

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Fachtagung Soziale Wohnraumhilfen, Karlsruhe, 28. Juni 2019

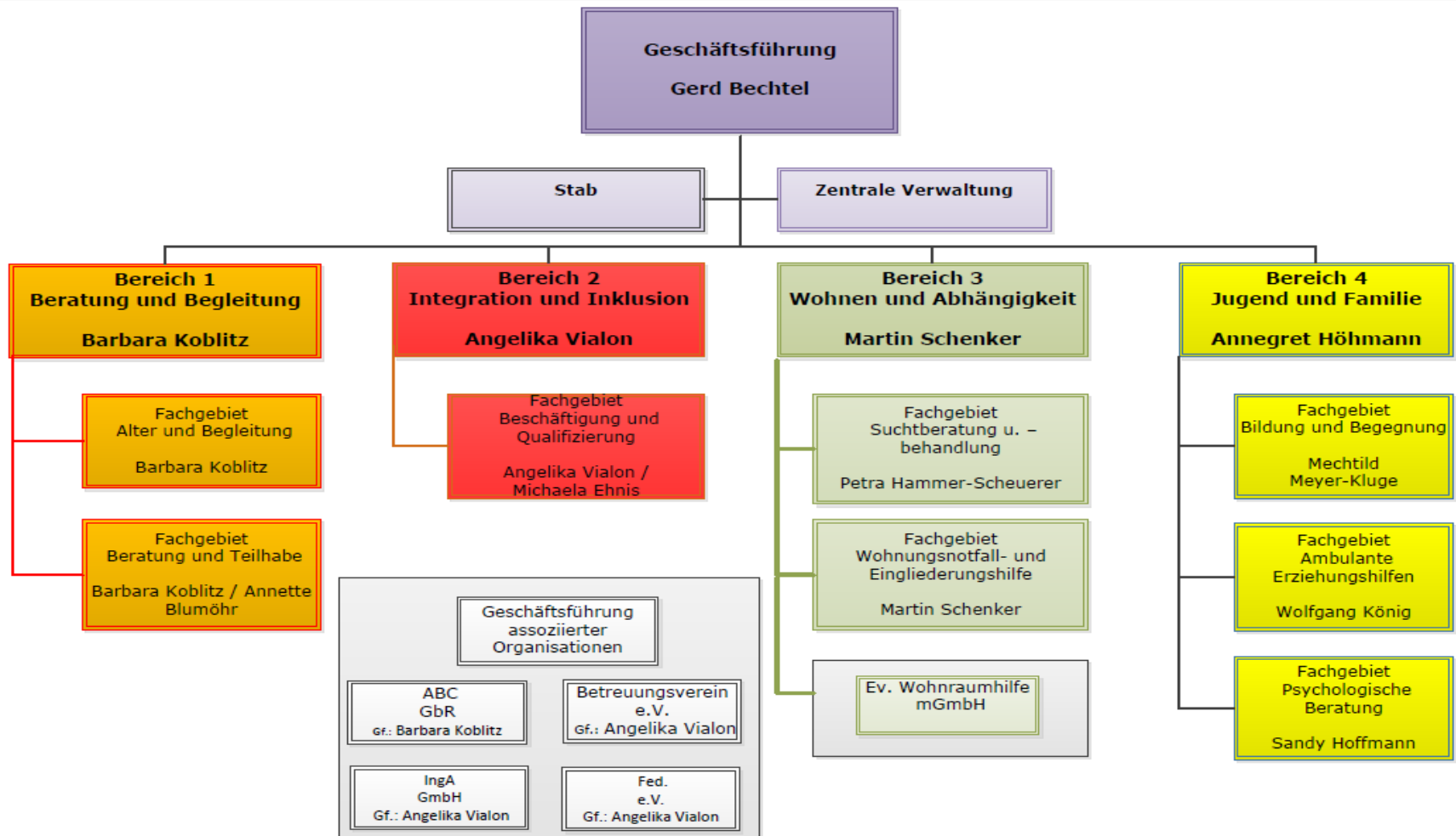
EVANGELISCHE WOHNRAUMHILFE
mildtätige Gesellschaft mbH



Jeder Mensch braucht eine Wohnung

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Organigramm Diakonisches Werk Region Kassel



Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Betreutes Wohnen nach §67f und §53f SGB 12 (74 Plätze)
Suchtberatung und -behandlung
Evangelische Wohnraumhilfe mGmbH (182 Wohnungen), seit 1991



- An- und Vermietung von Wohnraum in Kassel und den angrenzenden Städten und Gemeinden
- Soziale Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung
- Nachsorge und Krisenintervention
- Angebot ZwischenRaum für Frauen in prekären Wohnsituationen

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Worauf das Diakonische Werk 1990 reagiert hat

- Ausgangspunkt der Gründung der Ev. Wohnraumhilfe waren die Ergebnisse einer Feldanalyse zur Situation von wohnungslosen Menschen: "Die Hilfeangebote müssen grundsätzlich ... an dem Zustand der Wohnungslosigkeit etwas ändern. Die eigene Wohnung ist Basis jeder weiteren Hilfe und erst dort können Hilfeprozesse abgeschlossen werden...."
- 1990: steigende Zahl wohnungsloser Menschen, Rückgang Neubaus von Sozialwhg., Deutsche Einheit, Zuzug von Aussiedlern, Neubautätigkeit deckt den Bedarf nicht, Verdrängung auf dem Whg.markt, Anzahl der Wohngeldbezieher steigt, höherer Anteil des Einkommens für Wohnraum...

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Besonderheiten der Ev. Wohnraumhilfe mGmbH

- Eigenständige Rechtsform: externalisiert Risiken der Bewirtschaftung/Verwaltung, weg vom übergeordneten Träger, verkürzt aber auch deutlich Entscheidungsprozesse
- Keine Koppelung von Betreuungs- und Mietverträgen (Trennung von Sozialarbeit und Vermietergeschäft)
- Qualitätsanspruch (keine prekären Wohnverhältnisse)
- Unbefristete Vermietung
- Bedarfsgerechte Unterstützung nach Betreuungsende
- Risiken müssen durch Mietaufschläge gedeckt werden, denn die Wirtschaftlichkeit muss trotz Finanzierungsrisiken gegeben sein

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Wohnungsmarktsituation in Kassel heute

- Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Personen nimmt zu
- Studien belegen, Wohnungslosigkeit häufig mit Armut und einem engen Wohnungsmarkt verbunden ist (auslaufende Belegungsbindungen, kaum Neubau von Sozialwohnungen: 1990: 3,0 Mio, 2016: 1,2 Mio)
- EWO betreibt Akquise von Wohnraum als Kerntätigkeit, keine eigene Bautätigkeit, somit erhöht sich der Wohnungsbestand für Menschen mit geringem Einkommen quantitativ im Raum Kassel nicht.
- In Kassel sind derzeit nur noch 8,6% der Wohnungen aus dem gesamten Wohnungsbestand in einer Belegungsbindung. Bedarf ist höher...

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Fakten Kasseler Wohnungsmarkt

- Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungen übersteigt das Angebot (57% Single-Haushalte, ca. 18% 1-2 Zi-Whg.)
- Öffentlich gef. Wohnraum 2001 noch über 10.000 Whg., 2016 unter 6.000 = 7,8%)
- Neubau öffentl. gef. Whg. in 2016: 0
- Obdachlose Haushalte 2016: 409, wohnungslose Menschen in Kassel 2019: 839
- Anstieg von Angebotsmieten (z. B. Uni-Nähe) in vier Jahren (2011-2015) um mehr als ein Drittel
- Veränderte Prognosen der Einwohnerentwicklung
- Wohnraumbedarf (Ersatz-, Nachhol-, Neubaubedarf): 900 WE jährlich

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Zahlen Ev. Wohnraumhilfe mGmbH (2017)

- Gesamtversorgung von 220 Personen (211 Mietverträge)
- In 22 Stadtteilen Kassels bzw. 6 Kommunen im Landkreis
- Verteilung der Wohneinheiten:

Wohnungsunternehmen (5)	78
Baugenossenschaften (3)	27
Privatleute (41)	45 (29xETW)
Sonst. Unternehmen*(8)	24
Kirchenverband (1)	5
Gesamt	179 WE

- 84 Bewerbungen (+ 73 Wohnungsnotfälle), 33 Mietverträge

Wohnungsgrößen 2017	
1 ZKnB- 20-30 qm Wfl.	21
1 ZKB- 31-40 qm Wfl.	51
2 ZKB- 41-50 qm Wfl.	102
3 ZKB- 51-65 qm Wfl.	5

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Weitere Zahlen zur Wohnraumhilfe

- Fluktuation (2017: 24%, 2018: 14%)
- 33% der Bewerbungen von Frauen
- Von 180 Whg. wurden 71 durch Einrichtungen betreut
- 47 Mietverhältnisse waren wg. Vertragsverletzungen gefährdet, 42 fortgeführt, von 11 Kündigungen 5 umgesetzt
- 99% Förderung durch den Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Mietausfallquote 1,4%
- Eigenkapitalquote 29,8%
- Bilanzsumme 578.000€

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Arbeitsbereiche der Wohnraumhilfe - Beschaffung

- Akquisition und Überprüfung möglicher Mietobjekte
- Anmietung von Wohnungen und Notwohnungen für Frauen und Männer aus der Zielgruppe
- Übernahme der Funktion des Vermieters
- Bewerbungsgespräche von Mietinteressenten und Wohnungsangebote
- Übernahme von Sicherheiten als Hauptmieter
- Anregung von Modernisierungen / Wohnwertverbesserungen
- Mietpreisverhandlungen
- Kündigung und Rückgabe von Wohnungen

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Arbeitsbereiche der Wohnraumhilfe - Verwaltung

- Mietbuchhaltung
- Sicherstellung der Energieversorgung
- Mietersprechstunde
- Mahnwesen
- Kontrolle der Betriebskostenabrechnungen
- Technische Bestandspflege / Renovierung
- Schadenmeldungen / Koordination von Handwerkerterminen
- Vergabe und Überwachung von Reparaturen im Auftrag des Eigentümers
- Bestandsbegehungen, Überblick über Wohnungszustand

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Aktuelle Herausforderungen für die Ev. Wohnraumhilfe

- Keine Regelfinanzierung der Ev. Wohnraumhilfe
- Mieterhöhungen der Wohnungsbaugesellschaften nach drei Jahren um 15% (Maximum), private eher zurückhaltend
- Wohnungsangebot für Neuanmietungen entspricht nicht der Nachfrage (zuletzt 2 Whg. in diesem Jahr)
- Verzögerungsfreie Bereitstellung nicht möglich
- Ohne Fluktuation im Bestand ist eine Versorgung gefährdet
- Konzept / Strategie mit Akteuren der lokalen Wohnungsmärkte (kirchliche Strukturen, Kommunen, Ev. Bank...) zur Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten

Wohnungsnotfall- und Eingliederungshilfe

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Kontakt

Ev. Wohnraumhilfe mGmbH

c/o Diakonisches Werk Region Kassel

Martin Schenker

Frankfurter Straße 78A

34121 Kassel

Tel. 0561 938 95 14

Mail: martin.schenker@dw-region-kassel.de