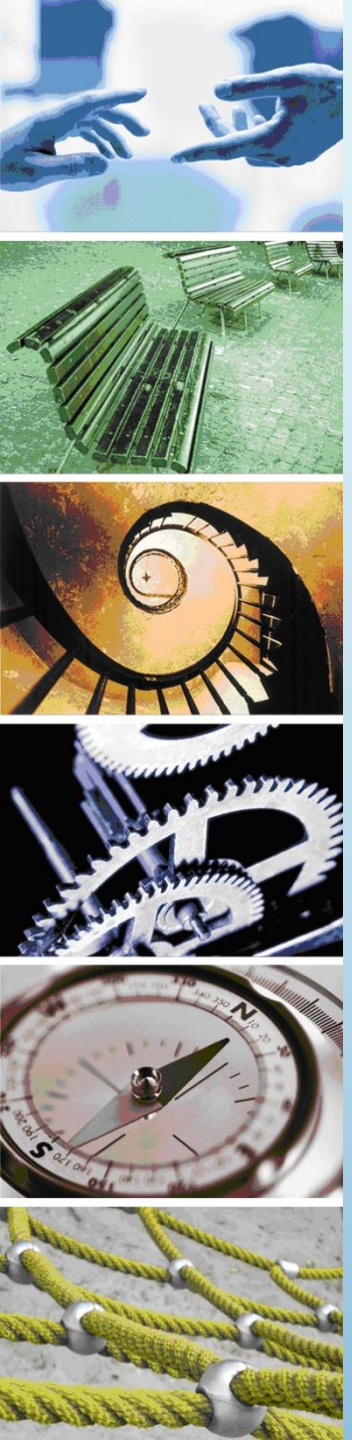


diakoniewerk Duisburg GmbH

100(8) Häuser für Duisburg

Ein Projekt für Haushalte mit Zugangsproblemen zu Wohnraum

Modellprojektfinanzierung durch das MAGS NRW

Projektzeitraum 01.10.2016 bis 30.09.2019

Verstetigung 2019 bis heute

100 (8) Häuser für Duisburg

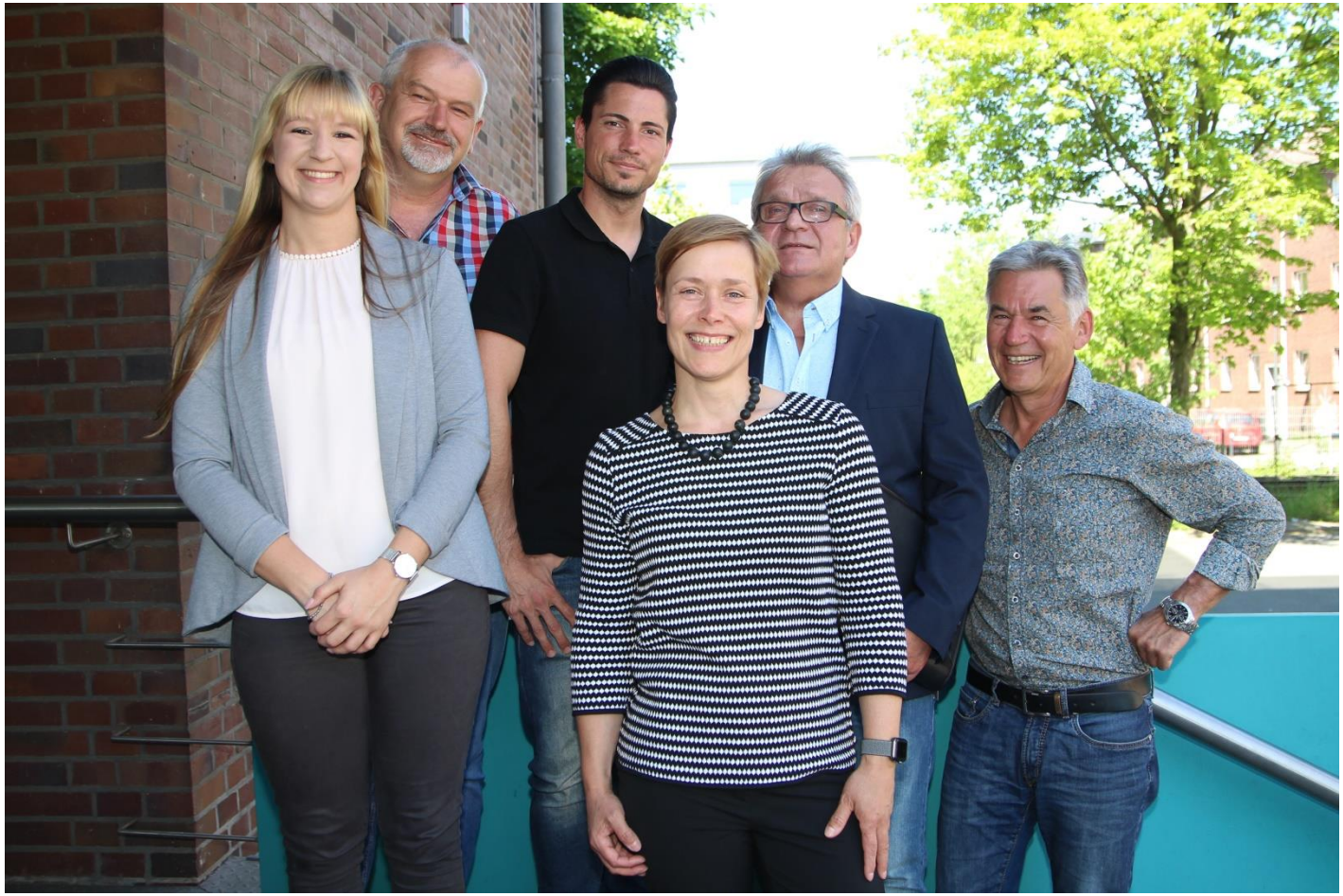
Roland Meier

Fachbereichsleitung Soziales, Wohnen und Gesundheit

Wohnungslosenhilfe, Sozialpsychiatrie und Sucht

Projektleitung: 100(8) Häuser für Duisburg

100 (8) Häuser für Duisburg



100 (8) Häuser für Duisburg

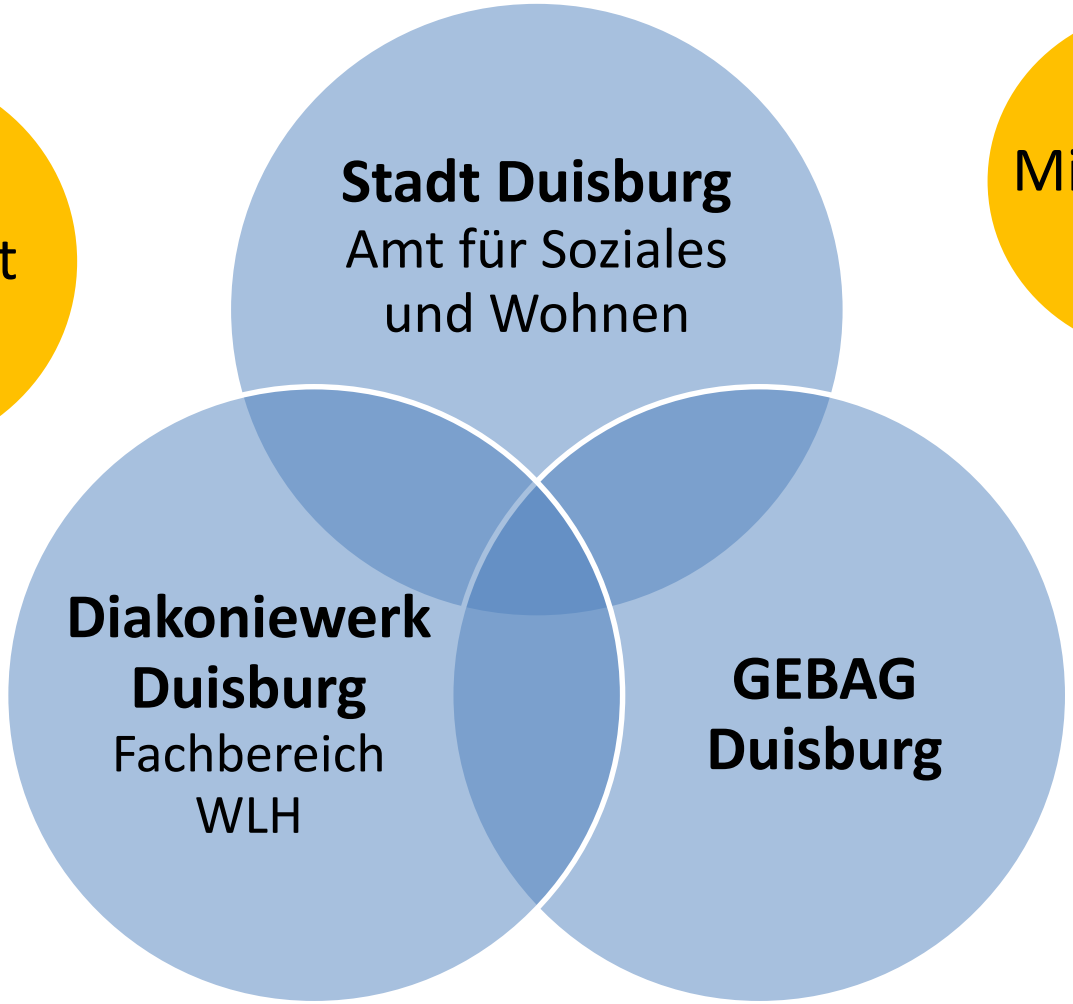
- Arbeitstitel „108 Häuser für Duisburg“

→ 108 statistische Wohnquartiere in Duisburg

- Sozialräumliche Orientierung des Projektes
- Verknüpfung wohnungsmarktpolitische Maßnahmen mit arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen (Malerei/ Integrationsbetrieb. Schreinerei Maßnahmeteilnehmer)

100 (8) Häuser für Duisburg
Kooperationspartner

GfB / WerkStadt Duisburg



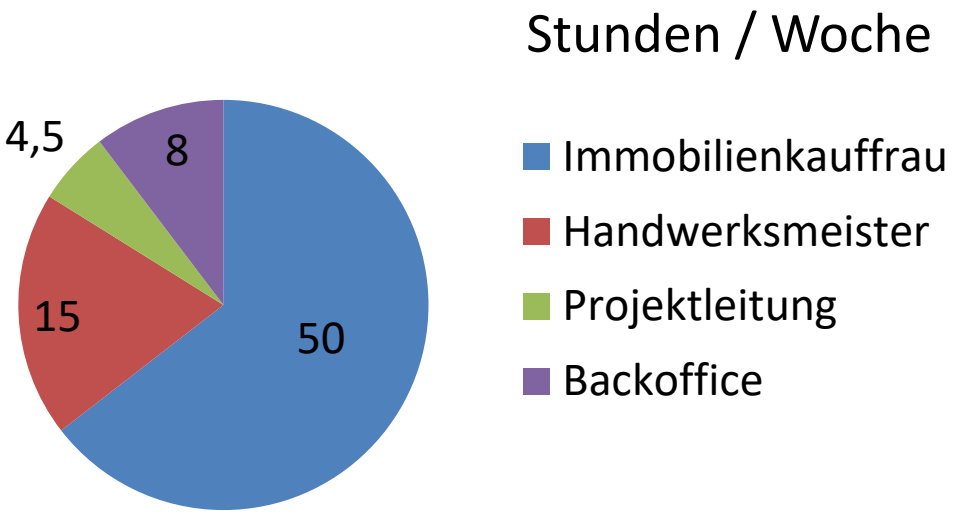
Ministerium MAGS

LEG

Diakoniewerk Duisburg Malerei/ Tischlerei

100 (8) Häuser für Duisburg
Projektrahmen

- Personelle Ausstattung



100 (8) Häuser für Duisburg
Operatives Geschäft

- Übernahme der Wohnung und Organisation aller weiteren Maßnahmen bis zur Vermietung
- Einschätzung und Organisation der erforderlichen Renovierungsarbeiten
- Mieterauswahl (in Abstimmung mit dem ET)
- Vermietung/Belegung
- Konfliktmoderation und ständige Kontaktstelle zu Kooperationspartnern
- Ansprechpartner für „Alles“ / Kümmerer

100 (8) Häuser für Duisburg
Benefit für den Eigentümer/ WBG

- ✓ Wir minimieren erheblich das Risiko von Mietausfällen
- ✓ Wir sorgen dafür, dass Zwangsräumungen möglichst verhindert werden
- ✓ Wir liefern eine stabile Mieterschaft
- ✓ Leerstehende Wohnungen können vermietet werden

100 (8) Häuser für Duisburg
Benefit für das Diakoniewerk

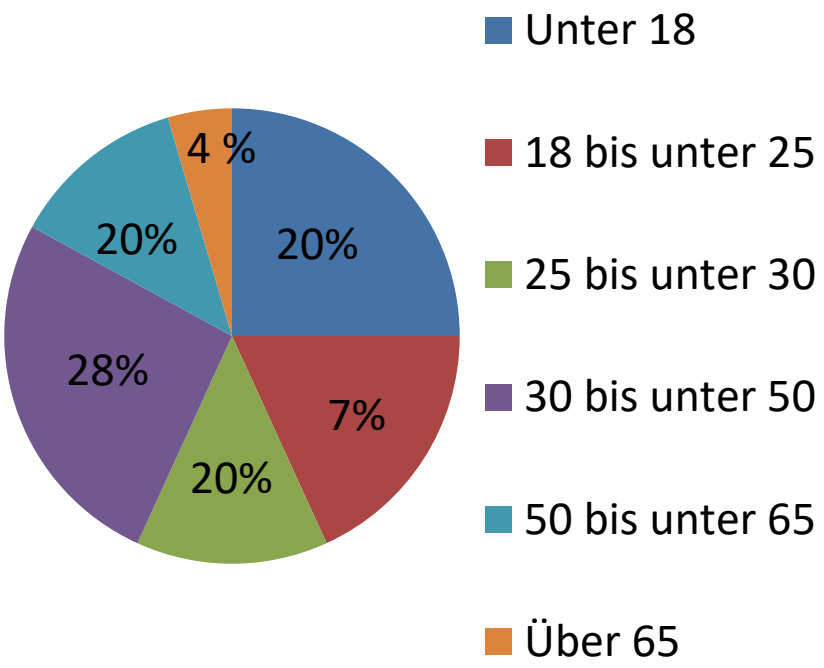
- Wir sind in der Lage Menschen mit geringen Einkommen auch zukünftig mit Wohnraum zu versorgen
- Die Stadt und das Diakoniewerk Duisburg haben Zugang zu Wohnraum für am Wohnungsmarkt Benachteiligte
- Bei einer Fortsetzung des Projektes ist ein präventiver Baustein für das Wohnungsnotfallkonzept der Stadt entwickelt

100 (8) Häuser für Duisburg
Projektergebnisse

Merkmale

- 154 Haushalte / 206 Personen
  davon 42 Kinder
- 132 Singlehaushalte
  3 Paarhaushalte
  19 Familien / Alleinerziehende
- Mehr Männer als Frauen
  betroffen 103 – 29
  (Singlehaushalte)

Altersstruktur



100 (8) Häuser für Duisburg

Sozioökonomische Charakteristika der Haushalte

- 143 Haushalte erhalten Arbeitslosengeld II (bzw. Grundsicherung / Arbeitslosengeld I)
- 11 Haushalte verfügen über eigenes Einkommen
- Bis auf 7(9) Haushalte sind alle verschuldet

Ursache und Auslöser der Notfallsituation

- 123 von 154 Haushalten geben Verschuldung an
- 14 benennen Krankheit als zusätzliche Ursache
- In 12 von 154 Haushalten war Trennung / Tod des Lebenspartners Auslöser
- Vereinzelt auch Jobverlust, Haftstrafen, Drogenabhängigkeit, unzumutbare Wohnverhältnisse

100 (8) Häuser für Duisburg
Bisherige Wohnsituation / Unterbringung

- Etwas mehr als die Hälfte der Fälle waren wohnungslos
- Einigen stand bis zur Räumung / Umzug die eigene Unterkunft/ Wohnung zur Verfügung
- Teilweise sind die Betroffenen bei Freunden/Verwandten oder im Wohnheim untergekommen → in 19 Fällen wurden verschiedene Möglichkeiten zur Überbrückung genutzt
- In 17 Fällen wurde eine kommunale Notfallunterkunft genutzt (Hotel)

100 (8) Häuser für Duisburg Wohnraum

154 WE mit insgesamt 7401,61 m² wurden vermittelt

- 37 x 1 Zimmer-Wohnungen
- 96 x 2 Zimmer-Wohnungen
- 16 x 3 Zimmer-Wohnungen
- 5 x 4-5 Zimmer-Wohnung

- Auf 25 Bezirke verteilt

- Wohnungsmangel in Duisburg für 1-2 Zimmer-Wohnungen und 4 und mehr Zimmer-Wohnungen

100 (8) Häuser für Duisburg
Wohnraum

Zustand und Ausstattung bei Aufnahme in das Projekt:

- ➢ Kein Bodenbelag, nicht tapeziert / gestrichen, Sanitäranlagen und Türen/Zargen mussten teilweise erneuert werden, E-Check
- → Maler- und Schreinerarbeiten wurden durch Integrationsbetrieb durchgeführt
- ➢ Insgesamt Renovierungsbedarf der Wohnungen bei Aufnahme in das Projekt
- ➢ Ø Kaltmiete
- → Vorher 4,82 €/m²
- → Nachher 5,02 €/m²

100 (8) Häuser für Duisburg
Entwicklung der Mietverhältnisse

- Alle Projektwohnungen sind vermietet
- Eine Kündigung / Räumung aufgrund mietwidrigen Verhaltens
- vier Räumungen wegen Mietrückstand
- zwei Kündigung fehlende Kaution / Mietrückstand (ohne Räumung ausgezogen)
- 10 Rückstände konnten frühzeitig geklärt werden

→ Klärung Jobcenter, Stadt Duisburg (Mietschuldenübernahme)

100 (8) Häuser für Duisburg
Fazit

- Viele ordnungsrechtliche Unterbringungen konnten verhindert / verkürzt werden
- Einsparungen für die Kommune in den 3 Jahren ca. 80.000 €
- Entwicklung einer konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und einem Sozialunternehmen (Diakoniewerk) gesichert durch klar vereinbarte Kooperationsverträge
- Projekt hat sich zu einem wichtigen Ergänzenden Baustein des Fachstellenkonzeptes entwickelt

100 (8) Häuser für Duisburg
Perspektiven des Projektes

- Prüfung der Gründung einer Gesellschafterform (Genossenschaft) innerhalb der Diakonie

- Finanzierung einer Weiterführung des Projektes durch die Stadt Duisburg, als Ergänzung des Fachstellenkonzeptes der Stadt Duisburg

- Teilfinanzierung Diakoniewerk und Stadt Duisburg, Dienstleistungsmodell

→ Angebot an die Wohnungsunternehmen, Entgelt für nichtvermietbare Immobilien

100 (8) Häuser für Duisburg
Erfolgskriterien

- Letter of Intent
- Vernetzung im System Wohnungslosenhilfe
- Hospitationen, direkte Vermittlung von Klienten
- Regelmäßige Kontakte zu den Angeboten der Wohnungslosenhilfe (Beratung, Stationär / Teilstationär)
- Integration in ein Team
- Jour-Fix

Projektleitung – Immobilienkauffrau, Handwerksmeister – Immobilienkauffrau

100 (8) Häuser für Duisburg
Erfolgskriterien

- ➢ Hospitation im Wohnungsunternehmen
- → Kultur des Wohnungsunternehmens
- → kennenlernen der Arbeit und Mitarbeiter
- ➢ Wöchentliche Absprachen vor Ort im Wohnungsunternehmen
- → Wohnungsvergabepraktiken, Mietinteressenten, Wohnraum
- ➢ Jour-Fix monatlich mit den Projektpartnern

100 (8) Häuser für Duisburg
Perspektiven des Projektes ab Okt.2019

- Das Projekt wird als Präventionsangebot für weitere 2 Jahre finanziert
- Die Finanzierung erfolgt über § 67 SGB XII
- In NRW übernehmen der Landschaftsverband Rheinland und die Stadt Duisburg anteilig 50% der Personal – und Sachkosten
- Das Personal wird um eine 0,5 Stelle Immobilienkauffrau erhöht
- Gesamtkosten: 132.526 €
- Nach 2 Jahren Laufzeit wird entschieden, ob das Angebot in dieser Form weiter finanziert wird, oder in eine andere Gesellschafterform überführt wird

100 (8) Häuser für Duisburg
Erfolgskriterien

- Hospitation Fachstelle der Stadt Duisburg
- → Akuthilfe, soziale Wohnraumhilfe, Schuldnerberatung
- Jour-Fix regelmäßig

Immobilienkauffrau – Abteilungsleitung -Projektleitung

- Projekt wurde von der Kommune als zusätzliches Instrument der Fachstelle anerkannt

Kommunikation und gegenseitige Wertschätzung der Kooperationspartner als wichtigstes Instrument für den Erfolg des Projektes

100 (8) Häuser für Duisburg
Best Practice Initiativen

- Soziale Wohnraumhilfe Lüneburg des Herbergsverein Wohnen und Leben e.V.
- Soziale Wohnraumhilfe gGmbH Hannover seit 1991
- Ev. Verein für Wohnraumhilfe Frankfurt am Main e.V.
- Stadt Karlsruhe, Sozial- und Jugendbehörde, Fachstelle Wohnungssicherung
- Neue Wohnraumhilfe gGmbH(NWH) Darmstadt
- Stadtentwicklungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG)

100 (8) Häuser für Duisburg
Probleme - Lösungsansätze

Schaffung von Vertrauen von Wohnungsunternehmen

Wohnraum für Einzelpersonen kaum vorhanden

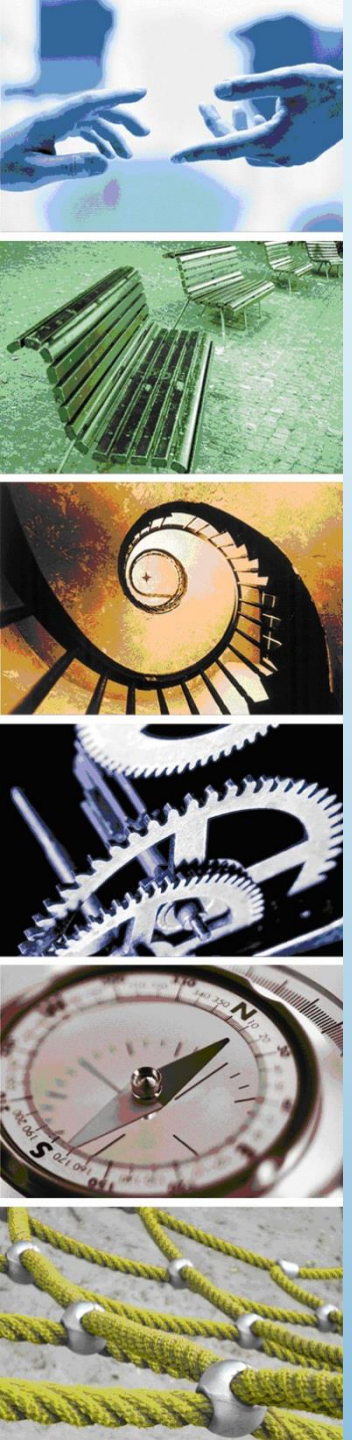
Arbeitsmarktpoltische Maßnahmen

Regelmäßige Anwesenheit, schnelle Erreichbarkeit, Verbindlichkeit in der Zusammenarbeit „sich kümmern“

Einrichtung einer Steuerungsgruppe (Wohnungsunternehmen, Stadt, Diakoniewerk)

Feste Ansprechpartner

100 (8) Häuser für Duisburg



diakoniewerk Duisburg GmbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit