



Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

Aus Sicht eines Wohnungsunternehmens

Die BGW.....

- ist ein mehrheitlich (75%) kommunales WU
- bewirtschaftet ca. 12.000 WE in Bielefeld
- beschäftigt 150 MitarbeiterInnen
- hat ein Bilanzvolumen von 354 Mio. €
- investiert in der Region ca. 32 Mio. € p.a.

Die Stadt Bielefeld hat ...

- ▶ ca. 325.017 Einwohner
- ▶ eine Fläche von 258 km²
- ▶ 94.000 Mietwohnungen
- ▶ 63.000 Wohnungen in Eigenheimen
- ▶ eine Arbeitslosenquote von 10,5 %
- ▶ die erste Demographiebeauftragte

Unternehmenssteckbrief

Gesellschaftszweck ist vorrangig die sichere und soziale verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung

Wir verstehen uns heute als Immobiliendienstleister, der für alle Bevölkerungsschichten lebensgerechten Wohnraum anbietet

Wir übernehmen Verantwortung für eine soziale Stadtentwicklung in Bielefeld

Wohnungen erhalten, Zugang zu Wohnraum sichern

**Eine Herausforderung
auch für Wohnungsunternehmen**

Die Sicht der BGW

Im laufenden Vermietungsgeschäft

Kriterien für die Vermietung

- **Mietzahlung muss gewährleistet sein**
- **Der Interessent muss zur Hausgemeinschaft/zum Quartier passen**
- **Einseitige Bewohnerstrukturen sollen vermieden werden**

Im laufenden Vermietungsgeschäft

Für Bezieher von ALG II/Grundsicherung gibt es ein abgestimmtes Verfahren. Die Berechtigung zum Umzug, Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wird geprüft.

Stadt/ArbeitPlus bescheinigt mit einem Formular das Einverständnis und erklärt sich bereit, anstatt einer Kautions eine Garantieverklärung abzugeben.

Falls Zweifel an Mietfähigkeit/ Zahlungsfähigkeit bestehen

- ▶ **Anlage zum Mietvertrag: Fachstelle verpflichtet sich für einen Zeitraum von bis zu 18 Monaten bei Bedarf für Miete und andere Ansprüche einzustehen**
- ▶ **In Verbindung mit der Fachstelle eine Einweisung nach § 19 OBG**

Bei drohender Wohnungslosigkeit

- **möglichst frühzeitiger Kontakt zur Fachstelle, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden**
- **durch intensive und konstruktive Zusammenarbeit mit der Fachstelle gelingt es hier in vielen Fällen das Mietverhältnis fortzusetzen und Wohnungslosigkeit zu vermeiden**

Projekt „Besser (ist) Wohnen“

Ein gemeinsames Projekt von der Stadt Bielefeld und der BGW

Ziel des Projekts ist es:

- ▶ **Unterkunftsplätze für Wohnungslose abzubauen**
- ▶ **Die Integration der Unterkunftsbewohner in geeignete Wohnformen, soweit nötig auch begleitet durch intensive Betreuung**
- ▶ **Die verbleibenden Unterkünfte zweckmäßig und angemessen auszustatten**



Erstellt 2008

Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

19.11. 2009



Fertigstellung 2007

Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

19.11. 2009



Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

19.11. 2009

Mobile Mieterhilfe - Einkommensberatung

Fünf Thesen bestimmen die Grundidee des Projekts:

Hilfe wird erst dann wirksam, wenn sie die Menschen erreicht.

Wenn Menschen sich keine Hilfe beschaffen können, dann muss die Hilfe zu ihnen kommen.

Mietschulden sind Indikatorschulden: kommt Überschuldung hinzu, droht der Wohnungsverlust.

Krisenmanagement löst die Krise, nicht deren Entstehungsbedingungen.

Stimmen Einnahmen und Ausgaben überein, ist dies die beste Prävention.

Mobile

Mieterhilfe

Einkommensberatung

Bethel 

Bielefeld



Evangelischer Gemeindedienst e.V.

Evangelisches Johanneswerk e.V.

Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

19.11. 2009



Raum für die Zukunft

Die Konzeptidee der Mobilen Mieterhilfe

+

Akuthilfen

**Ziel: (akuter)
Wohnungserhalt**

- offensive Kontaktaufnahme
- Krisenmanagement
- Begleichung der Mietrückstände

Einkommensberatung

**Ziel: (dauerhafte)
Wohnungssicherung**

- Konsolidierung der Finanzen
- gesicherte Miet- und Energiezahlungen

„frühzeitig agieren“

„nachhaltig wirken“

Bethel 

Bielefeld



Evangelischer Gemeindedienst e.V.

Evangelisches Johanneswerk e.V. 

Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

19.11. 2009



BGW *Raum für die Zukunft*

Die Zielgruppen der Mobilen Mieterhilfe

Mieter mit (Miet-) Zahlungsrückständen

Mieter, die überschuldet sind

Mieter, die durch wiederholte Zahlungsschwierigkeiten auffallen

Mieter, die Schwierigkeiten haben, ihr Einkommen wirtschaftlich und selbständig zu verwalten

Mieter, denen es an Selbsthilfekräften mangelt

Mieter, die Schwierigkeiten haben im Umgang mit Ämtern und Behörden

vorrangig Mieter der BGW

Mieter, die nicht im Kontakt stehen zur Fachstelle



Kernprozesse der Mobilen Mieterhilfe

Auftragserteilung

- BGW informiert den Mieter über die Absicht, die Mobile Mieterhilfe einzuschalten (Widerspruchsfrist: eine Woche)
- BGW prüft, ob Fachstelle bereits Kontakt zum Mieter hat
- BGW übermittelt der Mobilen Mieterhilfe die Mieterdaten

Kontaktaufnahme

- kurzfristig
- aufsuchend
- drei Hausbesuche zu unterschiedlichen Tageszeiten
- Hinterlassen eines Anschreibens und eines Flyer
- Rückmeldung an BGW über Ergebnisse der Kontaktversuche

Langer Vorlauf der Mobilen Mieterhilfe

2 Projektträger

- Ev. Gemeindedienst im Ev. Johanneswerk e. V., Bielefeld
- Stiftungsbereich Integrationshilfen in den v. Bodelschwingschen Anstalten Bethel, Bielefeld

2 Kooperationspartner

- Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (BGW)
- Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung der Stadt Bielefeld

2 Arten der Finanzierung

- „Aktion Mensch“
- Eigenmittel der beiden Träger



Bielefeld



Evangelischer Gemeindedienst e.V.

Evangelisches Johanneswerk e.V.

Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum sichern

19.11. 2009



Raum für die Zukunft

Die Ausstattung der Mobilen Mieterhilfe

| | |
|---|---|
| Projektstart | 01.08.2009 |
| Projektlaufzeit | 3 Jahre |
| Projektmitarbeiter | <ul style="list-style-type: none">• 2 Sozialarbeiter (1,5 VK)• 1 Verwaltungskraft (0,3 VK)• Projektsteuerung (0,2 VK) |
| Fachliche Anbindung | Schuldnerberatung des Ev. Gemeindedienstes |
| Wissenschaftliche Begleitforschung | (geplant und im Stadium der Antragstellung) |