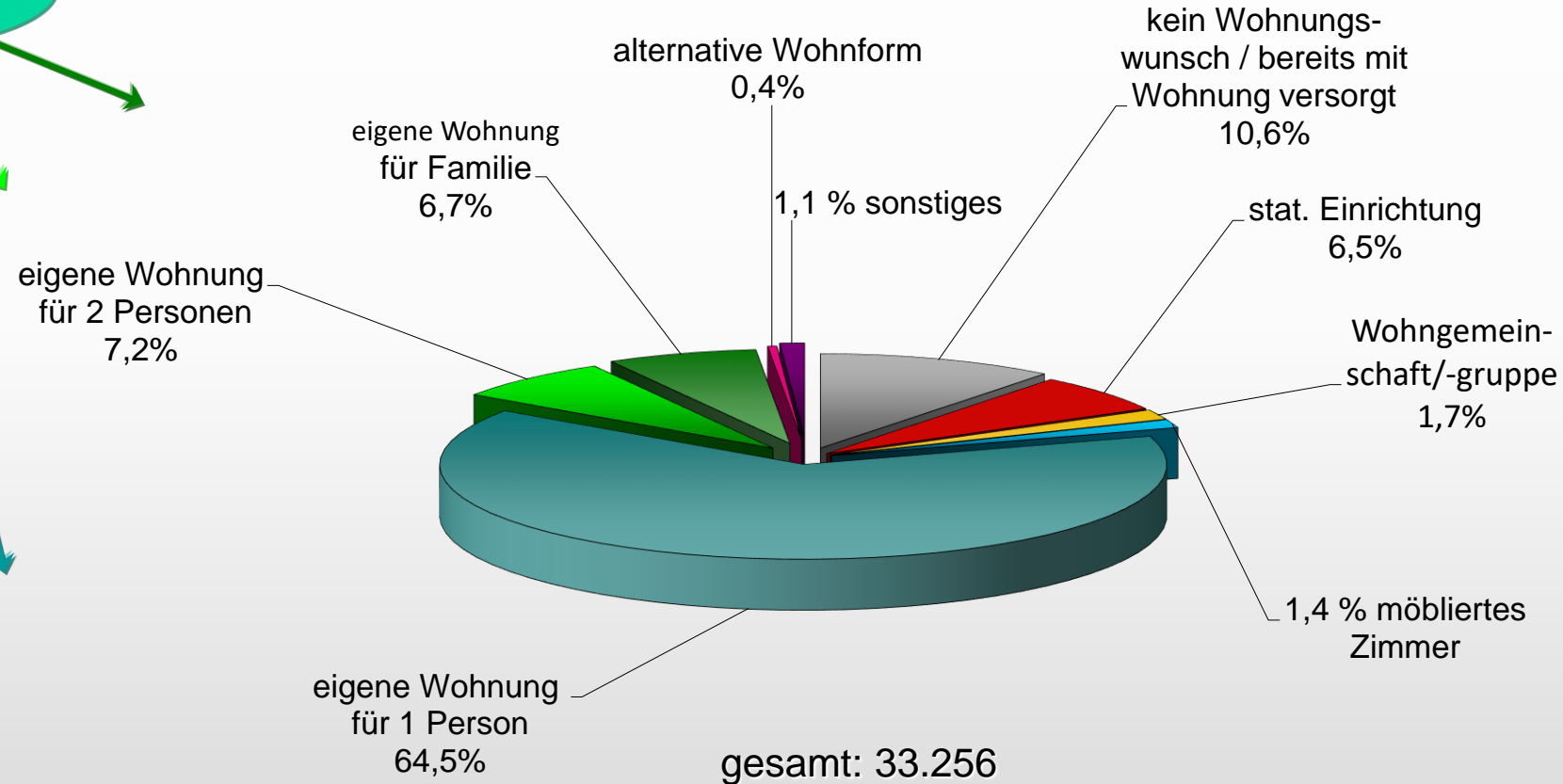
**Gesellschaft für Innovative Sozialforschung und Sozialplanung, Bremen  
Koordinator des European Observatory on Homelessness (FEANTSA)**

**Veranstaltung „Soziale Arbeit und die Wohnungsfrage“  
Bremer Bündnis für Soziale Arbeit  
DGB-Haus, 18. März 2019**

**WOLLEN WOHNUNGSLOSE EINE EIGENE  
WOHNUNG?**

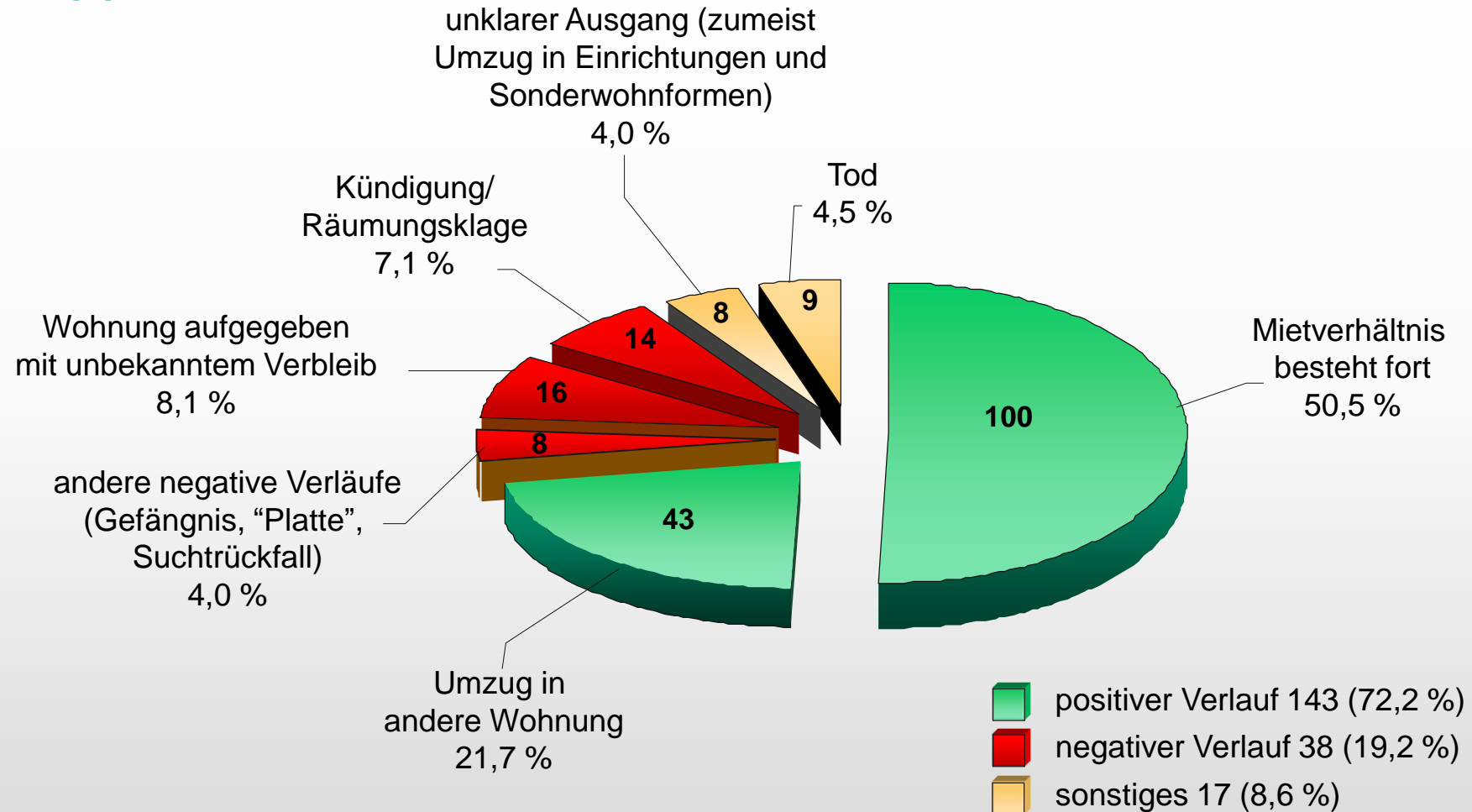
# WOHNWÜNSCHE ALLEIN STEHENDER WOHNUNGSLOSER, DIE VON EINRICHTUNGEN DER WOHNUNGSLOSENHILFE IN DEUTSCHLAND 2015 ERFASST WURDEN (STATISTIKBERICHT 2015 DER BAG W, BERLIN 2016)

eigene Wohnung  
gesamt = 78,4%

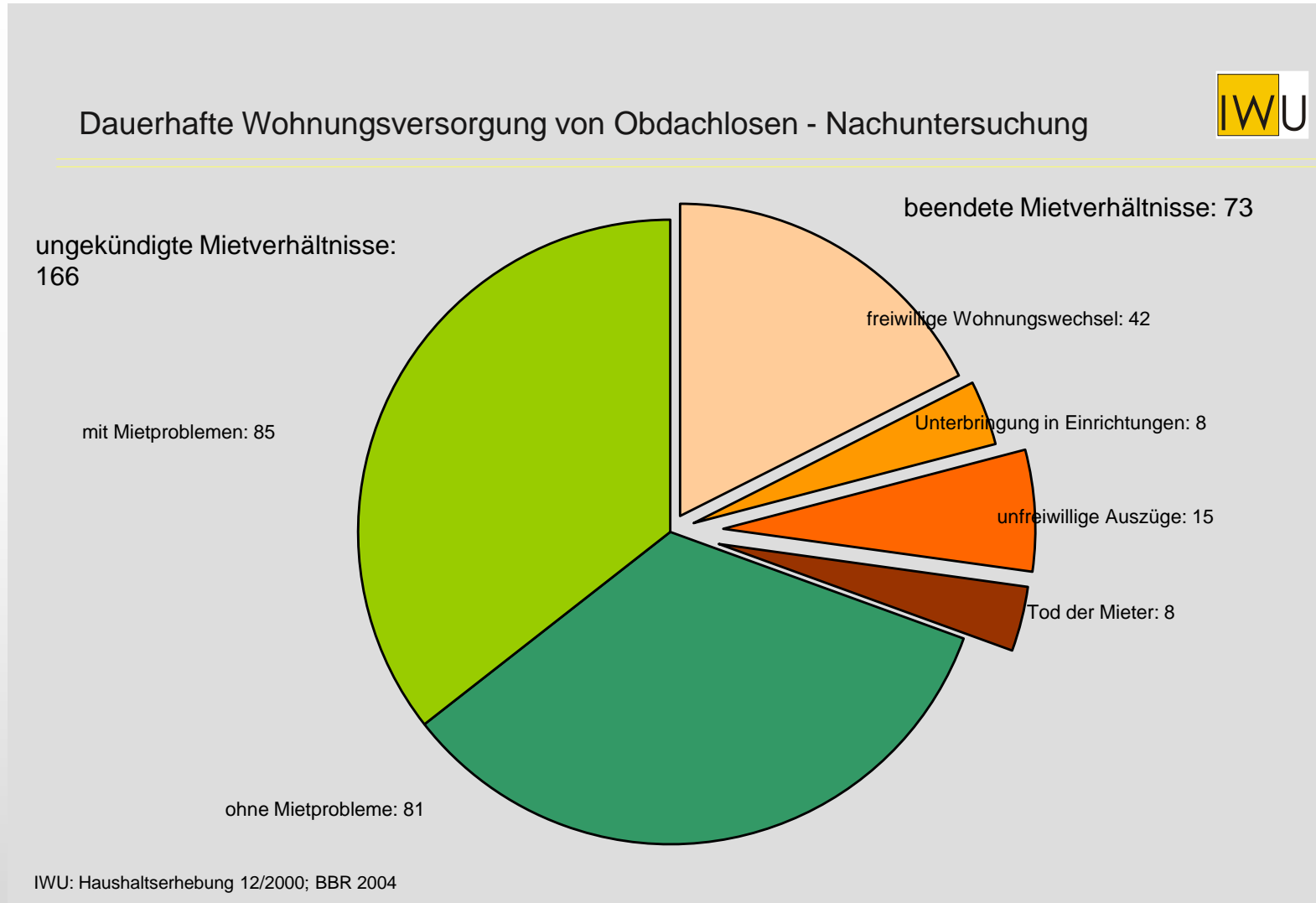


**KÖNNEN WOHNUNGSLOSE EIGENEN  
WOHNRAUM ERHALTEN?**

# SOZIALE WOHNRAUMHILFE HANNOVER – ERGEBNISSE VON 198 MIETVERHÄLTNISSEN BIS MAI 2001



# ENTWICKLUNG DER INSGESAMT BEGRÜNDETEN MIETVERHÄLTNISS: 239



# WOHNUNGSERHALT IN DEN PROJEKTEN VON HOUSING FIRST EUROPE

	Amster- dam	Kopen- hagen	Glas- gow	Lissa- bon	Buda- pest
Gesamtzahl der mit Wohnungen versorgten Personen	165	80	16	74	90
unklare Fälle (Tod, Umzug in institutionelle Unterbringung, Verbleib unbekannt etc.)	23	16	2	6	k.A.
Basis für die Kalkulation des Wohnungserhalts	142	64	14	68	k.A.
<b>positives Resultat</b> (in Wohnung)	138 (97,2%)	60 (93,8%)	13 (92,9%)	54 (79,4%)	29 ( $< 50\%$ )
→ <i>in Wohnung mit Unterstützung durch HF-Projekt</i>	122 (85,9%)	57 (89,1%)	13 (92,9%)	45 (66,2%)	0
→ <i>in Wohnung ohne Unterstützung durch HF-Projekt</i>	16 (11,3%)	3 (4,7%)	0	9 (13,8%)	29 ( $< 50\%$ )
<b>negatives Resultat</b> (Wohnungsverlust durch Inhaftierung, Zwangsräumung, „freiwillige“ Rückkehr in die Wohnungslosigkeit etc.)	4 (2,8%)	4 (6,3%)	1 (7,1%)	14 (20,6%)	k.A.

Quelle: Busch-Geertsema, 2013, auf Basis der lokalen Evaluationsberichte, siehe [www.housingfirsteurope.eu](http://www.housingfirsteurope.eu)

**WAS IST HOUSING FIRST?**



# HOUSING FIRST: WAS BEDEUTET DAS KONZEPT?

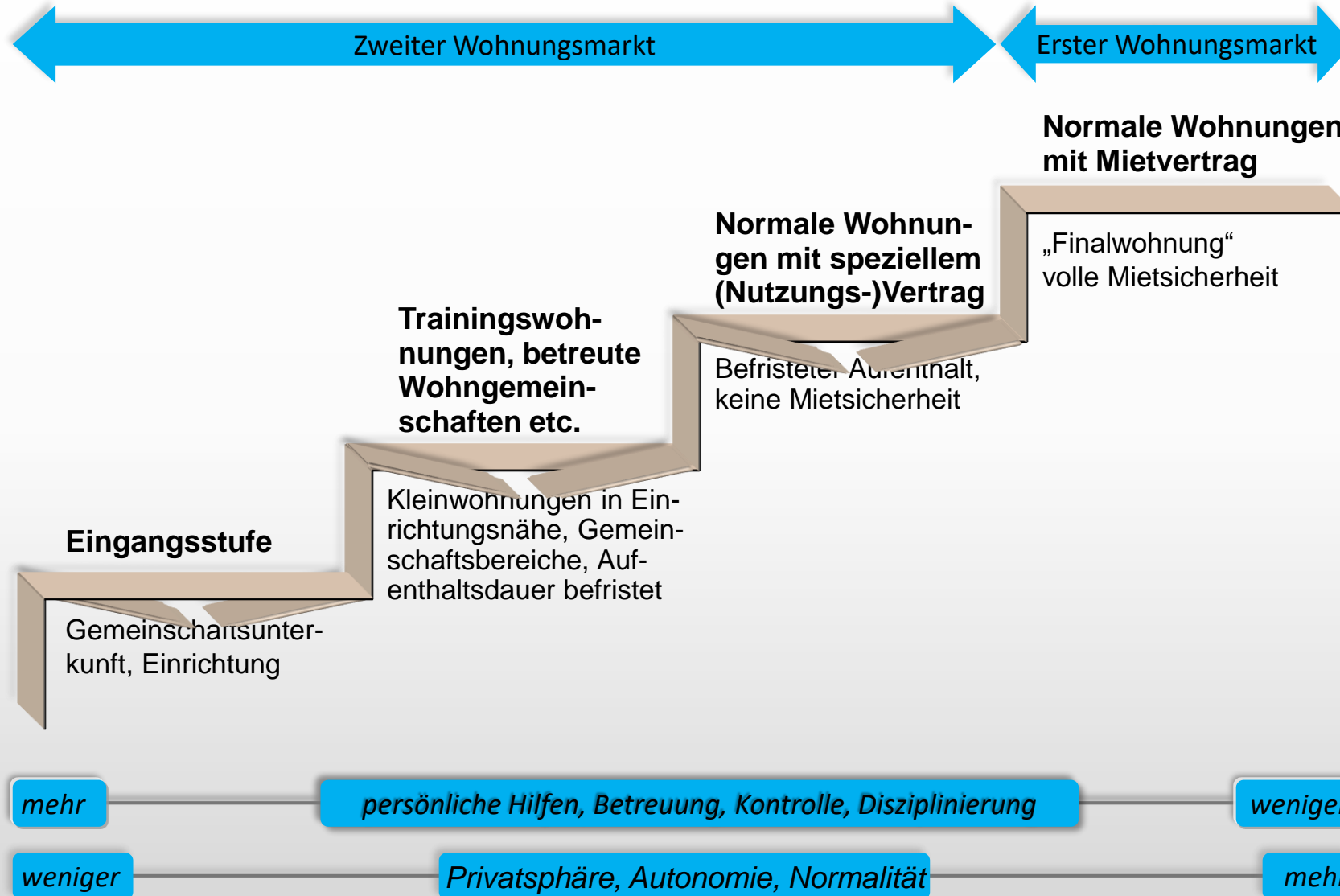
- Housing First bedeutet möglichst schnelle Integration von Wohnungslosen in abgeschlossenen und dauerhaften Individualwohnraum mit wohnbegleitenden Hilfen, falls erforderlich. Ansatz steht im Gegensatz zur weit verbreiteten Strategie der schrittweisen Integration in Stufensystemen.
- Sowohl in USA („*Continuum of Care*“) als auch in Europa und in anderen Teilen der entwickelten Welt Stufensysteme lange Zeit das dominierende Modell der Hilfe für Wohnungslose.
- Zahl der Stufen und Durchlässigkeit von „differenzierten Hilfesystemen“ mag variieren, aber auch heute noch ist die Vorstellung verbreitet, dass viele Wohnungslose „*Wohnfähigkeit*“ erst außerhalb von normalem Wohnraum erwerben müssen.

# HOUSING FIRST: WAS BEDEUTET DAS KONZEPT?

## DIE WACHSENDE KRITIK AN STUFENSYSTEMEN

- Kritik richtet sich auf ein abgestuftes System von Hilfen, die durchlaufen werden müssen, bevor ein reguläres Wohnverhältnis beginnen kann (Notunterkünfte, Übergangswohnheime, „*Trainingswohnen*“ und „*Betreutes Wohnen*“ etc. bis schließlich zum Bezug der „*Finalwohnung*“).
- Wohnungslose „*mit Problemen*“ müssen sich Zugang zu Normalwohnraum „verdienen“ durch „*Mitwirkungsbereitschaft*“, Abstinenz, Einhaltung von Hilfeplanvereinbarungen etc.
- Problem: stufenweiser Aufstieg scheitert häufig, „*Abstürze*“ nicht selten; vorgesehene Aufstiegsmöglichkeiten oft blockiert.
- Stufenleiter zur Integration wird häufig zur Rutsche in die Ausgrenzung. Drehtüreffekte und „*Frequent Flyers*“.

# Stufensysteme

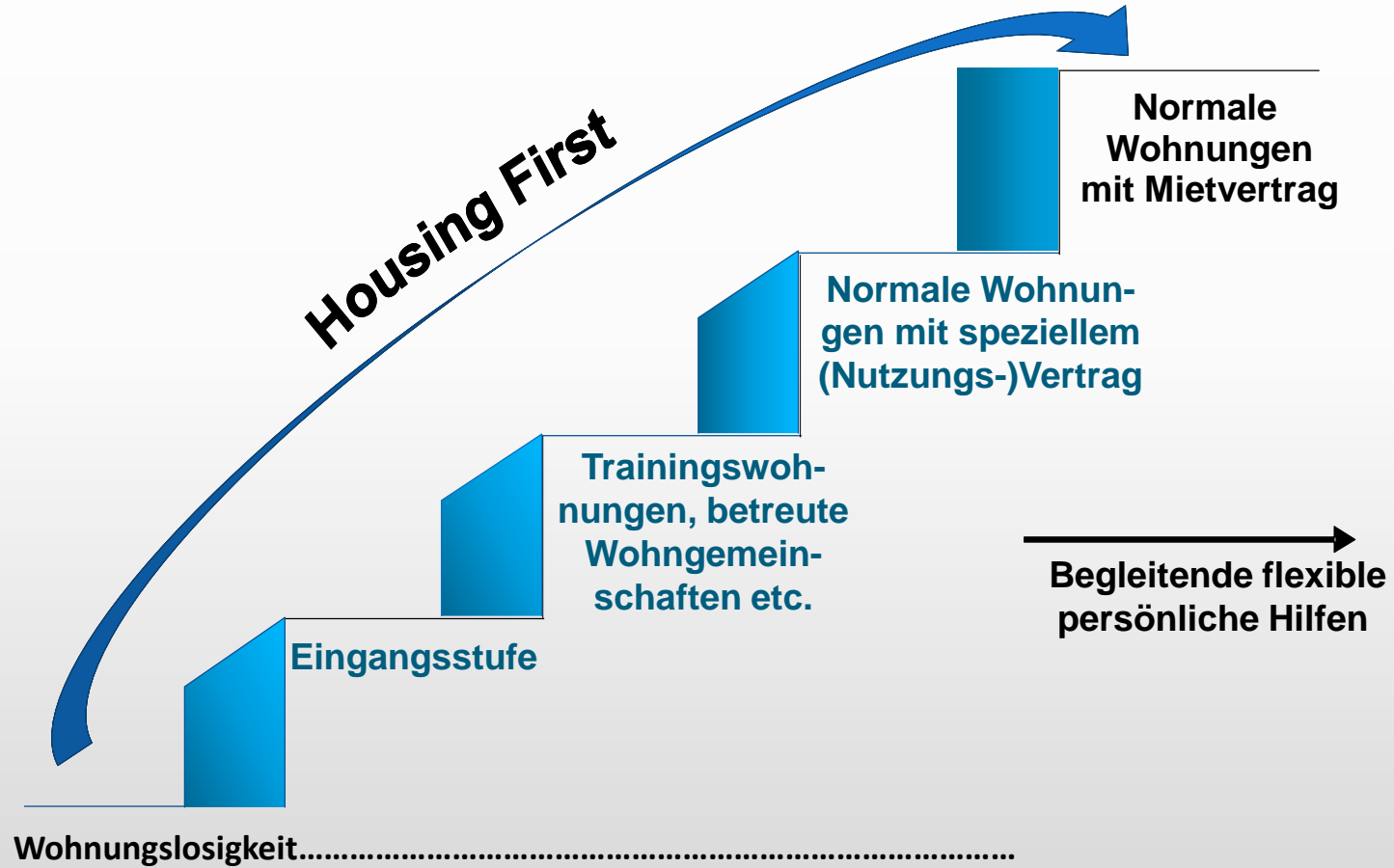


# HOUSING FIRST: WAS BEDEUTET DAS KONZEPT?

## DIE WACHSENDE KRITIK AN STUFENSYSTEMEN

- Fähigkeiten, die in institutionellen Settings und zwangsgemeinschaftlichen Wohnformen erlernt werden, nicht unbedingt förderlich und übertragbar auf unabhängiges Einzelwohnen.
- Wahlmöglichkeiten und Freiheiten sowie Privatsphäre stark eingeschränkt.
- Lokale Stufensysteme tendieren zur Ausweitung im unteren Bereich („niedrigschwellige“ Unterkünfte, Winterquartiere etc.), während „oben“ Zugänge erschwert sind („Flaschenhals“). Wohnungslosenzahl steigt häufig, anstatt zu sinken.
- Bis zum Einzug in die „Finalwohnung“ kann sehr viel Zeit vergehen und zwischen den verschiedenen Stufen gehen zu viele Klientinnen/ Klienten „verloren“.
- Verwaltung von Wohnungslosigkeit statt gezielter Reduzierung.

# Housing First



# HOUSING FIRST: WAS BEDEUTET DAS KONZEPT?

## HOUSING FIRST ALS ALTERNATIVE ZU STUFENSYSTEMEN

- Housing First Programm, mit dem Wohnungslose direkt in bezahlbaren und dauerhaften Wohnraum gebracht werden, ohne Bedingung, vorher „Wohnfähigkeit“ zu erlangen.
- Persönliche Hilfen werden nachdrücklich („*assertive*“) angeboten, aber Annahme ist freiwillig.
- Therapieteilnahme oder Abstinenz keine Bedingung, Vorrang für Risikominimierung und Schadensreduzierung („*harm reduction*“).
- Kein „Trockenschwimmen“, sondern reale Wohnbedingungen mit den Herausforderungen des individuellen Wohnens.
- Pionier in New York: *Pathways to Housing*. Ausschließlich konzentriert auf Wohnungslose mit psychischen Erkrankungen und Suchtmittelmissbrauch.

# WAS IST *HOUSING FIRST*? DIE GRUNDPRINZIPIEN

## Die acht Grundprinzipien von *Pathways to Housing*

- a) *housing as a basic human right*: Wohnung als Grundrecht (Wohnfähigkeit nicht Voraussetzung; aber wöchentlicher Hausbesuch oft verpflichtend)
- b) *respect, warmth and compassion for all clients*: Respekt, Wärme und Mitgefühl für alle Klientinnen und Klienten
- c) *a commitment to working with clients for as long as they need*: Hilfestellung so lange, wie Hilfe benötigt wird
- d) *scattered-site housing; independent apartments*: dezentraler Individualwohnraum (nicht mehr als 20 % pro Häuserblock)
- e) *separation of housing and services*: Trennung von Wohnung und Unterstützung
- f) *consumer choice and self-determination*: Wahlmöglichkeiten und Selbstbestimmung
- g) *a recovery orientation*: Orientierung auf den Heilungsprozess
- h) *harm reduction*: Schadensminimierung; akzeptierender Ansatz

**HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE  
HOUSING**



# ALLES NUR SCHÖNE ILLUSION? „*HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE HOUSING?*“

- *Housing First* Ansatz wurde erstmals in New York umgesetzt: Kein ent-spannter Wohnungsmarkt!
- Debatte um *Housing First* setzt Zugang zu bezahlbarem Normwalwohnraum wieder ins Zentrum der Auseinandersetzung.
- (Weiterer) Ausbau des zweiten Wohnungsmarktes ist keine Lösung, sondern Teil des Problems.
- Es gibt ein quantitatives Problem (Nachfrage übersteigt den Bedarf, insbesondere bei Kleinwohnungen) und ein spezifisches Zugangsproblem (Schufa-Anfragen, Bezahlbarkeit, Ablehnung von Wohnungssuchenden mit Unterstützungsbedarf).

# ALLES NUR SCHÖNE ILLUSION? „*HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE HOUSING?*“

- Krise durch Flüchtlingszuwanderung hat Wohnungsmangel verschärft, aber Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auch überdeutlich gemacht und vielerorts gezeigt, was geht, wenn politischer Wille vorhanden ist.
- Allgemeine Ausweitung des Wohnungsangebots reicht nicht aus. Gezielte Maßnahmen zur Versorgung von Wohnungslosen mit dauerhaftem Individualwohnraum nötig!
- Insgesamt deutlich mehr gezielte Anstrengungen notwendig!

# ALLES NUR SCHÖNE ILLUSION? „*HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE HOUSING?*“

- ▶ Beispiele für gezielte Maßnahmen zur Versorgung von Wohnungslosen mit dauerhaftem Individualwohnraum (1):
  - ▶ Ausbau und flächendeckende Förderung von Sozialen Wohnraumagenturen (Beispiel Belgien)
  - ▶ Stiftungsmodelle zum Ankauf und Neubau/Umbau von Wohnungen für Wohnungslose (Beispiel Y-Stiftung in Finnland)
  - ▶ Konsequente Nutzung kommunalen Wohnungseigentums (Beispiel SAGA Hamburg)
  - ▶ Stärkeres Engagement von Kirchen (Grundstücke; Wohnimmobilien) und freien Trägern (Beispiel AH Stuttgart)
  - ▶ „Ethische“ Anlage für Kleininvestoren (Beispiel Heimstatt Esslingen)
  - ▶ Schwerpunktsetzung auf bezahlbaren Kleinwohnungen im Wohnungsneubau

# ALLES NUR SCHÖNE ILLUSION? „*HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE HOUSING?*“

- ▶ Beispiele für gezielte Maßnahmen zur Versorgung von Wohnungslosen mit dauerhaftem Individualwohnraum (2):
  - ▶ Umbau von Gewerbeimmobilien und z. B. ungenutzten Kirchengebäuden (Beispiel Münster) sowie von sanierungsbedürftigen Altbauten (Reutlingen)
  - ▶ Erwerb und vertragliche Festlegung von Belegungs- und Besetzungsrechten. In Bremen im Koalitionsvertrag vorgesehen, Umsetzung?
  - ▶ Beim Verkauf städtischer Grundstücke und Baulandentwicklung: Städtebauliche Verträge mit festen Versorgungsquoten für Wohnungslose (Beispiele Bremen, Hamburg; z. T. Münster, München)
  - ▶ Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen (Beispiel: Geschütztes Marktsegment in Berlin, Hamburger Kooperationsvertrag)
  - ▶ Stärkere Nutzung privat vermieteteter Objekte (Beispiel Karlsruhe; Vereinbarungen mit Haus & Grund, Kiel als Vorreiter, auch offen für Straffällige?)

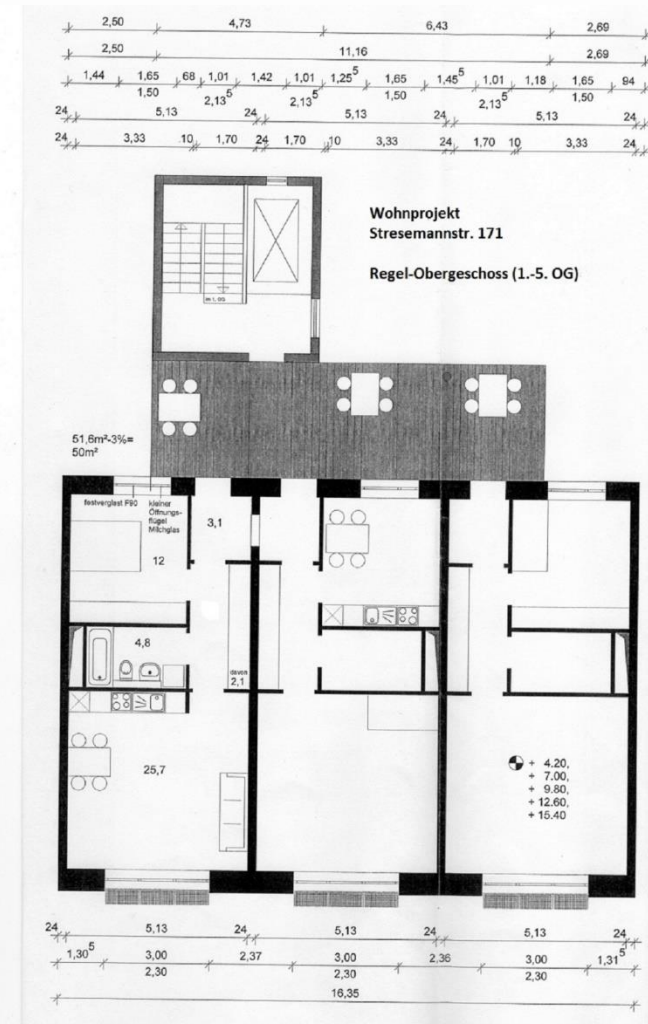
# ALLES NUR SCHÖNE ILLUSION? „*HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE HOUSING?*“

- ▶ Beispiele für gezielte Maßnahmen zur Versorgung von Wohnungslosen mit dauerhaftem Individualwohnraum (3):
  - ▶ Beseitigung (oder Verringerung) bestehender Hürden (Schufa-Anfrage) und Angebot von Garantien und verlässlichen Ansprechpersonen für die Wohnbegleitung
  - ▶ Makleransätze (Vermittlung, ohne selbst zu bewirtschaften, Beispiele in Leverkusen, Duisburg und vielen anderen Städten)
  - ▶ Unkonventionelle Wohnformen für besonders schwierig zu versorgende Wohnungslose (Beispiel „*Skæve huse for skæve existenser*“ in Dänemark)
  - ▶ Und vieles mehr!

# HOUSING FIRST IS NICE, BUT WHERE IS THE HOUSING?

- Wohnungslose stehen in der Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum immer als letzte in der Schlange, bei negativen Schufa-Auskünften und erkennbarem Hilfebedarf oft keine Chance.
- Direkte Versorgungsansätze für Wohnungslose Gebot der Stunde – bezahlbarer Wohnraum zur direkten Belegung. „Einfach Wohnen“ ja, aber ohne unzumutbare Standardabsenkung.
- Also: Keine Kaninchenställe, keine „Tiny Houses“ irgendwo am Stadtrand, keine Bretterverschläge auf Rädern ohne Fenster und sanitäre Anlagen, der Phantasie scheinen da leider derzeit keine Grenzen gesetzt.....
- Bei Housing First wird großer Wert gelegt auf weitestgehende Normalität der Wohn- und Lebensverhältnisse (trägt wesentlich zum Erfolg bei) und auf Berücksichtigung individueller Ziele und Wünsche.

# HAMBURG ALTONA: LÜCKENBEBAUUNG, NIEDRIGENERGIESTANDARD, 16 WE + GEMEINSCHAFTSWOHNUNG; ALLE WE BELEGT MIT EHEMALS WOHNUNGSLOSEN

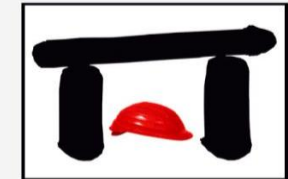


# AMBULANTE HILFE E.V. BAUT ODER SANIERT:

1987–2015

153 Sozial-  
wohnungen

Alle belegt mit  
Klientel der AH





# SPEZIFISCHE WOHNBEDARFE VON WOHNUNGSLOSEN

- Wohnungslose sind kein spezifischer Typus Mensch
- Sie sind so verschieden wie andere arme Menschen auch, haben häufiger soziale Schwierigkeiten und die Wohnverhältnisse verlaufen nicht immer (aber oft) problemlos
- Die meisten Wohnungslosen wünschen sich eine „normale“ Wohnung in „normalem“ Wohnumfeld. Normalitätsorientierung wichtiger Maßstab in vielen Bereichen
- Wohnbedürfnisse stimmen weitestgehend mit denen anderer armer Leute überein:
  - ▶ Wohnungslose haben in der Regel nicht viel weniger Platzbedarf (und oft wächst der Bedarf mit der Wohndauer)
  - ▶ manche mögen mehr und viele weniger „Gemeinschaft“;
  - ▶ manche sind „laut“, andere haben hohes Ruhebedürfnis

**FAZIT**

## FAZIT

- Soll Wohnungslosigkeit reduziert werden, muss Prävention ausgebaut (der „Zufluss“ verringert) und es müssen mehr Wohnungslose in dauerhaften Wohnraum vermittelt werden („Abfluss“ vergrößern).
- Wohnungslose wollen in normalen Wohnungen wohnen. Auch diejenigen mit komplexen Problemlagen können normale Wohnverhältnisse aufrechterhalten, ggf. mit bedarfsgerechten wohnbegleitenden Hilfen. Housing First ist nicht housing only!
- Normalitätsorientierung ist von hoher Bedeutung. Dauerwohnen sollte Ziel sein und die Perspektive bestimmen.
- Housing First ist ein geeigneter Ansatz, um gerade auch die „Drehtürklientel“ zu versorgen.
- Housing First setzt den direkten Zugang zu normalem Wohnraum voraus. Gezielte Wohnraumbeschaffung für die besonders Ausgegrenzten ist notwendig.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



# KONTAKT

Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema

Fon: +49-(0)421 – 334708-2

Fax: +49-(0)421 – 3398835

Mail: [volker@busch-geertsema.eu](mailto:volker@busch-geertsema.eu)