

Bundestagung 2019 der BAG
Wohnungslosenhilfe e. V.
Berlin

Ulrich Magdeburg
Sozialreferent der Behrens-Stiftung
Geschäftsführer der Neue Wohnung gGmbH

Dauerhafte Versorgung von Obdachlosen mit Neubauwohnungen

Agenda:

- Vorstellung Neue Wohnung gGmbH & Behrens-Stiftung
- Versorgung von Obdachlosen mit Wohnungen
 1. Modellvorhaben Hamburg-Altona
 2. Das Modellvorhaben und seine Auswirkungen
 3. Modell 1 „Abbau der Öffentlichen Unterbringung“
 4. Modell 2 „Wohnungsneubau durch Private Investoren“

Neue Wohnung


gemeinnützige Wohnungslosenhilfe seit 1996

- Notunterbringung: 55 Plätze
 - Altona: 18 Plätze nur für Männer
 - Barmbek: 18 Plätze für Männer/Frauen
 - Wartenau: 19 Plätze Männer/Frauen
 - Nachgehende Wohnbegleitung: 21 Plätze
 - (ausschließlich Klienten der Stufe 2 Hamburger Fachstellenmodell)

Besonderheit der Neuen Wohnung

- Kleine überschaubare Projektgrößen
 - Einzelunterbringung
 - Wohnähnliche Ausstattung der Unterbringungsräume
 - niedrighschwelliger Zugang
 - Belegungsrecht der Neuen Wohnung
 - Beratung: niedrighschwellig ambulant, freiwillig
 - Unterbringung nicht an Beratungspflicht gekoppelt
 - Personalschlüssel Sozialarbeit 1:20
- Privatsphäre und Gemeinschaft





Behrens-Stiftung

- Sozialer Investor
- Vereint langjährige Erfahrungen und Kompetenzen aus Wohnungsbau und sozialer Arbeit
- Aufgabe: Wohnungen für Menschen bauen, die besonderer Unterstützung bedürfen und nur geringe Chancen auf ein normales Mietverhältnis haben
- Neue Wohnung gGmbH ist eine Tochtergesellschaft der Behrens-Stiftung

1. Modellvorhaben Hamburg–Altona

„Dauerhafte Versorgung von Wohnungslosen mit
Neubauwohnungen im Niedrigenergiestandard“

Erfahrungsbericht

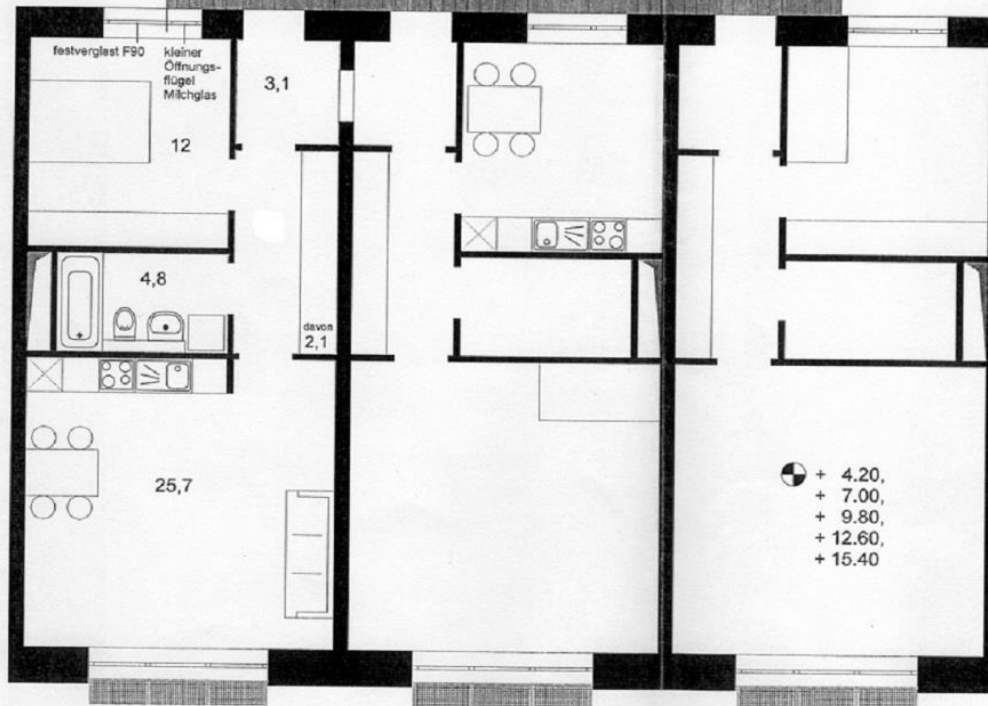




Wohnprojekt
Stresemannstr. 171

Regel-Obergeschoss (1.-5. OG)

51,6m²-3%=
50m²











Einschätzung des Risikos eines Wohnungsverlustes



Bewohnerinnen und Bewohner	Länge der Wohnungslosigkeit insgesamt	Letzter Aufenthalt vor Bezug der Wohnung	Einstufung nach dem Kooperationsmodell	Risikoeinschätzung bei Wohnungsbezug *
1.	> 20 Jahre	7 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	hoch
2.	viele Jahre	5 J. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	hoch
3.	10 Jahre	2 J. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	hoch
4.	4 Jahre	1,5 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	hoch
5.	10 Jahre **	4 J. Containerdorf A.	Stufe 3	hoch
6.	2,5 Jahre	1,5 J. Containerdorf A	Stufe 3	hoch
7.	> 20 Jahre	5 J. Wohnprojekt W (zwischen durch JVA)	keine Einstufung	mittel
8.	30 Jahre mit Unterbrechungen	2 J. Containerdorf A.	keine Einstufung	mittel
9.	10 Jahre	4 M. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	mittel
10.	25 Jahre	4 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	gering
11.	> 25 Jahre	3 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	gering
12.	> 10 Jahre	2 J. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	gering
13.	7 Jahre	5 J. prekäre U.	keine Einstufung	gering
14.	4 Jahre	4 J. Containerdorf A.	keine Einstufung	gering
15.	3 Jahre	2 J. Containerdorf B.	Stufe 2	gering
16.	8 Jahre	3 J. Containerdorf A.	Stufe 2	gering

Demografie der 16 Mieterinnen und Mieter

- Alter: zwischen 32 und 70 Jahre (10 Personen über 50 Jahre)
- Geschlecht: 5 Frauen und 11 Männer
- 6 der 12 Befragten befinden sich in einer Partnerschaft (2 wohnen mit Partnerin/Partner im Haus)
- Mehrjährige Wohnungs- und/oder Obdachlosigkeit, Aufenthalte in Unterkünften und Containern
- Einige sind bzw. waren erwerbstätig. Zum Ende 2014 bezogen jedoch alle (aufstockende) ALG II Leistungen bzw. Grundsicherung

Ergebnisse der 2 1/2 jährigen Begleitforschung (2016)

- Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht
- Notwendigkeit von Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe in der Umzugs- und ersten Wohnphase nachgewiesen
- Wohnanlage im Wohnumfeld der Nachbarschaft gut integriert

Ergebnisse der 2 1/2 jährigen Begleitforschung (2016)

- Anbindung an Einrichtungen und Angebote im Stadtteil gelang nur vereinzelt
- Versorgung mit externen sozialen und hauswirtschaftlichen Dienstleistungen musste laufend überprüft und neu koordiniert werden
- Vereinzelte Krisen bis zu akuten Interventionsbedarfen

Endbericht der Begleitforschung zum Modellvorhaben Hamburg-Altona (01/2016)

Gesellschaft für innovative Sozialforschung und
Sozialplanung e.V., Bremen (GISS)

Prof. Dr. Busch-Geertsema

Dr. Ekke-Ulf Ruhstrat

<https://www.neuewhg.de/publikationen/>

Situation heute (2019)

- Anbindung an soziale und hauswirtschaftliche Dienstleistungen deutlich stabiler als in der Evaluationsphase 2013-2016
- Wohnungen wurden nicht „kaputt gewohnt“
- Stabile Mietverhältnisse
Wohnungswechsel seit 2013:
 - 1 Umzug, 2 Sterbefälle, 3 Umzüge in Pflegeeinrichtung

Situation heute (2019)

- Zeitlicher Umfang der Sozialarbeit
 - 2013/14 3 Tage/wöchentlich Beratung/Doku
 - 2015/16 1 Tag/wöchentlich Beratung/Doku
 - 2017 0,25 Tage/wöchentlich
Beratung/Intervention
- Soziale Hausverwaltung
- Hausmeister mit angelernter Sozialkompetenz

Bedingungen für eine Replizierbarkeit

- Öffentlich finanzierte wohnbegleitende Sozialarbeit
- Soziale Hausverwaltung
- Kommunale Grundstücksvergabe an soziale Bauträger

2. Das Modellvorhaben Hamburg-Altona und seine Auswirkungen

Blick auf die Lage in Hamburg

Obdach- und Wohnungslosenuntersuchung 2018 für Hamburg*

Angetroffene Obdachlose

2009 = 1.029 Personen

2018 = 1.910 Personen

Steigerung 85,6 %

*GOE, Gesellschaft für Organisation und Entscheidung, Bielefeld

Blick auf die Lage in Hamburg

Bewertung aus Sicht der Verbände der Freien Wohlfahrtspflege

Anstieg der Wohnungslosigkeit (03/2019)*

2009 = 2.924 Personen

2018 = 5.500 Personen

Steigerung 88 %

* Personen, die in den Unterkünften von fördern & wohnen untergebracht sind und in Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege

Blick auf die Lage in Hamburg

Wege in die Obdachlosigkeit:

- Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung = 25,6 %
- Mitwohnmöglichkeit aufgegeben oder verloren = 23,2 %
- Anteile seit 2009 unverändert

Inhaltliche Auslöser für den Wohnungsverlust:

- Streit/Konflikte mit Partner/Familienangehörige/Mitbewohner
- Trennung/Scheidung

Projektentwicklung

Aus dem Wohnprojekt Hamburg-Altona wurden 2 neue Modellvorhaben entwickelt:

Modell 1:

Abbau der Öffentlichen Unterbringung

Modell 2:

Wohnungsneubau für Obdachlose durch private Investoren

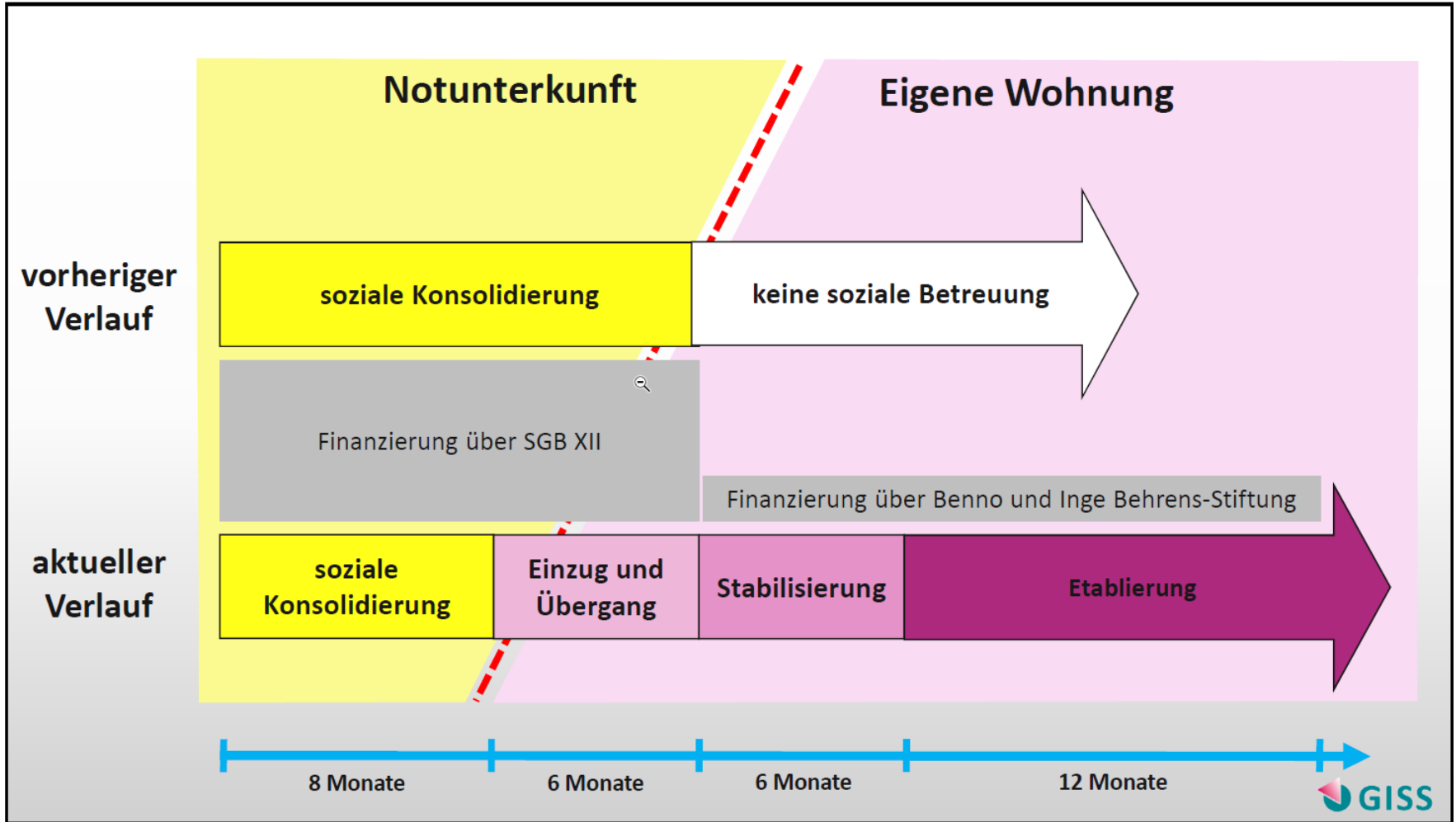
3. „Modell 1 – Abbau der Öffentlichen Unterbringung“

Modell 1:

Abbau der Öffentlichen Unterbringung

- Versorgung der Obdachlosen mit Wohnraum nicht allein durch den Neubau von Wohnungen erreichbar
- Wohnungsbestand spielt weiterhin wesentliche Rolle
- Kern des Modellvorhabens:
 - planbarer Zugang zu Wohnungen im Bestand

Modell 1



Zielsetzung Modell 1

- schnellerer Zugang zu Wohnraum
- nachhaltige Wohnungssicherung
- soziale Integration ehemals wohnungsloser Menschen
- Entlastung des Hilfesystems durch einen zeitlich und inhaltlich neu strukturierten Hilfeprozess

Vorgehen Modell 1

Abgestimmtes Vorgehen in Bezug auf

- *Vorbereitungszeit* der Menschen in Notunterkünften
- *Zeitpunkt der Zurverfügungstellung* von Wohnraum durch die SAGA
- Phase der *Wohnbegleitung* durch die Neue Wohnung gGmbH

Aktueller Stand Modell 1

- BASFI, SAGA, Fachstellen f. Wohnungsnotfälle unterstützen das Modell
- Mittel § 67 SGB XII werden für die Wohnbegleitung nach Hilfeplan bewilligt
- SAGA stellt seit 04/2017 zeitnah zum Ende des Hilfeprozesses Wohnungen bereit
- Projektbegleitender Beirat
- Wissenschaftliche Begleitung durch GISS
- Vorstellung der Ergebnisse in 04/2020

4. „Modell 2 – Wohnungsneubau durch Private Investoren“

Modell 2: Wohnungsneubau

- Wohnungsneubau für wohnungslose Menschen
- Gemeinsam mit der Behrens-Stiftung oder durch andere Investoren, Stiftungen, ethische Kapitalanleger
- Nach einem Masterplan, der von uns entwickelt wurde (Grundstücksakquise, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Finanzierung, Vergabe Bauaufträge, Baubegleitung, schlüsselfertige Übergabe, Soziale Arbeit, Wohnungsvergabe und Wohnbegleitung)

Aktueller Stand Modell 2

- Behrens-Stiftung baut 24 Wohnungen im eigenen Namen und als Bauträger für einen Privaten Investor
- BASFI und Investitions- und Förderbank Hamburg unterstützen und fördern das Modell auf der Grundlage eines anerkannten Konzeptes
- Belegungsbindung wird auf die Behrens-Stiftung übertragen
 - Für die eigenen Wohnungen und für die Wohnungen des Privaten Investors

Die Ergebnisse von Modell 1 und 2 können wir zur nächsten Tagung präsentieren.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit