

Projekt "Inklusion psychisch kranker Menschen im Bereich Wohnen"

Die Situation von Menschen mit psychischen Erkrankungen im Bereich des Wohnens

Online-Befragung an Akteure der Wohnungswirtschaft

Hintergrund

Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum für Menschen in besonderen Bedarfslagen. Dies betrifft auch Menschen mit psychischen Erkrankungen und seelischen Behinderungen. Um die Situation dieser Zielgruppe zu verbessern, führt der Paritätische Wohlfahrtsverband mit regionalen sozialen Trägern das Projekt „Inklusion psychisch kranker Menschen bewegen“ in den Modellregionen Berlin, Main-Kinzig-Kreis, Münster und Zittau durch. Ziel ist es, die Ressourcen und Barrieren der betroffenen Menschen zu bestimmen und Strategien zu entwickeln, damit sie selbstbestimmt und selbstständig wohnen können. Um ein umfassendes Bild über die jeweiligen Erfahrungen und Erwartungen bzgl. der Wohnsituation und den Herausforderungen des Wohnungsmarktes für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen zu erhalten, wurden bereits die Nutzerinnen und Nutzer wie auch Anbieter von sozialen Unterstützungsleistungen befragt.

Aktuelle Befragung von Akteuren der Wohnungswirtschaft

Um den Blick auf die Wohnsituation psychisch erkrankter Menschen zu vervollständigen, hat der Dachverband Gemeindepsychiatrie im Zeitraum vom 10. August bis 13. September 2017 eine Befragung über die Online-Umfrageplattform „Survey Monkey“ unter rund 50 Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft durchgeführt. Die Liste der Adressierten wurde zuvor von der Projektleitung, dem Dachverband Gemeindepsychiatrie und den Projektregionen, zusammengestellt.

Ziel der Befragung ist, die Perspektiven der Wohnungswirtschaft aufzuzeigen und ihre Anregungen in den weiteren Projektverlauf einfließen zu lassen. Insbesondere sollen die Ergebnisse den im Projekt beteiligten Organisationen Hinweise geben, um die Kommunikation und Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zu verstärken.

I. Demografie der Befragten

Die insgesamt 13 Beantwortungen verteilten sich wie folgt auf die Projektregionen: 6 aus Berlin, jeweils 3 Münster und Zittau sowie eine aus dem Main-Kinzig-Kreis. Bei der Art der Organisationen waren die Wohnungsgenossenschaften am stärksten vertreten (5), gefolgt von den kommunalen Wohnbaugesellschaften (3), Verbänden der Wohnungswirtschaft (2), private Wohnbaugesellschaft (1) sowie zwei unter „Sonstiges“ als „Verein privater Vermieter als Interessensvertreter“ und „Vermieter“ eingetragenen Befragten.

II. Einstellungen

Im ersten geschlossenen Fragenkomplex wurde darum gebeten, sechs Aussagen aus der jeweils fachlichen Position einzuschätzen und zu bewerten.

Dazu diente folgende Skala: *trifft zu (1), trifft eher zu (2), trifft eher nicht zu (3), trifft nicht zu (4)* (zusätzlich „keine Angabe“ als Antwortmöglichkeit)

Folgende Aussagen stießen auf überwiegende bis starke Zustimmung:

1. „Ein Vermieter ist vorsichtig, wenn er weiß, dass ein potentieller Mieter eine psychische Beeinträchtigung hat.“ **1,67**
2. „Psychische Erkrankungen und der Umgang damit sind für viele Mitarbeitende in der Wohnwirtschaft ein Thema, über das sie wenig wissen.“ **1,67**
3. „Eine Anmietung von Wohnraum durch soziale Träger und deren Untervermietung an Nutzerinnen und Nutzer hat sich als sinnvolles Instrument erwiesen.“ **1,50**
4. „Menschen mit psychischen Erkrankungen sind als Mieterinnen und Mieter eher akzeptiert, wenn es einen Sozialträger als Ansprechpartner gibt.“ **1,50**

Eher unentschieden bis ablehnend wurden folgende Aussagen bewertet:

1. „Mitarbeitende der Wohnungswirtschaft wünschen sich Schulungen, die sie über psychische Erkrankungen und die Bedürfnisse der Betroffenen aufklären.“ **2,18**
2. „Es liegt in der Verantwortung der Wohnungswirtschaft, Menschen mit Benachteiligungen zu unterstützen.“ **2,27**

Die durchschnittliche gewichtete Beurteilung der Aussagen ist fettgedruckt.

III. Erfahrungen und Perspektiven

Der zweite Fragenkomplex bot offene Antwortmöglichkeiten. Zur Zusammenfassung wurden die Antworten geclustert und nach Häufigkeit der Nennungen geordnet. Im Fall von sehr individuellen Antworten sind diese als Zitate im Wortlaut wiedergegeben.

1. Welche Anforderungen stellt Ihr Unternehmen/Verband an eine Mieterin oder einen Mieter bei der Wohnraumvermietung?

- Bonität, Mietzahlungsfähigkeit, kein negativer Schufa-Eintrag (6)
- Fähigkeit zur Integration in die Hausgemeinschaft, Rücksichtnahme auf Nachbarn und Eigentum (5)
- Geschäftsfähiger Ansprechpartner muss zur Verfügung stehen (1)
- Frage zu pauschal (1)

2. Welche Erfahrungen haben Sie bei der Vermietung von Wohnraum an soziale Träger gemacht?

- Positive Erfahrungen (4)
- Keine (3)
- „Wechselhaft: Unzumutbar bis sehr gut.“
- *Keine Antwort* (5)

3. Welche Erfahrungen wurden bei der Vermietung von Wohnraum an psychisch beeinträchtigte Menschen gemacht?

- „Es wurden ebenfalls sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Die Integration funktioniert gut.“
- „Hoher Verwaltungsaufwand durch wiederkehrende Störungen der Gemeinschaft, häufiges Vorsprechen der Erkrankten in der Geschäftsstelle (diese Probleme können aber nicht gelöst werden), Ansprechpartner außerhalb des Mieters fehlt.“
- „Schlechte Erfahrungen nur dann, wenn nach Mietvertragsabschluss keine begleitende Betreuung erfolgte.“
- „Die Freiwilligkeit der Betreuung ist ein großes Problem. Wenn die Menschen z. B. die Betreuung verweigern, diese nicht gut funktioniert oder stabilisierende Medikamente einfach absetzen, können erhebliche Belastungen der Hausgemeinschaft entstehen. Dann wird vom Vermieter eine Lösung erwartet.“
- „Teilweise gute aber auch sehr schlechte - genau dann, wenn Behinderungen/Erkrankungen gegenüber dem Vermieter verschwiegen werden, nur um die Personen "irgendwo" unterzubringen!“
- „Gute Erfahrungen mit WGs, mit Einzelmietverhältnissen eher weniger.“
- „Stark unterschiedlich.“
- keine Erfahrung (2)
- *keine Antwort* (4)

4. Welche Unterstützung benötigt Ihr Unternehmen/Verband durch soziale Träger bei der Vermietung an Menschen mit psychischer Beeinträchtigung?

- Begleitung und Betreuung des Betroffenen im Mietverhältnis (4)
- Ansprechpartner für Vermieter (3)
- Aufklärung zu psychischen Erkrankungen und dem Umgang mit psychischen beeinträchtigten Menschen (2)
- Gemeinsame Strategie zur Lösung von Konflikten (2)
- Anmietung durch soziale Träger (1)
- „Ausstiegslösung, wenn ein Fall nicht funktioniert.“
- „Hausgemeinschaft darf nicht ge- oder sogar zerstört werden.“

5. Wie könnte die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern verbessert werden?

- regelmäßiger Austausch und Gespräche (5)
- feste Ansprechpartner (3)
- *keine Antwort (5)*

6. Was bedarf es, um gemeinsam mit sozialen Trägern Bauprojekte durchzuführen?

- „Termine, Besprechungen, regelmäßige Meetings, Steuerungsgruppen.“
- „Staatlichen Förderung, insbesondere nicht durch kreditfinanzierte Zuschüsse (z.B. KfW), sondern durch einmalige und nicht rückzahlbare Zuschüsse (z.B. pro m² oder Wohnung), konkrete Ansprechpartner der Träger im Bereich Bauträgergeschäft, Einbindung von kommunaler Förderung (Stichwort "Weiterreichen von Fördermitteln an private Träger"), aber häufig mangelnder politischer Wille.“
- „Langer Vorlauf durch Planungsphase oft nicht in Übereinstimmung mit kurzfristiger Projektbewilligung beim Träger.“
- „Die Grundstücksbeschaffung ist schwierig, ebenso manchmal auch die Akzeptanz des Umfelds. Grundsätzlich langfristige Kooperationen, da die Investitionen Refinanzierungszeiten von 30 Jahren und mehr benötigen.“
- „Rechtzeitiger Informationen, Vertrauen.“
- *Keine Antwort (8)*

7. Haben Sie noch weitere Ideen oder Vorschläge, die bisher nicht abgefragt wurden?

- „Gemeinsamer Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Trägern zu neuen und alternativen Wohnformen.“
- „Wenn es zu Unzuträglichkeiten im Haus kommt, bedarf es schneller und unbürokratischer Lösungen gemeinsam mit dem und durch den Ansprechpartner.“
- *Keine Antwort (11)*

Auswertung

In der Befragung wurde deutlich, dass Vermieterinnen und Vermieter oft vorsichtig sind, wenn sie wissen, dass potentielle Mieterinnen und Mieter eine psychische Beeinträchtigung haben und dass Mitarbeitende in der Wohnwirtschaft oft wenig über psychische Erkrankungen wissen. Die Nachfrage nach Schulungen zu diesem Thema ist gleichzeitig eher mäßig. Als sinnvoll sehen die Befragten die Anmietung von Wohnraum durch soziale Träger an, die diesen dann an Nutzerinnen und Nutzer untervermieten. Menschen mit psychischen Erkrankungen werden als Mieterinnen und Mieter von den Vermieterinnen und Vermieter eher akzeptiert, wenn ein sozialer Träger als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Eher unentschieden sind die Befragten bei der Frage, ob es (auch) in der Verantwortung der Wohnungswirtschaft liegt, Menschen mit Benachteiligungen zu unterstützen. Die Anforderungen der Unternehmen und Interessensvertretungen der Wohnungswirtschaft an potentielle Mieterinnen und Mieter beziehen sich überwiegend auf die Zahlungsfähigkeit, die Bereitschaft sich in die Hausgemeinschaft zu integrieren und die Rücksichtnahme auf Nachbarn und Eigentum.

Erfahrungen bei der Vermietung von Wohnraum an soziale Träger hatte die Hälfte der Beantwortenden noch nicht gemacht – bei der anderen Hälfte waren die Erfahrungen hingegen überwiegend positiv. Die Erfahrungen bei der Vermietung von Wohnraum an psychisch beeinträchtigte Menschen waren hingegen sehr unterschiedlich. So wird sowohl von sehr guten Erfahrungen und gelungener Integration in die Hausgemeinschaft, andererseits aber auch von Problemen berichtet: aufgrund einer als nicht ausreichend empfundenen Betreuung und Unterstützung der Betroffenen durch die sozialen Träger, eines damit verbundener hoher Verwaltungsaufwand für die Wohnungsgesellschaften sowie der Störungen der Hausgemeinschaft. Darüber hinaus sei es problematisch, wenn die Erkrankung gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter verschwiegen werde.

Die Befragten äußerten mehrfach den Wunsch nach Unterstützung durch soziale Träger bei der Vermietung von Wohnraum an Menschen mit psychischer Beeinträchtigung. Am häufigsten genannt wurde die Begleitung und Betreuung des Betroffenen im Mietverhältnis, was auch einen Ansprechpartner für die Vermieterin bzw. des Vermieters seitens des Trägers einschließt. Darüber hinaus wurde der Wunsch nach Aufklärung zu psychischen Erkrankungen und dem Umgang mit psychischen beeinträchtigten Menschen geäußert. Gemeinsam mit dem Träger sollen Strategien zur Lösung von Konflikten entwickelt werden. Andererseits wurde gefordert, in Ernstfällen das Mietverhältnis auflösen zu können, wenn die Hausgemeinschaft zu stark gestört werde. Zur verbesserten Zusammenarbeit mit sozialen Trägern wurde ein regelmäßiger Austausch und Gespräche sowie feste Ansprechpartner gewünscht.

Zu den Vorschlägen, wie in Zukunft Bauprojekte gemeinsam mit sozialen Trägern realisiert werden könnten, gehörten zum einen regelmäßige Meetings und gemeinsame Steuerungsgruppen, aber auch rechtzeitige Informationen. So soll auch das notwendige Vertrauen der Akteure untereinander gestärkt werden. Grundsätzlich sei eine langfristige Kooperation wünschenswert, da die Investitionen Refinanzierungszeiten von 30 Jahren und mehr benötigen. Angemerkt wurde hier, dass ein langer Vorlauf durch die Planungsphase bei Bauprojekten oft nicht in Übereinstimmung mit der kurzfristigen Projektbewilligung bei den Träger zu bringen sei. Zudem sei die Grundstücksbeschaffung oft schwierig. Auch mangle es oft an der Akzeptanz im Wohnumfeld für Menschen mit psychischen Erkrankungen und deren Bedürfnisse. Bei der Finanzierung wird auf staatliche Förderung gesetzt – im Detail werden hier z.B. keine kreditfinanzierten Zuschüsse (z.B. KfW), sondern einmalige und nicht rückzahlbare Zuschüsse (z.B. pro m² oder Wohnung) gefordert. Auch die Einbindung von kommunaler Förderung (Stichwort "Weiterreichen von Fördermitteln an private Träger") wird genannt. Beklagt wird zugleich häufig mangelnder politischer Wille. Perspektivisch wurde eine engere Kooperation von Trägern und Wohnungswirtschaft zur Entwicklung neuer, alternativer Wohnformen gefordert.

Peter Heuchemer, Referent

Dachverband Gemeindepsychiatrie e.V.

19.01.2017