

Gemeinsam gelingt's

Gute Praxis der Kooperation zwischen
Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft



DREI STIMMEN, EIN ZIEL



Wohnen ist Menschenrecht – soziale Gerechtigkeit macht sich daran fest. Wohnungslosigkeit beenden bedeutet: Durch Kooperation zwischen Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft Zugänge schaffen. Für alle.“

Susanne Hahmann, Vorsitzende Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.



Für die Wohnungswirtschaft ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Sozialträgern ein wichtiger Baustein, um Menschen in Not erfolgreich zu unterstützen.“

Axel Gedaschko, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Gute Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialer Arbeit zeigt: Gemeinsam können wir Wohnungslosigkeit verhindern und neue Wohnchancen schaffen.“

Achim Meyer auf der Heyde, Präsident der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e.V.



INHALT

02	Grußwort	27	Wohnung sucht Mieter*in: »Das ist immer ein Vertrauensvorschuss, dass die Volkswohnung uns 50 Wohnungen zur Verfügung stellt«
03	Vorwort		
04	Einleitung		
06	PRÄVENTION VON WOHNUNGSVERLUSTEN	30	Wenn's dringend ist – Kooperationsvertrag sichert Wohnraum für wohnungslose Menschen
07	Soziale Mieterberatung: »Prävention zahlt sich für alle aus«	32	Wohnraum mit Perspektive: Vermittelt, begleitet, vermietet
10	Proaktiv an der Haustür: Wohnungsverlust durch Mobile Mieterhilfe verhindern	34	Übergangswohnen mit Perspektive – befristet starten, dauerhaft bleiben
12	Zwischen Mahnung und Räumungsklage: Wohnungen erhalten durch aufsuchende Wohnhilfen	36	Erst Untermiete, dann Hauptmietvertrag – begleitet von der Mobilen Wohnungshilfe
14	Weite Wege, enge Zusammenarbeit: Präventive Sozialarbeit in der Prignitz	38	Acht Träger, ein Kontingent – gemeinsam Wohnraum für wohnungslose Menschen sichern
16	WOHNUNGSVERSORGUNG IM BESTAND	40	WOHNUNGSVERSORGUNG DURCH BAU
17	NRW-Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit „Endlich ein ZUHAUSE!“: »Es ist wichtig, die Kompetenz von Sozialarbeitenden durch Immobilienfachkräfte zu ergänzen«	41	Soziale Wohnraumhilfe: »Wir sind als Soziale Wohnraumhilfe der „Puffer“ zwischen Vermietenden und Mietenden«
20	Kümmerer-Projekt sta(d)tt-Brücke: In der Mitte vermitteln, beide Seiten unterstützen	44	Vom Grundstein zum Lebensplatz – ein Wohnhaus für ältere, wohnungslose Frauen
22	Housing First für Frauen: »Warum nicht Housing only? Weil wir dranbleiben«	46	Exkurs: Bau der Wohnanlage Anderssenring 51+53 zur Unterbringung wohnungsloser Familien in abgeschlossenen Apartments – mit Begleitung
25	Vom Frauenhaus in die eigene Wohnung – Genossenschaften öffnen Türen	50	Die Kooperationspartner
		53	Impressum

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

jedes zu Hause zählt – das wird besonders deutlich, wenn Menschen in der Extremsituation sind, dass sie keine Wohnung haben. Denn die Wohnung ist Schutzraum und Basis für die persönliche Entfaltung und eine verlässliche Lebensplanung. Der Wohnungslosenbericht 2024 zeigt, dass wir noch nicht da sind, wo wir hinwollen: Rund 531.600 Menschen in Deutschland lebten zu diesem Zeitpunkt in Wohnungslosigkeit – untergebracht in Notunterkünften, verdeckt bei Angehörigen oder Freunden oder ganz ohne Unterkunft auf der Straße. Und deswegen ist auch klar: wir dürfen es nicht hinnehmen, dass so viele Menschen kein zu Hause haben.

Mit dem Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit, den die Bundesregierung im April 2024 beschlossen hat, haben wir einen bundesweiten Handlungsleitfaden geschaffen, der erstmals die gemeinschaftlichen Anstrengungen aller maßgeblichen Akteure bündelt. Unser gemeinsames Ziel ist es, Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 zu überwinden. Um dieses Ziel zu erreichen, brauchen wir die enge Zusammenarbeit von Bund, Ländern, Kommunen, Sozialträgern, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft.

Die Kooperation zwischen Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft funktioniert und ist wirksam. Die in dieser Broschüre vorgestellten Beispiele aus ganz Deutschland machen deutlich: Wenn Wohnungsunternehmen und Träger der Wohnungsnotfallhilfe zusammenarbeiten, können Wohnungsverluste verhindert, Menschen in Wohnraum vermittelt und Mietverhältnisse stabilisiert werden. Die Projekte zeigen auch: Erfolgreiche Kooperation bedeutet, die unterschiedlichen Bedarfe verschiedener Zielgruppen im Blick zu haben – ob Frauen, die von Gewalt betroffen sind, Familien mit Kindern oder Menschen mit sozialen Herausforderungen.

Besonders beeindruckend ist die Vielfalt der Ansätze: Von aufsuchender Sozialarbeit über präventive Beratung im Mahnverfahren bei Mietrückständen bis hin zu innovativen Vermittlungsmodellen – überall entwickeln engagierte Fachkräfte kreative Lösungen, die auf die jeweiligen Bedingungen vor Ort zugeschnitten sind. In Großstädten ebenso wie in ländlichen Regionen, in angespannten Wohnungsmärkten genauso wie in Gebieten mit Leerstand. Diese Beispiele zeigen: der Kampf gegen Wohnungslosigkeit funktioniert an vielen Orten in Deutschland. Und an diesen guten Beispielen sollte man sich orientieren.

Die Broschüre inspiriert und macht Mut: für weitere Partnerschaften, neue Formen der Zusammenarbeit und noch mehr gemeinsames Handeln. Auch wir als Bundesregierung bleiben dran: Mit den Facharbeitsgruppen und der Kompetenzstelle beim Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung unterstützen wir den Wissenstransfer und die Vernetzung und setzen die Maßnahmen des Nationalen Aktionsplans konsequent um. Wir arbeiten weiter an den Rahmenbedingungen – für mehr bezahlbaren Wohnraum, bessere Prävention und passgenaue Hilfen. Denn nur gemeinsam können wir unser Ziel erreichen: ein sicheres Zuhause für alle Menschen in Deutschland.

Verena Hubertz

Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



Vorwort

Sehr geehrte Lesende,

die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind groß – und sie betreffen Viele: Menschen, die ihren Wohnraum verlieren, Kommunen, die nach Lösungen suchen, Wohnungsunternehmen, die vor komplexen Herausforderungen stehen. In dieser Situation wird immer deutlicher: Nur gemeinsam lassen sich Wege finden, Wohnungslosigkeit zu überwinden, Wohnraum zu sichern und Menschen (wieder) ein Zuhause zu geben.

Der Nationale Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit der Bundesregierung bringt das Thema der Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland auf die politische Agenda. Bund, Länder, Kommunen, Sozialträger, Wirtschaft und Wissenschaft arbeiten dafür in verschiedenen Maßnahmen zusammen. Wie die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft konkret gelingen kann, zeigt diese Broschüre der drei Verbände (BAG W, BAGFW und GdW).

Es ist unser Anliegen, erfolgreiche Praxisbeispiele sichtbar zu machen, voneinander zu lernen und Kooperationen bundesweit weiter zu stärken – für mehr Schutz vor Wohnungsverlust, und eine erfolgreiche Wohnraumversorgung für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Die Broschüre zeigt, wie vielfältig erfolgreiche Kooperationen zwischen Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft bereits sind – und wie gewinnbringend sie für alle Beteiligten wirken. Die vorgestellten Kooperationen spiegeln dabei die unterschiedlichen Bedingungen vor Ort wider – in Großstädten und ländlichen Regionen, in angespannten Wohnungsmärkten ebenso wie in Gebieten mit Leerstand. Überall beweisen engagierte Fachkräfte, dass Kooperation kein Zufall ist, sondern das Ergebnis von Dialog, Vertrauen und der Bereitschaft, neue Wege zu gehen und gute Lösungen zu finden.

Diese Sammlung guter Praxis will Mut machen und Anregungen geben: für weitere Partnerschaften, neue Formen der Zusammenarbeit und noch mehr gemeinsames Handeln. Denn jede erfolgreiche Kooperation bedeutet ein Stück mehr soziale Sicherheit – und bringt uns dem Ziel näher, dass Wohnen für alle Menschen möglich wird und bleibt.

Allen, die zu dieser Broschüre beigetragen haben und sich Tag für Tag für die Vermeidung und Überwindung von Wohnungslosigkeit einsetzen, gilt unser herzlicher Dank. Ihre Arbeit zeigt: Zusammenarbeit wirkt – und gemeinsam gelingt's.

Susanne Hahmann

Vorsitzende Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W)

Axel Gedaschko

Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Achim Meyer auf der Heyde

Präsident der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e.V. (BAGFW)

Einleitung

Bezahlbarer Wohnraum ist mittlerweile in vielen Regionen knapp. Wer einmal eine Wohnung verloren hat, findet nur schwer in den Wohnungsmarkt zurück. Die Zahl wohnungsloser Menschen ist auf einem Allzeithoch. Menschen mit geringem Einkommen, Mietschulden, negativer Schufa oder ohne festen Wohnsitz stehen oft vor verschlossenen Türen. Räumungsverfahren sind für Wohnungsunternehmen aufwendig, teuer und für alle Beteiligten belastend. Kurz: Die Herausforderungen wachsen – für die Wohnungsnotfallhilfe und die Wohnungswirtschaft.

Doch es gibt auch gute Nachrichten: Wo beide Seiten an einem Strang ziehen, entstehen echte Lösungen. Immer mehr Beteiligte setzen auf Zusammenarbeit, so eine Umfrage der BAG W. Dabei bezieht sich die Zusammenarbeit zu 60 % auf die Bereitstellung von Wohnraum und zu 40 % auf die Prävention von Wohnungsverlusten. Auch wenn der überwiegende Teil der Zusammenarbeit (85 %) noch sporadisch und informell stattfindet, ermöglicht sie mehreren tausend Menschen pro Jahr die Wohnung zu behalten oder überhaupt eine Wohnung zu beziehen.

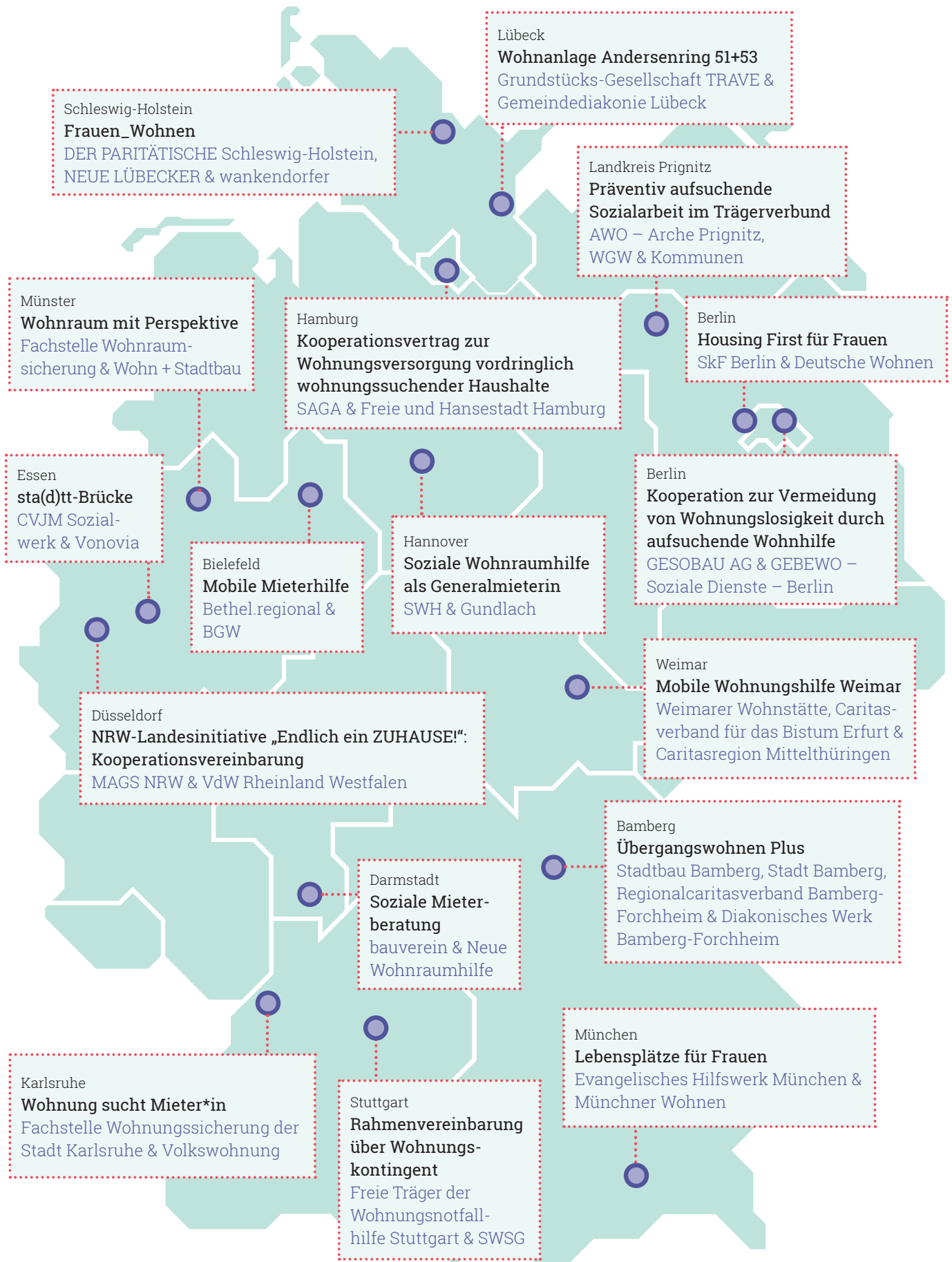
Vielfältige Praxisbeispiele in dieser Broschüre zeigen: Gute Kooperation ist möglich – und sie wirkt. Ob durch persönliche Absprachen, fest etablierte Netzwerke oder vertraglich gesicherte Modelle – erfolgreiche Zusammenarbeit ist so vielfältig wie die Beteiligten selbst. Diese Vielfalt ist kein Zufall, sondern Notwendigkeit. Denn die Bedingungen vor Ort sind verschieden: unterschiedliche Wohnungsmärkte, verschiedene Hilfestrukturen und individuelle Bedürfnisse der Menschen in Wohnungsnot. Was in einem westdeutschen Ballungszentrum funktioniert, passt nicht automatisch in eine ostdeutsche Kleinstadt – und umgekehrt.

Diese Broschüre gliedert sich entlang zweier zentraler Handlungsfelder: Prävention von Wohnungsverlusten und Wohnungsversorgung. Im ersten Teil stehen Kooperationsmodelle im Mittelpunkt, die Wohnungslosigkeit durch frühzeitige Intervention verhindern. Der zweite Teil widmet sich der Frage, wie wohnungslose Menschen (wieder) Zugang zu Wohnraum erhalten – von der Vermittlung im Bestand (eigene Hauptmietverträge, Sozialpartnerverträge, befristete Modelle) bis zum Bau oder der Umwandlung von Wohnraum speziell für die Wohnungsnotfallhilfe. In ausführlichen Interviews erzählen Fachkräfte, wie Kooperation in der Praxis gelingt – mit Erfolgen, Herausforderungen und persönlichen Einblicken. Kompakte Steckbriefe liefern einen schnellen Überblick über Strukturen, Zielgruppen und Zahlen.

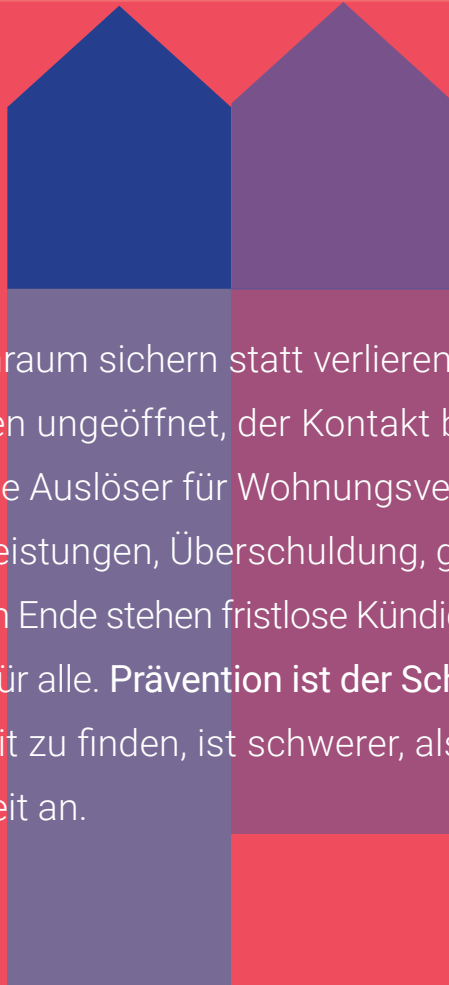
Lassen Sie sich inspirieren – für mehr Zusammenarbeit, mehr Wohnungen und weniger Wohnungslosigkeit. Denn: Wohnen ist ein Menschenrecht.



Prävention >>> Wohnungsverversorgung



PRÄVENTION VON WOHNUNGSVERLUSTEN



Bevor es zu spät ist: Wohnraum sichern statt verlieren. Mietschulden häufen sich über Monate, Briefe bleiben ungeöffnet, der Kontakt bricht ab. Wir wissen: Mietschulden sind der häufigste Auslöser für Wohnungsverlust – dahinter stecken oft Unwissenheit über Sozialleistungen, Überschuldung, gesundheitliche Krisen oder fehlende Unterstützung. Am Ende stehen fristlose Kündigung und Räumungsklage – belastend und kostspielig für alle. **Prävention ist der Schlüssel:** Eine neue Wohnung aus der Wohnungslosigkeit zu finden, ist schwerer, als sie zu erhalten. Hier setzt präventive Zusammenarbeit an.

Soziale Mieterberatung

»PRÄVENTION ZAHLT SICH FÜR ALLE AUS«

Seit 1998 arbeiten die bauverein AG Darmstadt und die Neue Wohnraumhilfe gGmbH (NWH) unter anderem in der sozialen Mieterberatung zusammen. Das präventiv aufsuchende Beratungsangebot greift, bevor Mietverhältnisse gefährdet sind – bei Mietschulden, Konflikten oder besonderen Problemlagen. 2024 wurden rund 190 Fälle bearbeitet, nur vier endeten in Räumungsklagen – eine Erfolgsquote von über 97 %. Ergänzt wird das Angebot durch ein Lärmtelefon, das zwischen 20:00 und 24:00 Uhr Beschwerden entgegennimmt, im Bedarfsfall vor Ort fährt und die Aktivitäten dokumentiert.



Im Gespräch mit **Stefan Backmund** (Foto links), Bereichsleiter Bestandsmanagement verantwortet bei der bauverein AG knapp 17.500 Wohnungen – davon 40 % öffentlich gefördert – und **Doreen Petri** (Foto rechts), Geschäftsführerin der Neuen Wohnraumhilfe, ein gemeinnütziges Wohnraumbeschaffungsunternehmen aus Darmstadt.

Die Neue Wohnraumhilfe ist Sozialträger UND Wohnungsunternehmen – wie passt das zusammen?

Doreen Petri: Die Neue Wohnraumhilfe wurde 1991 gegründet, weil verschiedene Zielgruppen der Sozialarbeit keinen Zugang zu Wohnraum hatten. Unser Gründungsgedanke: Wohnraum anmieten und an Klient*innen der Sozialarbeit weitervermieten. Wir stellten fest: Mietparteien streiten sich, zahlen mal keine Miete – wir müssen damit umgehen, sind aber eine soziale Einrichtung. Wir haben immer unterstellt: Es muss einen Grund geben für die Nicht-Mietzahlung. Im Rahmen aufsuchender Sozialarbeit kann geholfen werden.

Daraus entstand eine präventive soziale Dienstleistung, die wir heute gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft umsetzen: unsere Soziale Mieterberatung, um Mietverhältnisse vor Wohnungsverlust zu schützen.

Sie arbeiten seit 1998 in der Sozialen Mieterberatung zusammen – und machen dies bis heute. Was war damals der Auslöser für die Kooperation?

Stefan Backmund: Die Motivation ist bis heute geblieben: Die Neue Wohnraumhilfe deckt Dinge ab, die wir im Tagesgeschäft nicht leisten können. Es gibt viele Problemstellungen von Mietenden, wo wir unterstützen möchten, aber dies zeitlich nicht schaffen. Die

Neue Wohnraumhilfe ist eine super Partnerin – gibt Feedback, vermittelt zu Ämtern, zum Wohnungswesen. Das können wir mit Informationsschreiben oder persönlichen Gesprächen nicht in der Tiefe sicherstellen.

Viele Wohnungsunternehmen haben ein eigenes Sozialmanagement. Warum braucht es neben dem Sozialmanagement auch die Soziale Mieterberatung der Neuen Wohnraumhilfe?

Stefan Backmund: Damals kannte die Wohnungswirtschaft Sozialmanagement überhaupt nicht. Aber selbst unser Sozialmanagement heute würde es nicht schaffen, die Aufgaben der Neuen Wohnraumhilfe zu kompensieren – die Intensität der Beratung ist für uns nicht darstellbar. Und die Qualifikation: Neben unserem Sozialmanagement haben wir Kaufleute der Wohnungswirtschaft, viele aus dem Quereinstieg. Die Neue Wohnraumhilfe hat ausgebildete Sozialarbeitende. Das ist eine ganz andere Qualität – auch beim Aufbau von Vertrauen.

Doreen Petri: Die unterschiedlichen Handlungslogiken sind entscheidend: Sozialarbeitende schauen systemisch auf eine Konstellation, haben eine andere Herangehensweise als die Wohnungswirtschaft. Wir wissen, wie ein SGB II- oder XII-Antrag zu stellen ist. Wir können

nachhaltig ein Mietverhältnis betrachten und an einschlägige Hilfen weitervermitteln. Das ist unser Job. Von Anfang an war es ein Schulterschluss: einander ergänzen, nicht konkurrieren. Die bauverein AG ist ein ehemals städtisches Unternehmen, die Stadt auch Gesellschafter der Neuen Wohnraumhilfe. Wir haben daher ein gemeinsames Ziel.

Und wie funktioniert die soziale Mieterberatung in der Praxis?

Doreen Petri: Wir bekommen von der bauverein AG Fälle gemeldet – entweder weil eine fristlose Kündigung droht oder weil eine besondere Situation vorliegt, Menschen öffnen z. B. keine Briefe mehr oder die Nachbarschaft meldet: „Da ist irgendwas komisch in der Wohnung“.

Wir melden uns per Brief und Hausbesuch an, sagen: „Wir kommen im Auftrag der bauverein AG, das ist kostenfrei und freiwillig.“ Vor Ort machen wir ein sozialarbeiterisches Clearing. Oft geht es um Sozialleistungen oder Geringverdienende, die nicht wissen, welche sie beantragen können. Wir vermitteln auch zu Schuldnerberatungsstellen oder anderen Fachberatungen.

Wenn wir in einem Fall unterstützen können, melden wir das der bauverein AG zurück. Wir starten diverse Versuche. Wenn keine Mitarbeit besteht – es ist freiwillig – geben wir den Fall zurück. Ansonsten gibt es regelmäßigen Austausch, bspw. im Rahmen von Jour Fixe mit dem Forderungsmanagement.

Stefan Backmund: Genau, jede fristlose Kündigung enthält einen Hinweis im Kündigungsschreiben, dass sich Mietende direkt an die Neue Wohnraumhilfe wenden können. Es passiert oft, dass Leute freiwillig kommen. Bei „Härtefällen“ informieren wir die Mietenden über die Unterstützungsangebote der Neuen Wohnraumhilfe persönlich und bieten – nach vorheriger Einwilligung der betroffenen Person – eine Kontaktaufnahme bzw. Weitergabe notwendiger Informationen an die Neue Wohnraumhilfe an. Dieser zweigleisige Weg funktioniert gut.

Wie gehen Sie damit datenschutzrechtlich um?

Stefan Backmund: Wir haben eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung geschlossen. Wenn Mietende aufgrund des Hinweises im Kündigungsschreiben eigenständig Kontakt zur Neuen Wohnraumhilfe

aufnehmen oder wir – aufgrund vorheriger schriftlicher Einwilligung – die Kontaktaufnahme bzw. erforderliche Informationen übermitteln, erfolgt dies datenschutzrechtlich unproblematisch. Aus unserer Sicht bestehen dabei keine Bedenken.

Doreen Petri: Datenschutz wird gerne als Grund genommen, warum man nicht zusammenarbeiten könnte. Aber unter bestimmten Umständen und mit entsprechenden Regeln darf man Daten verarbeiten, man darf sie weitergeben – man muss es aber transparent machen.

Wie sieht Ihre Erfolgsbilanz aus?

Doreen Petri: 2024 hatten wir circa 190 Fälle. Davon wurden lediglich 4 zur Räumungsklage zurückgegeben – wo wir jemanden nicht erreichen konnten oder Wohnungssicherung nicht klappte. Das ist ein ziemlich guter Wert – über 97 % Erfolgsquote.

Stefan Backmund: Das ist Erfolg für uns: Wenn in vielen Fällen, die eigentlich in Räumungsklagen gemündet wären, der Wohnungsverlust abgewendet werden kann. Wir haben auch viele Fälle, die erst von der Neuen Wohnraumhilfe betreut wurden und die (wieder) in eigenständige Mietverhältnisse der bauverein AG vermittelt wurden.

Doreen Petri: Genau, wir kooperieren an mehreren Stellen. Wir sind selbst auch in der Vermietung aktiv. Beispielsweise mieten wir Wohnhäuser als Generalmieterin an und begleiten und vermieten diese dann an Menschen in Wohnungsnot weiter. Außerdem stellen wir auch ein Lärmtelefon für Mietende der bauverein AG bereit.

Lärmtelefon: Was steckt dahinter?

Doreen Petri: Das Lärmtelefon ist eine sehr direkte Form des Beschwerdemanagements für Mietende der bauverein AG. Zwischen 20:00 und 24:00 Uhr können Lärmstörungen an zwei sozialpädagogisch geschulte Mitarbeitende telefonisch gemeldet werden. Diese entscheiden, ob ein Anruf ausreicht oder ob sie vor Ort fahren und gegebenenfalls die Polizei hinzuziehen. Der Vorteil: Es wird direkt dokumentiert. Normalerweise rufen Mietparteien am nächsten Tag bei den Vermietenden an, aber dann fehlt die Dokumentation. Mit dem Besuch vor Ort erhält das Wohnungsunternehmen sofort verwertbare Informationen.



Wir haben
immer unterstellt:
Es muss einen
Grund geben für die
Nicht-Mietzahlung.“

Stefan Backmund: Der Mehrwert liegt in der Ad-hoc-Reaktion direkter Ansprechpersonen und der professionellen Bewertung vor Ort – eine wichtige dritte Meinung. Die Mitarbeitenden der Neuen Wohnraumhilfe gehen sensibler mit der Situation um als unser Notdienst und können Gefahren oder Problemlagen besser einschätzen. Wir können die Beschwerdesituation ganz anders einordnen.

Doreen Petri: Das Lärmtelefon wirkt auch präventiv: Wenn jemand z. B. etwas hört, was im Zweifel nicht da ist, können wir früh Hilfe anbieten. Auch bekommen wir Hinweise, die für Wohnungswirtschaft in anderem Kontext wichtig sind: Wenn etwa Jugendliche ständig auf Parkdecks rumhängen, stellt sich die Frage nach fehlenden Aufenthaltsräumen – wichtige städtebauliche Aspekte für die Wohnungsunternehmen, die am Ende auch bauen.

Wie wird die Soziale Mieterberatung finanziert? „Rechnet“ sich Prävention für Sie?

Doreen Petri: Wir haben Verträge und schreiben Rechnungen nach Aufwand. Gegenüber der bauverein AG sind zuständige Kolleg*innen klar benannt.

Stefan Backmund: Alles, was wir an die NWH zahlen, bekommen wir mehrfach zurück. Wir vermeiden Wohnungslosigkeit, Räumungsklagen, zeitaufwändige Prozesse und hohe Kosten. Bei einer Räumungsklage sind 10.000 bis 20.000 Euro schnell erreicht. Jede Kündigung, die wir durch Beratung vermeiden, spart immens viel Geld. Zudem müssten wir sonst mehr Personal einstellen, um diese Leistungen selbst sicherzustellen.

Übrigens: Seit der Corona-Pandemie haben wir weniger Fälle wegen Mietschulden – obwohl wir immer mehr Wohnungen haben, sind die Mietrückstände rückläufig. Gleichzeitig nehmen psychische Ausnahmesituationen zu. Hier ist die Neue Wohnraumhilfe sehr stark gefordert – das sind oft sehr schwierige und komplexe Fälle, die nicht einfach zu lösen sind.

Doreen Petri: Absolut, die Fallzahlen werden eher geringer, aber die Fälle komplexer. Der Klassiker war früher: Ein Folgeantrag ist nicht gestellt. Heute steckt oft mehr dahinter – die Pandemie hat da mitgewirkt.

Was fehlt noch? Wo könnte die Kooperation künftig ansetzen?

Stefan Backmund: Die Felder weiter auszubauen – der Wunsch ist auf beiden Seiten da. Zum Beispiel bei der Energieberatung, was für uns ein größeres Thema wird. Wenn wir Betriebskostenabrechnungen verschicken und Haushalte erhalten extrem hohe Nachforderungen, möchten wir zusammen mit der Neuen Wohnraumhilfe ein Unterstützungsangebot machen.

Doreen Petri: Für mich wird auch Quartiersarbeit immer wichtiger: Wir haben bereits Sprechstunden in Wohnobjekten etabliert, um das Zusammenleben vor Ort und im Quartier zu gestalten. Mit kleinen Mitteln und Einsatz kann man ein gutes, nachhaltiges Zusammenleben führen, gerade wenn Objekte gemischt belegt sind.

Zum Abschluss: Was wollen Sie anderen mitgeben?

Stefan Backmund: Mein Plädoyer: Die Neue Wohnraumhilfe ist ein starker Partner der bauverein AG. Wir sind mit der Zusammenarbeit sehr zufrieden und möchten sie künftig gemeinsam, gerne mit neuen Angeboten, weiter ausbauen.

Doreen Petri: Wohnungswirtschaft trägt soziale Verantwortung – und muss diese ernst nehmen. Solange der Wohnungsmarkt angespannt bleibt, braucht es Angebote wie unsere, damit Wohnraum gar nicht erst verloren geht. Das ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei der Politik und Wohnungswirtschaft gleichermaßen gefordert sind. Das zahlt sich für alle aus!

PROAKTIV AN DER HAUSTÜR

WOHNUNGSVERLUST DURCH MOBILE MIETERHILFE VERHINDERN

PROJEKT	Mobile Mieterhilfe
ORT	Bielefeld
BETEILIGTE	BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH / Stiftung Bethel; Bethel.regional
BEGINN	2009
INTERNET	www.bethel-regional.de/angebote-details/sozialdienst_mobile-mieterhilfe.html
KONTAKT	Oliver Klingenberg, BGW / Leonhard Wohlfahrt, Bethel.regional

Haupziel der Zusammenarbeit ist die Prävention von Wohnungsverlusten sowie die nachhaltige Sicherung des Wohnraumes. Zielgruppe sind BGW-Mieter*innen, denen aufgrund von Miet- und Energieschulden der Verlust ihrer Wohnung droht und die aufgrund komplexer Problemlagen im Hilfesystem (z. B. durch Zentrale Fachstelle Wohnungserhalt) schwer erreicht werden. Sozialarbeitende der Mobilen Mieterhilfe suchen die Mieter*innen proaktiv auf und beraten diese. Langfristig sollen Miet- und Energiezahlungen gesichert sein und eine eigenverantwortliche und schuldenfreie Einkommensverwaltung eingeübt werden.

So haben wir angefangen

BGW: Ausgangspunkt war 2009 eine Förderung der Aktion Mensch für die Partner Ev. Johanneswerk, Bethel.regional und BGW. Die Mobile Mieterhilfe wurde wissenschaftlich evaluiert und etablierte sich rasch als sinnvolle Ergänzung zur kommunalen Fachstelle für Wohnungserhalt. Der unmittelbare Mehrwert für BGW-Mieter*innen konnte schnell auch für das Wohnungsunternehmen nachgewiesen werden. Nach der 3-jährigen Förderung wurde das erfolgreiche Projekt durch eine Vereinbarung zwischen BGW und Bethel verstetigt.

Bethel.regional: Die Mobile Mieterhilfe entstand aufgrund einer Lücke in der Helfelandschaft. Diese Lücke zu schließen und Menschen zu erreichen, denen es aus verschiedenen Gründen wie Krankheit und Scham nicht möglich ist, das bestehende Hilfesystem aufzusuchen, war und ist weiterhin das Ziel. Ohne einen Partner aus der Wohnungswirtschaft wären diese Bemühungen nicht so erfolgreich und konstant, wie sie es heute in Bielefeld sind.

So arbeiten wir zusammen

BGW: Die Mobile Mieterhilfe wird von der BGW mit Zustimmung der jeweiligen Mietpartei spätestens eingeschaltet, wenn Mietschulden in Höhe von zwei Monatsmieten drohen. Die Sozialarbeitenden der Mobilen Mieterhilfe versuchen mehrfach persönlichen Kontakt mit den Mieter*innen in der Wohnung aufzunehmen, um gemeinsam mit Mieter*innen Hilfen zu organisieren (z. B. Sozialleistungen beantragen, Schuldnerberatung bis hin zur Treuhandkontenverwaltung durch die Mobile Mieterhilfe).

Bethel.regional: Durch die frühzeitige Kontaktaufnahme und den konsequent aufsuchenden Beratungsansatz werden Mietende in gefährdeten Mietverhältnissen erreicht. Eine anschließende Begleitung, die den Wohnungserhalt in den Vordergrund stellt und alle Akteure einbezieht, ist der Schlüssel zum Erfolg.



Fachleute der Mobilen Mieterhilfe beraten und unterstützen zuhause – und in den Büroräumen im Bielefelder Zentrum.

So wird's finanziert

Beide: Die Mobile Mieterhilfe hat keine Regelfinanzierung und erhält keine kommunalen Zuschüsse. Die Refinanzierung erfolgt durch eine jährliche Kostenbeteiligung der BGW in Höhe von 37.500 € sowie weitere Spendenmittel und Eigenmittel von Bethel.regional.

Das haben wir erreicht

Beide: Jährlich werden durchschnittlich 40 bis 50 BGW-Mieterhaushalte beraten bzw. begleitet. In 80 bis 90 % der Fälle gelingt es, die Wohnung zu erhalten und gemeinsame Lösungsstrategien zu entwickeln. Darüber hinaus erreicht die Mobile Mieterhilfe weitere Haushalte anderer Bielefelder Vermieter. Die durchschnittliche Zahl der zeitgleich begleiteten Fälle liegt bei rund 130–140.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

BGW: Besonders bewährt haben sich die aufsuchende Hilfe, der enge und kontinuierliche Austausch der „Praktiker*innen“ in der Sozialarbeit der Mobilen Mieterhilfe bei Bethel.regional und im Vermietungsbereich der BGW sowie die regelmäßige Berichterstattung, um die Erfolge transparent zu machen. Die Fallbegleitung und mögliche Treuhandkontenverwaltung (als Konzeptbaustein und Garant, dass verlässlich Miet- und Energiekosten bedient werden), erweisen sich als sehr hilfreich. Zudem gibt es feste Absprachen, in welcher Form die Mobile Mieterhilfe durch die BGW eingeschaltet wird.

Bethel.regional: Das gegenseitige Vertrauen zwischen der BGW und der Mobilen Mieterhilfe ist ein Grundpfeiler für die gute Zusammenarbeit. Der aufsuchende,



Die BGW ist als kommunales Tochterunternehmen nicht nur Bielefelds größter Wohnraumanbieter, sondern auch engagierter Partner, um Wohnungsverlust präventiv entgegenzuwirken.

unabhängige und begleitende Beratungsansatz ermöglicht einen besonderen Zugang zu Personen in besonderen Lebenslagen. Der individuelle Ansatz der Hilfen und die besonderen Werkzeuge (z. B. Begleitung, Treuhandkontenführung) ermöglichen oft kurzfristig Lösungen, die sonst nicht realistisch wären, da ein vergleichbarer systemischer Ansatz aus der Organisationsstruktur der BGW oder über andere Angebote im Hilfefeld zeitlich nicht darstellbar wäre.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch & Das wünschen wir uns für die Zukunft

Beide: Wichtig ist eine dauerhafte Finanzierung sowie (damit verbunden) ein hohes Maß an Personalkontinuität. Denn die unsichere Refinanzierung stellt die größte Herausforderung dar. Die Rahmenbedingungen für eine feste Finanzierung sind durch die neuen NRW-Landesrahmenverträge nun endlich gegeben.

Datenschutzrechtliche Fragen, wie und zu welchem Zeitpunkt die Mobile Mieterhilfe eingeschaltet werden darf, müssen rechtssicher zwischen den Kooperationspartnern, aber auch durch entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen geklärt sein. Denn: Der Datenschutz darf keiner Hilfe im Weg stehen, sondern sollte unter Berücksichtigung der persönlichen Rechte, ein frühzeitiges Anbieten von Hilfeangeboten ermöglichen.

Mehr Vermietende sollten das Potential der Prävention nutzen und mit Trägern der Wohnungsnotfallhilfe zusammenarbeiten, um vermeidbare Wohnungsverluste zu verhindern.

ZWISCHEN MAHNUNG UND RÄUMUNGSKLAGE

WOHNUNGEN ERHALTEN DURCH AUFSUCHENDE WOHNHILFEN

PROJEKT	Gemeinsam für ein sicheres Zuhause – Kooperation zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch aufsuchende Wohnhilfe
PROJEKT	Berlin
BETEILIGTE	GESOBAU AG/ GEBEWO -Soziale Dienste- Berlin gGmbH
BEGINN	1999
INTERNET	www.gesobau.de / www.gebewo.de
KONTAKT	Lars Heßler, GEBEWO / Sarah Lörke, GESOBAU / Maik Plötz, GESOBAU

Schwerpunkt der Kooperation ist es, Wohnungsverlust von Mieter*innen der GESOBAU AG und eine potenziell daraus resultierende Obdachlosigkeit zu vermeiden. Betroffene Mieter*innen werden durch Sozialarbeitende der GEBEWO aufsuchend beraten – insbesondere bei der Klärung und Regulierung von Mietschulden. Bei komplexeren Problemen vermitteln sie in längerfristige Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII.

So haben wir angefangen

Beide: Seit 1999 arbeiten GESOBAU AG, GEBEWO und das Bezirksamt Pankow zusammen, um Wohnungsräumungen zu verhindern. 2016 wurde die Kooperationsvereinbarung auf den gesamten Wohnungsbestand der GESOBAU AG ausgeweitet. Die aufsuchende Beratung durch die GEBEWO ist heute fest im Mahnverfahren der GESOBAU verankert.

So arbeiten wir zusammen

Der Kooperationsvertrag umfasst zwei Hilfeangebote:

1. Hilfeangebot: Akute Mietschuldenberatung

Erfolgt bei einer fristlosen Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug innerhalb von 14 Tagen keine Kontaktaufnahme der Mieter*innen zum Forderungsmanagement der GESOBAU AG bzw. kein Ausgleich des Mietrückstandes, beauftragt die GESOBAU vor Einleitung eines

Klageverfahrens die GEBEWO mit der aufsuchenden Mietschuldnerberatung.

Vorgehen der GEBEWO:

- Umgehende Kontaktaufnahme (schriftlich und per Hausbesuch)
- Bis zu drei Kontaktversuche in 14 Tagen
- Bei erfolgreichem Kontakt: sozialpädagogische Anamnese, Haushaltsplan, Hilfeplanung

Unterstützungsleistungen:

- Hilfe bei Anträgen auf Mietschuldenübernahme (Jobcenter, Sozialamt)
- Vermittlung zu Beratungsstellen (Schuldnerberatung, Sozialpsychiatrischer Dienst)
- Unterstützung bei der Kommunikation mit Ämtern und der GESOBAU
- Beratung zu sozialen Leistungen, Budgetplanung und Lebensführung

Kooperationen mit bezirklichen Leistungsträgern ermöglichen zielgerichtete Verhandlungen und eine zeitnahe, nachhaltige Regulierung der Mietrückstände.

2. Hilfeangebot: Weitergehende Hilfe

Manchmal benötigen Mieter*innen Unterstützung, die über die reine Mietschuldenregulierung hinausgeht. Die gesetzliche Grundlage für weitergehende Hilfe ist § 67 ff SGB XII. Die GEBEWO unterstützt bei Antragsstellung – wenn die Mieter*innen zur Zusammenarbeit bereit sind – und erbringt folgende Hilfeleistungen:



Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG bewirtschaftet insgesamt rund 48.500 Wohnungen in Berlin. Ihr größter Wohnungsbestand liegt im Ortsteil Märkisches Viertel.

„Wohnungserhalt und Wohnungserlangung“, „Betreutes Einzelwohnen“ und „Betreutes Gruppenwohnen“.

So wird's finanziert

1. Hilfeangebot: Seitens der GESOBAU AG wird die Kooperation aus Eigenmitteln finanziert.

2. Hilfeangebot: Kostenträger der weiterführenden Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII ist das zuständige Sozialamt.

Das haben wir erreicht

Beide: Durch die enge Zusammenarbeit, so die Zahlen für 2019–2024, können gefährdete Mieter*innen frühzeitig erreicht und Wohnraum nachhaltig gesichert werden:

- 76 % der betroffenen Mieter*innen wurden erfolgreich durch Sozialarbeiter*innen kontaktiert.
- Davon konnte bei 63 % der Mieter*innen der Wohnraum gesichert werden.
- In den übrigen Fällen konnten viele Mieter*innen ihre Mietrückstände nach ausgesprochener Kündigung, nach dem Erstkontakt oder im weiteren Verlauf der Unterstützung aus eigener Kraft regulieren.
- Die tatsächliche Stabilisierung der Mietverhältnisse liegt daher deutlich über der dokumentierten Erfolgsquote von 63 %.
- 6 % in Hilfen nach § 67 ff. SGB XII vermittelt.

Nur ein kleiner Teil der Mieter*innen nimmt eine weitergehende Hilfe in der zweiten Hilfestufe in Anspruch. Mögliche Gründe könnten der Fokus auf die akute finanzielle Entlastung, Schamgefühle, das Bedürfnis nach Selbstständigkeit oder die Einschätzung sein, dass keine weitergehende Unterstützung erforderlich ist.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

GESOBAU: Durch die kontinuierliche Zusammenarbeit haben wir stabile Strukturen aufbauen und ein tiefes gegenseitiges Verständnis entwickeln können. Besonders hilfreich war dabei die Einrichtung einer Kooperationsvereinbarung mit klar definierten Zielen, Zuständigkeiten und Kommunikationswegen. So konnte die Zusammenarbeit verbindlich gestaltet und über die Jahre hinweg weiterentwickelt werden.

GEBEWO: Feste Kommunikationswege und Ansprechpartner*innen sowie eine regelmäßige Auswertung der Fallzahlen sind hilfreich. Die Möglichkeit, Entwicklungen gemeinsam zu reflektieren und frühzeitig Maßnahmen abzustimmen, fördert ein effizientes Vorgehen.

Besonders wichtig ist der präventive Ansatz: Die Beauftragung erfolgt frühzeitig – oft schon bei ersten Mietrückständen. Dies ermöglicht es, gemeinsam mit den Mieter*innen Lösungen zu entwickeln, bevor die Situation eskaliert.

Ein besonderer Aha-Moment war für viele Kolleg*innen, wie positiv Mieter*innen auf die Kooperation reagieren. Nach anfänglicher Skepsis erfahren die Mieter*innen im Unterstützungsprozess, dass Wohnungsunternehmen und Hilfesystem nicht gegeneinander arbeiten, sondern gemeinsam an einer Lösung interessiert sind.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

GEBEWO: Menschen in prekären Situationen benötigen oft mehr Zeit, individuelle Ansprache und flexible Lösungen. Die fortschreitende Digitalisierung etwa durch Mietportale überfordert viele Mieter*innen – besonders Ältere, Menschen mit geringen Sprachkenntnissen oder mit eingeschränktem Zugang zu digitalen Geräten. Ähnliche Hürden zeigen sich auch in der zunehmenden Digitalisierung der Behörden: Persönliche Ansprechpartner*innen sind kaum noch erreichbar, viele Anträge laufen ausschließlich digital. In Krisensituationen führt das oft zu Frustration und Rückzug. Dem begegnen wir mit aufsuchender, persönlicher Beratung. Gleichzeitig werben wir bei der Wohnungswirtschaft dafür, individuelle Härten zu berücksichtigen.

GESOBAU: In den meisten Fällen gelingt es der GEBEWO, schnell Kontakt zu Mieter*innen aufzunehmen und erste Maßnahmen einzuleiten, doch die Umsetzung notwendiger Hilfen hängt oft von externen Leistungsträgern ab. Langwierige Prüfverfahren und Antragsbearbeitungen verzögern dringend benötigte Unterstützung. Die GEBEWO hat daher ein breites Netzwerk aufgebaut, um direkte Kommunikationswege zu etablieren.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

Beide: Wichtig ist, dass sich die Kooperation gemeinsam mit den Herausforderungen weiterentwickelt. Besonders wichtig sind Verlässlichkeit, klare Zuständigkeiten und der Wille, auch in komplexen Situationen pragmatische Lösungen zu finden. Unsere Zusammenarbeit funktioniert, weil wir uns trotz unterschiedlicher Perspektiven auf gemeinsame Ziele konzentrieren.

WEITE WEGE, ENGE ZUSAMMENARBEIT

PRÄVENTIVE SOZIALARBEIT IN DER PRIGNITZ

PROJEKT	Präventiv aufsuchende Sozialarbeit/ Obdachlosenbetreuung
ORT	Landkreis Prignitz
BETEILIGTE	9 Kommunen des Landkreis Prignitz, AWO – Arche Prignitz gGmbH, Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW)
BEGINN	1999
INTERNET	www.awo-prignitz.de
KONTAKT	Dietra Schwarz, AWO / Dr. Paul Köppen, Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH

In der präventiven Sozialarbeit ist das Hauptziel der Kooperation der Erhalt des Wohnraums. Hierbei übernimmt die Wohnungsnotfallhilfe jene Formen von Beratung, Unterstützung und/oder Begleitung der Betroffenen, bei der die Vermietenden mangels Kapazitäten an ihre Grenzen stoßen. Ein weiteres Kooperationsziel ist die Vermittlung von Menschen aus der Obdachlosenunterkunft Groß Pankow in eigenen Wohnraum. Im Bereich der Nachsorge ist das oberste Ziel, den neu bezogenen Wohnraum zu erhalten.

So haben wir angefangen

AWO: Die Unterbringung wohnungsloser Personen ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Aus Kostengründen gründeten 5 Kommunen des Landkreises einen Trägerverbund, mittlerweile haben sich 4 weitere Kommunen dem Trägerverbund angeschlossen. Denn wir stellten fest, dass unterschiedliche Gründe zum Wohnungsverlust führten und frühzeitigere Unterstützung durch Fachkräfte der Wohnungsnotfallhilfe dies hätte verhindern können. Daraufhin bauten wir die Prävention und Nachsorge aus. Heute verfügen wir über ein umfangreiches, unterstützen des Netzwerk in allen Kommunen, Ämtern und Behörden sowie gute Zusammenarbeit mit kommunalen Wohnungsunternehmen. Durch aktive Öffentlichkeitsarbeit werden u.a. weitere Vermietende erreicht.

WGW: Kommunale Wohnungsunternehmen stehen in der Pflicht, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Daraus ergibt sich ein großes Spektrum an Hilfs- und Unterstützungsbedarfen (z.B. bei Verwahrlosung, Sucht, Überschuldung), die wir als Vermietende zwar erkennen, aber nicht umfassend begleiten können. Die Partnerschaft mit der Wohnungsnotfallhilfe ist daher die Chance für Betroffene, einen drohenden Verlust der Wohnung zu verhindern.

So arbeiten wir zusammen

AWO: Vermietende kontaktieren uns frühzeitig, z.B. bei ausbleibenden Mieten, drohender Verwahrlosung oder Hilfsgesuchen der Mietparteien. Wir arbeiten präventiv und suchen gemeinsam Lösungen. Liegt bereits ein Räumungstitel vor, benachrichtigt uns die zuständige Ordnungsbehörde. Wir nehmen umgehend Kontakt auf, informieren über Ablauf der Räumung sowie Räumungsschutzanträge und suchen finanzielle Hilfsmöglichkeiten sowie ggf. neue Wohnungen. Ist die Räumung unabwendbar, sind wir als Sozialarbeitende am Tag der Räumung vor Ort und bieten Unterbringung in unserer Obdachlosenunterkunft an.

WGW: Bei sozialen Problemen suchen wir das Gespräch und finden oft gemeinsam Lösungen (etwa Ratenzahlungen bei Mietschulden). Ein Großteil der Konflikte wird so bereits im Rahmen des Mietverhältnisses gelöst. Bei Menschen, die erkennbar weiterführende Hilfe benötigen, kontaktieren wir proaktiv die Wohnungsnotfallhilfe,



da diese über ein entsprechendes Netzwerk und die notwendige Erfahrung verfügt.

So wird's finanziert

Beide: Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über die zum Trägerverbund gehörenden Kommunen. Das kommunale Wohnungsunternehmen ist dadurch angehalten, die Kooperationspartnerschaft bei auftretenden Problemen zu nutzen.

Das haben wir erreicht

Beide: In 26 Jahren konnten wir durch präventive Arbeit zahlreiche Wohnungen erhalten. Durch aktive Öffentlichkeitsarbeit sensibilisieren wir für die Lage wohnungsloser Menschen vor Ort; und zeigen anhand anonymer Fallbeispiele, dass niemand vor sozialen und finanziellen Schwierigkeiten, wie z.B. bei Trennungen/Scheidungen, Arbeitslosigkeit oder gesundheitlichen Problemen, geschützt ist. Wir begleiteten 380 Wohnungsräumungen. In der Unterkunft in der Gemeinde Groß Pankow wurden 240 Personen aufgenommen; davon 72 Personen, die Opfer von Bränden waren.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

AWO: Hilfreich sind persönliche Kontakte zu den Vermietenden, mit denen wir respektvoll und ehrlich kommunizieren. Gemeinsame Erfolge wie das Abwenden von Wohnungsverlusten, gerade bei Menschen mit akuten Krisen, motivieren uns zur Zusammenarbeit. Die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Vermietenden ermöglicht uns, unsere Arbeit und ihre Bedeutung vorzustellen.

WGW: Wer in einer verwahrlosten Wohnung gestanden hat, in der sich schlimmstenfalls noch schutzbedürftige Kinder aufhalten, der kann sich die Hilflosigkeit der Betroffenen angesichts der Masse an unbewältigten Aufgaben halbwegs vorstellen – auch als Vermietende. Dass es mit der Wohnungsnotfallhilfe kompetente Ansprechpersonen gibt, die schnell und unbürokratisch reagieren, ist für alle Beteiligten ein Segen.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

AWO: Die größte Herausforderung ist und bleibt bezahlbarer Wohnraum. Mit steigenden Energie-, Bau- und Handwerkskosten wird es schwierig, bezahlbaren

Wohnraum bereitzustellen. Die Richtlinien zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung müssen den tatsächlichen Wohnkosten angepasst werden.

WGW: Probleme wie Vereinsamung im Alter, soziale Isolation, psychische Krankheiten und Suchterkrankungen werden trotz präventiver Maßnahmen eher zunehmen. Eine Herausforderung wird sein, Kooperationen wie unsere aufrechtzuerhalten – das benötigt Geld und Menschen, die dieses Tätigkeitsfeld als Berufung verstehen.

„Jede erhaltene Wohnung ist unbezahlbar, denn es wird immer schwieriger, nach Wohnungsverlust eine neue zu finden.“

Das wünschen wir uns für die Zukunft

AWO: Am wichtigsten ist der Erhalt des Trägerverbundes der Kommunen. Der Bedarf an präventiver Sozialarbeit ist massiv gestiegen. Jede erhaltene Wohnung ist unbezahlbar, denn es wird immer schwieriger, nach Wohnungsverlust eine neue zu finden. Wir wünschen uns, dass sozial benachteiligte Menschen mehr Gehör finden und in öffentlichen Diskussionen nicht als „Sozialschmarotzer“ diffamiert werden – das erkennt die Menschen und ihre Lebenslagen.

WGW: Wir sind als kommunales Wohnungsunternehmen dankbar für die Kooperation. Es ist im Interesse der gesamten Gesellschaft, dass Wohnungslosigkeit verhindert wird und Hilfebedürftige das Unterstützungsangebot der AWO bekommen. Wünschenswert wäre, dass mehr Menschen dieses Angebot als Chance begreifen und annehmen.

WOHNUNGSVERSORGUNG IM BESTAND



Wer seine Wohnung verliert, steht oft vor verschlossenen Türen – negative Schufa, Mietschulden, Vorurteile oder fehlende Unterlagen werden zu unüberwindbaren Hürden. Doch wo Wohnungswirtschaft und Wohnungsnotfallhilfe kooperieren, entstehen neue Zugangswege: Ob durch eigene Hauptmietverträge, Generalmietverträge oder zunächst befristete Modelle mit Perspektive – die Wege sind vielfältig. Entscheidend ist: Gemeinsam gelingt der Zugang zu eigenem Wohnraum.

NRW-Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit „Endlich ein ZUHAUSE!“

»ES IST WICHTIG, DIE KOMPETENZ VON SOZIALARBEITENDEN DURCH IMMOBILIENFACHKRÄFTE ZU ERGÄNZEN«

2019 startete Nordrhein-Westfalen unter Sozialminister Karl-Josef Laumann die Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit „Endlich ein ZUHAUSE!“. Kernstück ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der sozial orientierten Wohnungswirtschaft, vertreten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen sowie die großen Wohnungsunternehmen LEG, Vonovia und Vivawest. Die drei Hauptziele der Landesinitiative: Prävention von Wohnungsverlusten, Verbesserung des Zugangs zu Wohnraum und Verbesserung der Lebenslagen obdachloser, wohnungsloser und von Wohnungsverlust bedrohter Menschen. Das innovative Instrument sind sogenannte durch das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen geförderte „Kümmerer“-Projekte – Tandems aus Sozialarbeit und Immobilienfachkräften, die mittlerweile in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten NRWs aktiv sind.



Im Gespräch mit **Jürgen Thomas** (Foto links), Referatsleiter für Wohnungsnotfallhilfen und verantwortlich für die Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ im Sozialministerium NRW und **Alexander Flatters** (Foto rechts), Referent für Sozialpolitik beim VdW Rheinland Westfalen, der rund 480 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vertritt.

Warum haben Sie sich für eine Kooperationsvereinbarung auf Landesebene entschieden – und was hat die Wohnungswirtschaft motiviert mitzumachen?

Jürgen Thomas: Die Motivation war klar: Die Zahl wohnungsloser Menschen stieg massiv. Minister Laumann hat die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit zum sozialpolitischen Schwerpunkt erklärt. Früh haben wir gezielt den Kontakt zur Wohnungswirtschaft gesucht – zum VdW Rheinland Westfalen und gemeinsam mit den großen Wohnungsbauunternehmen LEG, Vonovia und Vivawest die Vereinbarung geschlossen.

Die Landesinitiative ist ein integriertes Handlungskonzept mit konkreten Unterstützungs- und Förderangeboten der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft der zentrale Baustein. Hierfür war die Kooperationsvereinbarung ein wichtiger Startschuss. Aber es ging auch darum, die Gesellschaft für Wohnungslosigkeit zu sensibilisieren

und weitere Unterstützungsangebote zu entwickeln. Das Signal war wichtig: Wohnungswirtschaft und Land arbeiten gemeinsam an diesem Problem.

Alexander Flatters: Als sozial orientierte Wohnungswirtschaft haben wir vor allem diejenigen im Blick, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind. Kontakte zur Wohnungslosenhilfe gab es deshalb schon seit Jahrzehnten. Aber unsere Mitglieder haben natürlich auch selbst ein großes Interesse daran, dass sich keine Mietschulden auf-türmen und bestehende Mietverhältnisse nicht scheitern. Als der Aufschlag zur Kooperationsvereinbarung kam, waren einige Unternehmen und Kommunen durchaus skeptisch, weil sie den Mehrwert nicht sofort erkannten. Aber den hat die Landesinitiative lange bewiesen. Er liegt nicht zuletzt in den festen Ansprechpersonen – den Kümmerern – die die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und öffentlichen Stellen erleichtern. Der messbare Erfolg hat immer mehr Kommunen und Wohnungsunternehmen überzeugt.

Das Land fördert in fast allen Kommunen Kümmerer-Projekte. Was kann man sich unter Kümmerern vorstellen?

Jürgen Thomas: Vor der Landesinitiative haben wir Modellprojekte durchgeführt. Eine zentrale Erkenntnis: Es ist wichtig, die Kompetenz von Sozialarbeitenden in den Wohnungsnotfallhilfen durch Immobilienfachkräfte zu ergänzen. Wir haben gelernt: Das sind teilweise unterschiedliche Welten, die aufeinandertreffen – unterschiedliche Sprachen werden gesprochen. Diese Ergänzung durch Immobilienfachleute hat sich als besonders positiv und hilfreich herausgestellt. Ein einfacher, logischer Schritt – aber sehr wirksam.

Konkret sind Kümmerer Tandems bzw. Teams aus zwei bis drei Menschen: Sozialarbeitende oder sozialpädagogische Fachkräfte aus den Wohnungsnotfallhilfen arbeiten gemeinsam mit Immobilienfachkräften in einem Projekt. Das ist die Grundidee.

Alexander Flatters: Stimmt, das sind teilweise wirklich unterschiedliche Sprachen. Für Wohnungsunternehmen ist der Mehrwert klar: Die Immobilienfachkraft kennt ihre Abläufe – von der Wohnungsauswahl über den Vermietungsprozess bis zur Vorbereitung der Finanzierung durch Jobcenter oder Sozialamt. Fehlende Formalitäten sind sonst ein häufiges Hindernis bei der Vermittlung. Zwar haben viele unserer Mitglieder ein eigenes Sozialmanagement, aber einigen Menschen fällt es schwer, persönliche Probleme direkt mit den Vermietenden zu besprechen. Die Idee des Einsatzes externer Kümmerer ist daher, die Mieterinnen und Mieter dabei zu unterstützen, diese Hürde zu überwinden und gemeinsam nach Lösungen zu suchen.

Jürgen Thomas: Genau, bei der Kooperation geht es darum, sich in die Situation des Gegenübers zu versetzen – Verständnis und Erwartungen auszutauschen. In einigen Projekten arbeiten Immobilienfachleute, die vorher selbst bei Wohnungsunternehmen tätig waren. Sie kennen die Erwartungen, die Konkurrenzsituation, den Zeitdruck genau. Dies ergänzt die Sozialarbeit.

Bis zum 30.06.25 ist es durch die Kümmerer-Projekte gelungen, 9.300 Wohnungen an über 16.000 Menschen in Wohnungsnotfällen zu vermitteln – für rund 12.000 Menschen konnte ein Wohnungsverlust verhindert werden. Dies sind beeindruckende Zahlen: Hat Sie das überrascht?

Alexander Flatters: Die Zahlen sind auch für uns beeindruckend. Daher stößt das Modell auf Bundesebene auf großes Interesse. Wichtig ist: Die Entwicklung verlief nicht linear. In vielen Kommunen gab es irgendwann Durchbrüche, dann stiegen die Zahlen stark. Das zeigt: Wenn die Strukturen funktionieren, wirkt es.

Ein Erfolgsfaktor war die Öffentlichkeitsarbeit durch die Landesinitiative. Früher haben Unternehmen wohnungslose Menschen lieber mit Wohnungen versorgt, ohne darüber zu sprechen. Die Initiative und die Kooperationsvereinbarung haben hier auch eine gewisse Wertschätzung für die Vermieterseite geschaffen. Man spricht jetzt offen über Zahlen, lädt zu Veranstaltungen ein. Dazu funktioniert es aber oft auch auf persönlicher Basis. Auch sind einige lokale Kooperationsvereinbarungen entstanden – ein wichtiges Ziel vieler Kümmerer-Projekte, da diese auch nach Personalwechseln tragen. Entscheidend ist: Der Grundstein ist gelegt, aber es gibt noch immer zu viele wohnungslose Menschen.

Jürgen Thomas: Was mich besonders überrascht hat: Die Kümmerer erreichen auch Menschen in der Straßenobdachlosigkeit – zwar in geringem Umfang, aber teilweise solche, die bislang vom etablierten Hilfesystem nicht erreicht wurden. Das kann aber nicht die Hauptzielgruppe sein – die Betreuungsintensität wäre für Kümmerer-Projekte nicht leistbar. Das ist Aufgabe von wohnbegleitenden Ansätzen wie z.B. Housing First.

Trotz der Erfolge: Wo hakt es noch in der praktischen Zusammenarbeit?

Jürgen Thomas: Die größten Herausforderungen sind klar: angespannte Wohnungsmärkte bei steigender Nachfrage, insbesondere durch anhaltende Fluchtbewegung. Es braucht schlicht mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft ist zentral, reicht aber alleine nicht. Eine weitere Herausforderung ist die Heterogenität der Zielgruppe, mit ihren ganz unterschiedlichen Bedarfen. Wir müssen viele Akteure ins Boot holen – Jobcenter, freie Wohlfahrtspflege, Kommunen. Wohnungswirtschaft und Landesregierung können das nicht alleine leisten. In Nordrhein-Westfalen haben wir das Glück, dass diese breite Zusammenarbeit seit vielen Jahren gut funktioniert.

Alexander Flatters: Das kann ich nur unterstreichen: Was zudem besser gelingen muss, ist mehr Pragmatismus – in Sozialämtern, Jobcentern, aber auch bei Vermietenden. Wenn ein Dokument fehlt oder die Wohnung zu groß ist – und daran die Vermittlung scheitert –, ist das ein massives Problem. Die Perspektive auf die gesamte Gesellschaft fehlt oft, wenn jeder nur auf seinen Bereich schaut: Notunterbringung ist für die öffentliche Hand viel teurer als eine Wohnung, die zehn oder dreißig Euro über der KdU-Bewilligungsmiete liegt. Wenn ein Amt der Meinung ist, wegen dieser zehn Euro solle sich der Mensch selbst versorgen, ignoriert das die Realität des Wohnungsmarkts. Diese Haltung ist noch nicht in allen Kommunen und Ämtern angekommen.

Eine weitere zentrale Herausforderung ist der ländliche Raum. In vielen Wohnungsmärkten jenseits der Großstädte sind Wohnungsunternehmen nicht so präsent oder die Kapazitäten sind erschöpft. Und überall konkurrieren viele Bedarfe – Studierende, Auszubildende, ältere Menschen, Alleinstehende, kinderreiche Familien brauchen ähnliche Wohnungen wie wohnungslose Menschen. Deshalb ist die Einbindung privat Kleinvermietender essentiell.

Jürgen Thomas: Absolut. Das ist ein zentraler Punkt, den wir von Landesseite verstärkt angehen. Über den VdW Rheinland Westfalen erreichen wir eine hohe Bandbreite an Unternehmen direkt. Bei Privaten ist das deutlich schwieriger, aber wir sind mit Haus & Grund im Kontakt und werden das intensivieren.

In der Kooperationsvereinbarung ist verankert, dass Sie beim Datenschutz praxistaugliche Lösungen entwickeln wollen. Warum ist gerade bei der Prävention von Wohnungsverlusten der Datenschutz eine Herausforderung? Braucht es nicht auch mehr ‚Pragmatismus‘ beim Datenschutz?

Alexander Flatters: Ja, datenschutzrechtliche Unsicherheiten bei der Weitergabe von Informationen über Mietschulden durch die Wohnungsunternehmen an externe Stellen (z.B. Fachstellen zur Wohnungssicherung) sind tatsächlich eine Herausforderung. Großunternehmen wie Vonovia oder LEG haben professionelle, rechtskonforme Prozesse – aber auch sie dürfen im präventiven Bereich rechtlich erst bei drohender Räumungsklage externe Hilfe einschalten. Das ist paradox: Es wäre im Sinne der Betroffenen, frühzeitig gemeinsam an Mietschulden zu

arbeiten, statt das Problem aus Datenschutzgründen im stillen Kämmerlein wachsen zu lassen.

Jürgen Thomas: Wir arbeiten gezielt am Datenschutz im Kontext von Mietschulden, um jeden Hebel umzulegen, der die Rahmenbedingungen verbessert. Die Landesdatenschutzbeauftragte haben wir eingebunden und sensibilisiert, die Landesinitiative vorgestellt und konkrete Handlungsbedarfe diskutiert. Die positiven Hinweise haben wir bereits auf Bundesebene getragen, denn dort liegt die Gesetzgebungskompetenz. Die Mühlen mahlen langsam, aber wir hoffen, dass unsere Praxiserfahrung dort zu konkreten Schritten führt. Eine ganz konkrete Formulierung bzw. Lösung steht jedoch noch aus.

Und wo sehen Sie Ihre Kooperation in fünf Jahren?

Jürgen Thomas: Natürlich ist mein größter Wunsch, dass allen wohnungslosen und obdachlosen Menschen ein dauerhaft angelegtes Wohnverhältnis ermöglicht werden kann. Der individuelle und geschützte Wohnraum ist ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen und die Basis für gesellschaftliche und soziale Teilhabe. In fünf Jahren sehe ich uns weiterhin auf gutem Weg. Wir werden weiter gemeinsam an dieser wichtigen Aufgabe arbeiten und zielführende Angebote und Instrumente zur Verhinderung und Bekämpfung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit entwickelt haben. Es geht nicht nur um die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Land, sondern viele Akteure müssen dabei sein. Ich wünsche mir, dass wir unser Handeln immer wieder selbstkritisch überprüfen, flexibel bleiben und sich viele Rahmenbedingungen deutlich verbessert haben.

Alexander Flatters: Eigentlich würde ich mir wünschen, dass es die Landesinitiative in fünf Jahren nicht mehr braucht, weil entsprechend den Plänen der EU und der Bundesregierung die Wohnungslosigkeit bis 2030 überwunden ist. Realistisch gesehen ist davon auszugehen, dass es die Initiative noch geben wird. Ich hoffe, dass wir mehr privat Vermietende gewinnen und das konstruktive Zusammenarbeiten mit dem Land bestehen bleibt. Ich würde mir wünschen, dass das Beispiel NRW auch von anderen Ländern aufgegriffen wird. Wichtig ist, die Vielfalt der unterschiedlichen Ansätze zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit anzuerkennen und eigene Lösungen zu finden, die vor Ort Früchte tragen.

KÜMMERER-PROJEKT STA(D)TT-BRÜCKE

IN DER MITTE VERMITTELN, BEIDE SEITEN UNTERSTÜTZEN

PROJEKT	sta(d)tt-Brücke
ORT	Essen
BETEILIGTE	Vonovia/CVJM Sozialwerk
BEGINN	2020
INTERNET	www.st.bruecke.de
KONTAKT	Dirk Mesenbrock, CVJM Essen Sozialwerk

Das Projekt unterstützt wohnungslose Menschen dabei, eine eigene Wohnung zu finden – Menschen, die aufgrund verschiedener Herausforderungen wie Schulden oder Vorurteilen auf dem regulären Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Vonovia stellt dafür Mietwohnungen zur Verfügung, die der CVJM gezielt an passende Mieter*innen vermittelt. Die Menschen werden direkt Hauptmieter*innen.



Fachkräfte berichten regelmäßig über die Arbeit des Projekts „sta(d)tt-Brücke“. Ziel: eine Brücke zwischen wohnungslosen Menschen und dem Wohnungsmarkt.

So haben wir angefangen

Vonovia: Als wichtiger Teil der Stadtgesellschaft möchten wir auch Menschen Wohnraum anbieten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden. Deshalb sind wir von Beginn an Partner der NRW-Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“. Über diese Initiative entstand der Kontakt zum CVJM Essen – und wir haben uns sofort gemeinsam auf den Weg gemacht.

CVJM Essen: Die im Rahmen der NRW-Landesinitiative erarbeitete Kooperationsvereinbarung zwischen dem Landesministerium und der Wohnungswirtschaft hat uns ein aktives Zugehen auf die Wohnungsunternehmen erleichtert. Wir haben bewusst mit einer feierlichen Auftaktveranstaltung begonnen – mit allen Beteiligten: Land, Kommune, Träger der Wohnungslosenhilfe und Wohnungswirtschaft. Diesen „Trialog“ pflegen wir bis heute. Die hohe Motivation aller war von Anfang an spürbar.

So arbeiten wir zusammen

Vonovia: Wir bieten geeignete Wohnungen exklusiv dem CVJM zur Vergabe an wohnungslose Personen an. Die Wohnung wird nicht parallel am Markt angeboten.

CVJM Essen: Wir schauen durch intensive Einzelgespräche im Vorfeld genau, welcher Mensch mit welchen Bedürfnissen und Möglichkeiten in die angebotene Wohnung, die Hausgemeinschaft und den Stadtteil passen könnte. So prüfen wir sorgfältig, welche Wohnung zu welcher Person passt – ein zeitintensiver Prozess, der



jedoch die Passgenauigkeit deutlich erhöht. Die Vermietbarkeit wird bei jeder Wohnung geprüft. Den praktischen Teil – Besichtigung, Anmietung, Übergabe – machen beide Partner gemeinsam. Im Idealfall wird von den freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe (durch das Ambulant Betreute Wohnen) und der Stadt Essen (Unterstützung bei Bewilligung von Mietangeboten [Jobcenter und Amt für Soziales und Wohnen], Mietrückständen/Problemfällen) zugearbeitet.

So wird's finanziert

Beide: Die Finanzierung der Sozialarbeitenden und der Immobilienfachkraft des CVJM Essen hat sich über die Jahre verändert: Erst finanzierte das NRW-Landessozialministerium plus Eigenmittel, später europäische Mittel (ESF) plus kommunaler Anteil. Seitens Vonovia werden keine Fördermittel oder Zuschüsse in Anspruch genommen.

Das haben wir erreicht

Beide: Viele Menschen konnten aus der Wohnungslosigkeit geholt oder davor bewahrt werden. Seit Projektbeginn konnten bis März 2025 474 Personen in 368 Wohnungen verschiedener Wohnungsunternehmen vermittelt werden. Vonovia leistet mit 113 Wohnungen einen entscheidenden Beitrag.

Durch die kontinuierliche Betreuung der Mietenden gab es kaum Probleme innerhalb der Hausgemeinschaften – das ist ein wichtiger Baustein zum Projekterfolg. Das klingt unspektakulär, aber unspektakuläre Mietverhältnisse zeigen den Erfolg des Projekts.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Vonovia: Vertrauen zwischen den Partnern ist unabdingbar – und der Wille auf beiden Seiten, das Projekt erfolgreich zu machen. Regelmäßige Austauschtreffen helfen, Probleme früh zu erkennen und zu lösen: ob beim Zusammenleben in der Hausgemeinschaft oder bei möglichen Zahlungsausfällen, die entstehen können, wenn Menschen mit Ämtern überfordert sind.

CVJM Essen: Das verbindliche „Sich-Kümmern“ macht den Unterschied.

Wichtige Struktur: Eine kommunale Steuerungsgruppe und eine weitere Kooperationsvereinbarung über die Stadt Essen mit allen Wohnungsunternehmen schaffen Verlässlichkeit. Bei Problemen verfolgen wir einen

gemeinsamen lösungsorientierten Ansatz. Die intensive Netzwerkarbeit sichert den Erfolg des Projekts.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Vonovia: Die größte Herausforderung: Der Markt bietet nicht genug Wohnungen. Wir müssten mehr Vermietende für die Kooperation gewinnen. Dies dürfte aber nur funktionieren, wenn Risiken wie Mietausfälle, die hin und wieder auftreten, finanziell abgedeckt werden. Auch die langen Bearbeitungszeiten der Ämter – etwa bei Kostenübernahmen – bleiben schwierig.

CVJM Essen: Der „verhaltene“ Projektstart war herausfordernd, aber richtig: Erst intensives Netzwerken und Kennenlernen, dann die Vermittlung und Vermietung von Wohnraum. Nur so entstand die sichere Grundlage. Aktuelle Herausforderung: Je mehr Menschen wir in Wohnungen vermitteln, desto mehr Zeit brauchen wir für die Begleitung („Kümmern“). Um die Zahlen der neuen Wohnraumvermittlungen stabil zu halten, benötigen wir mehr Personal.



Das klingt unspektakulär, aber unspektakuläre Mietverhältnisse zeigen den Erfolg des Projekts.“

Das wünschen wir uns für die Zukunft

Vonovia: Wir haben einen für uns pragmatischen, guten Weg der Zusammenarbeit gefunden. Politisch muss diskutiert werden, wie Ämter schneller und unkomplizierter etwa über Kostenübernahmen entscheiden können. Auch braucht es Lösungen, um Risiken wie Mietausfälle, Zwangsräumungen oder Beschädigungen an der Mietsache besser abzusichern.

CVJM Essen: Unser Angebot muss dringend verstetigt werden und den Projektstatus verlassen. Eine „verlässliche“ Begleitung der Klient*innen kann auf Dauer nur gelingen, wenn auch das Personal einen „sicheren“ Arbeitsplatz hat. Die Zusammenarbeit mit Vonovia verläuft partnerschaftlich und verlässlich – gerne „weiter so“.

HOUSING FIRST FÜR FRAUEN

»WARUM NICHT HOUSING ONLY? WEIL WIR DRANBLEIBEN«

Die Kooperation auf einen Blick: Seit über sieben Jahren arbeiten Housing First für Frauen (HFF) vom Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Berlin und die Deutsche Wohnen zusammen. Das Projekt vermittelt wohnungslosen Frauen und Müttern mit Kindern eigene, unbefristete Mietverträge – ohne Vorbedingungen. Ein multiprofessionelles Team begleitet die Frauen zeitlich unbegrenzt. Allein 2024 entstanden 17 Mietverträge mit der Deutsche Wohnen, insgesamt 68 in sieben Jahren. Housing First für Frauen wird öffentlich vom Land Berlin gefördert.

Im Gespräch mit **Jenny Nissel**, Vermieterin bei der Deutsche Wohnen, die seit über vier Jahren mit Housing First für Frauen zusammenarbeitet, und **Yvonne Weise**, Regionalleiterin der Deutsche Wohnen für den Bestand in Hellersdorf, die soziale Kooperationen koordiniert und **Christin Weyershausen**, Leitung des multiprofessionellen Teams von Housing First für Frauen beim SkF e.V. Berlin, das mittlerweile elf Mitarbeitende umfasst.

Was ist Housing First für Frauen – und warum bedeutet es nicht Housing Only?

Christin Weyershausen: Housing First heißt: Die Wohnung steht am Anfang, losgelöst von der sozialarbeiterischen Betreuung. Wir haben kein Druckmittel. Wir können nicht sagen: „Wenn du nicht das und das machst, fliegst du raus.“ Der Wohnraum ist sicher. Das bietet die Grundlage für die weitere Unterstützung. Warum nicht Housing Only? Weil wir dranbleiben. Wir wissen, dass es schwierig werden kann. Manchmal sagen Menschen: „Lassen Sie mich in Ruhe.“ Trotzdem versuchen wir kreativ, wieder Kontakt aufzunehmen – Zettelchen, SMS, vorm Haus winken. Von 130 Frauen haben nur 16 ihre Wohnung wieder verlassen: Neun Frauen sind regulär ausgezogen – etwa wegen eines Zusammenzugs mit dem Partner, Familienzuwachs oder eines Umzugs in ein anderes Bundesland. Lediglich sieben Auszüge erfolgten irregulär durch Räumung oder Kündigung. Wir sind vollumfänglich da: mit Psychologin, Handwerkerin, Wohnraumakquise, niedrigschwelligen Angeboten wie Kaffeeklatsch und Kochgruppe.

Wie kam die Kooperation zustande?

Jenny Nissel: Relativ simpel. Eine junge Interessentin kam mit einer Mitarbeiterin von Housing First und blieb positiv im Gedächtnis. Meine Kollegin sagte: „Die

Interessentin ist engagiert, hat Unterstützung – können wir da was machen?“ Ich habe dann relativ lange mit der Kollegin vom SkF e.V. telefoniert. Es funktionierte super, weil die Frauen betreut werden – auch nach dem Einzug, solange sie wollen. Ich weiß: Wenn was ist, kann ich auch im Nachgang Kontakt aufnehmen.

Yvonne Weise: Wir als Deutsche Wohnen haben seit Jahren viele soziale Kooperationen auch mit weiteren Housing First-Projekten. Entscheidend ist: Die Zusammenarbeit endet nicht, wenn die Wohnung übergeben ist. Sie wird im Bestandsmietverhältnis fortgeführt. Denn nur weil die Wohnung übergeben ist, heißt das nicht, dass die Probleme verschwunden sind. Wir wissen: Wir haben einen verlässlichen Ansprechpartner, mit dem man reden kann.

Warum richtet sich Ihr Projekt speziell an wohnungslose Frauen?

Christin Weyershausen: Frauen sind anders wohnungslos als Männer – weniger offensichtlich, aus guten Gründen. Sie halten sich seltener auf der Straße auf, weil sie von Gewalt und sexuellen Übergriffen bedroht sind. Viele „hüpfen“ von Person zu Person, schlafen mal hier, mal da. Viele haben Sucht- oder psychiatrische Problematiken, fallen aus regulären Hilfen raus. Bei uns müssen sie erst mal nichts – das eröffnet Raum. Plötzlich gehen



Vertrauensvolle Beratung: Housing First für Frauen bietet wohnungslosen Frauen und Müttern Unterstützung – so lange sie diese wünschen.

Frauen Themen an, die sie vorher ablehnten. Weil sie es wollen dürfen, nicht müssen. Wir nehmen übrigens auch wohnungslose Mütter mit Kindern auf.

Gab es anfangs Bedenken, direkt an wohnungslose Frauen zu vermieten?

Jenny Nissel: Großartig Bedenken hatte ich nie. Natürlich ist es eine Bonitätsfrage. Wir hatten am Anfang Mietinteressentinnen mit negativer Schufa – das führt bei uns eigentlich automatisch dazu, dass kein Vertrag angelegt wird. Hier wäre es gut, wenn die Frauen auch einen sogenannten M-Schein vom Berliner Geschützten Marktsegment erhalten würden, wo gewisse Entschädigungen bei möglichen Mietvertragsverletzungen von Vermieterseite geltend gemacht werden können. Aber die Frauen müssen sich leider für eine Unterstützung, durch Housing First für Frauen oder die Versorgung über das Geschützte Marktsegment, entscheiden. Das ist schade, denn für uns ist Absicherung wichtig. Aber ansonsten haben wir keine Berührungsängste. Wichtig ist, dass wir auf die Kolleginnen vom SkF e.V. zugehen können. Das ist auch eine Art Sicherheit für uns.

Wie haben Sie es datenschutzrechtlich geregelt, dass die Deutsche Wohnen Sie über Probleme informieren darf?

Christin Weyershausen: Beim ersten Gespräch mit den Frauen besprechen wir, was wir für eine gute Zusammenarbeit benötigen. Wir empfehlen die Schweigepflichtentbindung durch den Mietenden. Noch nie hat jemand gesagt: „Das mach ich nicht.“ Das ist so ein Schatz für uns. Wir sind dadurch überhaupt erst handlungsfähig, weil Frau Nissel direkte Rückmeldung gibt. Wenn eine Schieflage besteht, können wir ganz früh intervenieren, bevor das Kind in den Brunnen gefallen ist.

Yvonne Weise: Das ist wirklich wichtig. Nur so können wir wirklich gut zusammenarbeiten und den Menschen

eine Möglichkeit geben, in der Wohnung zu bleiben und Probleme zu lösen.

Wenn diese Entbindung nicht da wäre, läuft bei uns der normale Mechanismus ab. Bei Mietschulden: Mahnung, nächste Mahnung, Androhung, Mahnbescheid, fristlose Kündigung, Räumungsklage. Wir haben im Forderungsmanagement Mitarbeitende, die Räumungen verhindern wollen, aber irgendwann sind auch sie am Ende ihrer Möglichkeiten. Auch bei verhaltensbedingten Problemen und Nachbarschaftskonflikten wie z.B. „Lautstärke“ ist der Ablauf ähnlich: Beschwerden, Anschreiben, keine Reaktion, weitere Kontaktversuche und am Ende ein Kündigungsschreiben.

Worauf achten Sie bei der Wohnungsauswahl? Und wie entscheiden Sie, welche Klientin welche Wohnung bekommt?

Jenny Nissel: Ich achte darauf: Wie viele Zimmer gibt es, wie viele Personen wollen einziehen. Damit soll auch sichergestellt sein, dass das Mietverhältnis langfristig ist. Ich hatte zum Beispiel Anfragen vom Berliner Landesamt für Gesundheit und Soziales für eine Frau mit zwei Kindern für eine Zweiraumwohnung – das funktioniert nicht dauerhaft. Die Kundinnen sollen ja auch zur Ruhe kommen können. Zudem achten wir darauf, dass die Objekte bewohnbar und möglichst renoviert sind. Ansonsten muss es insgesamt für beide Seiten gut passen und das Bauchgefühl stimmen.

Christin Weyershausen: Die Frauen können entscheiden. Wir sprechen sehr oft darüber, was ihnen wichtig ist beim Wohnen – damit es ein langfristiges Mietverhältnis ist. Vielen ist ein bestimmter Bezirk wichtig, weil sie eine Therapiestelle haben oder eine beste Freundin. Wir machen den Abgleich: Haben wir jemanden, auf den das passt? Wenn's ein Match gibt, ist das gut.

Gibt es eine formelle Kooperationsvereinbarung zwischen Ihnen?

Jenny Nissel: Nein, das ist aus meiner Sicht auch nicht notwendig. Wenn ich eine Wohnung sehe und denke „passt“, melde ich mich – wenn die Kollegin von HFF nicht schon vorher angerufen hat. Zudem ist es hilfreich, dass in Berlin bei der Neuanmietung von Wohnraum durch wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte



Frauen, die Sozialleistungen beziehen, Unterkunftskosten bis zu 20 % über den angemessenen Kosten ermöglicht werden. Das erleichtert die Vermittlung von Wohnraum an diese Bedarfsgruppe.

Yvonne Weise: Wir haben in Marzahn-Hellersdorf einen fluktuierenden Bestand, stetige Ein- und Auszüge. Wir brauchen keine festgeschriebene Vereinbarung. Wir informieren uns gegenseitig – das läuft seit Jahren gut. Als Unternehmen ist es uns wichtig, auch Wohnungen im Geschützten Marktsegment anzubieten für Menschen, die sonst nur geringe Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben.

Das sind beeindruckende Zahlen: 130 Frauen im Projekt. Welchen Anteil hat die Deutsche Wohnen daran?

Christin Weyershausen: Wir haben dieses Jahr bewusst heruntergesetzt, um uns intensiver mit denen zu befassen, die schon im Wohnraum sind. Es ist Housing First, nicht Housing Only – denn nach dem Einzug geht die Arbeit erst los. Aber im letzten Jahr vermittelten wir insgesamt 35 Frauen, 17 davon über Deutsche Wohnen – eine ganze Menge. Insgesamt sind es berlinweit in sieben Jahren 68 Mietvertragsabschlüsse mit der Deutsche Wohnen.

Was hat sich als besonders hilfreich in Ihrer Zusammenarbeit erwiesen?

Jenny Nissel: Wir arbeiten sehr entspannt miteinander. Die kurzen Wege sind das A und O. Wenn die Kolleginnen uns frühzeitig informieren, können wir reagieren, bevor es zu spät ist.

Yvonne Weise: Als großes Wohnungsunternehmen haben wir zentrale Eingänge, Vermietungsprozesse über Onlinestellen, Prüfschemata usw. Aber durch die gute Zusammenarbeit können wir diesen großen Prozess durch direktes Miteinander flankieren. Für uns sind diese Kooperationen wichtig, daher stehen wir mit den Mitarbeitenden von HFF im persönlichen Kontakt.

Christin Weyershausen: Es ist elementar, dass die Immobilienseite und sozialen Träger Verständnis und Offenheit mitbringen. Wir verstehen: Da ist kein unendlicher Spielraum, Regeln müssen eingehalten werden. Auf der anderen Seite muss Bewusstsein dafür sein, wer da

einzieht. Frau Nissel ist fast wie eine Sozialarbeiterin – sie hat einen guten Blick.

Welche Probleme begegnen Ihnen in der Praxis immer wieder?

Yvonne Weise: Die Bearbeitungsdauer der Ämter ist eine große Hürde. Wir brauchen bestimmte Unterlagen wie die Mietübernahme durch die Jobcenter. Je nachdem, wie sehr die Mietinteressentinnen durch Sozialarbeitende unterstützt werden, erkennen die Mitarbeitenden die Wichtigkeit. Falls nicht, kann es auch vier Wochen dauern, bis man einen Termin bekommt.

Christin Weyershausen: Ja, das kann ich nur bestätigen. Heute hat eine Frau eine Wohnung nicht bekommen, weil das Sozialamt nicht rechtzeitig eine Kostenübernahme für eine Einraumwohnung unter 300 Euro ausstellen konnte. Wenn man in Berlin einen Bezirkswechsel hat, wechselt auch die Zuständigkeit – das ist eine Katastrophe. Es gibt aber auch Ämter, wo es gut funktioniert.

Grundsätzlich könnten wir viel mehr Menschen in Wohnraum vermitteln. Wir haben eine lange Warteliste. Aber dafür bräuchten wir mehr personelle Kapazitäten. Mit den bevorstehenden Kürzungen sehe ich das nicht. Das ist eine politische Entscheidung: Wenn gewollt ist, dass sich um Wohnungslosigkeit gekümmert wird, muss investiert werden.

Wo sehen Sie die Kooperation in drei bis fünf Jahren?

Christin Weyershausen: Ich will genauso weiterarbeiten. Wir lernen voneinander – das ist ein kontinuierlicher Prozess. Ich bin sehr froh über die Zusammenarbeit.

Yvonne Weise: Wir zeigen was gehen kann, wenn man das möchte. Jedes einzelne Wohnungsunternehmen kann dazu beitragen – und auch wir bleiben dabei. Wir wollen dabei helfen, dass ärmere Menschen in dieser Stadt eine Möglichkeit haben, in einer Wohnung zu wohnen und nicht unter einer Brücke schlafen müssen. Diese Verantwortung trifft aber auch Politik und Verwaltung.

VOM FRAUENHAUS IN DIE EIGENE WOHNUNG

GENOSSENSCHAFTEN ÖFFNEN TÜREN

PROJEKT	Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – bezahlbarer Wohnraum für Frauen, die mit oder ohne Kinder in Frauenhäusern leben; kurz: Frauen_Wohnen
ORT	Schleswig-Holstein
BETEILIGTE	DER PARITÄTISCHE Schleswig-Holstein, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
BEGINN	2018 wankendorfer / 2019 NEUE LÜBECKER
INTERNET	https://www.paritaet-sh.org/projekte/frauen_wohnen.html
KONTAKT	Maria Wiederhold, DER PARITÄTISCHE Schleswig-Holstein

Der Paritätische SH: Das landesweite Projekt Frauen_Wohnen unterstützt in sechs regionalen Servicestellen gewaltbetroffene Frauen und deren Kinder bei der Wohnraumsuche nach ihrem Aufenthalt im Frauenhaus. Voraussetzung ist der Wegfall des akuten Schutzbedarfes. Das Projekt begleitet auch nach dem Einzug in mietbezogenen Angelegenheiten und pflegt ein landesweites Netzwerk zur Kooperation mit der Wohnungswirtschaft u.a. mit Wohnungsbaugenossenschaften. **wankendorfer & NEUE LÜBECKER:** Die Kooperation ermöglicht den Zugang zu einem Kontingent von bis zu 20 bzw. 10 Wohnungen mit zehnjähriger Belegungsbindung. Der Paritätische vermittelt über die regionalen Servicestellen passende Bewerberinnen und begleitet sie, um Wohnungsverlust zu verhindern und eigenständige Lebensführung zu fördern. Ziel ist auch, Plätze in Frauenhäusern für akut Schutzbedürftige freizuhalten.

So haben wir angefangen

Paritätischer SH: Die 18 Frauenhäuser in Schleswig-Holstein sind chronisch überlastet – viele gewaltbetroffene Frauen müssen abgewiesen werden. Frauen bleiben oft länger als nötig, hauptsächlich wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Das seit 2018 vom

Sozialministerium geförderte Projekt Frauen_Wohnen setzt hier an – mit Beratung vor Ort sowie Netzwerkarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Investivmittel stehen u.a. für den Erwerb von Belegungsbindungen zur Verfügung.

wankendorfer: 2018 machte uns der Paritätische auf das Projekt aufmerksam. Die Möglichkeit, Frauen nach dem Frauenhaus mit sicherem, bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, überzeugte uns sofort.

NEUE LÜBECKER: Der PARITÄTISCHE initiierte die Kooperation gezielt mit Wohnungsunternehmen. Als Genossenschaft beteiligen wir uns, weil wir wissen, wie wichtig ein sicheres Zuhause für einen Neustart ist – besonders für Mütter mit Kindern.

So arbeiten wir zusammen

Paritätischer SH: Die wankendorfer und NEUE LÜBECKER haben Kooperationsvereinbarungen über 10 Wohnungen mit Belegungsbindung unterzeichnet. Die Wohnungen müssen bezugsfähig sein und dürfen nicht der sozialen Wohnraumförderung unterliegen, um eine Doppelförderung auszuschließen. Bei Bezug wird eine Belegungsbindung aktiviert. Zieht eine Mieterin aus, kann über Frauen_Wohnen vorrangig nachbesetzt werden, die Entscheidung liegt beim Wohnungsunternehmen.

wankendorfer & NEUE LÜBECKER: Die Servicestellen melden Wohnraumbedarf an, wir prüfen und stellen passende Wohnungen bereit. Nach Prüfung der Finanzierung schließen die Frauen einen sogenannter Dauer-

nutzungsvertrag ab und werden Genossenschaftsmitglieder. Die Auswahl erfolgt in enger Abstimmung mit den regionalen Servicestellen.

So wird's finanziert

Alle: Frauen_Wohnen wird über Landesmittel des Ministeriums für Soziales, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein gefördert: Personalkosten der Servicestellen, Fördermittel für den Erwerb von Belegungsbindungen und wohnungsbezogene Sachkosten (nachrangig zum Jobcenter). Die Wohnungsunternehmen erhalten für jede bereitgestellte Wohnung einen einmaligen Förderbetrag. Miete und Genossenschaftsanteile tragen die Mieterinnen selbst über Einkünfte oder Jobcenter-Leistungen.

Das haben wir erreicht

Paritätischer SH: Seit Projektbeginn (01.03.2018 bis 30.09.2025) wurden 1.885 Personen (862 Frauen und 1.023 Kinder) in Wohnraum vermittelt. Die Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft sind ein wichtiger Baustein des Projekterfolgs.

wankendorfer: Derzeit leben 13 Frauen in Wohnungen der wankendorfer. Das Kontingent von bis zu 20 Wohnungen entlastet die Frauenhäuser spürbar. Konflikte wurden durch klare Strukturen und feste Ansprechpersonen vermieden.

NEUE LÜBECKER: Durch die vertrauensvolle Zusammenarbeit ist es gelungen, dass die Wohnungsvermittlungen langfristig Bestand haben und die Mietverhältnisse den Familien Stabilität und Verlässlichkeit bieten.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Paritätischer SH: Das Engagement und die Unterstützung von Wohnungsunternehmen sind unverzichtbar für das Projekt und tragen maßgeblich zum Erfolg bei. Wichtig dabei sind verlässliche Ansprechpersonen auf beiden Seiten, vertrauensvolle und lösungsorientierte Kommunikation sowie die fortlaufende Begleitung der Frauen und der Wohnungsunternehmen auch nach Einzug durch die Servicestellen.

wankendorfer: Klare vertragliche Vereinbarungen, feste Ansprechpersonen und kontinuierliche Abstimmung

gewährleisten reibungslose Abläufe und erfolgreiche Wohnungsvermittlungen.

NEUE LÜBECKER: Wir setzen auf verlässliche Kommunikation, kurze Reaktionszeiten und enge Begleitung der Mieterinnen durch die Servicestellen. Klare Aufgabenverteilungen erleichtern die Zusammenarbeit.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Paritätischer SH: Der Wohnungsmarkt ist stark angespannt – nicht nur in Ballungszentren, sondern zunehmend auch im ländlichen Raum. Menschen mit wenig finanziellen Ressourcen haben es besonders schwer. Die beteiligten Wohnungsunternehmen zeigen großes soziales Verantwortungsbewusstsein.

wankendorfer: Begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Wohnungen erschwert kurzfristige Vermittlungen. Wir stehen im engen Dialog, um angemessene Lösungen zu finden.

NEUE LÜBECKER: Die Nachfrage konzentriert sich auf nachfragestarke Standorte mit höherem Mietniveau, aber die Wohnungen müssen sich an Vorgaben des geförderten Wohnraums orientieren, damit das Jobcenter sie übernimmt. Hinzu kommt, dass einige Mieterinnen durch die neue Lebenssituation stark gefordert sind. In Einzelfällen können zudem Konflikte entstehen, die auch die Hausgemeinschaften belasten.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

Paritätischer SH: Wir werden kontinuierlich das Netzwerk mit der Wohnungswirtschaft pflegen und ausbauen. Durch regelmäßige Akquise sollen weitere Kooperationsverträge über Wohnungen mit Belegungsbindungen und Absichtserklärungen realisiert werden, um gewaltbetroffenen Frauen und deren Kindern nachhaltig Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

wankendorfer: Die erfolgreiche Zusammenarbeit führte bereits zur Verdopplung des Kontingents auf 20 Wohnungen. Ziel ist, dieses beizubehalten und Frauen langfristige Wohnperspektiven zu bieten.

NEUE LÜBECKER: Wir wünschen uns mehr Flexibilität bei der Wohnungswahl und eine noch engere Abstimmung bei Nachbelegungen, um Mietausfälle durch Leerstand zu vermeiden.

WOHNUNG SUCHT MIETER*IN

»DAS IST IMMER EIN VERTRAUENSVORSCHUSS, DASS DIE VOLKSWOHNUNG UNS 50 WOHNUNGEN ZUR VERFÜGUNG STELLT«

Die Fachstelle Wohnungssicherung der Stadt Karlsruhe und ihr kommunales Wohnungsunternehmen, die Volkswohnung GmbH, arbeiten seit 2005 im Rahmen des Projekts „Wohnung sucht Mieter*in“ in der Wohnungsversorgung wohnungsloser Menschen zusammen. Die Volkswohnung stellt jährlich 50 Wohnungen zur Verfügung, die Zentrale Fachstelle sucht passende wohnungslose Personen für die jeweilige Wohnung aus und begleitet sie von Beginn an. Das Besondere: Direkte Hauptmietverträge ohne Zwischenschritte. Allein zwischen 2014 und 2024 wurden 500 Wohnungen für 1.365 Personen bereitgestellt – bei niedriger Fluktuation und erheblichen Kosteneinsparungen für die Kommune.



Im Gespräch mit **Regina Heibroek** (Foto links), Sozialplanerin der Stadt Karlsruhe und **Anja Kulik** (Foto rechts), Leiterin Immobilienbewirtschaftung (Bestand und Soziales), bei der Volkswohnung, dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Karlsruhe

Pro Jahr stellt die Volkswohnung der Fachstelle Wohnungssicherung Wohnungen für die Versorgung wohnungsloser Menschen mit vertraglich abgesichertem Wohnraum zur Verfügung. Was ist daran besonders?

Regina Heibroek: Das Besondere ist die gezielte Adressierung wohnungsloser Menschen. Es ist nicht so, dass der Pool von 50 Wohnungen einfach ans Sozialamt geht – dann kann auch passieren, dass wohnungslose Menschen wieder durch das Raster fallen.

Wie entstand die Kooperation?

Regina Heibroek: 2005 begannen wir mit einem Fokus auf wohnungslose Familien. Wir richteten damals in der Fachstelle eine „Scharnierstelle“ zur Volkswohnung ein – das war eine Sozialarbeiterin. Die Grundidee war: Wir haben erst das Wohnungsangebot von der Volkswohnung und suchen dann nach passenden Mietparteien – und nicht umgekehrt. Es entstanden ganz intensive Gespräche mit den Trägern und der Sozialen Arbeit.

Später wurde das Programm dann auch für alleinstehende Personen geöffnet. Aus diesen ersten Einzelfällen entwickelte sich das heutige System mit 50 Wohnungen pro Jahr.

Anja Kulik: Die Kooperation entwickelte sich durch Routinen auf zwei Ebenen: Auf Leitungsebene gab es jährliche Treffen – relativ weit oben angesiedelt – um sich zu versichern „ja, wir arbeiten noch zusammen und es gibt kein großes Problem.“ Das war die Hauptfunktion.

Auf operativer Ebene entstand zwischen den beiden „Scharnierpersonen“ von Fachstelle und Volkswohnung ein sehr intensiver regelmäßiger Austausch – wirklich den Hörer in die Hand nehmen, wenn irgendwas ist. Bei jeder Vermietungsanbahnung hatte man Kontakt und konnte nebenbei andere Themen besprechen. Für die Formalisierung und Fortführung spielt(e) dann auch die Berichterstattung eine wichtige Rolle.

Was heißt das konkret?

Regina Heibroek: Über die alle zwei Jahre stattfindende Berichterstattung des Gesamtkonzepts Wohnungs-



Beide Seiten müssen sich öffnen – die Wohnungswirtschaft dem Sozialen und umgekehrt.“

losenhilfe bringen wir die Kooperation immer wieder mit den Zahlen in den Sozialausschuss sowie den Gemeinderat. Das findet unglaubliche überfraktionelle Anerkennung. Es ist so wichtig, dass wir das Thema Wohnungslosigkeit und Wohnraumversorgung regelmäßig auf den Schirm bringen, sodass es kein Randthema wird. Außerdem dokumentieren wir so unsere Vereinbarung immer wieder.

Anja Kulik (lacht): Ja, wir kommen nicht mehr raus aus der Nummer.

Wie läuft die Kooperation im Alltag ab?

Anja Kulik: Wir haben eine jährliche Zielgröße von 50 Wohnungen bei jährlich rund 700 Mieterwechseln in unserem Wohnungsbestand für das Projekt aus der normalen Vermietung. Wir haben eine interne Scharnierstelle, ebenso die Fachstelle. Die Wohnungsvorschläge gehen als Kurzexposé an die Fachstelle: Zimmer, Warmmiete, Stadtteil, Ausstattung. Die Fachstelle macht einen Belegungsvorschlag, der geht direkt an die Kundenbetreuung. Dann folgt der normale Prozess, Unterlagen werden eingeholt und Mietverträge unterzeichnet.

Regina Heibrock: Genau, wichtig ist, dass die Miete z. B. übers Jobcenter gesichert ist. Die „Scharnierstelle“ der Fachstelle hat Kontakte zu Beratungsstellen der Wohnungsnotfallhilfe und geht auch in die Unterkünfte, um zu schauen, welcher Haushalt zur Wohnung passen könnte. Dann finden Gespräche statt. Wenn sich herausstellt, dass jemand einen intensiveren Hilfebedarf hat, wird in weitere Hilfen wie die Schuldnerberatung vermittelt. Aber

oft braucht eine wohnungslose Person einfach nur eine Wohnung und kann ihr Leben selbst managen.

Warum haben Sie sich für die Vergabe von Hauptmietverträgen entschieden – auch in Abgrenzung zum weiteren Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“, wo erst Nutzungsverträge zwischen Vermietenden und Mietenden abgeschlossen werden?

Regina Heibrock: Bei dem Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ akquiriert die Fachstelle direkt leerstehende Wohnungen aus privater Hand. Als vertrauensbildende Maßnahme gegenüber der Vermieterseite haben die Mietenden erstmal ein einjähriges Nutzungsverhältnis und bekommen danach einen eigenständigen Mietvertrag.

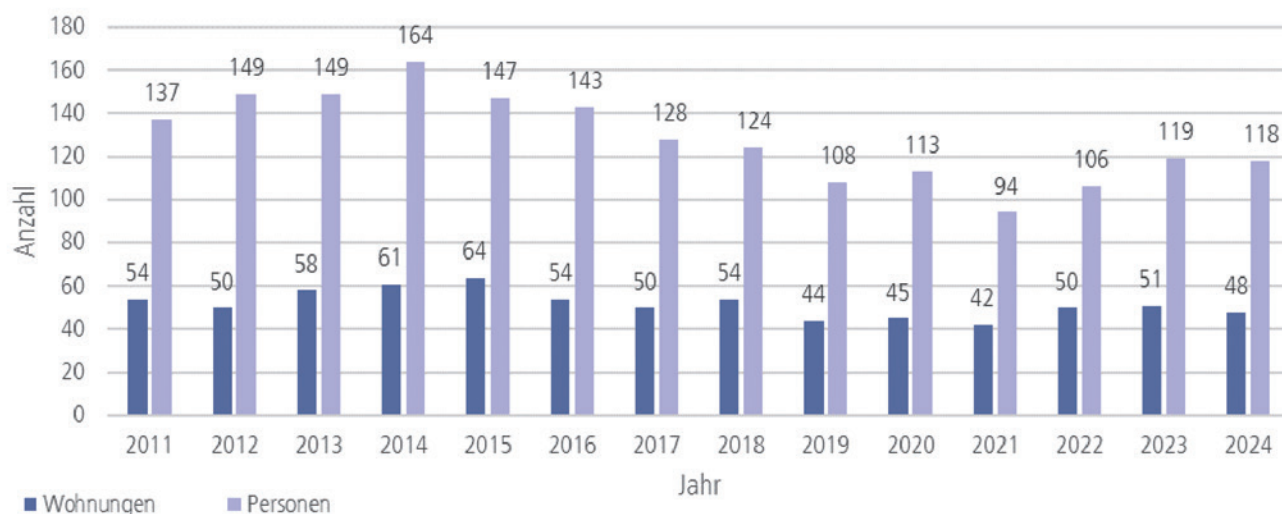
In der Privatvermietung benötigen wir mehr und spezifische Anreize. Neben ökonomischen Kriterien spielen oft Vorurteile eine Rolle. Da braucht es den Vertrauensvorschuss: „Dir passiert nichts, du kannst es erstmal ein Jahr ausprobieren.“

Bei der Volkswohnung bekommen wohnungslose Menschen sofort einen eigenen Mietvertrag. Als Wohnungsunternehmen ist man gewohnt, erstmal Mietverträge zu machen – es ist ungewöhnlich, andere Formen einzugehen. Und es hat sich gut bewährt.

Anja Kulik: Die Relation ist bei uns eine andere. Bei knapp 14.000 Wohnungen sind wir „robuster“ als private Vermietende mit ein bis zwei Wohnungen. Zudem haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen auch einen sozialen Auftrag zu erfüllen – das ist unseren Mitarbeitenden klar. Gleichzeitig müssen auch wir darauf achten, dass es wenig Konflikte und keine übermäßigen Mietrückstände gibt. Mietschulden werden bei uns durch klare Prozesse und präventive Maßnahmen frühzeitig angegangen, so dass sie in der Regel kein allzu großes Thema werden.

Mietschulden? Kein allzu großes Thema. Das ist überraschend – immerhin sind Mietschulden der Hauptauslöser von Wohnungsverlusten?

Anja Kulik: Eine wichtige Säule ist die präventive Wohnraumsicherung in Karlsruhe. Unsere Kundenbetreuung hat deshalb keine Angst vor überbordenden Miet-



Vermittelte Wohnungen (pro Jahr) durch die Volkswohnung GmbH 2011 bis 2024, Quelle: Stadt Karlsruhe 2025

schulden – bei keiner Gruppe, weil klar ist: Solange die Leute kooperieren, kriegt die Fachstelle das in den Griff. Wir binden sie sehr früh ein – bei allen Mietparteien.

Die Sorge auf Seiten der Kundenbetreuung war eher: „Bringen die Menschen zu viele „Probleme“ mit und werden zur Herausforderung für die Hausgemeinschaft? Was mache ich bei Problemen? Dann stehe ich alleine da und muss es als Kundenbetreuer ausbaden.“ Entscheidend ist daher, intern sicherzustellen, dass die Fachstelle bei Problemen zur Verfügung steht und sich kümmert.

Regina Heibroock: Dadurch, dass bei der Fachstelle Wohnungssicherung alle Hilfen – von der Prävention (Mietschuldenübernahmen, Mietsicherungen), Einweisung in ordnungsrechtliche Unterbringung mit dem Ziel, Obdachlosigkeit zu überwinden, bis hin zur sozialen Wohnraumversorgung (Wohnraumakquise) – aus einer Hand unter einem Dach kommen, können wir frühzeitig auch bei Mietschulden und drohenden Räumungen handeln. Und dies gilt für alle Mietverhältnisse der Volkswohnung. Hätten wir all das nicht, wäre die Zahl der wohnungslosen Menschen noch höher.

Zum Abschluss: Welche Tipps geben Sie Anderen? Was macht Ihre Kooperation erfolgreich?

Anja Kulik: Redet miteinander, macht Perspektivwechsel. Wir schicken unsere Azubis zu SOZPÄDAL, einem

Träger der Wohnungsnotfallhilfe, damit sie die andere Seite mitbekommen. Und wir spielen in Karlsruhe nicht das verbreitete Spiel „böse Wohnungswirtschaft“ gegen „weltrettendes soziales Hilfesystem“. Das ist die Voraussetzung für offene Gespräche. Die Fachstelle kann durch ihre Erfahrung in der Wohnraumakquise auf Augenhöhe über wohnungswirtschaftliche Themen sprechen – auch über Belegungssteuerung. Wenn wir ein Haus mit „schwieriger“ Geschichte haben, können wir offen sagen: „Da hatten wir gerade eine schwierige Räumung, bitte jetzt eine andere Belegung.“

Regina Heibroock: Stimmt, beide Seiten müssen sich öffnen – die Wohnungswirtschaft dem Sozialen und umgekehrt. Unser Projekt ist auch sozialwirtschaftlich erfolgreich: Die Miete ist ein Drittel billiger als Unterbringungskosten – eine Kostenersparnis von circa 13.800 Euro pro dreiköpfige Familie im Jahr. Bei fünfzig Familien jährlich kommt ordentlich was zusammen. Damit kann man in Zeiten knapper Haushaltskassen punkten. Und zuletzt: Vertrauen ist wichtig – das ist immer ein Vertrauensvorschuss, dass die Volkswohnung uns 50 Wohnungen pro Jahr zur Verfügung stellt. Auf Augenhöhe begegnen, transparent sein, miteinander kommunizieren. Wichtig ist, dass es nicht nur operativ funktioniert, sondern politisch verankert wird.

WENN'S DRINGEND IST

KOOPERATIONSVERTRAG SICHERT WOHNRAUM FÜR WOHNUNGSLOSE MENSCHEN

PROJEKT	Kooperationsvertrag nach § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der SAGA Unternehmensgruppe
ORT	Hamburg
BETEILIGTE	SAGA Unternehmensgruppe, Freie und Hansestadt Hamburg vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Sozialbehörde
BEGINN	1996
KONTAKT	Patrick Fischer, SAGA / Dr. Frank Hinrichs, Freie und Hansestadt Hamburg

Gemeinsames Ziel der Kooperation ist es, insbesondere den Anteil der wohnungslosen Personen, die öffentlich z.B. in ordnungsrechtlichen Notunterkünften untergebracht sind, zu verringern und zugleich drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern. Grundlage ist der Kooperationsvertrag gemäß § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der SAGA Unternehmensgruppe. Über diesen Vertrag wird Wohnraum explizit an sog. vordringlich wohnungssuchende Haushalte („Dringlichkeitsfälle“) mit entsprechender Dringlichkeitsbestätigung vermittelt. Zusätzlich soll durch Absicherungsinstrumente wie Mietschuldenübernahmen vermieden werden, dass der vermittelte Wohnraum wieder verloren geht.

vordringlich wohnungssuchender Menschen und die damit verbundene Integration in die Nachbarschaft berücksichtigt werden sollen. Dies sorgt für eine erhöhte Wohnqualität im Wohnumfeld und führt im Ergebnis mittel- bis langfristig zu Quartiersstabilisierungen.



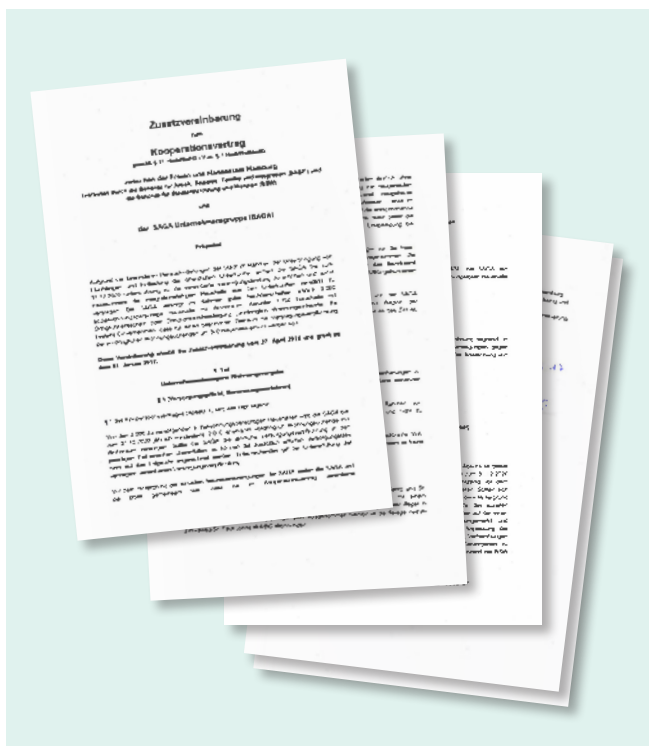
Aktuell ist der angespannte Hamburger Wohnungsmarkt die größte Hürde.“

So haben wir angefangen

Der Kooperationsvertrag wurde erstmalig 2016 unterzeichnet. Die Kooperation ist mit der Motivation entstanden, belastete Quartiere durch eine stabilisierende Vermietung zu stärken und lebenswerte Nachbarschaften zu ermöglichen und hierfür eine bindungsunabhängigere Belegung des Wohnraums zu schaffen. Angestrebt wird eine übergreifende Durchmischung in den Wohngebieten, wobei insbesondere die Belange

So arbeiten wir zusammen

Die Vermietung läuft über die Kundenbetreuung der Geschäftsstellen der SAGA, die im direkten Kontakt zu den wohnungssuchenden Menschen steht. Diverse soziale Träger und die bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle unterstützen bei Vermittlung und Begleitung. Entscheidend für die Wohnraumsicherung ist die enge Kooperation mit den Fachstellen: Durch den direkten Kontakt zwischen Kundenbetreuung und Fachstelle



Vertraglich geregelt: Die SAGA und die Stadt Hamburg schaffen gemeinsam Zugänge zu Wohnraum für Menschen in Wohnungsnot.

können Absicherungsinstrumente wie Mietschuldenübernahmen schnell aktiviert und Kündigungen vermieden werden.

So wird's finanziert

Die Sozialleistungen ergeben sich aus den einschlägigen Vorschriften der SGB II und SGB XII und werden entsprechend finanziert. Die Absicherungsleistungen sind freiwillige Leistungen der Stadt auf der Grundlage des Kooperationsvertrages.

Das haben wir erreicht

Jährlich werden aktuell rund 1.000 wohnungslose Haushalte von insgesamt über 2.000 vordringlich wohnungssuchenden Haushalten mit Wohnraum versorgt. Die auf längere Perspektiven angelegte Zusammenarbeit schafft Verlässlichkeit und Kontinuität. Zudem können eine Vielzahl von Mietverhältnissen vor einer Räumung gesichert werden. So führen nur die aller wenigsten fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs zu einer Räumung.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Der Erfolg der Kooperation beruht auf mehreren Faktoren: Zentral ist der regelmäßige operative Austausch zwischen den bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle und den Geschäftsstellen der SAGA. Hinzu kommt das professionelle Fallmanagement: Das Fallmanagement der Fachstellen nimmt frühzeitig direkt Kontakt zu vordringlich wohnungssuchenden Haushalten auf und vermittelt diese entsprechend des Wohnungsangebots gezielt an die SAGA. Entscheidend ist letztlich auch das persönliche Engagement der Mitarbeitenden auf beiden Seiten – bei der Wohnungswirtschaft ebenso wie bei der Wohnungsnotfallhilfe.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Besondere Herausforderungen stellten in der Vergangenheit die Zuwanderungswellen 2015 und 2022 dar: Viele Schutzsuchende mussten innerhalb kurzer Zeit mit Wohnraum versorgt werden.

Aktuell ist der angespannte Hamburger Wohnungsmarkt die größte Hürde. Die extrem geringe Fluktuation – es gibt kaum Mieterwechsel – schränkt die Möglichkeiten zur Wohnraumversorgung wohnungsloser Haushalte stark ein.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

Neben den politischen Rahmenbedingungen müssen auch die Bedingungen des Wohnungsmarktes berücksichtigt werden – besonders in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten wie Hamburg. Der Kooperationsvertrag sollte entsprechend angepasst werden, um eine gute sozialen Durchmischung in den Wohngebieten, hohe Wohnqualität sowie die Stabilisierung der Quartiere zu erreichen. Beispielsweise sollte der Kooperationsvertrag die Möglichkeit einer Mietschuldenübernahme durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle auch in den Fällen ermöglichen, in denen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietschuldenübernahme nach dem SGB II bzw. SGB XII nicht erfüllt sind.

WOHNRAUM MIT PERSPEKTIVE

VERMITTELT, BEGLEITET, VERMIETET

PROJEKT	Kooperation Wohnungswirtschaft und Zentrale Fachstelle
ORT	Münster
BETEILIGTE	Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, Zentrale Fachstelle der Stadt Münster
BEGINN	2021
KONTAKT	Svenja Haidar, Stadt Münster Sozialamt / Susanne Theyßen, Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Das Sozialamt der Stadt Münster und die Wohn + Stadtbau GmbH arbeiten in diesem Projekt seit 2021 eng zusammen. Sie verhindern Wohnungslosigkeit und bringen wohnungslose Menschen wieder in eigenen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum. Die Wohn + Stadtbau beschäftigt selbst mehrere Sozialarbeitende, die bei Problemen wie Kündigungen und Räumungsklagen direkt unterstützen. Wenn die Mitarbeitenden keinen Kontakt herstellen können, schaltet sich die Soziale Arbeit der Stadt Münster ein und sucht die Menschen in ihren Wohnungen auf.

Zudem bietet die Wohn + Stadtbau regelmäßig Wohnungen zur Beschlagnahme an. Das Sozialamt nutzt diese, um wohnungslose Haushalte zunächst befristet nach dem sog. Ordnungsbehördengesetz in die Wohnungen „einzuweisen“. Währenddessen werden sie durch Sozialarbeitende der Fachstelle begleitet. Ziel ist die Integration wohnungsloser Haushalte durch eine Umwandlung von Nutzungsverträgen in Mietverträge mit vollumfänglichen Mietrechten und -pflichten.

So haben wir angefangen

Stadt Münster: Die Wohn + Stadtbau arbeitet bereits viele Jahre mit dem Sozialamt der Stadt Münster zusammen. Im Schnitt nutzt die Stadt 80–100 Wohnungen der Wohn + Stadtbau. Als die zentrale Fachstelle mehr Personal bekam, konnten wir auch die langfristige Integration wohnungsloser Menschen in den regulären Wohnungsmarkt stärker in den Blick nehmen.

Wohn + Stadtbau: Als kommunales Wohnungsunternehmen haben wir den Auftrag, alle Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Wohnungslose Menschen stellen dabei eine besondere Herausforderung dar, weil ihre Situation oft komplex ist.

So arbeiten wir zusammen

Stadt Münster: Die Wohn + Stadtbau stellt eine freie Wohnung zur Verfügung. Als Sozialamt prüfen wir dann, ob Miethöhe und Größe angemessen sind. Ein Hausmeister nimmt die Wohnung ab, und wir beschlagnahmen sie gem. §§ 1, 14, und 19 Ordnungsbehördengesetz (OBG). Mit einer solchen Beschlagnahme, die hier stets einvernehmlich mit der Wohnungseigentümerin vorgenommen wird, ergibt sich für die Fachstelle die rechtliche Möglichkeit, auch privaten Wohnraum für wohnungslose Menschen in Anspruch zu nehmen. Die Einrichtungsleitungen oder das Fallmanagement schlagen einen passenden Haushalt aus den wohnungslosenunterkünften vor. Die Koordinationskraft für den Bereich Integration wohnungsloser Personen

„Viele wohnungslose Haushalte leben in abgeschlossenen Wohneinheiten, anstatt dauerhaft in Wohnungslosenunterkünften untergebracht zu sein.“

der Stadt Münster trifft daraufhin eine Vorauswahl. Die Wohn + Stadtbau entscheidet final, wer einzieht. Die wohnungslosen Haushalte werden dann ordnungsrechtlich für mindestens ein Jahr eingewiesen. Nach der Einweisung begleiten wir die Haushalte, sodass am Ende in der Regel die Umwandlung in ein reguläres Mietverhältnis erfolgen kann.

Wohn + Stadtbau: Die Stadt übernimmt die sozialarbeiterische Begleitung. Wir agieren vorrangig als Wohnungsgeber und Vermieter. Klare Rollenverteilungen bei Schwierigkeiten sind von Vorteil, da die Haushalte genau wissen, an wen sie sich wenden müssen.

So wird's finanziert

Beide: Die Stadt Münster finanziert 1,0 Vollzeitäquivalent soziale Arbeit zur Begleitung der „eingewiesenen“ Haushalte und übernimmt alle entstehenden Schäden (Im Schnitt ca. 580 € pro Jahr und Wohnung). Bei einigen Wohnungen entstehen keinerlei Kosten, dafür müssen in anderen mitunter höhere Kosten investiert werden. Die Stadt zahlt sog. „Nutzungsentschädigungen“ direkt an die Wohn + Stadtbau. Allerdings zahlen die Haushalte diese als Nutzungsentschädigung wie einen Mietzins an die Stadt zurück.

Das haben wir erreicht

Beide: Viele wohnungslose Haushalte leben in abgeschlossenen Wohneinheiten, anstatt dauerhaft in Wohnungslosenunterkünften untergebracht zu sein. Wenn sie nacheinander gewissen Zeit in Mietverhältnisse wechseln, wird Wohnungslosigkeit zudem beendet. Seit 2021 haben

32 ehemals wohnungslose Haushalte von insgesamt 62 bearbeiteten Fällen durch die Kooperation Mietverträge erhalten d.h. bei mehr als der Hälfte der bearbeiteten Fälle konnte ein Erfolg verzeichnet werden. Nur bei ca. 16 % wurde ein Mietvertrag zunächst abgelehnt. Die Gründe liegen hier meist bei Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigungen und selten auch an Rückständen in der Zahlung der Nutzungsentschädigung. Hier steht aber nach weiteren 6 Monaten eine erneute Prüfung an.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Stadt Münster: Eine gute Kooperation braucht ein gemeinsames Ziel: Wir wollen wohnungslose Haushalte erfolgreich und nachhaltig in Mietverhältnisse bringen und Wohnungslosigkeit beenden.

Wohn + Stadtbau: Enge Einzelfallbesprechungen, klare personelle Verantwortung und regelmäßige Austauschtermine auf der Arbeitsebene schaffen die Grundlage für gute Versorgung und produktive Zusammenarbeit.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Stadt Münster: Trotz der guten Kooperation können wir nicht alle Haushalte mit Wohnraum versorgen. Auch gelingt eine Umwandlung nicht in jedem Fall, sodass es Haushalte gibt, die weiterhin nach alternativem Wohnraum suchen oder sogar erneut in eine Wohnungslosenunterkunft ziehen müssen.

Wohn + Stadtbau: Der sehr angespannte Wohnungsmarkt macht es schwer, den verfügbaren Wohnraum fair auf alle Bevölkerungsgruppen zu verteilen. Dazu kommen sich zuspitzende Konflikte in der Gesellschaft und Mieterschaft.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

Stadt Münster: Sicherlich wäre es hilfreich, wenn wohnungslose Personen von der Gesellschaft und Wohnungsgebenden noch stärker beachtet würden. Weitere verbindliche Kooperationen, im besten Fall mit festen Quoten für diese Zielgruppe, z. B. bei der Belegung neu entstehender Wohnungen, werden angestrebt. Auf dem freien Wohnungsmarkt haben sie sonst kaum eine Chance.

Wohn + Stadtbau: Wir wünschen uns weiterhin eine produktive Zusammenarbeit, die auf gemeinsamen Zielen basiert, um unterschiedlichen Herausforderungen fachlich und kompetent zu begegnen.

ÜBERGANGSWOHNEN MIT PERSPEKTIVE

BEFRISTET STARTEN, DAUERHAFT BLEIBEN

PROJEKT	Übergangswohnen Plus
ORT	Stadt Bamberg
BETEILIGTE	Stadtbau GmbH Bamberg; Stadt Bamberg – Sachgebiet Erwachsenenhilfe (Präventionsstelle – vorbeugende Wohnungshilfen); Regionalcaritasverband Bamberg-Forchheim e.V.; Diakonisches Werk Bamberg-Forchheim e.V.
BEGINN	2019
INTERNET	https://stadtbau-bamberg.de/post/uewo-plus
KONTAKT	Maria Joecks, Regionalcaritasverband Bamberg-Forchheim e.V. / Eva Zeitler, Stadtbau Bamberg GmbH

Unser Ziel ist es, Obdach- und Wohnungslosigkeit zu verhindern und zu beenden. Alleinstehende, volljährige Bürger*innen aus Bamberg, die aufgrund ihrer schwierigen Lebenssituation einen erschwerten Zugang zu Wohnraum haben, erhalten Wohnungen der STADTBAU mit zunächst auf 12 Monate befristeten Mietverträgen. Begleitet werden sie dabei von Sozialarbeiter*innen der Wohnungsnotfallhilfe, die beratend zur Seite stehen. Die Klient*innen erklären sich zu einer regelmäßigen und produktiven Zusammenarbeit bereit und vor Mietbeginn muss das Einkommen gesichert sein.

So haben wir angefangen

ÜWo+: Im Jahr 2019 wurde ein Kooperationsvertrag geschlossen, da obdach- und wohnungslose Menschen oft jahrelang in Übergangseinrichtungen wie der städtischen Notunterkunft oder dem Haftentlassenenwohnheim lebten. Ziel war es, diese Menschen mit regulärem Wohnraum zu versorgen und das Mietverhältnis durch professionelle sozialpädagogische Unterstützung langfristig zu erhalten.

STADTBAU: Die STADTBAU GMBH BAMBERG sah sich zunehmend mit Wohnungsanfragen von Bürgerinnen und Bürgern in multiplen Problemlagen konfrontiert. Gemeinsam mit den örtlichen Trägern der Wohnungsnotfallhilfe wurde nach möglichen Lösungen gesucht und mit ÜWo+ ein entsprechendes Angebot geschaffen.

So arbeiten wir zusammen

ÜWo+: Die Präventionsstelle der Stadt Bamberg koordiniert das Projekt. In enger Abstimmung mit der beim Regionalcaritasverband angestellten Sozialpädagogin schlägt sie der Stadtbau passende Mieter*innen vor. Die STADTBAU stellt Wohnungen zur Verfügung, deren Mietpreise im Rahmen der Grundsicherung liegen. Die sozialpädagogische Begleitung erfolgt durch die Mitarbeiterin des Regionalcaritasverbandes und dauert 12 Monate.

STADTBAU: Wir beschäftigen ebenfalls eine Sozialpädagogin, die mit der Mietabteilung abstimmt, welche Wohnungen für das Projekt bereitgestellt werden können. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt und der zuständigen Sozialpädagogin des Regionalcaritasverbandes werden nach Prüfung der Grundvoraussetzungen (z. B. gesichertes Einkommen) der Bewerbenden die Mietvertragsformalitäten bearbeitet. Die Sozialpädagogin steht während des Mietverhältnisses immer im



Die absolut niedrigschwellige sowie unbürokratische Abstimmung mit den Kooperationspartnern ist enorm hilfreich.“

engen Austausch mit der betreuenden Fachkraft auf Seiten der Stadtbau.

So wird's finanziert

Beide: Die Finanzierung der sozialarbeiterischen Begleitung und Projektkoordination in Form von zwei Teilzeitstellen erfolgte in den ersten zwei Jahren durch Mittel des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales. Seit 2022 finanziert sich das Projekt durch Eigenmittel des Caritasverbandes und des Diakonischen Werks, städtische Mittel sowie Spenden (z.B. vom Rotary Club Bamberg-Domreiter).

Das haben wir erreicht

Beide: In fünf Jahren konnten 25 ehemals wohnungslose Menschen dauerhaft in Wohnraum vermittelt werden – Menschen, die ohne das Projekt ÜWo+ keine Chance hatten. ÜWo+ hat sich aufgrund der hohen Erfolgsquote im Bamberger Hilfesystem etabliert und wird politisch unterstützt. Die schriftliche Kooperationsvereinbarung wird durch regelmäßige Austauschtreffen aktiv gelebt.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

STADTBAU: Die absolut niedrigschwellige sowie unbürokratische Abstimmung mit den Kooperationspartnern ist enorm hilfreich. Anfragen auf dem kurzen Dienstweg können so schnellstmöglich bearbeitet werden. Grundlage sind die regelmäßigen fachlichen Austauschtreffen.

Das Vertrauen zwischen den Kooperationspartnern wird großgeschrieben.

ÜWo+: Gemeinsame Vereinbarungen und feste Strukturen bilden das Fundament. Es gibt einen monatlichen fachlichen Austausch zwischen Präventionsstelle und der Mitarbeiterin des Regionalcaritasverbandes. Alle drei Monate wird die Mitarbeiterin der Stadtbau einbezogen. Monatlich erfolgt eine Mietkaution-Abfrage, um sicherzugehen, dass Kautions- und Mietzahlungen fristgerecht eingehen. Bei Problemen entwickeln alle Kooperationspartner gemeinsam Lösungen – mit dem klaren Ziel, Wohnraum zu sichern. Auch die gemeinsame und gezielte Auswahl der Teilnehmer*innen trägt wesentlich zum Erfolg bei.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Beide: Es gab zwei, drei Klient*innen mit Verwahrlosungstendenzen aufgrund psychischer und körperlicher Erkrankungen. Um Belastungen für das nachbarschaftliche Zusammenleben vorzubeugen, wurden im engen Austausch passende Unterstützungsmaßnahmen entwickelt – und der „Schaden“ konnte begrenzt werden. Der angespannte Wohnungsmarkt in Bamberg verknappt das Angebot an Wohnraum zunehmend. Auch die STADTBAU verfügt nur begrenzt über 1–2-Zimmer-Wohnungen, die den aktuellen Sozialhilfe-/ Bürgergeldsätzen entsprechen.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

STADTBAU: Die STADTBAU GMBH BAMBERG geht mit gutem Beispiel voran. Wichtig ist auf jeden Fall, zukünftig alle Wohnungsunternehmen in Bamberg ins Boot zu holen. Erste Schritte wurden bereits unternommen.

ÜWo+: Für die Zukunft ist es notwendig, dass die tatsächlichen Wohnkosten (KdU) von Sozialleistungsträgern übernommen werden – und nicht auf unrealistische Höchstbeträge begrenzt werden.

VON DER MOBILEN WOHNUNGSHILFE BEGLEITET

ERST UNTERMIETE, DANN HAUPTMIETVERTRAG

PROJEKT	Mobile Wohnungshilfe Weimar
ORT	Weimar
BETEILIGTE	Weimarer Wohnstätte GmbH / Caritasverband für das Bistum Erfurt e.V., Caritasregion Mittelthüringen
BEGINN	2008
INTERNET	www.caritas-bistum-erfurt.de/hilfe-finden/menschen-in-notlagen/
KONTAKT	Dagmar Kuhnke, Weimarer Wohnstätte GmbH / Barbara Hermle, Caritasregion Mittelthüringen

Die Caritas berät und begleitet die Mieter der Weimarer Wohnstätte (WWS), die durch Mietschulden und/oder mietwidriges Verhalten von Wohnungsverlust bedroht sind. Das präventive Ziel ist klar: Mieter können in ihren Wohnungen bleiben, Zwangsräumungen werden abgewendet, Mietausfälle gestoppt und Mietschulden abgebaut.

So haben wir angefangen

Caritas: Die Kooperation entstand aus unseren Erfahrungen in der Sozialbetreuung im städtischen Obdachlosenheim. Es fehlten Angebote zur Verhinderung von Wohnungsverlust und zur Nachsorge bei Wiedereinzug. Daher stellten wir einen Förderantrag bei „Aktion Mensch“ – mit der WWS als Kooperationspartner. Nach drei Jahren Projektförderung führten wir die Kooperation eigenständig weiter.

WWS: Als städtisches Wohnungsunternehmen sind wir verpflichtet, alle sozialen Schichten mit Wohnraum zu versorgen - auch Menschen ohne festen Wohnsitz, mit Suchtproblematik oder Schulden. Zunehmende Mietschulden sowie hohe Kosten durch Räumungen oder für Wiederherrichtung (z.B. bei vermüllten Wohnungen) machten präventive und aufsuchende Sozialarbeit notwendig.

So arbeiten wir zusammen

WWS: Droht einem unserer Mieter Wohnungslosigkeit durch Zahlungsverzug, Messie-Syndrom oder psychische Probleme – versuchen wir persönlichen Kontakt zur Mobilen Wohnungshilfe der Caritas herzustellen. Ziel ist, dass die betroffenen Menschen freiwillig Beratung und Unterstützung annehmen. Wenn die Anbindung gelingt, fungiert die Caritas auch als Vermittlerin zwischen den Mietern und uns. So gehen 90 % der Fälle gut aus.

Caritas: Wir beraten Mieter der WWS, um Wohnungsverlust zu verhindern, und unterstützen Menschen dabei, ihre Obdachlosigkeit zu beenden. Dafür mieten wir Wohnungen der WWS an und vermieten sie für ein bis drei Jahre an die Klienten inkl. Betreuungsvereinbarung unter. Bei stabiler Wohnsituation wird der Mietvertrag – in Abstimmung mit der WWS – umgewandelt: Wir scheiden aus dem Vertrag aus und der Klient bekommt seinen eigenen Hauptmietvertrag.

WWS: Bei diesen Untermietverträgen über die Mobile Wohnungshilfe minimiert sich unser Risiko, da eine engmaschige, individuelle Begleitung gewährleistet ist. Am Ende gewinnen alle Beteiligten.

So wird's finanziert

Beide: Die WWS vergütet die Beratung und Unterstützung ihrer Mieter in einem festgelegten Umfang von maximal 48 Stunden pro Monat. Diese werden in den seltensten Fällen ausgeschöpft. Längerfristige und



Im engen Austausch: Dagmar Kuhnke (links), Weimarer Wohnstätte GmbH, und Barbara Hermle (rechts), Caritasregion Mittelthüringen

umfangreichere Hilfen werden über § 67 ff. SGB XII und Eingliederungshilfen finanziert.

Das haben wir erreicht

Viele Zwangsräumungen konnten verhindert und Räumungskosten reduziert werden. Dafür braucht es einen besonderen Draht zu Menschen in schwierigen Lebenslagen, denn ohne den Willen der Betroffenen geht gar nichts. Seit 2011 hat die Caritas rund 50 Wohnungen angemietet und untervermietet, 60 % davon wurden in Hauptmietverträge umgewandelt. Fast alle dieser Mietverhältnisse bestehen heute noch oder wurden ordnungsgemäß beendet.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Caritas: Eine feste Ansprechpartnerin bei der WWS ist für unsere Arbeit zentral.

Außerdem ist Transparenz zwischen Mieter, Caritas und Vermieter notwendig, um Vertrauen (wieder)herzustellen. Es muss gelingen, dem Mieter die möglichen Konsequenzen seines (Nicht-)Handelns bewusst zu machen, um gemeinsam an einer Lösung zu arbeiten. Die Begleitung durch Fachkräfte der Wohnungsnotfallhilfe über die Krisensituation hinaus erweist sich als stabilisierender Faktor zum Erhalt der Wohnung.

WWS: Für den Erfolg der Kooperation ist die regelmäßige gemeinsame Reflexion entscheidend.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Caritas: Als freier Träger in die Rolle des Vermieters zu gehen, birgt ein erhebliches Risiko. Durch intensive Begleitung der Mieter konnten wir dieses jedoch minimieren.

Bei Kontaktabbrüchen oder Rückzug braucht es Ausdauer und kreative Lösungsansätze. Es ist ein Spagat: Oft stehen sich die Erwartungen des Vermieters, des Sozialleistungsträgers und das Tempo des Mieters gegenüber. In Fällen der Einzelfallfinanzierung über SGB IX und SGB XII wird unsere Arbeit durch bürokratische Antragswege erschwert bzw. ist kein kurzfristiges Handeln möglich. Eine Festfinanzierung einzelner Stellen würde diesen Dienst besser absichern.

WWS: Man muss schon Überzeugungsarbeit im Unternehmen leisten, dass Menschen, die bereits Wohnungsverluste hinter sich haben, als Mieter akzeptiert werden. Nicht jeder Versuch klappt reibungslos – vor allem, wenn nach Umwandlung eines Nutzungsvertrages in einen Hauptmietvertrag wieder Probleme im Mietverhältnis auftreten. Ein Lösungsansatz ist es, die Mobile Wohnungshilfe hier wieder ins Boot zu holen.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

Caritas: Wohnungslose Menschen mit Mietschulden haben auch über die Mobile Wohnungshilfe immer schlechtere Karten, eine Wohnung zu finden. Auch in Weimar fehlt es an bezahlbaren Wohnungen. Hier braucht es Mut seitens aller Wohnungsunternehmen, wohnungslosen Menschen eine zweite oder dritte Chance zu geben.

Unser Wunsch: Ein Fonds zur Tilgung von Mietschulden, um den Start in ein neues Mietverhältnis zu erleichtern und das Risiko für soziale Träger bei Anmietung einer Wohnung finanziell abzufedern.

WWS: Unsere Erfahrung zeigt: Durch vorausschauende Zusammenarbeit und unkonventionelle Lösungsansätze gemeinsam mit Kommune und Jobcenter können schnelle und für alle Seiten gewinnbringende Ergebnisse erzielt werden. Beispielsweise haben wir einem Mietschuldner (wegen Räumungskosten der Messiewohnung) über die Mobile Wohnungshilfe ein erneutes Mietverhältnis ermöglicht, sodass er seine Schulden sukzessive abtragen kann, ohne obdachlos und den entsprechenden Folgen ausgesetzt zu sein. Wir wünschen uns eine Erweiterung des Projektes und mehr Anerkennung für die Notwendigkeit präventiver Sozialarbeit.

ACHT TRÄGER, EIN KONTINGENT

GEMEINSAM WOHNRAUM FÜR WOHNUNGSLOSE MENSCHEN SICHERN

PROJEKT	Freie Träger in der Wohnungsnotfallhilfe
ORT	Stuttgart
BETEILIGTE	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) / Ambulante Hilfe Stuttgart e. V., Arbeiterinnen- und Arbeiterselbsthilfe e. V., Caritasverband für Stuttgart e. V., Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V., Lagaya – Verein zur Hilfe suchtmittelabhängiger Frauen e. V., PräventSozial Justiznahe Soziale Dienste gGmbH, Sozialberatung Stuttgart e. V., Sozialdienst katholischer Frauen e. V.
BEGINN	2015
INTERNET	https://www.swsg.de/
KONTAKT	Bestandsmanagement SWSG / Sprecher*in der Freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe

Im Mittelpunkt der Kooperation Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe mit der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) steht die Bereitstellung von Wohnraum sowie die Begleitung des Übergangs vom betreuten Wohnen zum individuellen Wohnraum. Ziel ist es, dauerhaft Mietverträge abzuschließen und langfristig zu sichern. Hierfür stellt die SWSG ein jährliches Kontingent an Wohnungen bereit.

Die Zielgruppe umfasst Personen, die Unterstützung durch die beteiligten freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe Stuttgart erhalten. Dazu zählen wohnungslose Menschen, Personen nach Haftentlassung, suchtmittelgebrauchende oder psychisch kranke Menschen. Voraussetzung ist, dass die Personen sich selbst versorgen können. Die Menschen werden bereits durch die Wohnungsnotfallhilfe nach §§ 67 ff. SGB XII begleitet und betreut.

So haben wir angefangen

Alle: Mehrere Träger haben sich zu einer Art Dachverband zusammengeschlossen, um sich gegenseitig zu unterstützen und Menschen in Wohnungsnotfällen und deren Bedürfnissen als „Freie Träger in der Wohnungsnotfallhilfe Stuttgart“ politisch mehr Gewicht zu verleihen. Dabei spielt die Wohnraumversorgung eine große Rolle.

Die SWSG kooperiert seit 2015 mit acht Freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe Stuttgart und hat mit ihnen sowie mit der Landeshauptstadt Stuttgart eine Rahmenvereinbarung über ein Kontingent von nach Möglichkeit und Bedarf bis zu 20 Wohnungen pro Jahr für Ein-Personenhaushalte bis max. 50 m² abgeschlossen. Die Wohnungen sind im gesamten Stadtgebiet Stuttgarts verteilt und umfassen sowohl freifinanzierte als auch öffentlich geförderte Wohneinheiten.

So arbeiten wir zusammen

SWSG: Die SWSG stellt der Wohnungsnotfallhilfe nach Möglichkeit und Bedarf bis zu 20 Wohnungen pro Jahr für Ein-Personen-Haushalte zur Verfügung. Diese werden, jeweils befristet für zwölf Monate, zunächst an einen der freien Träger als Rahmenvertragspartner



Wir wünschen uns den Ausbau dieses Erfolgsmodells auf andere Wohnbaugesellschaften in Stuttgart.“

vermietet. In dieser Zeit sind die SWSG und die Mitarbeitenden der freien Träger im engen Kontakt, um Herausforderungen präventiv zu lösen und ggf. zu unterstützen, um die Bedingungen zur Fortführung eines Mietverhältnisses zu schaffen. Kurz vor Ablauf der Befristung erfolgt eine gemeinsame Einschätzung durch die Mitarbeitenden der freien Träger sowie den Fachleuten der SWSG. Ziel ist der Abschluss eines eigenständigen und unbefristeten Mietvertrags mit dem/der Bewohner/in

Freie Träger: Die SWSG stellt Wohnungen über eine zentrale Koordinationsstelle der freien Träger bereit, die diese in geregelter Abfolge an die freien Träger vergibt. Der jeweilige Träger übernimmt die Belegung der Wohnung mit einer passenden Person und steht ihr im ersten Jahr sozialarbeiterisch zur Seite. Wenn keine Probleme in dem Jahr auftreten, schließt die SWSG mit der bewohnenden Person einen unbefristeten Mietvertrag ab.

So wird's finanziert

Alle: Die SWSG stellt ein Kontingent an Wohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung, die durch die freien Träger angemietet werden. Die Träger sind für die Beratung und Betreuung im Rahmen ihrer Regelangebote zuständig.

Das haben wir erreicht

Alle: Zwischen 2015 und August 2025 konnten im Rahmen der Kooperation 129 Wohnungen für wohnungslose Menschen bereitgestellt werden. Hiervon konnten 112 ehemals wohnungslose Menschen durch eigenständige Mietverträge dauerhaft mit Wohnraum versorgt werden.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Alle: Durch die enge Kooperation zwischen den freien Trägern und der SWSG – unter anderem durch Jahresgespräche und feste Ansprechpartner – konnte ein klarer und standardisierter Ablauf im Vermietungsprozess vereinbart werden.

Kurze Wege, zügige Bearbeitungszeiten und verlässliche Arbeitsbeziehungen zwischen SWSG und den freien Trägern ermöglichen eine schnelle Reaktion bei der Belegung des bereitgestellten Wohnraums.

Durch die Einbindung des Teams Soziales & Quartier der SWSG begleitet eine eigenständige Beratungsebene das laufende Mietverhältnis. Diese unterstützt u. a. bei Klärung und Vermittlung von Konflikten innerhalb der Nachbarschaft, psychischen Erkrankungen oder Verwahrlosung, Mietschulden und weiteren individuellen Problemstellungen.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Alle: Die zentrale Herausforderung besteht darin, auf dem angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt kontinuierlich bis zu 20 geeignete Wohnungen pro Jahr zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Dabei ist es wichtig, die unterschiedlichen Lebenslagen der Mietinteressierten zu berücksichtigen.

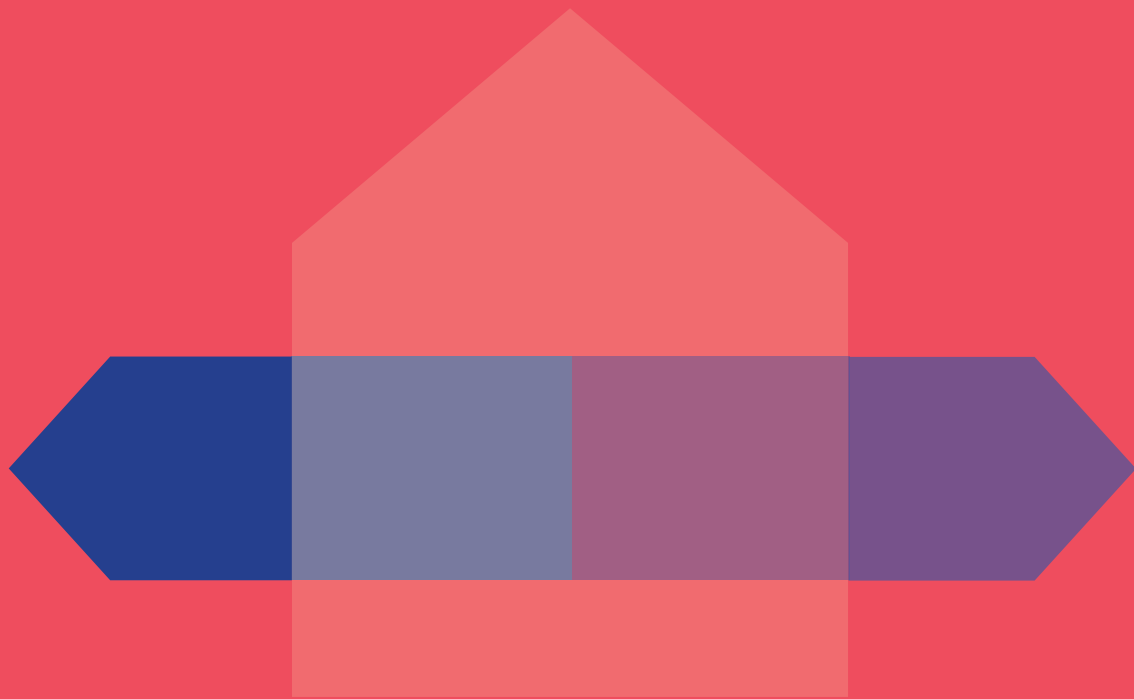
Dies ist eine zentrale Voraussetzung, um Menschen zunächst über einen befristeten Mietvertrag den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen.

Das wünschen wir uns für die Zukunft

SWSG: Ziel ist es, die Zusammenarbeit weiterhin erfolgreich – auch unter sich verändernden Rahmenbedingungen – fortzuführen. Insbesondere der enge operative Austausch sowie die damit verbundene transparente Kommunikation, tragen dazu bei, dass die Kooperationspartner seit Beginn verlässlich und konstruktiv zusammenarbeiten. Dadurch können Herausforderungen gemeistert und gemeinsam Lösungen für Problemstellungen entwickelt werden.

Freie Träger: Wir wünschen uns den Ausbau dieses Erfolgsmodells auf andere Wohnbaugesellschaften in Stuttgart. Der soziale Wohnungsneubau in Stuttgart muss den Fokus vermehrt auch auf Einpersonenhaushalte richten.

WOHNUNGSVERSORGUNG DURCH BAU



Gezielt Bauen für einen guten Zweck: Über Generalmietverträge mieten Träger der Wohnungsnotfallhilfe neu gebaute Wohngebäude der Wohnungsunternehmen langfristig an und vermieten sie mit einem Angebot sozialer Begleitung weiter. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das sichere Einnahmen über viele Jahre mit geringem Vermietungsrisiko – für Menschen in Wohnungsnot ein neues Zuhause.

SOZIALE WOHNRAUMHILFE

»WIR SIND ALS SOZIALE WOHNRAUMHILFE DER PUFFER ZWISCHEN VERMIETENDEN UND MIETENDEN«

Die Soziale Wohnraumhilfe Hannover (SWH) und die Unternehmensgruppe Gundlach arbeiten seit über 30 Jahren zusammen. Gundlach baut öffentlich geförderte Wohnhäuser für die SWH. Die SWH mietet diese als Generalmieterin an und vermietet sie unbefristet an ehemals wohnungslose Menschen. Gundlach ist eins von mehreren kooperierenden Wohnungsunternehmen der SWH – insgesamt leben aktuell rund 350 Menschen in der Region Hannover in solchen Wohnungen. Die SWH bietet bei Bedarf soziale Unterstützung – freiwillig und nicht als Teil des Mietvertrags. Ihre Kooperation zeigt, wie das Generalmietmodell funktioniert und welche Vorteile es für alle Beteiligten bietet.



Im Gespräch mit **Erik Haß** (Foto links), Geschäftsführer der Sozialen Wohnraumhilfe aus Hannover, und ppa. **Marco Wegner** (Foto rechts), Leitung Wohnungswirtschaft bei Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen aus Hannover

Gundlach als ein Bau- und Wohnungsunternehmen ist Gesellschafter der Sozialen Wohnraumhilfe – ein ungewöhnliches Konstrukt. Wie kam es dazu?

Marco Wegner: Unseren Gesellschaftern war damals wie heute wichtig, der Gesellschaft etwas zurückzugeben. Das ist Teil unserer Unternehmensphilosophie – als Unternehmen wollen wir auch sozial und kulturell tätig sein. Daher arbeiten wir in verschiedenen Projekten mit der SWH zusammen. Und was liegt für ein Immobilienunternehmen näher, als genau dort zu helfen, wo Wohnraum gebraucht wird?

Erik Haß: Ohne Gundlach gäbe es die SWH nicht. Schon 1991 haben sich die Gründungsväter der SWH von Diakonie und Gundlach gefragt: „Wir haben hier ein Problem auf dem Wohnungsmarkt – was können wir tun?“ Die Situation war übrigens ähnlich wie heute. Wir haben mit Gundlach das erste Haus gebaut, und schnell wurde klar: Das wird größer, als wir dachten. 1998 gründeten wir die SWH als eigenständige gemeinnützige GmbH. Heute ist Gundlach einer von vier Gesellschaftern – neben der Diakonie als Hauptgesellschafterin. Den größten Teil

des SWH-Wohnungsbestandes stellt uns Gundlach zur Verfügung. Denn wer wohnungslosen Menschen helfen will, muss ihnen auch angemessenen Wohnraum bieten – keine Notunterkünfte oder Schlichtwohnungen.

Was bedeutet es konkret, dass die SWH Generalmieterin von Gundlach ist?

Marco Wegner: Wir sind eigentlich nur Vermietende und schaffen so die Grundlage für das soziale Tätigwerden der SWH. Wir haben einen langfristigen Mietvertrag mit der SWH, und sobald der geschlossen ist, haben wir formal erstmal nichts mehr damit zu tun. Die Vermietung an die Endmieterinnen und -mieter erfolgt komplett über die SWH. Das Risiko liegt damit nicht bei uns – das ist in diesem Konstrukt zum beiderseitigen Vorteil. Wir haben die Sicherheit, dass wir das bekommen, was vereinbart ist. Wir sehen unseren Beitrag darin, unsere Planungs- und Baukompetenz einzubringen und Kapital unter Gewinnverzicht zur Verfügung zu stellen. Auch unsere Bereitschaft, sich diesen besonderen Themen zu stellen, wird von unseren Partnern geschätzt.

Mit der sozialen Betreuung der ehemals wohnungslosen Mietenden wären wir als Wohnungsunternehmen tatsächlich überfordert. Einen Partner wie die SWH zu haben, ist daher die perfekte Ergänzung.

Erik Haß: Wir sind der „Puffer“ zwischen Vermietenden und Mietenden. Indem wir dauerhaft an wohnungslose Menschen mit negativen Schufa-Einträgen oder Abhängigkeitserkrankungen untervermieten, die ganz am Ende der langen Schlange der Wohnungssuchenden stehen, tragen wir das Risiko. Durch sozialpädagogische Mietbegleitung oder Weitervermittlung der Mietenden in andere Hilfen wie Schuldnerberatung oder Pflege sorgen wir dafür, dass Mietverhältnisse stabil bleiben. Aber es ist ein Angebot, es ist keine Verpflichtung und auch kein Bestandteil des Mietvertrags.

Übrigens heißt eine negative Schufa z. B. aufgrund von Schulden beim Handyanbieter nicht automatisch, dass jemand nicht zuverlässig Miete zahlen kann.

Klingt nach einem Rundum-sorglos-Paket?

Erik Haß: Ja, wir wollen Vermietenden, die bereit sind, uns langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen möglichst viel Arbeit abnehmen. Der Deal ist einfach: Wir kümmern uns um die Besichtigungen, Vermietungen, Ein- und Auszüge und Mietausfälle. Wir arbeiten langfristig mit ihnen zusammen, z.B. für 30 Jahre und garantieren jeden Monat die volle Mietzahlung – und sie tun gleichzeitig etwas sozial Sinnvolles. Dazu gehört auch unser kompletter Service: Wir haben ein eigenes Haushandwerksteam, das Schönheitsreparaturen wie Streichen übernimmt. Darüber hinaus übernehmen wir Auszugsrenovierungen und wenn nötig auch Entrümpelungen.

Und wie wird das finanziert?

Erik Haß: Wir haben eine Leistungsvereinbarung mit der Region Hannover zur Finanzierung unserer Mietbegleitung. Unser „Sozialpädagogisches Grundangebot“ ist dabei etwas Besonderes – wir waren die ersten in Niedersachsen, die das als Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII aushandeln konnten. Berechnet wird nach Anzahl der Wohnungen, nicht nach Mietparteien – so steht die Sozialarbeit ohne übliche Einzelanträge dauerhaft und bedingungslos zur Verfügung. Das Gute: Wir bekommen monatliche Abschlagszahlungen statt wie früher eine nachrangige Finanzierung.



Auf der einen Seite bauen wir Wohnungen für das obere Marktsegment, auf der anderen Seite engagieren wir uns in der Wohnungsnottfallhilfe.“

Zusätzlich werden unsere Verwaltungskosten gefördert und wir haben Zugriff auf einen Mietausfallfonds der Region für Schäden und Mietausfälle. Mit den Mieteinnahmen schreiben wir meist eine schwarze Null.

Die SWH hat infolge der mit öffentlich geförder-tem Wohnbau einhergehenden Belegungsbindungen befristete Verträge mit Gundlach, bietet den Mietenden aber unbefristete Verträge. Wie passt das zusammen?

Erik Haß: Das haben wir ganz praktisch gelöst. Mit den Wohnungsunternehmen haben wir einen Passus vereinbart: Falls die SWH nicht mehr existieren, oder aus anderen Gründen aus dem Vertrag ausscheiden sollte, gehen die Mietverhältnisse automatisch an die Eigentümerseite wie Gundlach über. Das ist unser Puffer für den Worst Case. Für unsere Mietenden sind es ganz normale Mietverträge nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, fachanwaltlich entworfen – keine Nutzungsvereinbarungen oder ähnliches. Alle normalen Rechte und Pflichten sind da abgebildet.

Einige Fachleute sehen einen Interessenkonflikt z. B. bei Mietschulden, wenn Soziale Arbeit gleichzeitig Vermietende ist? Wie gehen Sie mit diesem Spannungsverhältnis um?

Erik Haß: Wir leben diese Trennung zwischen Immobilienverwaltung und Sozialarbeit klarer, als es nach außen scheint. Wir haben einen externen Dienstleister für die Immobilienverwaltung mit eigenem Logo, der ein Treuhandkonto mit den Mieten führt. Die Mietenden nehmen definitiv nicht wahr, dass Sozialarbeitende eine Kontrollinstanz oder für Kündigungen verantwortlich sind.



Vom Schotterparkplatz zum Wohnhaus für Menschen in Wohnungsnot in Hannover-Linden.

Das hat für mich viel mit Haltung zu tun, nicht nur mit Organisationsstruktur. Konkret: Der externe Dienstleister erstellt monatliche Auswertungen der Mietkonten. Wenn jemand im Minus steht, ist das ein Handlungsauftrag für die Sozialarbeit – nicht für automatisierte Kündigungen. Bei Mietschulden fragen wir: „Was liegt im Argen, wo braucht die Person Unterstützung?“ Oft fehlt nur der Folgeantrag beim Jobcenter oder eine Mieterhöhung wurde nicht angepasst. Wir sehen es als „welche Probleme hat der Mensch“ – nicht „welche macht er“. Die Person wird kontaktiert mit der Frage: „Wie können wir helfen?“ Das ist meist relativ einfach zu lösen.

9 Wohnhäuser mit 130 Wohneinheiten in 30 Jahren für die Soziale Wohnraumhilfe – wie finanzieren Sie diese Bauten bei rasant gestiegenen Baukosten?

Marco Wegner: Stimmt, die Baukostensteigerungen und Rahmenbedingungen sind herausfordernd. Bislang funktioniert es über sehr langfristige Mietverträge mit der SWH. Anders als im „normalen“ Bauträgergeschäft, wo wir fertigen und dann gewinnbringend verkaufen, können wir hier langfristig denken und rechnen. Die Finanzierung läuft hauptsächlich über Förderdarlehen der N-Bank mit sehr niedrigen Zinssätzen, ergänzt durch Zuschüsse. So entsteht trotz steigender Baukosten ein wirtschaftlich tragfähiges Modell. Gundlach hat eine sehr große Bandbreite: Auf der einen Seite bauen wir Wohnungen für das obere Marktsegment, auf der anderen Seite engagieren wir uns in der Wohnungsnotfallhilfe. Dieser Mix ist eine

gute Ergänzung – das eine muss das andere nicht ausschließen. Außerdem ist in diesen Projekten die Kreativität bereits in der Planung mal anders gefordert.

Erik Haß: Ja, die Kreativität schätze ich auch: Seit 1991 hecken wir gemeinsam Projektideen aus und setzen sie um. Wir gehen auch Objekte an, bei denen andere gesagt hätten: „Das wird nix“ – wie das Eckgrundstück auf einem Schotterparkplatz in Hannover-Linden. Entscheidend für unseren Erfolg – die gelingende dauerhafte Integration von Wohnungsnotfällen – ist, dass wir dank Gundlach Wohnhäuser haben, die sich architektonisch wunderbar in das vorhandene Quartier einfügen. Das sind keine Schlichtbauten, sondern wertiger, toller Wohnraum.

Marco Wegner: Wir beziehen die SWH auch schon bei der Planung mit ein: Grundrisspläne, Mietansätze und Vorgaben von öffentlichen Förderprogrammen an Wohnflächen und nicht zuletzt auch Fragen der Wirtschaftlichkeit können so miteinander frühzeitig in Einklang gebracht werden.

Nach über 30 Jahren Zusammenarbeit – was ist Ihr Fazit und wie geht es weiter?

Marco Wegner: Über so einen langen Zeitraum eine Partnerschaft zu führen ist nicht selbstverständlich – das war kein One-Hit-Wonder, sondern nachhaltig und erfolgreich aufgebaut.

Wir wollen diese Zusammenarbeit definitiv über die nächsten Jahrzehnte fortführen. Der Bedarf ist ja nicht kleiner geworden, im Gegenteil. Früher brauchten wir hauptsächlich Wohnraum für Einzelpersonen. Inzwischen haben wir auch viel mehr Familien und Alleinerziehende mit Kindern in Wohnungsnot, die wir zukünftig mitdenken müssen.

Erik Haß: Ich bin sehr dankbar für diese Partnerschaft. Gundlach baut trotz gestiegener Kosten weiter für uns – das ist in der Wohnungswirtschaft selten geworden. Wohnen ist das soziale Thema unserer Zeit. Daher brauchen wir mehr Taten statt Worte. Alle Beteiligten müssen Kompromisse eingehen. Ich finde, auch als Wohnungsnotfallhilfe können wir nicht nur Forderungen stellen, sondern müssen auf Wohnungsunternehmen zugehen, um mehr zu erreichen. Ein Teil des Kuchens ist besser als nichts – solange immer wieder neue Projekte entstehen.

VOM GRUNDSTEIN ZUM LEBENSPLATZ

EIN WOHNHAUS FÜR ÄLTERE, WOHNUNGSLOSE FRAUEN

PROJEKT	Lebensplätze für Frauen
ORT	München
BETEILIGTE	Münchner Wohnen GmbH / Evangelisches Hilfswerk München gGmbH
BEGINN	Dezember 2011
INTERNET	https://lebensplaetze-frauen.de/
KONTAKT	Ulrike Stein, Leitung Sektion Sozialmanagement, Münchner Wohnen / Isabel Schmidhuber, Bereichsleitung Ev. Hilfswerk München

Mit den Lebensplätzen für Frauen schließt das Evangelische Hilfswerk eine Versorgungslücke: In einem Wohnhaus werden gezielt 26 Ein-Personen-Apartments an ältere, langjährig wohnungslose Frauen vermietet. Frauen, die noch nie oder schon sehr lange nicht mehr einen eigenen Mietvertrag hatten, erhalten durch die Lebensplätze einen sicheren, geschützten Wohnraum – ohne jede Vorbedingung. Sie sollten jedoch zum Führen eines eigenen Haushalts fähig sein.

Die Münchener Wohnen hat das Gebäude dafür gebaut. Mit dem Evangelischen Hilfswerk wurde ein Generalmietvertrag abgeschlossen. Alle Beratungsangebote sind freiwillig.

So haben wir angefangen

Ev. Hilfswerk: Mit "Lebensplätze für Frauen" haben wir 2006 ein Angebot konzipiert, das es bislang in Deutschland nicht gab: Ein eigener Mietvertrag für langjährig wohnungslose, psychisch stark belastete Frauen. Damals wurde der Begriff "Housing First" in Deutschland noch gar nicht verwendet.

Nach dem Trägersauswahlverfahren 2006 suchten wir ein geeignetes Gebäude. Trotz Wohnungsknappheit

konnten wir über persönliche Kontakte eine Kooperation mit der Münchner Wohnen erreichen.

Münchner Wohnen: Wir haben im Harthof alte Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Am Lieberweg entstanden so 68 geförderte Mietwohnungen und 25 Apartments für das Projekt „Lebensplätze“. 2010 fand das Richtfest statt.

Als städtisches Wohnungsunternehmen schaffen wir Wohnraum. Dazu gehören auch Projekte mit sozialen Trägern und Wohlfahrtsverbänden. Wir haben gute Erfahrungen mit diesen Projekten gemacht und sind offen für diese Kooperationen. Außerdem wissen wir: Eine Unterbringung im Wohnungslosensystem ist nicht nur teuer, sondern auch belastend für die Menschen. In einer eigenen Wohnung kann eine kontinuierliche Begleitung stattfinden und eine soziale Integration und Stabilisierung ermöglicht werden.

So arbeiten wir zusammen

Beide: Die Münchner Wohnen hat das Haus an das Evangelische Hilfswerk im Ganzen vermietet. Das Evangelische Hilfswerk tritt als Vermieter gegenüber den Bewohnerinnen auf. Das Hilfswerk stellt das gesamte Personal: Einrichtungsleiterin, sozialpädagogische Fachkräfte, gerontopsychiatrische Fachkraft, Verwaltung, Hauswirtschaft, Hausmeister und Pfortenkräfte im Nachtdienst. Diese übernehmen täglich von 18:00 bis 8:00 Uhr eine wichtige Schutzfunktion.



Ein Grund zu feiern: Die Lebensplätze für Frauen in München bieten älteren wohnungslosen Frauen in 26-Ein-Personen-Apartments ein Zuhause.

So wird's finanziert

Münchner Wohnen: Die Münchner Wohnen nutzt öffentliche Förderungen aus dem Programmpunkt „Münchner Standard Niedriger Wärmeenergiebedarf“ sowie „Thermische Solaranlagen“ des „Münchner Förderprogramms Energieeinsparung“ (FES) und hat zusätzlich Eigenmittel eingesetzt. Die Mieten liegen deutlich unter den aktuellen Münchener Mietpreisen und werden durch das Evangelische Hilfswerk direkt an die Münchner Wohnen weitergereicht.

Ev. Hilfswerk: Das Projekt „Lebensplätze für Frauen“ wird überwiegend von der Stadt München im Rahmen einer Zuschussfinanzierung pauschal finanziert – also Personal- und Sachkosten. Die Einrichtung arbeitet nach § 67 ff. SGB XII. Der Träger bringt Eigenmittel ein. Für besondere Anlässe wie Weihnachten und Sommerfeste werden Spenden für die Bewohnerinnen akquiriert.

Das haben wir erreicht

Beide: Die Fluktuation ist gering: Zieht eine Frau ein, ist es ihr Zuhause. Bis heute wohnen noch 50 % der Frauen im Haus, die 2011 eingezogen sind. Einige sind verstorben, nur zwei Frauen sind von sich aus ausgezogen. Was 2006 ein sehr großes Wagnis war – weil es kein Vorbild in Deutschland gab – hat sich als Erfolgsmodell erwiesen. Im Herbst 2025 werden die dritten Lebensplätze für Frauen eröffnet.

Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Ev. Hilfswerk: Da der Mietvertrag nicht von der Mitwirkung der wohnungslosen Frauen abhängt, die zuvor einen langen Weg durch unterschiedliche Notunterkünfte, Pensionen, Angebote der Wohnungsnotfallhilfe durchlaufen haben, kann in den Lebensplätzen dem hohen Autonomiebedürfnis der Frauen Rechnung getragen werden. Alle Angebote im Haus sind freiwillig. Natürlich versucht das Team der Lebensplätze die Frauen zu motivieren, Hilfe anzunehmen. Allerdings ist die Annahme dieser Angebote keine Voraussetzung für das Wohnen im eigenen Appartement.



Münchner Wohnen: Sozialpädagogische Begleitung und ständige Ansprechbarkeit für die Mietenden helfen schnell, Konflikte nachhaltig zu klären. Ziel ist immer die dauerhafte Versorgung mit Wohnraum.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Ev. Hilfswerk: Die Frauen sind oft psychisch schwer belastet. Ohne Krankheitseinsicht nehmen sie mitunter keine Hilfe an – das Team muss zuschauen, wie sie verhalten. Besonders beim Messie-Syndrom entsteht ein Dilemma: Wir sind Mieterin der Münchner Wohnen und müssen pfleglich mit der Mietsache umgehen, wollen aber als Vermieterin den Frauen nicht kündigen. Denn nach den „Lebensplätzen“ bleiben nur noch Straße oder Psychiatrie.

Münchner Wohnen: Bei den Lebensplätzen gelingt, was für viele Menschen in Wohnungsnot nicht realistisch erscheint. Bestimmte Personengruppen können auf dem hart umkämpften Münchener Wohnungsmarkt einfach nicht bestehen. Vor allem psychische Belastungen können es erschweren, sich in eine bestehende Hausgemeinschaft zu integrieren, die alltäglichen Bedarfe des Lebens zu organisieren oder Ämtergänge zu erledigen. Hier ist schnell eine Kündigung oder Beschwerde da. Die Münchner Wohnen weiß um die Themen und agiert hier mit sozialem Bewusstsein.

„Zieht eine Frau ein,
ist es ihr Zuhause.“

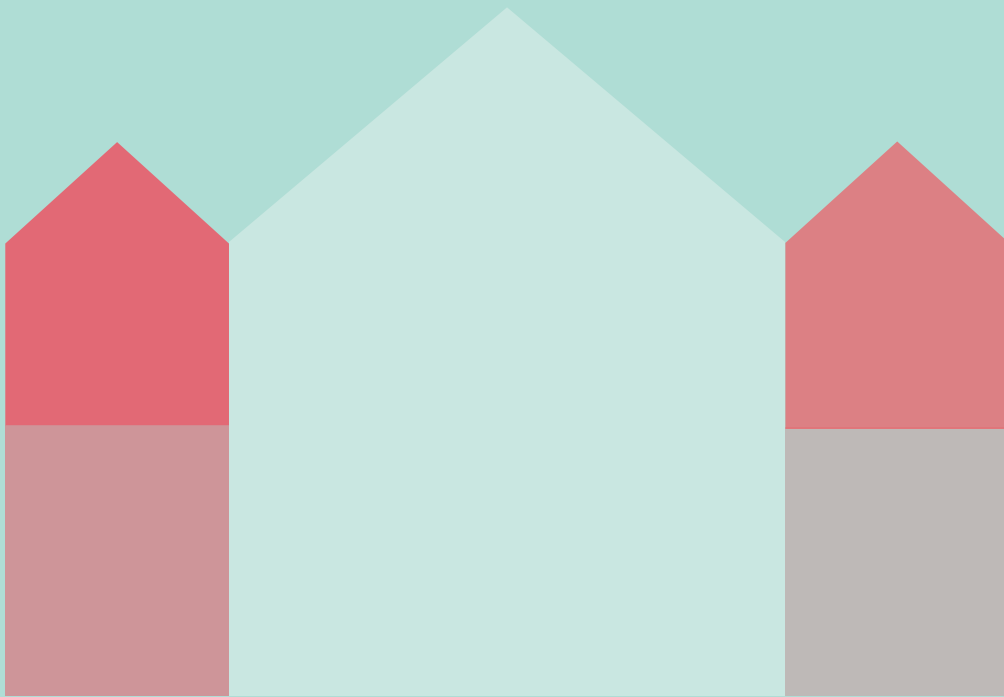
Das wünschen wir uns für die Zukunft

Münchner Wohnen: Die Förderprogramme für den Wohnungsbau sind aktuell eingeschränkt. Wir brauchen diese Mittel dringend für bezahlbaren Wohnraum für die vielfältige Münchener Stadtbevölkerung. Unabhängig davon lebt eine Kooperation von einem gemeinsamen Ziel, klaren Absprachen und dem Engagement aller Beteiligten. Das erleben wir bei dem Projekt „Lebensplätze für Frauen“.

Ev. Hilfswerk: Weiter so!

EXKURS

BAU DER WOHNANLAGE ANDERSEN RING 51+53



Wo Prävention zu spät kommt und angespannte Wohnungsmärkte den direkten Zugang zu eigenem Wohnraum versperren, braucht es ergänzend Übergangslösungen. Wenn Wohnungswirtschaft und Wohnungsnotfallhilfe gemeinsam bauen, können Orte entstehen, die mehr sind als nur ein Dach über dem Kopf: Sie bieten Stabilität, Privatsphäre, sozialpädagogische Begleitung bei der Suche nach eigenem vertraglich abgesichertem Wohnraum.

WOHNANLAGE ANDERSEN RING 51+53

GEBAUT FÜR FAMILIEN – UNTERBRINGUNG IN ABGESCHLOSSENEN WOHN EINHEITEN

PROJEKT	Wohnanlage Andersenring 51+53
ORT	Lübeck
BETEILIGTE	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH / Gemeindediakonie Lübeck e. V.
BEGINN	2021
INTERNET	trave.de https://www.gemeindediakonie-luebeck.de/unsere-bereiche/obdach-asyl
KONTAKT	Melanie Loebe, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH / André Weidmann, Gemeindediakonie Lübeck e. V.

Das Ziel ist die ordnungsrechtliche Unterbringung von Mehrpersonenhaushalten in abgeschlossenen Wohneinheiten sicherzustellen, denen aufgrund von Wohnungsverlust die Obdachlosigkeit droht. Dabei steht die sozialpädagogische Betreuung im Mittelpunkt, um schnellstmöglich den Zugang zu mietvertraglich abgesichertem Wohnraum zu ermöglichen. Ein umfassendes Casemanagement vor Ort unterstützt sie dabei individuell im Alltag – insbesondere bei der Bewältigung von sozialen, finanziellen und persönlichen Problemlagen, die zum Wohnungsverlust geführt haben.

So haben wir angefangen

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH: Es gab bereits seit Jahrzehnten an diesem Standort ein „Übergangshaus“ für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht waren. Aufgrund des Gebäudezustands hat man sich gemeinsam um einen Ersatzbau mit angepasstem Konzept bemüht.

Gemeindediakonie Lübeck e. V.: Die Gemeindediakonie unterstützt seit den 1990er Jahren wohnungssuchende Familien im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck durch sozialpädagogische Begleitung. In den vergangenen Jahren ist der Bedarf auch angesichts des angespannten Lübecker Wohnungsmarkts deutlich gestiegen.

So arbeiten wir zusammen

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH: In dem Projekt haben wir einen Mietvertrag mit der Gemeindediakonie Lübeck über alle entstandenen Wohneinheiten geschlossen, der diese berechtigt, die Wohneinheiten Dritten zu überlassen. Wir kümmern uns lediglich um die Bewirtschaftung/Instandhaltung des Objektes.

Gemeindediakonie Lübeck e. V.: Der Bereich Unterkunftssicherung der Hansestadt Lübeck weist der Gemeindediakonie Lübeck e.V. wohnungslose Familien zu. Diese Familien haben häufig ihre Wohnung infolge von Räumungsklagen verloren und befinden sich aufgrund des Mangels an bezahlbarem Ersatzwohnraum in akuten Notlagen.



Die neugebaute Wohnanlage Anderssenring 51+53 ist ein Rückzugsort für wohnungslose Familien



Wohnungslose Familien leben gemeinsam in Apartments – bis sie (wieder) eine eigene Wohnung finden.

Die Unterbringung der Familien erfolgt in vier Wohnanlagen in Lübeck, die speziell für wohnungssuchende Familien vorgesehen sind. Ergänzend dazu bietet die Gemeindediakonie ein umfassendes Casemanagement, das u. a. folgende Aufgaben umfasst:

- Ziel: Das übergeordnete Ziel ist die Stabilisierung der Lebenssituation und die Vermittlung in ein selbstbestimmtes Mietverhältnis.
- Sozialpädagogische Begleitung: Individuelle Beratung und Unterstützung der Familien in persönlichen und sozialen Belangen.
- Konfliktbewältigung: Hilfe in Krisensituationen, z. B. bei familiären Spannungen oder psychischen Belastungen.
- Behördenkontakte: Unterstützung beim Umgang mit Ämtern und bei der Beantragung von Leistungen.
- Entschuldungshilfe: Verweisberatung und Begleitung zur Schuldner- und Insolvenzberatung – sofern Kooperationsbereitschaft besteht.
- Kooperation mit Jugendhilfe und anderen sozialen Diensten: Vernetzung mit weiteren Hilfesystemen zur ganzheitlichen Unterstützung.

So wird's finanziert

Beide: Für den Bau der 26 Wohnungen wurden Mittel der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein aus dem Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ in Anspruch genommen.

Betreuungsleistung: Zwischen zuweisender Kommune und Träger wurde eine Leistungsvereinbarung geschlossen, so dass die Bereitstellung von Betreuung vor Ort durch Fachkräfte gesichert ist.

Das haben wir erreicht

Beide: Durch die Kooperation finden wohnungslose Familien in ihrer besonders akuten und schwierigen Situation einen Rückzugsort und Unterstützung vor Ort, die ein Wohnungsunternehmen in Alltag nicht leisten kann. Der angespannte Wohnungsmarkt in Lübeck sowie Schulden, fehlende Sicherheiten, psychosoziale Belastungen auf Seiten der wohnungslosen Familien erschweren die zeitnahe Vermittlung in regulären Wohnraum.



Das sind unsere Erfolgsfaktoren

Beide: Es gab von Anfang an ein gemeinsames Ziel, für dessen Umsetzung alle Beteiligten (Hansestadt Lübeck, Gemeindediakonie Lübeck, TRAVE) eng zusammengearbeitet haben. Jeder Beteiligte hat sich in seinem Themenfeld engagiert und auftretende Hürden wurden transparent kommuniziert und gemeinsam gelöst. Auch nach Bezug des Objektes stehen wir in einem unregelmäßigen Austausch.

Daran hat es gehakt oder hakt es noch

Grundstücks-Gesellschaft TR VE mbH: Die Inanspruchnahme der Fördermittel stellte eine Herausforderung für die Vertragsgestaltung mit dem Kooperationspartner dar. Ziel war es, einen Mietvertrag über alle Wohneinheiten mit der Gemeindediakonie Lübeck abzuschließen. Diese sollten anschließend befähigt werden, mit den von der Hansestadt Lübeck zugewiesenen Bewohner*innen einen Nutzungsvertrag abzuschließen.

Gemeindediakonie Lübeck e. V.: Um den Anforderungen aller Beteiligten gerecht zu werden, wurde ein Mittelweg gefunden: Die Nutzungsverträge der Gemeindediakonie sind an behördliche Zu- und Einweisungsverfügungen der Hansestadt Lübeck gekoppelt. Dadurch bleibt die Nutzung der Wohneinheiten auf den Zeitraum der behördlich festgelegten Unterbringung begrenzt. Ziel der pädagogischen Fachkräfte und der Bewohner*innen ist die zeitnahe Vermittlung der wohnungslosen Familien in mietvertraglich abgesicherten Wohnraum.

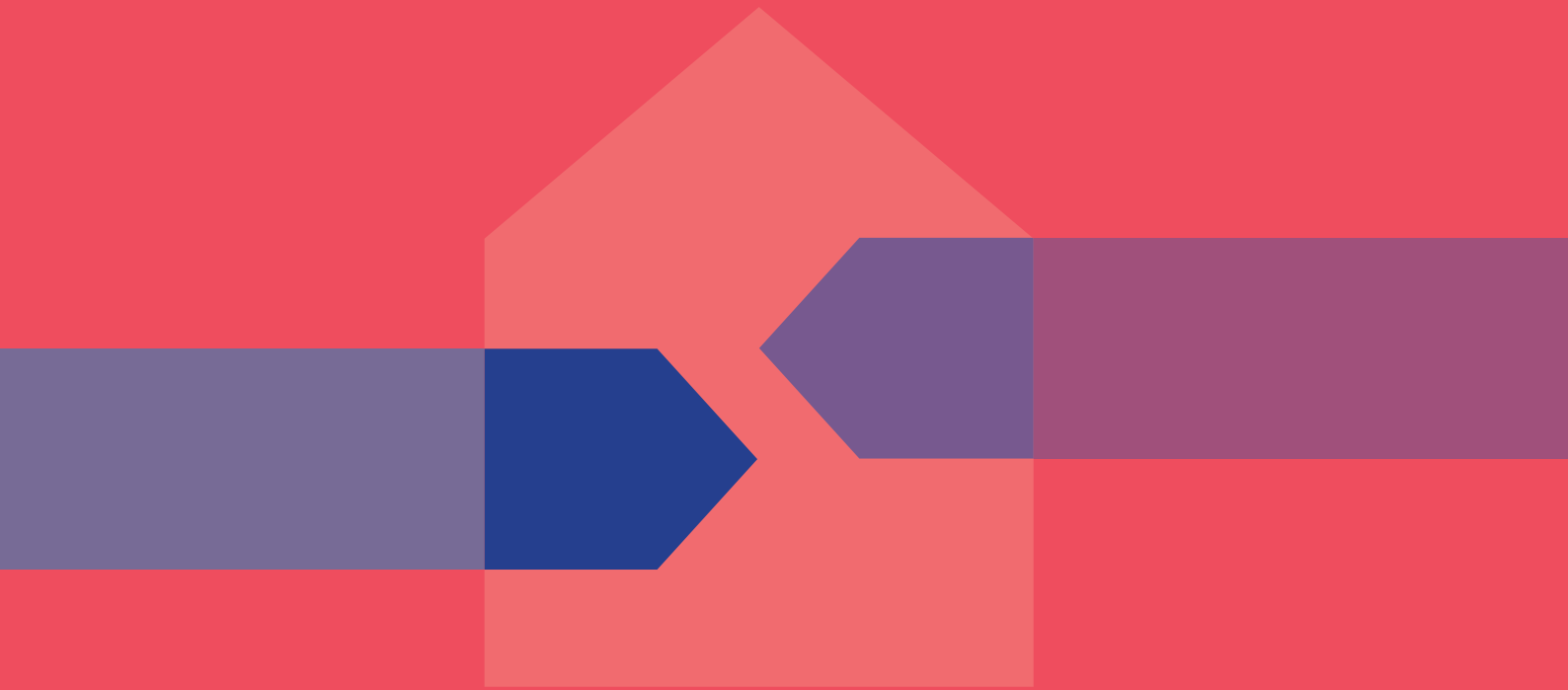
Das wünschen wir uns für die Zukunft

Beide: Für künftige Projekte wünschen wir uns noch klarere Zuständigkeitsstrukturen und vereinfachte Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren. Das Zusammenspiel von Förderrichtlinien, Mietrecht und den sozialrechtlichen Grundlagen ist ebenso wichtig wie eine Stabilität von Fördermitteln.



Durch die Kooperation finden wohnungslose Familien in ihrer besonders akuten und schwierigen Situation einen Rückzugsort und Unterstützung vor Ort.“

DIE KOOPERATIONS- PARTNER





Unter dem Dach der **Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.** sind bundesweit Einrichtungen und soziale Dienste der Wohnungslosenhilfe sowie der verantwortlichen und zuständigen Sozialorganisationen im privaten und öffentlichen Bereich versammelt. Unsere Mitglieder vertreten insgesamt ca. 1.100 Dienste und Einrichtungen, dazu gehören ambulante Fachberatungsstellen, Angebote des Betreuten Wohnens, stationäre Einrichtungen mit Heimen und Wohnhäusern, Projekte für junge Erwachsene, spezifische Angebote für wohnungslose Frauen, medizinische Hilfen für wohnungslose Menschen, Betriebe und Projekte zur beruflichen und beschäftigungsbezogenen Qualifizierung und Integration.



Der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.** vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundes-eigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Bundesarbeitsgemeinschaft



der Freien
Wohlfahrtspflege

In der **Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V.** arbeiten die Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege zusammen. Ihr gemeinsames Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Arbeit durch gemeinschaftliche Initiativen und sozialpolitische Aktivitäten. Die Spitzenverbände selbst sind föderalistisch strukturiert, das heißt ihre Gliederungen auf kommunaler und Landesebene sowie ihre Mitgliedsorganisationen sind überwiegend rechtlich selbstständig.

Zu den Spitzenverbänden der Freien Wohlfahrtspflege gehören der Arbeiterwohlfahrt – Bundesverband (AWO), der Deutsche Caritasverband (DCV), Der Paritätische Gesamtverband, das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die Diakonie Deutschland – Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung und die Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland (ZWST).

Der Freien Wohlfahrtspflege sind bundesweit rund 125.000 Einrichtungen und Dienste mit 4,3 Mio. Betten bzw. Plätzen angeschlossen. Hier sind rund 2 Mio. Mitarbeitende hauptamtlich beschäftigt.



IMPRESSUM

HERAUSGEGEBEN VON

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W)
Waidmannsluster Damm 37, 13509 Berlin
info@bagw.de, www.bagw.de

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
mail@gdw.de, www.gdw.de

Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e.V. (BAGFW)
Oranienburger Straße 13-14, 10178 Berlin
info@bagw-wohlfahrt.de, www.bagfw.de

TEXTVERANTWORTLICHE

beteiligte kooperierende Organisationen (Steckbriefe), Annika Maretzki (Interviews)

REDAKTIONELLE GESAMTVERANTWORTUNG

Annika Maretzki

REDAKTION

Sabine Bösing (BAG W), Dr. Oliver Gewand (GdW), Greta Schabram, Lars Schäfer (beide BAGFW)

GESTALTUNG

Studio Strahl, Berlin

FOTOS

S. 7: privat / Doreen Petri; privat / Stefan Backmund, S. 11: BGW / Susanne Freitag; S. 13: GESOBAU AG / Thomas Bruns; S. 17: privat / E. Thomas; VdW Rheinland Westfalen e.V. / Roland Baege; S. 20: sta(d)tt-Brücke; S. 23: Housing First für Frauen / Esther Köb-Koutsamanis; S. 27: privat / Regina Heibrock; Volkswohnung / Anja Kulik; S. 31: Studio Strahl; S. 37: Weimarer Wohnstätte GmbH; S. 41: privat / Erik Haß; Gundlach GmbH & Co. KG; S. 43: Soziale Wohnraumhilfe Hannover; S. 45: Lebensplätze für Frauen / Evangelisches Hilfswerk München gGmbH; S. 48: TRAVE.de / Fotostudio Hellmann; TRAVE.de / Christine Rudolf

DRUCK: Pinguindruck, Berlin

November 2025, 1. Auflage

Urheberrecht: Alle verwendeten Texte, Fotos und grafischen Gestaltungen sind urheberrechtlich geschützt. Soweit nicht anders vermerkt, liegen die Urheber- oder Nutzungsrechte bei BAG W, GdW und BAGFW. Alle Rechte vorbehalten.
Haftungsausschluss: Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben und Informationen beruhen zum Teil auf Selbstauskünften der Personen, die Steckbriefe ausgefüllt oder Interviews gegeben haben. Die Herausgebenden übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Inhalte. Eine Haftung der Herausgebenden für Schäden, die aus der Nutzung der Informationen entstehen, ist ausgeschlossen, sofern kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Fehlverhalten nachgewiesen wird.

Diese Publikation kann hier bestellt oder heruntergeladen werden: www.bagw.de unter „Publikationen“

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

