

Kurzprotokoll

Veranstaltung: Soziale Träger als Partner der Wohnungswirtschaft

11. November 2019, Paritätischer Sachsen



Schwerpunkte: Bildung von Netzwerken / Sicherung von lebenswertem Wohnraum in strukturschwachen Gebieten

a. In welchem Handlungsfeld ist die soziale Organisation tätig und worin besteht die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft?

Die teilnehmenden Organisationen sind im Bereich Kinder- und Jugendhilfe sowie im Bereich Alten- und Behindertenhilfe, Hilfen für Menschen mit psychischen Erkrankungen und auch im Bereich Soziokultur tätig.

Kooperationen zur Wohnungswirtschaft bestehen mit privaten Investoren (v.a. Kitaneubau), der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (Umsetzung einzelner Projekte) und den Wohnungsgenossenschaften (Umsetzung kooperativer Projekte). Neben diesen existieren im ländlichen Raum Kooperationen mit dem LEADER-Regionalmanagement zum Erhalt von Wohngebäuden (Entwicklung neuer Angebote).

Zum Teil wurden bereits Projekte umgesetzt, aber eher im kleinen Rahmen oder weil die Kommune einen wichtigen Handlungsbedarf hat und Impulse setzen möchte. Geht es um Projekte, die alternative und selbstbestimmte Wohnformen betreffen oder nicht vorrangig von der Kommune zu finanzieren sind, ist der Weg zur geeigneten Immobilie deutlich langwieriger. Betrifft der Bedarf der Organisation ein Feld im Bereich Hilfen zur Erziehung (Betreutes Einzelwohnen, Verselbständigungswohnen, Wohngruppen) gestaltet sich das Finden geeigneten Wohnraums als äußerst schwierig.

Auch Bedarfe bezüglich Wohnformen für benachteiligte Bevölkerungsgruppen und große Bedarfsgemeinschaften sind mittlerweile kaum zu bedienen. In den Mittelzentren außerhalb des Agglomerationsgürtels ist Wohnraum stellenweise über dem Bedarf vorhanden. Um diesen (z. B. für Senioren) lebenswert zu gestalten, bedarf es Zusammenschlüsse von lokalen Akteuren. Innerhalb des Gürtels gelingt es jedoch sozialen Organisationen als Investor geeigneten Wohnraum zu schaffen und die Versorgung sicherzustellen. Im reinen ländlichen Raum ist die Wohnungswirtschaft in einem geringen Maß vertreten, da hier die Wohneigentumsquote deutlich über dem Anteil an Mietwohnungen liegt. Neben Möglichkeiten der Förderung und Finanzierungsmodellen bedarf es hier auch dem Bewusstsein der Kommune Angebote zu entwickeln bzw. zu unterstützen, welche die Umgebung lebenswerter machen (z. B. soziokulturelle Jugendarbeit).

b. Welche Voraussetzungen bedarf es bei den sozialen Organisationen und der Wohnungswirtschaft, um eine Kooperation in dem jeweiligen Schwerpunktbereich zu realisieren?

Bildung von Netzwerken:

Konkrete Kontakte in zuständige Fachämter der Kommunalverwaltungen sind von entscheidender Bedeutung. Das Wissen fachfremder Ämter über gemeinnützige Akteure und deren Bedarfe stellt eine weitere Aufgabe und zusätzliche Herausforderung dar. Grundsätzlich bestehen Bedarfsplanungen für bestimmte soziale Bereiche, welche die Fachämter verantworten. Diese sind den fachfremden Ämtern jedoch nicht immer bekannt. Es bedarf grundsätzlicher Offenheit für gemeinnützige Akteure aber auch Wissen über das, was Sie können und was nicht. Hilfreich sind kleinere Netzwerke, in denen Angebot und Nachfrage sich treffen können. Ein Anfang wurde mit dem Fachtag dahingehend gemacht. Außerdem wurden durch die Best-Practise-Inputs kleine und große Projekte zum „Nachahmen“ vorgestellt, die durchaus bisher wenig bekannt waren und fachlich für viele Träger interessant und umsetzbar sind. Außerdem wurde vom Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) der Stadt Leipzig ein Workshop für bauwillige Träger in Folge unserer Veranstaltung angeboten. Dieser hat mittlerweile stattgefunden und lief sehr erfolgreich. Dort konnten bestimmte Themen gemeinnütziger Akteure platziert werden. Es fand ein „Matching“ zwischen Investoren, gemeinnützigen Akteuren und zuständigen Stellen im AWS statt. Mittlerweile erfolgten zahlreiche Kooperationsanfragen an gemeinnützige Träger.

Damit eine gute Vernetzung in der Fläche entstehen kann, bedarf es Geduld und vieler kleiner Schritte. Zentral ist hierbei die Befürwortung der Einwohner*innen für ein Projekt oder eine Maßnahme. In Folge dieser gilt es die Kommunalpolitik sowie die zuständigen Ämter der Gebietskörperschaft und die Kommune anzusprechen sowie ein regionsübergreifendes Verständnis zu entwickeln. Im Gegensatz zur kreisfreien Stadt ist es in den Landkreisen wichtig neben den Fachämtern die Bürgermeister*innen mit anzusprechen. Eine besondere Rolle spielen die 30 Regionalmanagements der LEADER-Regionen in Sachsen. Das Mitwirken der sozialen Träger an den regionalen Entwicklungsstrategien zur Förderung des ländlichen Raumes ist zu intensivieren. Die Möglichkeit dazu besteht punktuell in den Förderperioden und im Schwerpunkt zu Beginn des neuen Förderzeitraumes (2021-2027).

Sicherung von lebenswertem Wohnraum in strukturschwachen Gebieten:

Die Voraussetzungen im sächsischen ländlichen Raum unterscheiden sich deutlich von der Großstadt Leipzig. Zum einen wird trotz stetig steigender Baukosten deutlich günstiger vermietet, vor allem außerhalb des „Speckgürtels“. Jedoch ergeben sich aufgrund des mangelnden Infrastrukturausbaus viele Probleme, die auch soziale und gemeinnützige Akteure beim Angebotsaufbau und -erhalt direkt betreffen. Unabhängig von der Region ist es zunehmend schwieriger geeigneten Wohnraum für Menschen mit einem besonderen Bedarf zu finden, die z.B. Leistungen der Sozialhilfe beziehen. Die Kosten der Unterkunft spiegeln die tatsächlichen Mieten für eine barrierefreie Wohnung nicht wieder. Gleiches gilt auch für die Richtlinie Teilhabe in Sachsen. Die geförderten Baukosten entsprechen hier ebenso nicht mehr den Realen.

c. Welche Unterstützung benötigt die soziale Organisation in der Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren oder ggf. auch anderen Akteuren?

Es bedarf eines deutlich größeren Bewusstseins dafür, welche Zielgruppen Wohnraum benötigen und für welche Leistung. Nur spezielle stationäre Angebote zu bauen, kann nicht die Lösung für die Zukunft sein. Wenn sozialer Wohnungsbau betrieben wird, dann profitieren unsere Klient*innen der sozialen Arbeit davon. Die Schaffung neuen Wohnraumes sollte jedoch immer auch Barrierefreiheit einschließen.

Wir benötigen die Kontakte zu den richtigen Ansprechpartnern in den Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sowie zu den entsprechenden Fachverbänden der Wohnungswirtschaft. Soziale Träger unterstützen gleichzeitig diese, in dem sie die Mieter*innen beraten, motivieren, Hilfestellungen geben und somit einen längeren Verbleib in der Wohnung ermöglichen. Gleichzeitig können sie als Mittler fungieren.

Wir benötigen engmaschige Unterstützung durch die Kommune(n) vor und im Planungs- und Bauprozess.

Wir benötigen eine Fördermittelberatung, insbesondere bei LEADER-Förderung.

Wir benötigen einen längeren Planungsvorlauf.

Wir benötigen dem Bedarf entsprechende Konzeptverfahren.

Wir benötigen starke Kooperationspartner, allein ist ein Neubau/eine Sanierung schwer zu stemmen.

Wir benötigen Unterstützung bei der Eigenmittelübernahme, wenn Gelder von Stiftungen oder Lotterien akquiriert werden konnten.

d. Wie kann die Kooperation verbessert werden (generelle Empfehlungen, Maßnahmen, Instrumente etc.)?

- Kleinere konzeptionelle und informelle Treffen mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig
- Integriertes Planen: einschlägige Planungen aus dem sozialen Bereich mit Infrastrukturplanungen verzahnen, nicht nur mit politischen Konzepten (Bsp. Wohnungspolitisches Konzept)
- Soziales Unternehmertum (Social Entrepreneurship) muss deutlich befördert werden
- Mehrfachnutzung von neu gebauten städtischen Gebäuden ermöglichen
- Einbindung in städtische Projektierungen für sozialen Wohnungsbau
- Projekte für lokale Zusammenschlüsse von Akteuren
- Eine zielorientierte Sozial- und Jugendhilfeplanung welche die notwendigen Organisationen, Ämter und Förderungen identifiziert und über Arbeitsgruppen vernetzt