



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2022/471	
- öffentlich -	Datum: 06.09.2022	
Fachdienst Soziale Sicherung	Ansprechpartner/in: Holm, Sigrid	
	Bearbeiter/in: Holm, Sigrid	
Vorstellung Projekt "Wohnen für Alle"		
vorgesehene Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.09.2022	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beratung

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit: entfällt

2. Sachverhalt:

Die Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. hat ein Konzept zur Vermittlung von bezahlbarem Wohnraum an Menschen mit Vermittlungshemmnissen erstellt. Im Rahmen eines Pilotprojektes soll für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben, eigenständig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, eine nachhaltige Verbesserung der Lebensverhältnisse geschaffen werden, indem die Grundversorgung gesichert ist.

Zur weiteren Ausführung wird auf das Konzeptpapier der Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. verwiesen.

Relevanz für den Klimaschutz:

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Konzept „Wohnen für Alle“

Wohnen für Alle

Vermittlung von bezahlbarem Wohnraum an Menschen mit Vermittlungshemmnissen
Konzept für die Pilotphase 01.01.2023 – 31.12.25

Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V.
Ahlmannstr. 2a
24768 Rendsburg

1. Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Menschen in schwierigen sozialen Lebenssituationen, übersteigt das Angebot auch im Kreis Rendsburg-Eckernförde bei weitem. Der Anteil der Wohnungen mit einer Zweckbindung ist zudem kontinuierlich rückläufig. Im Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde heißt es: „Zwischen 2014 und 2019 ist hier die Anzahl der Zweckbindung um 12% gesunken, von 3.346 auf 2.944. Bis 2030 wird die Hälfte der 2019 bestehenden Wohnungen mit einer Sozialbindung aus der Zweckbindung fallen.“¹ Insbesondere fehlt bezahlbarer Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte. Hinzu kommt eine wachsende Gruppe von Menschen, die in prekären Verhältnissen lebt und besonderer Unterstützung bei der Wohnungssuche bedarf.

2. Zielgruppe

Die Zielgruppe des Projektes „Wohnen für Alle“ sind Menschen mit besonderen sogenannten Vermittlungshemmnissen wie psychischen Erkrankungen, Suchterkrankungen, Behinderung, Schulden, wenig Deutschkenntnissen, aus stationären Einrichtungen kommend, Kinderreichtum, Analphabetismus, Haftentlassung, Obdachlosigkeit.

Diese Menschen haben auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen, eigenständig eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Die Folgen sind u. a.

- eine Zunahme von drohender Obdachlosigkeit, insbesondere bei Kindern²
- ein längerer Verbleib in stationären Einrichtungen als fachlich gerechtfertigt (z. B. Jugendhilfe, Frauenhaus, Eingliederungshilfe),
- eine schädliche Trennung von Familien durch Inobhutnahme von Kindern bei Wohnungsverlust der Eltern.

Grundsätzlich ist eine nachhaltige Verbesserung der Lebensverhältnisse von Menschen in o. g. schwierigen Lebenssituationen erst möglich, wenn die Grundversorgung gesichert ist. Zu dieser Grundversorgung zählt neben Nahrung und Kleidung auch eine eigene Wohnung.

¹

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde, 2021, S. 174

² <https://wohneck-nf.de/wp-content/uploads/2022/02/stadt-husum-bericht-obdachlosigkeit-mit-anlagen2021.pdf>

Nur auf dieser Grundlage können weitere Hilfen für ein selbstbestimmtes Leben wirksam werden.

3. Modelle und Vorläufer

3.1. Frauen_Wohnen

Frauen_Wohnen - ein Landesprojekt seit 2018 - vermittelt Frauen und Kinder nach einem Frauenhausaufenthalt oder direkt aus häuslichen Gewaltsituationen in eigene Wohnungen und stabilisiert den Übergang. **Frauen_Wohnen** wird von der Brücke in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde, Nordfriesland, Dithmarschen, Schleswig-Flensburg und in Flensburg umgesetzt. Die landesweite Koordinierung obliegt dem Paritätischen Landesverband S-H.

Allein im Jahr 2021 wurden in unserer Region 34 Frauen und 50 Kinder in eigene Wohnungen vermittelt. Probleme wie Schufaeinträge, befristete Aufenthaltstitel, eine hohe Kinderzahl sowie sprachliche und bürokratische Hürden standen im Vordergrund der Beratung und Unterstützung.

Neben den o. g. operativen Vorerfahrungen ist **Frauen_Wohnen** ein hilfreiches Vorläuferprojekt für „Wohnen für alle“, da enge Kontakte und Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften aufgebaut wurden.

Als besonders wirksam erwies sich ein ergänzendes Risikobudget, um die Vermieter im Zweifelsfall von Schäden frei zu halten. Die Arbeit wird geprägt durch eine intermediäre Sicht, die beide Seiten eines Mietverhältnisses - Vermieter*innen und der Mieter*innen - im Blick hat.

3.2. WohnEck

Der Kreis Nordfriesland hat die **WohnEck gGmbH** initiiert, die als weiteres Modell insbesondere für den Aufbau einer gemeinnützigen Organisation zur Verbesserung der Wohnsituation besonders belasteter Zielgruppen dient. Auf deren Homepage heißt es:

„Seit Gründung im Jahr 2019 unterstützt die **WohnEck NF gGmbH** mit wachsendem Erfolg Wohnungssuchende und Mieter, Investoren und Eigentümer darin, sozial orientierte und für alle Seiten gewinnbringende Wohnraumlösungen zu erschließen und zu nutzen.“ Dabei wurden u. a. zahlreiche Untermietverträge zur Weitervermietung an Menschen mit Vermittlungshemmnissen geschlossen, diese Mieter*innen intensiv unterstützt und enge Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft aufgebaut.

Die bisherigen Erfahrungen aus Nordfriesland sollen in unsere Planungen einfließen und auch im Kreis Rendsburg-Eckernförde ein *Wohnen für Alle* ermöglichen.

4. Projektziele

1. Vermittlung von Menschen mit Vermittlungshemmnissen in Wohnraum
2. Sicherung von Mietverhältnissen, Vermeidung von Kündigungen

3. Schaffung/ Gewinnung neuen Wohnraums
4. Schaffung eines stabilen Wohnumfeldes
5. Entwicklung einer langfristigen Perspektive für die Wohnraumvermittlung

5. Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Im Rahmen der Pilotphase sollen in dem Projekt „Wohnen für Alle“ folgende Maßnahmen zur Erreichung der oben genannten Ziele ergriffen werden:

Zu 1: Vermittlung von Menschen mit Vermittlungshemmnissen in Wohnraum

- Es werden Wohnungen gesucht und an Menschen, die über die sozialen Organisationen im Kreis angemeldet werden, vermittelt.
- Es werden Absicherungsverträge entwickelt, die Vermieter*innen eine zusätzliche finanzielle Sicherheit sowie Unterstützung bei Fragen und Problemen im laufenden Mietverhältnis garantieren, wenn sie direkte Mietverträge mit Mieter*innen trotz der Vermittlungshemmnisse schließen.
- Es werden Wohnungen zur Untervermietung angemietet und an Menschen, die über die sozialen Organisationen im Kreis angemeldet werden, untervermietet, wenn direkte Mietverträge nicht machbar sind.
- Untermietverhältnisse werden in direkte Mietverhältnisse umgewandelt, sobald sich die Wohnsituation stabilisiert hat.

Zu 2: Sicherung von Mietverhältnissen, Vermeidung von Kündigungen

- Bei allen anfallenden Problemen wie z. B. Finanzierung, Organisation von Ausstattung und Umzug, Renovierung, Mietzahlungen, Mieterpflichten, Reparaturen, Nachbarschaft, Integration ins soziale Umfeld, Vermittlung in Hilfesysteme usw. werden die Mieter*innen im Rahmen der Mietbegleitung im ersten Jahr unterstützt. In der Basisversion stehen dafür 2 Std./ Monat/ Mieter*in, in der kofinanzierten Version 3,5 Std./Monat/ Mieter*in zur Verfügung.

Zu 3: Schaffung/ Gewinnung von neuem Wohnraum

- Es werden persönliche Kontakte zu privaten Vermieter*innen, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsverwaltungen, Investor*innen aufgenommen, mit dem Ziel Kooperationen aufzubauen, um Belegungschancen zu erweitern und gemeinsam neue Wohnprojekte zu planen.

Zu 4: Schaffung eines stabilen Wohnumfeldes

- In verschiedenen Regionen des Kreises wird ein Quartiersmanagement etabliert, das das soziale Miteinander und die Integration der Mieter*innen in das soziale Umfeld unterstützt. Diese Leistung kann nur angeboten werden, wenn es gelingt, eine zusätzliche Förderung beim Land und/ oder der Aktion Mensch einzuwerben.

Zu 5: Entwicklung einer langfristigen Perspektive für die Wohnraumvermittlung

- Für die Projektphase wird eine Koordinationsstelle mit zunächst 1,5 Mitarbeiter*innen in Vollzeit eingerichtet, die neben sozialer und Beratungskompetenz über besondere Kenntnisse in der Wohnungswirtschaft und –verwaltung verfügen sollen.

- Mit den sozialen Institutionen und Organisationen im Kreis wird ein Clearingverfahren vereinbart, das die Zugänge von Betroffenen in das Projekt und eine Priorisierung der Vergabe der Wohnungen definiert.
- Für den Einsatz eines Sicherungsfonds zur Absicherung der Mietrisiken werden die Verfahren geklärt.
- Sondierungs- und ggf. Vorbereitungsarbeiten zur Gründung einer gemeinnützigen Gesellschaft werden initiiert.
- Sondierungsgespräche mit potentiellen Gesellschaftern/ Mitgliedern einer gemeinsamen Organisation zur Verstetigung der Pilotphase werden initiiert.
- Ggf. werden in Folge Muster für einen Gesellschaftervertrag erarbeitet und der Gründungsprozess operativ begleitet.

6. Erfolgsmessung

- Erreichung der Zielvorgabe von 50-80 Wohnungsvermittlungen pro Jahr
- Aufbau einer langfristig wirksamen Struktur zur Förderung und Weiterentwicklung des sozialen Wohnens und der Wohnraumvermittlung

7. Kostenplan

Kostenplan Pilotphase	2023	2024	2025
Personalkosten AVB E 3 (2023 1,5 VK; 2024 1,5 VK ; 2025 2,0 VK)	96.000,00	99.840,00	138.444,80
Sachkosten (20 % der PK)	19.200,00	19.968,00	27.688,96
Sicherungsfonds (2% der Mieten)	10.000,00	20.000,00	30.000,00
Mietbegleitverträge (65 €/Mo)	46.800,00	46.800,00	46.800,00
Quartiersmanagement	0	0	0
Zuschuss Kreis Rd-Eck Basisversion	172.000,00	186.608,00	242.933,76
Ergänzende Förderung durch Land Schleswig- Holstein	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Ergänzende Förderung durch Aktion Mensch	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Kosten Vollversion (incl. Quartiersmanagement und höherem Personalschlüssel)	272.000,00	286.608,00	342.933,76

8. Erläuterung

Durch die jährliche Zunahme von vermittelten Mietverhältnissen kommt es zu einer Steigerung des Betreuungs- und Verwaltungsaufwandes, der eine Erhöhung des Personaleinsatzes erforderlich macht. Langfristig muss darüber entschieden werden, ob Obergrenzen festgeschrieben werden sollen. Es ist geplant, über die „Aktion Mensch“ und vom Land S-H weitere Fördermittel zu akquirieren. Ob es eine weitere Förderung über die „Aktiv Region“ geben kann, muss noch geprüft werden.

9. Volkswirtschaftliche Auswirkungen

Wenn es durch das Projekt gelingt, Menschen, die keinen vollstationären Unterstützungsbedarf mehr haben und ambulant in einer eigenen Wohnung betreut werden könnten, eine Wohnung zu vermitteln, könnten Kosten von 1.660 € bzw. 2.786 € pro Monat und Person eingespart werden. Dies betrifft Menschen, die nach oder mit einer psychischen oder Suchterkrankung wieder stabil sind oder im Alter von 18 Jahren aus der Jugendhilfe herauswachsen und ambulant unterstützt werden können. (S. Anlage)

Hinzu kommt eine Reduzierung von Rettungsdiensteinsätzen, Krankenhausaufenthalten und Polizeieinsätzen, die durch Obdachlosigkeit entstehen. In Finnland werden diese Einsparungen auf 15.000 € p.a. pro obdachloser Person geschätzt.

<https://www.pressenza.com/de/2021/08/finnland-housing-first-ist-ein-erfolg/>

Rendsburg, den



Heike Rullmann, Vorstandin Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V.

Anlage

		je Monat					2,5% Steigerungssätze		
	Fallbeispiel 1 - Eingliederungshilfe	Leistungs- pauschale /Fachleistung	KdU	Grundsicherung	Summe	Summe 1. Jahr	Summe 2. Jahr	Summe 3. Jahr	Summe 3 Jahre
1.a.	Klient*in wohnt/wird betreut in "Besonderer Wohnform" (Eingliederungshilfe)	2.415 €	445 €	449 €	3.309 €	39.708 €	40.701 €	41.718 €	122.127 €
1.b.	Klient*in verläßt "Besondere Wohnform" der Eingliederungshilfe und wohnt in eigener Wohnung (Stadt Rendsburg, 50 qm, Fernwärme). Ambulante Betreuung mit 2 Fachleistungsstunden je Woche	720 €	480 €	449 €	1.649 €	19.784 €	20.278 €	20.785 €	60.847 €
				Differenz	1.660 €	19.924 €	20.423 €	20.933 €	61.280 €

		je Monat					2,5% Steigerungssätze		
	Fallbeispiel 2 - Jugendhilfe	Leistungs- pauschale /Fachleistung	KdU	Grundsicherung	Summe	Summe 1. Jahr	Summe 2. Jahr	Summe 3. Jahr	Summe 3 Jahre
2.a.	Klient*in (jung volljährig) wohnt/wird betreut in "stationärer Einrichtung" (Jugendhilfe)	4.260 €		121 €	4.381 €	52.575 €	53.889 €	55.236 €	161.700 €
2.b.	Klient*in (jung volljährig) verläßt stationäre Einrichtung der Jugendhilfe wohnt in eigener Wohnung (Stadt Rendsburg, 50 qm, Fernwärme). Ambulante Betreuung mit 2,5 Fachleistungsstunden je Woche	666 €	480 €	449 €	1.595 €	19.140 €	19.619 €	20.109 €	58.869 €
				Differenz	2.786 €	33.434 €	34.270 €	35.127 €	102.831 €