

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

**Wohnraum und soziale Dienste für Menschen
in prekären Lebenslagen**

Partner und Dienstleister der sozialen Wohnungswirtschaft

Workshop: Sicherung von Bestand- bzw. Neubauwohnungen
Gelsenkirchen, 03.04.2019

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Wer sind wir und was tun wir?

- **Entwicklungsprozess**
- **Interne Strukturen**
- **Arbeitsbereiche**

Wie handeln wir?

- **Wie kommen Bewerber*innen zu uns?**
- **Wie kommen wir an Wohnraum?**
- **Soziales Projekt: Passivhaus SozialPlus**

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

1991 Gründung als gemeinnütziges Wohnraumbeschaffungsunternehmen für wohltätige Organisationen

Derzeit gibt es 17 Gesellschafter:

- Behindertenhilfe in Stadt und Kreis Offenbach e.V.
- Betreutes Wohnen Darmstadt e.V.
- Deutscher Frauenring OV Darmstadt e.V.
- Flexible Jugendhilfe Darmstadt e.V.
- Verein zur Förderung von Menschen mit Behinderungen e.V.
- Frauen helfen Frauen Kreis Offenbach e.V.
- Verein Frauenhaus Bergstraße e.V.
- Dt. Paritätischer Wohlfahrtsverband, LV Hessen e.V.
- Förderung der Bewährungshilfe in Hessen e.V.
- Horizont e.V.
- Menetekel e.V.
- Perspektivwechsel e.V.
- SPV Darmstadt e.V.
- Stadt Darmstadt
- Frauen helfen Frauen e.V.
- Verein f. Kinderhauserziehung e.V.
- AIDS - Hilfe Darmstadt e.V.

Entwicklungsprozess

Erfahrungen und Erkenntnisse führen zu:

- Aufbau des Wohnungsbestandes (derzeit 350 Wohnungen)
- Notwendigkeit für Mieterrückstands- und Mieterkonfliktberatung
- Aufbau des Betreuten Wohnens für alkoholabhängige Menschen
- Sozialen Wohnprojekten
- 73 Mitarbeiter*innen mit ca. 4 Millionen Umsatz
- Mitgliedschaft im Paritätischen Wohlfahrtsverband, LV Hessen
- Mitgliedschaft im Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen und GdW



Wohnraumhilfen

Ca. 350 Wohnungen in der Verwaltung

Arbeitsweise

- Akquise und Anmietung von Wohnraum
- Vermietung an Zielgruppen
- Sprechstunden im Wohnungsbestand
- Begleitung neuer Projekte
- Unterbringungsmanagement von Asylbewerbern im Kreis Groß-Gerau
- Verwaltung und unterstützende Begleitung der Mieterschaft
- Aufsuchende Sozialarbeit bei Störungen im Mietverhältnis
- Vermittlung an Fachstellen bei Bedarf
- Schnittstelle zu hausmeisterlichen Diensten / Firmen

Wohnraumhilfen

Zweck / Auftrag

Sozialarbeiterische Begleitung von Mietverhältnissen im Rahmen von

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

Soziale Mieterberatung

Zweck / Auftrag

- Begleitung / Unterstützung der Mieterschaft zur Wohnraumerhaltung
- Reduzierung von Mietrückständen (Mietrückstandsberatung)
- Senkung der Anzahl von Räumungsklagen bei Wohnungsunternehmen
- Mieterkonfliktberatung

Ziele

- Wohnraumerhaltung trotz Mietrückständen
- Wohnraumerhaltung bei drohenden Räumungsverfahren
- Wiederaufnahme laufender Mietzahlungen
- Reduzierung kumulierter Mietrückstände für Wohnungsunternehmen
- Vermeidung und Verringerung von Räumungsklagen und dadurch entstehender Kosten

Soziale Mieterberatung

Lärmtelefon

- Erreichbarkeit außerhalb der Geschäftszeiten der Wohnungsunternehmen (wochentags von 20Uhr bis 24Uhr)
- Bereitschaftsdienst von geschultem Personal
 - Personal fährt vor Ort
 - verschafft sich Überblick
 - wirkt beruhigend auf Lärmverursacher*in
 - vermittelt zwischen Beschwerdeführer*in und Lärmverursacher*in
- Dokumentation und Analyse des Beschwerdefalls ggf. auch gerichtsfest
- Abgabe an Kundenbetreuung des Wohnungsunternehmens zur Nachbearbeitung

Betreutes Wohnen

Betreuungen nach §53, 54 und 67-69 SGB XII

- Unterstützung im Umgang mit Abhängigkeitserkrankungen
- zur Überwindung von sozialen Notlagen

Betreutes Wohnen

Zweck / Auftrag

- Wiedereingliederung in Gesellschaft
- Stabilisierung der Wohn- und Lebensverhältnisse
- Bedarfs- und zielorientierte Beratung / Unterstützung
- Krisenintervention und Gesundheitsvorsorge
- Hilfen bei der Regelung sozialer und finanzieller Probleme
- Zusammenarbeit mit Suchtberatungsstellen / Kliniken /
soziotherapeutischen Einrichtungen
- Unterstützung bei Bewältigung alltäglicher Anforderungen
(Existenzsicherung, Wohnraumbeschaffung und -erhaltung)
- Hilfe bei administrativen Angelegenheiten / Begleitung zu Ämtern und
Behörden
- Unterstützung bei Erarbeitung schulischer und beruflicher Perspektiven

Arbeitsgemeinschaft: Kooperation Asyl



Arbeitsgemeinschaft: Kooperation Asyl

Zweck / Auftrag

- Sozialpädagogische Beratung und Begleitung
- Betreiben von Gemeinschaftsunterkünften „Erstwohnhäuser“



Arbeitsgemeinschaft: Kooperation Asyl

Zielgruppen

- alleinreisende Frauen
- alleinerziehende Frauen
- alleinreisende Männer
- Familien
- Personen mit besonderem Schutzbedarf aufgrund von Alter, Krankheit, Behinderung, ...

Arbeitsgemeinschaft: Kooperation Asyl

Sozialraumorientierung

Migrationsspezifisches
Beratungsangebot

Tagesstrukturierende
Angebote

Betreiben der
Unterkunft

Ehrenamtsorganisation

Kooperationspartner*innen



Wie kommen Bewerber*innen zu uns?

- Wohnungsbewerbersprechstunde
- Infos von Behörden der Stadt Darmstadt
- Hinweise von Wohnungsunternehmen
- Anfragen von sozialen Organisationen
- Organisationsübergreifender Austausch in Gremien
- Anfragen aus Suchtkliniken/ Therapiezentren
- Homepage
- Weiterführende Unterstützungsangebote im Rahmen von Ambulantem Betreuten Wohnen im eigenen Wohnraum

Wie kommen wir an Wohnraum?

Angebot an Privateigentümer*innen und Wohnungsunternehmen

- NWH tritt als Mieterin für Mieterangelegenheiten ein
- Mietsicherheit durch Mietgarantie
- zentrale und stets erreichbare Ansprechpartner*innen
- Hausmeisterservice für mieterseitige Mängelbehebungen
- Soziale Ausrichtung auf langfristig stabilem Mietverhältnis
- Kooperationen mit Wohnungsunternehmen
- Unterstützung der Klienten bei der Akquisition durch Kontaktaufnahme / Begleitung bei Besichtigung

Wie kommen wir an Wohnraum?

Anmietung von Wohnungsunternehmen

bauverein AG (städtische Tochtergesellschaft), größter Partner der NWH

- Lauteschlägerstraße 13-15, Wohnheim für ehemals Obdachlose, GMV
- Fritz-Dächert-Weg, Übernahme von 54 WE, GMV
- Neubau K6 (1997), 46 WE, GMV
- Emilstraße / Frankfurter Straße, 24 WE, GMV
- Kasinostraße / Martinstraße, 20 WE, GMV
- Neubauprojekt eines weiteren Passivhauses mit Energiegewinnen im sozialen Wohnungsbau (42 WE), GMV

Wie kommen wir an Wohnraum?

Neubau

- „Nordbahnhof“ (1998), 12 WE im sozialen Wohnungsbau
- Modellprojekt „Passivhaus SozialPlus“ (2018), 42 WE im sozialen Wohnungsbau

Ankauf

- 6 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe
- Mehrfamilienhaus (Nutzung durch Jugendhilfeeinrichtung)

Wie kommen wir an Wohnraum?

Voraussetzung

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

Potentiale

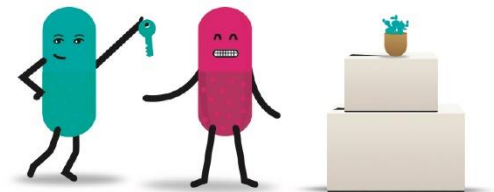
- Mieter*innenauswahl nach Vergleich individueller Notlagen
- Prüfung der „Wohnfähigkeit“, Integration bzw. Re-Integration in normales Wohnumfeld, ggf. mit Betreuung/Begleitung
- Hausmeisterliche Unterstützung
- Kontakte zu betreuenden Institutionen
- Mietgarantie auch bei Schufa-Einträgen der Mieterschaft

Wie kommen wir an Wohnraum?

Projekt Vitamin B – Bausteine

- Öffentlichkeitsarbeit und Infomaterial
- Kooperationen, Coaching und Begleitung
- Klassische Akquise
- Im laufenden Betrieb: Zuverlässiger Service für Vermieter*innen

**WIR BRAUCHEN DEIN
„VITAMIN B“**



Wie kommen wir an Wohnraum?

Wir sind Ansprechpartner für

- pünktliche Mietzahlungen
- schnellen Einzug mit Haftpflichtversicherung
- Schulung zu Wohnthemen beim Einzug

Wir beraten und begleiten im gesamten Vermietungsprozess, vermitteln potentielle Mieter*innen und ersparen Vermieter*innen somit eine langwierige Besichtigungsoysee.

Wie kommen wir an Wohnraum?

Grenzen

- Mietpreisobergrenzen / bezahlbarer Wohnraum
- Be- und Verurteilung des Klientel bzgl. persönlicher Eigenschaften und der Integration ins Wohnumfeld
- individuelle Beeinträchtigungen, die eigenverantwortliches Handeln erschweren

Soziales Projekt: Passivhaus SozialPlus

Innovatives Bau- und Wohnprojekt in Darmstadt – errichtet auf den Konversionsflächen der Stadt

Akteure:

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

faktor10

Gesellschaft für Siedlungs- und
Hochbauplanung mbH

dörfer architekten 

Soziales Projekt: Passivhaus SozialPlus

Ziele

- Energieeffizienz durch Passivhausstandard: extrem sparsame Stromverbraucher und EnergiePlus durch eigene Stromproduktion
- Nebenkosten: ca. 2€/m² (inkl. Haushaltsstrom, GEZ-Gebühren, WLAN)
- Miethöhe: ca. 6,50€/m² (inkl. Küche, Beleuchtung, Trockenschränke)
- Ressourcenbudget für Wasser und Strom: keine Abrechnung mehr nach dem Warmmietenmodell 3
- Schaffung von zukunftsorientiertem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten durch optimiertes Bauen

Soziales Projekt: Passivhaus SozialPlus

Ziele

- Insgesamt 42 WE von 1 Zimmer bis 6 Zimmer
 - darunter 7 WE rollstuhlgerecht
 - darunter 12 WE barrierefrei
- Wohnfläche ca. 3.200 m², zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume
- Belegung durch Stadt und Gesellschafter

Soziales Projekt: Passivhaus SozialPlus

Umsetzung

- Sanierung und Verwendung von 2/3 der Bestandsgebäude
- Da der Bestand nicht barrierefrei geplant ist, wird ein barrierefreier und rollstuhlgerechter Neubau auf dem gleichen Grundstück errichtet
- Elementiertes Bauen
- Reduktion der Arbeitszeiten in allen Gewerken
- Vergabe von Bauleistungen nach Modulen im Budgetierungs- und Dialogverfahren







Soziales Projekt: Passivhaus SozialPlus

Umsetzung

- Monitoring einzelner WE mit visueller Mitteilung aktueller Verbräuche
- Grauwasser- und Regenwassernutzung für Toilettenspülung
- Hausmeister*innen übernehmen Treppenhausreinigung, technische Wartungsarbeiten, Winterdienst, Gartenarbeiten, Restmülltrennung, etc.
- Reduzierung privater Stromverbräuche durch eingebaute, energieeffiziente Küchengeräte, LED-Beleuchtung und Trockenschränke



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 31.01.2022.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit