

SOZIALE WOHNRAUMAGENTUREN EIN AUSBAUFÄHIGER ANSATZ ZUR GEZIELTEN WOHNUNGSVERSORGUNG VON WOHNUNGSLOSEN BESTANDSAUFNAHME UND PERSPEKTIVEN

Fachtag Soziale Wohnraumhilfen, SOZPÄDAL Karlsruhe
28. Juni 2019

Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema – Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung – GISS Bremen e.V.



WOHNEN ALS „NEUE SOZIALE FRAGE“

- Not, bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist inzwischen „in der Mitte der Gesellschaft angelangt“, trifft aber den Teil der Bevölkerung mit niedrigem Einkommen und sonstigen Einschränkungen ganz besonders.
- Wer besondere Bedarfe hat, negative SCHUFA-Einträge aufweist und keine lupenreine Wohnkarriere nachweisen kann, ist vom Wohnungsmarkt in besonderer Weise ausgegrenzt.
- Mietmarkt geprägt durch zwei wesentliche Probleme
 - ▶ Mengenproblem, hohe Preissteigerungsraten: Verdrängungsprozesse
 - ▶ Zugangsproblem zu Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, verschärft durch Zugangsbarrieren für sozial marginalisierte Gruppen
- Für Wohnungsnotfälle gilt: Ohne privilegierten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sind die Barrieren unüberwindbar hoch.



WOHNUNGSNOTFÄLLE UND GEZIELTE VERSORGUNG VON BENACHTEILIGTEN

- Mit einer allgemeinen Ausweitung des Bestandes alleine ist diesen Menschen nicht geholfen. Für sie muss gezielt Wohnraum geschaffen und es müssen Zugänge zu bestehendem Wohnraum geebnet werden, um allen ein Leben in normalen und dauerhaften Wohnungen zu ermöglichen.
- Wer Wohnungslosigkeit reduzieren will, muss Wohnungslose in Wohnungen bringen, nicht neue Unterkünfte und Sonderwohnformen schaffen.
- Auch Wohnungslose brauchen dauerhafte Wohnungen. Dass sie normal wohnen wollen und auch können, wenn sie die ggf. nötige Unterstützung bekommen, ist vielfach bewiesen.
- Soziale Wohnraumagenturen sind eine von vielen Möglichkeiten, Wohnungslose gezielt mit normalem und dauerhaftem Wohnraum zu versorgen. Es gibt viel zu wenige davon in Deutschland!



PROGRAMM

- Bestandaufnahme Sozialer Wohnraumagenturen in Deutschland (Grundlage: Masterarbeit Axel Steffen (2016); Stand 2014)
 - Definition und Zielgruppe
 - Gegenstand/Leistungsprofil
 - Organisation
 - Wohnbegleitende Hilfen, Personal
 - Finanzierung
- Ausbaufähiger Ansatz? Potenziale, Risiken und Perspektiven



DEFINITION: SOZIALE WOHNRAUMAGENTUREN

- Kerngeschäft Wohnraumverwaltung (> 50 Wohnungen)
- Wohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen
- Dauerhafte Wohnraumversorgung
- Keine rechtliche Koppelung des Mietvertrages an ein Betreuungsverhältnis
- „Normalwohnraum“ (Qualitätsstandard)





**Wohnungsnotfallhilfen vorausschauend
planen und präventiv handeln.**
Sammlung guter Praxis der Wohnungsnotfallhilfen.



www.mags.nrw

VIELE GEMEINSAMKEITEN, ABER AUCH MARKANTE UNTERSCHIEDE

- Unterschiedliche Schwerpunkte:
 - Wohnungsbau: Selbst bauen oder bauen lassen und langfristig pachten
 - Wohnungskauf
 - Anmietung und Weitervermietung
- Konzentration auf den privat vermieteten Bestand oder Schwerpunkt auf gefördertem Wohnraum
- Kooperation mit Trägern von wohnbegleitenden Hilfen oder eigene Übernahme von Wohnbegleitung
- Soziale Wohnungsverwaltung oder Verwaltungsaufgaben outsourced
- Wohnungsversorgung als exklusives Handlungsfeld oder Übernahme weiterer Aufgaben für die Wohnungswirtschaft (Lärmtelefon) oder die Wohnungslosenhilfe (Unterbringung)

ZIELGRUPPE



ZIELGRUPPE

NWH Darmstadt

Menschen in Wohnungsnot
Klientel der Gesellschafter
„Wohnfähigkeit“

Ev. WH Kassel

Wohnungsnotfälle
Bedarf nach
§§ 53 oder §§ 67 SGB XII
Ausschluss von Menschen
mit täglichem Hilfebedarf

SWH Lüneburg

Anspruch, alle
Wohnungslosen versorgen
zu wollen



GEGENSTAND/LEISTUNGSPROFIL



WOHNUNGSBESTAND (STAND 2014; AKTUALISIERUNG IM TAGUNGSVERLAUF!)

Wohnungsbestand	Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL (Karlsruhe)	Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
Insgesamt	147 (100%)	170 (100%)	180 (100%)	181 (100%)	290* (100%)	231 (100%)	250 (100%)
davon Eigentum	143 (97%)	41 (24%)	0	0	18 (6%)	18 (8%)	83 ca. (33%)
Gekauft	-	41 (24%)	-	-	18 (6%)	6 (3%)	83 (33%)
Gebaut	143 (97%)	-	-	-	-	12 (5%)	-
geschenkt/vererbt	-	-	-	-	-	-	-
davon angemietet	4 (3%)	129 (76%)	180 (100%)	181 (100%)	272 (94%)	213 (92%)	167 ca. (67%)
Privat	2 (1%)	88 (52%)	3 (1%)	44 (25%)	154 (53%)	22 (10%)	42 (17%)
Wohnungswirtschaft	2 (1%)	-	166 (92%)	109 (60%)	118 (41%)	191 (82%)	125 (50%)
Hauptgesellschafter	-	-	6 (4%)	4 (2%)	-	-	-
Sonstige (Stiftungen, Gemeinden etc.)	-	41 (24%)	5 (3%)	24 (13%)	-	-	-

* Ca. 122 der 290 Wohneinheiten wurden im Jahr 2014 von Zweckwohngemeinschaften bewohnt.



WOHNUNGSBESTAND (STAND 2014; AKTUALISIERUNG IM TAGUNGSVERLAUF!)

Wohnungsbestand	Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL (Karlsruhe)	Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
Insgesamt	147 (100%)	170 (100%)	180 (100%)	181 (100%)	290* (100%)	231 (100%)	250 (100%)
davon Eigentum	143 (97%)	41 (24%)	0	0	18 (6%)	18 (8%)	83 ca. (33%)
Gekauft	-	41 (24%)	-	-	18 (6%)	6 (3%)	83 (33%)
Gebaut	143 (97%)	-	-	-	-	12 (5%)	-
geschenkt/vererbt	-	-	-	-	-	-	-
davon angemietet	4 (3%)	129 (76%)	180 (100%)	181 (100%)	272 (94%)	213 (92%)	167 ca. (67%)
Privat	2 (1%)	88 (52%)	3 (1%)	44 (25%)	154 (53%)	22 (10%)	42 (17%)
Wohnungswirtschaft	2 (1%)	-	166 (92%)	109 (60%)	118 (41%)	191 (82%)	125 (50%)
Hauptgesellschafter	-	-	6 (4%)	4 (2%)	-	-	-
Sonstige (Stiftungen, Gemeinden etc.)	-	41 (24%)	5 (3%)	24 (13%)	-	-	-

* Ca. 122 der 290 Wohneinheiten wurden im Jahr 2014 von Zweckwohngemeinschaften bewohnt.

GEGENSTAND/LEISTUNGSPROFIL: WOHNUNGSBESCHAFFUNG

Wohnungsbau in Eigenregie

- ▶ Ambulante Hilfe Stuttgart

Initiierung von Neubauten, die langfristig gepachtet werden

- ▶ Soziale Wohnraumhilfe Hannover („Jeder macht das, was er kann“)

Wohnungskauf

- ▶ Wohnungshilfe e.V. Bremen (Sonderfond zum Ankauf)

GEGENSTAND/LEISTUNGSPROFIL: WOHNUNGSVERMIETUNG

🏠 Unbefristete Wohnungsvermietung (Normalmietvertrag)

- ▶ Ausnahmen im Einzelfall („*Systemsprenger*“ bei der **SWH Lüneburg**)
- ▶ Träger ist Zwischenvermieter (**SOZPÄDAL Karlsruhe** und **Wohnungshilfe Bremen**)

🏠 Befristete Wohnungsvermietung bei der **NWH Darmstadt** (§ 549 BGB)

- ▶ zunächst sechs Monate und im Anschluss weitere 12 Monate
- ▶ Rückübergabe der Wohnungen mit Mietverhältnissen an die Wohnungseigentümer nach ca. vier bis fünf Jahren



GEGENSTAND/LEISTUNGSPROFIL: WOHNUNGSVERWALTUNG

🏠 Soziale Wohnungsverwaltung

- ▶ Sicherung der Mietverhältnisse (großzügige Auslegungen von Kündigungsfristen, Einzelfallabsprachen etc.)
- ▶ Unverzögliche Reaktion und aufsuchende Arbeit bei auftretenden Problemen im Mietverhältnis
- ▶ Einhaltung des formalen Abmahnungs- und Kündigungsprozesses
- ▶ (**SWH Hannover**: Externe Wohnungsverwaltung, aber in enger Kooperation der Sozialarbeit der SWH)



GEGENSTAND/LEISTUNGSPROFIL: WOHNRAUMVERWALTUNG (2014)

Kennzahlen der Vermietung	Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL (Karlsruhe)	Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
Wohnungsbestand	147	170	180	181	290*	231	250
Fluktuationsrate	8-9%	14%	8%	18%	16%	5-9%	?
Räumungen/ Räumungsklagen	2	?	3	3	1	2	?
Kündigungen durch die Agentur	?	2-3	?	7	2	?	?

*Ca. 122 der 290 Wohneinheiten wurden im Jahr 2014 von Zweckwohngemeinschaften bewohnt..



ORGANISATION



ORGANISATION

🔗 Eigenständige Rechtsform (e.V., gGmbH, mGmbH)

- ▶ Externalisierung des Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisikos
- ▶ Keine Renditeerwartungen, Befreiung von der Umsatzbesteuerung
- ▶ Kürzere Entscheidungswege



ORGANISATION

🔗 Trägerschaft

- ▶ Örtliche Diakonieverbände als Hauptgesellschafter der **SWH Hannover** und **Ev. Wohnraumhilfe Kassel** (Gesellschaftseinlagen, Grundstücke etc.)
- ▶ **SWH Lüneburg** als Abteilung des Herbergsvereins Wohnen und Leben

🔗 Anbindung

- ▶ Mitgliedschaft in paritätischen oder diakonischen Landesverbänden (gemeinsame Gremien- und Lobbyarbeit; zinslose Darlehen)



WOHNBEGLEITENDE HILFEN



WOHNBEGLEITENDE HILFEN

🔄 Einzelfallhilfe und Krisenintervention

▶ Ev. WH Kassel

- 🔄 Soziale Betreuung als Bedingung für einen Mietvertrag (keine rechtliche Bindung)
- 🔄 Einzelfallbetreuung über §§ 53 ff. oder §§ 67 ff. SGB XII
- 🔄 0,5 Personalstelle für die aufsuchende Krisenintervention (Mietende, die keine Einzelfallbetreuung mehr bekommen)



WOHNBEGLEITENDE HILFEN

Einzelfallhilfe und Krisenintervention

► SWH Hannover:

- 📌 Ggf. soziale Betreuung als Bedingung für einen Mietvertrag (keine rechtliche Bindung)
- 📌 Ein Sozialarbeiter hauptsächlich zuständig für straffällig gewordene Mietende (ca. 24 Mietverhältnisse) – finanziert über das niedersächsische Justizministerium
- 📌 2,25 weitere Personalstellen für Betreuung und Beratung
 - 📌 1,75 Stellenanteile werden spitz nach Fachleistungsstunden abgerechnet
 - 📌 0,5 Stellenanteile pauschal für Beratungsleistungen



PERSONAL



PERSONAL

Positionen, die zu finanzieren sind

- ▶ Geschäftsführung
- ▶ Personalstellen für Buchhaltung und Mahnwesen (outsourcen oder selbst machen?)
- ▶ Technischer Dienst/Hausmeister
- ▶ Beratung und Kriseninterventionsdienste
- ▶ zzgl. Sozialarbeit (Einzelfallbetreuung)
- ▶ Ggf. Personalstellen für Bewirtschaftung, Verwaltung und Planung von Bauvorhaben
- ▶ Ggf. Arbeitsprojekte und externe Handwerkerfirmen



FINANZIERUNG



FINANZIERUNG

🌀 Ggf. Wohnungsbau/Wohnungskauf

- ▶ Grundstücke, zinslose Darlehen, Mittel des Sozialen Wohnungsbau, Sonderfonds

🌀 Leerstand, Mietausfall, Renovierungskosten

- ▶ Betriebskosten, Mietpauschalen, Garantien der Städte/Gesellschafter, Mietschuldenübernahm im Einzelfall, Kaution, Vereinbarungen mit den Mietenden

🌀 Laufende Personalkosten

- ▶ Öffentliche Gelder
- ▶ Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft/Mieteinnahmen

🌀 Problem: Regiekosten und Risikoabdeckung müssen immer lokal organisiert werden, weil es keine allgemeine Förderung gibt, wesentliches Hemmnis für weitere Verbreitung des Ansatzes



LAUFENDE FINANZIERUNG

🌀 SWH Lüneburg und AH Stuttgart

- ▶ Mieteinnahmen (einkalkulierte Pauschalen)
- ▶ Verwaltungsentgelte der Wohnungseigentümer

🌀 Wohnungshilfe Bremen

- ▶ Dienstleistungsvertrag mit der Stadt Bremen
- ▶ Mietaufschläge bei Anmietung



LAUFENDE FINANZIERUNG

SWH Hannover


- ▶ Freiwillige Leistungen der Kommunen
- ▶ Betreuungspauschalen (§§ 67 ff. SGB XII)

Ev. Wohnraumhilfe Kassel und NWH Darmstadt

- ▶ Freiwillige Leistungen des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen



POTENZIALE, RISIKEN UND PERSPEKTIVEN

 Soziale Wohnraumagenturen können das allgemeine Mengenproblem nicht lösen, aber sie können die Wohnungsversorgung von ansonsten aus dem regulären Wohnungsmarkt ausgeschlossenen Wohnungslosen nachhaltig verbessern

- ▶ „Neuer“ gemeinnütziger Trägertyp ohne Renditeorientierung
- ▶ Quantitative Ergebnisse bleiben begrenzt - umso wichtiger, die Zielgruppe eng zu definieren
- ▶ Privilegierter Zugang, aber normale Wohnungen und (weitgehend) dauerhafte Mietverhältnisse
- ▶ Soziale Vermietung und wohnbegleitende Hilfen werden bedarfsgerecht organisiert



POTENZIALE, RISIKEN UND PERSPEKTIVEN

🏠 Erhöhte Akquisitionschancen

- ▶ Zwei Hauptanforderungen der Wohnungswirtschaft an Wohnungsversorgung von Wohnungslosen:
 - 🏠 Abdeckung finanzieller Risiken
 - 🏠 Verlässliche Ansprechpersonen bei Konflikten im Mietverhältnis
- ▶ Soziale Wohnraumagenturen können der Vermieterseite das erwünschte Rundum-sorglos-Paket anbieten: Garantierte Mietzahlungen, Übernahme von Mietausfall- und Schadensrisiko, Übernahme von Nebenkostenabrechnungen, ggf. Instandsetzung etc.



POTENZIALE, RISIKEN UND PERSPEKTIVEN




🏠 Risiken

- ▶ Regiekosten und finanzielle Risiken müssen abgedeckt werden
 - 🏠 Wie hoch ist das Mietausfallrisiko?
 - 🏠 Sonderrisiken: Todesfälle, Auszug mit unbekanntem Verbleib
 - 🏠 Wie hoch ist der zusätzliche Verwaltungsaufwand?
- ▶ Vermischung von Vermietungs- und Unterstützungsfunktion oder innerorganisatorische Trennung?
- ▶ Rechtliche Risiken bei Zwischenvermietung – zwischenzeitlich weitgehend ausgeräumt?
- ▶ Gefahr des Creamings (Tendenz zur Auswahl von als weniger „riskant“ eingeschätzten Wohnungslosen)?







POTENZIALE UND PERSPEKTIVEN

Ausbaupotenziale: Beispiel Flandern

- ▶ Ende 2015: 48 anerkannte „sociale verhuurkantoren“ (social rental agencies) versorgten 282 der 308 Kommunen in Flandern. In jeder mittelgroßen Stadt Flanderns gibt es mindestens eine Soziale Wohnraumagentur.
- ▶ Gesamtbestand von mehr als 8.000 Wohneinheiten (von denen 95 % auf privatem Wohnungsmarkt angemietet waren).
- ▶ Voraussetzung für Verbreitung: Regionalregierung von Flandern fördert Soziale Wohnraumagenturen aktiv (Daten von 2015):
 -  Pauschale für die Aufbauphase
 -  115.000 Euro p.a. für SRA mit 50-99 WE (+ 1.600 für jede WE über 50)
 -  212.200 Euro p.a. für SRA mit mindestens 100 WE (+ 1.600 für jede WE über 100)



RESÜMEE

-  Mengenprobleme am Wohnungsmarkt müssen durch massive Ausweitung des Wohnungsbestandes zu leistbaren Mieten gelöst werden (mit besonderem Augenmerk auf strukturellen Mangel an Wohnungen für Single-Haushalte). Aufgabe der Politik und der Wohnungswirtschaft.
-  Wohnungsversorgung von Wohnungslosen braucht gezielte Maßnahmen.
-  Soziale Wohnraumagenturen können das Mengenproblem nicht lösen, aber wertvollen Beitrag zur gezielten Versorgung von Wohnungslosen leisten, indem sie Wohnungen bauen, kaufen und anmieten und weitervermieten.
-  Überblick über den Bestand in Deutschland bedarf sicher der Aktualisierung (nicht zuletzt auf dieser Tagung).



RESÜMEE

- 🌀 Aber der Überblick wirft auch Fragen auf:
 - ▶ Warum so wenige in Deutschland?
 - ▶ Warum so wenig Engagement in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum?
- 🌀 Damit die Zahl der Sozialen Wohnraumagenturen in Deutschland wachsen kann, brauchen sie Unterstützung beim Aufbau sowie der Abdeckung von Verwaltungskosten und finanziellen Risiken.
- 🌀 Neue Projekte im Aufbau, u.a. gefördert vom NRW-Programm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“
- 🌀 Das Beispiel Flandern zeigt die Potenziale beim weiteren Ausbau des Ansatzes.
- 🌀 Viel Erfolg dabei und Danke für die Aufmerksamkeit!



DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



KONTAKT

Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema

Fon: +49-(0)421 – 334708-2

Fax: +49-(0)421 – 3398835

Mail: vbg@giss-ev.de

