

**VI. Präventionstagung der Bundesarbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe e. V. am 29.06.2012**

**Prävention und Wohnungssicherung in
Zeiten knappen Wohnraums und
steigender Mieten – die Möglichkeiten
der Kommune**

Michael Held

Prävention in Freiburg – knapper Wohnraum, fehlender Wohnraum für bestimmte Bedarfsgruppen

- ❖ Individuelle Wohnungssicherung
 - Wohnungssicherung der Stadt Freiburg i. Br. beim Amt für Wohnraumversorgung
- ❖ Generelle Wohnungssicherung
 - Projekt: Alte Schule Haslach
 - Pilotprojekt: Dezentrale Wohnversorgung mit sozialer Begleitung

Sachgebiet Prävention / Wohnungssicherung der Abteilung III, Soziale Dienste

Ziele: Erhalt des Mietverhältnisses

Ausstattung: 5 Sozialarbeiter/innen; eine Verwaltungsfachkraft

Abmahnung

Kündigung

Klage

Räumungsklage

Zwangsräumung

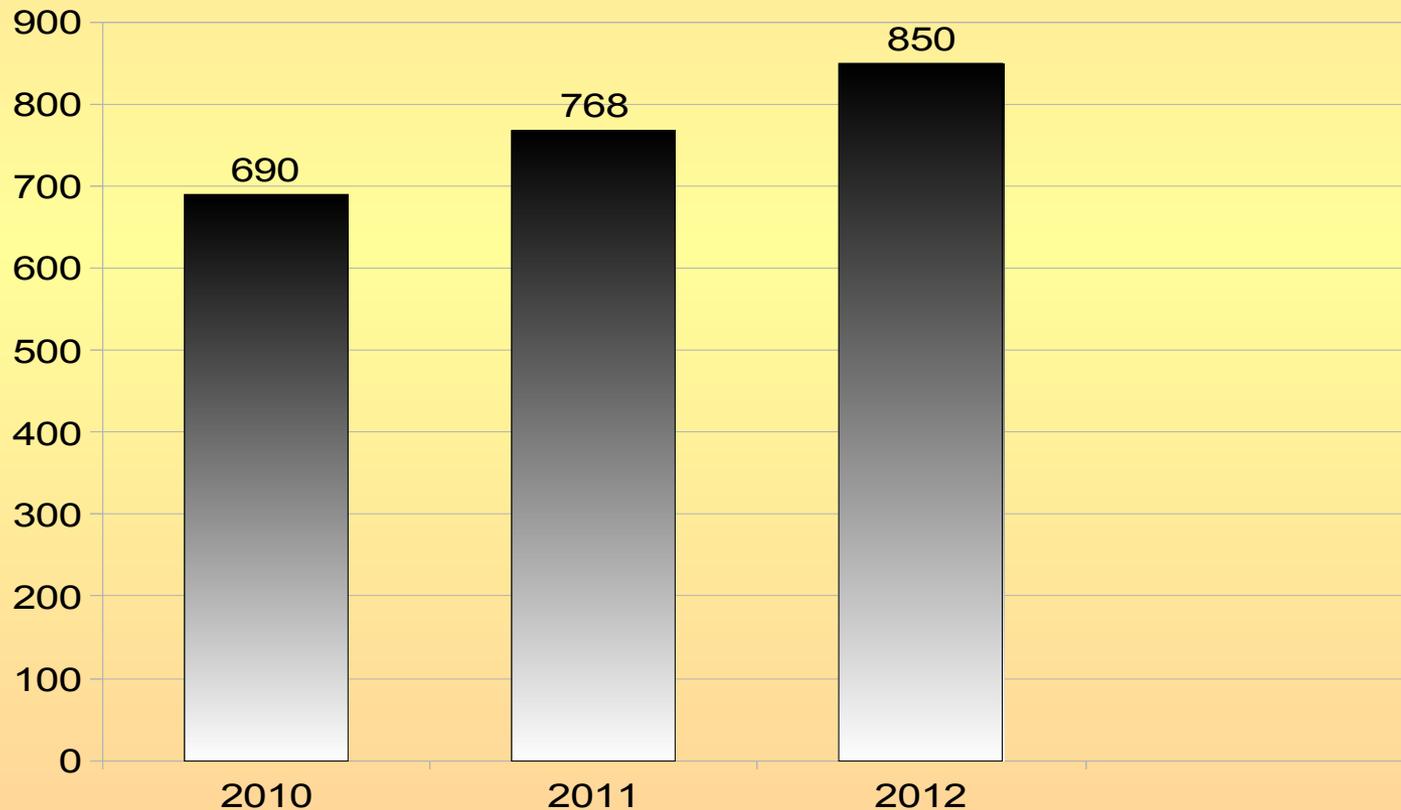
Abgestuftes Vorgehen – je früher die Wohnungsnotfallsituation bekannt, um so mehr Chancen bestehen, das Mietverhältnis zu erhalten!!!

Instrumente:

- ❖ Beratungsgespräche im Sachgebiet: Prävention / Wohnungssicherung / Aufsuchende Beratung in der Wohnung
- ❖ Unterstützung bei Verhandlungen mit dem Vermieter, Vereinbarungen von Regelungen mit dem Vermieter
- ❖ Mietschuldenübernahme (Energiekostenübernahme)
- ❖ Mietsicherung durch Einkommensabtretung, Vereinbarungen mit Arbeitgebern, Leistungsträgern
- ❖ Krisenintervention, Clearing und Stabilisierung (ggf. Zusammenarbeit mit und Vermittlung in andere Hilfesysteme: Jugendhilfe, Psychiatrie, Suchthilfe, Schuldnerberatung)

Entwicklung der Wohnungsnotfälle in der Stadt Freiburg i. Br.

Neufälle:



2012 = geschätzt

Amt für Wohnraumversorgung

Zwangsräumungen 2011

Angesetzte Zwangsräumungen	149
Vorinformationen über Räumungen in Prävention vorhanden	77 %
Keine Vorinformationen lediglich Mitteilung über GVZ	23 %

Weitere Verläufe bei angesetzten Räumungen

Wohnung wurde geräumt, Mieter war nicht anwesend	69	34,5 %
Mieter in OLH aufgenommen	18	9 %
<i>Räumung wurde aufgehoben</i>	51	25,5 %
<i>Mieter hat eine neue Wohnung</i>	49	24,5 %
<i>Räumungsschutz</i>	3	1,5 %
<i>Darlehen durch Wohnungssicherung</i>	6	3,0 %
<i>Sonstige</i>	4	2,0 %

Bei etwas mehr als der Hälfte noch Möglichkeiten günstig einzuwirken !!!

Ausgang der Wohnungsnotfälle, die 2011 in der Prävention / Wohnungssicherung beraten wurden

Mietverhältnis konnte erhalten werden	80,6 %
Mieter hat eine neue Wohnung	6,4 %
Sonstige Lösungen	10,6 %
Aufnahme in OLH	2,4 %

Generelle Wohnungssicherung

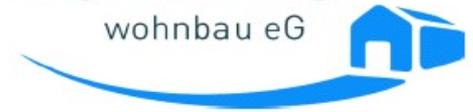
1. Projekt:
Alte Schule Haslach
2. Pilotprojekt:
Dezentrale Wohnversorgung mit sozialer Begleitung

Projekt: Alte Schule Haslach



Zielgruppe „Vielfalt unter einem Dach“

- ❖ Alleinerziehende
 - ❖ Seniorinnen und Senioren mit kleiner Rente / Pension
 - ❖ Menschen mit Behinderung
 - ❖ wohnungslose Frauen
-
- ❖ Praxen
 - ❖ Büroflächen
 - ❖ Kleingewerbe



Projektkonzept **Altes Haslacher Schulhaus**



Projekt: Dezentrale Wohnversorgung mit sozialer Begleitung

Projektziele:

- ▶ Berücksichtigung wohnungsloser Menschen beim Neubau zusätzlicher Mietwohnungen für spezielle Bedarfsgruppen (Ein-Personen-Haushalte / Große Familienhaushalte)
- ▶ Dezentrale Wohnversorgung wohnungsloser Menschen, keine Ballung in einzelnen Häusern
- ▶ Nachhaltige Versorgung mit Mietwohnungen, Soziale Begleitung als Überbrückungshilfe

Projektansatz:

- ▶ Neubau von 36 kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen
- ▶ Stabilisierung selbstständiges Wohnen durch Soziale Begleitung
- ▶ Neue Formen der Zusammenarbeit Wohnungsunternehmen, Sozialhilfeträger und Freie Träger

Verschmelzung zweier Säulen im Projekt

Wohnraumversorgung

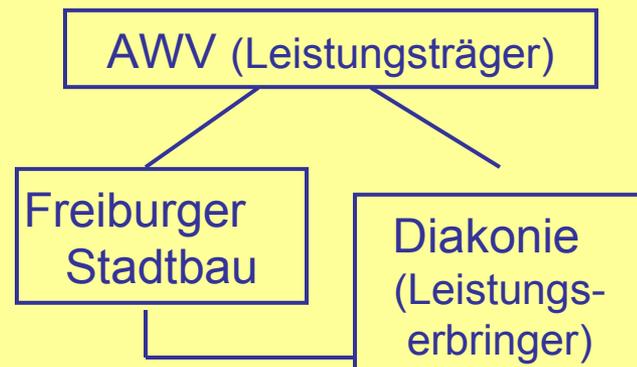
Bauen der Wohnungen unter Zuhilfenahme von Wohnraumfördermitteln

Bereitstellung einer Wohnung dezentral in der Stadt

Soziale Begleitung

Strukturierte zeitlich befristete ambulante Soziale Begleitung

Strukturierte Kooperation



Mittelbare Belegung



- ▶ 45 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- ▶ Dezentral in verschiedenen Häusern und Stadtteilen

Neubau Wohnungen

▶ Mittelbare Belegung 45 Wohnungen

❖ Hemmnisse

- Unpünktliche / keine Mietzahlung
- Überforderte Nachbarschaften

❖ Sicherheiten

- Mietzahlungen werden garantiert, Ablöse von Mietschulden
- Soziales Training, Soziale Begleitung als Ansprechpartner
- Nachbarschaftskonflikte / Konflikte mit dem Vermieter werden zeitnah angegangen und gelöst
- Zunächst AWW Vermieter

Neubau Wohnungen (Fortsetzung)

- ▶ Erschließen der Fördermittel des Landes
 - ❖ Mittelbare Belegung kein Problem
 - ❖ Nutzungsverhältnis musste verhandelt werden (drei Monate Kompromiss)
 - ❖ Mietrechtliche Probleme Übergangszeit
 - ❖ Förderung der Sozialen Begleitung
 - Dezentrale soziale Begleitung
 - Vereinbarung mit Stadtbau hinsichtlich Fördermittel für die soziale Begleitung

Struktur der sozialen Begleitung



Veränderung der Rahmenbedingungen

- ▶ Öffentlich rechtliches Nutzungsverhältnis in Mietwohnungen
- ▶ Existenzsichernde Leistungen nach SGB II / SGB XII
Miete, Wohnungseinrichtung

Erfahrungen mit dem Projekt

- ✓ 45 wohnungslose Menschen haben eine Mietwohnung
- ✓ 31 haben inzwischen den Mietvertrag
- ✓ 9 sind noch innerhalb der ersten 3 Monate / bei 5 wurden die Trainingsphasen verlängert
- ✓ Eine Person musste in der Trainingsphase ausscheiden
- ✓ Hohe Motivation / Energie wird bei den Menschen freigesetzt
- ✓ Qualifizierte und professionelle Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten Stadtbau, AWW und Diakonie hat sich entwickelt, neue Vertrauensbasis wurde geschaffen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**