



„Wohnung statt Unterkunft – Möglichkeiten und Hürden beim Umbau von Gemeinschaftsunterkünften in Wohnraum“

AG „Woher nehmen, wenn nicht stehlen? Wege der Wohnraumgewinnung“

Bundestagung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V., 8. bis 10. November 2023, Berlin

Oliver Klingelberg, Sozialmanagement, BGW Bielefeld

- Kurzvorstellung
- Das Projekt „Wohnen „Unterkünfte – besser (ist) Wohnen“ – ein kurzer Rückblick und eine Bestandsaufnahme
- Das Projekt Wohnräume Plus – „ein Nachzügler“
- „Wohnen statt Unterkunft“ – Möglichkeiten und Grenzen

WOHNEN FÜR ALLE – DAS ENGAGEMENT DER BGW IN DER WOHNUNGSNOTFALLHILFE

Die BGW wurde am 01.04.1950 gegründet und ist mit einem 75%-Anteil ein Tochterunternehmen der Stadt Bielefeld. Aktuell bewirtschaftet die BGW mit 178 Mitarbeitenden und 12 Azubis 11.872 Wohnungen (davon rd. 3.700 öffentlich geförderte Einheiten) und 272 Gewerbeeinheiten.

Die BGW erfüllt qua Belegungsvereinbarung und im Selbstverständnis als kommunales Wohnungsunternehmen auch die Aufgabe wohnungslose und von Wohnungsverlust bedrohte Menschen zu unterstützen. Ausdrücklich ist in dieser vulnerablen Gruppe auch der Personenkreis der geflüchteten Menschen sowie von häuslicher Gewalt betroffener Menschen eingeschlossen.

Diese Arbeit prägt seit vielen Jahren **das soziale Image der BGW**. Die Kennzahlen der Heimbewirtschaftung, kontinuierlich wenig Wohnungsräumungen sowie langfristige Gewerbemietverträge zeigen zudem den **wirtschaftlichen Mehrwert** dieses Engagements.



DAS PROJEKT „UNTERKÜNFTE – BESSER (IST) WOHNEN“ 2004 - 2008 – EIN KURZER RÜCKBLICK

- Handlungskonzepte der Stadt Bielefeld in enger Zusammenarbeit mit der BGW zum Abbau von Unterkunftsplätzen → Leitidee: „Integration statt Ausgrenzung“
- Bausteine:
 - Nachhaltige Verbesserung des Ausstattungsstandards in den verbleibenden Unterkünften
 - Vermittlung in Wohnraum und Nachbetreuungen in Wohnungen
 - Ausbau von Personalressourcen in der Begleitung wohnungsloser Menschen
 - Ausbau von Kooperationen mit sozialen Trägern in der Wohnungsnotfallhilfe
 - Ausbau von Kooperationen mit Wohnungswirtschaft und privaten Vermietern
 - „Poolmanagement“ und „Immobilienrunde“
 - Ergänzende Angebote → Pension Plus
- Im Projektverlauf Abbau von 497 Sollplätzen und Reduzierung der Unterkünfte von 12 auf 3
- Einsparungen im Haushalt während der Projektphase: rd. 1,6 Mio. €

Unterkunft	Aufgabejahr	Sollplätze
Jöllheide 9	2004	48 + 6*
Südring 50	2004	54
Am Ellernkamp 23	2004	30 + 6*
Am Ellernkamp 21	2007	Neu: Theide 21
Beckhausstr. 114 - 116	2004	Insges.
Beckhausstr. 110 - 112	2005	153 + 6*
Heeper Str. 145	2006	7
Nobelstr.32	2006	49
Lange Str.60	2007	32
Voltmannstr.205	2007	44
Ernst-Rein-Str.54	2008	56 + 6*

* Bereitschafts- bzw. Notschlafplätze

Finanzielle Erfolge

Städtische Haushaltsverbesserung während der Projektlaufzeit

	Zuschussbedarf ohne Projekt	Zuschussbedarf mit Projekt	Haushaltsverbesserung
Finanzcontrolling 04	1.525.332,36 €	1.432.749,29 €	92.583,07 €
Finanzcontrolling 05	1.746.746,77 €	1.610.747,53 €	135.999,24 €
Finanzcontrolling 06	1.827.625,61 €	1.526.772,55 €	290.653,51 €
Finanzcontrolling 07	1.874.741,09 €	1.466.701,07 €	408.040,83 €
Finanzcontrolling 08	1.861.247,75 €	1.182.585,29 €	678.662,46 €
Haushaltsverbesserung durch das Projekt insgesamt:			1.605.939,11 €

Quelle: Stadt Bielefeld, Drucksache 6883/2004-2099, Informationsvorlage SGA vom 29.04.2009

WAS BLEIBT: BAUSTEIN „BESSER IST WOHNEN“



Pension Plus der GfS, BGW Bielefeld



Wohnhaus Jöllheide, BGW Bielefeld

- Durch das Projekt „Unterkünfte – besser (ist) Wohnen“ sind durch die BGW an 5 Standorten durch Umbau oder Neubau insgesamt 51 neue Wohnungen entstanden; zusätzlich ist eine Unterkunft zu einem Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung und eine Einheit zu einem Studierendenwohnheim umgebaut worden
- Zudem ist eingebunden in ein BGW-Wohnquartier die Pension Plus als zeitlich befristetes Wohnangebot für wohnungslose Menschen mit komplexen Versorgungsbedarfen entstanden (Eröffnung 5/2005, 12 Plätze, Träger GfS)
- Deutliche Verringerung der Unterbringungszahlen und der durchschnittlichen Verweildauer in den Unterkünften: der Anteil der Personen mit einer Verweildauer > 5 Jahre hat sich von 32% zum Projektstart 2004 auf 7% zum Projektende 2008 reduziert
- Das Projekt hat eine wesentliche Grundlage für eine dauerhafte intensive Kooperation gelegt

WAS BLEIBT: BAUSTEIN „UNTERBRINGUNG“

- Bewirtschaftung von 184 Sollplätzen für einheimische Wohnungslose sowie rd. 1.750 Sollplätze für geflüchtete Menschen in
 - drei BGW-eigenen Unterkünften für einheimische Wohnungslose
 - einer städtischen Unterkunft für einheimische Wohnungslose, EU-Migranten, Sleep-In und Tagesaufenthalt
 - einer BGW-eigenen Unterkunft sowie zwei BGW-Wohnhäuser für geflüchtete Menschen (RL Flü)
 - weiterer städtischen Groß-Dependancen für geflüchtete Menschen
- eigenes Serviceteam Heime mit 25,5 Personalstellen in Anbindung an das Sozialmanagement
- Ergänzend im Bestand: Tagesaufenthalt für wohnungslose Menschen als Angebot von Bethel.regional



Unterkunft für wohnungslose Männer, BGW Bielefeld



Unterkunft für wohnungslose Frauen, BGW Bielefeld



Unterkunft für wohnungslose Familien, BGW Bielefeld



Unterkunft für geflüchtete Menschen, BGW Bielefeld



Tagesaufenthalt für einheimische Wohnungslose
Bethel.regional / BGW Bielefeld

WAS BLEIBT: BAUSTEIN „PRÄVENTION“

- enge Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungserhalt
- Kooperation mit der Mobilien Mieterhilfe (Bethel.regional)
- enge Zusammenarbeit mit der Sozialen Wohnraumagentur von Bethel.regional
- Projekt „Perspektivwohnung“ mit der Frauenberatung und Projekt „Männerschutzwohnung“ mit „Man-O-Mann“
- Aktive Beteiligung 2023 an der Kampagne gegen Häusliche Gewalt des Sozial- und Kriminalpräventiven Rat der Stadt Bielefeld (SKPR), der Gleichstellungsstelle und der Psychologischen Frauenberatung
- Aktive Mitarbeit und Geschäftsführung (2023) im Netzwerk Wohnungslosenhilfe Bielefeld
- Aktive Mitarbeit in der BAG –W im Fachausschuss Wohnen und der Projektgruppe Migration



Plakat „Aktion Nachbarschaft gegen Gewalt“ – Stadt Bielefeld

DAS PROJEKT „WOHNRÄUME PLUS“ – EIN NACHZÜGLER



- 2017 – 2019 Umbau des Gebäudes Teichsheide 12a-16a, das seit den 1950er Jahren als Unterkunft für Flüchtlinge und Aussiedler gedient hat
- Aus 121 Sollplätzen werden in zwei Eingängen (12a und 14a) 12 Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen in Größen zwischen 48 und 78 m² geschaffen
- Mietpreis 5,25 € /m² kalt
- Im Eingang 16a entsteht als Erweiterung des Angebots der „Pension Plus“ der Baustein „Wohnräume Plus“, als zeitlich unbefristetes Wohnangebot für wohnungslose Menschen mit komplexen Versorgungsbedarfen (11 Apartments zzgl. Funktions- und Gemeinschaftsräume / Träger GfS)
- Umbaukosten rd. 2 Mio. €, dies entspricht rd. 1.935,- € /m²

DAS PROJEKT „WOHNRÄUME PLUS“ – EIN NACHZÜGLER



WOHNEN STATT UNTERKUNFT – MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN

- Passt der Gesamtkontext? → aktuelle Zahl untergebrachter Personen, Wohnungsmarkt, andere (priorisierte) sozialpolitische Herausforderungen, etc.
 - Situation seinerzeit: fester Kern von Wohnungslosen, mit langer Verweildauer, keine steigenden Zahlen
 - Deutliche andere Wohnungsmarktsituation → wenig Neubau, stattdessen Invest in Bestände
 - Nur einige Herausforderungen heute: Flüchtlinge und Migration, Energiekrise, Notwendigkeit zur Klimaneutralität, Neubauoffensive bei steigenden Baukosten und Zinsen, [...]
- Gibt es eine Allianz der relevanten Akteure, die auf einem gemeinsamen Konsens, einem erklärten Willen, einem Verständnis für jeweilige Kompetenzen und Handlungslogiken sowie einer gemeinsamen Überzeugung getragen wird?
 - Beispiel Teichsheide
- Gibt es Verbindlichkeit und klare Vereinbarungen zu gemeinsamen Zielen?
- Ist das Konzept eingebunden in eine Gesamtstrategie?
- Wer finanziert?
 - „wirkungsorientierte Steuerung“ hat im Projekt einen klaren Effekt erzielt – aber zeitlich versetzt: zur „Vorfinanzierung“ hat die BGW Unterkunfts-kosten i.H.v. 250 Tsd. € zinslos gestundet
 - Entwicklung der Umbaukosten: Bsp. Teichsheide rd. 1.935,- €/m² → vergleichbare Kosten heute rd. 3.400,- €/m² !!
- Gibt es überhaupt geeignete Objekte?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

BGW

Oliver Klingelberg
Sozialmanagement
Carlmeyerstraße 1
33613 Bielefeld

Tel. 0521 8809 225

o.klingelberg@bgw-bielefeld.de