



**Prävention:
“Vermeidung von Wohnungslosigkeit ist die beste Hilfe“**

**Wohnungen erhalten – Zugang zu Wohnraum
sichern in Kooperation mit
der Wohnungswirtschaft**

Präventionstagung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.
Nürnberg, 24.Mai 2011



Wohnraum erhalten

Der Erhalt von Wohnraum ist eine große Herausforderung einer Stadt!

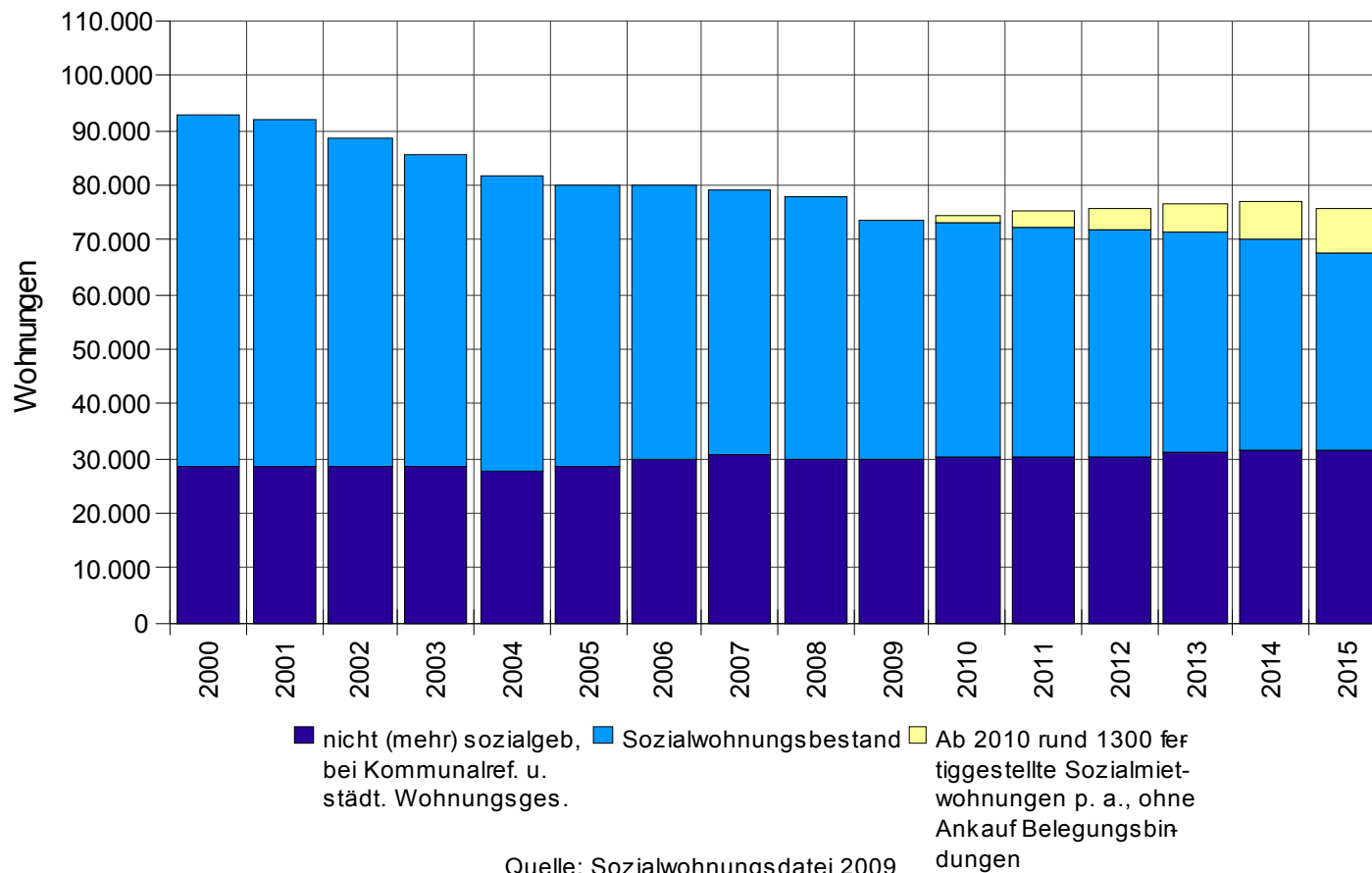
Mit dem Münchner Gesamtplan „Soziale Wohnraumversorgung - Wohnungslosenhilfe“ und den Handlungsprogrammen „Wohnen in München“ haben die Kommune München, Wohnungsbaugesellschaften und freie Träger dieser Stadt die Herausforderung mit großem Erfolg angenommen!

Sie gelingt nur in einem offenen vertrauensvollen Zusammenspiel von strategischer (politischer/ fachlicher) Zielsetzung, Planung und operativer Praxis.



Kommunales Wohnungsbauprogramm

Entwicklung Sozial- und Belegrechtwohnungsbestand und Neubau WIM III & IV





Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Best- Practice Beispiele

Kommunales Wohnungsbauprogramm (B und BR)

Vereinbarung zu Belegungsbindungen mit den städtischen Wohnbaugesellschaften (Direkt und 3er Auswahlvorschlag)

Rahmenkonzeption der sozialorientierten Hausverwaltung

Bewohnertreffs in Kooperation mit Wohnungswirtschaft



Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Kommunales Wohnungsbauprogramm KomPro B & BR

Teilprogramme des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms
Wohnen in München

Kommunales Wohnungsbauprogramm für Benachteiligte Haushalte
am Wohnungsmarkt - Teilprogramm B

Kommunales Wohnungsbauprogramm – Ankauf von
Belegungsrechte

Fachliche Programm- und Projektsteuerung erfolgt durch die Stadt,
die Umsetzung durch die Kooperationspartner der
Wohnungswirtschaft

Wohnen in München IV

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München



Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Kommunales Wohnungsbauprogramm B

Besonderheiten des Programms:

Kleinteilige Realisierung von Wohnhäusern

Zielgruppe aus dem Personenkreis der akut Wohnungslosen, Direktbelegung durch die Stadt in Abstimmung mit dem Verfügungsberechtigten

Handlungsbedarf gegeben -->
Einsatz der sozialorientierten Hausverwaltung



Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

KomPro BR – Ankauf von Belegungsrechten

Ziel: städtische Reserve neben Neubau mit Belegungsrechten und Mietpreisbindung bei 80.000 Wohnungen zu halten

Wie? Erwerb von Belegungsrechten für einzelne frei werdende Wohnungen in privaten Beständen oder Wohnanlagen, die aus der Bindung fallen

Fördersumme als zins- und leistungsfreies Darlehen, das zu Beginn der Vertragslaufzeit ausgezahlt wird. Nach Vertragserfüllung wird dieses in einen Zuschuss umgewandelt.

Der Förderbetrag ist abhängig von der Art der Einkommensgruppe, Art der Belegung und dem energetischen und bautechnischen Zustand der Wohnung



Rahmenkonzeption der sozialorientierten Hausverwaltung

Entwicklung und Anpassung der Rahmenkonzeption in Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften und freien Trägern

Prinzip der Verwaltung aus einer Hand, mit den Zielen:

Integration sozial benachteiligter Haushalte in das Wohnumfeld bzw. in den Stadtteil

Aufbau stabiler Hausgemeinschaften

Übernahme von Verantwortung durch Mieterinnen und Mieter für das Gelingen einer funktionierenden Hausgemeinschaft

Erhalt der Mietverhältnisse durch präventive Zusammenarbeit



Rahmenkonzeption der sozialorientierten Hausverwaltung

Kooperationspartner

Alle Fachlichkeiten des zuständigen Sozialbürgerhauses
(Bezirkssozialarbeit, FaSt, SGB II und SGB XII
Sachbearbeitung, usw.)

● Fachdienst Integrationsunterstützung Wohnen (SIW)

● Fachdienst Intensivbetreuung Wohnen (IW)

● Sonstige soziale Dienste im Sozialraum (Netzwerk, bei Bedarf)

●

●



Rahmenkonzeption der sozialorientierten Hausverwaltung

Zielvereinbarungen und Zuschuss

Jährliches Festschreiben von Zielvereinbarungen nach Bedarf und Haus in Zusammenarbeit mit Träger

Gemeinsames Zielecontrolling am Ende des Jahres und Fortschreibung für das Folgejahr

Generelle Laufzeit der sozialorientierten Hausverwaltung:
3 – 5 Jahre

Zuschuss im Rahmen der doppelten Verwaltungspauschale in Höhe von jährlich 250 Euro je Wohneinheit

Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Quartierbezogenen Bewohnerarbeit

Bewohneraktivierung

Bewohnerbeteiligung

Förderung von Selbstorganisation

Verbesserung der Lebensbedingungen

Information

Sozialpädagogische Fachkräfte vor Ort

Konfliktmanagement

Vernetzung

Öffentlichkeitsarbeit





Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Nachbarschaftstreffs – Kooperation mit den Trägern

Alle Nachbarschaftstreffs werden von externen Trägern geführt

Gemäß Konzeption 3 Jahre (bei Beidarf auch länger)
Anschubphase mit sozialpädagogischen Fachkräften

im Anschluss, wenn möglich, Übernahme durch aktive Bürgerinnen und Bürger mit Unterstützung durch Raummanagement

Steuerung durch kooperativ erarbeitete jährliche Zielvereinbarungen

Nutzung der Vor-Ort-Kenntnisse der Träger



Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Nachbarschaftstreffs – Kooperation mit den Trägern

100% Finanzierung der Leistungen der Träger durch die Stadt

Bereitstellung der Räume durch die Wohnbaugesellschaften

Anschlussprojekte für die Träger in neuen Nachbarschaftstreffs, um langfristige Beschäftigung für Personal zu ermöglichen (nach Möglichkeit)

Breite Trägerlandschaft (14 Träger in 34 Treffs)



Mietobergrenzen in München

Festlegung erfolgt in gemeinsamer Abstimmung (Amt für soziale Sicherung und Amt für Wohnen und Migration/Sozialreferat sowie Jobcenter)

Mietobergrenzen müssen immer vom Stadtrat beschlossen werden

Dilemma:

Erhöhung der Mietobergrenzen zieht häufig die Erhöhung der freifinanzierten Mieten nach sich, Vermieterinnen und Vermieter verlangen in der Regel die Miete der Mietobergrenzen

Bei zu niedrigen Mietobergrenzen haben SGB II und SGB XII Empfänger kaum Chancen auf eine Wohnung



Projekte Energiekostenberatung in München

Finanzierung erfolgt durch Stadtwerke München und Sozialreferat / Amt für soziale Sicherung

Frühwarnsystem zur Vermeidung von Stromsperrern
(Kooperationsvereinbarung zwischen Stadtwerke München, Sozialreferat und Wohlfahrtsverbänden)

Sozialpädagogisch begleitete Energieberatung von Haushalten mit Energieschulden

(Sozialreferat, Umsetzung erfolgt mit einem freien Träger)

Energieberatung für Haushalte mit geringem Einkommen

(Projekt der Stadtwerke München in Kooperation mit allen Sozialbürgerhäusern und mit Wohlfahrtsverbänden)



Gesamtkonzept **“Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen”**

Stadtweite Umsetzung (in allen 13 Sozialbürgerhäusern)

Erprobungsphase vom 1.1.08 – 31.12.2012 (4 Jahre)

Prozesshafte Evaluation ermöglicht Änderungen
der Arbeitsweisen in der Erprobungsphase

Zwischenbericht sowie Handlungsempfehlungen der
wissenschaftlichen Begleituntersuchung aus 2009

Finanzierungen über Stadtratsbeschlüsse mit dem Nachweis
der Einsparungen im akuten Wohnungslosenbereich

Haushaltsbezogene Online-Statistik ermöglicht Zusammen-
fassung relevanter Daten der beteiligten Fachdienste



Mietverhältnisse erhalten

Ziele des Gesamtkonzepts

Erhaltung und nachhaltige Sicherung bedrohter Mietverhältnisse

Vermeidung von Räumungsklagen/-urteilen und
Zwangsräumungen

Kostenreduktion für die Unterbringung Wohnungsloser

Erfolge des Gesamtkonzepts / Auswertung Jahr 2009

Steigerung des Erreichungsgrad der HH auf ca. 90%

Die Zielzahl der Wohnungserhalte für 2009 wurde
leicht überschritten (3 500 > 3 517)



Mietverhältnisse erhalten

Kosten-Nutzen Analyse für das Jahr 2009

- > Kostenersparnis durch Reduzierung der Unterbringung von akut Wohnungslosen
- > Vergleich der Daten aus 2008 (vor der Umsetzung des Gesamtkonzepts) mit den Daten aus 2009
- > nach Zwischenbericht der wissenschaftlichen Begleituntersuchung errechnet sich in 2009 eine Kostenersparnis von 3,2 Mio €.
- > Die Kostenersparnis ergibt sich aus einer Hochrechnung einer direkten und indirekten Reduktion von Unterbringungen in Einrichtungen der akuten Wohnungslosenhilfe.



Mietverhältnisse erhalten

Beteiligte Fachdienste

Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)

Verwaltungsfachkräfte, Stadt

Aufsuchende Sozialarbeit (ASA)

sozialpädagogische Fachkräfte, freie Träger und Stadt

Sozialpädagogischer Fachdienst Intensivbetreuung Wohnen (IW)

sozialpädagogische Fachkräfte, Stadt

FitFinanztraining (Fit)

Ökotrophologinnen, freier Träger

Schuldner- und Insolvenzberatung (SIB)

sozialpädagogische Fachkräfte, Stadt



Mietverhältnisse erhalten

Integriertes Handlungskonzept / Aufgabenbereiche

FaSt: Verwaltungsaufgaben, z.B. erste Kontaktherstellung zu den MieterInnen, Prüfung der Voraussetzungen, Verhandlungen mit den VermieterInnen, Mietschuldenübernahmen, usw.

ASA: Kontaktherstellung zu den Haushalten, die sich nicht auf Anschreiben bei der FaSt gemeldet haben

ASA: Kontaktherstellung und Begleitung bei Zwangsräumungen

ASA und IW: Präventive Nachsorgeberatung

Fit: Haushaltsbudgetberatung (auch aufsuchend tätig)

SIB: Schuldner- und Insolvenzberatung