

# BAG Tagung München 2009

## Thema

## Kooperation mit der Wohnungswirtschaft



..auf Betreiben der des freien Trägers

Wer sind wir?

## **GEBEWO – Soziale Dienste –**

- gegründet 1994 als gemeinnützige GmbH in Berlin
- Wohnungsnotfallhilfe und Suchtkrankenhilfe in Berlin und im Land Brandenburg
- 91 Mitarbeiter/innen
- Mitglied im DWBO
- im QSD
- in der BAG

Wer sind wir?

## PROFIL

# GEBEWO – Soziale Dienste - gGmbH

- Tätigkeitsschwerpunkte -

### Ambulante Beratung

für Mietschuldner\*  
oder  
ehemals  
Wohnungslose  
(Nachsorge)

### Betreute Übergangswohnformen

für  
wohnungslose  
Menschen

### Heime

für  
seelisch behinderte  
Menschen  
(chronisch suchtkranke  
Personen)

\*es sind Männer und Frauen gemeint!

Wo sind wir?

## Kennzahlen zum Land Berlin:

Ca. 3,4 Mio Einwohner/-innen

12 Bezirke mit je 200 T – 360 T Einwohnern/-innen

**6 kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit ca. 327.000 Wohnungen**

Ca. 16,5 % Arbeitslosigkeit (Sozialatlas Berlin)

Ca. **6.500 wohnungslose Personen** (erfasst durch Senatsverwaltung) + X  
(>> Anfang der 90er Jahre noch etwa 12.000 Personen!)

Ca. 61 Mrd. Euro Schulden >> Credo: „...arm aber sexy“



## Partner Wohnungswirtschaft?

- kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- Genossenschaften
- Gewerbliche Verwaltungsgesellschaften
- Investmentgesellschaften (z.B Cerberus)
- Private Vermieter und WEG's

Wo sind wir?

## Beteiligungen des Landes Berlin:

DEGEWO gem. AG (100 %) -	<b>ca. 70.000 Wohnungen</b>
GESOBAU AG (100 %)-	<b>ca. 51.000 Wohnungen</b>
GEWOBAG gem. AG Berlin (96,69 %)-	<b>ca. 71.000 Wohnungen</b>
HOWOGE GmbH (100 %)	<b>ca. 60.000 Wohnungen</b>
STADT UND LAND Wohnbauten- GmbH (100 %)	<b>ca. 40.000 Wohnungen</b>
WBM Wohnungsbaug. Berlin Mitte mbH (100 %)	<b>ca. 35.000 Wohnungen</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 327.000 Wohnungen</b>

## Selbstverständnis

# Partner Wohnungslosenhilfe?

- Wohnungslosenhilfe = verschiedene Behörden +  
i. d. R. gemeinnützige Organisationen >>  
Hilfe für Personen ohne angemessenen Wohnraum,
- aber erst dadurch, dass die Wohnungslosigkeit als  
besondere Lebens(Not-)lage als und mit versch. „sozialen  
Schwierigkeiten“ verbunden ist, wird Hilfe erst notwendig.

**Wohnungslosenhilfe = Maßnahmen zur  
Existenzsicherung  
und gegen  
soziale Ausgrenzung!**

Warum?

## Interessen

- Wohnungswirtschaft > pflegeleichte, gern solvente Mieter + wenig Fluktuation = gesicherte Mieteinnahmen + Immobilienwerterhalt = Erfolg + pos. Image („best practise“)
- Wohnungsnotfallhilfe > Zugang zu preiswertem Wohnraum für Klientel + Verantwortung und Verständnis für Mieter mit sozialen Schwierigkeiten = weniger Zwangsräumungen/Obdachlosigkeit + mehr Wohnraumvermittlung = Erfolg



Warum?

## WINWIN?

### Kooperationsfelder

1. Wohnungsbeschaffung
2. **Mietschuldnerhilfen**
3. gemeinsame Projekte\*

\* (z. B. Mieterkonflikte, Gemeinwesenarbeit)

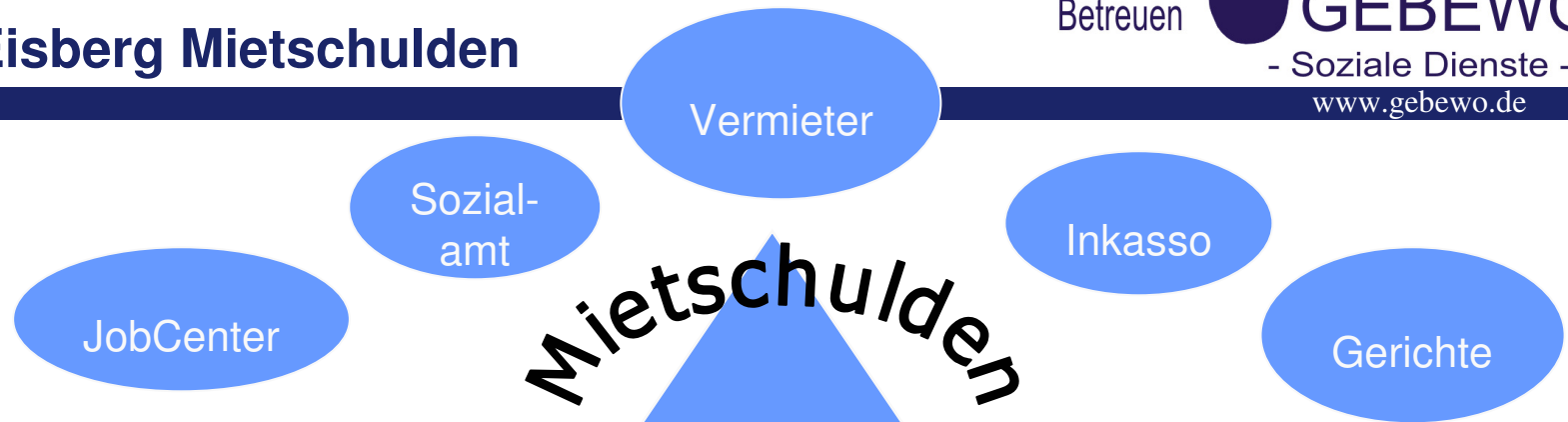
Warum?

## Problem Wohnungsverlust

- Wohnungslosigkeit/-Verlust ist i. d. R. kein plötzlicher Vorfall. Es beginnt oft in der Wohnung und hat i. d. R. eine längere Anbahnung/Vorgeschichte
- Relevante Akteure: Mieter + **Wohnungswirtschaft**, sowie Behörden (z. B. JobCenter), Gerichte, andere Gläubiger, **Hilfeträger der freien Wohlfahrtspflege**



# Eisberg Mietschulden



öffentlich

privat



## Mietschulden

z. B. Vereinsamung,  
Alkoholmißbrauch,  
finanzielle Probleme,  
Resignation, Angst

z. B. Trennungssituation, Verlust des  
Arbeitsplatzes, psychische  
Belastungen, Kontaktarmut

z. B. Familiäre Konflikte, unzureichende Ausbildung,  
Einkommenarmut, Unzufriedenheit, normenwidriges  
Sozialverhalten (z.B. Delinquenz),  
Orientierungsprobleme

## Mögliche Kommunikationspartner...Komplexität!

...Energieanbieter Gaslieferant GEZ Finanzamt

Versandhäuser Bezirksamt JobCenter

Bezirkskasse Krankenversicherung Versicherungen Bank

Staatsanwaltschaft Gerichte **Vermieter** Rechtsanwälte

Schule oder Kindergarten Mobilfunkanbieter Telekom

Kabelfernsehen...



Warum?

## Folgen der Kündigung wegen Mietschulden

### > Mieter

- ◆ Mietschulden & Folgekosten
- ◆ Frustration
- ◆ Verlust der Wohnung
- ◆ Sozialer Abstieg
- ◆ Schlechter Status als zukünftiger Mieter



### > Vermieter

- ◆ Mietausfälle
- ◆ Verwaltungskosten
- ◆ Räumungskosten
- ◆ Renovierungskosten
- ◆ Leerstand



Warum?

## Folgen der Kündigung (wegen Mietschulden)

> **Kommune:**

◆ Kosten, Kosten, Kosten..



Warum?

## Handlungsziele

- Vermeidung von Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit, nachhaltige Bearbeitung sozialer Schwierigkeiten
- Effizienz durch Vernetzung und Zusammenarbeit
- Minimierung und Aufteilung von Kosten

Wie wollen wir arbeiten?

## Handlungsrahmen

- rasches Einsetzen der Hilfe
- frühzeitige Intervention
- hohe Kontaktquote (auch bei bisher „unerreichten“ Klienten/-innen)
- Durchlässigkeit zu bestehenden regionalen Hilfeangeboten
- Klärend für die bestehenden Problemlagen
- unbürokratische Finanzierung der Hilfe





# Zeitachse Kooperation zur Vermeidung von Wohnungsverlust – GEBEWO - Soziale Dienste

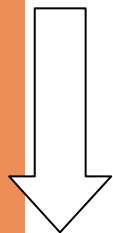
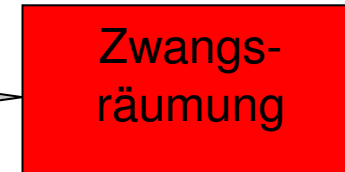


Kündigung >> Räumungsklage >> >> >> >> >> Räumungsurteil >> 4 – 12 Monate



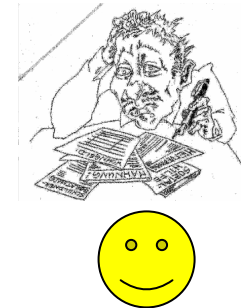
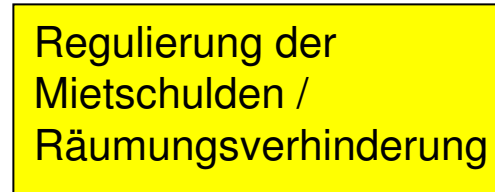
Vermieter

**Rechtsweg; Sicherheit im Rechtsweg; hohe Kosten**



kein Kontakt  
ca. 20 %

Abbruch  
ca. 20 %



**Betreuung (Abbrüche geringe Kosten)**

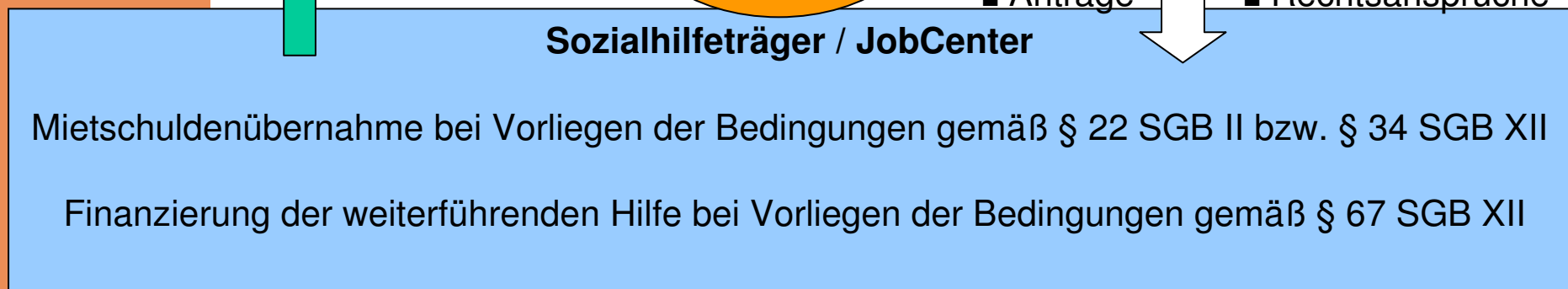
ca. 60 %

Beauftragung

Kontaktaufnahme  
1. Woche

Analyse / Hilfeplan / Hilfe  
2. – 6. Woche

ggf. weitergehende  
Hilfen gemäß SGB XII  
meist 3 – 12 Monate



## Ergebnisse 2008

Im Jahr 2008 erfolgten in einem Regionalbereich an die GEBEWO – Soziale Dienste – gGmbH **138 Beauftragungen**

In **136 Fällen** erfolgte die Beauftragung aufgrund von **Mietschulden**.  
2 Beauftragungen erfolgten wegen anderer Mietvertragsverletzungen.

Die GEBEWO – Soziale Dienste - gGmbH wird gerne ;-)) erst dann beauftragt, wenn andere (kostenlose) Angebote (z. B. Schuldnerberatung) nicht wirksam greifen.

Es handelt sich also i. d. R. um Mieter/-innen mit gravierenden Problemen.

- Fortsetzung -

**Ergebnisse** zu den Hilfen in Mietschuldenfällen liegen in **116 Fällen** vor. [\[1\]](#)  
Diese 116 Fälle bilden die Datenbasis zu den hier aufgeführten Ergebnissen.

- ***Mietschuldenregulierung in 66 Fällen (56,9%)***

- 2 x Mietschulden-Übernahme durch Sozialamt (Einmalige Beihilfe bzw. Darlehen)
- 23 x Mietschulden-Übernahme durch JobCenter (Darlehen bzw. Nachzahlung von Ansprüchen)
- 15 x Ratenvereinbarung
- 25 x selbständiger Ausgleich durch Mieter
- 1 x Umbuchung bereits gezahlter Mieten von einem alten Mietkonto

- Fortsetzung -

➤ **„Andere“ Räumungsverhinderung in 2 Fällen (1,7%)**

**2 x Wohnungsübergabe ohne Räumung  
(keine Mietschuldenregulierung)**

➤ **Kontaktquote von 80,2%**

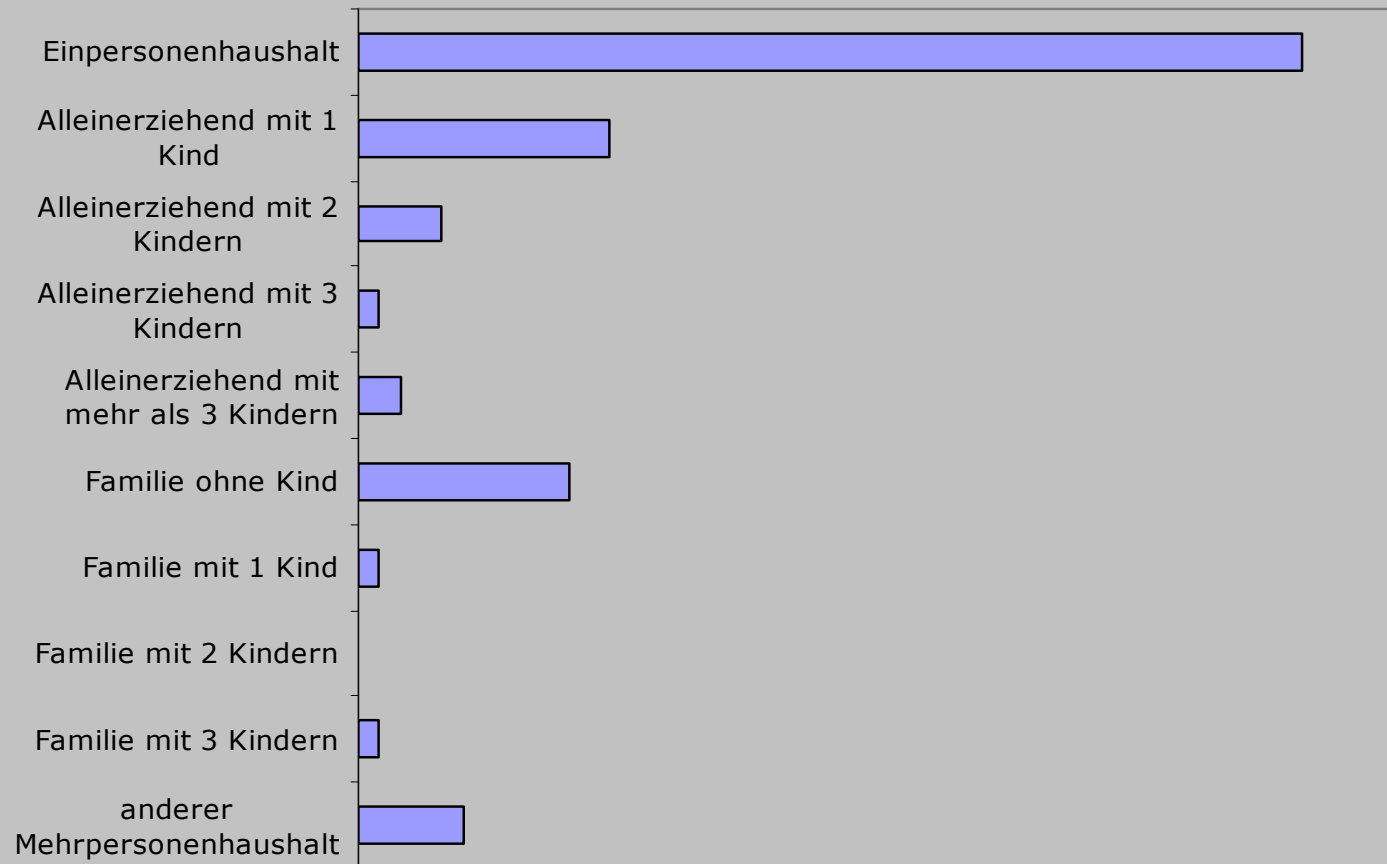
**Bei 23 Beauftragungen konnte kein Kontakt hergestellt werden.  
„Kontakt ist das Erfolgsrezept für erfolgreiche Prävention!“  
(s. Referat Sozialreferat Stadt München)**

➤ **Weitergehende Hilfen nach § 67 SGB XII in 6 Fälle (5,2%)**

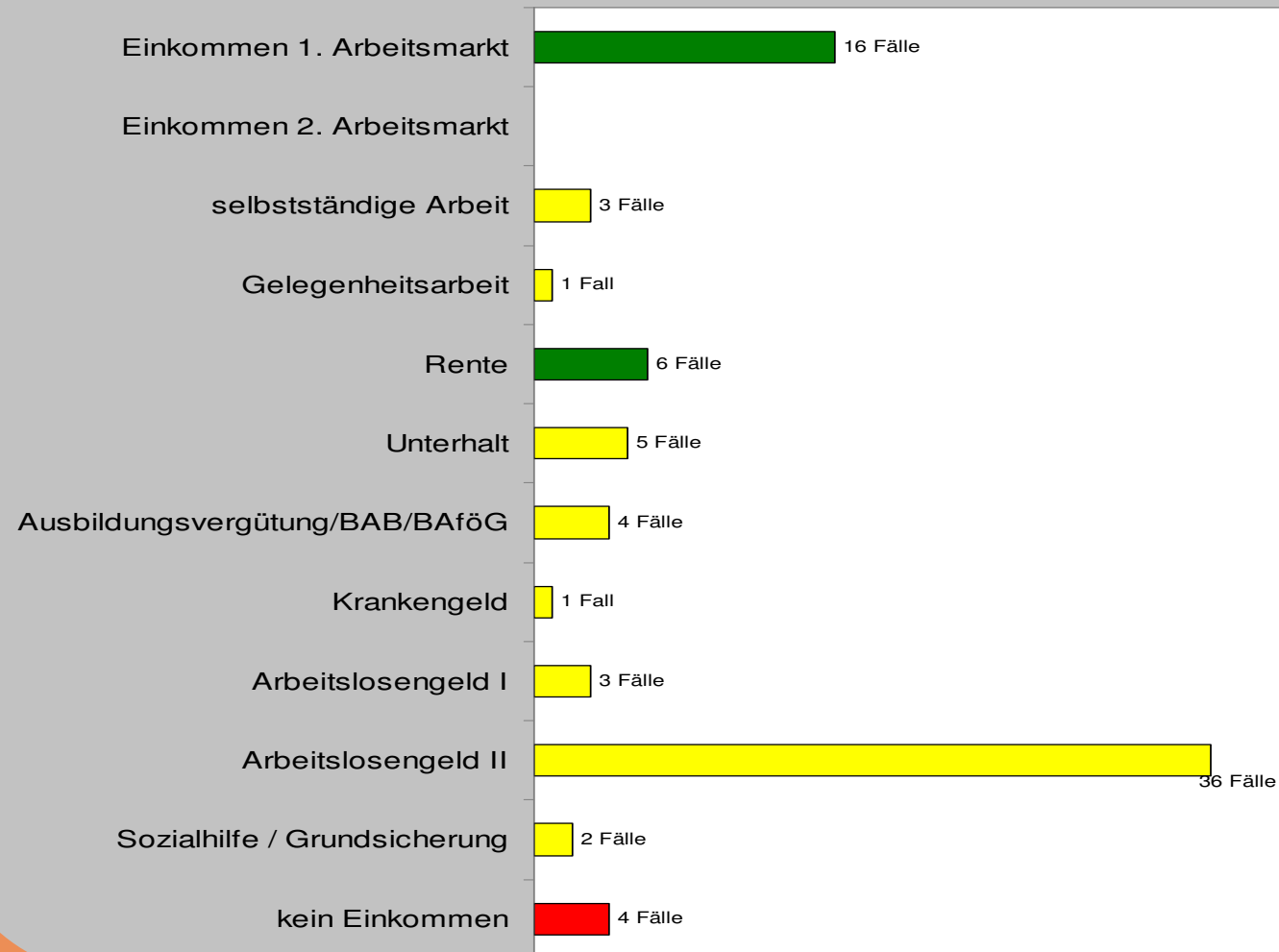
- Fortsetzung -

## Haushaltsstand

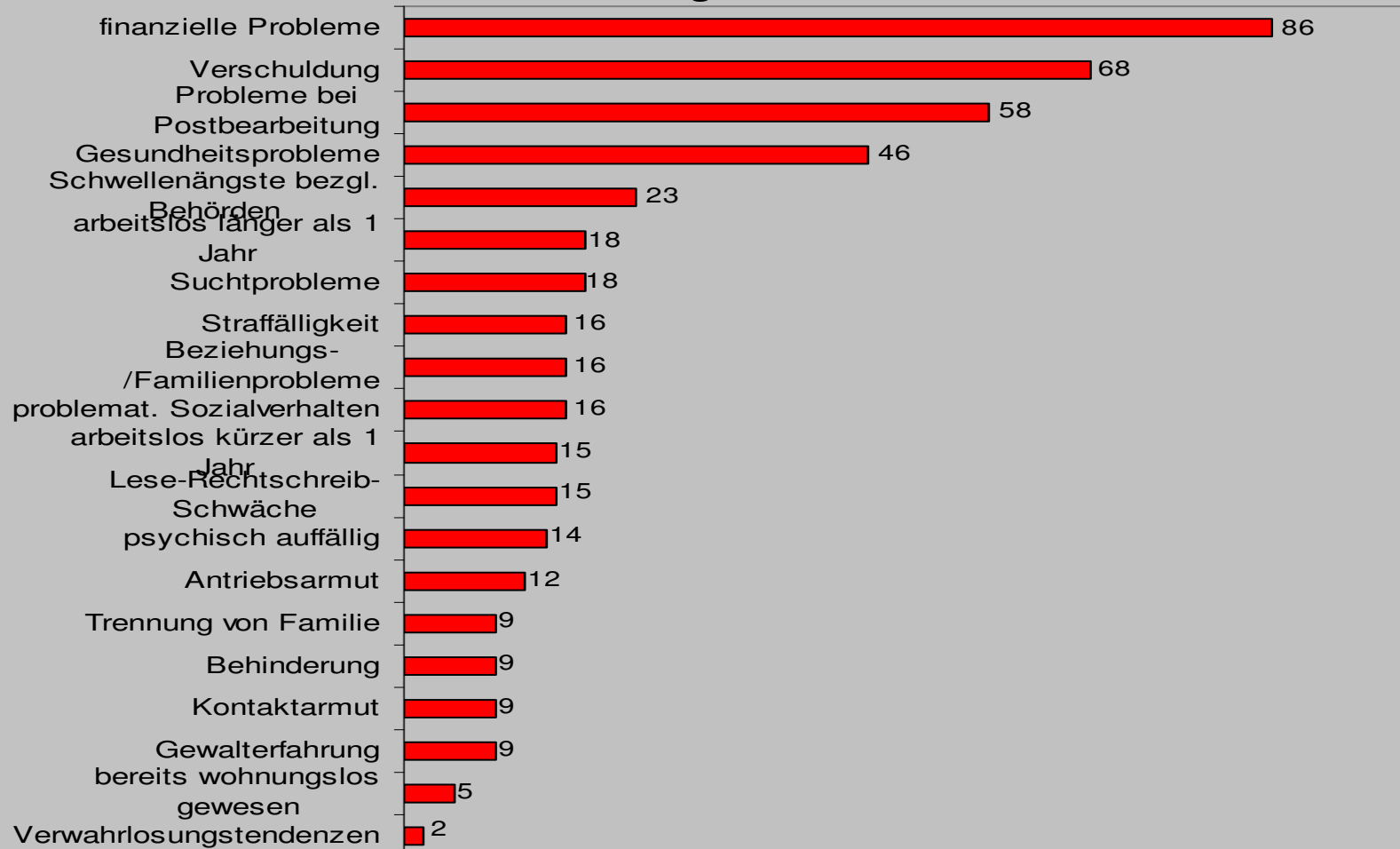
Stand 2008



### Haupteinkommensquellen Angaben in 65 Fällen



## Problemschwerpunkte Angaben in Prozent





## Kooperation mit Vermietern: Pro & Contra?

### Präventive Wirksamkeit gegen Wohnungsverlust



**Früher Eingriff** erhöht Erfolgchancen  
Hohe Quote der Kontaktherstellung und Akzeptanz

#### **Lebensweltnahe Intervention**

**Anbindung** an bestehendes Hilfesystem möglich

**Abgestuftes Modell** für nachhaltige Hilfe

Vermieter beteiligt sich an Maßnahmekosten

**Flexibles Modell** zur Kooperation mit Vermietern unterschiedlicher Größe



**Abhängigkeit** von nutzbaren Strukturen beim Vermieter  
(z. B. Fallauswahl)

Häufig **geringe strukturelle Verankerung**

**Modell benötigt Fürsprecher**

## Fallstricke der Kooperation

**Vorsicht!**

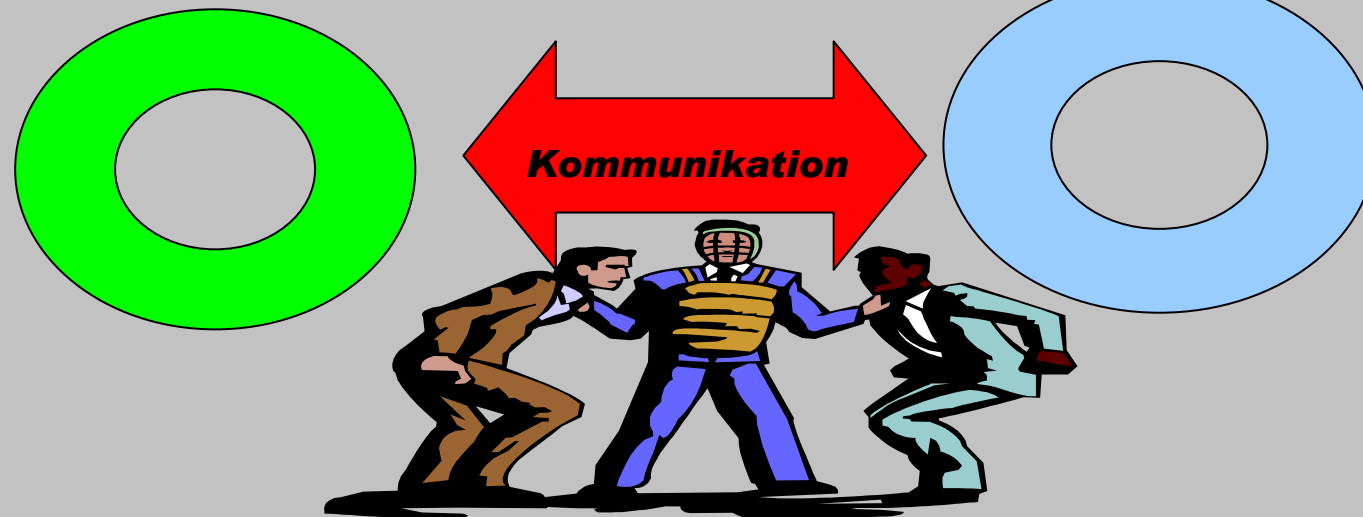


### ***Fallstricke in der Kooperation mit Wohnungsunternehmen***

#### **Sozialer Träger als Dienstleister**

- ➡ Leitbild, Thema „Wohnfähigkeit“
- ➡ Betriebswirtschaftliche Argumentation, Kosten/Nutzen
- ➡ Datenschutz
- ➡ übertriebene Erwartungen der Kooperationspartner

**Mittler zwischen Welten**  
**Mitarbeiter/-innen**  
an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft,  
Behörde und sozialem Träger



**Ansprechpartner für Kooperationspartner**

- Multiplikatoren im eigenen Team
- Transfer unterschiedlicher Ziele
- Grenzen der Kooperationspartner
- Prozess- / Ergebniskontrolle
- Verfahrensweisen entwickeln
- Wissenstransfer
- Transparenz der Strukturen / Hierarchien
- Fallauswahl



## Aufsuchende Hilfen



- Hohe Quote der Kontaktherstellung
- Lebensweltorientierung  
(Veränderung im Wohnumfeld)
- Individuelle Problemlagen besser erkennbar
- Erleichterung des Zuganges zum Hilfesystem
- Aufbau eines Vertrauensverhältnisses leichter möglich
- Stärkung der vorhandenen Ressourcen möglich

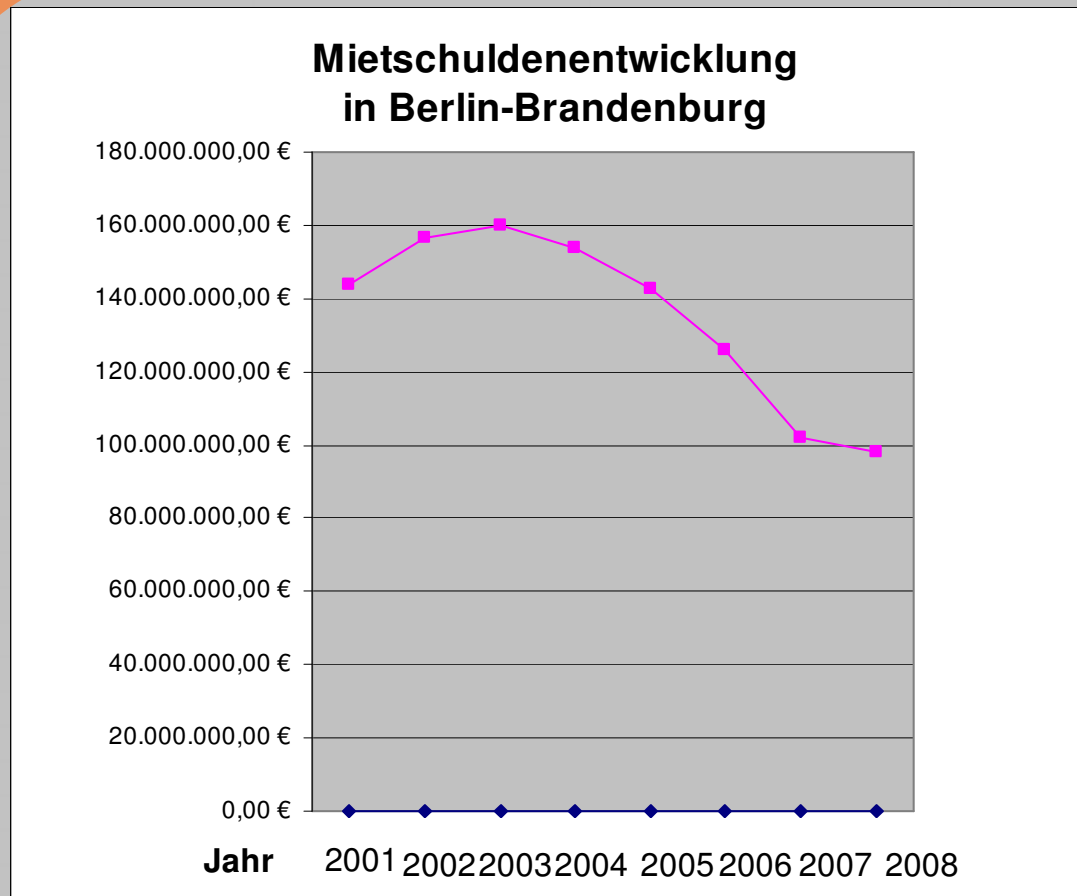
Hoher Zeitaufwand

evtl. „Kontrolle“  
Eindringen in Privatsphäre

Wahrung der professionellen Distanz

Gefahr der Immobilisierung

## Tabelle über Entwicklung der Mietschulden in Berlin Brandenburg 2001 – 2008



2001 = 143.600.000 €

2002 = 156.500.000 €

2003 = 160.200.000 €

2004 = 153.700.000 €

2005 = 142.400.000 €

2006 = 125.800.000 €

2007 = 102.000000 €

2008 = 98.000000 €

(Quelle: BBU 14.05.2009)

„**BBU-Vorstand L. Burkardt führt diese Entwicklung**

„**Ausbau der Beratungsangebote für Mietschuldner zurück.**“

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



**Robert Veltmann**