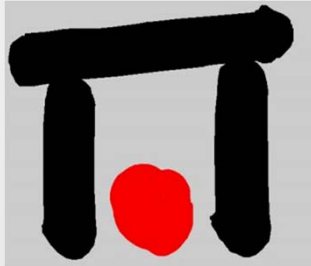


# **Wohnungslosenhilfe baut weiter!**

Präventionstagung der BAG Wohnungslosenhilfe am 27.5.2014 in Karlsruhe  
Beitrag von Michael Knecht, Ambulante Hilfe e.V.  
Kreuznacher Str. 41 a, 70372 Stuttgart  
Tel. 0711/5204545-18,  
[knecht@ambulantehilfestuttgart.de](mailto:knecht@ambulantehilfestuttgart.de)



Verein  
Ambulante  
Hilfe e.V.  
seit 1977

- Regionale Beratungsstelle Ost
- Zentrale Frauenberatung
- Koordination/Sozialplanung
- Wohnraumschaffung und -verwaltung
- Mietwohnungen
- Sozialhotel
- Betreutes Wohnen
- Teilstationäre Einrichtung
- Streetwork
- MedMobil – Geschäftsführung für Trägerverbund
- Gesellschafter Neue Arbeit gGmbH/  
Arbeitshilfeträger in Stuttgart

**Neubau Burgunderstraße,  
Stuttgart-Zuffenhausen**  
25 Wohnungen in 3 Häusern.  
KfW-Effizienzhaus 70  
(Fotos: Manfred Neumann)



## Beispielfinanzierung

Burgunderstr. 75 – 79, Stuttgart-Zuffenhausen  
25 Wohneinheiten, 1.176 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zuschuss L-Bank	427.000 €
Zuschuss Stadt Stuttgart	750.000 €
KfW 70 Ergänzungsdarlehen	611.300 €
Darl. Diak. Werk Württemberg	596.700 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.385.000 €</b>

# Neubauten in verschiedenen Stadtteilen ...

(Fotos: Peter Schumacher)







... mit unterschiedlicher sozialer Struktur, dezentral, gut integriert in die Nachbarschaften.

(Fotos links: Manfred Neumann, Foto rechts: Peter Schumacher)



**2009 Umbau/Sanierung Raichbergstraße, Stuttgart-Obertürkheim**  
Umwandlung von 3 Wohnungen und einem Ladengeschäft in  
7 Mietwohnungen. (Fotos: Hans-Martin Bregler)



## **2000/2001, Neckarstraße in Stuttgart-Mitte (2 Projekte bzw. Häuser)**

Schaffung von 25 neuen Wohnungen durch Umbaumaßnahmen mit neuer Aufteilung der vorhandenen Grundrisse sowie Umnutzung zweier Ladenflächen. Besonderheit: 4 befristet vermietete, nicht belegungsgebundene Kleinwohnungen im EG. (Fotos: Peter Schumacher)





- Kosten pro qm zwischen 1.636 und 2.630 Euro ohne Bodenanteil bei Erbbaurecht
- 40 Jahre Mietbindung, Belegungsrecht an die Ambulante Hilfe abgetreten
- Begrenzte Mietpreisentwicklung gemäß Programm.



(Fotos: Ambulante Hilfe)



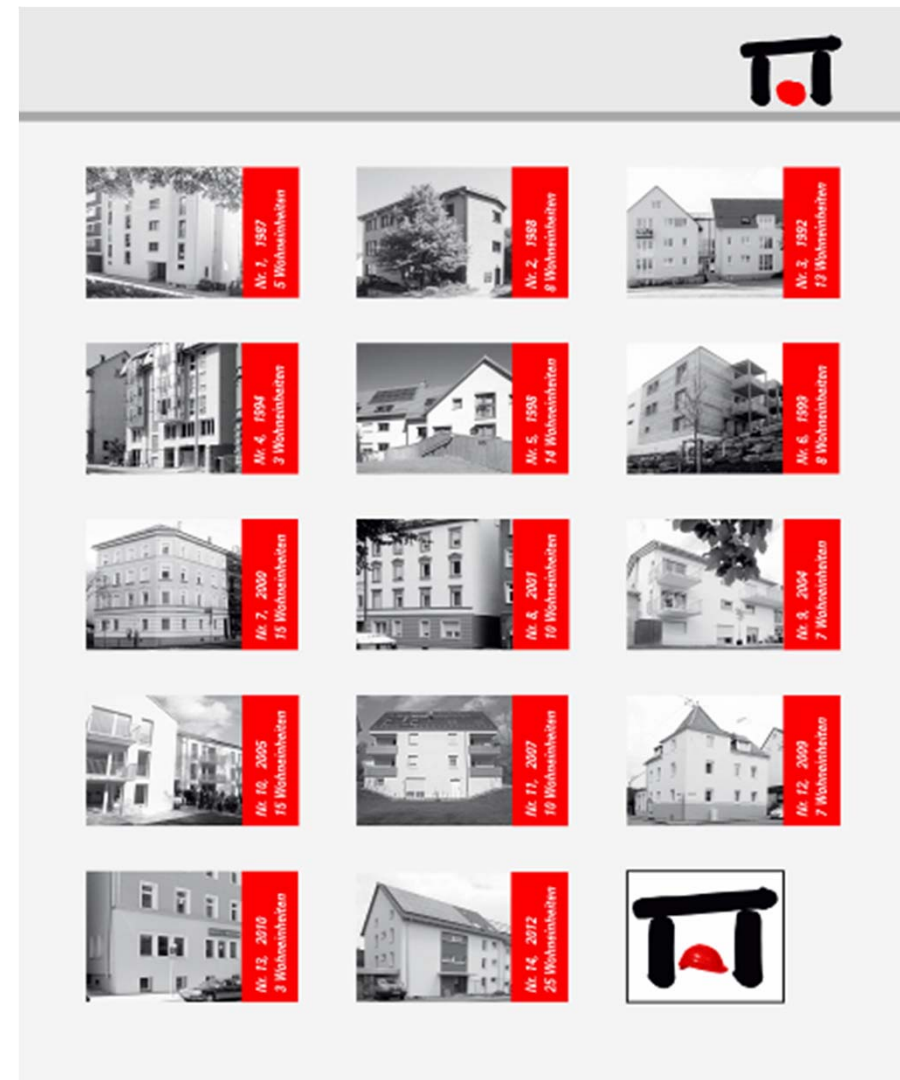
## Vermietung und Verwaltung

- zur Vermeidung von Rollenkonflikten Trennung der Funktionen „Vermieter“ und „Sozialarbeit“, Schaffung einer Stelle „Immobilienverwaltung und Projektleitung sozialer Wohnungsbau“ (zunächst 75 %, heute 100 %), zunächst 3 Jahre befristet finanziert mit Mitteln der Glücksspirale.
- Buchhaltung/Mahnwesen (37,5 %)
- Seit ca. 2 Jahren Stelle „Technischer Mitarbeiter“ für Hausmeistertätigkeiten, Renovierungen und Reparaturen, auf diese Weise Senkung der Instandhaltungskosten.
- Langjährige Zusammenarbeit mit einer Hausmeisterfirma.

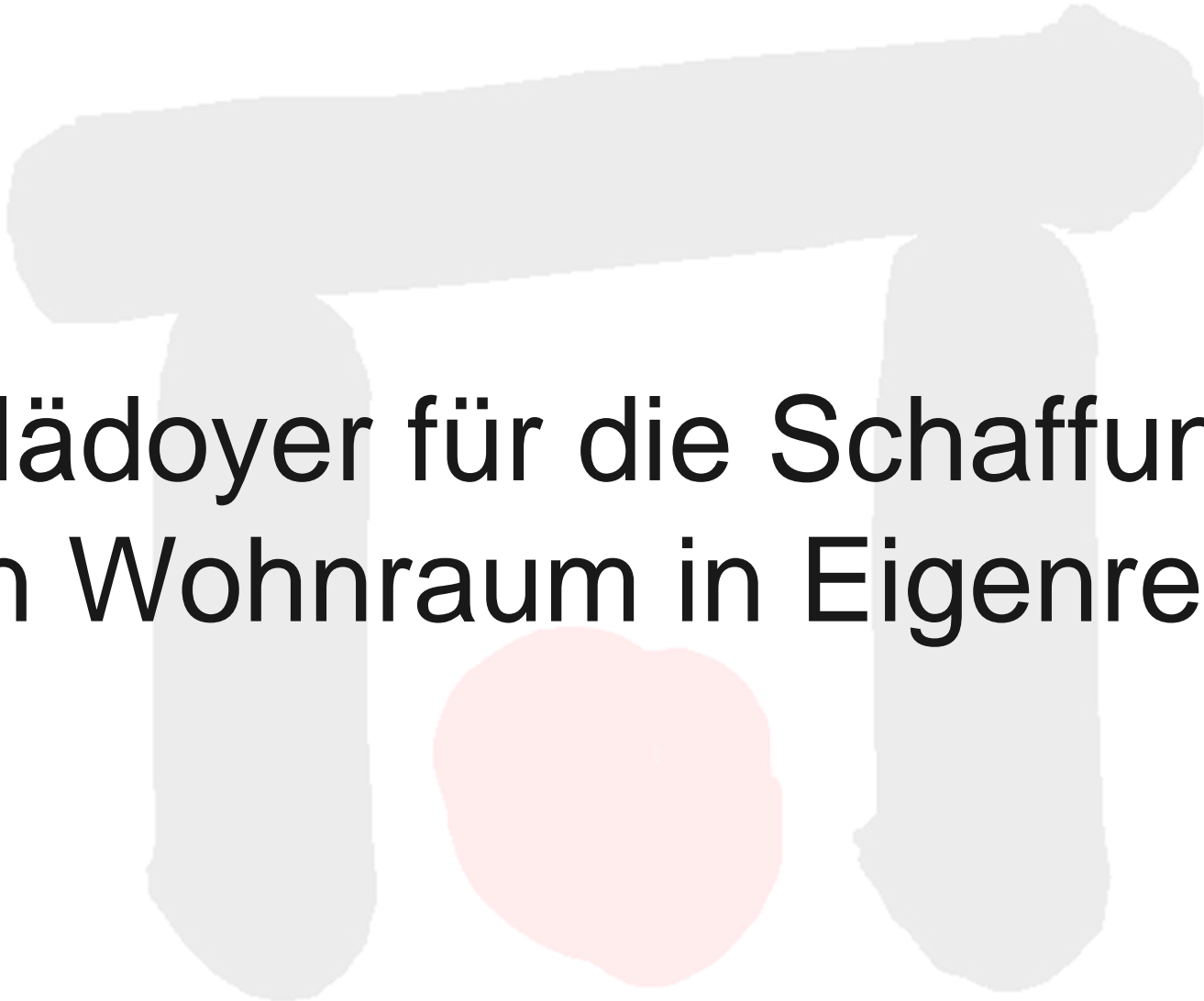
- Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter ist vom der Stadt Stuttgart an die Ambulante Hilfe abgetreten.
- Wohnungsvergabe im Team, Sozialarbeiterinnen bzw. Sozialarbeiter schlagen Personen vor, die sie beraten.
- Größtenteils unbefristete Mietverträge.
- Derzeit Mieten bei den geförderten Wohnungen zwischen 4,85 Euro und 7,44 Euro pro Quadratmeter.
- Keine Koppelung von Mietvertrag und Beratung/Betreuung, aber enge Kooperation zwischen Mietverwaltung und Sozialarbeit bei Problemen wie z.B. Mietschulden oder Störung des Hausfriedens.
- Möglichst engmaschige Mieteingangskontrolle, Mahnlauf einmal pro Monat.
- Notfalls jedoch mietrechtliche Sanktionen, in wenigen Einzelfällen bis zur Räumungsklage und Zwangsäumung.

## Wohnraum der Ambulante Hilfe e.V.

- 14 Wohnungsbauprojekte
- 143 Sozialwohnungen
- 6.282 qm Wohnfläche
- für ca. 187 Personen
- 3 bis 25 Wohnungen pro Projekt
- ca. 80% der Wohnungen für Alleinstehende
  
- 1 Teilstationäre Einrichtung (26 Plätze).
  
- 1 Sozialhotel (33 Plätze).
  
- Anmietung und Untervermietung von Wohnungen (früher 8, heute nur noch 2 Wohnungen)

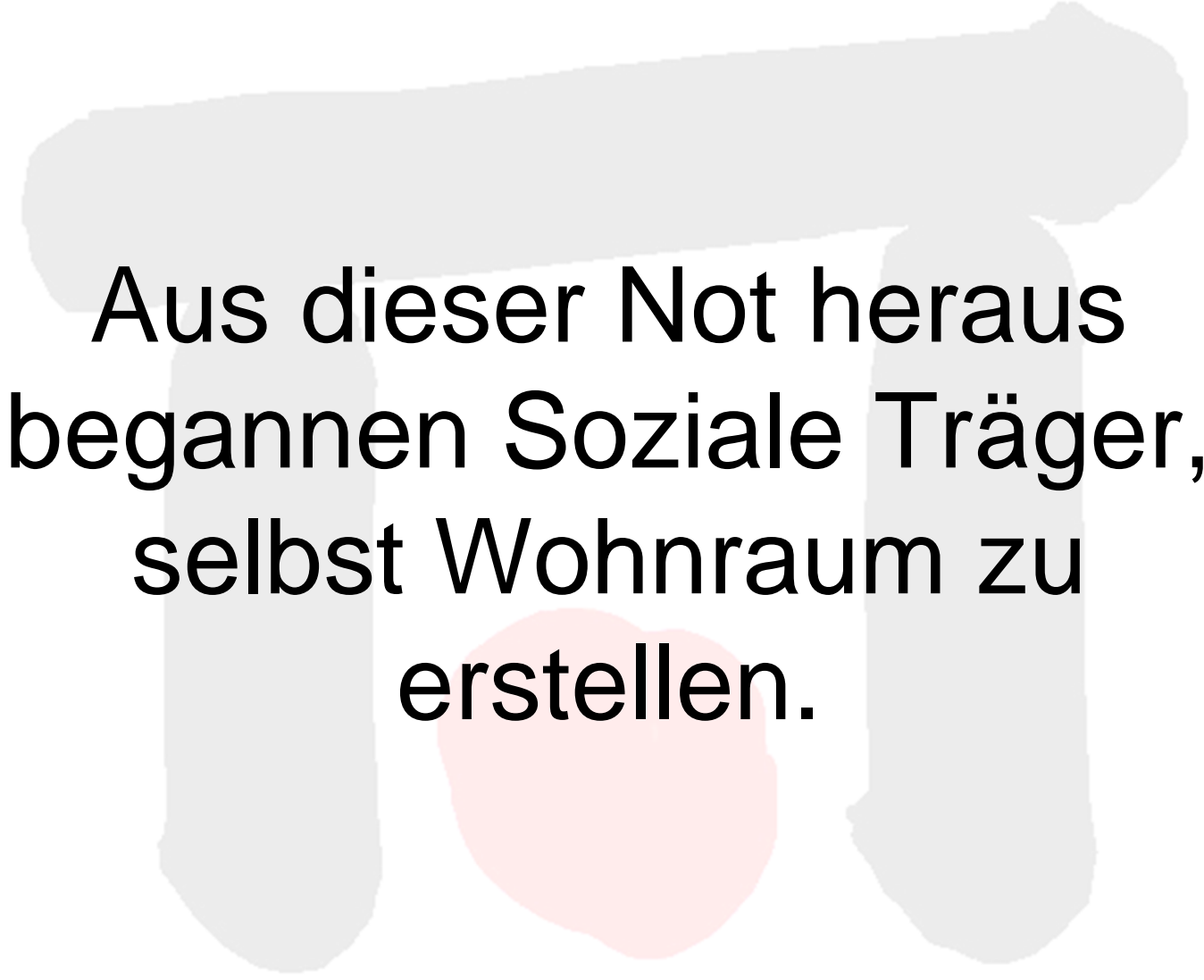




A stylized, light gray graphic of a hammer is positioned in the background. The hammer's head is at the top, and its handle extends downwards. In the center of the handle, there is a solid red circle. The text is centered over the hammer's handle.

# Plädoyer für die Schaffung von Wohnraum in Eigenregie

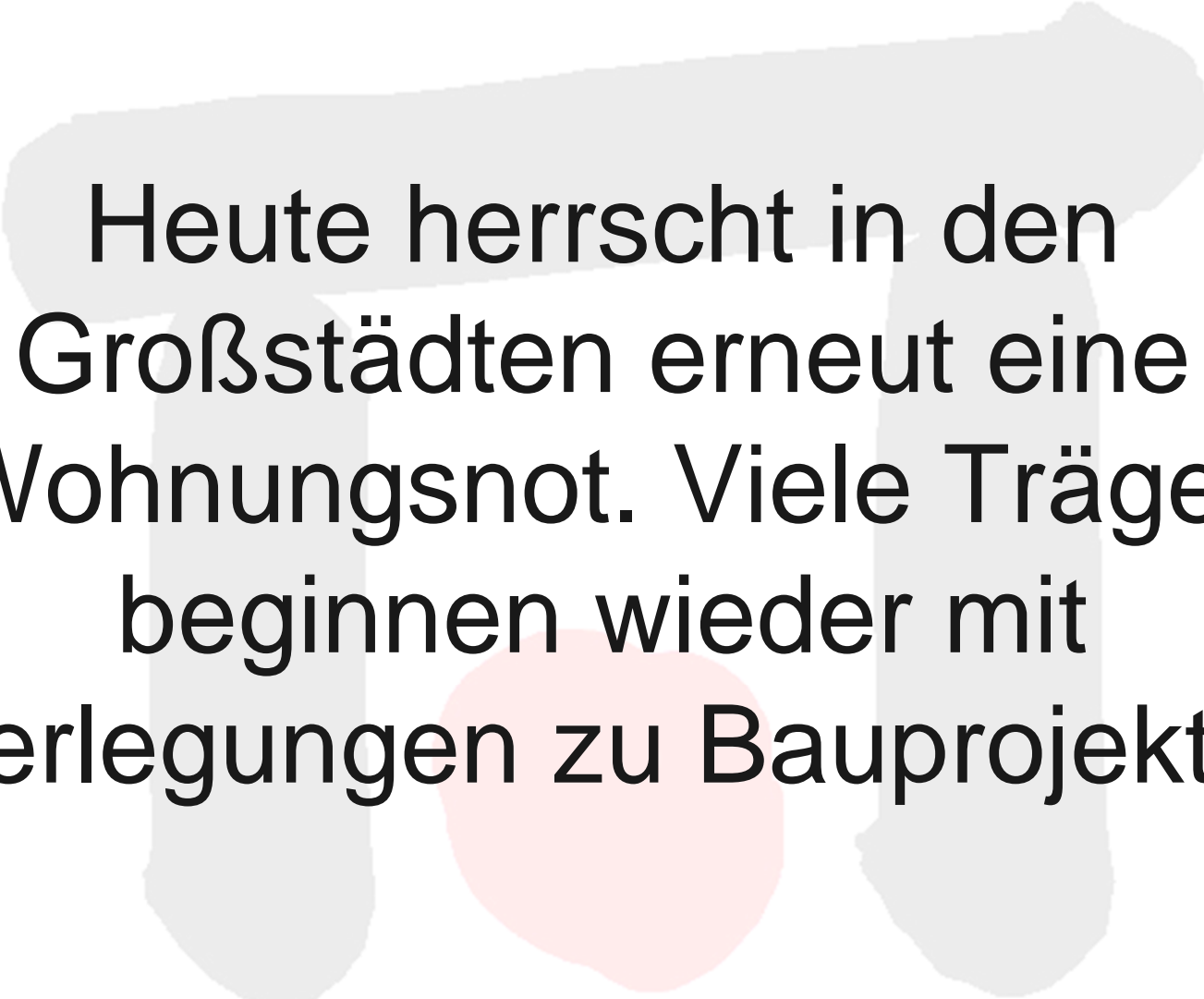
Zu Beginn der 90er Jahre herrschte in Deutschland, mindestens so stark wie heute, eine Wohnungsnot.



Aus dieser Not heraus  
begannen Soziale Träger,  
selbst Wohnraum zu  
erstellen.

Bei nachlassendem Druck auf dem Wohnungsmarkt wurde der Wohnungsbau wieder eingestellt, keine weiteren Projekte wurden gebaut.





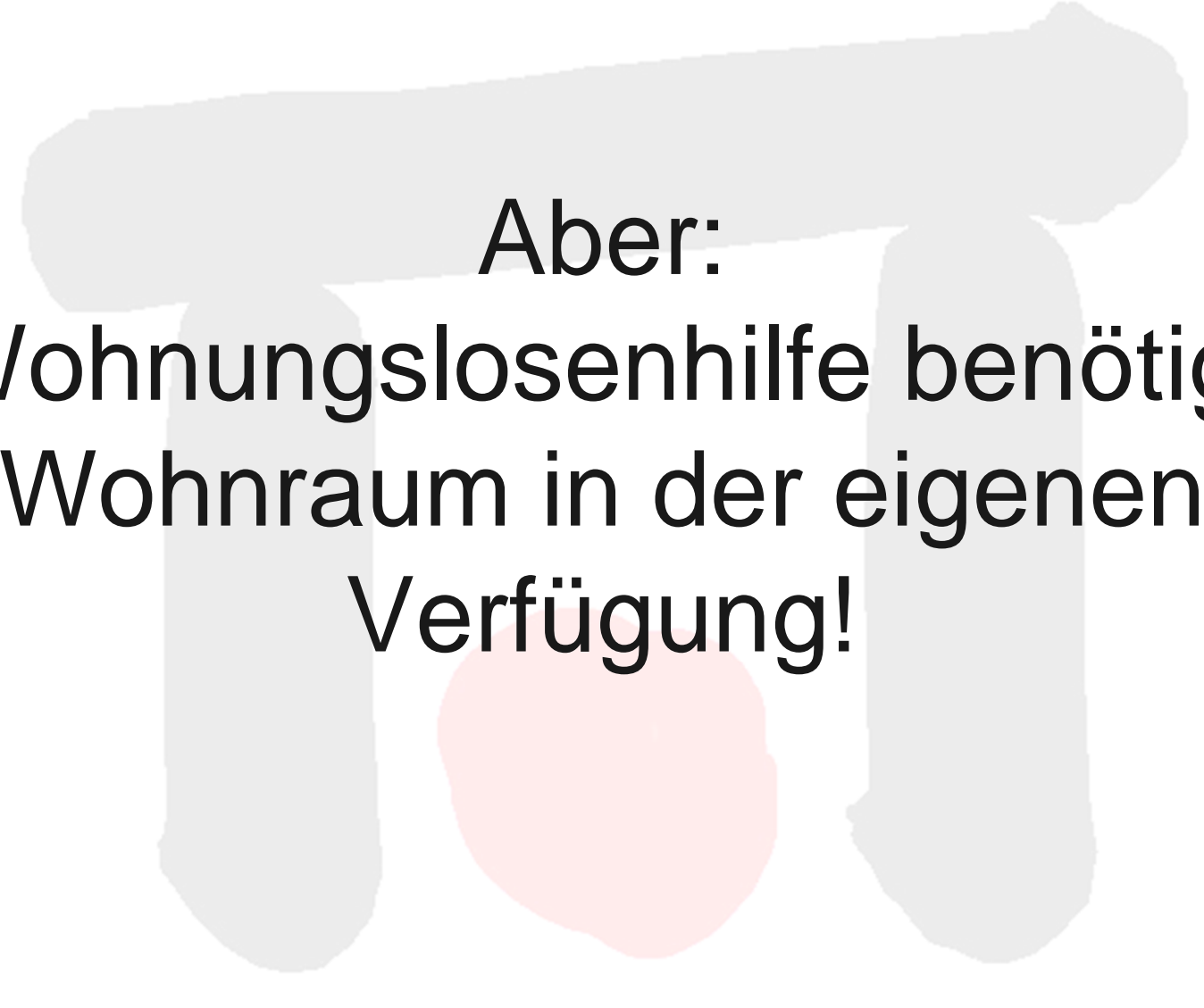
Heute herrscht in den  
Großstädten erneut eine  
Wohnungsnot. Viele Träger  
beginnen wieder mit  
Überlegungen zu Bauprojekten.

Kritik:

„Es ist nicht Aufgabe  
von Sozialen Trägern, Wohnungen zu  
bauen.

Das ist Aufgabe der  
Wohnungswirtschaft“.

„Jeder macht das, was er am besten  
kann.“



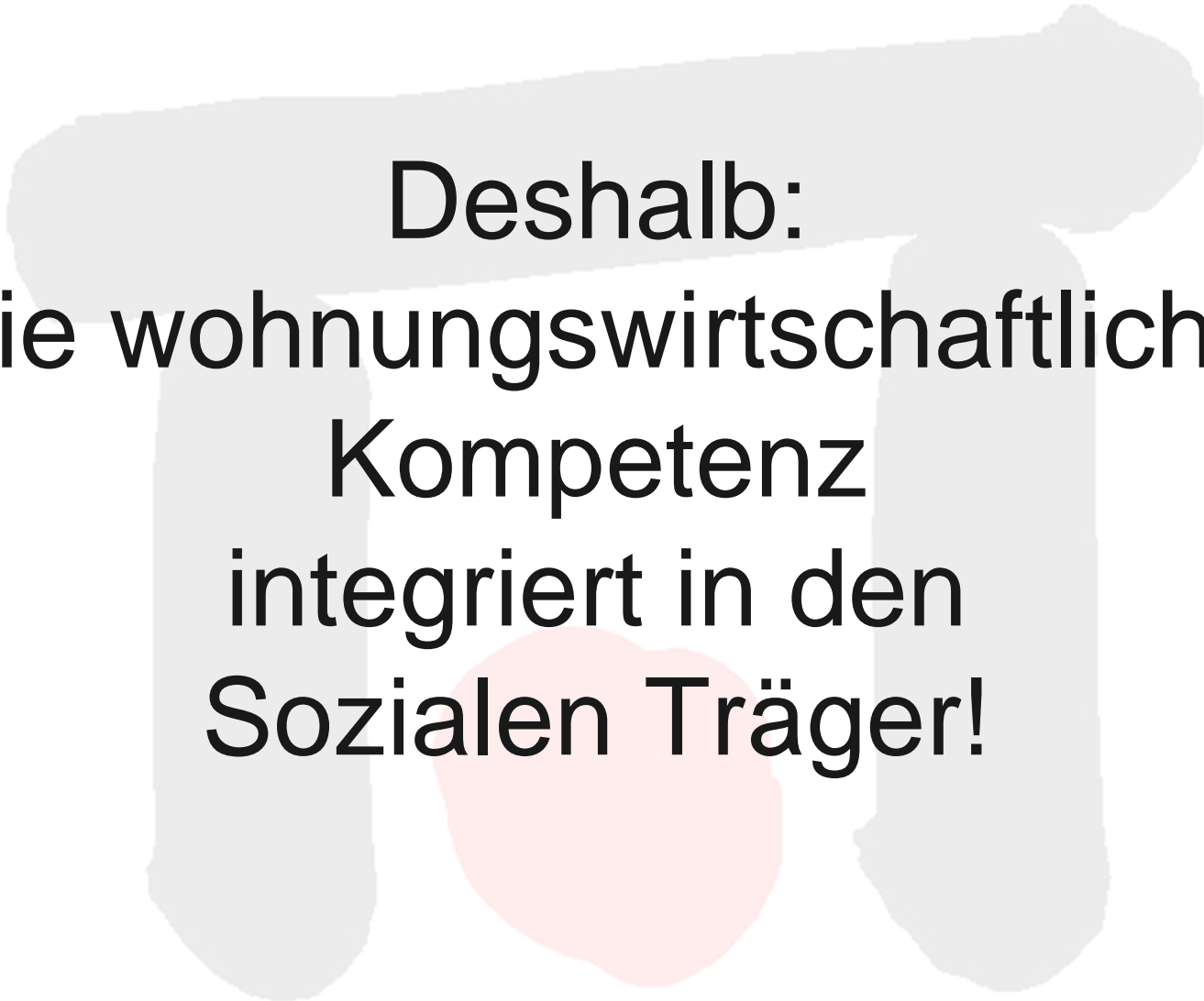
Aber:  
Wohnungslosenhilfe benötigt  
Wohnraum in der eigenen  
Verfügung!

Verlässliche Kooperationen,  
auf Dauer angelegt, zwischen  
Wohnungswirtschaft und  
Wohnungslosenhilfe sind selten und  
abhängig von den handelnden  
Personen. Bei Wechsel der Personen  
endet oft die Kooperation.



Deshalb:

Kooperationen mit der  
Wohnungswirtschaft sind gut,  
Wohnraum in der eigenen  
Verfügung ist besser!



Deshalb:  
Die wohnungswirtschaftliche  
Kompetenz  
integriert in den  
Sozialen Träger!







## 2008 Projekt Hotel Weimar, Weimarstraße in Stuttgart-West



- 2008 Kauf und Renovierung des Hotels Weimar.
- Seit 2009 Betrieb als Sozialhotel mit 33 Plätzen, Größtenteils in Einzelzimmern.
- 2009/2010 Austausch der Heizung.
- 2011 Teilung von 2 Doppelzimmern in Einzelzimmer (nun 29 Einzel- und 2 Doppelzimmer)
- Bis heute weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, derzeit Einbau neuer Leitungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser, da mehrfach Wasserschäden aufgetreten waren.

(Foto: Manfred Neumann)



**1994 Wohnbauinitiative WEG Olgastraße/Weißenburgstraße in Stuttgart-Süd, errichtet von einer privaten Bauherrengemeinschaft.**

Die AH erwarb 3 Eigentumswohnungen. (Fotos: Peter Schumacher)

