



Projektdaten

- Aufgabenstellung: Aufbau von strukturierten Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft zur Vermeidung von Wohnungsverlusten und zur Versorgung von Wohnungsnotfällen mit Wohnraum
- Projektträger: Stadt.mission.mensch gem. GmbH
- Standort: Kiel
- Projektstart: Mai 2016
- Konzeptentwicklung und Erprobung: Mai 2016 – April 2017
im Auftrag des Innenministeriums SH, Abt. Bauen und Wohnen

- Umsetzung (2. Projektphase): Mai 2017 – April 2020
- Anfangsbudget: 104.000 €
- Finanzierung: Mittel der Fernsehlotterie (80%) und Eigenmittel (20%)

Rahmenbedingungen

Arbeitsschwerpunkte der stadt.mission.mensch gGmbH

Ca. 300 Mitarbeitende

Wohnungslosenhilfe

- Beratungsstellen für Männer und Frauen
- Tagestreff und Kontaktladen
- Obdachlosenunterkunft
- Ambulanter Betreuungsdienst
- Stationäre Wohngruppen
- Flüchtlingshilfe

Beschäftigungs- und Stadtteilprojekte

- Sozialkirche Gaarden
- Sport- und Begegnungspark Gaarden
- Sozialkaufhaus
- Gemeinnützige Arbeit statt Strafe

Suchtkrankenhilfe

- Beratungsstelle
- Ambulanter Betreuungsdienst
- Stationäre Wohnappartements
- Medizinische Rehabilitation (SGB VI)

Psychiatrische Hilfen

- Ambulanter Betreuungsdienst
- Stationäre Wohnappartements

Altenhilfe

- Stationäre Altenpflege

Rahmenbedingungen

Aktuelle Situation der Wohnungsnotfälle in Kiel

Zahlen:

- In Kiel (250.000 Einwohner) sind derzeit ca. 570 alleinstehende Menschen nach der Definition der deutschen Städtetages wohnungslos.
 - 20% davon sind Frauen,
 - 23% zählen zu den Jungerwachsenen, allerdings mit einem deutlich höheren Anteil bei den Frauen (36 %).
- Die Anzahl hat sich in den letzten 5 Jahren um 80% erhöht.
- Ca. 72% der Menschen gelten 2017 als ortsansässig. Ca. 10% der Menschen sind anspruchsberechtigte Asylbewerber (zurzeit rückläufig).

Rahmenbedingungen

Aktuelle Situation der Wohnungsnotfälle in Kiel

- Parallel hat sich die Zahl der Menschen, die eine kurzfristige Hotelunterbringung benötigen, in Kiel fast verfünffacht. Während 2012 zusätzlich zu den 76 vorgehalten regulären Unterbringungsplätzen durchschnittlich 26 Menschen in Hotels versorgt werden mussten, waren es 2017 im Schnitt schon 160 Menschen, die diese Hilfe benötigten, was bei geschätzten Kosten von ca. 35 € / Tag derzeit mehr als 2 Mio. € ausmacht.

Prognose:

- Das Bevölkerungswachstum (10% Steigerung bis 2030) wird auch in Zukunft höher sein, als der Anstieg neuer und vor allem preisgünstiger Wohnungen in der Stadt.
- Ohne qualitativ neuen Kooperationsformen mit der Wohnungswirtschaft, der die Wettbewerbsnachteile wohnungsloser Haushalte mindert, werden die Zahlen weiter steigen. Benachteiligte Gruppen werden weiter aus dem Markt gedrängt.

Rahmenbedingungen

Organisation der Wohnungsnotfallhilfen:

Mehrpersonenhaushalte

- **Zuständigkeit Landeshauptstadt Kiel**

Aufgaben:

- Wirtschaftliche Grundsicherung
- Ordnungsrechtliche Unterbringung
- Beratung und weitergehende Hilfen
- Wiedereingliederung in den Wohnungsmarkt

Einpersonenhaushalte

- **Zuständigkeit Stadtmission**
(per Zuwendungsvertrag mit der LH Kiel)

Aufgaben:

- Wirtschaftliche Grundsicherung
- Ordnungsrechtliche Unterbringung
- Beratung und weitergehende Hilfen
- Wiedereingliederung in den Wohnungsmarkt

Rahmenbedingungen

Organisation der präventive Wohnungsnotfallhilfen

- Zuständigkeit Landeshauptstadt Kiel

- Institutionelle Hilfen stehen ab einer fristlosen Kündigung durch Mietrückstände zur Verfügung:

„Vorrangiges Ziel ist die Verhinderung eines Wohnungsverlustes. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen wird die Abteilung für Wohnungs- u. Unterkunftssicherung vom Amtsgericht über Räumungsklagen wegen Mietschulden informiert. Darüber hinaus gibt es eine enge Zusammenarbeit mit vielen Vermietern, die frühzeitig über ausgesprochene fristlose Kündigungen informieren.“

- Im Vorfeld sich anbahnender Kündigungen gibt es keine verbindlichen Unterstützungen.

Rahmenbedingungen

Der Kieler Wohnungsmarkt:

- Anzahl der Haushalte in Kiel: ca. 136.000
davon Studenten: ca. 34.000
- Anzahl der Wohnungen in Kiel: ca. 142.000
- 38,2 % der Wohnungen sind im Besitz privater Eigentümer
- Leerstandsquoten: Schleswig-Holstein: 2,7 %
Kiel: 3,7 % = ca. 5.200 Wohnungen

Quelle: Haus und Grund Kiel

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

1. Aufbau von Kooperationsstrukturen mit der Wohnungswirtschaft

Ziel der Kooperationen ist es, verbindliche Vereinbarungen zu treffen, die Wohnungsverluste verhindern und wohnungslose Menschen wieder mit Wohnraum versorgen.

Kernpunkte der Vereinbarung sind:

- Die frühzeitige Meldung von sich anbahnenden kündigungsrelevanten Mietproblemen durch die Wohnungsverwaltungen an die Wohnkontaktstelle.
- Die Feststellung der Problemlage binnen einer Woche und die Abstimmung bzw. Einleitung von geeigneten Hilfen durch die Wohnkontaktstelle.
- Die Vermittlung von geeigneten Wohnungen durch die Wohnungsverwaltungen.
- Die Belegung der Wohnung durch die Wohnkontaktstelle und die Begleitung des neuen Mietverhältnisses bis zu seiner Stabilisierung.

Für die präventiven Leistungen wurde ein Modul vereinbart und Verfahrensabläufe mit den Verwaltungen abgestimmt. Diese Clearingleistungen werden mit einem Kostensatz von 60 € pro Stunde bis zu max. drei Stunden abgerechnet. Weitere Leistungen müssen gesondert vereinbart werden.

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

1. Aufbau von Kooperationsstrukturen mit der Wohnungswirtschaft

Beispiel Haus und Grund Kiel:

„ § 1 Ziele

Die Kooperationspartner verfolgen dabei das Ziel, im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit sowohl wohnungslosen Menschen einschließlich asylberechtigter Menschen mit dem Lebensmittelpunkt in Kiel einen besseren Zugang zu Wohnraum zu verschaffen und weitere Wohnungsverluste aufgrund von Mietproblemen soweit wie möglich zu vermeiden. Dazu können Vermieter und Mieter aus dem Mitglieds- und Kundenkreis von Haus & Grund auf Beratungs- und Unterstützungsleistungen zugreifen, die darauf angelegt sind, neue und laufende Mietverhältnisse zu stabilisieren.....

§ 2 Aufgabenbereiche und Zusammenarbeit

Die Kooperation bezieht sich

1. auf die Lösung von Problemen bei laufenden Mietverhältnissen sowie
2. auf die Vermietung von freien Wohnung an in der Regel alleinstehenden wohnungslosen Menschen mit persönlichen Vermittlungshemmnissen.....“

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

2. Möglichkeiten und Potentiale einer frühzeitiger Prävention (bisherige Praxiserfahrungen)

- Je früher die Intervention bei aufkommenden Mietproblemen erfolgt, desto höher sind die Erfolgsaussichten und desto geringer ist der Aufwand. Kündigungsrelevante Gründe wie Mietschulden, Verwahrlosungen oder Nachbarschaftskonflikte sind dabei häufig nur das Endergebnis einer sich eskalierenden Vorgeschichte.
- Die Intervention sollte, wenn irgend möglich, aufsuchend in der Wohnung der betroffenen Person erfolgen. Das hat den Vorteil, dass die konkreten Lebensbedingungen und das direkte Wohnumfeld gesehen wird.
- Die Kooperation zwischen Vermieter und Wohnkontaktstelle und deren Zweck muss gegenüber dem Mieter von Beginn an transparent und verständlich erläutert werden (Datenschutz).
- Während der Intervention sollten weitere Reaktionen des Vermieters unterbleiben oder nur in abgestimmter Form geschehen. Die unterstützende Rolle der Wohnkontaktstelle muss erkennbar sein.

In der Erprobungsphase konnten bei 75% der Fälle auf diese Weise Kündigungen abgewendet werden.

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

2. Möglichkeiten und Potentiale einer frühzeitiger Prävention

Clearing

1. Vermieter:
 - Zeitnahe Information über ein bestehendes Mietproblem an die Beratungsstelle
 - Beauftragung

2. Wohnkontaktstelle:
 - Kontaktaufnahme und Hausbesuch durch die Beratungsstelle (binnen 1 Woche)
 - Problemanalyse
 - Abstimmung von Lösungsmöglichkeiten mit der Mieterin

3. Wohnkontaktstelle / Vermieter:
 - Abstimmung der Lösungen mit Verwaltung / Vermieter
 - Beendigung des Kündigungsverfahrens
 - Zeitlichen Rahmen für die Zielerreichung festlegen

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

2. Möglichkeiten und Potentiale einer frühzeitiger Prävention

Umsetzung

4. Wohnkontaktstelle / Mieterin
 - Information der Mieterin
 - Verabredungen zur Problemlösung
 - ggf. Einbindung eines ambulanten Fachdienstes
5. Wohnkontaktstelle / Fachdienst
 - Umsetzung der abgestimmten Lösungen
6. Wohnkontaktstelle / Fachdienst
 - Abschluss und Nachhaltigkeitsüberprüfung (bis max. 6 Monate)

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

3. Anforderungen und Potentiale der Wohnungsvermittlung von schwer vermittelbaren Mietergruppen

- **Begleitung in das Mietverhältnis:**
Die Zuständigkeit der institutionellen Wohnungslosenhilfe endet zurzeit mit dem Einzug in eine neue Wohnung. Für eine Eingliederung von wohnungslosen Menschen in den Wohnungsmarkt müssen sich Vermieter aber sicher sein, dass das neue Mietverhältnis bis zur Stabilisierung begleitet wird. Mit der Wohnkontaktstelle steht ein Ansprechpartner zur Verfügung, der dies gewährleistet und über ein Netzwerk verfügt, das bei Bedarf unterstützende Leistungen organisiert (z.B. ambulante soziale Betreuung, Schuldnerberatung, Suchthilfen, Tagedstruktur, etc.). Sie funktioniert damit als Bindeglied zwischen Wohnungsanbietern und schwer vermittelbaren Mietergruppen und koordiniert die nötigen Hilfen.
- **Anmietung durch die Wohnkontaktstelle:**
Um zusätzlich Wohnungsanbieter zu gewinnen, denen das Risiko trotz einer begleitenden Unterstützung zu hoch ist, steht die Wohnkontaktstelle als Zwischenmieter zur Verfügung. Insbesondere eine negative Schufa-Auskunft führt in aller Regel heute bereits im Vorfeld zu einer Ausgrenzung wohnungsloser Bewerber/innen, der mit diesem Instrument entgegengewirkt werden kann.

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

3. Anforderungen und Potentiale der Wohnungsvermittlung von schwer vermittelbaren Mietergruppen

- Partner für beide Seiten:
Im Gegensatz zu den rein auf die persönlichen Hilfen ausgerichteten Betreuungsleistungen muss die Wohnkontaktstelle unparteilicher Partner für beide Seiten, Vermieter wie Mieter, sein. Im Mittelpunkt ihrer Aufgaben stehen die Sicherung des bestehenden oder neuen Mietverhältnisses und die Interessen des Wohnumfeldes. Ihre Funktion ist intermediär.
- In der Erprobungsphase konnten so in relativ kurzer Zeit 30 Mietverhältnisse geschaffen werden:
 - Die Dauer der Wohnungslosigkeit lag bei 21 Personen über ein Jahr, 10 Personen davon waren länger als drei Jahre ohne eigene Wohnung.
 - Bei 26 der 35 neuen Mietverhältnisse musste die Stadtmission zunächst als Zwischenmieter eintreten, weil den Eigentümern der Wohnungen das Risiko zunächst zu hoch erschien. In diesen Fällen sind die Mietverträge so gestaltet, dass nach einem bis zwei Jahren ein direktes Mietverhältnis angestrebt wird, wenn es in diesem Zeitraum konfliktfrei verläuft.

Ansätze und Aufgaben der Wohn.Kontakt.Stelle

4. Ressourcensicherung und Planungsmitwirkung

- Sicherung von sozialverträglichen Kontingenten für die genannte Zielgruppe im öffentlich geförderten Wohnungsneubau durch Absprachen mit der LH Kiel und der Wohnungsbauförderung des Landes.
- Planungsberatung von Investoren.

5. Strukturelle Einbindung und Nachhaltigkeit

- Finanzielle Umsteuerung und Ressourcenverlagerung aus der Wohnungslosenhilfe in die Prävention und die Unterstützung im Wohnraum (housing first).
- Einbindung der öffentlichen Finanzierungen in die Umsteuerung.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!