

# Gesamt-Dokumentation zur Veranstaltungsreihe: „Soziale Organisationen als Partner der Wohnungswirtschaft“



## Kurzprotokoll

### Workshop: Workshop: Sicherung von Bestands- und Neubauwohnungen II

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

Im Gründungsjahr 1991, einer Phase großer Wohnungsnot, gründeten sozialpädagogische Vereine aus verschiedenen Bereichen der Sozialarbeit die Neue Wohnraumhilfe. Diese sollte als Querschnittsaufgabe die Wohnraumversorgung für wohnungslose Klient\*innen der Sozialarbeit und andere Menschen ohne Wohnung übernehmen und durch die Verantwortung der Wohnungsverwaltung auch Sorge für den nachhaltigen Erhalt der neu entstandenen Mietverträge tragen.

Das Handlungsfeld der Neuen Wohnraumhilfe erweiterte sich nach einigen Jahren um die Bereiche der Sozialen Mieterberatung (Mietrückstands- und Mieterkonfliktberatung), des ambulant Betreuten Wohnens (gem. § 53 SGB XII sowie gem. § 67 – 69 SGB XII) sowie seit 2015 den Zusammenschluss mit einem Gesellschafterverein zur Kooperation Asyl (migrationsspezifische Beratung der Bewohner\*innen sowie das Betreiben der beiden größten Erstwohnhäuser - Gemeinschaftsunterkünfte- Darmstadt für Asylsuchende und Flüchtlinge). In allen Bereichen der Neuen Wohnraumhilfe liegt der Schwerpunkt beim dominierenden Ansatz der aufsuchenden Arbeit und der Zielsetzung der Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch verschiedene Angebote sozialer Hilfen.

Die Neue Wohnraumhilfe ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Hessen als auch im Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen und dem GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen). Wir blicken auf langjährige Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften im südhessischen Raum zurück, innerhalb derer wir unsere Kompetenzen als ganzheitliches Sozialmanagement oder als einzelne Dienstleistung anbieten. Dies sind einerseits Kooperationen, in deren Rahmen wir als externer Dienstleister für Mietschuldnerberatungen angefragt werden und durch aufsuchende Sozialarbeit die Mieterschaft der Wohnungsbaugesellschaften unterstützen können. Wir sichern die Mietzahlungen für die Wohnungswirtschaft und verhindern teure Räumungsklagen bzw. unnötige Folgekosten. Gleichzeitig vermeiden wir den Wohnungsverlust für die Mieter\*innen und haben durch unsere externe – für die Mieterschaft kostenfreie – Beratungsleistung einen anderen Zugang zu den Mieter\*innen.

Andererseits blicken wir auf langjährige Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft zurück, in deren Rahmen wir stabile Nachbarschaften und ein erfolgreiches Quartiersmanagement verwirklichen konnten. Wir entwickeln

immer wieder neue Dienstleistungen, wie das seit vielen Jahren erfolgreiche Angebot des „Lärmtelefons“ zeigt, und unterstützen die Mieter\*innen damit außerhalb der Öffnungszeiten der Wohnungsunternehmen bei Lärmbeschwerden.

Zudem mietet die Neue Wohnraumhilfe im Rahmen von Einzel- als auch Generalmietverträgen immer wieder Wohnraum von Wohnungsbaugesellschaften an, um ihn an wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen weiterzuvermieten. Zielgruppen, die auf dem traditionellen Wohnungsmarkt kaum bzw. keine Chance haben. Hierbei bieten wir den Eigentümer\*innen eine Mietsicherheit, können die Wohnungen hausmeisterlich betreuen und sind bei Problemen erreichbare Ansprechpartnerin für unsere Mieter\*innen.

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

Wir sind der Meinung, dass Wohnen ein Grundrecht sein sollte. Entsprechend dieser Auffassung, muss es auch ein Anliegen der Wohnungswirtschaft sein, Bestandswohnungen zu sichern und damit für die Mieter\*innen dauerhafte, stabile Mietverhältnisse zu schaffen.

Dabei ist uns bewusst, dass nicht alle Mietverhältnisse störungsfrei verlaufen und genau hier sehen wir unsere Stärke: das Angebot an die Wohnungswirtschaft eben jene sozialpädagogische Begleitung, die nicht durch die Wohnungswirtschaft selbst realisiert werden kann, zu übernehmen. Wir treten als soziale Organisation ein, bieten unsere Unterstützung an und helfen somit Wohnungswirtschaft und Mieter\*innen beim Sichern der Wohnung. Die Wohnungswirtschaft muss diese Stärke erkennen und (teilweise mehr) wertschätzen lernen.

Im Rahmen kommunaler Netzwerkarbeit bilden wir eine Interessenvertretung für unsere Zielgruppen und stellen dabei fest, dass Wohnungsunternehmen, die auf Grund ihrer Historie bzw. lokaler Eingebundenheit neben finanziellen Erwägungen auch wertebasierte Entscheidungen treffen, eine gute Kooperation mit uns ermöglichen.

Dabei wird anerkannt, dass wir eine sinnvolle Ergänzung bieten können: die Sicherung der Bestandswohnungen kann mit unserer Hilfe gewährleistet werden und die Kosten hierfür liegen deutlich unterhalb der Kosten, die ein Wohnungsverlust (bspw. Kosten für Räumungsklageverfahren) für das Unternehmen bedeuten würden.

Zugleich stellen wir fest, dass wir im Kontext der rein privaten Wohnungswirtschaft schwerer Kooperationen eingehen können. Hierbei stehen i.d.R. vor allem die finanziellen Aspekte einer Wohnraumvermietung im Vordergrund und wir können Kooperationen realisieren, indem wir auf die durch uns garantierte Mietsicherheit und unseren sozialarbeiterischen Mieter\*innenservice verweisen.

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

Unsere Erfahrungen der letzten 27 Jahre zeigen, dass sich der finanzielle Druck der kommunalen Haushalte auch auf das Feld Wohnen auswirkt. Wir stellen

einen verschärften Umgang mit nicht störungsfreien Mietverhältnissen fest, welcher häufiger zu routinierten Abläufen führt. Dabei werden individuelle Problemlagen weniger beachtet und es kommt im schlimmsten Fall zu Räumungsklagen und damit zum Wohnungsverlust.

An manchen Stellen zeichnet sich ein „profitorientierteres“ Agieren innerhalb der Wohnungswirtschaft ab; ein allgemeiner Trend bei dem das so hohe Gut des Wohnraums hinter einfachen, standardisierten Routinen zurücktritt. Es kommt zu einer Komplexitätsreduzierung (vornehmlich aus verwalterischer Sicht) zu Lasten der Mieterschaft. Zugleich zieht sich mancher Orts die Wohnungswirtschaft aus der Arbeit in den Stadtvierteln zurück und baut dadurch noch größere Hürden für diejenigen Mieter\*innen auf, die erfahrungsgemäß am meisten von einer begleitenden Sozialarbeit profitieren würden.

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

Wir denken, dass es einer grundsätzlich breiteren Anerkennung sozialer Träger, insbesondere welche sich wie wir der Schnittstellenaufgabe „Wohnraumversorgung und Wohnraumerhalt für Klient\*innen der Sozialarbeit“ annehmen und damit zwischen sozialen Zielen von Kooperationspartner\*innen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen der Wohnungswirtschaft agieren, bedarf.

Zudem wissen wir um die Unterstützung, welche wir als Mitglied des Paritätischen Wohlfahrtsverbands in rechtlichen und inhaltlichen Fragen erfahren und profitieren von der gebündelten Lobbyarbeit, die es insbesondere in dem Segment Wohnen für die Zielgruppen der Sozialen Arbeit bedarf. Unsere Mitgliedschaft im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft bietet ergänzend einen Austausch mit der Wohnungswirtschaft. Wir erhalten nützliche Hinweise und Informationen für das Vermietungsgeschäft und können zugleich auf soziale Themen hinweisen und unsere Expertise im Sozialmanagement einbringen.

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

- Direkte Ansprechpartner\*innen für Wohnen im Verband (GV & Landesverbände Parität)
- Direkte Ansprechpartner\*innen für Soziale Organisationen auf Seiten der Wohnungswirtschaft
- Höhere Anerkennung der sozialen Dienstleistung, welche im Interesse der Wohnungswirtschaft wirkt (Soziallogik vs. Verwaltungslogik)

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

- Vernetzung der lokalen Akteure durch Austausch