

Wohnen mit Aussicht!

- Aktuelle Nöte, praktische Lösungen,
politische Optionen

Fachtagung am 6. Oktober 2016 in Berlin

**Arbeitsforum: Wohnungssuche erleichtern –
wo können Menschen mit Einschränkungen und Behinderungen
noch leben, Chancen? Barrieren? Wer kann was leisten?**

**Wohnraum und soziale Dienste für
Menschen in prekären Lebenslagen
Partner und Dienstleister der Sozialen Wohnungswirtschaft**

Der Deutsche Wohnungsmarkt

„Deutschland wächst und schrumpft gleichzeitig.“ (DGB)

Zunahme Singlehaushalte und verstärkte Zuwanderung

Kerndaten: 40,5 Millionen Wohnungen

23,3 Millionen davon werden vermietet.

8,3 Millionen davon werden von prof. Anbietern verwaltet

Rückgang belegungsgebundener Sozialwohnungen

in 2012 noch ca. 1,54 Millionen = 3,8 Prozent aller Wohnungen

Hamburg: mehr als 40 % der Bevölkerung haben Anspruch auf Sozialwohnungen

Verkauf von bundeseigenem und kommunalem Whg-Bestand

Umgang mit hoher Nachfrage nach Wohnungen

Wohnungsämter:

Wartelisten, Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft,

eigene kommunale Bestände,

Kommunale/städtische Töchter als Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen haben bestenfalls Regelungen für die größten Notfälle. Bsp.: Einzelvorschläge

Soziale Organisationen mieten selbst an.

Gesellschafter der NWH



Aids-Hilfe Darmstadt e.V.

Flexible Jugendhilfe Darmstadt e.V.

Betreutes Wohnen Darmstadt e.V.

Behindertenhilfe in Stadt und Kreis OF

Förderung der Bewährungshilfe in Hessen e.V.

Frauen helfen Frauen e.V.

Frauenhaus Bergstr. e.V.

Frauen helfen Frauen Kreis OF e.V.

Perspektivwechsel e.V. Verein

Der Paritätische, LV Hessen e.V.

Deutscher Frauenring OV Darmstadt e.V.

Verein für Kinderhauserziehung e.V.

Stadt Darmstadt

Verein zur Förderung von Menschen
mit Behinderung Darmstadt e.V.

Horizont e.V.

Sozialpsychiatrischer Verein Darmstadt e.V.



Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Elisabeth-Selbert-Str. 26

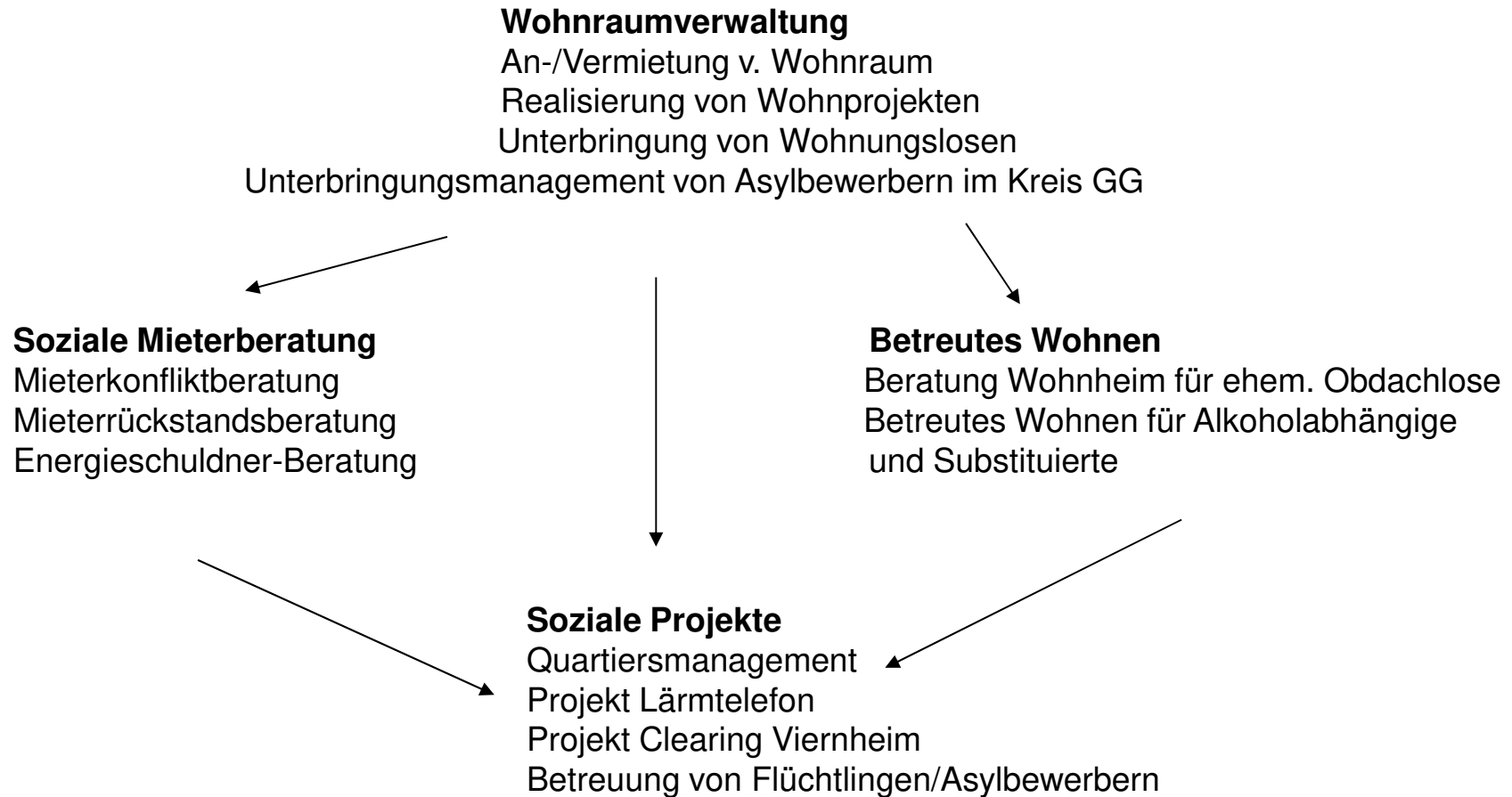
64289 Darmstadt



NWH – die Neue Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt Historie und Entwicklungsprozeß

- 1991 Gründung als Wohnraumbeschaffungsunternehmen für wohltätige Organisationen (Liste der Gesellschafter), gemeinnützig
- Erfahrungen und Erkenntnisse führen zu:
- Sozialen Wohnprojekten
- Aufbau des Wohnungsbestandes mit mehr als 300 Wohnungen
- Notwendigkeit für Mieterrückstands- und Mieterkonfliktberatung
- Aufbau des Betreuten Wohnens für alkoholabhängige Menschen
- 40 MitarbeiterInnen mit ca. 3 Mio Umsatz
- Mitglied im Paritätischen LV Hessen
- Mitglied im Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen und GdW

Struktur der NWH





UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT



Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Neue Wohnraumhilfe
gGmbH



DEUTSCHER
FRAUEN
RING E.V.



horizont
gemeinnütziger sozialpädagogischer verein



BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG



Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.

Neue Wohnraumhilfe gGmbH
Elisabeth-Selbert-Str. 26
64289 Darmstadt



Wohnraumhilfen Überblick

- Mehr als 300 Wohnungen in der Verwaltung
- Angemietete Wohnungen
- Eigentumswohnungen
- Projekt Fritz-Dächert-Weg
- Projekt Übernahme städt. Wohnungen (Emilstr./)
- Wohnungs-Akquisition
- Wohnungsanmietung
- Wohnungsverwaltung
- Wohnbau-Projekte
- Hausmeister-Dienste
- Unterbringungsmanagement von Asylbewerbern im Kreis Groß-Gerau
- Betreuung von Flüchtlingen/Asylbewerbern

Wohnraumhilfen Überblick

Zielgruppen: Menschen in prekären Lebenslagen

- Obdachlose
- von Wohnungslosigkeit Bedrohte
- Suchtkranke Menschen
- Frauen aus Frauenhäusern
- Bewährungshilfe-Klienten
- Menschen, die aus dem Gefängnis entlassen wurden
- Flüchtlinge/AsylbewerberInnen

Arbeitsprinzip:

Anmietung von Wohnraum

Vermietung an Zielgruppen

Bei Störungen des Mietverhältnisses aufsuchende Sozialarbeit

Bei Gefährdung des Mietverhältnisses soziale Angebote zur Sicherung

Wie kommen wir an Wohnungen? Durch Anmietung!

Angebot an PrivateigentümerInnen und Wohnungsunternehmen

- NWH tritt als Mieterin für Mieterangelegenheiten ein
- Mietsicherheit durch Mietgarantie
- Es gibt zentrale und stets erreichbare AnsprechpartnerInnen
- Hausmeisterservice für mieterseitige Mängelbehebungen
- Soziale Ausrichtung auf langfristig stabilem Mietverhältnis
- Kooperationen mit Wohnungsunternehmen,
- Kooperation mit Haus und Grund
- Immobilien-Scout
- Zeitungsanzeigen
- Unterstützung der Klienten bei der Akquisition durch Kontaktaufnahme, Begleitung bei Besichtigung etc.

Wie kommen wir an Wohnungen? Durch Anmietung!

Voraussetzung

- Sesshaftmachung von Nichtsesshaften, gefördert durch LWV Hessen
- Erhebung einer Verwaltungsgebühr 1,- Euro/qm
- Miete plus Verwaltungsgebühr muss zur Refinanzierung innerhalb Mietpreisobergrenzen SGB II/XII liegen

Potentiale

- Angebote für Vermieter mit Wohnraum, der nachgefragt wird von Menschen mit unsicheren Lebenslagen
- Kleine Wohnungen auch nach KDU am günstigsten zu vermieten
- Hausmeisterliche Begleitung
- Kontakte zu betreuenden Institutionen
- Mieterauswahl nach Vergleich individueller Notlagen

Wie kommen wir an Wohnungen? Durch Anmietung!

Grenzen

- Mietpreisobergrenzen / bezahlbarer Wohnraum
- Be- und Verurteilung des Klientels bzgl. persönlicher Eigenschaften und der Integration ins Wohnumfeld
- Aber auch: individuelle Beeinträchtigungen, die eigenverantwortliches Handeln erschweren (Wohnfähigkeit)

Wie kommen Wohnungssuchende an die NWH?

Infos von Behörden der Stadt
Hinweise von Wohnungsunternehmen
Anfragen von sozialen Organisationen
Homepage
Organisationsübergreifender Austausch in Gremien
Anfragen aus Suchtkliniken/ Therapiezentren
Häufig als Kombination Wohnung und Betreuung

Was kann die NWH tun?

- Wohnformen für suchtkranke Menschen
- Wohngemeinschaften
- Probewohnen
- Ambulante Betreuung
- Einzelvermietung
- Hilfen bei der Wohnraumbeschaffung
- Wohnprojekte

Wo können Menschen mit Einschränkungen unterschiedlichster Art noch leben? Was können soziale Dienste noch tun?

Beispiele in Darmstadt:

- Fritz-Dächert-Weg, für Modernisierung vorgesehenes Wohngebiet
- Emilstr./Frankfurter Str. Wohnhaus der Stadt mit 50% Leerstand
- Leerstehende Immobilien, auch in Gewerbegebieten, befristet
- Neubauprojekt auf Konversionsfläche, Passivhaus-Standard im sozialen Wohnungsbau, Nebenkosten-Flat
- Wohngemeinschaften in vorhandenem Bestand
- Wohnhaus für ehemals obdachlose Personen, 19 Zimmer
- Projekt mit Probewohnen

Probleme: geringe Fluktuation
 wenige verfügbare Wohnungen
 Wohnungsunternehmen mit geringem Leerstand

Wo können Menschen mit Einschränkungen noch leben?

Was könnte helfen?

- Gut funktionierende soziale Landschaft in der betreffenden Kommune/Stadt
- Funktionierende Netzwerke
- Gut informierte Kommune/Stadt mit dem Willen, zu unterstützen
- Kontingente für bestimmte Zielgruppen
- Wohnungsunternehmen, die sich CSR nicht nur auf die Fahnen schreiben, sondern das auch leben

- Es gibt kein Patentrezept, Netzwerk ist alles.

Politische Forderungen

Was könnte helfen?

- Sozial gerechtere Bodennutzung
- Erhöhung des Anteils an öffentl. gefördertem Wohnungsbau auf min. 30%
- Grundstücksverkauf mit Auflagen, Anteile sozialer Wohnungsbau
- Einflußnahme auf Mietspiegel
- Ankauf von Belegungsrechten
- Wohnraumzweckentfremdung einschränken, Gesetz?
- Erhöhung der KdU, fragliche Wirkung!
- Anerkennung von Wohnraumbeschaffungskosten,



Die SQ Cert GmbH
verleiht der Gesellschaft



Neue Wohnraumhilfe gGmbH
Elisabeth-Selbert-Str. 26, 64289 Darmstadt
das Paritätische Qualitäts-Siegel.

Der Gesellschaft Neue Wohnraumhilfe gGmbH wird bescheinigt,
dass sie den Qualitäts-Check PQ-Sys und das Review absolviert
hat, und die Kriterien des Qualitäts-Check PQ-Sys erfüllt.

Die Umsetzung der Anforderungen wurde durch eine
Dokumentenprüfung sowie ein Vor-Ort-Audit nachgewiesen und in
einem Bericht dokumentiert.

Der Bericht kann bei der SQ Cert GmbH eingesehen werden.

Das Paritätische Qualitäts-Siegel ist gültig bis **31.01.2019**.

Saarbrücken, den 01.02.2016



Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Elisabeth-Selbert-Str. 26

64289 Darmstadt



18

By the way:

Soziale Mieterberatung auch für Menschen mit Einschränkungen

Zweck/Auftrag:

*Begleitung und Unterstützung zur Wohnraumerhaltung für Mieter,
Reduzierung von Mietrückständen und
Senkung der Anzahl von Räumungsklagen bei den Wohnungsunternehmen*

Ziele:

- *Wohnraumerhaltung für Mieter bei Mietrückständen*
- *Wohnraumerhaltung bei Mietern mit drohenden Räumungsverfahren*
- *Wiederaufnahme der laufenden Mietzahlungen*
- *Reduzierung kumulierter Mietrückstände und Einnahmeverluste für die Wohnungsunternehmen,*
- *Vermeidung und Verringerung von Räumungsklagen und dadurch entstehender Kosten*
- *nachhaltiger Wohnungserhalt*

Betreutes Wohnen nach §53, 54 und 67-69 SGB XII

Wiedereingliederung in die Gesellschaft und Stabilisierung der Wohn- und Lebensverhältnisse

Abhängig nach Betreuungsform:

- Unterstützung beim Umgang mit der Alkoholabhängigkeit und deren Folgen
- Krisenintervention
- Hilfen bei der Regelung sozialer und finanzieller Probleme
- Zusammenarbeit mit Suchtberatungsstellen, Kliniken und soziotherapeutischen Einrichtungen
- Bedarfs- und zielorientierte Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung alltäglicher Anforderungen, z.B. Existenzsicherung, Wohnraumbeschaffung und -erhaltung
- Hilfe bei der Erledigung administrativer Angelegenheiten, Begleitung zu Ämtern und Behörden, Schuldnerberatung
- Unterstützung bei der Erarbeitung schulischer und beruflicher Perspektiven, Arbeitsplatzhaltung
- Gesundheitssorge
- Hilfen beim Aufbau und Erhalt sozialer Kontakte und bei individuellen persönlichen Problemen

Betreutes Wohnen nach §53, 54 und 67-69 SGB XII

Welche Schwierigkeiten und Probleme sind zu bewältigen?

- der zunächst vorhandene Wille/ die Absicht, selbständig zu leben, geht verloren, nach Einzug in die Wohnung
- Rückfälle
- Betreuungsorganisationen haben keinen Auftrag mehr

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!