

## **Fachtag Soziale Wohnraumhilfen 28.06. 2019/ Grußworte**

Moderation: Seit vielen Jahren pflegt SOZPÄDAL eine enge und fruchtbare Zusammenarbeit mit der BAG W. Dies geschieht durch Beteiligung an Entscheidungsgremien und Mitarbeit bei Tagungen. Folgerichtig wird der heutige Fachtag gemeinsam mit der BAG W veranstaltet. Deren Geschäftsführerin Werena Rosenke wird nun zu uns sprechen.

### **Grußwort Werena Rosenke, Geschäftsführerin der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W):**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, ich freue mich, ein Grußwort an Sie richten zu dürfen.

Gestern die XII. Präventionstagung der BAG W in Darmstadt und heute dieser wichtige Fachtag „Soziale Wohnraumhilfen“ – das ist meines Erachtens eine gute fachliche Kombination, stellen doch die Prävention von Wohnungsverlusten, die Beschaffung einer Wohnung sowie die Unterstützung im eigenen Wohnraum zentrale Handlungsfelder Wohnungslosenhilfe bzw. der Hilfen im Wohnungsnotfall dar.

Im Mittelpunkt des heutigen Fachtages steht Ihre Arbeit als Soziale Wohnraumhilfen. Für mich sind die sozialen Wohnraumhilfen sehr nachahmenswert, innovativ und chancenreich: Sie können alle Problemlagen, die ein Mietwohnverhältnis gefährden können, im Blick behalten und sind zugleich im Feld der Wohnraumakquirierung tätig. Sie beschaffen die Ressource Wohnraum, durch Anmietung, aber auch durch den Bau oder die Initiierung des Baus von Wohnungen für die Zielgruppe der Wohnungsnotfälle.

Sie sind im Bereich der Mieterberatung tätig, d. h. sehr spezifisch mit einer Beratung und Intervention zum Wohnraumerhalt bei Problemen rund um die Mietsache. Themen sind hier: Mietschulden, Energieschulden, Nachbarschaftskonflikte.

Diese Mieterberatung findet bei den eigenen Mietern statt, kann aber auch im Auftrag als Dienstleister für andere Bestände übernommen werden. Diese Beratung zum Wohnraumerhalt liegt an der Schnittstelle zur Prävention. Bei weiterführenden Beratungs- oder Hilfebedarfen der Mieter vermittelt die Soziale Wohnraumverwaltung an geeignete Angebote der Sozialen Arbeit.

Der Austausch über die diversen Konzepte der Sozialen Wohnraumhilfen, über gelingende Praxis, vielleicht auch darüber, was in der Vergangenheit nicht so gut funktioniert hat, ist eine wichtige Basis für die Etablierung und Weiterentwicklung dieser Hilfen im Wohnungsnotfall.

Sie alle wissen, wie düster es für die KlientInnen der Wohnungslosenhilfe auf den Wohnungsmärkten aussieht. Ist die eigene Wohnung verloren, gibt es kaum Chancen in absehbarer Zeit wieder eigenen Wohnraum zu beziehen. Viele Menschen bleiben viel zu lange in ordnungsrechtlichen Unterkünften, versuchen sich

mit Mitwohnverhältnissen über Wasser zu halten oder leben sprichwörtlich auf der Straße.

Deswegen versuchen Sie – und mit Ihnen eine beachtlich große Zahl von Angeboten und Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe durch den Bau von Wohnungen für Wohnungslose, durch die gezielte Akquise, durch Vermietung von Wohnungen, die sie selbst bei privaten Vermietern oder Wohnungsbaugesellschaften angemietet haben, das Recht auf eine eigene Wohnung zu verwirklichen.

Wie wichtig und verbreitet die Themen dieses Fachtags sind, zeigen u.a. die ersten Ergebnisse einer Online-Befragung Ambulanter Hilfen, Fachberatungsstellen und Housing-First-Projekte, die die BAG W durchgeführt hat.

Fast 60% der ambulanten Hilfen engagieren sich in der Vermittlung in Wohnraum und bieten ambulante persönliche Hilfen für Menschen in Wohnungen an. Die meisten Wohnungen können bei privaten Vermietern akquiriert werden, gefolgt von kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Fast 25% der Ambulanten Hilfen sind selbst Eigentümer der Wohnungen, die an KlientInnen vermietet werden. Fast 40% der Träger sind als Vermieter tätig.

Freie Träger der Wohnungslosenhilfe bauen. Sie sollten dabei unterstützt werden:

Dies kann durch Überlassung von Baugrundstücken, günstige Darlehen oder durch die Übernahme von Bürgschaften geschehen.

Darlehen oder Bürgschaften von Kommunen, Kirchengemeinden, Wohlfahrtsverbänden sind deswegen notwendig. Ein gemeinnütziger Wohnungsbausektor wäre ein wichtiges Instrument.

Ähnlich wie der Bau von Wohnraum durch freie Träger, ist die Anmietung von Wohnraum durch freie Träger insbesondere in Zeiten großer Engpässe auf dem lokalen Wohnungsmarkt und der sich daraus ergebenden großen Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum eine wichtige Handlungsoption.

Sie ist quasi ein Instrument, um den Konkurrenznachteil der Klientel durch die Bonität und Vertrauenswürdigkeit des freien Trägers auszugleichen. Ich denke, es ist von großem Vorteil, dass es mit dem aktuellen Mietrechtsanpassungsgesetz einen verbesserten Kündigungsschutz für soziale Träger – und damit auf für die ehemals wohnungslosen Mieter gibt.

Allerdings – man muss die Entwicklung beobachten. Gestern gab der Vertreter von Haus & Grund zu bedenken, dass private Vermieter nun weniger geneigt sein könnten, an freie Träger zur Weitervermietung zu vermieten.

Aber an der Akquise gerade bei den privaten Vermietern kommen wir nicht herum. Weil es so wichtig ist, insbesondere die privaten Vermieter mit ins Boot zu bekommen, schließlich sind über 70% des Wohnungsbestands in Deutschland im Besitz privater Kleinvermieter, fordern wir als BAG W seit längerem von der

Bundesregierung ein Förderprogramm „Pro Wohnen“ aufzulegen, um Netzwerke von privaten Vermietern und Freien Trägern zur Erschließung von Wohnraum für Menschen in Wohnungsnot im privaten Vermietermarkt zu fördern.

Wenn die Voraussetzungen stimmen, kann sich aus dieser Konstellation ein Gewinn für alle Beteiligten ergeben: für die Klienten / Klientinnen, die Vermieterseite, den freien Träger.

- Gewinn für die Klientin / den Klienten: Menschen mit einer schwierigen Wohnbiografie, mit Mietschulden, negativen Schufa-Einträgen, mit psychischen Erkrankungen erhalten eigenen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum. Wegen ihrer materiell schwierigen Lage und ihrer besonderen sozialen Schwierigkeiten hätten sie vermutlich wenig Chancen auf Anmietung eigenen Wohnraums gehabt, konkurrieren sie doch in der Regel mit wesentlich solventeren Mietinteressenten.
- Gewinn für die Vermieterseite: Vermieter gewinnen mit dem freien Träger nicht nur einen finanziell solventen Mieter, der Mietausfallrisiken, Räumungsverfahren etc. entfallen lässt, sondern der auch bei anderen Störungen oder Beeinträchtigungen des Mietverhältnisses verlässlich zur Stelle ist. Der Vermieter genießt also ein höchst unbeeinträchtigtes, ruhiges Mietverhältnis mit sicheren Mieteinnahmen.
- Gewinn für den freien Träger: Der freie Träger erhält die Möglichkeit, Klientinnen und Klienten in eigenen Wohnraum zu vermitteln. In der eigenen Wohnung können dann auf Wunsch der Betroffenen und bei Bedarf eventuell notwendige weitere persönliche Hilfen unterschiedlichster Intensität erbracht werden. Aufenthalte in ordnungsrechtlicher Unterbringung oder in prekären Wohnverhältnissen können verkürzt oder verhindert werden.

Gute soziale Arbeit, die sich letztlich selbst überflüssig macht, wird möglich.

Im Mittelpunkt dieses Fachtages steht der Austausch über die wichtigen fachlichen Fragen der sozialen Wohnraumhilfen und –agenturen. – Aber – das soll hier keinesfalls vergessen werden: Wir sind heute hier in Karlsruhe, weil SOZPÄDAL – man glaubt es kaum - sein 40jähriges Bestehen u. a. mit dieser Fachtagung begeht. Liebe Sozpädalerinnen und Sozpädaler, herzlichen Dank für eure nunmehr 40jährigen unermüdlichen Bemühungen um die „Bürger und Bürgerinnen ohne Wohnung“. Und an dieser Stelle kann ich es auch sagen, Danke für euer großes Engagement auch bei uns in der BAG W.

In diesem Sinne wünsche ich der Tagung einen spannenden, interessanten und erkenntnisreichen Verlauf. Dass dies gelingen wird, daran habe ich keinen Zweifel.