

**Auftaktveranstaltung „Soziale Organisationen als Partner der Wohnungswirtschaft“, 3. April 2019 im Wissenschaftspark Gelsenkirchen**



**Kurzprotokoll**

**Workshop: Sicherung von Bestands- und Neubauwohnungen I**

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

GrünBau ist ein gemeinnütziges Arbeitsmarkt- und Jugendhilfedienstleistungsunternehmen, das sich vor allem in Stadterneuerungsgebieten engagiert. Im Bereich der Jugendhilfe kooperieren wir mit der Wohnungswirtschaft, da wir für ambulant betreutes Wohnen ständig (kleine) Wohnungen suchen.

Im Bereich von Arbeitsmarktmaßnahmen sanieren wir sog. Problemimmobilien mit Jugendlichen und Langzeitarbeitslosen.

Daran angeschlossen organisieren wir eine soziale Wohnraumbewirtschaftung in Problemhäusern im Auftrag der Stadt Dortmund und bauen eine Wohnraumvermittlung und -begleitung im Rahmen des Aktionsprogramms des MAGS gegen Wohnungslosigkeit auf.

In all diesen Handlungsfeldern ist eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft unabdingbar.

**b. Welcher Voraussetzungen bedarf es bei den sozialen Organisationen und der Wohnungswirtschaft, um eine Kooperation in dem Bereich der Akquirierung von Bestands- und Neubauwohnungen zu realisieren?**

Grundsätzlich Bedarf es bei allen erfolgreichen Kooperationen einer win-win-Situation. Im Zuge der Wohnraumverknappung in Dortmund haben Vermieter\*innen keine Schwierigkeiten, ihre Wohnungen ohne Unterstützung sozialer Dienstleister (selbst zu steigenden Preisen) zu vermieten. Win-win kommt daher dann in Schieflage, wenn es darum geht, Wohnraum auch für Einkommensschwache, kinderreiche Romafamilien, Haftentlassene oder Careleaver\*innen bereit zu stellen. Diese Personengruppen haben zunehmende Probleme sich mit knappem Wohnraum zu versorgen. Es Bedarf vertrauensvoller gewachsener Kooperationsbeziehungen zwischen sozialen Dienstleistern und Wohnungsunternehmen, um diese Versorgung dennoch zu gewährleisten. Wir stellen Vermieter\*innen unser Betreuungs- und Zielgruppen-Knowhow zur Verfügung, um das angenommene „Vermietungs-Risiko“ zu minimieren.

Da die gewachsenen Kooperationen nicht ausreichen, um den Bedarf für unsere Klient\*innen zu sichern, sehen wir den Weg zur Problemlösung darin, uns selbst zu einem (sozialen) Wohnungsunternehmen zu entwickeln, das guten Wohnraum zu fairen Preisen an die Betroffenen schafft und bereitstellt.

Da auch das von der Mengenwirkung her nicht ausreicht, brauchen wir erhebliche Anreize um den sozialen Mietwohnungsbau anzukurbeln. Nur

ausreichender Wohnraum verspricht nachhaltigen Erfolg gegen drohende Wohnungslosigkeit. Dann ist die Darstellung einer Win-win-Situation auch wieder realistisch.

**c. Welche Erfahrungen hat die soziale Organisation bezüglich der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft gemacht?**

Die Anmietung von Trägerwohnungen für betreutes Klientel (stationäre Unterbringung) klappt durch gewachsene Vertrauensbeziehungen noch halbwegs erfolgreich.

Der Housing-first Ansatz (Vermittlung von Personen in Wohnraum mit eigenem Mietvertrag) jedoch lässt sich zunehmend schwerer umsetzen, da das von uns vermittelte Klientel oft nicht über gesicherte Einkünfte verfügt und eine schwierige Vita mitbringt.

Dennoch gelingt es immer wieder Vermieter\*innen zu gewinnen, die dann auch unsere Angebote der Wohnraumbegleitung wahrnehmen.

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

Die Verfügbarmachung von Wohnraum für unser Klientel bedarf massiver Begleitung und Unterstützung durch den Gesetzgeber und die öffentliche Verwaltung.

Unabdingbar ist die massive Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch Vergabe preiswerten Baugrundes an die Wohnungsunternehmen, wenn sie sich Mietpreisbindungen auferlegen, sowie unbürokratischere Vergabe von Fördermitteln für den Bau solcher Wohnungen in ausreichender Höhe (Zinsverbilligungen, Tilgungsnachlässe etc.).

Wir benötigen Fördermittel, um die Wohnbegleitung besonderer Zielgruppen bedarfsdeckend zu realisieren.

Wir benötigen Regelungen und Förderprogramme zur Wohnraumerhaltung. Die Wohnungswirtschaft möchte Mietausfallgarantien (Mietzahlungsfonds), um auch an unsere Klient\*innen zu vermieten. Bei den enormen Kosten, die durch Wohnungslosigkeit, ihre Folgen und öffentliche Unterbringung entstehen, müsste ein Maßnahmenpaket volkswirtschaftlich sinnvoll sein.

**e. Wie kann die Kooperation verbessert werden?**

Der Aufbau eines Vertrauensnetzwerkes zwischen Wohnungs- und Sozialwirtschaft in den Kommunen, der begleitet wird von öffentlich finanzierten Unterstützungsangeboten.

**f. Gibt es weitere Themen und Vorschläge, die bei der Förderung der Kooperation vor Ort zwischen sozialer Organisation und der Wohnungswirtschaft beachtet werden sollten?**

Stabilisierung von schwierigen Wohnquartieren in den Aktionsräumen der sozialen Stadt durch ein umfassendes Maßnahmenpaket und den Aufbau eines kompetenten sozialen Wohnungsunternehmens vor Ort (in Abstimmung mit lokalen Vermieter\*innen) zur Stabilisierung von Wohnquartieren. Diese

Stabilisierung sichert allen Immobilienbesitzern bessere Vermietungen ihrer Wohnungen und stellt keine neue Konkurrenzsituation dar.