



Arbeitsgemeinschaft  
Wohnungsnotfallhilfe  
München und Oberbayern

Koordination  
Wohnungslosenhilfe  
Südbayern

# SACHBERICHT 2025

gefördert durch:



Bayerisches Staatsministerium für  
Familie, Arbeit und Soziales



Landeshauptstadt  
München  
**Sozialreferat**

Mitglieder: Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, Bezirk Oberbayern/ Bayerischer Gemeindetag/ Bayerischer Landkreistag/ Arbeitsgemeinschaft der örtlichen Sozialhilfeträger im Bezirksverband Oberbayern/ Landeshauptstadt München- Sozialreferat/ Stadt Rosenheim- Sozial, Wohnungs- und Versicherungsamt/ Stadt Ingolstadt- Amt für Soziales, Landkreis München- Landratsamt/ Agentur für Arbeit München/ AWO Kreisverband München-Stadt e. V./ gGmbH des Projektverein e.V./ AWO Kreisverband München- Land e.V./ Bayerisches Rotes Kreuz Landesverband Bayern/ Internationaler Bund IB freier Träger der Jugend-, Sozial- und Bildungsarbeit e.V./ Caritasverband der Erzdiözese München und Freising e.V./ Katholischer Männerfürsorgeverein München e.V./ Sozialdienst katholischer Frauen e.V. München/ Diakonie München und Oberbayern gGmbH/ Der Paritätische in Oberbayern e.V./ Wohnhilfe e.V./ Condrops e.V./ Diakonie Rosenheim e.V./ Caritas Ingolstadt, Wohnheime und Werkstätten



## INHALT

|   |    |
|---|----|
| <i>Impressum</i> .....  | 3  |
| <b>1. Prolog</b> .....  | 4  |
| <b>2. Gremienarbeit in (Süd-)Bayern: Oberbayern, Schwaben und Niederbayern</b> .....  | 7  |
| <b>3. Wohnraumprävention in (Süd-)Bayern: Wohnung behalten!</b> .....   | 10 |
| <b>4. Auswertung der Bundeswohnungslosenstatistik 2025 für Südbayern: Zahlen aus Schwaben, Oberbayern und Niederbayern</b> .....  | 11 |
| <b>5. Adam Tooze und die Polykrise am Mietwohnungsmarkt</b> .....   | 14 |
| 5.1. Ebenen von Krisen .....  | 14 |
| 5.2. Das Konzept der Polykrise .....  | 15 |
| 5.3. Die Krise am Mietwohnungsmarkt als mögliches Symptom einer Krise der Demokratie .....  | 17 |
| 5.4. Migrationsbiographien stehen in keinem ursächlich- kausalen Wirkungsverhältnis zur Krise am Mietwohnungsmarkt: Zinspolitik, globale Investoren und kommunaler Sell Out als preistreibende Wirkungsfaktoren ..... | 18 |
| 5.5. Abschaffung Wohngemeinnützigkeit, Steueroptimierungsmodelle und sanfte Kurskorrekturen .....   | 22 |
| 5.6. Zur Situation in Bayern .....  | 23 |
| 5.7. Geplanter Investitionsaufwuchs und politische Framings .....   | 24 |
| 5.8. Von der Agenda 2010 zur Grundsicherung, die Bedeutung des Niedriglohnssektors und der Außenhandelsorientierung der BRD auf Lebenshaltungskosten und Haushaltseinkommen .....                                     | 26 |
| 5.9. Konsequenzen von fehlendem leistbarem Wohnraum auf Ausgaben bei der ordnungsrechtlichen Unterbringung- Einsparpotenziale für den Bundeshaushalt durch massive Investitionen in leistbarem Wohnraum .....         | 32 |
| 5.10. weiterführende Literatur/ Links .....   | 34 |
| <b>6. Zur ökonomischen Vernunft eines antizyklisch finanzierten Sozialstaates- die Funktion sozial-staatlicher Ausgaben in wirtschaftlichen Krisenzeiten</b> .....  | 36 |
| 6.1. Problemaufriss und Ausgangslage .....  | 36 |
| 6.2. Einführende Gedanken .....   | 37 |
| 6.3. Konjunkturelle Abschwünge und steigende soziale Risiken .....  | 38 |
| 6.4. Der Sozialstaat als automatischer Stabilisator .....   | 39 |
| 6.5. Empirische Befunde zum deutschen Sozialstaat. ....   | 39 |

|   |           |
|---|-----------|
| 6.6. Antizyklische Finanzierung und fiskalische Logik .....   | 39        |
| 6.7. Makroökonomische Perspektive: Es gilt, betriebs- und volkswirtschaftliche Logiken nicht miteinander zu verwechseln .....   | 39        |
| 6.8. Vermeidung langfristiger ökonomischer Schäden .....  | 40        |
| 6.9. Sozialstaat und gesellschaftliche Stabilität .....   | 40        |
| 6.10. Zwischenfazit .....   | 41        |
| 6.11. Reformagenda .....  | 41        |
| 6.12. Auswirkungen der Reformen .....   | 43        |
| 6.13. weiterführende Literatur/ Quellen .....   | 43        |
| <b>7. Zuständigkeiten und Möglichkeiten der Finanzierungsarchitektur von Fachberatungsstellen Wohnungsnotfallhilfe- Modellprojekte im Rahmen des Förderprogramms Maßnahmen, Dienste und Einrichtungen für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten des StMAS (Aktionsplan ‚Hilfe bei Obdachlosigkeit‘/ Stiftung Obdachlosenhilfe) .....</b> | <b>44</b> |
| 7.1. Für eine wirksame Wohnungsnotfallhilfe braucht es ein geschmeidiges Schnittstellenmanagement .....   | 44        |
| 7.2. Fördermöglichkeiten zum Aufbau zentraler Fachberatungsstellen Wohnungsnotfallhilfe (FBS WNFH) in Bayern .....  | 45        |
| 7.3. AK Wohnen+: der Game Changer .....   | 45        |
| 7.4. Prävention wirkt- nicht nur in Bayern .....  | 46        |
| 7.5. Mensch und System sind gleichermaßen gefordert .....   | 47        |
| 7.6. Fünf Säulen einer Fachberatungsstelle Wohnungsnotfallhilfe .....   | 47        |
| 7.6.1. Prävention von Wohnraumverlust .....   | 47        |
| 7.6.2. Aufsuchende Sozialarbeit in Einrichtungen der ordnungsrechtlichen Unterbringung .....  | 48        |
| 7.6.3. Nachgehende Sozialarbeit in eigenem Wohnraum/ wohnbegleitende Hilfen .....   | 48        |
| 7.6.4. Housing First .....  | 49        |
| 7.6.5. Wohnraumakquise .....  | 49        |
| 7.7. Eine bürokratiearme Rechtsverwirklichung bestehender Leistungsansprüche und im Gesetzestext angelegter Konzepte ist möglich .....  | 50        |
| 7.8. Einzelfallparadigma vs. Pauschalfinanzierung .....   | 50        |
| 7.9. Weiterführende Literatur .....   | 51        |
| 7.10. Rechtsquellen .....   | 52        |
| 7.11. Zum Vorgehen im Modellprojekt als idealtypischer Ablauf in- wenn zeitlich darstellbar- einer Förderperiode (12 Monate) .....  | 52        |
| 7.12. Übersicht Umsetzung Aktionsplan ‚Hilfe bei Obdachlosigkeit‘ StMAS 2019- 2025 .....  | 53        |
| 7.13. Stiftung Obdachlosenhilfe Bayern .....  | 56        |
| <b>8. Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung .....</b>  | <b>56</b> |

*Impressum:*



Arbeitsgemeinschaft  
Wohnungsnotfallhilfe  
München und Oberbayern

Koordination  
Wohnungslosenhilfe  
Südbayern

*Verfasser\*innen:* Stephanie Watschöder/ Jörn M. Scheuermann

*Layout:* Lilli Reiter/ Jörn M. Scheuermann

Plattnerstraße 2 Rgb.

81543 München

*Tel.:* (089) 66 37 31

*Fax:* (089) 66 37 47

[info@wohnungsnotfallhilfesued.bayern](mailto:info@wohnungsnotfallhilfesued.bayern)

Bitte besuchen Sie uns auch im Internet:

[www.wohnungslosenhilfe-bayern.de](http://www.wohnungslosenhilfe-bayern.de)

Der Sachbericht dokumentiert die Arbeit der Geschäftsführung der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsnotfallhilfe München und Oberbayern sowie der Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern und spiegelt deren Rechtsauffassungen und die fachliche Expertise wider, die nicht zwingend von allen Mitgliedern der ARGE WNFH M OBB gleich vertreten werden.

## SACHBERICHT

### der Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern (KWSB) und der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsnotfallhilfe München und Oberbayern (ARGE WNFH M OBB)

01.01.2025 - 31.12.2025

#### 1. Prolog.

Die Zuwendung bzw. der Personalkostenzuschuss wurde zweckgebunden zur Finanzierung der Personalkosten für die Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern sowie der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsnotfallhilfe München und Oberbayern verwendet. Grundlagen für die Aufgaben und die daraus resultierenden Tätigkeiten ist das Rahmenkonzept ‚Hilfen für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen in Bayern‘ der Landesarbeitsgemeinschaft der öffentlichen und freien Wohlfahrtspflege in Bayern (<https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/wp-content/uploads/2018/10/LAG-oef-Rahmenkonzept-Wohnungsnotfaelle-Bayern.pdf>).

Das Rahmenkonzept wurde 1992 erstmals veröffentlicht. Im Juni 2009 hat die LAG ö/ f der Fortschreibung des Konzepts zugestimmt. In der neu gefassten Version stehen vor allen Dingen folgende Ziele im Vordergrund:

- Vorrang der Prävention
- Abbau der bestehenden Wohnungslosigkeit
- Fortführung bewährter Modelle und Konzeptionen
- kontinuierliche Weiterentwicklung der Angebote

In diesem Rahmenkonzept werden unter Punkt 5.8 „Zentrale Koordinierung auf überörtlicher Ebene“ die wichtigen überörtlichen Funktionen der beiden Koordinationsstellen in Bayern benannt. Diese sind im Zusammenwirken mit allen beteiligten Stellen und Einrichtungen im Bereich der Wohnungslosenhilfe:

- Aufbau und Koordinierung bedarfsgerechter Hilfen in den kreisfreien Städten und Landkreisen
- Unterstützung und Koordination der stationären und teilstationären Einrichtungen
- Sicherstellung der Zusammenarbeit aller Akteure auf örtlicher und überörtlicher Ebene
- Vermittlung von Fachinformation
- Mitwirkung bei der Fortbildung
- Mitwirkung bei der Sozialplanung, insbesondere Bedarfsermittlung
- Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit

Die KWSB/ARGE WNFH M OBB fokussiert insbesondere auf die Förderung der Fachlichkeit sowie auf die Zusammenarbeit der zuständigen Kostenträger und Spitzenverbände sowie der Einrichtungen der Träger der freien Wohlfahrtspflege für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen in München, Oberbayern, Schwaben und Niederbayern gemäß der Geschäftsordnung nach § 5 Abs. 2 des zuletzt am 10.07.2020 geänderten Vertrages der ARGE WNFH M OBB (s. Anlage Sachbericht 2020: <https://wohnungsloshilfe-bayern.de/wp-content/uploads/2021/04/2020-Sachbericht-Anlagen-KWSB-ARGE-WNFH-M-OBB.pdf>).

Warum der Begriff Wohnungsnotfallhilfe?

Er fokussiert Obdachlosigkeit und die besondere Lebenslage der gesetzlichen Norm der §§ 67- 69 SGB XII (von Wohnungslosigkeit BEDROHT/von Wohnungslosigkeit BETROFFEN) gleichermaßen, der Begriff Wohnungslosigkeit hingegen literal ausschließlich die zuletzt genannte Zielgruppe<sup>1</sup>. Und da wir mit unserer Sprache und den verwendeten Begriffen unsere Wirklichkeit konstruieren, sollte die professionelle Sprache genau sein- indem sie mit ihren Worten so exakt wie möglich beschreibt, welche Themenspektren fokussiert werden- ohne dass man im Verwenden einer pädagogischen, psychologischen oder juristischen Fachsprache aneinander vorbeiredet und unabsichtlich unnötige Missverständnisse produziert.

Eines der Ziele des Vertragswerks der ARGE WNFH M OBB als Arbeitsgemeinschaft im Sinne des § 4 Abs. 2 SGB XII sowie der Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern ist es, alle für die Wohnungsnotfallhilfe in Schwaben, Oberbayern und Niederbayern relevanten Schnittstellen in regional sinnvollen Konstellationen zur Kooperation anzuregen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Zuständigkeiten sinnvolle Strukturen zu entwickeln und zu etablieren.

Konkret bedeutet dies anhand der Rechtslage, dass die Unterstützung von Menschen...

- die von Wohnungslosigkeit bedroht (Prävention),
- obdachlos (akut auf der Straße ohne Dach über dem Kopf)
- oder wohnungslos (ohne abgesichertes eigenes Mietverhältnis) sind,

-kurz: *die Wohnungsnotfallhilfe*-

in einem virtuos und komplexen Schnittstellenmanagement im Zusammenspiel von Polizei- und Ordnungsrecht zur Gefahrenabwehr nach Landes- straf- und Verordnungsgesetz (LStVG) unter Berücksichtigung sozialhilferechtlicher Ansprüche zwischen...

- den Gemeinden und Städten in ihrer Zuständigkeit für die ordnungsrechtliche Unterbringung unfreiwillig obdachloser Personen,
- den örtlichen Sozialhilfeträgern in ihrer Zuständigkeit für ambulante Leistungen im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII,
- sowie den überörtlichen Sozialhilfeträgern für teilstationäre und stationäre Leistungen im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII sowie der Eingliederungshilfe (SGB IX)...

erbracht werden muss, und zwar unter Berücksichtigung der im entsprechenden SGB normierten Zugangsvoraussetzungen.

Aus südbayerischer Sicht ist neben der Beratung in den einzelnen fachlichen Fragestellungen, auf welche hier aufgrund des dafür notwendigen Vertrauensverhältnisses nicht näher eingegangen werden kann, grundsätzlich vor allem der Erhalt, die Moderation und der Ausbau von

---

<sup>1</sup> vgl. Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe siehe [www.bagw.de](http://www.bagw.de)

trägerübergreifenden regionalen und überregionalen Gremien und Arbeitskreisen im Sinne einer fachlichen Vernetzung zur Qualitätssicherung, Diskussion und Umsetzung von gesetzlichen Veränderungen und deren Konsequenzen für das Handeln in Verwaltung sowie an der Fachbasis ein nennenswerter Schwerpunkt.

Das Format Wohnen+ der ARGE WNFH M OBB/KWSB setzt nun an der Architektur der Zuständigkeiten in der Wohnungsnotfallhilfe an: Auf der einen Seite bedeutet Wohnen+, am Auf- sowie am Ausbau und der Optimierung der Strukturen der Wohnungsnotfallhilfe zu arbeiten, auf der anderen Seite geht es aber auch darum, Impulse für die Möglichkeiten und Notwendigkeiten im Kontext des Schaffens von leistbarem Wohnraum zu setzen. Der Hintergrund ist herzlich einfach: Wenn man in diesen Zeiten seriös und fachlich sauber die Frage beantworten will, wie Obdach- und Wohnungslosigkeit entsteht, kommt man um die Erörterung, wie wir Obdach- und Wohnungslosigkeit als Gesellschaft selbst herstellen, also auch wie wir als Gesellschaft z.B. den Mietwohnungsmarkt gestalten, nicht umhin.

So fokussiert das Format Wohnen+ der ARGE WNFH M OBB/KWSB insbesondere den Aufbau einer Gremienlandschaft, die in ihrem jeweiligen Wirkungskreis die entsprechenden verantwortlichen Akteure regelmäßig an einen Tisch holt, um eine gemeinsame Analyse in der jeweiligen Zuständigkeit im Mosaik der Wohnungsnotfallhilfe und damit grundlegend Kooperation an den Schnittstellen möglich zu machen. Dies erfolgt auf Kommunal- (Landkreis/kreisfreie Stadt) sowie auf Bezirksebene in Südbayern- zum konkreten Stand der Umsetzung ausführlich im nächsten Kapitel. (Grundsätzliches zum Format AK Wohnen+ ausführlich a.a.O. ab S. 29)

Alle Gemeinden in Schwaben, Oberbayern und Niederbayern sowie die entsprechenden örtlichen sowie überörtlichen Sozialhilfeträger können somit im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur ordnungsrechtlichen Unterbringung, für ambulante Leistungen sowie teilstationäre und stationäre Leistungen im Sinne der §§ 67 ff SGB XII, aber auch zu Fragen an den Schnittstellen zur Eingliederungshilfe/SGB IX, zur Kinder- und Jugendhilfe/SGB VIII sowie zu Pflegeleistungen/SGB XI auf Anfrage fachlich beraten werden.

Darüber hinaus wurde unter dem Format Wohnen+ seit 2017 eine Fachtagreihe entwickelt, welche in unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunktsetzungen je nach Bedarf im Rahmen der a.a.O. gegebenen Definition regelmäßig regionale Anreize gesetzt werden.

Zur Dokumentation der Fachtage seit 2017:

[https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?page\\_id=31&selected\\_terms%5B%5D=fachtage](https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?page_id=31&selected_terms%5B%5D=fachtage)

Eine weitere zentrale Aufgabe der Tätigkeit der KWSB/ARGE WNFH M OBB stellt die Beratung in Finanzierungs- und Fördermöglichkeitsfragen sowie Konzept- und Organisationsberatung für die Einrichtungen und Dienste der Wohnungsnotfallhilfe in Südbayern dar.

Die Erarbeitung von fachlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Wohnungsnotfallhilfe sowie Bedarfsfeststellungen, Bedarfsanalysen, Evaluierung und Praxisbegleitung sind als weiteres Aufgabenfeld der KWSB/ARGE WLH M/OBB zu nennen.

## 2. Gremienarbeit in (Süd-)Bayern: Oberbayern, Schwaben und Niederbayern.

die Gremienlandschaft als Schaubild im Internet:

[https://wohnungshilfe-bayern.de/wp-content/uploads/2021/10/Gremienstruktur\\_27-10-2021.pdf](https://wohnungshilfe-bayern.de/wp-content/uploads/2021/10/Gremienstruktur_27-10-2021.pdf)

neuer Arbeitskreis/neues Gremium

*in Vorbereitung (kursiv): finale Kooperationsgespräche mit den Trägern der freien Wohlfahrtspflege sowie der Verwaltung vor Ort*

- **gewähltes Mitglied des Vorstandes und des Präsidiums der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.** (Jörn M. Scheuermann über den Anstellungsträger kmfv als Mitgliedsorganisation der BAG W)  
[www.bagw.de](http://www.bagw.de)
- **Runder Tisch Obdachlosigkeit des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales**  
Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die eigentlich schon für 2025 angekündigte Fördersystematik zu den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie Housing First (<https://wohnungshilfe-bayern.de/?fachthemen=machbarkeitsstudie-zum-housing-first-ansatz-in-bayern>) hinsichtlich einer modellhaften Umsetzung des Housing First Ansatzes in Bayern noch nicht veröffentlicht.
- **Landesarbeitsgemeinschaft der öffentlichen und freien Wohlfahrtspflege in Bayern, Fachausschuss Wohnungslosenhilfe (FA WLH LAG ö/ f)**
- **Gaststatus und beratende Funktion in der Arbeitsgruppe §§ 67 ff. SGB XII der Bayerischen Bezirke in Ansbach („Ansbacher Runde“)**
- **Konferenz der Wohnungslosenhilfe in Bayern, u.a. Beratung des geschäftsführenden Ausschusses**
- **Kuratorium der Stiftung Obdachlosenhilfe Bayern**  
Von Februar bis Mai 2025 waren Projektträger wieder aufgerufen, sich für eine Förderung bei der Stiftung Obdachlosenhilfe Bayern zu bewerben. Die geförderten Projekte können hier detailliert eingesehen werden:  
[www.stiftung-obdachlosenhilfe.bayern.de](http://www.stiftung-obdachlosenhilfe.bayern.de)
- **Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege in Oberbayern – Gaststatus im Fachausschuss Wohnungslosenhilfe**
- **ARGE WNFH M OBB:**
  - Kuratorium der ARGE WNFH M OBB
  - Trägerrunde der Münchener Wohnungsnotfallhilfe
  - Arbeitskreis Wohnungsnotfallhilfe in der Landeshauptstadt München
    - Unterarbeitskreis Wohnungsnotfallhilfe/psychische Erkrankungen
    - Unterarbeitskreis Substanzkonsum und Abhängigkeitserkrankungen
  - Arbeitskreis Hilfe für Frauen in Not in München
  - Arbeitskreis stationäre Langzeiteinrichtungen in Oberbayern

- **Aufbau einer Gremienstruktur Wohnen+ in Oberbayern (Arbeitsgemeinschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 SGB XII) als regionale und kommunale Organisationsebene der ARGE WNFH M OBB**
  - **AK Wohnen+ in der Planungsregion 10** (momentan ausgesetzt da kein Bedarf der Akteure vor Ort)
    - AK Wohnen kreisfreie Stadt Ingolstadt (Schwerpunkt: psychische Erkrankungen)
    - AK Wohnungsnotfallhilfe kreisfreie Stadt Ingolstadt
    - AK Wohnen+ Eichstätt
    - AK Wohnen+ Pfaffenhofen/Ilm
  - **Planungsregion 14** (Format AK Wohnen+ macht nach Prüfung auf der Planungsebene keinen Sinn aufgrund der quantitativen Komplexität)
    - AK Wohnen+ Landkreis Fürstenfeldbruck
    - AK Wohnen+ Landkreis Freising
    - AK Wohnen+ Landkreis München/Verbundtreffen mit dem AWO Kreisverband München-Land
    - AK Wohnen+ Landkreis Dachau
    - *AK Wohnen+ Landkreis Ebersberg*
    - *AK Wohnen+ Landkreis Erding*
  - **AK Wohnen+ in der Planungsregion 17+**
    - Ordnungsämtertreffen (AK Wohnen+) Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
    - *AK Wohnen+ Landkreis Miesbach*
    - *AK Wohnen+ Landkreis Landsberg am Lech*
    - *AK Wohnen+ Landkreis Weilheim-Schongau*
    - *AK Wohnen+ Landkreis Garmisch-Partenkirchen*
    - AK Wohnen+ Landkreis Starnberg
  - **AK Wohnen+ in der Planungsregion 18**
    - *AK Wohnen+ Landkreis Rosenheim*
    - AK Wohnen+ Landkreis Berchtesgadener Land
    - AK Wohnen+ Landkreis Traunstein
    - AK Wohnen+ Landkreis Altötting
- **Münchner Netzwerk Wohnungslosenhilfe/ Münchner Netzwerk Wohnungslosenhilfe e.V. (fachliche Beratung) / Mietmachen München gGmbH**  
[www.wohnungslosenhilfe-muenchen.net](http://www.wohnungslosenhilfe-muenchen.net)  
[MietMachen München](#)
- **Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege in München, Gaststatus im Fachausschuss Wohnungslosenhilfe (FA WLH ARGE f M)**
- **Arbeitsgruppe Wohnungslosigkeit der Landeshauptstadt München (AG Wolo)**
- **Arbeitskreis Bewohner\*innenarbeit Wohnungslosenhilfe der Landeshauptstadt München (Bewolo)**
- **Psychosoziale Arbeitsgemeinschaft München**

- **Lenkungsgruppe Brückenteam wohnungslos** (Schnittstelle zum psychiatrischen System in der LH München)- *Weiterentwicklung zum AK Schnittstelle psychische Gesundheit unter dem Dach der ARGE WNFH M OBB*
- **Arbeitskreis Reha+ der Kliniken des Bezirks Oberbayern**
- **Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtspflege im Landkreis München**- Gaststatus Fachausschuss Wohnen, beratende Funktion auf Anfrage
- **Facharbeitskreis ambulante Wohnungsnotfallhilfe im Bezirk Schwaben**  
In diesem Arbeitskreis werden einmal im Jahr alle in der ambulanten Wohnungsnotfallhilfe engagierten Einrichtungen im Bezirk Schwaben eingeladen, um sich fachlich auf den neuesten Stand zu bringen und sich auszutauschen sowie gegenseitig von den Erfahrungen im Feld zu profitieren- insbesondere im Kontakt und in Kooperation mit den betroffenen Menschen sowie den zuständigen Trägern der Sozialhilfe.
- **Arbeitsgemeinschaft Wohnungsnotfallhilfe Augsburg**
  - Lenkungsgruppe
  - Fachgruppe
- **ARGEn im Sinne des § 4 (2) SGB XII in Schwaben und Niederbayern:**
  - Landkreis Augsburg
  - [Landkreis Aichach- Friedberg](#)
  - [LK Günzburg](#)
  - kreisfreie Stadt Kempten
  - *kreisfreie Stadt Memmingen*
  - Landkreis Ostallgäu
  - Landkreis Oberallgäu
  - Landkreis Donau-Ries
  - Landkreis Landshut
  - kreisfreie Stadt Straubing
  - Landkreis Dingolfing-Landau
  - Landkreis Passau
  - Landkreis Straubing-Bogen
  - Landkreis Deggendorf
  - [Landkreis Kelheim](#)
- **ARGE zur Bedarfsanalyse und der strukturellen Situation der Wohnungsnotfallhilfe in Niederbayern in Kooperation mit dem Bezirk Niederbayern und den kreisfreien Städten Passau, Landshut und Straubing sowie der Stadt Deggendorf**
  - zur Situation der ordnungsrechtlichen Unterbringung
  - zur Rechtsverwirklichung sozialhilferechtlicher Ansprüche im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII
- **Facharbeitskreis ambulante Wohnungsnotfallhilfe in Niederbayern**  
In diesem Arbeitskreis werden einmal im Jahr alle in der ambulanten Wohnungsnotfallhilfe engagierten Einrichtungen im Bezirk Niederbayern eingeladen, um sich fachlich auf den neuesten Stand zu bringen und sich auszutauschen sowie gegenseitig von den Erfahrungen im Feld zu profitieren- insbesondere im Kontakt und in Kooperation mit den betroffenen Menschen sowie den zuständigen Trägern der Sozialhilfe.

### 3. Wohnraumprävention in Bayern: Wohnung behalten!



2022 konnten nun endlich die Arbeiten an der Broschüre ‚Wohnung behalten- Prävention von Wohnraumverlust in Bayern‘ zu einem guten Ende gebracht werden. Dank der finanziellen Unterstützung des Netzwerks Wohnungslosenhilfe München konnte die Geschäftsführung der ARGE WNFH M OBB/KWSB mit fachlicher Beratung durch den Ambulanten Fachdienst Wohnen München des Katholischen Männerfürsorgevereins e.V. und in Kooperation mit dem Amt für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München eine Informationsbroschüre entwickeln, welche leicht verständlich und übersichtlich eine klare Botschaft sendet: Auch wenn das Kind gefühlt schon in den Brunnen gefallen zu sein scheint- es kann in vielen Fällen noch etwas getan und der Verlust der Wohnung verhindert werden!

Die überarbeitete und nunmehr von einer Fachanwältin für Urheberrecht im Vergleich zu bereits existierendem Informati-

onsmaterial geprüfte sowie in diesem Zuge als unbedenklich eingestufte Broschüre entstand unter anderem aus der Überlegung heraus, wie man z.B. der Erkenntnis aus der SEEWOLF Studie Rechnung tragen könnte, dass erste Symptome mit Krankheitswert einer psychischen Erkrankung in der Regel 6 Jahre vor Eintreten des Wohnraumverlustes auftreten. Eine logische Konsequenz besteht in einem bio-psycho-sozialen Verständnis von Gesundheit und Krankheit u.a. darin, dass fachärztliches Personal in regelmäßig stattfindenden Gesprächen u.a. nach der Miet- und Wohnsituation fragt:

Eine so dramatische Verschlechterung in diesem existenziellen Lebensbereich hat logischerweise Einfluss auf die gesundheitliche Situation und einen potenziellen Krankheitsverlauf.

Aber dies ist nur ein konkretes Beispiel: Auch Menschen ohne jegliche gesundheitlichen Einschränkungen können in krisenhaften Lebensphasen- bei Trennung, nach Trauerfällen, beim Verlust des Arbeitsplatzes und vieles mehr- Gefahr laufen, ihre Wohnung nicht mehr halten zu können. Insofern muss diese Information in der Öffentlichkeit so breit gestreut werden wie nur irgend möglich, z.B. auch in den Praxen von niedergelassenen Ärzt\*innen, der SEEWOLF Studie folgend insbesondere eben auch bei Fachärzt\*innen für Psychiatrie und Psychotherapie, aber natürlich auch in allen möglichen anderen Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und der sozialen Infrastruktur in einer Kommune. Gerade in Metropolregionen mit angespannten Mietwohnungsmärkten ist jeder Verlust einer Wohnung ein Verlust zu viel.

Die Broschüre kann für jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis angepasst werden- sofern sich in der kreisfreien Stadt oder dem Landkreis jemand finden lässt, der die Beratungsmöglichkeiten vor Ort in einer Word-Datei mit den entsprechenden Logos z.B. der anbietenden freien Träger zusammenfasst- über die ARGE WNFH M OBB/KWSB kann dann die Broschüre entsprechend umgestaltet werden, die Kosten für die Grafikerin bewegen sich im unteren/mittleren dreistelligen Euro-

bereich, je nach Aufwand und Volumen. Interessierte können jederzeit sofort Kontakt aufnehmen, um die entsprechende Umsetzung auf den Weg zu bringen.

Bisher sind Ausgaben für folgende Gebietskörperschaften entwickelt und veröffentlicht worden:

- Landeshauptstadt München
- Landkreis München
- Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
- kreisfreie Stadt Ingolstadt
- kreisfreie Stadt Augsburg
- Landkreis Pfaffenhofen/Ilm

In der digitalen Version einfach folgendem Link zur Broschüre folgen:

<https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?fachthemen=praevention-von-wohnraumverlust-in-bayern-wohnung-behalten>

Gemeinsam mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege in Brandenburg konnte die KWSB/ ARGE WNFH M OBB eine Adaption der Broschüre für alle Gebietskörperschaften im Bundesland Brandenburg entwickeln:

<https://www.liga-brandenburg.de/Informationsbroschueren-Wohnungsnotfallhilfe-1057862.html>

#### 4. Auswertung der Bundeswohnungslosenstatistik 2025 für Südbayern: Zahlen aus Schwaben, Oberbayern und Niederbayern.

Die Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern hat die Zahlen der bundesweiten Stichtagserhebungen des statistischen Bundesamtes zur Bundeswohnungslosenstatistik für Südbayern seit 2022 zusammengetragen:

##### Zeitlicher Verlauf der Entwicklung in Bayern:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Stichtagserhebung in Bayern 2003:       | 4.303 Personen  |
| Stichtagserhebung in Bayern 2014:       | 12.053 Personen |
| Stichtagserhebung in Bayern 2017:       | 15.517 Personen |
| Stichtagserhebung Bund für Bayern 2022: | 17.910 Personen |
| Stichtagserhebung Bund für Bayern 2023: | 32.380 Personen |
| Stichtagserhebung Bund für Bayern 2024: | 39.130 Personen |
| Stichtagserhebung Bund für Bayern 2025: | 44.855 Personen |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>474.675 insgesamt Deutschland</b>                                 |  |  |
| <b>198.955 Frauen Deutschland = 42%</b>                              |  |  |
| <b>137.125 Minderjährige = 29%</b>                                   |  |  |
| <b>44.855 insgesamt Bayern</b>                                       |  |  |
| <b>29.325 insgesamt Südbayern (Schwaben/ Ober- und Niederbayern)</b> |  |  |

|   |
|---|
| <b>11.760 Frauen in Südbayern = 40%</b>   |
| <b>7.390 Kinder in Südbayern = 25%</b>    |
| <b>4.315 deutsche Staatsbürger = 15%</b>  |
| <b>23.700 andere Nationalitäten = 81%</b> |

Die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Bayern machen mit eigenen landesweiten Erhebungen zu den Zahlen obdachloser und wohnungsloser Menschen schon seit einigen Jahren eine deutlich verbesserte Sozialplanung und in diesem Zuge Förderprogramme wie den Aktionsplan ‚Hilfe bei Obdachlosigkeit‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales zur Verbesserung und den Ausbau ambulanter Beratungsstrukturen möglich. Es ist in der Folge 2022 nach einiger Planungs- und Vorlaufzeit inkl. Gesetzgebungsverfahren erstmalig gelungen, eine bundesweite Erhebung durchzuführen- die Zahlen ordnungsrechtlich untergebrachter Personen, die immer auch als Fingerzeig auf potenzielle individuelle Rechtsansprüche auf Leistungen gemäß der §§ 67- 69 SGB XII interpretiert werden müssen, sind nun 2025 zum fünften Mal bis auf die Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise zum Stichtag 31.01.2025 ausgewiesen.

Damit ist vor Ort je nach Fallzahl auch ein erster Hinweis zur Beantwortung der Frage gegeben, ob nämlich entsprechende sozialrechtliche Ansprüche überhaupt rechtsverwirklicht sind oder werden- bzw. es ist möglich zu analysieren, ob es bei der Rechtsverwirklichung von einschlägigen Leistungsansprüchen vor Ort Barrieren gibt, die durch gute Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit sowie durch strukturelle und konsequente Verzahnung der unterschiedlichen Zuständigkeiten der einschlägigen Hilfen beseitigt werden können. Es liegt auf der Hand, dass ein in eine Notunterkunft einweisendes Ordnungsamt einer Gemeinde nicht dafür zuständig sein kann, im Einzelfall eine sachgerechte und fachlich saubere Erstberatung hinsichtlich potenzieller, sich aus den Sozialgesetzbüchern ergebender Rechtsansprüche auf bestimmte Leistungen durchführen zu können, geschweige denn bei der Rechtsverwirklichung dieser Ansprüche zu begleiten und zu unterstützen. Da auf der anderen Seite eingewiesene Personen in der Regel Ihre Rechtsansprüche nicht kennen und es im Einzelfall fraglich ist, ob diese- wenn überhaupt bekannt- verfolgt und durchgesetzt werden können, braucht es hierzu- wenn wir Rechtsstaatlichkeit ernst nehmen- eine geeignete professionelle Beratungsstruktur.

Nachdem im ersten Durchlauf der Erhebung 2022 für Südbayern deutlich wurde, dass ein solches komplexes Unterfangen immer auch erst eingespielt werden muss und für Fehler anfällig sein kann, konnten diese seit 2023 sukzessive deutlich minimiert werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mittlerweile ein realistischeres Bild gezeichnet wird- auch wenn in Bayern 2025 ca. 45.000 Menschen mit Migrationsbiographie in den Gemeinschaftsunterkünften des Asylsystems verblieben, ohne von der Statistik erfasst zu werden. Denn eigentlich müssten diese Zahlen in die Statistik eingehen, da die Menschen hinter den Zahlen nach Rechtsprechung des BayVerwGH eigentlich von den Kommunen im Rahmen der LStVG ordnungsrechtlich unterzubringen wären.

Waren 2024 auffällig hohe Zahlen von Menschen festzustellen, die aufgrund des Krieges aus der Ukraine geflohen sind, gab es auch den heftigen Anstieg der Zahlen für Südbayern im Vergleich zu 2022: Neben einem stetig steigenden Anstieg der Zahlen betroffener Menschen erklärt sich diese Entwicklung auch durch die von der Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern nachgewiesenen Mess- und Erhebungsfehlerquellen 2022. Keinesfalls hatten sich die Fälle innerhalb von zwei Jahren mehr als verdoppelt.

Im Rahmen der Veröffentlichung der aktuellen Hochrechnung zur Wohnungslosigkeit in Deutschland durch die BAG W fand am 17.11.2025 eine begleitende Pressekonferenz in der Zentralen Beratungsstelle für Menschen in Wohnungsnot in Berlin statt. Neben der Vorsitzenden Susanne Hahmann, der Geschäftsführerin Sabine Bösing und Paul Neupert sprach auch Elfriede Brüning von der Zentralen Beratungsstelle über die praktische Einordnung der Zahlen. Anwesend waren Journalist\*innen und Kamerateams von ARD, ZDF, RTL, Deutschlandfunk, taz und vielen weiteren Medien. Demnach waren im Jahr 2024 mindestens 1.029.000 Menschen in Deutschland wohnungslos. Daraus ergibt sich ein Anstieg um 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahlen zeigen deutlich: Es braucht jetzt entschlossenes Handeln um Wohnungslosigkeit wirksam zu bekämpfen:

[https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/PRM/PRM\\_25\\_BAG\\_W\\_Hochrechnung\\_2025\\_Pressemappe.pdf](https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/PRM/PRM_25_BAG_W_Hochrechnung_2025_Pressemappe.pdf)

Legende Südbayern:

| Bezirk Schwaben                |        |           |            |            |            |            |          |
|--------------------------------|--------|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|
| Bezirk Oberbayern              |        |           |            |            |            |            |          |
| Bezirk Niederbayern            |        |           |            |            |            |            |          |
|                                | Gesamt | unbekannt | männlich D | weiblich D | männlich A | weiblich A | unter 18 |
| LK Aichach-Friedberg Sch       | 405    | 5         | 30         | 20         | 190        | 170        | 125      |
| LK Altötting Obb               | 15     |           | 10         | 0          | 5          | 0          | 0        |
| Stadt Augsburg Sch             | 1755   |           | 105        | 65         | 795        | 785        | 470      |
| LK Augsburg Sch                | 200    | 10        | 35         | 10         | 85         | 70         | 35       |
| LK Bad Tölz-Wolfratshausen Obb | 345    | 10        | 15         | 5          | 170        | 155        | 115      |
| LK Berchtesgadener Land Obb    | 20     |           | 5          | 0          | 10         | 5          | 5        |
| LK Dachau Obb                  | 850    | 155       | 40         | 30         | 470        | 310        | 210      |
| LK Deggendorf Ndb              | 275    |           | 15         | 5          | 110        | 145        | 50       |
| LK Dillingen a.d.Donau Sch     | 30     |           | 20         | 5          | 5          | 0          | 5        |
| LK Dingolfing-Landau Ndb       | 95     | 5         | 15         | 10         | 55         | 10         | 10       |
| LK Donau-Ries Sch              | 40     |           | 25         | 10         | 5          | 0          | 0        |
| LK Ebersberg Obb               | 95     |           | 15         | 5          | 40         | 35         | 35       |
| LK Eichstätt Obb               | 735    |           | 15         | 5          | 425        | 290        | 240      |
| LK Erding Obb                  | 270    |           | 35         | 25         | 105        | 100        | 90       |
| LK Freising Obb                | 255    |           | 115        | 25         | 70         | 45         | 40       |
| LK Freyung-Grafenau Ndb        | 160    |           | 5          | 0          | 115        | 45         | 25       |
| LK Fürstenfeldbruck Obb        | 215    | 25        | 45         | 25         | 65         | 75         | 60       |
| LK Garmisch-Partenkirchen Obb  | 845    | 760       | 25         | 0          | 25         | 25         | 10       |
| LK Günzburg Sch                | 195    |           | 25         | 10         | 90         | 70         | 65       |
| Stadt Ingolstadt Obb           | 685    |           | 110        | 35         | 320        | 220        | 185      |
| Stadt Kaufbeuren Sch           | 40     |           | 25         | 10         | 5          | 5          | 0        |
| LK Kelheim Ndb                 | 115    | 60        | 15         | 5          | 35         | 20         | 10       |
| Stadt Kempten Sch              | 495    |           | 70         | 25         | 200        | 200        | 130      |
| LK Landsberg am Lech Obb       | 235    | 60        | 20         | 5          | 95         | 80         | 60       |
| Stadt Landshut Ndb             | 90     |           | 15         | 10         | 30         | 30         | 25       |
| LK Landshut Ndb                | 420    |           | 15         | 15         | 255        | 135        | 90       |
| LK Lindau Sch                  | 135    |           | 35         | 15         | 60         | 25         | 30       |
| Stadt Memmingen Sch            | 230    |           | 0          | 0          | 110        | 125        | 70       |
| LK Miesbach Obb                | 210    | 15        | 35         | 5          | 70         | 45         | 55       |
| LK Mühldorf am Inn Obb         | 230    |           | 20         | 10         | 115        | 85         | 65       |
| Stadt München Obb              | 13025  |           | 1460       | 535        | 5860       | 4760       | 3185     |
| LK München Obb                 | 1915   |           | 130        | 30         | 865        | 890        | 535      |
| LK Neuburg-Schrobenhausen Ob   | 60     |           | 20         | 5          | 20         | 15         | 15       |

|                              |              |    |             |             |              |              |             |
|------------------------------|--------------|----|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| LK Neu-Ulm Sch               | 805          |    | 110         | 55          | 350          | 290          | 265         |
| Lk Oberallgäu Sch            | 95           |    | 15          | 5           | 45           | 35           | 25          |
| LK Ostallgäu Sch             | 125          |    | 25          | 10          | 50           | 40           | 35          |
| Stadt Passau Ndb             | 135          | 5  | 20          | 5           | 65           | 35           | 25          |
| LK Passau Ndb                | 170          |    | 30          | 5           | 110          | 25           | 10          |
| LK Pfaffenhofen a.d. Ilm Obb | 190          |    | 30          | 15          | 110          | 40           | 40          |
| LK Regen                     | 25           |    | 0           | 0           | 10           | 15           | 10          |
| Stadt Rosenheim Obb          | 635          |    | 50          | 25          | 300          | 255          | 215         |
| LK Rosenheim Obb             | 680          |    | 85          | 30          | 330          | 235          | 235         |
| LK Rottal-Inn Ndb            | 310          |    | 10          | 5           | 135          | 160          | 80          |
| LK Starnberg Obb             | 100          |    | 20          | 5           | 50           | 25           | 20          |
| Stadt Straubing Ndb          | 545          |    | 35          | 25          | 345          | 140          | 125         |
| LK Straubing-Bogen Ndb       | 15           |    | 10          | 10          | 0            | 0            | 5           |
| LK Traunstein Obb            | 135          |    | 5           | 5           | 75           | 50           | 45          |
| LK Unterallgäu Sch           | 125          |    | 30          | 15          | 45           | 35           | 35          |
| LK Weilheim-Schongau Obb     | 550          | 10 | 65          | 35          | 255          | 200          | 175         |
| <b>GESAMTSUMME</b>           | <b>29325</b> |    | <b>3105</b> | <b>1210</b> | <b>13150</b> | <b>10550</b> | <b>7390</b> |

## 5. Adam Tooze und die Polykrise am Mietwohnungsmarkt

### 5.1. Ebenen von Krise

„Demokratie in der Krise- wie wir als Gesellschaft Wohnungsnotfälle selbst herstellen.“  
 So lautete die Überschrift, welche die KWSB/ ARGE WNFH M OBB wählte, als sie im Verlauf des Jahres 2025 im Rahmen einer Fachtagung der Bayerischen Bezirke mit dem Titel ‚Nach der Krise ist vor der Krise‘ aufgefördert war, das eine oder andere nachdenkliche Wort zu diesem aktuell inflationär gebrauchten Begriff zu sprechen. Die Ergebnisse der Recherche, welcher bekannten Persönlichkeit nun das Verbreiten der Erkenntnis zuzuschreiben sei, dass die beiden chinesischen Schriftzeichen für ‚Krise‘ aus dem Zeichen für ‚Gefahr‘ und dem für ‚Gelegenheit‘ bestehen, war überraschend indifferent: Inflationär einige!

Der Klassiker...



Das Wort Krise setzt sich im Chinesischen aus zwei Schriftzeichen zusammen: Das eine bedeutet Gefahr und das andere Gelegenheit



John F. Kennedy



In jeder Krise gibt es nicht nur eine Chance, sondern auch eine Möglichkeit.  
(Martin Luther King)



Wir sollten von den Chinesen lernen - die haben das gleiche Schriftzeichen für Krise und Chance.  
(Carl Friedrich von Weizsäcker)

Schaubild I: Der Klassiker.

Wenn man sich jedoch damit auseinandersetzt, was die Krise ‚Wohnungsnotfall‘ auf individueller Ebene in einem biopsychosozialen Verständnis des menschlichen Daseins in der sogenannten westlich-zivilisierten Gesellschaft bedeutet, tritt deutlich zutage, dass man in der Arbeit mit obdachlosen, von Wohnungslosigkeit betroffenen oder bedrohten Menschen mit schlaun Ratgeber- und Kalendersprüchen im Duktus ‚Krise anders denken‘, ‚Kraft in der Krise‘ oder ‚Gestärkt aus der Krise‘ nicht wirklich weiterkommt. Im Wohnungsnotfall sind billige und einfache Parolen, Refrainings oder Lebensweisheiten kontraindiziert- sie werden der konkreten, oftmals als bedrohlich empfundenen Lebensrealität ‚Wohnungsnotfall‘ selten gerecht.

Doch diese Lebenssituation ist nicht nur eine lebensbedrohliche Gefahr und Herausforderung für die betroffenen Personen selbst. In einem Verständnis von Kommunikation als Resonanzphänomen bedeutet dies vielmehr, dass vor allem auch die Resilienz von professionell Handelnden in Verwaltung und freier Wohlfahrtspflege gefordert sind. So hat die Forschung zum psychiatrischen Krankheitsbild Posttraumatische Belastungsstörung (PTBS) eindrucksvoll herausgearbeitet, dass pflegerisches und ärztliches Personal im Kontext des Vietnamkrieges medizinisch relevante Symptome entwickelte, die ausschließlich mit den von den verwundeten und behandelten Soldaten erzählten Kriegserfahrungen und -geschichten als auslösende Faktoren in Verbindung zu bringen waren. Diese Zusammenhänge, in denen die biologische Ausstattung des Menschen mit Spiegelneuronen und der damit einhergehenden Fähigkeit zum Fühlen, was das Gegenüber fühlt, zu beleuchten wären, sollten eigentlich einen eigenen Fachaufsatz wert sein. An das Standardwerk von Joachim Bauer ‚Warum ich fühle, was Du fühlst‘ sei an dieser Stelle erinnert, die Lektüre des Büchleins allen im Feld tätigen (Un-) Professionellen, Angehörigen und Expertinnen und Experten in eigener Sache empfohlen.

## 5.2. Das Konzept der Polykrise

Eigentlich versucht die KWSB/ ARGE WNFH M OBB an dieser Stelle im Sachbericht stets zu erarbeiten, welche Tendenzen und Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt zu analysieren und zu beobachten sind. Ebenso interessiert uns, welche Positionen politisch auf kommunaler, landes- sowie bundespolitisch zum Thema Wohnbau und Mieten vertreten werden. Aus dem Sachbericht 2024<sup>2</sup> kann bei Interesse eine detaillierte Analyse hierzu zur Kenntnis genommen werden. Vom steten Wiederholen des ein und desselben wollen wir hier absehen- die Einführung eines sozialen Bodenrechts zum Beispiel kann man weiß Gott nicht oft genug fordern, aber der Hinweis auf diese Notwendigkeit, samt der damit in Verbindung stehenden Analyse und Argumentation muss nicht jährlich rezitiert werden- auch der Bayerische Gemeindetag hat sich dieser Forderung mittlerweile mit Vehemenz angeschlossen, um die explodierenden Bodenpreise aufgrund des damit in Verbindung stehenden Spekulationsgeschehens zum signifikanten Minimieren von Baukosten in den Griff zu bekommen.<sup>3</sup> Der Verweis auf Artikel 161 der Bayerischen Verfassung ist an dieser Stelle obligatorisch.<sup>4</sup>

Die aktuell wirkenden wohnungs- und mietpolitischen Einflussfaktoren sowie die Entwicklungen der letzten 35 Jahre wurden durch die ARGE WNFH M OBB/KWSB in den Sachberichten der letzten Jahre detailliert analysiert, diskutiert und lösungsorientiert aufbereitet. Mal mit dem Hervorheben makroökonomischer Komponenten, mal mit einem Beleuchten der Zusammenhänge von Migration und Wohnungsnot, aber stets mit Hinweisen zu konkreten kommunalen Entwicklungen z.B. in der Landeshauptstadt München. Allein schon zum Begreifen der Größe der Herausforderung lohnt hier ein Blick in die Landeshauptstadt:

---

<sup>2</sup> [2024-Sachbericht-KWSB-ARGE-WNFH-M-OBB.pdf](#)

<sup>3</sup> [e-baygt wohnen grundsattpapier\\_210x297\\_220705.pdf](#)

<sup>4</sup> [Art. 161 Bayerische Verfassung | LexMea](#)

In München wird in diesen Tagen zwar am größten zusammenhängenden Wohnbaugebiet Europas gearbeitet, ohne jedoch dem tatsächlichen Bedarf nach leistbarem Wohnraum für Stand Dezember 2025 im Sofortunterbringungssystem der Stadt untergebrachten 13.502 Menschen vor Ort gerecht werden zu können.<sup>5</sup>

In einer eher fragmentarisch angelegten Analyse der Krisen auf gesellschaftlicher Ebene, mit denen wir uns in den letzten Jahren auseinandergesetzt haben, soll nun für das Verstehen der synergetischen Wechselwirkungen das Konzept der Polykrise in den Fokus genommen werden, welches u.a. der Wirtschaftswissenschaftler Adam Tooze in den letzten Jahren geprägt hat. Der Begriff der Polykrise hat sich innerhalb kurzer Zeit zu einem prominenten Analyseinstrument für gegenwärtige globale Dynamiken entwickelt. Obwohl seine konzeptionelle Grundlegung auf die Arbeiten des französischen Soziologen Edgar Morin und seiner Ko-Autorin Anne-Brigitte Kern zurückgeht, erfährt der Begriff seit ca. 2022 eine erneute theoretische Zuspitzung durch den genannten Wirtschaftshistoriker. In der politökonomischen und sozialwissenschaftlichen Diskussion dient er zunehmend als heuristisches Konzept, um die qualitative Transformation weltpolitischer und wirtschaftlicher Problemlagen zu erfassen. Tooze beschreibt die Polykrise als Zustand, in dem ‚das Ganze gefährlicher ist als die Summe seiner Teile‘- also als Aggregation multipler, interdependenter Krisenprozesse, deren Wechselwirkungen emergente, nichtlineare Systemrisiken erzeugen. In Toozes Rezeption erhält der ursprünglich komplexitätstheoretische Begriff eine polit-ökonomische Reorientierung.

Wir möchten an dieser Stelle erst einmal betonen, dass hier nicht die Absicht besteht, eine wissenschaftliche Arbeit vorzulegen. Der Autor versucht sich lediglich- deutlich abgespeckt- an einer empirischen wohnbaupolitischen Reorientierung und möchte auf strukturelle Interdependenzen nationaler und globaler Entwicklungen und Herausforderungen hinweisen. Denn nicht überwundene Krisen wirken in und zu anderen Krisen hin, im schlechtesten Falle unentdeckt und damit nicht wirklich auflösbar. Unsichtbar treiben sie das an der Oberfläche wahrnehmbare krisenhafte Geschehen voran und sind für ein Lösungsszenario nicht zu nutzen- weil nicht zu identifizieren.



Nach der Krise ist vor der Krise- oder einfach: Polykrise ab 2015/ 16.



Schaubild II: Nicht überwundene Krisen wirken zusammen und emergieren phänomenologisch als Polykrise, z.B. in der Krise am Miet- und Wohnungsmarkt. Die Lösungen stecken in der Dekonstruktion der Polykrise und dem damit möglich werdenden Überwinden der Krisen, die hier zusammenwirken.

<sup>5</sup> [Sachberichte der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsnotfallhilfe München und Oberbayern/ Koordination Wohnungslosenhilfe Südbayern – Wohnungslosenhilfe Bayern](#)

Es gilt zu erkennen, wie Krisen nicht lediglich in ein additives Nebeneinander divergierender Problemlagen emergieren, sondern als eine systemische Konstellation begriffen werden müssen, die durch Rückkopplungen, Verstärkungsschleifen und verschränkte Ursache-Wirkung-Beziehungen charakterisiert ist. Dieses Verständnis entspricht einem holistischen Ansatz, der den analytischen Schwerpunkt auf Wechselwirkungsdynamiken legt. Dabei betont der Begriff sowohl die Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Krisen als auch ihre kausale Synchronisation.

Die Krise am Miet- und Wohnungsmarkt, verstanden als Polykrise, fungiert in dieser Begrifflichkeit somit als Metakategorie, welche die klassisch-sektorale Krisenbegriffe (siehe Schaubild II) in ihrer Systemdynamik zu diagnostizieren versucht. Der Autor möchte versuchen, die qualitativen Transferkonstellationen zu erfassen und sichtbar zu machen, die systemische Verwobenheit isoliert erscheinender Krisen aufzudecken und damit einhergehend Handlungsfähigkeit in öffentlicher und freier Wohlfahrtspflege in größerem Maße möglich zu machen. Damit kann eine solche Analyse der Krise am Miet- und Wohnungsmarkt, im Verständnis als Polykrise, eine Makroperspektive eröffnen, die geeignet ist, fragmentierte Krisendiskurse zu identifizieren, zu integrieren und die erkenntnistheoretischen Rahmenbedingungen für ein synergetisches Verständnis multipler Krisen zu schaffen. Es geht darum, die Krisen hinter der Polykrise freizulegen und sichtbar zu machen. Denn mit dem, was man nicht sieht, kann man auch nichts tun.

Christian Breuer schreibt dazu in einem spannenden Artikel:

„Seit dem Ausbruch der Finanzkrise 2008 steht Europa im Zeitalter der Krisen. Nach der Finanzkrise kam die Eurokrise, die je nach Denkschule als Staatsschulden- und/oder Leistungsbilanzkrise identifiziert wurde. Es folgten die Migrationskrise sowie die Coronakrise. Nun ist mit der Ukraine- und Energiepreiskrise eine neue inflationäre Dynamik erreicht. Der Wirtschaftshistoriker Adam Tooze (2022) meint mit dem Begriff der Polykrise, dass sich die Wirkungen der jeweiligen Krisen gegenseitig verstärken. Es ist z. B. zu vermuten, dass die verschiedenen ungelösten Krisen jeweils politischen Protest hervorrufen. So kam es sowohl nach der Eurokrise, der Migrationskrise, der Coronakrise als auch der Energiepreiskrise zu zunehmender politischer Polarisierung. Möglich wäre, dass durch die Wirkung aller Phänomene gemeinsam ein Kipppunkt erreicht wird, der den Rückhalt für demokratische Parteien im politischen Wettbewerb gefährdet. Viele der heute relevanten Krisenphänomene lassen sich als ungelöstes Koordinierungsproblem beschreiben.“

### **5.3. Die Krise am Mietwohnungsmarkt als mögliches Symptom einer Krise der Demokratie**

Den letzten Satz des Zitats aufgreifend stünde die Krise am Miet- und Wohnungsmarkt in logischer Folge in Zusammenhang mit einer in der Gegenwart zu identifizierbarer, politischer Instabilität, die mit der Gefährdung der Funktionsfähigkeit demokratischer Institutionen einhergehen könnte. Die dramatisch steigenden Zahlen von wohnungslosen Menschen in Deutschland sowie in Bayern (siehe Kapitel 3) in den letzten Jahren erscheinen in der Tat das ungelöste Koordinierungsproblem von Politik, Verwaltung und Wirtschaft- welches zusammen mit den im Ergebnis hart kontrastierenden vollmundigen und superlativen Ankündigungen von politisch verantwortlichen Persönlichkeiten unterschiedlichster Parteien auf Landes- und Bundesebene dazu beiträgt, dass Vertrauen in die Problemlösungskompetenz unserer Demokratie schwindet. Mit Blick auf die Wahl- und Umfrageergebnisse der AfD in der Bundesrepublik Deutschland wäre also anzunehmen, dass die steigende Wohnungsnot ihren Teil dazu beiträgt, dass Menschen Vertrauen in die politischen Institutionen und Parteien verlieren.

Die Ergebnisse der sogenannten ‚Mitte-Studie‘<sup>6</sup> zeigen im zeitlichen Trend deutlich, dass die deutsche Gesellschaft zwar mehrheitlich demokratisch geprägt ist, jedoch zunehmend mit Polarisierung, Misstrauen, der Normalisierung rechtspopulistischer Narrative und wachsenden autoritären Sehnsüchten konfrontiert ist. Die sogenannte ‚Mitte‘ wird in der aktuellen Veröffentlichung 2025 als ‚angespannt‘ charakterisiert: Sie zeigt sowohl Abgrenzung gegenüber Rechtsextremismus, als auch wachsende Offenheit für antidemokratische Positionen- ein Befund, der politische Bildung, Zivilgesellschaft und demokratische Institutionen vor große Herausforderungen stellt und auch in einen Zusammenhang mit Abstiegsängsten, Angst vor Wohlstandsverlust, Armut und Armutsgefährdung sowie im letzten Schritt auch mit dem Verlust von Wohnraum in Zusammenhang gestellt werden kann. Dies wird insbesondere durch den Befund des konsistenten Musters gestützt, dass die AfD nach neuesten Analysen (Bundestagswahl 2025, Landtagsumfragen 2025/26 sowie politökonomische Studien) besonders stark in strukturschwachen, ländlichen und industriell geprägten Regionen vor allem im Osten, aber zunehmend auch in Teilen Westdeutschlands reüssiert.

Ausgewählte Ergebnisse der Mitte-Studie 2024/25 („Die angespannte Mitte“ – Veröffentlichung 2025):

- Demokratiefreundliche Mehrheit, aber zunehmende Normalisierung demokratiefeindlicher Einstellungen- 76,1 % lehnen rechtsextreme Positionen ab, aber 19,8 % stimmen nationalchauvinistischen Aussagen zu.
- Wachsendes Misstrauen in staatliche Institutionen- 21,5 % haben kein Vertrauen in demokratische Institutionen, 18,2 % zweifeln an freien Wahlen- dreimal so viele wie vier Jahre zuvor.
- Verbreitete abwertende und diskriminierende Einstellungen- rund ein Drittel äußert abwertende Ansichten gegenüber Asylbewerber\*innen oder Langzeitarbeitslosen; antisemitische Einstellungen sind ebenfalls deutlich messbar.
- Autoritäre und menschenfeindliche Werthaltungen bleiben relevant- 3,3 % der Bevölkerung haben weiterhin ein gefestigtes rechtsextremes Weltbild; rund 20 % bewegen sich im ‚Graubereich‘ ambivalenter Zustimmung.

#### **5.4. Migrationsbiographien stehen in keinem ursächlich-kausalen Wirkungsverhältnis zur Krise am Mietwohnungsmarkt: Zinspolitik, globale Investoren und kommunaler Sell Out als preistreibende Wirkungsfaktoren**

Hier zeigt sich auch ein möglicher Zusammenhang zu den in Schaubild II benannten migrationspolitischen Krisen, denn die in den letzten Jahren kommenden Menschen mit Migrationsbiografie aus Südosteuropa sowie aus den bekannten Kriegs- und Krisengebieten werden insbesondere von den einkommenschwächeren Teilen der Bevölkerung als Konkurrenz auf dem Mietwohnungsmarkt wahrgenommen. Auch die Unterbringung von Menschen in entsprechenden Asylunterkünften führt bei dem ein oder anderen Bürger, bzw. bei der ein oder anderen Bürgerin zu dem fatalen und faktisch falschen Eindruck, dass sich der Staat intensiver um Menschen mit Migrationsbiografie kümmern würde als um Menschen mit deutschem Pass.

Die aktuellen Zahlen der Bundeswohnungslosenstatistik mit ihrem sehr hohen Anteil von Menschen mit Migrationsbiografie werden im gesellschaftspolitischen Diskurs von dem ein oder anderen politischen, bzw. medialen Akteur dazu missbraucht, die Krise am Miet- und Wohnungsmarkt als eine Krise zu deuten, die es ohne Migration gar nicht geben würde. Gerade hier kann das Verständnis der Krise am Miet- und Wohnungsmarkt, verstanden als Polykrise, nützlich sein, um sich nicht aufs argumentative und analytische Glatteis zu begeben und entsprechende Mythen zu befeuern. Gleichzeitig gilt aber für eine seriöse Herangehensweise, die

---

<sup>6</sup> <https://aktuell.uni-bielefeld.de/2025/11/06/mitte-studie-sorge-ueber-zunahme-von-rechtsextremismus/>

entsprechenden Zahlen aus Angst nicht zu verleugnen oder unter den Teppich zu kehren – auch wenn es nur menschlich anmutet, wenn man sich dabei ertappt, die Zahlen aus der Befürchtung heraus unter den Tisch fallen lassen zu wollen, man würde damit nur Wasser auf die Mühlen der Rechtspopulistinnen und Rechtspopulisten gießen. Denn die Krise am Miet- und Wohnungsmarkt im Verständnis als Polykrise steht nicht ursächlich-kausal im Zusammenhang mit den Migrationsbewegungen der letzten Jahre und Jahrzehnte. Eine solche Behauptung greift entschieden zu kurz, verdeckt die intersektionale Machtdiskriminierung von Menschen mit internationaler Geschichte und lässt wichtige Zusammenhänge außer Betracht, wie der Autor im Folgenden zu zeigen versucht.

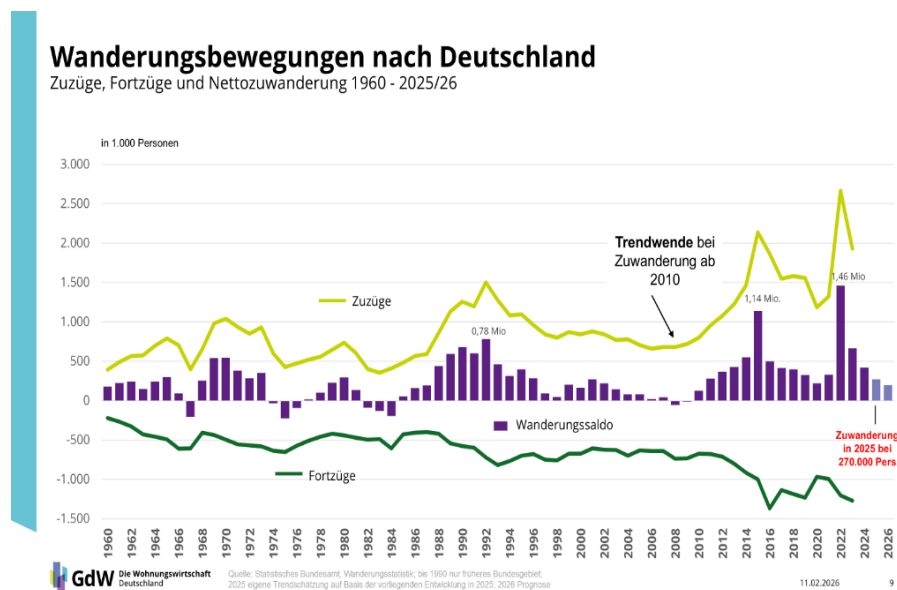


Schaubild III.

Nichtsdestoweniger ist aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt- wie Studien und Gerichtsurteile mittlerweile mehrfach belegen<sup>7</sup> – wohl davon geprägt, dass gerade Menschen mit Migrationsbiografie Diskriminierung beim Suchen und Finden von Wohnraum erleben. Darüber hinaus können sie selbstverständlich je nach sozioökonomischem Status auch zur immer größer werdenden Gruppe gehören, die sich im immer kleiner werdenden Segment leistbarer Mieten versuchen, sich mit Wohnraum zu versorgen. Wichtig für eine seriöse Analyse, der zur Polykrise auf dem Miet- und Wohnungsmarkt emergierenden Subkrisen ist, die zeitliche Verortung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank in Schaubild IV auf der nächsten Seite: Ausgelöst durch die Immobilienkrise in den USA 2006 und die sich daraus ergebende Bankenkrise 2007/2008 senkte die EZB den Leitzins sukzessive auf Null. Dies bedeutet, dass Kredite sehr günstig zu haben waren und Staaten wie die Bundesrepublik Deutschland über den Verkauf von Staatsanleihen sogar phasenweise damit Geld verdienen konnten, wenn sie sich Geld an den Finanzmärkten liehen. So ist der Schuldenabbau der BRD unter Finanzminister Wolfgang Schäuble nicht auf Einsparungen zurückzuführen, sondern auf die Kombination von Haushaltsdisziplin, Inflation und dem Auslaufen hochverzinsster Anleihen und der Ersetzung dieser von Anleihen mit Mini- bzw. Minuszinsen. Mit dieser sogenannten Niedrigzinspolitik wollte die EZB eigentlich die Investitionstätigkeit der Wirtschaft in Innovationen (Sparen lohnt wegen zu niedriger Zinsen nicht) ankurbeln und Wachstum stimulieren, doch die BRD versäumte es, z.B. in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Infrastruktur zu investieren und damit sogar noch Geld zu verdienen.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> <https://www.dezim-institut.de/publikationen/gewohnt-ungleich-rassismus-und-wohnverhaeltnisse/>

<sup>8</sup> DIW Berlin: Investitionslücke in Deutschland: Und es gibt sie doch! Vor allem Kommunen sind arm dran

## Zinspolitik der Europäischen Zentralbank.

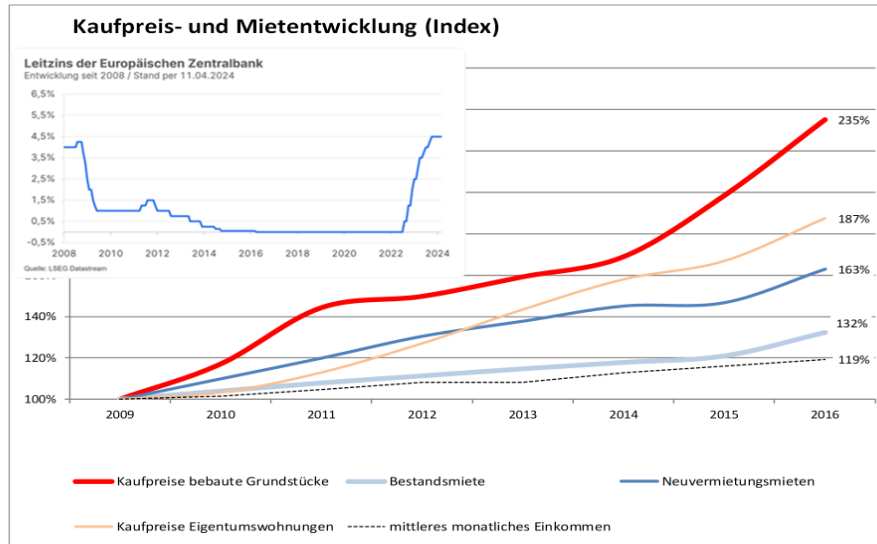


Schaubild IV: Die Zeitpunkte der Preisexplosion bei Grundstücken und Mieten sowie der Zinssenkung der europäischen Zentralbank verlaufen synchron und legen nahe, dass die Tätigkeit international operierender Finanzinvestoren durch günstige Kredite angeheizt wurde.

Inflation, niedrige Zinsen und günstige Kredite in Verbindung mit der Krise haben aber immer auch zur Konsequenz, dass sich in den letzten 300 Jahren folgende ökonomisch-anlagebera- tungsrelevante Lehre ziehen lässt: Investitionen in Immobilien und Gold tragen durch jede Krise. Gerade die großen globalen Anlegerinnen und Anleger hatten nach dem Platzen der Im- mobilienblase in den USA und der sich daraus entwickelnden Pleite von Lehmann Brothers 2008/2009- ihre Schlüsse gezogen und den soliden deutschen Immobilienmarkt für sich ent- deckt: Deutsches Betongold wird immer noch bis zum heutigen Tage mittlerweile als eine der sichersten Anlageformen weltweit geschätzt. In Deutschland selbst haben 9 von 10 Millionäre ihr Vermögen auf dem Immobilienmarkt erwirtschaftet.

Was durch große Geldmengen, Renditeerwartung und Spekulation angeheizt in den Metropol- regionen und Universitätsstädten mit Wirkung in ländliche Regionen hinein gemessen werden kann, ist die mit der Senkung des Leitzinses der EZB fast zeitgleich einhergehenden massiven Steigerungen der Bodenpreise und Mieten (Schaubild IV) bei einem doch eher moderaten An- stieg des durchschnittlichen Einkommens der Bevölkerung- sogar im Bundesdurchschnitt. Schon zwischen 1993 und 2013 ist beim nach Einkommen untersten Fünftel der Bevölkerung der Anteil der Miete von 27 auf 39 % gestiegen, eine aktuellere Studie der Humboldt-Universi- tät zu Berlin weist sogar 40 % der Gesamtbevölkerung aus, die deutlich mehr als 30 bis hin zu 60 % ihres Haushaltseinkommens allein für die Miete aufwenden müssen. Legt man nun die Migrationsbewegungen aus Schaubild III über die Zins- und Preisentwicklungen von Schaubild IV, ist der Befund eindeutig: Migration und Preisentwicklung/Teuerung stehen in keinem un- mittelbaren Zusammenhang.

Die sich aus der Rettung der Banken ergebende Notwendigkeit zur Finanzialisierung passte zu- dem in die seit der Wiedervereinigung Deutschlands verfolgte wohnbau- und wirtschaftspoliti- sche Strategie der Liberalisierung, Privatisierung und Deregulierung, in der sich der Staat zur

wirtschaftstätigen Zurückhaltung verpflichtet und den Versuch ermöglichte, ob Verteilungsgerechtigkeit auf dem versorgungsrelevanten Feld des Wohnens über marktwirtschaftlich organisierte Prozesse zu erzielen sei (Trickle Down Ökonomie<sup>9</sup>). Eine größere Anzahl von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, insbesondere aus dem Besitz des Bundes, der Länder und Kommunen wurden in diesem Zuge an deutsche und internationale Finanzinvestoren verkauft. Diese sind heute zu großen börsennotierten Konzernen mit Orientierung auf maximale Renditen verschmolzen, von bundesweit insgesamt einst ca. 3,3 Millionen Wohnungen mit Sozialbindung 1990 existieren aktuell noch ca. 1 Million, Tendenz weiter fallend.

Einer der letzten Länderfinanzminister, der diesen Ansatz in Zeiten der Bankenkrise zur Rettung der Bayerischen Landesbank in größerer Dimension verfolgte, ist der derzeitige Bayerische Ministerpräsident. Die Bayern LB hatte sich seinerzeit auf dem Finanzparkett im Kontext der Bankenkrise mit der Hypo Alpe Adria verspekuliert und gab als Eigentümerin 2007 bis zur Verstaatlichung 2009 nur ein kurzes Gastspiel. Während dieser Zeit investierte die BayernLB nach eigenen Angaben 3,7 Milliarden Euro Steuergeld in der Kärntner Bank. Weitere 3,1 Milliarden Euro waren, wie im Verstaatlichungsvertrag festgehalten Darlehen, die in mehreren Tranchen zwischen März 2008 und Juni 2009 an die notleidende Tochter ausgeschüttet wurden. Während Bayern im Ergebnis erfolglos gegen das die Hypo Alpe Adria verstaatlichende Österreich Klage führte und der damalige bayerische Finanzminister mit dem Satz ‚I want my money back‘ bei einem Besuch in Wien gegenüber der österreichischen Finanzministerin Maria Fekter Schlagzeilen machte, wurden zur Rettung der BayernLB- nach Angaben der Bayerischen Staatsregierung erzwungen, durch Vorgaben der EU- ca. 32.000 Wohneinheiten der GWB an die in Luxemburg gelistete Investmentfirma Patrizia mit Sitz in Augsburg verkauft. Ein Angebot eines kommunalen Konsortiums aus Bayern, u.a. bestehend aus der Landeshauptstadt München und anderen bayerischen Kommunen wurde in diesem Zuge abgelehnt, der private Investor bot schlicht deutlich mehr Geld. Der angebliche Zwang durch die EU für diese Veräußerung wird zumindest durch die Opposition im Bayerischen Landtag noch heute angezweifelt, ein entsprechendes Gutachten maximal divergent ausgelegt.

Das politische Versprechen an die Mieterinnen und Mieter im Kontext dieses Verkaufs von landeseigenem Wohnraum an einen privaten globalen Investor lautete: Es würde sich nichts Wesentliches verändern und Luxussanierungen seien ausgeschlossen. Man sprach abwechselnd von der sogenannten Sozialcharta XXL oder der FIREWALL, die jedoch nach der Landtagswahl 2018, aber noch rechtzeitig vor Jahresbeginn 2019, durch einen Brief vom neuen privatwirtschaftlichen Eigentümer, der sich zwischenzeitlich in Dawonia („Da wohn I a‘- Bay: Da wohn ich auch) umbenannt hatte, abrupt ihr Verfallsdatum überschritten. Die Mieterinnen und Mieter z.B. in München Schwabing in der Brabanter-, der Luxemburger- sowie der Ungerer- und Stengelstraße wurden in dem Schreiben gerade noch rechtzeitig vor der sich zum 01.01.2019 veränderten Gesetzeslage bzgl. des Umlegens von Modernisierungskosten auf Mietparteien über eine mittelfristig anstehende Mieterhöhung informiert. Mit dem Brief vom 27.12.2018 wurde zum Beispiel der in einer der genannten Straßen seit 40 Jahren lebenden Frau F., einer alleinerziehenden Mutter, mitgeteilt, dass ihre Miete von 386,59 € auf zukünftig: 993,65 € steigen würde. Dies bedeutete für Frau F. zu diesem Zeitpunkt bei 48 qm nicht nur einen Mietzins von ca. 23 € pro qm, sondern auch, dass Sie zukünftig ca. 60 % des Haushaltseinkommens ihrer Familie für die Miete einzusetzen hatte. Der Hinweis des Investors, dass alle Mieterinnen und Mieter bei Bedarf Ihr Vorkaufsrecht nutzen könnten, wirkte im Abgleich mit den soziodemographischen Daten der angesprochenen Mieterinnen und Mieter dann doch ein wenig zynisch.

---

<sup>9</sup> Stichworte: Privatisierung, Deregulierung, Liberalisierung.  
Herkunft/ Verbreitung: Reagan/ Thatcher; Blair/ Schröder.  
Politischer Kampfbegriff: New Deal/ New Labour.  
(angebliche) Intention: Herstellung von sozialer Gerechtigkeit.  
Messbarer Effekt: antiintentional.

Wenn eine vergleichbare Mieterhöhung oder aber das Vorkaufsrecht aufgrund der individuellen finanziellen Situation nicht genutzt werden kann- man denke an Rentnerinnen und Rentner der Generation meiner Großeltern und Eltern, die in den 50er, 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts unser Land aufgebaut haben- dann müssen sich alteingesessene Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt neu orientieren. Für den Prozess der sich über finanzstärkere Menschen analog der Mietzinsentwicklung in dem ein oder anderen Stadtteil verändernden Bevölkerungsstruktur hat die Sozialforschung den Begriff der Gentrifizierung geprägt.

So sind die Ursachen von Symptomen der sich verschärfenden Konkurrenzsituation von einkommensschwachen Haushalten auf dem Mietwohnungsmarkt nicht in den Migrationsbewegungen der letzten Jahre zu finden, sondern vielmehr in der transnationalen Interdependenz der beschriebenen Krisenherde und der sich daraus ergebenden Verfasstheit der gesellschaftlichen Organisation von marktwirtschaftlichen Prozessen durch politische Entscheidungen.

### **5.5. Abschaffung Wohngemeinnützigkeit, Steueroptimierungsmodelle und sanfte Kurskorrekturen**

Für ein noch tieferes Verständnis der Miet- und Wohnungsmarktkrise in Südbayern als Polykrise müssen wir allerdings noch weiter in die Vergangenheit zurückgehen, denn einer der ersten Beiträge zur aktuellen Situation war die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1989/90. Mit einer gewissen Marktgläubigkeit neoliberaler Provenienz ging die politische Überzeugung einher, dass so etwas wie eine Wohnungskrise in Deutschland undenkbar sei. Mit der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit wurde der wohnungswirtschaftliche Sektor aufgegeben, der die Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten als eine Aufgabe der staatlichen Daseinsvorsorge ohne größere Renditeerwartung interpretierte.

Ende der 1990er Jahre folgten verschiedene Steueroptimierungsmöglichkeiten für gewerbliche Immobiliengeschäfte, u.a. die Möglichkeit zu sogenannten Share Deals, bei denen Immobilien nicht direkt übertragen werden. Der Käufer übernimmt Anteile, also Aktien des Verkäufers und gelangt so anteilig in den Besitz von dessen Immobilienportfolio. Formal gesehen handelt es sich dabei nicht um einen Immobilienkauf. Übernimmt der Käufer nicht mehr als 90 % des anderen Unternehmens und hält er seine Anteile wenigstens zehn Jahre, entfällt die Grunderwerbsteuer.

Nun lässt sich zu den aktuellen Bemühungen der Bundesregierung festhalten, dass schon unter der vorherigen Bundesregierung dieses Steueroptimierungsmodell abgeschafft werden sollte. Auch hatte der 20. Deutsche Bundestag bereits in seiner letzten Legislaturperiode über die Einführung einer befristeten Sonderregelung in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB beraten, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen und zu beschleunigen. Ebenso lagen ein Vorschlag zur Erweiterung der Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB sowie die Verlängerung bzw. Entfristung der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz befristet eingeführten Instrumente vor. Diese Maßnahmen waren bereits Teil des zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 beschlossenen Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung, der nun in dieser Legislaturperiode fortgeführt werden soll.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. Es sollen die vorbenannten Erleichterungen von Wohnbauvorhaben zur Verfügung gestellt und der Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung von Instrumenten gestärkt werden.

Der sogenannte ‚Wohnungsbauturbo‘ soll unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit Lärmschutzfestsetzungen erleichtern sowie die Vorschriften über den Umweltschutz und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt verlängern (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode, Z. 713 ff.).

Die Soziale Wohnraumförderung soll tragende Säule des Haushalts des Bundesbauministeriums sein und weiter ausgebaut werden. 2026 sind 4 Milliarden Euro dafür gesichert. Bis 2029 ist geplant, die Bundesmittel auf 5,5 Milliarden Euro anwachsen zu lassen. Die Förderung soll durch die Länder noch einmal in vergleichbarer Größenordnung aufgestockt werden. Gleichzeitig soll die Städtebauförderung 2026 auf eine Milliarde Euro anwachsen.

## 5.6. Zur Situation in Bayern

Eine Analyse der Situation in Bayern lässt wie- im Weiteren zu zeigen sein wird- darauf schließen, dass der skizzierte Einsatz von Finanzmitteln weiterhin nur ein Tropfen auf einen heißen Stein darstellt- zumindest, wenn man davon ausgeht, dass in Bayern ca. 70.000 Wohnungen dringend gebraucht werden. Denn Bayern hat weiterhin massive Probleme, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insbesondere in München, in Oberbayern als gesamtem Bezirk, Augsburg und Nürnberg ist der Bedarf extrem hoch. Ländliche Regionen bauen zwar, haben aber eigentlich deutlich weniger Nachfrage.

Die Zahl geförderter Wohnungen ist regional extrem unterschiedlich, u. a.:

- München: 315 geförderte Wohnungen (2024)
- Oberbayern (insgesamt): 573
- Unterfranken: 180
- Schwaben: 78

Die Ausgaben der kommunalen Wohnbauförderung verteilen sich ebenfalls ungleich:

- München: 65 Mio. €
- Augsburg: 36 Mio. €
- Niederbayern: 55 Mio. €
- Oberpfalz: 2,5 Mio. €

Neben der Diagnose, dass die Fördermittel bei weitem nicht ausreichen, richtet sich die Kritik von Expertinnen und Experten wie der GdW an die bürokratischen Prozesse und langsamen sowie komplizierten Genehmigungsverfahren, den Mangel an qualifiziertem Personal, der Steigerung der Material- sowie Lohnkosten. Beschrieben werden aber auch juristische Herausforderungen und den damit einhergehenden jahrelangen Verzögerungen durch Einwendungen und Bürgerproteste gegen Bauprojekte. Viele Vorhaben würden deshalb teurer als geplant oder abgebrochen. Aktuell muss im Kontext des Bevölkerungswachstums in Bayern und den stetig sinkenden Neubauzahlen eine sich verschärfende Situation nicht nur angenommen werden, diese kann durch die in Kapitel 3 dargelegten steigenden Zahlen wohnungsloser Menschen in Bayern schon jetzt nachgewiesen werden. Diese Entwicklung ist vor allem makroökonomisch besorgniserregend, da Obdach- und Wohnungslosigkeit den Steuerzahler und die Steuerzahlerin in der Regel deutlich teurer kommt als die Versorgung mit Wohnraum.

## 5.7. geplanter Investitionsaufwuchs und politische Framings

Jeder weitere und zusätzliche Euro in den Wohnungsbau ist hier ausdrücklich zu begrüßen und wertzuschätzen- denn schlussendlich schlummert hier ein Einsparpotenzial für den Bundeshaushalt, welches fälschlicherweise auf Bundesebene an anderem Ort in der Debatte um die Einführung der neuen Grundsicherung im SGB II verortet wurde. Dieses antizipierte

Einsparpotenzial steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der beschriebenen aktuellen Situation am Mietwohnungsmarkt. Denn taucht man in diesen Kontext ein, erscheinen die z.B. vom MdB Sören Bartol (SPD) als Rekordinvestitionen geframten Zielzahlen von 5,5 Milliarden Euro für das Jahr 2029 als zu gering, um eine wirkliche Trendwende am Mietwohnungsmarkt einleiten zu können. Denn dieser Objektförderung stehen 30- 35 Mrd. Euro Subjektförderung gegenüber, die aus dem Bundeshaushalt aktuell für Kosten der Unterkunft im Kontext der Grundsicherung in SGB II sowie SGB XII sowie das Wohngeld ausgegeben werden (müssen) und damit nicht als potenzielle Investitionssumme für gezielt günstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen (können).

Doch bevor wir auf diesen Zusammenhang und das hier schlummernde Einsparpotenzial für den Bundeshaushalt eingehen, müssen die von politisch verantwortlichen Persönlichkeiten gewählte Frames wie ‚Rekordsumme‘ decodiert und kontextualisiert werden. Denn bei genauer fachlicher, sachlicher und nüchterner Analyse der politisch geframten Zahlen erscheint die alte Weisheit, dass man keiner Statistik glauben solle, die man nicht eigenhändig gefälscht habe, als ziemlich guter Rat: Eine ‚Rekordinvestition‘ von 5,5 Milliarden Euro verliert ihre Strahlkraft, wenn man sich bewusst macht, das 1973 mit gut 714.200 fertiggestellten Wohnungen im früheren Bundesgebiet der höchste Stand beim Wohnungsbau erreicht wurde, während nach der deutschen Wiedervereinigung 1995 das Rekordjahr mit rund 602.800 neuen Wohnungen im gesamtdeutschen Bundesgebiet darstellt.

Kein Vergleich zu den heutigen Zahlen und zum Scheitern an dem in der letzten Legislatur ausgegebenen und nicht annähernd erreichten Ziel von 400.000 Wohnungen per Anno, 100.000 davon sozial gefördert. Nun, 1973- 1995- 2026: allein der Vergleich und die Ausrufung von Rekordsummen schweigt zu den Baustandards der jeweiligen Zeit, der Inflation sowie zu anderen Details, die eigentlich einen vor allem monetären Vergleich verbieten.

An ähnlichen makroökonomischen Überlegungen müssen sich auch die politischen Bemühungen des Herr Ministerpräsident Dr. Söder messen lassen, wenn er den Länderfinanzausgleich im Bund in aktueller Form kritisiert und seine Zuhörerinnen und Zuhörer aufs statistische Glatteis führt, indem er lediglich monetär und ohne Berücksichtigung von Inflation vergleicht, was der Freistaat Bayern in diesen Tagen in Summe als Geberland beisteuert vs. was der Freistaat in den ersten Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg als agrargeprägtes Nehmerland bekommen hatte. Ohne eine Berücksichtigung, welchen Wert die Deutsche Mark 1957 hatte und heute nunmehr ein Euro hat, entsteht lediglich ein verzerrtes Bild, auch wenn die summierten Beträge natürlich beeindruckend sein können. Der politischen Diskussion um den Länderfinanzausgleich und dem klar definierten Ziel der CSU, sich hier aus der Solidargemeinschaft der Bundesrepublik Deutschland substanziell verabschieden zu wollen, logisch folgend, müsste sich wiederum die Landeshauptstadt München darüber Gedanken machen, sich aus Bayern zu verabschieden und ein eigener Stadtstaat nach dem Modell von Bremen, Hamburg oder Berlin werden zu wollen. Denn allein im Münchner Stadtgebiet werden ca. 20 % des gesamten Bruttoinlandsproduktes in Bayern erwirtschaftet. Die Stadt könnte dem Beispiel Bayerns folgend zu dem Schluss kommen, mit dem Status eines Bundeslandes und der damit einhergehenden Finanzierungsarchitektur, den damit verbundenen Entscheidungskompetenzen und der Herauslösung aus den finanziellen Solidargemeinschaften Oberbayern (Bezirksumlage) sowie Bayern ihre eigenen Probleme besser lösen zu können.

Fair wäre auch zu benennen, dass die Kriegsentwicklung seit 1941/42 und die sich anbahnende militärische Niederlage des Dritten Reiches das Ansiedeln von Wirtschaft und Industrie in u.a. München begünstigte. Ein weiterer historischer Brückenschlag, der aber zeigen soll, dass die Prosperität Bayerns in diesen Tagen auch damit zu erklären ist, welche Firmen und Wirtschaftsunternehmen ihre Hauptsitze angesichts der erwartbaren militärischen Niederlage teilweise schon vor Kriegsende 1945 nach Süddeutschland verlegten.

So schreibt z.B. Siemens selbst zur eigenen Firmengeschichte: ‚Ein Grund für den erfolgreichen

Wiederaufbau ist die frühzeitige Dezentralisierung des Unternehmens. Bereits Anfang 1945 bildet der Vorstand sogenannte Gruppenleitungen. Diese bestehen aus rund 20 mit Handlungsvollmacht ausgestatteten Führungskräften, die an unterschiedlichen Standorten im Westen und Süden Deutschland Quartier beziehen und von dort aus wichtige Zentralfunktionen wahrnehmen. Die dezentrale Leitung der Siemens Schuckertwerke befindet sich in Hof, ab Sommer 1945 im unzerstörten Erlangen, wo die Siemens-Reiniger-Werke seit den 1930er-Jahren medizin-technische Geräte produzieren. Die Gruppenleitung von Siemens & Halske wiederum ist in München ansässig. In der Nachkriegszeit erweist sich diese Entscheidung als strategisch richtig, denn die politisch heikle Lage am Traditionsstandort (Berlin, der Verf.) sowie die Teilung Deutschlands in Ost und West hätten einen von Berlin aus gesteuerten Wiederaufbau nahezu unmöglich gemacht. Nach einer Phase des Übergangs und der Konsolidierung wird München zum 1. April 1949 der Sitz von Siemens & Halske, Erlangen der Siemens Schuckertwerke.<sup>10</sup>

An dieser Stelle möchte die KWSB/ARGE WNFH M OBB den regelmäßig aus Ihren Elfenbeintürmen herabsteigenden ökonomischen (neoklassischen) Unkenruferinnen und -rufern, die jährlich mehrfach auf die Rekordsteuereinnahmen des Bundes, der Länder und Gemeinden hinweisen und in diesem Zusammenhang kein Einnahmeproblem, sondern vielmehr ein Ausgabeproblem diagnostizieren, eine Einladung zum Innehalten und Nachdenken aussprechen. Denn es müsste ohne ideologische Scheuklappe sachlich im ausschließlichen Lesen der Kennzahlen möglich sein zu erkennen, dass es durch Inflation und Wirtschaftstätigkeit ganz normal ist, dass es (fast) jedes Jahr zu Rekordsteuereinnahmen kommt. Dies ist in kapitalistisch organisierten Gesellschaften mit Fiatgeld schlicht systemimmanent, u.a. da Wachstum hier der das System stabilisierende Faktor ist. Ohne Gegenüberstellung der Preis- und Kostenentwicklungen ist der Hinweis auf Rekordsteuereinnahmen unterkomplex und keineswegs als Parameter zur Bewertung von Ausgabenstrukturen des Staates geeignet.

Die Investitionsnotwendigkeiten des Staates in Verteidigung, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft, Klimaneutralität und in eine Modernisierung der kommunalen Finanzierungsarchitektur werden aktuell z.B. vom DIW folgendermaßen zusammengefasst: „Die geringe Investitionstätigkeit des Staates führt zu einer schleichenden Überalterung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere in den Kommunen. Leistungsfähige kommunale Infrastrukturen sind aber nicht nur eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und die Schaffung von Wachstumspotentialen. Unter dem Blickwinkel gleichwertiger Lebensbedingungen ist die kommunale Infrastrukturausstattung vor allem auch Teil der Daseinsvorsorge. Von zentraler Bedeutung ist die Sicherung der Versorgung der Bürger mit öffentlichen Gütern im weiteren Sinne. Hierunter fallen insbesondere Infrastrukturen und Einrichtungen aus dem Bereich Bildung, Soziales, Gesundheit und Verkehr. Mangelnde Infrastrukturinvestitionen gefährden so nicht nur die mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklungschancen der Regionen, sondern auch unmittelbar die Versorgungssicherheit und Zufriedenheit der Bevölkerung. Eine Trendwende ist also dringend erforderlich.“<sup>11</sup>

### **5.8. Von der Agenda 2010 zur Grundsicherung, die Bedeutung des Niedriglohnssektors und der Außenhandelsorientierung der BRD auf Lebenserhaltungskosten und Haushaltseinkommen**

Nun ist die zur Haushaltskonsolidierung anvisierte Reform der Grundsicherung noch nicht beschlossen, die Diskussion zur Sozialstaatsreform nimmt Fahrt auf und der Wirtschaftsrat der CDU setzt sich mit der Idee, die Zahnbehandlung aus dem Leistungskatalog der gesetzlichen Krankenversicherung zu streichen, für nichts weniger als dafür ein, dass Armut zukünftig

---

<sup>10</sup> [Siemens-Unternehmensgeschichte Phase 6 - 1945-1966](#)

<sup>11</sup> [DIW Berlin: Investitionslücke in Deutschland: Und es gibt sie doch! Vor allem Kommunen sind arm dran](#)

wieder am Zustand der Zähne abgelesen werden kann. Wir leben wahrlich in Zeiten, in denen wir mit einem selten gesehenen Großangriff auf das Sozialstaatsprinzip konfrontiert sind.

Wer in diesem Kontext denkt, dass die SPD Hartz IV überwunden hätte, missachtet dabei, dass die Agenda 2010 mehr war, als eine Veränderung im System der Existenzsicherung: Die Entkoppelung der Existenzsicherung von der Lebensleistung (ALG I mittlerweile max. 24 Monate) sowie die damit einhergehende Angst vor sozialem Abstieg durch Arbeitslosigkeit nebst Verlust des ersparten Eigenheims im Bedarfsfall kurz vor der Rente, ist nach wie vor Realität und ein zulässiges Erklärungsmuster, wenn es darum geht, Wählerinnen- und Wählerinnenwanderungen zu verstehen. Dies wird insbesondere durch den Befund u.a. der Mitte-Studie, aber auch der aktuellen Wahlforschung gestützt.

Mit der Einführung des größten Niedriglohnssektors Europas- zu Beginn ohne Mindestlohn-, auf dem zwischenzeitlich bis zu 25 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Lohn und Brot standen, und der damit unmittelbar in Verbindung stehenden Aufweichung des Lohnabstandsgebot konnten mit der Agenda 2010 die Lohnstückkosten gesenkt und damit die Wirtschaft in Ihrer Exportorientierung gestärkt werden. Es ging aber gleichzeitig damit auch eine Entkopplung der unteren Lohngruppen von den gestiegenen Lebenshaltungskosten einher und eine sich daraus ergebende Schwächung der Binnennachfrage. Denn wer kaum Geld hat, kann auch nur wenig ausgeben.

Die in der Agenda 2010 vor allem über den Niedriglohnsektor angelegte Lohnzurückhaltung, die fälschlicherweise neben der Einführung von Hartz IV heute noch immer u.a. für das Überwinden der Wirtschaftskrise ab 2000 verantwortlich gemacht wird, wirkt heute nicht nur im Festhalten am bewährten Wohlstandsmodell (Stichwort: Verbrenner) und der damit einhergehenden abhanden gekommenen Innovationsfähigkeit unserer Gesellschaft nach, sondern vor allem auch im Auseinanderdriften von Lebenshaltungskosten wie der Miete und dem individuellen Haushaltseinkommen.

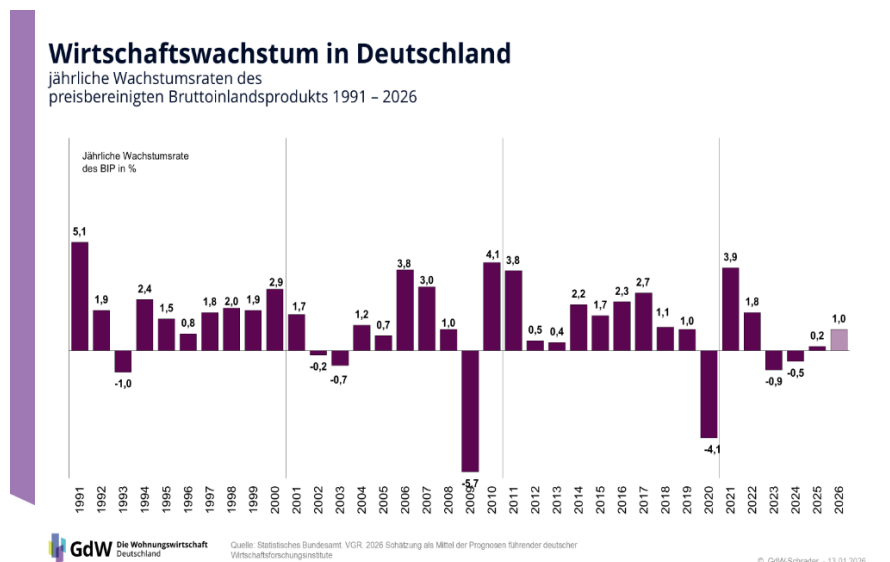


Schaubild V.

Die Bundesrepublik hat sich von einer Innovations- zu einer Optimierungsgesellschaft entwickelt, in der Wirtschaftsunternehmen auf breiter Front nicht wie einst in Westdeutschland vor der Wende durch Schuldenaufnahme in Innovationen und Vorsprung durch Technik investieren, sondern an ihre angesprochenen bewährten Geschäftsmodelle optimieren und sparen. Wenn in unserem Wirtschaftssystem allerdings gespart wird, muss u.a. angelegt in unserem

Geldsystem jemand anderes Schulden machen, um dem Entziehen von Kapital aus dem Wirtschaftskreislauf über das Sparen etwas entgegenzusetzen und die Wirtschaft am Laufen zu halten- in Zeiten größtmöglicher Außenhandelsüberschüsse war dies das (vor allem europäische) Ausland- den Rest muss zwangsläufig der Staat übernehmen. Ökonominen und Ökonomen sprechen in diesem Zusammenhang davon, dass Deutschland seine Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren ins Ausland ‚exportiert‘ hat.

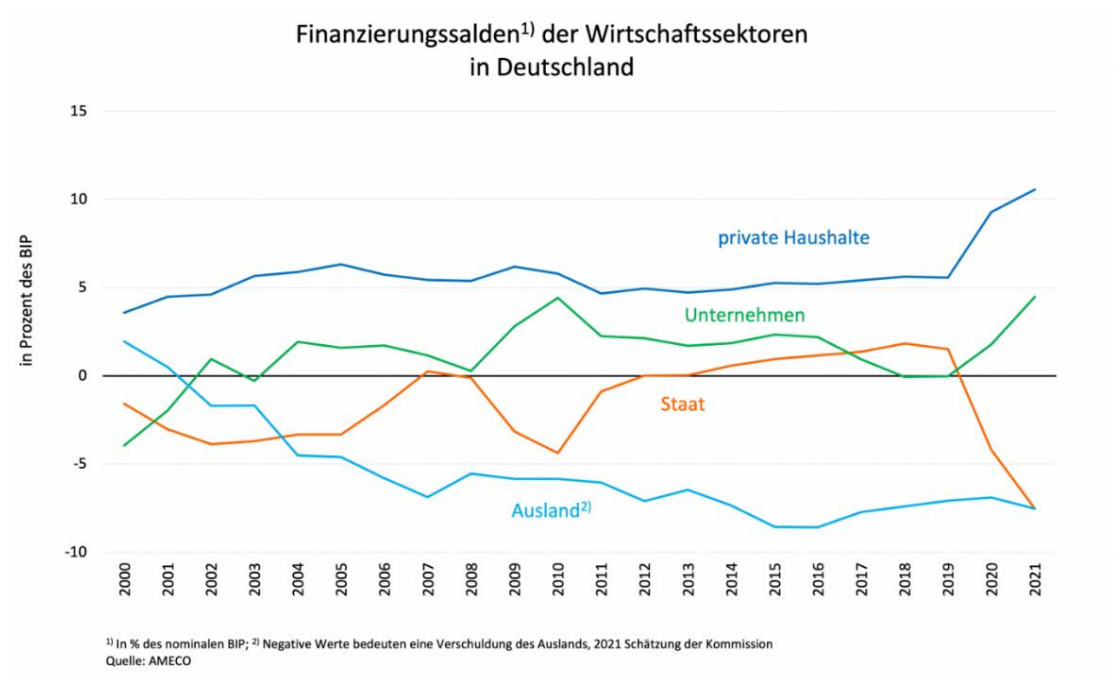


Schaubild VI: Die privaten Haushalte und die Unternehmen sparen, die Schulden machen das Ausland und nunmehr der Staat.

Die aktuelle Wirtschaftskrise und die seit Jahren sich haltende Investitionszurückhaltung großer Wirtschaftsunternehmen scheinen in unmittelbarem Zusammenhang damit zu stehen, dass sich z.B. der große Vorsprung in der Ingenieurskunst von Automobilen aufzulösen scheint. Der Verbrenner wurde perfektioniert und optimiert- bei innovativen Mobilitätskonzepten für das 21. Jahrhundert schreiten andere Länder auf dem Planeten mit Siebenmeilenstiefeln voran- allen voran China.

Die Einführung des größten Niedriglohnssektors Europas- die übrigens ohne die gleichzeitige Einführung des Euros und der damit verbundenen Unmöglichkeit des Ausgleichens von Produktivitätsunterschieden durch das Auf- und Abwerten von Währungen wirkungslos verpufft wäre- trägt nun in diesen Tagen massiv zur Krise am Mietwohnungsmarkt bei und stellt einen gewichtigen Faktor für die dramatisch steigenden Zahlen obdach- und wohnungsloser Menschen in der Bundesrepublik dar. Denn wenn wir uns nun die Lohnentwicklung in Deutschland der letzten Jahre anschauen, stellen wir im Mittel fest, dass die allgemeine Lohnentwicklung nach der Coronadelle wieder steigt. Doch unterteilen wir die Lohnentwicklung in 10 Dezile, stellt man unschwer fest, dass lediglich die höchsten Löhne kräftig steigen- so sehr, dass die wirklich nicht stattfindende Lohnentwicklung in den unteren, vor allem im wirklich untersten Dezil, nivelliert wird:

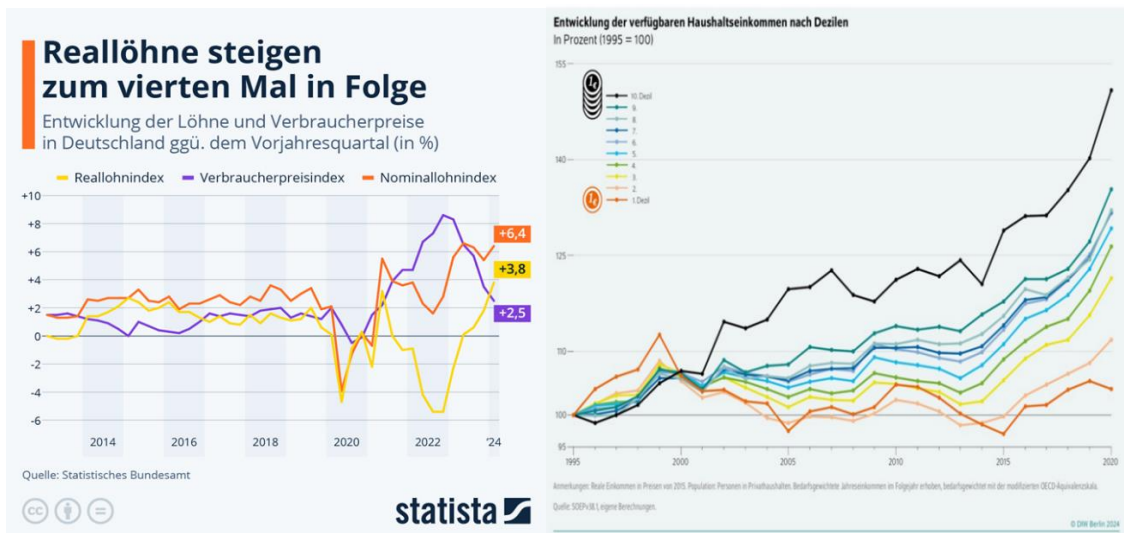


Schaubild VII: Durchschnittlicher Lohn vs. Lohngruppen (Dezile).

Der durchschnittliche, steigende Reallohn macht uns folglich dafür blind, dass die Schere zwischen Arm und Reich nicht nur immer weiter auseinander geht, sondern in der ein oder anderen Region in Deutschland mittlerweile als zerbrochen angesehen werden muss. Und hier berichten wir ausschließlich von der Lohnentwicklung, nicht über die Einkommensverteilung inkl. Finanztransaktionserlösen oder die Reichtums- und Vermögensentwicklung in unserem Lande.

Nun gibt es seit gut einem Jahr erste Hinweise darauf, dass der zwischenzeitlich eingeführte Mindestlohn erste Erfolge statistisch erfassbar macht. In einer Stellungnahme zu einer neueren Studie schreibt das Deutsche Institut für Wirtschaft (DIW): „Das Armutsrisiko war zuletzt leicht rück-läufig, vor allem in Ostdeutschland und unter Alleinerziehenden. Politische Maßnahmen wie die wiederholte Anhebung des Mindestlohns und familienpolitische Reformen wie die Erhöhung des Kinderzuschlags, Änderungen beim Unterhaltsvorschuss oder die Anhebung des steuerlichen Entlastungsbeitrags für Alleinerziehende haben das Armutsrisiko gesenkt.“<sup>12</sup>

Daraus folgt also: Die Trendumkehr im Niedriglohnssektor ist für Verringerung des Armutsrisikos verantwortlich- Armut kann über Lohnpolitik bekämpft werden, das Lohnabstandsgebot sollte für eine nachhaltige Bekämpfung von Armut, nicht über eine Absenkung der Standards von relativer Armut, sondern über Lohnanreize beginnend mit einem armutsfesten Mindestlohn gestärkt werden. Lohn ist nicht alleinig als Kostenfaktor im betriebswirtschaftlichen, sondern vielmehr auch als Binnennachfrage und Steueraufkommen im volkswirtschaftlichen Sinne zu bewerten.

Doch auch diese Zahlen wollen kontextualisiert werden, und zwar mit der Entwicklung der Lebenshaltungskosten- und das heißt: vor allem mit den Mietkosten. Und hier wird deutlich: Lebenshaltungs- und insbesondere Mietkosten fressen Löhne auf- wenn auch natürlich nicht überall in der Republik- die Situation ist massiv heterogen. Wenn wir nun die Entwicklung der Grundstückspreise, der Mieten und der restlichen Lebenshaltungskosten in der ein oder anderen Region in der Republik zusammen mit den aktuellen Erkenntnissen einer Studie des Paritätischen ernst nehmen, kann es eigentlich nur darum gehen, durch die Schaffung und den Erhalt von leistbarem Wohnraum einem bisher verdeckten Armutsrisiko wirksam zu begegnen:

<sup>12</sup>[https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.937313.de/publikationen/wochenberichte/2025\\_08\\_1/einkommensverteilung\\_ anzeichen\\_fuer\\_trendbruch\\_beim\\_armutsrisiko\\_alleinerziehende\\_seltener\\_von\\_armut\\_bedroht.html#box1-collapsible](https://www.diw.de/de/diw_01.c.937313.de/publikationen/wochenberichte/2025_08_1/einkommensverteilung_ anzeichen_fuer_trendbruch_beim_armutsrisiko_alleinerziehende_seltener_von_armut_bedroht.html#box1-collapsible)

Denn wenn die Mieten schneller steigen als die Einkommen, macht Mieten arm. Dies führt unter anderem dazu, dass viele Menschen deswegen heute viel mehr als ein Drittel fürs Wohnen ausgeben müssen- manche sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens. Denn hier haben die Menschen kaum die Wahl. Sie können oft nicht billiger wohnen, weil sie nicht die einzigen sind, die nach einer billigeren Wohnung suchen oder weil es da, wo sie arbeiten und leben, keine billigeren Wohnungen gibt. Infolgedessen müssen sie einfach mit weniger Geld auskommen.

In Deutschland gilt (gemäß der OECD-Konvention) derjenige als armutsgefährdet, der weniger als 60 % des Medianeinkommens hat. Median meint dabei, dass alle Einkommen wie Orgelpfeifen aufgereiht werden und die mittlere Größe, also die Orgelpfeife in der Mitte, bildet den Median. Die Armutsrisikogrenze liegt dann bei 60 % des Medians. Nach konventioneller Berechnung (auf Grundlage von MZ-SILC) sind demnach in Deutschland 14,4 % der Bevölkerung armutsgefährdet. Berücksichtigt man aber die Wohnkosten und ermittelt das Einkommen, das die Menschen tatsächlich zum Leben frei verfügbar haben, nachdem sie ihre Wohnkosten (Warmmiete inklusive Stromkosten) bezahlt haben, dann ergibt sich ein anderes Bild. Denn das Ausmaß der wohnkostenbereinigten Armut ist viel höher: Die Paritätische Forschungsstelle hat errechnet, dass 5,4 Millionen Menschen mehr von Armut betroffen sind als gedacht. In den konventionellen Statistiken waren sie bislang unsichtbar. Insgesamt sind 21,2 % der Bevölkerung, also 17,5 Millionen Menschen in Deutschland von Wohnarmut betroffen. Die aktuelle Expertise erläutert das methodische Vorgehen und gliedert die Betroffenheit der Wohnarmut nach einzelnen soziodemografischen Merkmalen. So fällt die Wohnarmut bei alleinstehenden Menschen über 65 Jahren mit rund 41,7 % und bei Alleinerziehenden mit 36 % besonders hoch aus. Zudem enthält die Expertise eine Übersicht über die verschiedenen Wohnarmutsquoten der Bundesländer. In Bremen (29,3 %) und Sachsen-Anhalt (28,6 %) ist wie schon bei der konventionellen Armutsberechnung die wohnkostenbereinigte Armut am stärksten verbreitet. In Hamburg und Schleswig-Holstein hingegen fällt der Unterschied zwischen beiden Armutsquoten besonders hoch aus. Während beispielsweise in Hamburg die konventionelle Armut 15 % beträgt, liegt die Wohnarmutsquote mehr als zehn Prozentpunkte höher, bei 26,8 %.<sup>13</sup>

Folgende Graphik weist aus, wie sich die Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu den Lohnkosten gestaltet: Grün und Plus bedeuten, dass die Lohnzuwächse größer sind als die Lebenshaltungskosten- rot und Minus bedeutet das Gegenteil:

S

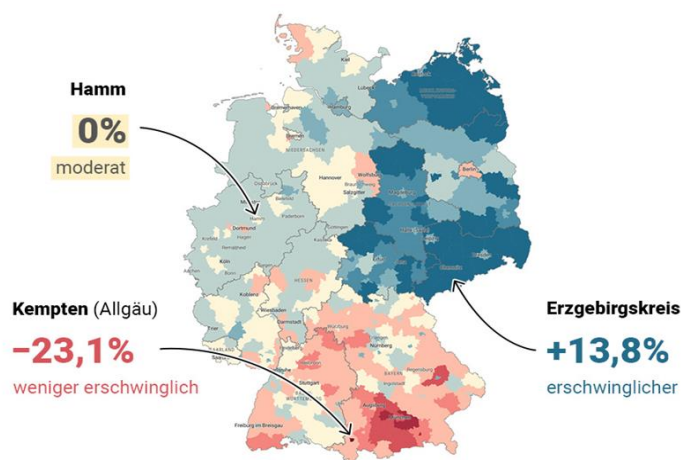


Schaubild VIII: Lebenshaltungskosten (Miete) vs. Lohnentwicklung

<sup>13</sup> [Paritätische Studie zur Wohnarmut in Deutschland zeigt: Wohnkosten treiben Armutszahlen von 13 auf 18,4 Millionen - Der Paritätische - Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege](#)

Hier wird auch erklärbar, warum ein\*e Bürgergeldbezieher\*in in München mit Eckregelsatz und KdU auf einen höheren Betrag kommt, als die im Niedriglohnsektor beschäftigte Angestellte im Erzgebirgskreis- wobei nach Abzug der Lebenshaltungskosten die Beschäftigte mehr Wohlstand hat als ein\*e Bürgergeldbezieher\*in in München. Deutlich wird, wie in der Diskussion um das Bürger\*innengeld irreführende Praxisbeispiele konstruiert werden können, welche nachweislich die Debatte- man muss es so deutlich konzedieren- vergiftet haben und noch weiter vergiften. Hier würde es darum gehen, dass die Politik Farbe zum Sozialstaatsprinzip bekennt, und sich nicht in einem ‚Race to the Bottom‘ mit dem Nasenring durch die Manege ziehen lässt.

Eine Neiddebatte, die Niedriglohnpfänger\*innen gegen Bürgergeldempfänger\*innen ausspielt, droht folglich in ihrer Wirkung auf politisches Handeln- z.B. im Kontext der neuen Grundsicherung im SGB II- die soziale Ungleichheit und Armut in unserem Lande weiter zu verschärfen.

Das Niveau im Niedriglohnsektor, welches trotz Mindestlohn schon längst in der ein oder anderen Stadt zur Sicherung des Existenzminimums (,wohnungslos trotz Vollerwerbstätigkeit‘- Eigenzitat aus vorangegangenen Sachberichten) nicht mehr ausreicht, rechtfertigt in seiner inneren Logik den politisch induzierten gesellschaftlichen Druck auf Bürger\*innengeldbezieher\*innen. Die Diskussion um das sogenannte Lohnabstandsgebot ist damit zu einer Debatte verkommen, die niedrigste Löhne auf Kosten von Bürger\*innengeldbezieher\*innen verteidigt und aufzeigt, dass die Protagonist\*innen dieser Argumente noch nicht verstanden zu haben scheinen, dass ein hohes Lohnniveau wie a.a.O. gezeigt, makroökonomisch innovationskatalysatorische Effekte zeigt und damit Wohlstandssicherungsfaktor ist.

Wer sich an dieser Stelle für die Ausweitung des Wohngeldes feiert, hat leistbaren Wohnraum bereits aufgegeben und verkennt den makroökonomischen Zusammenhang, dass mit dieser Sozialleistung alle Steuerzahler\*innen einen völlig aus dem Ruder gelaufenen und in dieser Entwicklung vom Lohnniveau großer Teil der Bevölkerung abgekoppelten Mietwohnungsmarkt subventionieren. Denn eine kurze Analyse der parteiübergreifenden politischen Landschaft in der Zustimmung zu diesem kurzfristig die Mietsituation sichernden Instrument führt uns zu verantwortlichen Akteuren, die sich eigentlich regelmäßig in den Talkshows der Republik in Sorge über die steigenden Sozialausgaben des Bundeshaushaltes zeigen. Dass es nun in der Regel genau diese um den Bundeshaushalt besorgten Akteure sind, die entgegen ihrer eigentlichen politischen Linie gerne die Erhöhung dieser sogenannten ‚Subjektförderung‘ fordern, könnte auf den ersten Blick eine gewisse Irritation hervorrufen, die sich allerdings auf den zweiten Blick in die der politischen Linie treu bleibenden Vertretung von Wirtschaftsinteressen auflöst: Diese im laufenden Bundeshaushalt als Sozialabgaben förmlich ‚getarnten‘ Steuermittel sind nichts weniger als eine indirekte Wirtschaftsförderung privater Wohnbauunternehmen sowie deren Gewinne- wollte man also auf Bundesebene im Haushalt sparen, wäre dies über eine massive Investition in leistbare Mieten und der damit einhergehenden Sparpotenziale bei Wohngeld und KdU in mittlerer zweistelliger Milliardenhöhe möglich- aber nicht mit den geplanten Maßnahmen. Wohngeld Plus und Kosten der Unterkunft in der Existenzsicherung schlagen im Bundes- und Kommunalhaushalt jährlich mit mittlerweile knapp 30- 35 Milliarden € zu Buche- während für den Wohnbau bis Ende dieser Legislatur lediglich knapp über 5 Mrd. € zur Verfügung gestellt werden sollen.

Denn gerade auch dem Bereich der Unterkunftskosten wird in der Reform der Grundsicherung elementaren Veränderungen unterzogen werden. Die sofortige Deckelung der anerkannten Kosten auf das Eineinhalbfache der als angemessen definierten Mietobergrenze- ohne die bislang übliche Kostensenkungsfrist- stellt einen Paradigmenwechsel dar und konterkariert Maßnahmen, die eigentlich Mietwucher und Missbrauch vorbeugen soll(t)en, werden Leistungsberechtigte im Einzelfall überfordern und damit deren Diskriminierung auf dem

Mietwohnungsmarkt weiter verschärfen- mit einer entsprechenden Verdrängung in die deutlich kostenintensivere ordnungsrechtliche Unterbringung in kommunaler Verantwortung. Eine Aufnahme einer tagesstrukturierenden Tätigkeit bis hin zu einer Aufnahme einer Arbeit auf dem ersten Arbeitsmarkt wird in diesem Zusammenhang im Einzelfall trotz allem Druck unwahrscheinlicher. Es bleibt dennoch die kommunale Pflicht zur ordnungsrechtlichen Unterbringung, selbst wenn im Einzelfall Menschen Ihre Anträge nicht stellen- auf den Kosten sitzen bleiben werden die Kommunen.

Mit großer Sorge muss insbesondere die geplante Fiktion der Nichterreichbarkeit nach drei versäumten Meldeterminen innerhalb eines Monats, die zum vollständigen Wegfall der SGB-II-Leistungen führen soll, zur Kenntnis genommen werden. Insbesondere Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, psychischen Erkrankungen oder erheblichen gesundheitlichen Einschränkungen drohen in existenzielle Notlagen zu geraten. Der Verlust des Krankenversicherungsschutzes, der Verlust der Wohnung als Voraussetzung für eine ambulante Eingliederungshilfeleistung- im Worst Case ist gar mit einer deutlichen Zunahme von Obdach- und Wohnungslosigkeit zu rechnen. Damit verbunden sind deutliche Mehrkosten im Bundeshaushalt für die KdU einzuplanen, da die Übernahme der Kosten der ordnungsrechtlichen Unterbringung wie auch schon jetzt aufgrund der den Sozialstaat plündernden Geschäftsmodelle privater Anbieter von entsprechenden Notunterkünften deutlich teurer ist als die Übernahme einer Miete, sei diese auch phasenweise nach aktueller Gesetzeslage überhöht. Schon jetzt liegen die Wohnkosten zu Beginn des Leistungsbezugs in der Grundsicherung bei rund einem Drittel der Neuzugänge über dem ortsüblichen Richtwert. Nicht nur an dieser Stelle wirkt der Gesetzesentwurf wenig durchdacht und führt entgegen jeglichen naiven Sparideen aller Wahrscheinlichkeit nach zu Mehrausgaben.

Ob die Einführung bußgeldbewehrter Melde- und Formularpflichten die Bereitschaft von Vermieterinnen und Vermietern fördern wird, an Menschen im Leistungsbezug zu vermieten, darf mit Recht bezweifelt werden. Diese könnten- natürlich konstraintendiert- in ihrer geplanten Form ebenso zur Verschärfung der Diskriminierung von leistungsbeziehenden Menschen am Mietwohnungsmarkt beitragen.

Apropos als Sozialleistung getarnte Wirtschaftsförderung: Ein Euro Grundsicherung ist an der Kasse des Supermarktes gleich viel wert wie ein Euro eines Milliardärs- die Grundsicherung aber fließt 1:1 wieder in den Binnenwirtschaftskreislauf zurück- der Euro des Milliardärs interessiert sich weltweit für renditeträchtige Anlageformen oder steueroptimierte Finanzplätze. Die Bürgergelddebatte hat in den letzten Monaten so viel Raum eingenommen, dass andere Themen in der medialen Berichterstattung wenig stattfanden. Was der öffentlichen Debatte neben einer vermissten Themenvielfalt allerdings weiter gutgetan hätte: Expertise aus den Jobcentern. Mit der Verschärfung des Eingliederungssystems, der Einführung des verpflichtenden Verwaltungsaktes als zentralem Instrument des künftigen Eingliederungsprozesses und der Abkehr von einem Begegnen auf Augenhöhe (Respekt!) wird die Partizipation von arbeitslosen Menschen so klein geschrieben wie nur irgend möglich. Die Abschaffung des Schlichtungsverfahrens sowie die Reduzierung des Kooperationsplans im Integrationsprozess stehen für diese Entwicklung.

Während bei annähernd 20 % der Bürgergeldbezieher\*innen schon jetzt die KdU nicht ausreichend ist, um angemessenen Wohnraum zu zahlen, ist auf der anderen Seite das den Bezieher\*innen von Bürger\*innengeld im Gegensatz zu sogenannten Geringverdiener\*innen nicht zustehende Wohngeld erhöht und der Zugang zum Bezug deutlich erweitert worden: Für immer mehr Menschen reicht das verdiente Geld nicht aus, um existenzielle Bedürfnisse wie Wohnen mit den Gehältern des Niedriglohnsektors zu finanzieren. Die Anzahl der Wohngeldhaushalte wird verdreifacht, die Höhe des Wohngeldes verdoppelt sich im Durchschnitt für die bisher beziehenden Haushalte- der Staat subventioniert der immer größer werdenden Lücke

zwischen Mietkosten und Lohnentwicklung hinterher. Ein Fass ohne Boden. Wollte man im Staatshaushalt Einsparpotenziale ausmachen, müsste man seinen Blick auf folgende, die den Sozialstaat plündernden Geschäftsmodelle richten:

### **5.9. Konsequenzen von fehlendem leistbarem Wohnraum auf Ausgaben bei der ordnungsrechtlichen Unterbringung- Einsparpotenziale für den Bundeshaushalt durch massive Investitionen in leistbaren Wohnraum**

Im Nachklang zur abschließenden Podiumsdiskussion im Kontext der Bundestagung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. in Berlin am 21.11.2025 muss an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht werden, dass sich die in der Debatte scharf angehenden Diskutanten und Diskutantinnen inhaltlich enger beieinander waren, als es auf den ersten Blick den Anschein hatte. Denn als der Vertreter des Deutschen Städtetages, Herr von Lojewski, auf die Praxis überhöhter Mieten und Entgelte für Bettplätze in Notunterkünften aufmerksam machte und die Forderung formulierte, dass es entsprechende Gesetzesänderungen und Nachschärfung z.B. bei Mietwucher bedürfte, entgegnete ihm der Präsident von Haus & Grund, Herr Warnecke, dass ihm z.B. die Oberbürgermeisterin a.D. von Köln, Frau Reker, lediglich 7 entsprechende Bescheide vorlegen konnte. Damit bestätigte Herr Warnecke- wenn auch ungewollt, die Forderung von Herrn von Lojewski indirekt- wenn die Gesetzgebung entsprechend anwendbar wäre und es somit keiner Veränderung und Nachschärfung bedürfte, hätte Frau Reker sicher entsprechend mehr Bescheide vorlegen können.

Die KWSB/ARGE WNFH M OBB sieht im Finden eines Konsenses gerade zwischen den beiden skizzierten Positionen nicht weniger als ein Potenzial zur Stärkung unserer Demokratie. Denn mit Blick in den eigenen Zuständigkeitsbereich muss er die Ausführungen von Herrn von Lojewski dringend bestätigen: In der Landeshauptstadt München kostet z.B. ein Bettplatz in einer privaten Unterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bis zu 1.600 € in einem 14 qm Zweibettzimmer. Hier wären im Kontext der neuen Grundsicherung im SGB II sowie beim Wohngeld wirkliche Einsparpotenziale, um diese konsumtiven Ausgaben im Bundes- und Kommunalhaushalt einzudämmen- und zwar durch deutlich höhere Investitionen in die Wohnbauaktivitäten. Ein Anliegen, dass Herrn von Lojewski sowie Herrn Warnecke offenkundig eigentlich nicht spaltete, sondern eher einte.

Dieses Einsparpotenzial kann in Südbayern und sehr wahrscheinlich auch darüber hinaus leicht nachgewiesen werden- ebenso kann nachgewiesen werden, dass es trotz aller Rahmenbedingungen mit geeigneten Förderinstrumenten möglich ist, in einem der angespanntesten Mietwohnungsmärkte Deutschlands so zu bauen, dass Nettokaltmieten von 5,50 €/qm möglich sind<sup>14</sup>: Doch leider war der entsprechende Fördertopf in Bayern wie a.a.O. beschrieben schon im Frühjahr 2025 ausgeschöpft- ein deutlicher Hinweis darauf, dass es hier deutlich höhere Investitionen braucht. Aktuell warten durchgeplante Bauvorhaben in Bayern seit Monaten auf die Befüllung des entsprechenden Fördertopfes im Jahr 2026.

Im gesamten südbayerischen Raum lassen sich in vielen Landkreisen wie oben für die LH München beschrieben entsprechende gewinnorientierte Modelle identifizieren, die in Ihrer Fragwürdigkeit aktuell den Sozialstaat nichts weniger als bildlich gesprochen ‚plündern‘- eine Tendenz, die unter demokratischen Gesichtspunkten beunruhigende Wirkung entfaltet. Die von Herrn Warnecke im Kontext der skizzierten Podiumsdiskussion aufgestellte Antithese zu den Ausführungen von Herrn von Lojewski, dass diese Geschäftsmodelle lediglich ‚Nebelkerzen‘ wären, bringt uns nicht weiter. Zumal die entsprechenden ‚Nebelkerzen‘, bzw. privaten Anbieterinnen und Anbieter sogar so dreist und sich Ihres Geschäftsmodells so sicher zu sein

---

<sup>14</sup> [Fachtag des AK Wohnen+ in der Planungsregion 18 in Oberbayern: ‚Wohnraum. Leistbar. Schaffen.‘ am 03.07.2025 im Lokschnuppen in Rosenheim. – Wohnungslosenhilfe Bayern](#)

scheinen, dass sie sich sogar vor eine Kamera des öffentlichen Rundfunks setzen, wie in der Sendung ‚quer‘ des BR geschehen.<sup>15</sup>

Gerade für die bei der GdW oder bei Haus & Grund organisierten Vermieterinnen und Vermieter sind unsere freiheitlich-demokratische Grundordnung sowie das Sozialstaatsprinzip wichtige Geschäftsgrundlagen, die Seriosität des Gros der organisierten Mitglieder soll nicht in Frage gestellt werden. Die angesprochenen Geschäftsmodelle können doch in Niemandem Interesse sein, dem diese Geschäftsgrundlage und ein handlungsfähiger Rechtsstaat am Herzen liegt- die angesprochenen schwarzen Schafe, bzw. Schafherden stellen keine Nebelkerzen dar. Diese Zusammenhänge gehören bundesweit analysiert und ausgewertet- auch die organisierte Wohnungswirtschaft sollte kein Interesse daran haben, solche Geschäftsmodelle zu decken und damit der Plünderung des Sozialstaates Vorschub zu leisten- geht es doch eigentlich nur darum, diese Auswüchse auf ein angemessenes und vernünftiges Niveau zu bringen. Zumal sich die Frage stellt, ob solche Geschäftstreibende überhaupt in der Wohnungswirtschaft organisiert sind.

Es sollte einleuchtend sein, dass solche Geschäftsmodelle weder Aushängeschild noch Werbung für einen handlungsfähigen Staat und unsere freiheitlich-demokratische Grundordnung sein können. Das Einhegen solcher Geschäftsmodelle wäre ein wahrer Beitrag zur Stabilisierung unserer Demokratie- zumal durch Investitionen in Bautätigkeit konsumtive Posten im Bundeshaushalt nachhaltig reduziert werden könnten. Alleine Bundeskanzler Friedrich Merz müsste doch größtes Interesse daran haben, hier genau hinschauen zu lassen, um auch diese konsumtiven Ausgaben zu reduzieren. Denn damit ließe sich das Thema der Mietobergrenzen in der Grundsicherung entsprechend regeln, dass auf der einen Seite keine Kündigungen ausgesprochen werden (müssen) und gleichzeitig Sozialausgaben gespart werden könnte, ohne das Vermietende mit serösem Geschäftsmodell Einbußen zu verzeichnen hätten. Eine klassische Win-Win-Win Situation quasi- seriöse Demokratinnen und Demokraten sollten zugreifen. Die hier geschilderten Geschäftsmodelle jedenfalls erscheinen als Symptome einer Miet- und Wohnbaukrise, die ihre Wurzeln tief in die eigentlich für Gerechtigkeit so fruchtbare Erde unserer Gesellschaft getrieben hat. Grund genug, diese Wurzeln auszugraben und ganz im Sinne des Dekonstruierens von Polykrisen eine nach der anderen freizulegen. Handlungsspielräume inklusive.

Wir können in den letzten Jahren als Gesellschaft sehr deutlich erkennen, dass zunehmende soziale Ungleichheit Demokratie und damit auch wirtschaftlichen Erfolg destabilisiert und mit einem Erstarken rechtspopulistischer Parteien in Europa, in Deutschland, aber auch in Bayern eng verknüpft ist. Mit sorgenvollem Blick auf den einen oder die andere bekannten Politiker\*in in Deutschland, die und der in den noch bekannteren Talkshows drehmühlenartig zu wiederholen pflegt, dass Sozialausgaben erst einmal erwirtschaftet werden müssen, muss dem Leser und der Leserin zum Abschluss ein wohl gehütetes Geheimnis verraten werden: Dieses Bonmot mit fast schon Binsencharakter ist makroökonomisch, geldtheoretisch, historisch, aber auch entwicklungspsychologisch schlichtweg unterkomplex: Junge Menschen müssen, bevor sie überhaupt etwas erwirtschaften können, erst einmal geboren, liebgehabt, erzogen und- wenn man das so formulieren darf- gebildet werden. Und dafür brauchen junge Menschen erst einmal ein sicheres Zuhause und ein Dach über dem Kopf. Das Sozialstaatsprinzip, basierend auf dem Konzept der Menschenwürde, eine aktive Armutsbekämpfung und Wohnraumversorgung gerade für die Bevölkerungsschichten, die sich nicht aus eigener Kraft an einem Marktgeschehen selbst versorgen können, ist nicht die Folge und damit gnädiges Nebenprodukt von wirtschaftlichem Handeln, sondern vielmehr Grundlage für sozialen Frieden und damit auch für wirtschaftlichen Erfolg. Empfundene Ungerechtigkeit und Angst vor

---

<sup>15</sup> [quer mit Christoph Süß: Blankoscheck für Vermieter – Staat zahlt astronomische Mieten - hier anschauen](#)

sozialem Abstieg hingegen schaffen ein Unbehagen in der Gesellschaft, welches rechtspopulistischen Bewegungen mit ihren Sündenbocktheorien den roten Teppich vor die Parlamente zu legen scheint- europaweit

Der ehemalige Münchner Sozialreferent Friedrich Graffe prägte einst den Satz: ‚Sicherheit durch soziale Sicherung‘- Deutschland zeichnet sich in Abgrenzung zu angloamerikanischem Charity Management durch gesetzlich verankerte und einklagbare Rechte für betroffene Menschen aus. Auch wenn die Verwirklichung dieser Rechte langwierige Prozesse sein können. So reduziert sich das vielzitierte ‚Recht auf Wohnen‘ leistungsrechtlich bei genauerer Betrachtung auf das Recht zur ordnungsrechtlichen Unterbringung bei bestehender Obdachlosigkeit sowie dem Recht auf Beratung, Begleitung und Unterstützung beim Finden einer Wohnung. Unreflektiert von einem ‚Recht auf Wohnen‘ zu sprechen, bzw. die Umsetzung dessen zu fordern, kann so leicht als irreführend interpretiert werden, bzw. zeugt von der Ahnungslosigkeit der fordernden Person- wahrlich nicht demokratiefördernd. In der Bayerischen Verfassung ist in Art. 106 hinterlegt, dass jeder bayerische Bewohner Recht auf eine angemessene Wohnung hat- individuell einklagbar sind die Inhalte der Bayerischen Verfassung allerdings nicht. Loh- nend jedoch könnte sein, sich darüber klar zu werden, vor welcher historischen Erfahrung und vom wem diese Bayerische Verfassung am 01.Dezember 1946 verabschiedet wurde.

Der Autor ist davon überzeugt, dass mit einer stärkeren Betonung des Gemeinwohls und einer Trendwende am Mietwohnungsmarkt Demokratie gestärkt und Handlungsfähigkeit demonstriert werden kann. Aber da kein Kapitalismus auch keine Lösung zu sein scheint- um den Titel eines lesenswerten Buches der Wirtschaftsjournalistin Ulrike Hermann zu zitieren- muss das Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl in Analyse der Fehlentwicklungen der letzten Jahrzehnte gesellschaftlich neu ausgehandelt werden. Denn es bleibt die zentrale Frage bestehen, in welchen Feldern marktwirtschaftliche Prozesse im 21. Jahrhundert Sinn machen- und in welchen eben auch nicht.

Für den Mietwohnungsmarkt ist diese Frage eigentlich beantwortet- jetzt gilt es beherzt zu handeln.

#### **5.10. weiterführende Literatur/ Links:**

Bauer, J.: Warum ich fühle, was Du fühlst. München 2006.

Bibow, J./ Flassbeck, H.: Das Euro- Desaster. Frankfurt/ Main 2018.

Böhm, V.: Das Recht auf Wohnen (Art. 106 Abs. 1 BV). Überkommener Sozialismus oder Aktuelle Antwort auf die ‚soziale Frage unserer Zeit‘?  
In: BayVBl. Heft 20/2022.

Breuer, C.: Polykrise als Gefangenendilemma. In: Wirtschaftsdienst. 103. Jahrgang,  
2023 · Heft 1

Burk, P.: Bezahlbares Wohnen. Freiburg im Breisgau 2025.

Butterwegge, C.: Die polarisierende Pandemie. Weinheim Basel 2022.

Collier, P.: Sozialer Kapitalismus. 2. Aufl., München 2019.

Eichstädt- Bohlig, F.: Grundeigentum verpflichtet. München 2025.

Flassbeck, H./ Steinhardt, P.: Gescheiterte Globalisierung. 2. Aufl. Berlin 2018.

Flassbeck, H./ : Grundlagen einer relevanten Ökonomik. 2. Aufl. Neu- Isenburg 2024.

Fratscher, M: Nach uns die Zukunft. Berlin 2025.

GdW: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/ 2026. GdW Informationen 173. Januar 2026.

Holm, A./ Horlitz, S./ Jensen, I.: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Berlin 2017.

Holm, A.: Objekt der Rendite. Berlin 2023.

Ketterer, H./ Becker, K. (Hrsg.): Was stimmt nicht mit der Demokratie? 2. Aufl. Berlin 2020.

Kuhnert, J. / Leps, O.: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wiesbaden 2017.

Landeshauptstadt München- Sozialreferat: Datenlage akute Wohnungslosigkeit. Dezember 2025.

Lessenich, S.: Neben uns die Sintflut. 3. Aufl. München 2020.

Lessenich, S.: Nicht mehr normal. Berlin 2022.

Häckermann, A.; Ettrich, F.: Soziologie in Zeiten der Polykrise. In: Berliner Journal für Soziologie 2023. 33:351–355.

Henzler, C.: Was beim sozialen Wohnbau in Bayern schiefgeht. Süddeutsche Zeitung vom 05.12.2025

Herrmann, U.: Deutschland, ein Wirtschaftsmärchen. 2. Aufl., Frankfurt/ Main 2019.

Herrmann, U.: Kein Kapitalismus ist auch keine Lösung. Frankfurt/ Main 2016.

Nölke, A.: Deutschlands Exportfetisch.  
In: IPG- Journal, Neuerscheinungen vom 23.02.2021

Piketty, T.: Die Schlacht um den Euro. München 2015.

Piketty, T.: Das Kapital. 1. Aufl. München 2018

Piketty, T.: Kapital und Ideologie. München 2020.

Reckwitz, A.: Das Ende der Illusionen. 3. Aufl. Berlin 2019.

Rosa, H.: Resonanz. 9. Aufl. 2025.

Schenuit, F./ Geden, O.: Patentrezept gesucht.  
In: IPG- Journal, Neuerscheinungen vom 19.10.2021.

Schneider, U.: Krise. Neu- Isenburg 2024.

Sigl- Glöckner, P.: Gutes Geld. Köln 2024.

Stelter, D.: Coronomics. Frankfurt/ Main, New York 2020.

Vinke, H.: Entscheidet Euch! Berlin 2025.

Vogel, H.- J.: Mehr Gerechtigkeit! Freiburg im Breisgau 2019.

Wehr, A.: Die Europäische Union. 3. Aufl. Köln 2018.

Zick, A./ Küpper, B./ Mokros, N./ Eden, M. (Hrsg.): Die angespannte Mitte. Bonn 2025.

## 6. Zur ökonomischen Vernunft eines antizyklisch finanzierten Sozialstaates- die Funktion sozialstaatlicher Ausgaben in wirtschaftlichen Krisenzeiten

### 6.1 Problemaufriss und Ausgangslage

- Warum die kommunale Ebene im Zentrum der Krise steht:
  - Kommunen tragen in Deutschland eine paradoxe Doppelrolle. Sie sind auf der einen Seite Träger zentraler Daseinsvorsorge (Soziales, Kita, Schule, Wohnen, Mobilität, Infrastruktur) und auf der anderen Seite der größte öffentliche Investor: über 50 % aller öffentlichen Investitionen stammen aus Kommunalhaushalten). [\[de.wikipedia.org\]](https://de.wikipedia.org)
  - Gleichzeitig besitzen sie nur etwa 15–16 % der Steuereinnahmen, was sie strukturell unterfinanziert macht. Diese prekäre Balance wird in Krisen völlig gekippt. [\[surplusmagazin.de\]](https://surplusmagazin.de)
  - Steuereinnahmen stagnieren oder brechen ein, besonders die konjunktursensible Gewerbesteuer.
  - Sozialausgaben steigen zweistellig, z. B. +17,1 % in der Kinder- und Jugendhilfe oder +13,6 % in der Eingliederungshilfe. [\[surplusmagazin.de\]](https://surplusmagazin.de)
- Die Folgen:
  - 2024 erlebten Kommunen mit 24–25 Mrd. € das größte Defizit der bundesdeutschen Geschichte. [\[de.wikipedia.org\]](https://de.wikipedia.org)
  - Die derzeitige Finanzarchitektur ist prozyklisch angelegt und in dieser Folge nicht krisenfest- deshalb der Widerspruch zur der im weiteren Verlauf ausgeführten antizyklischen Logik.
- Warum die prozyklische Finanzierungsarchitektur systemimmanent zum Scheitern verurteilt ist:

Einnahmenstruktur, die kommunalen Einnahmen bestehen zu großen Teilen aus:

  - Gewerbesteuer
  - Einkommensteueranteil
  - Schlüsselzuweisungen (abhängig von Steuerkraft)
  - Alle drei reagieren prozyklisch, d.h., in der Krise sinkt die Steuerkraft, gleichzeitig wachsen Sozialausgaben- Resultat: Defizite, Kürzungen, Investitionsstopp.

Belegt wird dieses Muster klar durch z.B. den kommunalen Finanzreport 2025, der die flächendeckenden Einbrüche dokumentiert [\[de.wikipedia.org\]](https://de.wikipedia.org).

- Sozialausgaben werden politisch beschlossen – aber kommunal bezahlt  
Bund und Länder schaffen gesetzliche Leistungsansprüche, z. B.:
  - SGB II
  - SGB VIII
  - SGB IX
  - SGB XI
  - SGB XII
  - Migrations- und Integrationsaufgaben

Kommunen hingegen müssen diese (fast) vollständig tragen, obwohl sie keinen Einfluss auf...

- die Zahl der Anspruchsberechtigten
- die Preisentwicklung (z. B. Mieten, Energiekosten)
- die gesetzlichen Standards

...haben. Die Schader-Stiftung sieht hierin eine strukturelle Schieflage, die sich seit Jahren verschärft. [\[surplusmagazin.de\]](https://surplusmagazin.de)

- Die Schuldenbremse als Austeritätssmotor verschärft kommunale Kriseneffekte indirekt:  
Bund und Länder müssen sparen → weniger Transfers → Kommunen müssen ebenfalls sparen.
- Investitionsstau und Zukunftsrückstand  
Der kommunale Investitionsstau beträgt aktuell **über 200 Mrd. €**, insbesondere in:
  - Leistbarer Wohnraum
  - Schulen und Kitas
  - Verkehrsinfrastruktur
  - Klimaanpassung
  - Wärmewende / Energie

Der Difu-Report zeigt, dass selbst steigende Investitionen (52 Mrd. € im Jahr 2024) nicht ausreichen, weil Bauteuerung, Personalengpässe und Altschulden die Spielräume auffressen. [\[de.wikipedia.org\]](https://de.wikipedia.org)

## 6.2. Einführende Gedanken

Moderne Marktwirtschaften sind von konjunkturellen Schwankungen geprägt. Gleichzeitig wird der Sozialstaat gerade in diesen Tagen aus einer eher betriebswirtschaftlichen Sicht lediglich als Kostenfaktor dargestellt, der in dieser Logik auf Einsparpotentiale abgeklopft werden muss. Dabei ist ein Euro aus der Grundsicherung oder aus der Rente beim Bäcker an der Theke für das Brötchen genauso viel wert wie der Euro eines Milliardärs. Sogar mit einem großen Vorteil: Ein Euro aus der Grundsicherung landet garantiert in der Kasse deutschen Einzelhandels- der Euro des Milliardärs nicht. Gerade die Grundsicherung wandert 1:1 in den deutschen Einzelhandel und kann mit einem Zwinkerauge- und trotz alledem makroökonomisch stichhaltig- als eine als Sozialleistung getarnte indirekte Wirtschaftsförderung gerade für Discounter interpretiert werden.

### 6.3. Konjunkturelle Abschwünge und steigende soziale Risiken

In wirtschaftlichen Krisen sinkt die gesamtwirtschaftliche Nachfrage. Unternehmen reagieren darauf mit Produktionskürzungen, Investitionszurückhaltung und häufig mit Entlassungen. Doch was betriebswirtschaftlich für das einzelne Unternehmen Sinn machen und überlebenswichtig sein kann, muss nicht zwingend Segen für die komplette Volkswirtschaft im internationalen Geflecht der Staatsfinanzen sein. Denn hier lassen sich andere Gesetzmäßigkeiten beobachten: Auf dieser Ebene ist die Folge einer wirtschaftlichen Krise ein Anstieg der Arbeitslosigkeit sowie ein Rückgang der Erwerbseinkommen. Dieser Prozess kann sich selbst verstärken: Sinkende Einkommen führen zu geringerer Nachfrage, was wiederum weitere Beschäftigungsverluste nach sich zieht. In der Makroökonomie wird dies als negative Nachfrage- und Beschäftigungsspirale beschrieben und konnte in Griechenland während der Euro- und Bankenkrise als Ergebnis der Arbeit der sogenannten Troika live beobachtet werden. Der IWF änderte in der Folge seinen kompletten Approach- an Austerität glauben nur noch die Deutschen, obwohl hier eigentlich im Geschichtsbuche steht, wie die fatale Austeritätspolitik des Reichskanzlers Brüning ihren Teil zur schlussendlichen Machtübernahme Adolf Hitlers sowie der NSDAP und der Auflösung der Weimarer Republik beigetragen hat.

Die Ergebnisse der sogenannten Mitte- Studien zeigen im zeitlichen Trend deutlich, dass die deutsche Gesellschaft zwar mehrheitlich demokratisch geprägt ist, jedoch zunehmend unter Polarisierung, Misstrauen, Normalisierung rechtspopulistischer Narrative und wachsenden autoritären Sehnsüchten leidet. Die sogenannte Mitte wird in der aktuellen Veröffentlichung 2025 als ‚angespannt‘ charakterisiert: Sie zeigt sowohl Abgrenzung gegenüber Rechtsextremismus als auch wachsende Offenheit für antidemokratische Positionen- ein Befund, der politische Bildung, Zivilgesellschaft und demokratische Institutionen vor große Herausforderungen stellt und auch in einen Zusammenhang mit Abstiegsängsten, Angst vor Wohlstandsverlust, Armut und Armutsgefährdung sowie im letzten Schritt auch mit dem Verlust von Wohnraum in Zusammenhang gestellt werden kann. Dies wird insbesondere durch den Befund des konsistenten Musters gestützt, dass die AfD nach neuesten Analysen (Bundestagswahl 2025, Landtagsumfragen 2025/26 sowie politökonomische Studien) besonders stark in strukturschwachen, ländlichen und industriell geprägten Regionen vor allem im Osten, aber zunehmend auch in Teilen Westdeutschlands reüssiert.

Wir können lernen: Ein simples Übertagen der betriebswirtschaftlichen Brille auf die staatliche Ebene und der dort herrschenden komplexen Wechselwirkungen nationaler Staatsfinanzen macht für makroökonomische Zusammenhänge blind- ein Staat lässt sich nicht wie ein Unternehmen führen. Ein bekanntes Beispiel der neoklassischen Verwechslung von Betriebs- und Volkswirtschaft ist z.B. der Faktor Arbeit, der auf politischer Ebene bei vielen Akteuren als ausschließlicher Kostenfaktor angesehen wird. Ein damit in Verbindung stehender wenig weiser Gedanke liegt dann darin, dass in Deutschland die Löhne sinken müssten, damit das Land international wettbewerbsfähig sei. In einer volkswirtschaftlichen Betrachtung wird hingegen schnell deutlich: Diese Logik kehrt unter den Teppich, dass Löhne als Faktor für die eigene Binnennachfrage anerkannt werden müssen und nicht für das innerdeutsche wirtschaftliche Geschehen gelehnet werden dürfen- hier liegt wohl ein Grund für die schwache deutsche Binnenkonjunktur und Nachfrage der letzten Jahre. In der Logik der Betriebswirtschaftlerin geht der Deutsche nicht mehr ins Restaurant, weil ein Restaurantbesuch wegen der Lohn- und Warenkosten zu teuer ist- für die Makroökonomin ist der Grund eher der für einen Restaurantbesuch zu niedrige Lohn. Arbeitslosigkeit ist makroökonomisch gedacht kein individuelles Versagen, sondern Ausdruck eines gesamtwirtschaftlichen Ungleichgewichts. Entsprechend steigt in Rezessionen der Bedarf an sozialen Sicherungssystemen wie Arbeitslosenversicherung, Grundversicherung oder Kurzarbeitergeld. Ein Sozialstaat, der in dieser Phase seine Leistungen kürzt, würde den wirtschaftlichen Abschwung verschärfen, da er Kaufkraft entzieht und soziale Unsicherheit erhöht.

#### **6.4. Der Sozialstaat als automatischer Stabilisator**

Eine zentrale ökonomische Funktion des Sozialstaates liegt in seiner Rolle als automatischer Stabilisator. Sozialleistungen reagieren unmittelbar auf konjunkturelle Veränderungen, ohne dass neue politische Entscheidungen erforderlich sind.

Steigt die Arbeitslosigkeit, erhöhen sich automatisch die Ausgaben für Arbeitslosengeld oder Grundsicherung; sinken Einkommen, verringert sich zugleich die Steuerlast.

Diese Mechanismen stabilisieren die verfügbaren Einkommen der Haushalte. Besonders Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weisen eine hohe Konsumquote auf, sodass ein Großteil der Sozialleistungen direkt in den Wirtschaftskreislauf zurückfließt. Auf diese Weise dämpft der Sozialstaat Nachfragerückgänge und verhindert eine Verschärfung konjunktureller Krisen. Er wirkt damit wie ein ökonomischer Stoßdämpfer, der extreme Ausschläge im Konjunkturverlauf abmildert.

#### **6.5. Empirische Befunde zum deutschen Sozialstaat**

Empirische Analysen, insbesondere der Hans-Böckler-Stiftung, widersprechen der weit verbreiteten These, der deutsche Sozialstaat sei überdimensioniert oder fiskalisch nicht tragfähig. Die Sozialausgaben Deutschlands liegen mit rund 30 % des Bruttoinlandsprodukts im europäischen Mittelfeld und sind weder im internationalen noch im historischen Vergleich ungewöhnlich hoch.

Zudem zeigt sich, dass zentrale Sozialausgaben- etwa für Arbeitslosigkeit und Rente- gemessen an der Wirtschaftsleistung langfristig stabil geblieben oder sogar gesunken sind. Die oft beschworene ‚Krise des Sozialstaats‘ erweist sich damit als politisches Narrativ, das empirisch kaum gestützt ist. Vielmehr trägt der Sozialstaat wesentlich zur wirtschaftlichen Stabilität, zur Armutsvermeidung und zur hohen Lebensqualität in Deutschland bei.

#### **6.6. Antizyklische Finanzierung und fiskalische Logik**

Antizyklische Sozialstaatsfinanzierung bedeutet, dass der Staat in wirtschaftlichen Phasen des Abschwungs höhere Defizite akzeptiert, während er in Aufschwungphasen Überschüsse erzielt oder Schulden abbaut. Diese Logik steht im Gegensatz zu einer prozyklischen Sparpolitik, bei der Ausgaben gerade in Krisenzeiten gekürzt werden, um Haushaltsziele einzuhalten.

Aus makroökonomischer Sicht ist eine solche Sparpolitik kontraproduktiv. Staatliche Defizite in Rezessionen sind nicht Ursache wirtschaftlicher Probleme, sondern Reaktion auf private Nachfragezurückhaltung. Wenn Haushalte und Unternehmen sparen, muss der Staat als Nachfrager einspringen, um einen wirtschaftlichen Einbruch zu verhindern. Antizyklische Sozialausgaben sind daher Ausdruck gesamtwirtschaftlicher Rationalität.

#### **6.7. Makroökonomische Perspektive: Es gilt, betriebs- und volkswirtschaftliche Logiken nicht miteinander zu verwechseln**

Eine zentrale makroökonomische These ist, dass wirtschaftliche Krisen primär durch Nachfragemangel entstehen und nicht durch angeblich überhöhte Sozialleistungen oder falsche Arbeitsanreize. Aus dieser Sicht ist der Sozialstaat kein Hemmnis wirtschaftlicher Dynamik, sondern ein zentrales Instrument zur Stabilisierung von Nachfrage und Beschäftigung. Kürzungen bei Sozialleistungen wirken prozyklisch, da sie den ohnehin schwachen Konsum weiter dämpfen. Insbesondere in Deutschland, das strukturell unter einer schwachen Binnennachfrage leidet, verschärfen Sozialkürzungen konjunkturelle Probleme. In diesem Kontext steht auch die Schuldenbremse zentral in der Kritik, da sie antizyklisches Handeln strukturell erschwert. Gerade in Krisenzeiten verhindert sie eine angemessene Ausweitung sozialstaatlicher Ausgaben und schwächt damit die stabilisierende Funktion des Staates.

Der Ökonom Marcel Fratzscher betont in diesem Zusammenhang, dass eine starre Schuldenbremse Zukunftsinvestitionen („kluge Schulden“) verhindere, die sich auszahlen und über Wachstum und Steuern zurückzahlen würden. Eine Steuerreform wird mittlerweile wirtschaftsinstitutsübergreifend empfohlen (Entlastung von Arbeit, höhere Beiträge der Vermögenden/ Erbschaften). Kommunal übertragen bedeutet dies als Investitionsregeln, sich von der Defizitfixierung zu lösen und endlich eine stabilere Einnahmehasis zu schaffen. Die Ökonomen Marice Höfgen und Heiner Flassbeck arbeiten in ihrem Wirken heraus, dass Austerität wirtschaftliche Krisen verstärkt. Notwendig sind antizyklische Ausgaben, gezielte Entlastungen und Investitionsprogramme- gerade auch auf kommunaler Ebene (z.B. Wohnen, Energie, ÖPNV).

### **6.8. Vermeidung langfristiger ökonomischer Schäden**

Ein unzureichend finanzierter Sozialstaat kann langfristige ökonomische Schäden verursachen. Langzeitarbeitslosigkeit führt zu Qualifikationsverlusten, geringerer Produktivität, dauerhaft schlechteren Erwerbschancen und ggfs. massiver Kosten bei der ordnungsrechtlichen Unterbringung und im Gesundheitssystem. Diese Effekte belasten nicht nur die Betroffenen, sondern immer auch das langfristige Wachstumspotenzial einer Volkswirtschaft.

Ein antizyklisch finanzierter Sozialstaat kann diesen Entwicklungen entgegenwirken, indem er Einkommenssicherung mit Qualifizierungs- und Arbeitsmarktpolitik verbindet. Maßnahmen wie Weiterbildung, Kurzarbeit, aber auch Maßnahmen der §§ 67 ff. SGB XII sowie der Eingliederungshilfe tragen dazu bei, dass Menschen sich produktiv einbringen, Selbsthilfepotentiale entfalten oder erhalten können und gesamtwirtschaftlich eine schnelle wirtschaftliche Erholung ermöglicht wird.

### **6.9. Sozialstaat und gesellschaftliche Stabilität**

Neben ökonomischen Argumenten besitzt antizyklische Sozialstaatsfinanzierung auch eine gesellschaftliche Dimension. Wirtschaftliche Krisen gehen häufig mit wachsender Ungleichheit, politischer Polarisierung und Vertrauensverlust in demokratische Institutionen einher. Der Sozialstaat wirkt hier als institutionelle Versicherung, die wirtschaftliche Risiken kollektiv abfedert.

Empirische Befunde zeigen, dass soziale Unsicherheit die Akzeptanz demokratischer Prozesse untergräbt. Ein leistungsfähiger Sozialstaat stärkt dagegen den gesellschaftlichen Zusammenhalt und erhöht die politische Stabilität- ein Faktor, der auch für langfristige wirtschaftliche Entwicklung von Bedeutung ist.

Die Arbeiten von Thomas Piketty und Christoph Butterwegge weisen darauf hin, dass es für eine dauerhaft stabile Sozialstaatsfinanzierung Progression bei Einkommen, Vermögen und Erbschaften braucht, da die sonst exponentiell wachsende Ungleichheit den sozialen Zusammenhalt unterminiert.

Für die kommunale Ebene würde dies eine breitere und damit gerechtere Steuerbasis bedeuten, aber auch eine deutlich höhere Bund-Länder-Mitfinanzierung sozialer Kommunalleistungen.

Michael Hartmann und Ulrich Schneider führen beide aus, dass Eliten- und Interessenpräferenzen oft die Einnahmenseite blockieren- anders als bei einem Unternehmen, dass neben Sparpotentialen stets auch die Verbreiterung der Einnahmenseite automatisch mit im Blick hat, wird gerade von bestimmten Interessenvertreter\*innen stets darauf hingewiesen, dass der Staat kein Einnahme-, sondern lediglich ein Ausgabenproblem habe.

Diese Sparlogiken treffen allerdings Menschen in Armut stets zuerst. Politische Forderungen hier sind Transparenz, Prozesse der Mitbestimmung und eine klare Bundesverantwortung bei bundesgesetzlich definierten Sozialansprüchen.

## 6.10. Zwischenfazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein antizyklisch finanzierter Sozialstaat ein unverzichtbarer Bestandteil moderner Volkswirtschaften ist. In wirtschaftlichen Phasen des Abschwungs steigt der soziale Finanzierungsbedarf zwangsläufig, insbesondere durch höhere Arbeitslosigkeit und Einkommensverluste. Antizyklische Sozialausgaben stabilisieren Einkommen, dämpfen Nachfrageeinbrüche und verhindern langfristige ökonomische Schäden. Die empirischen Befunde zum deutschen Sozialstaat sowie makroökonomische Überlegungen und Logiken zeigen übereinstimmend, dass Sozialausgaben weder drohen fiskalisch auszuufers, noch dass sie wirtschaftliches Wachstum behindern. Im Gegenteil: Sie tragen wesentlich zur wirtschaftlichen, sozialen und politischen Stabilität bei. Antizyklische Sozialstaatsfinanzierung ist daher kein fiskalisches Risiko, sondern Ausdruck ökonomischer Vernunft und gesellschaftlicher Verantwortung.

## 6.11. Reformagenda

10 Bausteine der Neustrukturierung der kommunalen Finanzen in Zeiten multipler Krisen

1. Automatische Krisen-Trigger im Finanzausgleich mit dem Ziel automatischer Transfers, sobald...
  - Gewerbesteuerindex < -5 %
  - Arbeitslosenquote > Landesdurchschnitt
  - Sozialausgaben > +10 % im Jahresvergleich

Quelle: Stabilisierungseffekte von Bund/Länder-Hilfen 2020–2022. [\[modern-mone...ytheory.de\]](https://www.modern-mone...ytheory.de)

2. Dynamische Mitfinanzierung gesetzlicher Soziallasten  
Bund übernimmt einen fixen Anteil:
  - z. B. 75 % der Kosten der Unterkunft (statt ~50 %)
  - 50 % der Jugendhilfe
  - 40–60 % der Eingliederungshilfe

Indexiert nach:

- Mietpreisentwicklung
- Energiekosten
- Tarifverträgen

Begründung: zweistellige Ausgabensteigerungen im Sozialbereich.  
[\[surplusmagazin.de\]](https://www.surplusmagazin.de)

3. Reform der Gewerbesteuer („Gewerbesteuer“)
  - erweiterte Bemessungsgrundlage (digitale Wirtschaft, Finanzgewinne)
  - mehrjährige Bemessungszeiträume (3– 5 Jahre Durchschnitt)
  - Mindesthebesätze zur Begrenzung von Steuerdumping

Quelle: Bertelsmann und TH Wildau verweisen auf Reformbedarf.  
[\[sozone.de\]](https://www.sozone.de)

4. Höhere kommunale Steueranteile mit antizyklischer Komponente  
Einführung eines „**Stabilisierungs-Prozentsatzes**“ in der Einkommensteuerbeteiligung- in Rezessionen steigt der kommunale Anteil (z. B. +1,5 Punkte), im Boom sinkt er wieder.
  
5. Einführung einer echten ‚Goldenen Regel Kommunal‘  
Investitionen dürfen kreditfinanziert werden, insbesondere:
  - Leistbarer Wohnraum
  - Schulen/ Kitas
  - Straßen / Brücken
  - Digitalisierung
  - Klimaanpassung / Energie

Quelle: Fratzscher (‚kluge Schulden‘) und Tooze/Flassbeck (Anti-Austerität).  
[\[podscan.fm\]](http://podscan.fm), [\[attac.at\]](http://attac.at), [\[ourworldindata.org\]](http://ourworldindata.org)

6. Kommunale Wohnungs- und Infrastrukturgesellschaften
  - öffentliches Gegengewicht zum Wohnungsmarkt
  - eigenfinanzierende Wohnungsbaugesellschaften  
[\[nachdenkseiten.de\]](http://nachdenkseiten.de)

Vorteile:

- energetische Sanierung
- Wohnraumoffensive
- bilanziell entlastete Kernhaushalte

7. Altschuldenpaket und Zinslastenteilung  
Viele Kommunen sind wegen Kassenkrediten praktisch handlungsunfähig.  
Selbst das Bundesfinanzministerium weist auf den Problemdruck hin.  
[\[modernmone...ytheory.de\]](http://modernmone...ytheory.de)

*Lösung:*

Bund + Länder übernehmen jeweils 1/3 der Altschulden, Kommunen den Rest.

8. Kommunale Konjunkturrücklagen (‚Rainy-Day-Funds‘) aufbauen  
In Boomjahren verpflichtende Rücklagenbildung- Freigabe in Rezessionen.
  
9. Neujustierung des kommunalen Finanzausgleichs  
Schlüsselzuweisungen stärker koppeln an:
  - Soziodemographische Indikatoren
  - Wirtschaftskraft
  - Infrastrukturbedarf
  - Klimarisiken

Bayern zeigt, wie hohe Schlüsselzuweisungen regionale Stabilität sichern.  
[\[buchzusamm...sungen.com\]](http://buchzusamm...sungen.com)

#### 10. Governance: Transparenz, Beteiligung, Machtkritik

- Steuerpolitik braucht Transparenz über Verteilungswirkungen
- Kommunen brauchen mehr Mitspracherechte bei Bundesgesetzen  
[\[paritaetis...annover.de\]](#), [\[link.springer.com\]](#)

#### 6.12. Auswirkungen der Reformen

- Sozialausgaben wären finanziell abgesichert.
- Kommunen könnten antizyklisch investieren.
- Zukunftsinvestitionen (Klima, Bildung, Digitalisierung) würden steigen.
- Ungleichheit zwischen reichen und armen Kommunen würde sinken.
- Wirtschaftliche Erholung würde beschleunigt.
- Zunahme an politischer Stabilität

#### 6.13. Weiterführende Literatur/ Quellen

Bibow, J./ Flassbeck, H.: Das Euro- Desaster. Frankfurt/ Main 2018.

Butterwegge, C.: Die polarisierende Pandemie. Weinheim Basel 2022.

[DIW Berlin: Investitionslücke in Deutschland: Und es gibt sie doch! Vor allem Kommunen sind arm dran](#)

Dullien, S.; Horn, G. A.; Rietzler, K. (IMK): Veröffentlichungen zur konjunkturellen Stabilisierung und Fiskalpolitik.

Flassbeck, H./ Steinhardt, P.: Gescheiterte Globalisierung. 2. Aufl. Berlin 2018.

Flassbeck, H.: / : Grundlagen einer relevanten Ökonomik. 2. Aufl. Neu- Isenburg 2024.

Fratscher, M: Nach uns die Zukunft. Berlin 2025.

Hans-Böckler-Stiftung (2026): Der Sozialstaat in Deutschland – Auf einen Blick.

<https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-der-sozialstaat-in-deutschland-64315.htm>

Herrmann, U.: Kein Kapitalismus ist auch keine Lösung. Frankfurt/ Main 2016.

<https://aktuell.uni-bielefeld.de/2025/11/06/mitte-studie-sorge-ueber-zunahme-von-rechts-extremismus/>

[https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user\\_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Kurzexpertise\\_Wohnarmut\\_24\\_12\\_13.pdf](https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Wohnen/doc/Kurzexpertise_Wohnarmut_24_12_13.pdf)

Keynes, J. M. (1936): The General Theory of Employment, Interest and Money. London.

Makroskop (versch. Jahrgänge): Die ökonomische Vernunft des Sozialstaates; Der Sozialstaat in der Schusslinie; diverse Beiträge zur Fiskal- und Sozialpolitik.

Piketty, T.: Die Schlacht um den Euro. München 2015.

Piketty, T.: Das Kapital. 1. Aufl. München 2018

Piketty, T.: Kapital und Ideologie. München 2020.

Schneider, U.: Krise. Neu- Isenburg 2024.

Sigl- Glöckner, P.: Gutes Geld. Köln 2024.

Zick, A./ Küpper, B./ Mokros, N./ Eden, M. (Hrsg.): Die angespannte Mitte. Bonn 2025.

[\[spektrum.de\]](#)/ [\[diw.de\]](#)/ [\[econstor.eu\]](#)/ [\[nachdenken...uenchen.de\]](#)

[\[christophb...erwegge.de\]](#)/ [\[campus.de\]](#)/ [\[augsburger...gemeine.de\]](#)

## 7. Zuständigkeiten und Möglichkeiten einer Finanzierungsarchitektur für Fachberatungsstellen Wohnungsnotfallhilfe- Modellprojekte im Rahmen des Förderprogramms Maßnahmen, Dienste und Einrichtungen für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten des StMAS (Aktionsplan ‚Hilfe bei Obdachlosigkeit‘/Stiftung Obdachlosenhilfe Bayern)

### 7.1. Für eine wirksame Wohnungsnotfallhilfe braucht es ein geschmeidiges Schnittstellenmanagement.

Für eine wirksame Wohnungsnotfallhilfe sollte mit allen Möglichkeiten des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG) und des SGB XII optimal arbeiten und die sich aus den unterschiedlichen Zuständigkeiten ergebenden Schnittstellen elegant und geschmeidig aufs Gleis setzen. Eine der zentralen Aufgaben der KWSB besteht nun darin, alle für die Wohnungsnotfallhilfe in Schwaben, Oberbayern und Niederbayern relevanten Schnittstellen in regional sinnvollen Konstellationen von Kooperation zu überzeugen, Kontexte für gelingende Kooperation zu schaffen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Zuständigkeiten sinnvolle Strukturen zu etablieren. Konkret bedeutet dies anhand der Rechtslage und des dreigliedrigen Verwaltungsapparates in Bayern, dass die Unterstützung von Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht (Prävention), obdachlos (akut auf der Straße ohne Dach über dem Kopf) oder wohnungslos (ohne abgesichertes eigenes Mietverhältnis z.B. in Notunterkünften ordnungsrechtlich untergebracht) sind, in einem komplexen Schnittstellenmanagement im Zusammenspiel der Gemeinden und Städten in ihrer Zuständigkeit für die ordnungsrechtliche Unterbringung unfreiwillig obdachloser Personen und den kreisfreien Städten und Landkreisen als örtliche Sozialhilfeträger in ihrer Zuständigkeit für ambulante Leistungen im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII sowie den Bezirken als überörtlichen Sozialhilfeträger für teilstationäre und stationäre Leistungen im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII sowie der Eingliederungshilfe (SGB IX) erbracht werden muss. Alle Gemeinden in Schwaben, Oberbayern und Niederbayern sowie die entsprechenden örtlichen sowie überörtlichen Sozialhilfeträger können somit im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, aber auch zu Fragen an den Schnittstellen zur Eingliederungshilfe/SGB IX, zur Kinder- und Jugendhilfe/SGB VIII sowie zu Pflegeleistungen/SGB XI auf Anfrage fachlich beraten werden- dafür ist die KWSB jederzeit nicht nur ansprechbar, sondern auch mobil in allen 1.200 Städten und Gemeinden, 39 Landkreisen und zehn kreisfreien Städten vor Ort unterwegs. Die KWSB ist in Bayern das Bindeglied zwischen theoretischem Gesetzestext, inhaltlichem Positionspapier und der konkreten Rechtsverwirklichung sowie der

Umsetzung durch zuständige Behörden und den Bemühungen freier Träger vor Ort. So konnten durch die Arbeit in den letzten Jahren auch die geflügelten Worte ‚Obdachlosigkeit ist eine Sache der Kommunen‘ um einen wichtigen Hinweis erweitert werden. Nun wird erfahrungsgemäß dieser Satz meist von einem örtlichen Träger der Sozialhilfe im Munde geführt, um sich für nicht zuständig zu erklären. Erfolgt aber daraufhin der verbale Konter, dass man ja in der Tat nicht da sei, um über Obdachlosigkeit zu sprechen und zu verhandeln, sondern aufgrund der Menschen in besonderen Lebenslagen i.V.m. sozialen Schwierigkeiten, verändert sich die Gesprächssituation und die eigene Verhandlungsposition spürbar. Zuständige Behörden sollten stets in ihrer juristischen Fachsprache und mit den entsprechenden Schlüsselworten angesprochen werden: Sicherheitsbehörden in ‚sicherheitsrechtlich‘, Sozialbehörden in ‚sozialrechtlich‘. So können Missverständnisse vermieden werden, insbesondere dass für das Verhältnis zwischen sicherheitsrechtlichem Eingriff und sozialrechtlichem Anspruch kein entweder- oder, sondern ein sowohl- als-auch gilt.

## **7.2. Fördermöglichkeiten zum Aufbau zentraler Fachberatungsstellen**

### **Wohnungsnotfallhilfe (FBS WNFH) in Bayern.**

Eine weitere zentrale Aufgabe der KWSB stellt die Beratung zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie die Konzept- und Organisationsberatung für die Einrichtungen und Dienste der Wohnungsnotfallhilfe in Südbayern dar. Dazu gehört auch die Initiierung, der Aufbau, die Beratung sowie fachliche Bewertung von Modellprojekten im Förderprogramm Maßnahmen, Dienste und Einrichtungen für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales (StMAS) in diesen Tagen besser bekannt als ‚Aktionsplan Hilfe bei Obdachlosigkeit‘- bis hin zur Übernahme eines solchen Projektes in die Regelfinanzierung des eigentlich zuständigen Kostenträgers. Dazu gehört insbesondere die Förderung des Aufbaus zentraler FBS WNFH zur Vermeidung und Behebung von Obdach- und Wohnungslosigkeit, in denen die individuellen Rechtsansprüche der §§ 67 ff. SGB XII i.V.m. § 11 Abs. 4 SGB XII- in Bayern in Zuständigkeit des örtlichen Trägers der Sozialhilfe- ressourcenarm und unbürokratisch gebündelt rechtsverwirklicht werden können. Die Projektphase von zwölf bis grundsätzlich maximal 24 Monaten dient insbesondere zur Herstellung eines konkreten Erfahrungshintergrundes für verantwortliche Akteure in Verwaltung und Politik, bevor diese in den entsprechenden kommunalpolitischen Gremien ihre Entscheidungen vorbereiten und treffen- gegen den Vorwurf einer Projektitis spricht die Verstetigungsquote, also die Erfolgsquote in der Überführung von Modellprojekt zur Regelfinanzierung, in Südbayern von 98 %. Insbesondere präventive Konzepte sind ein wesentlicher Bestandteil einer wirkungsorientierten Wohnungsnotfallhilfe, die es zu optimieren und weiterzuentwickeln gilt. Die Initiierung eines Arbeitskreises Wohnen+, in denen in einer kreisfreien Stadt oder in einem Landkreis je alle Schnittstellen und Zuständigkeiten regelmäßig zusammenkommen und den gemeinsamen Blick auf die Herausforderung im eigenen Wirkungskreis lösungsorientiert schärfen, kann mit Unterstützung der KWSB realisiert und begleitet werden. Die Implementierung in bestehende kommunale, wirkungsorientierte Gesamthilfesysteme ist obligatorisch.

## **7.3. AK Wohnen+: der Game Changer.**

Das Format Wohnen+ der KWSB setzt nun an der Architektur der Zuständigkeiten in der Wohnungsnotfallhilfe in Bayern an: Auf der einen Seite bedeutet Wohnen+, am Auf- sowie am Ausbau und der Optimierung der Strukturen der Wohnungsnotfallhilfe zu arbeiten, auf der anderen Seite geht es aber auch darum, Impulse für die Möglichkeiten und Notwendigkeiten im Kontext des Schaffens von leistbarem Wohnraum zu setzen. Der Hintergrund ist herzlich einfach: Wenn man in diesen Zeiten seriös und fachlich sauber die

Frage beantworten will, wie Obdach- und Wohnungslosigkeit entsteht, kommt man um die Erörterung, wie wir Obdach- und Wohnungslosigkeit als Gesellschaft selbst herstellen, also auch wie wir als Gesellschaft z.B. den Mietwohnungsmarkt gestalten, nicht umhin. Das Format Wohnen+ der KWSB fokussiert insbesondere den Aufbau einer Gremienlandschaft, welche die in ihrem jeweiligen Wirkungskreis verantwortlichen Akteure regelmäßig an einen Tisch holt, um eine gemeinsame Analyse in der jeweiligen Zuständigkeit im Mosaik der Wohnungsnotfallhilfe und damit grundlegend Kooperation an den Schnittstellen möglich zu machen. Dies erfolgt in Südbayern auf Kommunal- (Landkreis/ kreisfreie Stadt), auf Planungsregions-, auf Bezirks- in Südbayern sowie auf der Landesebene in ganz Bayern im Fachausschuss Wohnungslosenhilfe der LAG ö/ f. Elementar zum Aufbau und zur Pflege der Kooperation mit den zuständigen Behörden und Partnerinnen und Partnern hat sich neben den obligatorischen Einzelkontakten (aufsuchend) der strukturierte Aufbau geeigneter Gremien bewährt. Insbesondere in den kreisfreien Städten und Landkreisen war es lohnenswert und gewinnbringend, einen AK Wohnen+ (Arbeitsgemeinschaft im Sinne des § 4 Abs. 2 SGB XII) zu initiieren und zu etablieren, und zwar in folgender idealtypischer Besetzung:

- Ordnungsämter aller Gemeinden/kreisangehöriger Städte/ Verwaltungsgemeinschaften
- Landratsamt (SGB VIII/ SGB XII)
- Jobcenter (SGB II)
- Wohnungsbaugesellschaften
- Alkohol-/Drogenberatungsstelle
- Schuldnerberatungsstelle
- Polizei
- Betreuungsstelle
- Politische Akteure (Kreisausschuss/ Kreisrät\*innen/ Bürgermeister\*innen)
- (...)

Während es in einem Landkreis darum gehen sollte, die Ordnungsämter aller Gemeinden und kreisangehörigen Städte an einen Tisch zu bringen, kann das Geschehen in einer kreisfreien Stadt in der Komplexität deutlich reduziert sein. Es braucht i.d.R. maximal zwei Behörden, namentlich das Kreisverwaltungsreferat und das Sozialreferat, einmal für die sicherheitsrechtliche, einmal für die sozialrechtliche Komponente. Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung haben sich weitergehend z.B. die Städte München, Augsburg und Ingolstadt im Rahmen des Geschäftsverteilungsplanes dafür entschieden, die Komponente der ordnungsrechtlichen Unterbringung dem Sozialreferat zuzuordnen, um Hilfe aus einer Hand möglich zu machen. Für den AK Wohnen+ bedeutet dies weniger Teilnehmende und damit eine hohe Arbeitsfähigkeit. Durch den konsequenten Schulterchluss mit der Verwaltung als Partnerin, bekommen die politisch verantwortlichen Akteure die erfolgreiche Arbeit- wenn fachlich sauber gearbeitet wird- ganz automatisch über die eigene Verwaltung mit. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister bekommen grundsätzlich von ihrer eigenen Verwaltung mit, dass die Arbeit der FBS WNFH wertvoll ist. Eine erfolgreiche Gremienarbeit stellt hinsichtlich der Verhandlungen für eine Regelfinanzierung und der dazu notwendigen Entscheidungen in z.B. Kreisrat und Sozialausschuss einen fast unersetzlichen und wirkungsvollen Baustein dar.

#### **7.4. Prävention wirkt- nicht nur in Bayern.**

Da in vielen Regionen Südbayerns inklusive der eher ländlich geprägten Räume ein quantitatives Defizit an leistbarem Wohnraum besteht, ist der Erhalt bestehender Mietverhältnisse und damit die Vermeidung des Entstehens von unfreiwilliger Obdachlosigkeit neben der Beratung, Begleitung und Unterstützung der bereits von Wohnungslosigkeit

betroffener Menschen eine immer wichtiger werdende Aufgabe zur Bekämpfung von Wohnungsnot. Es ist nicht nur möglich, bestehende wenn auch schon bedrohte Mietverhältnisse zu erhalten, es ist darüber hinaus auch möglich, wohnungslose Menschen u.a. über die Vermittlung in geeignete, den individuellen Bedarf deckende weiterführende Angebote oder im besten Falle wieder in eigenen Wohnraum zu vermitteln, gegebenenfalls mit einer das neue Mietverhältnis sichernde, individuell notwendige und gewünschte Nachbetreuung. Die gesetzlichen Grundlagen dazu sind da- der Gesetzgeber hat hier richtig sinnvolle Regelungen und Möglichkeiten geschaffen. Dazu kommt, dass die ordnungsrechtliche Unterbringung ziemlich teuer werden kann- in München bis zu 1.600 € für eine Person in einem 14qm Zweibettzimmer.

#### **7.5. Mensch und System sind gleichermaßen gefordert.**

Es geht darum, Menschen, die nicht in der Lage sind, sich selbst zu helfen, sich aber sehr wohl in einer die Existenz bedrohenden Notlage befinden, dabei zu unterstützen, Lebensmut und Hoffnung zurückzugewinnen sowie geeignete Fähigkeiten zu entfalten und neue Lebensbewältigungsstrategien zu lernen oder alte wiederzuentdecken. Ziel ist immer die eigenständige Teilhabe an der Gesellschaft, wo im Sinne der Inklusion vor allem dazu gehört, dass Gesellschaft gefordert ist, bestehende Teilhabebarrrieren zu identifizieren und abzubauen. Hier muss die professionelle Arbeit z.B. auch die individuellen sozialhilfrechtlichen Leistungsansprüche, im Blick haben, die in der Regel weder bekannt noch bewusst sind- um diese überhaupt verfolgbar und damit verfügbar zu machen. Die KWSB hat nun seit der Einführung des ‚Aktionsplans Hilfe bei Obdachlosigkeit‘ durch das StMAS 2019 in Abstimmung mit freien Trägern und der jeweiligen Kommune durch die Initiierung und Durchführung von Modellprojekten damit begonnen, an einem flächendeckenden Ausbau entsprechender Fachberatungsstellen in Südbayern zu arbeiten. An geeigneten Standorten, bestenfalls mit entsprechend im Vorfeld eruierten Bedarf, konnten vor allem freie Träger dazu motiviert, informiert, beraten und begleitet werden, FBS WNFH aufzubauen, bzw. an bestehende Angebote vor Ort sinnvoll anzudocken. So ist es bis zum heutigen Tage gelungen, in den Bezirken Schwaben und Oberbayern annähernd flächendeckend in jedem Landkreis und in jeder kreisfreien Stadt erste Strukturen der FBS WNFH aufzubauen, in Niederbayern hat diese Arbeit in den ersten Landkreisen erfolgreich begonnen. Einen genauen Überblick zu den Entwicklungen gibt es jährlich im Sachbericht der KWSB, der auf der Homepage [www.wohnungslosenhilfe-bayern.de](http://www.wohnungslosenhilfe-bayern.de) veröffentlicht ist und wird. Gerade auch bei der Umsetzung vor Ort, immer in Kooperation und in Kontakt mit der jeweiligen Kommune und/oder Gebietskörperschaft, ist die KWSB aktiv und begleitet in fachlichen Fragen und Verhandlungen hinsichtlich einer Regelfinanzierung während der Modellphase. Denn wichtiges Ziel dieser Modellprojekte ist schlussendlich die Übernahme nach der Modellphase durch den zuständigen Kostenträger. Fachlich bewährt sich bei der inhaltlichen Arbeit mit den anspruchsberechtigten Menschen eine Kombination von drei wesentlichen Methoden der Sozialen Arbeit:

- Motivierende Gesprächsführung
- Aufsuchende Sozialarbeit
- Casemanagement

#### **7.6. Fünf Säulen einer Fachberatungsstelle Wohnungsnotfallhilfe.**

Aus der DVO gemäß § 69 SGB XII lassen sich fünf wesentliche Bausteine einer FBS WNFH identifizieren.

### 7.6.1 Prävention von Wohnraumverlust

Die Prävention von Wohnraumverlust steht und fällt mit dem frühzeitigen Erkennen von Risikolagen. Mietschulden, Konflikte im Mietverhältnis, gesundheitliche Krisen oder Einkommensverluste kündigen sich häufig lange vor dem tatsächlichen Wohnungsverlust an und sollten möglichst niedrigschwellig aufgegriffen werden. Ein zentraler Knackpunkt ist dabei der frühe Zugang zu Beratung und Unterstützung, idealerweise aufsuchend und verlässlich finanziert- in den seltensten Fällen wird eine von Wohnungslosigkeit bedrohte Person bei einem örtlichen Träger der Sozialhilfe vorstellig werden, um ambulante Leistungen gemäß der §§ 67 ff. SGB XII zu beantragen. Diese Ressourcen sollten pauschal finanziert vorgehalten werden, so dass eine FBS WNFH in breiter Öffentlichkeit bekannt gemacht werden kann, z.B. auch mit entsprechenden Materialien in leichter Sprache, abgestimmt auf die jeweilige Gebietskörperschaft ([Prävention von Wohnraumverlust in Bayern: Wohnung behalten! – Wohnungslosenhilfe Bayern](#)). Entscheidend ist darüber hinaus ein wirksames Schnittstellenmanagement zwischen Sozialleistungsträgern, Beratungsstellen, Vermieter\*innen, Justiz und Gesundheitswesen, da Prävention nur gelingt, wenn Zuständigkeiten klar sind und Hilfen schnell greifen- insbesondere wenn eine Räumungsklage bei einem zuständigen Gericht anhängig ist. Rechtzeitige existenzsichernde Leistungen (z. B. Übernahme von Mietschulden) müssen mit sozialarbeiterischer Begleitung verbunden werden, um nachhaltige Stabilisierung zu erreichen. Gleichzeitig zeigt die Praxis, dass Prävention dort an strukturelle Grenzen stößt, wo leistbarer Wohnraum fehlt: Wohnraumsicherung kann fehlende Wohnungsangebote nicht kompensieren. Deshalb ist der Erhalt bestehender Mietverhältnisse – insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten – ein zentrales sozialpolitisches Ziel und ein wirksamer Hebel zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

### 7.6.2 Aufsuchende Sozialarbeit in Einrichtungen der ordnungsrechtlichen Unterbringung

Aufsuchende Sozialarbeit in ordnungsrechtlicher Unterbringung, bzw. in Notunterkünften i.V.m. Streetwork für obdachlose Menschen ist für eine FBS WNFH zentral- LStVG und SGB XII müssen so eng wie möglich verzahnt und in der sich gegenseitig ergänzenden Funktion im wahrsten Sinne des Wortes gelebt werden. Viele obdach- und wohnungslose Menschen erreichen klassische Beratungsangebote nicht oder erst sehr spät, etwa aufgrund von Überforderung, gesundheitlichen Belastungen, fehlendem Vertrauen in Institutionen oder negativer Vorerfahrungen mit Behörden- einer der Hauptgründe mag allerdings sein, dass der Rechtsanspruch auf ambulante Leistungen gemäß der §§ 67 ff. SGB XII bei anspruchsberechtigten Personen i.d.R. gar nicht bekannt sind, noch nicht mal bei der ordnungsrechtlich unterbringenden Gemeinde/Stadt. Aufsuchende Sozialarbeit überwindet diese Zugangsbarrieren, indem sie Hilfe dorthin bringt, wo sich Menschen tatsächlich aufhalten. Sie ermöglicht frühzeitige Krisenintervention, die Klärung von Leistungsansprüchen und die Stabilisierung in existenziell bedrohlichen Lebenslagen. Gleichzeitig wird eine professionelle Beziehungskontinuität möglich, was Voraussetzung für Vertrauen, Hoffnung und damit der Einstieg in weiterführende Hilfen, Wohnraumsicherung oder eine Perspektive in eigenen Wohnraum ist. In größeren Einrichtungen kann ihr zudem eine wichtige Schutz- und Steuerungsfunktion zukommen: Sie trägt zur Deeskalation von Konflikten, zur Wahrung von Mindeststandards und zur Vermeidung von Chronifizierung von Wohnungslosigkeit bei. Aufsuchende Sozialarbeit erscheint als unverzichtbar für eine Rechtsverwirklichung bestehender sozialrechtlicher Ansprüche und damit für eine menschenwürdige sowie auf Harm Reduction ausgerichtete ordnungsrechtliche Unterbringung.

### 7.6.3 Nachgehende Sozialarbeit in eigenem Wohnraum/ wohnbegleitende Hilfen

Ein erfolgreicher Präventionsprozess oder eine gelingende Überwindung einer Phase von Obdach-, bzw. Wohnungslosigkeit stellt die Sicherung, bzw. den Bezug einer eigenen, mietvertraglich abgesicherten Wohnung dar. Aufgrund der individuellen Geschichte, die

zur Intervention via Prävention oder zur Obdach-, bzw. Wohnungslosigkeit geführt hat kann es sein, dass es gerade in den ersten Wochen und Monaten um die Stabilisierung der Wohnverhältnisse gehen kann:

- Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, Finanzen und Gesundheitsversorgung
- Förderung sozialer Teilhabe und Alltagsbewältigung
- kontinuierliches, bedarfsgerechtes begleitendes, strukturiertes Angebot

Die nachgehende Sozialarbeit in eigenem Wohnraum, bzw. die wohnbegleitenden Hilfen sollten flexibel, personenzentriert, niedrigschwellig und ambulant erfolgen und in bestehende lokale Hilfestrukturen eingebettet sein. Diese Hilfen können als kontinuierliches, bedarfsgerechtes Angebot in eine Leistungsvereinbarung gemäß der §§ 75 ff. SGB XII gegossen und als Einzelfallhilfe erbracht und abgerechnet werden.

#### 7.6.4 *Housing First*

Der Housing-First-Ansatz hingegen stellt nun die unmittelbare Bereitstellung einer eigenen, mietvertraglich abgesicherten Wohnung an den Beginn des Hilfeprozesses. Die beratende, bzw. sozialarbeiterische Unterstützung ist aber freiwillig und orientiert sich an den individuellen Bedürfnissen der Nutzer\*innen. Dazu gehören natürlich auch und insbesondere die Stabilisierung der Wohnsituation, Unterstützung bei finanziellen und behördlichen Angelegenheiten, der Zugang zur Gesundheitsversorgung sowie die Förderung sozialer Teilhabe und Alltagsorganisation. Die Hilfen können aufsuchend erbracht werden und sind ebenso in bestehende lokale Hilfestrukturen einzubetten, wobei auf starre Stufensysteme bewusst verzichtet wird. Die Freiwilligkeit stellt jedoch die Herausforderung dar, wenn es darum geht, hier eine Leistungsvereinbarung gemäß der §§ 75 ff. SGB XII abzuschließen- die Freiwilligkeit widerspricht einer Leistungsvereinbarung, die z.B. ein bestimmtes Stundenkontingent pro Woche und Einzelfall vorsehen würde- eine FBS WNFH bräuchte hier eine pauschal finanzierte Ressource, welche die freiwillig abgerufenen Leistungen der Nutzer\*innen decken kann. Dies wäre nach aktueller Gesetzeslage eine hohe Kunst in der Verhandlung mit einem zuständigen Kostenträger und könnte ein Grund dafür sein, dass im aktuellen Diskurs zu Housing First die Frage nach einem nachhaltigen Finanzierungsansatz noch nicht beantwortet werden kann. Zwar ist dieser Ansatz auch in Politik und Verwaltung in aller Munde, aber stets in Wahrung des Konnexitätsprinzips- so geschickt formuliert, dass keine Verpflichtung zur Übernahme der >Finanzierungsverantwortung entsteht. Der Housing-First-Ansatz kann durch die DVO gemäß § 69 SGB XII dargestellt werden- aber ob dieser auch gegen den Willen eines zuständigen Kostenträgers durchgesetzt werden könnte, muss an dieser Stelle bezweifelt werden.

#### 7.6.5 *Wohnraumakquise*

Zentral nicht nur für Housing First ist die dauerhafte und systematische Akquise von regulärem Wohnraum auf dem freien Markt. Dafür bedarf es belastbarer Kooperationsstrukturen mit Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Vermieterinnen, die gemeinsam mit kommunalen Akteur\*innen ein verlässliches Fundament für die Bereitstellung geeigneter Wohnungen schaffen. Neben der Identifikation und Vermittlung von Wohnraum gehören auch Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Mietverhältnisse dazu- etwa durch Konfliktvermittlung, schnelle Erreichbarkeit der Hilfeträger sowie klare Kommunikationswege zwischen Vermieter\*innen und Fachstellen. Die Wohnraumakquise wird als eigenständiger Aufgabenbereich verstanden, der institutionell, personell und strukturell dauerhaft verankert sein muss, um dauerhaft Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Doch auch hier stellt sich die Frage nach der Interpretation des Gesetzestextes: Während die Übernahme einer Maklergebühr im Einzelfall gut begründet

als einklagbar erscheint, wäre die pauschale Finanzierung einer institutionell verankerten Wohnraumakquise Agentur zwar eine weise und vorausschauende Entscheidung des Kostenträgers, in einer möglichen Interpretationsvariante der Gesetzesgrundlage- gegen den Willen jedoch ließe sich hier mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Finanzierung erzwingen.

### **7.7 Eine bürokratiearme Rechtsverwirklichung bestehender Leistungsansprüche und im Gesetzestext angelegter Konzepte ist möglich.**

Die Leistungen gemäß der §§ 67 ff. SGB XII sind individuelle Rechtsansprüche, die allen Menschen gewährt werden müssen, welche die entsprechenden Antragsvoraussetzungen ‚von Wohnungslosigkeit bedroht‘ (Prävention von Wohnraumverlust) oder ‚von Wohnungslosigkeit betroffen‘ (obdachlos, bei Familie oder Bekannten untergekommen, in Notunterkünften ohne eigene mietvertragliche Absicherung) i.V.m. sozialen Schwierigkeiten erfüllen. Zuständig für die ambulanten Leistungen der §§ 67 ff. SGB XII ist nach dem Ausführungsgesetz zu den Sozialgesetzbüchern in Bayern der örtliche Träger der Sozialhilfe (Art. 82 Abs. 1 Satz 1 AGSG). Gemäß § 18 SGB XII beginnt die Leistung, wenn dem zuständigen Träger der Sozialhilfe die Notlage bekannt wird. So wäre bereits z.B. die Information, dass eine Gemeinde ordnungsrechtlich untergebracht hat, nach herrschender Rechtsmeinung ausreichend, dass der Bedarf von Amts wegen ermittelt, bemessen und gedeckt werden muss. Die Mittel müssen u.a. dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, die Einleitung eines Gesamtplanverfahrens ist nach der Besonderheit des Einzelfalls zu prüfen. Klassisch wäre es, gemäß des Vertragsrechts der §§ 75 ff. SGB XII eine Leistungsvereinbarung zwischen dem Träger der Sozialhilfe und dem Leistungserbringer abzuschließen. Da dies allerdings in Anbetracht der bekannten Bedarfe und prekären Lebenssituationen der Leistungsberechtigten dem gebotenen niedrighschwelligen Zugang zur Leistung diametral entgegen steht, mit erheblichem bürokratischem Mehraufwand beim Sozialhilfeträger sowie beim Leistungserbringer und in diesem Zuge mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre, würde es objektiv für die Finanzierungsarchitektur Sinn machen, die Möglichkeiten des § 11 Abs. 4 SGB XII zu nutzen und die FBS WNFH mit einer dem Bedarf angemessenen Pauschalfinanzierung auszustatten. Für einen nachgewiesenen Bedarf gilt folglich, dass Verhandlungen mit dem zuständigen Kostenträger nicht damit beginnen, ob man überhaupt verhandelt darf, sondern Verhandlungsgrundlage ist nach Rechtslage, dass es lediglich darum gehen kann, ob man eine Leistungsvereinbarung zur Einzelfallabrechnung abschließen oder die Möglichkeit der pauschalen Finanzierung einer FBS WNFH wählen möchte.

### **7.8 Einzelfallparadigma vs. Pauschalfinanzierung.**

Grundsätzlich schließen sich eine pauschale Finanzierung und individuelle Bemessung des Bedarfs nicht aus- auch in einer pauschalierten Finanzierung kann die Leistung nach der Besonderheit des Einzelfalls erbracht werden. Aufgrund des minimalen bürokratischen Aufwandes hat sich die pauschale Finanzierung einer bedarfsgerechten fachlich qualifizierten Personalressource bewährt- was auch aufgrund des minimalen bürokratischen Aufwandes auf Seiten der zuständigen Sozialverwaltung sowie des Leistungserbringers i.d.R. die deutlich kostengünstigste Variante darstellt. Eine pauschal finanzierte professionelle Beratungsressource zeichnet sich neben der Bürokratie- und Kostenarmut auch dadurch aus, dass niedrighschwellig, unmittelbar (§ 18 SGB XII) und trotzdem bedarfsdeckend interveniert werden kann. Die Hilfe kann so schnell, passgenau und unbürokratisch erbracht werden- gerade das Vorhandensein der professionellen Beratungsressource erweist sich als der Kontextfaktor, welcher sich für den Erfolg einer Maßnahme verantwortlich zeichnet. Der Gesetzgeber hat diese Notwendigkeit der Bürokratiearmut antizipiert und im § 11 Abs. 4 die Möglichkeit geschaffen, bei der Finanzierung einer Fachberatungsstelle Wohnungsnotfallhilfe, die Kostenübernahme auch in Form einer pauschalierten

Abgeltung der Leistungen' (hier gemäß der §§ 67 ff. SGB XII, Anmerkung des Verf.) erfolgen zu lassen. Denn damit sollen (die a.a.O. aufgezeigten, Anm. d. Verf.) Schwierigkeiten, die sich in der Praxis mit der Einzelabrechnung von Beratungsleistungen ergeben können, ausgeräumt werden.' (aus: Schellhorn/ Hohm/ Scheider 19. Aufl., S. 108).

## 7.9 Weiterführende Literatur

BAG W: Housing First in Deutschland: Positionspapier und Umsetzungsstand. Berlin.

BAG W: Strategie zur Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030: Leitlinien und Maßnahmen. Berlin.

BAG W: Prävention von Wohnungslosigkeit: Mietschuldenhilfe, Frühwarnsysteme und Kooperation mit Vermietenden. Berlin.

BAG W: Aufsuchende Sozialarbeit in ordnungsrechtlichen Unterkünften: Qualitätsstandards und Schutzkonzepte. Berlin.

BAG W: Wohnraumakquise und Zusammenarbeit mit Wohnungswirtschaft: Handlungsempfehlungen. Berlin.

BAG W: Statistik/ Monitor Wohnungslosigkeit in Deutschland (Jahresberichte). Berlin: BAG W, (laufende Reihe).

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS). Handbuch zu §§ 67 ff. SGB XII- Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten (Kommentierung/Praxisleitfaden).

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (StMAS). Aktionsplan Hilfe bei Obdachlosigkeit: Programm und Fördergrundsätze. München.

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Kommunale Strategien gegen Wohnungsnot: Prävention, Unterbringung, Integration. Berlin/ Köln.

Deutscher Verein: Empfehlungen zum Housing-First-Ansatz in den Wohnungsnotfallhilfen- Konzept und Umsetzungshinweise. Berlin 2024.

Deutscher Verein: Empfehlungen zur Prävention von Wohnraumverlust und zur Ausgestaltung kommunaler Fachstellen. Berlin.

Deutscher Verein: Unterstützung für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII: Qualitätsstandards und Steuerung. Berlin.

Deutscher Verein: Ordnungsrechtliche Unterbringung menschenwürdig gestalten: Schnittstellen zu SGB II/ XII und Gesundheitswesen. Berlin.

Deutscher Verein: Wohnungsnotfallhilfe weiterentwickeln: Kooperation, Steuerung und Wirkungsorientierung. Berlin.

Galuske, M.: Methoden der Sozialen Arbeit: Ein Lehrbuch. 10., überarb. Aufl. Weinheim: Beltz Juventa, 2013.

LAG Ö/ F Bayern. Rahmenkonzept ,Hilfen für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit

bedrohte Menschen in Bayern': München 2009.

Miller, W. R./ Rollnick, S.: Motivierende Gesprächsführung- MI. 3., überarb. Aufl. Freiburg i. Br.: Lambertus, 2015.

Schellhorn, W./ Hohm, J./ Schneider, B.: (Hrsg.). SGB XII- Sozialhilfe: Kommentar. 19. Aufl. Köln.

### **7.10 Rechtsquellen (zitiert als Normenverzeichnis)**

SGB XII – Sozialhilfe, insb. §§ 67–69 (Hilfen in besonderen sozialen Schwierigkeiten), § 11 Abs. 4 (Pauschalierung), §§ 75 ff. (Leistungs-/Entgeltvereinbarungen).

AGSG Bayern, Art. 82 Abs. 1 S. 1 (örtliche Zuständigkeit).

§ 18 SGB XII (Beginn der Leistung).

LStVG Bayern (Ordnungsrechtliche Unterbringung – Sicherheitsrecht).

### **7.11 Zum Vorgehen im Modellprojekt als idealtypischer Ablauf in- wenn zeitlich darstellbar- einer Förderperiode (12 Monate)**

Vor allem bei der Umsetzung vor Ort, immer in Kooperation und in Kontakt mit der jeweiligen Kommune und/oder Gebietskörperschaft, ist die KWSB aktiv und begleitet den Projektträger in fachlichen Fragen und Verhandlungen hinsichtlich einer Regelfinanzierung während der Modellphase. Denn wichtiges Ziel dieser Modellprojekte ist schlussendlich die Übernahme nach der Modellphase durch die jeweilige Kommune/ Gebietskörperschaft- entweder durch Förderung oder Übergang in kommunale Strukturen- ressourcenschonend und bürokratiearm.

#### **1. Schritt:**

Die KWSB findet in einem Landkreis/einer kreisfreien Stadt einen geeigneten Kooperationspartner mit dem Interesse, ein Projekt über den Aktionsplan Hilfe bei Obdachlosigkeit zu beantragen und umzusetzen. Es folgen Konsultationen, die Klärung des Bedarfs vor Ort sowie der Rahmenbedingungen des Projektes.

#### **2. Schritt:**

Die zuständigen Behörden (in der Regel: ordnungsrechtliche Unterbringung nach LStVG/ §§ 67 ff. SGB XII ambulant) werden konsultiert und über die Projektabsicht informiert, z.B. in der Bürgermeister\*innendienstbesprechung, im Rahmen einer Sitzung des Bayerischen Gemeindetages oder in Einzelkonsultationen).

#### **3. Schritt:**

Antragstellung beim StMAS, Begutachtung durch die KWSB, Projektbeginn bei und nach positivem Bescheid sowie nach Personalisierung durch den Projektträger- die Förderperiode startet. Die alleine hinsichtlich der Verhandlungen zur Regelfinanzierung dringend aufzubauende Vernetzung mit allen Akteuren vor Ort startet am besten in den ersten Wochen mit der Initiierung von Schritt 4: der Einladung zum ersten AK Wohnen+ im Landkreis/in der Stadt, vor allem um das Projekt bei allen bekannt zu machen und den Start zu verkünden.

4. *Schritt:*  
Durchführung des Projektes- Dokumentation der Leistungen und der Tätigkeit- Aufbau und Pflege der Kooperation mit den zuständigen Behörden und Partner\*innen in Einzelkontakten (aufsuchend) und strukturiert durch den Aufbau geeigneter Gremien, in einem Landkreis bspw. durch den Aufbau eines AK Wohnen+ (Arbeitsgemeinschaft im Sinne des § 4 Abs. 2 SGB XII).
5. *Schritt:*  
Berichterstattung der dokumentierten Leistungen/Tätigkeiten in den kommunalpolitischen Entscheidungsstrukturen (Bürgermeisterdienstbesprechung/Kreisausschuss/ Bayerischer Gemeindetag/Fraktionen der politischen Parteien im Kreistag etc.) und Vorbereitung der kommunalpolitischen Entscheidung zur Übernahme des Modellprojektes in eine kommunale Regelfinanzierung sowie entsprechende Verhandlungsgespräche mit den Entscheidungsträger\*innen in Verwaltung und Politik.  
Es hat sich bewährt, diese Arbeit schon sehr frühzeitig, wenn möglich schon vor der Beantragung des Projektes zu beginnen- es können nicht zu früh zu viele verantwortliche Akteure mit im Boot sein. Vor allem der Kontakt zum für die nach den Ausführungsgesetzen zu den Sozialgesetzbüchern in Bayern (AGSG) für die ambulanten Leistungen der §§ 67 ff. SGB XII zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe sind im besten Falle schon vor Beantragung der Projektförderung darüber zu informieren und einzubeziehen. Dies hängt in der Regel vom Maß der Kooperationsbereitschaft und dem vorhandenen Problembewusstsein ab- zwingende Notwendigkeit für eine positive Bescheidung eines Projektantrags ist dies nicht- die Kooperationsbereitschaft des örtlichen Trägers der Sozialhilfe kann auch während des Projektes aufgebaut und initiiert werden.
6. *Schritt:*  
Im besten Falle Übernahme des Modellprojektes in eine Regelfinanzierung. Kommunale Fristen, insbesondere in der Aufstellung des Haushalts müssen zwingend in den Blick genommen werden, Gespräche und Verhandlungen müssen rechtzeitig angebahnt werden.
7. *Schritt:*  
Die entsprechenden Nachweis- und Dokumentationspflichten sind gegenüber dem StMAS zu erbringen.

*Die KWSB berät, begleitet und unterstützt jeden einzelnen Schritt in persönlichen Gesprächen, Konsultationen und in konkreter Gremienarbeit vor Ort, via Videokonferenz oder punktuell telefonisch- und selbstverständlich fortlaufend schriftlich via Email.*

## 7.12 Übersicht Umsetzung Aktionsplan ‚Hilfe bei Obdachlosigkeit‘ StMAS 2019- 2025

*Abkürzungsverzeichnis Tabellen S.:*

- LK- Landkreis
- FBS- Fachberatungsstelle
- WNFH- Wohnungsnotfallhilfe
- NUK- Notunterkünfte

| inhaltlich geschlossene Projekte |                            |                                    |     |            |            |         |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----|------------|------------|---------|
| ORT                              | TRÄGER                     | PROJEKT                            | VK  | VON        | BIS        |         |
| LK München                       | AWO LK MUC                 | Wissenschaftl. Forschungsprojekt   | 0,5 | 01.04.2018 | 07.02.2020 | beendet |
| Ingolstadt                       | SKF Ingolstadt             | Bedarfsanalyse wohnungslose Frauen | 0,5 | 01.12.2020 | 30.09.2021 | beendet |
| Stadt und LK Landshut            | KMFV/ Hochschule LA/ KWSB  | Fachtag                            | SK  | 02.06.2022 |            |         |
| Stadt Ingolstadt                 | SKF/ KU Eichstätt-IN/ KWSB | Fachtag                            | SK  | 21.09.2022 |            |         |

## Regelfinanzierung FBS WNFH Südbayern

| ORT                             | TRÄGER                        | PROJEKT                           | VK  | Modellprojekt von - bis | Stand  |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----|-------------------------|--|
| LK Landsberg                    | Herzogsägmühle                | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.01.2019 - 30.09.2021 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über LRA             |
| LK Fürstenfeldbruck             | Herzogsägmühle                | Aufsuchende Arbeit in NUK         | 2   | 01.12.2019 - 28.02.2022 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über LRA             |
| Stadt Kempten                   | Diakonisches Werk Kempten     | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.03.2019 - 30.09.2021 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über Stadt           |
| LK Neu-Ulm                      | Diakonisches Werk Neu-Ulm     | Aufsuchende Arbeit in NUK         | 1   | 01.12.2019 - 31.03.2022 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über einzelne Gemein |
| LK Unterallgäu                  | Caritas Memmingen-Unterallgäu | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.12.2020 - 30.11.2021 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über zwei Gemeinden  |
| LK Erding                       | Caritas München und Freising  | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.12.2020 - 31.12.2021 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über ALLE Gemeinde   |
| LK Weilheim-Schongau            | Herzogsägmühle                | Aufsuchende Arbeit NUK            | 1,2 | 01.03.2020 - 31.02.2022 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über LRA             |
| Stadt Augsburg                  | SKM Augsburg                  | Clearingstelle                    | 1,5 | 01.11.2019 - 30.09.2022 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über Stadt Augsburg  |
| LK Dillingen                    | Diakonisches Werk Neu-Ulm     | Prävention und Aufsuchende Arbeit | 0,8 | 01.03.2020 - 31.10.2022 | Regelfinanzierung freiw. Leistung über LRA             |
| Stadt Memmingen                 | Diakonisches Werk Memmingen   | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.12.2019-31.03.2023   | Regelfinanzierung freiw. Leistung über kfs Memmingen   |
| Stadt Memmingen                 | SKM                           | Aufsuchende Arbeit OU             | 1   | 01.11.2020-10.04.2023   | Regelfinanzierung freiw. Leistung über kfs Memmingen   |
| LK Donau-Ries                   | Caritas Donau Ries            | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.10.2020-31.03.2023   | LV Einzelfallabrechnung mit LRA/ Einzelfallpauschalen  |
| LK Freising                     | KMFV                          | Aufsuchende Arbeit OU             | 1   | 01.03.2021-29.08.2023   | Regelfinanziert freiw. Leistung über Gemeinden         |
| LK Landshut                     | KMFV                          | Aufsuchende Arbeit OU             | 1   | 01.04.2021-31.03.2023   | Regelfinanziert freiw. Leistung über LRA               |
| Straubing (kreisfreie Stadt)    | Betreuungsverein 1:1          | Kompetenzzentrum WNFH             | 1   | 01.09.2021-31.08.2023   | Regelfinanziert freiw. Leistung über Kfr Stadt         |
| LK Miesbach                     | DW RO                         | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 01.10.2021-30.09.2023   | Regelfinanziert über 12 Gemeinden                      |
| LK Berchtesgadener Land         | Caritas                       | Aufsuchende SA in OU/ KoZe WNFH   | 0,5 | 01.05.2022-30.04.2034   | Regelfinanziert über freiw. Leistung LRA               |
| LK Neuburg-Schrobenhausen       | Caritas                       | Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe   | 1   | 16.08.2021 - 15.08.2023 | Regelfinanziert Leistungsvereinbarung LRA              |
| LK Traunstein (südlicher Anhojo | Anthojo                       | FBS WNFH                          | 0,8 | 01.08.2022 - 31.07.2024 | Regelfinanzierung über LV LRA, 2026 pauschale Aufsto   |
| LK Traunstein (nördliche Konis  | Konis                         | FBS WNFH                          | 0,8 | 01.10.2022 - 30.09.2024 | Regelfinanzierung über LV LRA                          |
| LK Augsburg                     | DW Augsburg                   | Kompetenzzentrum WNFH             | 1   | 01.10.2022 - 31.12.2024 | Regelfinanzierung pauschal über LRA                    |
| LK Starnberg                    | Herzogsägmühle                | Aufsuchende SA in OU/ FBS WNFH    | 1   | 01.01.2023 - 31.12.2024 | Regelfinanzierung pauschal über LRA                    |
| München                         | KMFV                          | Fachstelle Wohnraumakquise        | 2   | 01.01.2021 - 31.12.203  | Regelfinanzierung ED M FS                              |
| Ingolstadt                      | SKF Ingolstadt                | Beratungscafé Frauen              | 1   | 01.07.2023-30.06.2025   | Regelfinanzierung der Beratung über LV Kfs Ingolstadt  |
| LK Lindau                       | DW Allgäu                     | FBS WNFH                          | 1   | 01.07.2023 - 30.06.2025 | Regelfinanzierung pauschal über LRA                    |
| LK Passau                       | CV Passau                     | FBS WNFH                          | 1   | 01.02.2023 - 31.01.2025 | Regelfinanzierung LV LRA                               |
| LK München                      | AWO M Land                    | FBS Wohnen + Messi-Syndrom        | 1   | 01.06.2024 - 31.05.2025 | Regelfinanzierung Einzelfälle LRA                      |
| LK Ostallgäu                    | Herzogsägmühle                | FBS WNFH                          | 1   | 01.01.2024 - 31.12.2026 | Regelfinanzierung über LV LRA                          |
| Stadt Rosenheim                 | DW Rosenheim                  | Integrative Wohnungsnotfallhilfe  | 1   | 01.06.2023 - 31.05.2025 | Regelfinanzierung über kfs Rosenheim                   |

## Modellprojekte Südbayern

| ORT                  | TRÄGER                           | PROJEKT                           | VK | VON                    | BIS        | 1. Verlängerung         | 2. Verlängerung |
|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----|------------------------|------------|-------------------------|-----------------|
| Südbayern            | Condrobs e.V.                    | Clearingstelle Gesundheit         | 1  | beantragt Mai 2022     |            |                         |                 |
| LK Straubing- Bogen  | Betreuungsverein 1:1             | FBS WNFH                          | 1  | 01.06.2024             | 31.05.2025 | 31.05.2026              |                 |
| LH München           | KMFV                             | FBS WNFH MkomMPL                  | 1  | 01.01.2025             | 31.12.2025 | 31.12.2026              |                 |
| LK Pfaffenhofen      | Prop e.V.                        | FBS WNFH                          | 1  | 01.01.2025             | 31.12.2025 | 31.12.2026              |                 |
| LK Deggendorf        | Betreuungsverein 1:1             | FBS WNFH                          | 1  | 01.12.2024             | 30.11.2025 | 30.11.2026              |                 |
| LK Kehlheim          | Caritas                          | FBS WNFH                          | 1  | 15.05.2025             | 14.05.2026 |                         |                 |
| LK Landshut          | KMFV                             | FBSWNFH MkomMPL                   | 1  | 01.03.2025             | 28.02.2026 | 28.02.2027              |                 |
| LK Eichstätt         | Integra                          | FBS WNFH                          | 1  | 01.02.2025             | 31.01.2026 | 31.01.2027              |                 |
| LK Altötting         | StoePlus+                        | FBS WNFH                          | 1  | zurückgezogen bis 2026 |            |                         |                 |
| kfS Ingolstadt       | Caritas - Wohnheime und Werkstät | FBS WNFH Junge Volljährige        | 1  | 01.03.2025             | 28.02.2026 | 28.02.2027              |                 |
| LH München           | Hochschule München               | Begleitforschung MkomMPL          | 1  | 01.11.2025             | 31.10.2026 |                         |                 |
| LH München           | kmfv                             | FBS WNFH große Familien Nachbetre | 1  | 01.10.2025             | 30.09.2026 |                         |                 |
| Bayern- Forschung    | TU Augsburg                      | Gesundheitsversorgung             | 1  | 01.02.2026             | 31.01.2027 |                         |                 |
| LH München           | CVM                              | FBS WNFH Migationsbiographie      | 1  | 01.01.2026             | 31.12.2026 |                         |                 |
| Bayern- Forschung    | KSH                              | Forschung LÄG öf                  | 1  | 01.02.2026             | 31.12.2027 |                         |                 |
| kfS Augsburg         | SKF Augsburg                     | FBS MkomMPL Frauenpension         | 2  | beantragt              |            |                         |                 |
| LK Aichach-Friedberg | SKM Augsburg                     | FBS WNFH                          | 1  | 01.02.2026             | 31.01.2027 |                         |                 |
| LH München           | Condrobs e.V.                    | FBS WNFH junge Volljährige        | 1  | 01.02.2026             | 31.01.2027 |                         |                 |
| LH München           | Mietmacher gGmbH                 | HF und Wohnraumakquise            | 2  | 15.12.2025             | 14.12.2026 | Projektstart in Klärung |                 |

### 7.13 Stiftung Obdachlosenhilfe Bayern

Die KWSB wurde nach der Abberufung Anfang 2023 wieder im neu berufenen Kuratorium der Stiftung berücksichtigt, um eine fachliche Einschätzung der eingehenden Anträge zu ermöglichen. Das Kuratorium berät und unterstützt den Stiftungsvorstand vor allem bei Maßnahmen zur Verwirklichung des Stiftungszwecks, bei der Zusammenarbeit mit Kommunen, Verbänden und anderen Akteuren und Akteurinnen sowie der Schwerpunktsetzung:

<https://www.stiftung-obdachlosenhilfe.bayern.de/stiftung/organisation/index.php#02>

Die aktuelle Ausschreibung 2026 finden Sie hier:

<https://www.stiftung-obdachlosenhilfe.bayern.de/foerderung/aktuelle-ausschreibung/index.php>

Die bisher dokumentierten Projekte finden Sie hier:

<https://www.stiftung-obdachlosenhilfe.bayern.de/projekte/uebersicht/index.php>

## 8. Öffentlichkeitsarbeit und Verwaltung.

Die Information der Öffentlichkeit über Ursachen und Probleme von Wohnungslosigkeit (Studierende, Presse/Medien, Politik, Privatpersonen) ist ebenso Aufgabe der KWSB/ARGE WNFH M OBB).

Hier lässt sich ein hohes Niveau von Anfragen gerade aus dem wissenschaftlichen Bereich der Hochschulen sowie der Presselandschaft erkennen- Wohnungsnotfallhilfe ist aktuell im wahrsten Sinne des Wortes in aller Munde.

Auf der mittlerweile etablierten Homepage wird fortlaufend informiert- auch wenn natürlich nicht jeder einzelne Zeitungsartikel, in dessen Recherchearbeit die ARGE WNFH M OBB/KWSB angefragt und interviewt wurde, berücksichtigt werden kann:

[www.wohnungslosenhilfe-bayern.de](http://www.wohnungslosenhilfe-bayern.de)

Die stetige Pflege, Fortschreibung und Aktualisierung der Inhalte der Homepage ist Matrixaufgabe der KWSB.

Hinweise zu eigenen Veröffentlichungen und Fachartikel finden Sie hier:

[https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?page\\_id=31&selected\\_terms%5B%5D=eigene-veroeffentlichungen](https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?page_id=31&selected_terms%5B%5D=eigene-veroeffentlichungen)


Die Aufgaben der Verwaltungsfachkraft umfassen im Wesentlichen allgemeine Sekretariatsaufgaben, wie z. B. Terminierung und Organisation von Einladungen, Sitzungen, Gremien und Fachtagen sowie allgemeine Verwaltungsaufgaben, Beantwortung von allgemeinen Anfragen, Dokumentation der Fachliteratur und die Erstellung von Informationsmaterial, Handreichungen und Broschüren.

Darüber hinaus sind die Pflege und regelmäßige Aktualisierung des Onlineverzeichnisses der Hilfeangebote für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit der beiden bayerischen Koordinationsstellen und der Konferenz der Wohnungslosenhilfe in Bayern zu nennen:

[https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?page\\_id=19](https://wohnungslosenhilfe-bayern.de/?page_id=19)

Auch die Pflege und der Datenabgleich aller vorhandenen Kontaktadressen der KWSB liegen in der Verantwortung der Verwaltungsfachkraft. Des Weiteren unterstützt die Verwaltungskraft

die anfallenden Planungen und Tätigkeiten bei Fachtagungen sowie der Durchführung der Gremienarbeit.



München, den 31.03.2026

Jörn M. Scheuermann  
Geschäftsführung und Koordination