

Mietschuldenberatung – Dienstleistung am Kunden

Helmut Mencke
Leipzig, 10.11.11



GSW

- 1** Wer ist die GSW Immobilien AG?
- 2** Grundzüge der Kooperation mit Beratungsstellen
- 3** Die Intensität der Zusammenarbeit
- 4** Die Wirksamkeit und andere Erkenntnisse
- 5** Hindernisse bei Wohnungserhalt und Vermietung

Wer ist die GSW Immobilien AG?

- **Gegründet 1924 als „Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH**
- **Nach Zusammenschluss mit anderen Gesellschaften umbenannt in „Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft“**
- **Verkauf der GSW im Juni 2004 an ein Konsortium internationaler Fondsgesellschaften mit Whitehall (Goldmann&Sachs) und Cerberus**
- **Seit dem 15.04.2011 ist die GSW Immobilien AG ein börsennotiertes Unternehmen**
- **Seit dem 19.09.2011 Aufnahme in den M-Dax (die 50 folgenden Unternehmen nach den 30 größten börsennotierten Unternehmen im Dax)**
- **Über 50.000 WE in Berlin mit steigender Tendenz**

- **Unsere Partner von verschiedenen Trägern sind jeweils regional besonders gut etabliert.**
 - Gute Vernetzung mit JobCentern und Sozialämtern
 - Weiterführende Hilfen
- **Die GSW finanziert Personalstellen in den Beratungsstellen.**
- **Allen Kündigungen liegt ein „Gutschein“ für eine Beratung bei.**
 - Aufsuchende Beratung ist die Ausnahme
 - Die Kontaktquote liegt bei 33 %
- **Die Laufende Beratung setzt andere rechtliche Schritte aus.**
- **GSW und Beratungsstellen kommunizieren intensiv und fallbezogen.**

Intensität der Zusammenarbeit

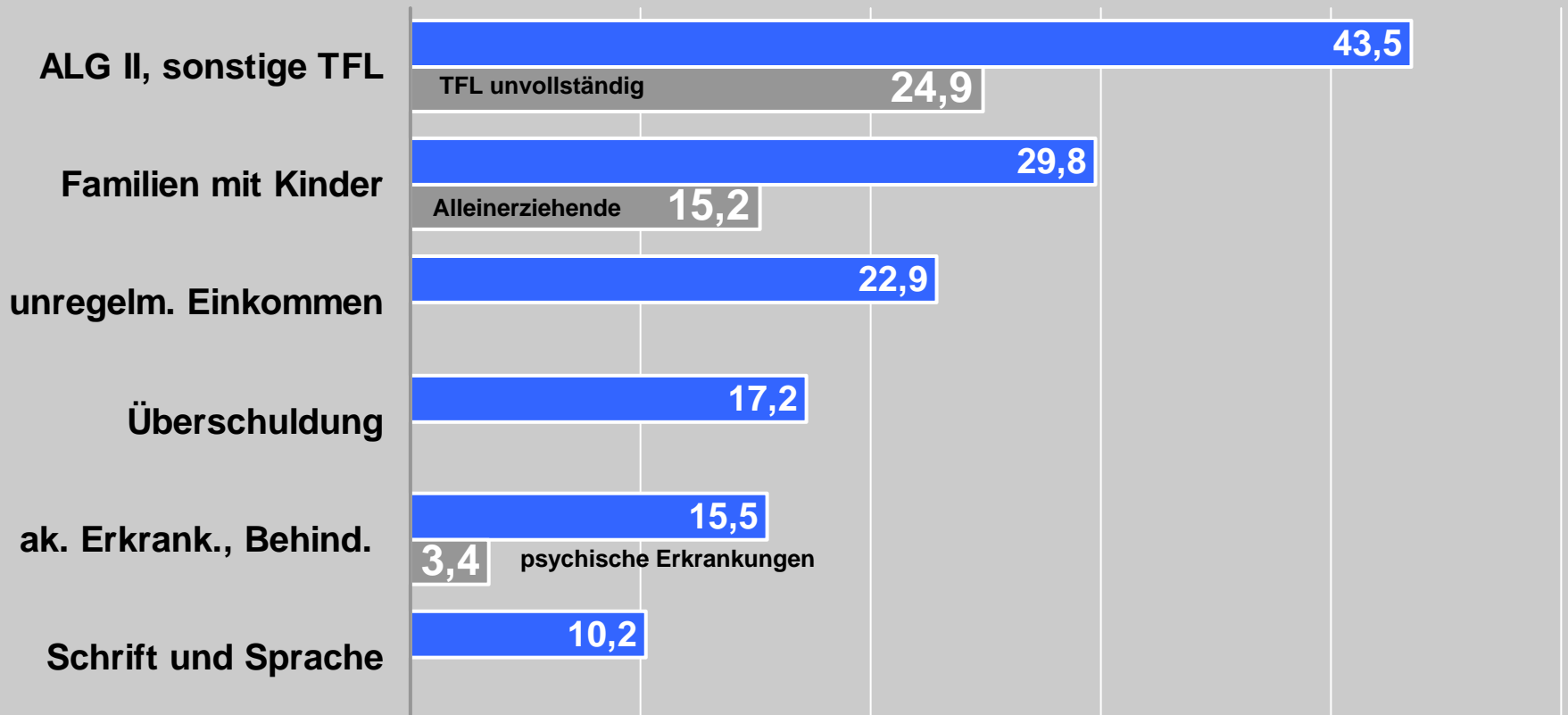
- **Die Beratungsstellen (BS) greifen online auf Mieterdaten zu**
 - Leseberechtigung für allgemeine Mietvertragsdaten und Mietenkonto
- **Die BS berichten mit Zustimmung der Mieter die individuellen Hintergründe und die Entwicklung an das FOMA (Forderungsmanagement)**
- **FOMA entscheidet über die Fortsetzung des Mietvertrages**
- **FOMA folgt i.d.R. bei Ratenvereinbarungen den Empfehlungen der BS**
- **BS unterstützen bei Anträgen nach § 22 SGB II / § 36 SGB XII**
- **Die Mitarbeiter des FOMA und der BS treffen sich einmal jährlich zu einem Workshop**
- **Sachstandsmeldung und Erfolgsauswertung über eine gemeinsame Datei (Excel)**

Die Wirksamkeit 2010

- **ca. 2.300 Kündigungen**
- **ca. 800 abgeschlossene Beratungen, davon**
 - ca. 35 % Ratenvereinbarungen
 - ca. 23 % kurzfristiger Ausgleich mit eigenen Mitteln
 - ca. 8 % Mietschuldenübernahmen
 - ca. 27 % Beratungsabbrüche
 - ca. 7 % sonstige Ergebnisse (Wohnungsaufgabe etc.)
- **ca. 735.000 Euro Forderungsabbau**

Soziale Hintergründe 2010

Prozentangaben aus ca. 800 Beratungen



Hindernisse bei Wohnungserhalt und Vermietung

- **Festsetzung der KdU**
 - Die Öffentlichkeit schaut auf „Zwangsumzüge“
 - Die Realität ist unspektakulär aber gefährlicher
- **Mietschulden in „unangemessenen“ Wohnungen**
 - Unangemessenheit entsteht schleichend und ist kein Luxusproblem
 - Hilfe wird verweigert, wenn sie am meisten benötigt wird
- **Unrealistische Anforderungen an Angemessenheit**
 - Befristete Mietverzichte sind keine Staffelmietverträge
 - Marktentwicklung bleibt unberücksichtigt
- **Angemessenheit muss nachhaltig geregelt werden**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GSW