

**Kooperation der Wohnungslosenhilfe mit der
Immobilienwirtschaft
-Erfahrungen aus dem Kreis Herford -**

BAG W – Bundestagung

Impulsreferat Forum VI–Bettina Schelkle, Evangelische Diakoniestiftung Herford

Sozialberatungsdienst der Ev. Diakoniestiftung Herford

Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten

- Fachberatungsstelle mit Tagesaufenthalt
- Ambulant Betreutes Wohnen nach § 67 SGB XII und Angebot der aufsuchenden Begleithilfen für Wohnungslose (Kostenträger: Kreis)
- Teilstationäres Wohnen nach § 67 SGB XII
- Stationäres Wohnen nach § 67 SGB XII mit dezentralen Wohnungen
- Gemeinsame Fachstelle mit der Stadt Herford – Gesamthilfesystem

Projekte u.a.:

- Wohnen: Wohnprojekt Werrestraße (Vermietung und Betreuung)
- **Seit 2019: Projektpartner des Kreises Herford: Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ NRW**

Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ NRW Kreis Herford und Ev. Diakoniestiftung

Seit 2019 bis 2022: Projektpartner des Kreises Herford bei der Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ NRW:

- „Kümmerer*innen vor Ort in Löhne, Bünde, Vlotho, Enger
- Orientiert an vier Handlungsfeldern: Prävention, Akutversorgung Wohnungsloser Haushalte, Wiedererlangung von Wohnraum, nachhaltige Wohnraumsicherung
- Hierzu Aufbau von Bausteinen mit dem Kreis:
Kooperation der Städte und Gemeinden untereinander, Kooperation mit Jobcenter, spezialisierte Versorgung psychisch kranker Wohnungsloser

UND:

gezielte Kooperation mit Vermieter*innen/Immobilienwirtschaft

Kooperation mit der Immobilienwirtschaft – im Kreis Herford auf dem Weg

- Kreis Herford: zwei komm. Wohnungsgesellschaften, der übrige Wohnungsbestand weitgehend in bei kleinen und mittleren Privatvermietern
- Ergebnis der Landesinitiative ist Aufbau einer **kommunalen Wohnraumagentur**

Ziel: Realisierung von regulären Mietverträgen durch die Akquise und Vermittlung von Bestandswohnungen

-> durch finanzielle Anreize für Vermieter*innen, Sicherstellung von Ansprechpartner*innen, sozialarbeiterischer Unterstützung und Information/Beratung rund ums Thema Wohnen und Vermieten im unteren Preissegment

Einbindung in die Förderprogramme des Masterplan Wohnen des Kreises Herford

Kooperation mit der Immobilienwirtschaft – im Kreis Herford auf dem Weg

■ Förderprogramme des Kreises Herford:

Förderprogramm 1:

Wohnraumförderprogramm des Kreises Herford in Anknüpfung an die Wohnraumförderung des Landes NRW:

Ziel: Neuschaffung / Modernisierung von Mietwohnraum

- Anknüpfend an Landesförderung
- Einhaltung der Mietobergrenzen
- Einmalige Förderungen als zusätzlicher Anreiz

Kooperation mit der Immobilienwirtschaft – im Kreis Herford auf dem Weg

- Förderprogramme des Kreises Herford:

Förderprogramm 2:

Wohnraumförderprogramm in Weiterführung der sozialen Wohnraumvermittlung (Landesinitiative NRW):

- Mietausfallgarantie bis zu 9 Monate
- Sanierungszuschuss zur Ertüchtigung von Wohnraum/ Einhalten von Mindeststandards

bei Vermietung im Rahmen der KdU an Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen im Kreis Herford

und

Belegungsbindung 5 Jahre

Kooperation mit der Immobilienwirtschaft – im Kreis Herford auf dem Weg

Soziale Wohnraumagentur:

- Wohnungspool mit Belegungsbindung
- Pool von Mietinteressenten (durch Städte und Gemeinden/soziale Dienste)
- Vermittlung/Matching
- Unterstützung bei der Anmietung(Jobcenter...)
- Ansprechpartnerin während der Mietverhältnisses – frühzeitige Kenntnis von Problemen
- Information und Service für Vermieter*innen und Mieter*innen

-> Herstellung und Erhalt regulärer, direkter Mietverhältnisse

Erfahrungen in der Kooperation

Die Vermieter*innen

- Müssen segmentiert angesprochen werden: Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Privatvermieter
- Sind auch nicht alle „rechtstreu“:
- Gerade Privatvermieter benötigen selbst Unterstützung und Wissen, persönliche Ansprechpartner
- Zentral sind persönliche Ansprechpartner!

Unsere Erfahrungen bis jetzt

- Konzentration und Auftrag liegt streng auf der Herstellung und Sicherung von Mietverhältnissen – dies verändert den Blick
- (potentielle) Mieter*innen und Vermieter*innen sind gleichermaßen Zielgruppe
- Viele Akteure müssen einbezogen werden (und bewährte Strukturen auch geschützt werden): Städte und Gemeinden, Fachstellen, soziale Dienste, Mieterbund, Haus&Grund...
- Hürden müssen beiderseits überwunden werden
- Wichtig ist ein klares Erwartungsmanagement (nicht alle Probleme können sofort gelöst werden, es bleibt immer auch ein Vermietungsrisiko)
- Der Kreis als kommunaler Träger ist wichtig: für die Entwicklung von Förderinstrumenten, als öffentlicher Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft, um die Wohnungsnotfallhilfe als Thema des öffentlichen Interesses im Blick zu behalten

Jeder Mensch braucht eine Wohnung

Eine Bank ist kein Zuhause

