

*Betreff:*

**Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW)**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat V 50 Fachbereich Soziales und Gesundheit	<i>Datum:</i> 24.05.2018
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	31.05.2018	Ö

**Sachverhalt:**

Der Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) ist als Anlage zur Kenntnis beigefügt.

Albinus

**Anlage/n:**

ZSW Bericht 2017/2018



**Ihre Wohnung** »  
... ein Neuanfang  
Werden Sie Vermieter.

[www.braunschweig.de/  
wohnungsvermittlung](http://www.braunschweig.de/wohnungsvermittlung)



# Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW)

**Zeitraum 03.05.2017 bis 30.04.2018**

## Vorbemerkung

Die Stadt Braunschweig unterstützt hilfebedürftige Menschen bei der Suche nach Wohnraum. In der Vergangenheit hatte sie dabei lediglich Zugriff auf geförderte Wohnungen, die hauptsächlich von Wohnungsunternehmen frei gemeldet wurden, oder auf Wohnungen, bei denen im Einzelfall aufgrund einer Anzeige Kontakt zum Vermieter oder zur Vermieterinnen entstand.

Mit Beschluss vom 15.03.2016 hat sich der Rat der Stadt Braunschweig – einem Vorschlag des Bündnisses für Wohnen folgend - für die Schaffung der „Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe“ (**ZSW**) ausgesprochen und die notwendigen Ressourcen für einen Start bereitgestellt.

Durch Akquise von Wohnungen auf dem Privatvermietermarkt sollen möglichst viele Personen aus den Zielgruppen der Wohnunglosen, der von Wohnungslosigkeit Bedrohten, der in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebenden Personen und der Personen, die aus sonstigen Gründen einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, mit Wohnraum versorgt werden.

Durch eine Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen den Trägern der Wohnungslosenhilfe und der Stadt Braunschweig sollen Konkurrenz-Situationen bei der Wohnungsnachfrage weitestgehend vermieden und Hilfen für Wohnungssuchende abgestimmt erbracht werden. An zentraler Stelle werden die Hilfebedarfe erfasst und das Handeln koordiniert. Durch Evaluation lassen sich Beiträge über künftige Bedarfe am Wohnungsmarkt für die Zielgruppen ableiten.

Mit der Besetzung der Personalstelle „Akquise von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt“ hat die ZSW am 02.01.2017 ihre Tätigkeit aufgenommen. Am **03.05.2017** ist die ZSW erstmalig durch einen gezielten Artikel in der Braunschweiger Zeitung an die Öffentlichkeit getreten, um einerseits Privatvermieter und Privatvermieterinnen zu motivieren, Wohnraum für die Zielgruppen der ZSW zur Verfügung zu stellen und anderseits Personen aus den Zielgruppen über Hilfen zu informieren.

Nachfolgend wird über die Erfahrungen der ersten Tätigkeitsmonate berichtet. Der Start verlief erfolgreich und stimmt zuversichtlich für die weitere Arbeit der ZSW.

# Inhalt

Vorbemerkung.....	2
1 Ausgangslage und Auftrag.....	4
1.1 Bündnis für Wohnen .....	4
1.2 AG 2 – Bündnis für Wohnen: „Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt“ .....	4
1.3 Ratsbeschluss vom 15.03.2016 .....	4
2 Vorbereitung (2016).....	4
2.1 Konzepterstellung / Maßnahmenkatalog zur ZSW .....	4
2.2 Personalsuche .....	5
2.3 Finanzmittel .....	6
3 Umsetzung ab 2017.....	6
3.1 Stellenbesetzung .....	6
3.2 Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „ZSW“ .....	6
3.3 Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen .....	7
3.4 Einbeziehung der AG 2 und der Träger .....	7
3.5 Organisatorische Änderungen AG Wohnungswirtschaft.....	8
4 Statistik.....	8
4.1 Wohnungssuchende (WS) – Statistik-Daten für den Zeitraum 03.05.2017 – 30.04.2018 -gesamt- .....	8
4.2 Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt.....	10
4.2.1 Sozialarbeiterische Betreuung .....	11
4.3 Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum Belegungs- und Mietpreisbindungen und Modernisierungsmaßnahmen .....	11
5 Evaluation.....	12
5.1 Akquise / Privatvermieterkooperationen.....	12
5.2 Trägerkooperationen .....	12
5.3 Umsetzung der Richtlinie .....	13
5.4 Ressourcen .....	13
6 Fazit / Vorschlag .....	14

## **1 Ausgangslage und Auftrag**

In Braunschweig leben zahlreiche Menschen, die sich aufgrund verschiedener Problemlagen nur schwer oder gar nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Nach einer Erhebung der NBank zählt Braunschweig zu den Städten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Preisgünstiger Wohnraum ist knapp geworden. Das Bündnis für Wohnen in Braunschweig hat sich dieser Aufgabe angenommen, um Möglichkeiten zu finden, dieser Situation entgegen zu wirken.

### **1.1 Bündnis für Wohnen**

Vertreter und Vertreterinnen der Wohnungswirtschaft, der Wohlfahrtsverbände, des Mietervereins, der Ratsfraktionen und der Verwaltung arbeiten zusammen an Themen, die insbesondere die Wohnsituation von Menschen, die es aus den verschiedensten Gründen am Wohnungsmarkt schwer haben, verbessern sollen. Die Arbeit der Mitglieder gestaltet sich in Arbeitsgruppen. Ziel ist es, aus den Ergebnissen aller Arbeitsgruppen Handlungsempfehlungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die Politik zu formulieren.

### **1.2 AG 2 - Bündnis für Wohnen: „Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt“**

Ein Schwerpunktthema der Arbeitsgruppe 2 war die Erweiterung wohnungswirtschaftlicher Instrumente. Auf Grundlage ihrer Arbeitsergebnisse hat sich das Bündnis für Wohnen im November 2015 für die Schaffung einer Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe ausgesprochen.

### **1.3 Ratsbeschluss vom 15.03.2016**

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 15.03.2016 die Bildung der ZSW beschlossen und gleichzeitig personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt, um die Akquise benötigter Wohnungen mit Hilfe von Vermieterzuschüssen und Marketingmaßnahmen vor allem auf dem Privatvermietermarkt auszuweiten.

## **2. Vorbereitung (2016)**

### **2.1 Konzepterstellung / Maßnahmenkatalog der ZSW**

Nach dem Maßnahmenkatalog der ZSW erfolgt der Ankauf von Besetzungsrechten von bedarfsgerechten Wohnungen für Menschen mit erschwerten Zugang am Wohnungsmarkt in zwei Formen.

- Teil 1 – Akquise von Wohnungen – und
- Teil 2 - Probewohnen

Die Akquise von Wohnungen ermöglicht den Ankauf von Besetzungsrechten für drei oder fünf Jahre auf dem Privatvermietermarkt. Hierfür werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin Anerkennungsbeträge in Höhe von bis zu 5.000 Euro gezahlt. Darüber hinaus steht ihnen die ZSW als zentrale Ansprechpartnerin zur Verfügung, welche im Bedarfsfall sozialarbeiterische Unterstützung vermitteln kann. Im Gegenzug dazu hat die ZSW die Berechtigung über drei oder fünf Jahre Klienten aus ihrer Wohnungssuchenden-Kartei in die Wohnung zu vermitteln. Vermieter und Vermieterinnen sowie Klienten schließen einen Mietvertrag.

Beim Modell Probewohnen werden ebenfalls Besetzungsrechte für Anerkennungsbeträge in Höhe von je 10.000 Euro erworben. Die Laufzeit im Modell Probewohnen beträgt zehn Jahre. Die ZSW hat während des gesamten Zeitraumes die Möglichkeit der Besetzung dieser Wohnung. Vermittelte Wohnungssuchende durchlaufen eine vorgeschaltete Probewohnphase (Inanspruchnahmen der Wohnungen, in der Regel 1 Jahr). Sie erhalten so die Chance, sich in regulären Mietwohnungen mit sozialarbeiterischer Unterstützung für einen späteren Mietvertragsabschluss zu bewähren. Das Maßnahmenpaket im Rahmen des Probewohnen ist darauf ausgerichtet, beiden Seiten größtmögliche Verlässlichkeit zu bieten. Auch nach Abschluss der Probewohnphase steht die ZSW den Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümerinnen weiterhin als Ansprechpartnerin zur Verfügung und vermittelt sozialarbeiterische Hilfen bei Bedarf. Darüber hinaus werden Mietgarantien für die ersten zwei Jahre nach Mietvertragsabschluss übernommen.

## **2.2 Personalsuche**

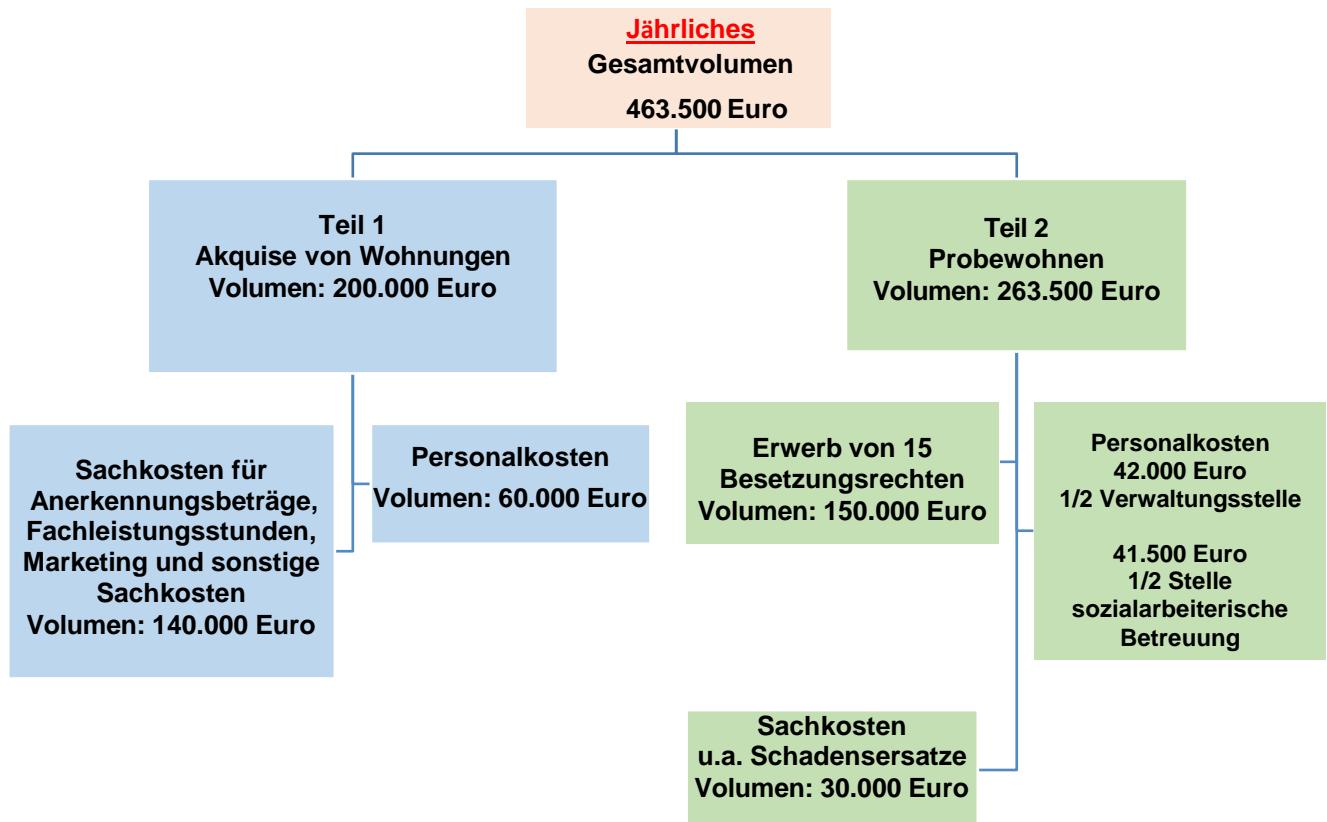
Die Vollzeitstelle „Akquise von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt“ wurde im Juli 2016 intern ausgeschrieben. Das interne Stellenbesetzungsverfahren blieb ohne Erfolg. Erst durch eine externe Suche konnte die richtige Person gefunden werden.

## 2.3 Finanzmittel

### Finanzielle Ausstattung 2016

Gesamtbudget: 100.000 Euro

### Finanzielle Ausstattung für 2017 und 2018



## 3. Umsetzung ab 2017

### 3.1 Stellenbesetzung

Die Position „Akquise von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt“ konnte zum 02.01.2017 besetzt werden. Im Mai desselben Jahres folgte die Besetzung der Stelle „Sozialarbeiterische Betreuung von Probewohnmaßnahmen auf dem Privatvermietermarkt“.

### 3.2 Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „ZSW“

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung vom 20.06.2017 die *Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“*[17-04537] beschlossen und damit die rechtlichen Grundlagen zur Arbeit der ZSW geschaffen.

### 3.3 Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen

Es wurden verschiedene Marketingmaßnahmen durchgeführt, die sich schwerpunktmäßig an Vermieter und Vermieterinnen gerichtet haben.

- Entwicklung eines Motives und eines eigenen Logos mit Hilfe einer Agentur
- Herstellung und Distribution von Flyern und Plakaten
- Folierung der Dienstwagen des FB 50 mit dem Motiv
- Plakatwerbung auf verschiedenen Großflächen innerhalb des Stadtgebietes
- Anzeigen in einschlägigen Printmedien
- Berichterstattung in der BZ, Verbandszeitschrift von Haus und Grund, Braunschweig Journal, verschiedenen Online Plattformen, stadteigene Mitarbeiterzeitung WIR
- Social Media Auftritte
- Eigener Webauftritt auf der Homepage der Stadt Braunschweig
- Informationsveranstaltungen bei verschiedenen Institutionen
- Auftritt bei Radio Okerwelle
- Entwicklung eines Interessentenbogens für Wohnungssuchende
- Keksbackaktion zu Gunsten der Bahnhofsmission
- Eigene E-Mail-Adresse: [zsw@braunschweig.de](mailto:zsw@braunschweig.de)



Als besonders zielführend haben sich die Berichterstattungen der örtlichen Medien erwiesen. Plakatwerbung oder das Schalten von Anzeigen in den Printmedien hat kaum zu Vermieterkontakten geführt. Beide Werbemaßnahmen dienen allerdings der Verfestigung der Marke innerhalb der Stadt. Aktuell ist zu beobachten, dass sich die gute Arbeit der ZSW und deren Angebote unter den Privatvermietern und Privatvermieterinnen positiv herumspricht. Die ZSW wird immer öfter aktiv angesprochen.

### 3.4 Einbeziehung der AG 2 und der Träger

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der ZSW arbeiten in der AG 2 des Bündnisses für Wohnen mit. Arbeitsergebnisse, Projektplanungen sowie grundsätzliche Angelegenheiten werden bei den Arbeitsgruppentreffen besprochen und abgestimmt. Um einen größtmöglichen Erfolg der Arbeit der ZSW zu erlangen ist es zudem wichtig, freie Träger wie das Frauenhaus Braunschweig, Cura e.V. und Sozialverbände, wie z.B. die DWB einzubeziehen und deren Erfahrungen zu bündeln. Um konkrete Arbeitsabläufe abstimmen zu können, ist ein Arbeitskreis aus der Verwaltung, den Wohnungsbaugesellschaften, den Sozialverbänden und freien Trägern entstanden. Die Koordination dieses Arbeitskreises liegt bei der ZSW.

### **3.5 Organisatorische Änderung AG Wohnungswirtschaft**

Die Wohnraumvermittlung als freiwillige Aufgabe der Stadt Braunschweig konnte nach notwendigen Haushaltskonsolidierungen in der Vergangenheit nur noch in sehr eingeschränktem Umfang durchgeführt werden. Am Stichtag 02.05.2017 waren lediglich 10 Haushalte mit insgesamt 26 Personen aktiv wohnungssuchend gemeldet. Durch die Schaffung der ZSW wurden die neuen Aufgaben in die bestehenden Vorgänge und Abläufe der AG Wohnungswirtschaft integriert. Gleichzeitig wurde eine Erweiterung der statistischen Abfragen eingeführt, umso besser auf die Bedarfe der WS eingehen zu können und Doppelungen zu vermeiden.

## **4. Statistik**

Nach dem Zeitungsartikel über die Arbeit der ZSW wurden im **Zeitraum 03.05.2017 bis 30.04.2018** 518 Haushalte mit insgesamt 827 Personen aus den verschiedensten Gründen in die Wohnungssuchenden-Kartei aufgenommen. Die Fluktuation im selben Zeitraum betraf 186 Haushalte/339 Personen. Im Nachfolgenden ein Überblick der Zusammensetzung:

### **4.1 Wohnungssuchende (WS) - Statistik-Daten für den Zeitraum 03.05.2017 – 30.04.2018 -gesamt-**

	Haushalte	Personenzahl
„Altbestand“ am Stichtag 02.05.2017		
Aktive WS	10	26
Re-Aktivierte WS*	22	41
 <b>Zugänge:</b>		
Personenkreise:		
ohne eigenen Wohnraum aus städt. Unterkünften	202	257
ohne eigenen Wohnraum (Andere, z.B. bei Freunden, auf der Straße)	104	129
Frauenhaus	13	28
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall..)	167	346
 „Altbestand“/Zugänge insgesamt	518	827

\*“Re-Aktivierte WS“ sind WS, die am 02.05.2017 als nicht mehr aktiv wohnungssuchend gemeldet waren; später die Wohnungssuche aber wieder aufgenommen haben.

Zeitraum 03.05.2017 – 30.04.2018

**Abgänge:**

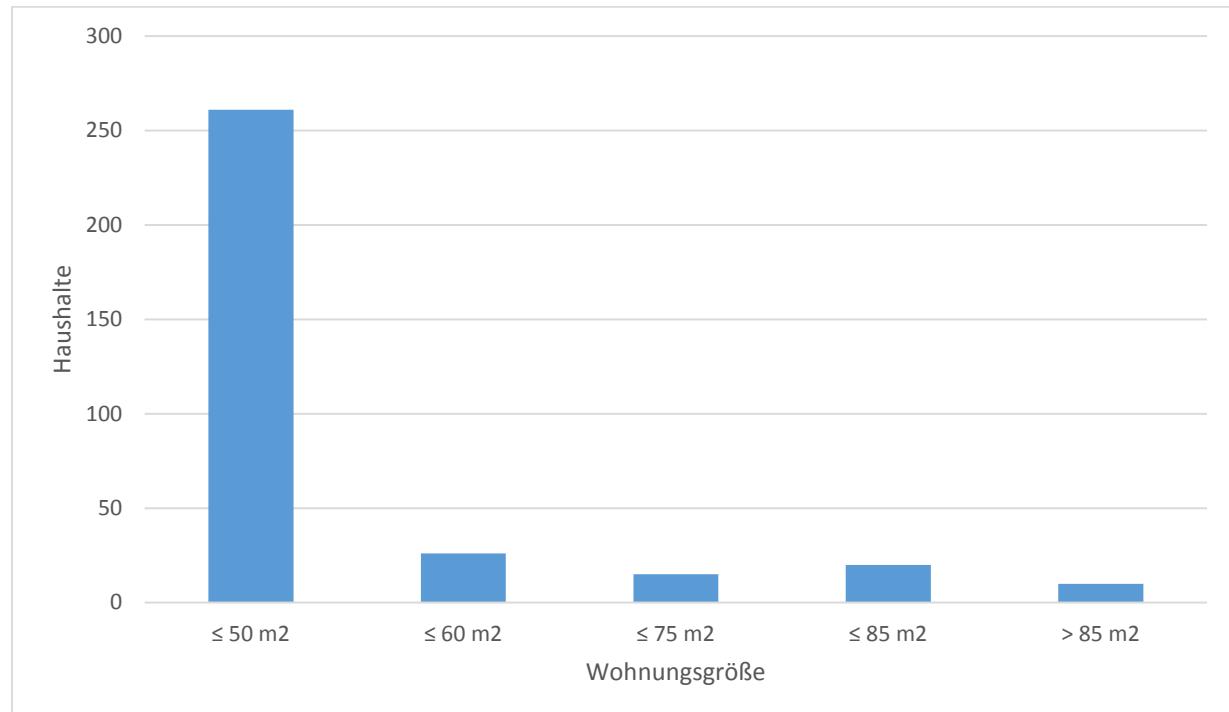
Gründe:	Haushalte	Personenzahl
durch ZSW in Wohnraum vermittelt	51	93
Selbstversorger/Selbstversorgerinnen	69	139
fehlende Mitwirkung	59	98
(Keine Rückmeldung trotz mehrfacher Kontaktversuche)		
Sonstige Abgänge	7	9
Abgänge insgesamt	186	339

Gesamtzahl aller WS zum **Stichtag 30.04.2018** **332** **488**

**Personenkreise:**

Ohne eigenen Wohnraum (aus städt. Unterkünften)	168	204
Ohne eigenen Wohnraum (Andere)	58	65
Frauenhaus	8	17
WS unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum	98	202
	332	488

Bedarfe dieser Haushalte:



## **4.2 Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt**

Im **Zeitraum 03.05.2016 bis 30.04.2018** kamen aufgrund von Recherchen in den einschlägigen regionalen Medien oder auf Initiative interessierter Vermieter und Vermieterinnen 242 Privatvermieterkontakte zu Stande.

Im genannten Zeitraum wurden insgesamt 44 Wohnungen besichtigt. Aus den Kontakten haben sich elf Ankäufe von Besetzungsrechten für 10 Jahre; sogenannte Probewohnmaßnahmen ergeben.

Eine konkrete Nachfrage nach 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten erfolgte insgesamt drei Mal. In keinem der Fälle kam es zu einem Vertragsabschluss. Die Rückmeldung der Privatvermieter und Privatvermieterinnen war, dass diese Angebote sowohl monetär als auch aufgrund der geringen Absicherungen, wenig attraktiv seien.

Die Ergebnisse der 242 Kontakte stellen sich wie folgt dar:

Wohnung anderweitig vergeben	38
Kein Interesse am Angebot*	81
Absagen durch Stadt**	11
Laufende Verhandlungen	30
Sonstige Gründe	71
Konkreter Ankauf von 10-jährigen Besetzungsrechten (Probewohnmaßnahmen)	11

\* z.B. steuerliche Gründe, schlechte Erfahrungen, Vorbehalte gegenüber der Klientel, Erben nicht belasten

\*\*Wohnung entsprach nicht den geforderten Standards (z.B. WC außerhalb der Wohnung, nicht abgeschlossen Wohneinheit)

Die Probewohnmaßnahmen der Wohnungen von Privatvermietern und Privatvermieterinnen verteilen sich im Stadtgebiet wie folgt:

<b>Beginn der Maßnahme</b>	<b>Stadtteil</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Zimmer</b>	<b>Personenanzahl</b>
01.08.2017	Gliesmarode	55	2	1
01.08.2017	Weststadt	39	1	1
01.09.2017	Nordstadt	35	1,5	1
01.09.2017	Veltenhof-Rühme	49	2	2
16.11.2017	Westl. Ringgebiet	53	2	1
16.12.2017	Westl. Ringgebiet	73	3	3
01.01.2018	Östl. Ringgebiet	60	3	3
16.02.2018	Ölper	107	4	6
16.02.2018	Lincolnsiedlung	50	2,5	2
01.03.2018	Westl. Ringgebiet	77	3	3
01.04.2018	Westl. Ringgebiet	64	2	2

#### **4.2.1 Sozialarbeiterische Betreuung**

Eine sozialarbeiterische Betreuung für durch die ZSW vermittelten Kunden und Kundinnen ist für beide Modelle vorgesehen.

Im Modell Probewohnen ist das erste Jahr einer neuen Wohnungsbelegung die Phase des Probewohnens. In dieser Zeit hat der Nutzungsberechtigte oder die nutzungsberichtigte der Wohnung die Gelegenheit, durch sein/ihr persönliches Verhalten und indem er/sie dafür sorgt, dass kein Zahlungsverzug entsteht und er/sie die Hausordnung beachtet, zu zeigen, dass er/sie als Mieter oder Mieterin der betreffenden Wohnung in Frage kommt.

Die sozialarbeiterische Betreuung unterstützt dabei entsprechend des Hilfebedarfs und berät z. B. bei der Organisation des Bezuges einer Wohnung, hinsichtlich der Eingliederung in das Wohnumfeld, bei Behördenangelegenheiten, in der Haushaltsführung, bei Nachbarschaftskonflikten, wenn es zu Mietschwierigkeiten kommt. Verlauf und Dauer der unterstützenden sozialarbeiterischen Betreuung sind höchst unterschiedlich und müssen entsprechend flexibel gehandhabt werden. Die elf Probewohnmaßnahmen sind gut angelaufen. Die sozialarbeiterische Betreuung ist vor dem Beginn der eigentlichen Maßnahme und in den ersten Monaten danach, durchweg intensiv und zeitaufwendig. Größere Schwierigkeiten nach dem Beginn der Maßnahme gab es jedoch noch nicht aufzulösen. Die Resonanz, sowohl bei den Probewohnern und Probewohnerinnen als auch bei den Vermietern und Vermieterinnen, ist positiv.

Für den Ankauf von 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten liegen aufgrund der mangelnden Nachfrage bisher keine Erkenntnisse zur erforderlichen sozialarbeiterischen Betreuung vor.

### **4.3 Kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum Belegungs- und Mietpreisbindung und Modernisierungsmaßnahmen**

Ein anderes Instrument des *Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum* zum Erhalt und der Erschaffung von bezahlbaren Wohnraum ist der Ankauf von neuen oder auslaufenden Belegungs- und Mietpreisbindungen ggf. mit Modernisierungsmaßnahmen, sowohl aus dem Bestand der Wohnungsunternehmen, als auch vom Privatvermietermarkt. Zur Umsetzung der Aufgaben wurde eine Vollzeitstelle geschaffen. Diese Stelle konnte zum 01.07.2017 besetzt werden und wurde bei der ZSW angesiedelt. Die Umsetzung der Aufgabe ist mit Erfolg gestartet. Es konnten bereits bis zum 30.04.2018 sechs neue Belegungs- und Mietpreisbindungen für 10 Jahre angekauft werden.

- **Zuschuss für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen:**
  - Basiszahlung ( 1 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat für 10 Jahre)
  - Bonus 1 ( 5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das erste bis fünfte Bindungsjahr)
  - Bonus 2 (10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das sechste bis zehnte Bindungsjahr)

Aktuell laufen Verhandlungen mit Wohnbaugesellschaften und auch mit Privatvermieter und Privatvermieterinnen. Diese Verhandlungen scheinen aus heutiger Sicht aussichtsreich zu verlaufen.

Verteilung der angekauften Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb des Stadtgebietes:

Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Zimmer
Gliesmarode	57,67	2
Gliesmarode	58,41	3
Gliesmarode	57,67	3
Wenden	64,58	3
Nordstadt	58,90	2
Nordstadt	68,13	3

## 5. Evaluation

### 5.1 Akquise / Privatvermieterkooperationen

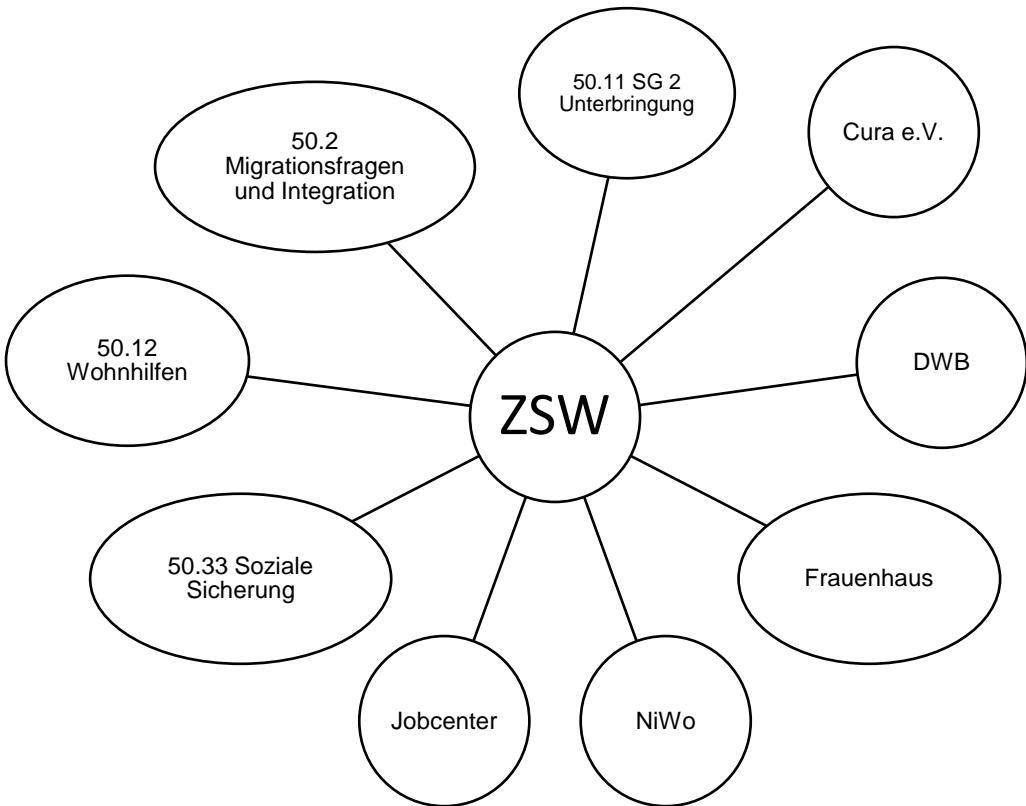
Aus 242 Kontakten zu interessierten Privatvermietern und Privatvermieterinnen ergaben sich 44 Wohnungsbesichtigungen, aus denen 11 Ankäufe von 10-jährigen Besetzungsrechten entstanden sind. Für weitere 11 Wohnungen konnten aufgrund der nicht erfüllten Wohnungsstandards keine Vereinbarungen geschlossen werden. Es ist festzustellen, dass circa 1/4 der Wohnungsbesichtigungen zum Erfolg führt und circa 1/4 der besichtigten Wohnungen nicht den festgelegten Standards entspricht.

Die Resonanz der Privatvermieter und Privatvermieterinnen mit denen bereits Vereinbarungen über Probewohnmaßnahmen geschlossen werden konnten, ist durchweg positiv. Drei der insgesamt acht Privatvermieter und Privatvermieterinnen sind von dem Modell Probewohnen sogar so sehr überzeugt, dass sie bereits zwei Wohnungen aus ihrem Bestand der ZSW zur Verfügung gestellt haben.

Zu Beginn sah es so aus, als ob die ZSW erfolgreicher arbeiten könnte, wenn die Stadt Braunschweig die akquirierten Wohnungen anmieten würde. Einige wenige Privatvermieter und Privatvermieterinnen haben sich danach explizit erkundigt. Aktuell ist dieses Thema vom Tisch und wird auch nicht als Grund für eine Ablehnung genannt.

### 5.2 Trägerkooperationen

Der aus der AG 2 des Bündnisses für Wohnen entstandene Arbeitskreis ist besetzt mit den Kooperationspartnern und Kooperationspartnerinnen der ZSW. Der Arbeitskreis trifft sich in regelmäßigen Abständen zur aktuellen Sachstandsbesprechung. Es werden Verfahrensabläufe und Maßnahmen diskutiert und abgestimmt. Die Koordination und Moderation des Arbeitskreises liegt bei der ZSW.



### **5.3 Umsetzung der Richtlinie**

Die Umsetzung der Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ verläuft im Bereich des Probewohnens ohne Probleme.

Einschätzungen zum Modell der 3- und 5-jährigen Besetzungsrechte können nach derzeitigem Erfahrungsstand noch nicht gegeben werden, da sie bisher wenig nachgefragt und noch nicht umgesetzt worden sind.

### **5.4 Ressourcen**

Die finanziellen Ressourcen für den Ankauf von Besetzungsrechten decken die bisherigen Ausgaben. Die gegenseitige Deckung der bereitgestellten finanziellen Mittel gewährleistet, dass - sofern die Möglichkeit besteht - auch mehr als 15 Probewohnmaßnahmen jährlich angekauft werden könnten. Es bestünde dann allerdings ein weiterer Bedarf an sozialpädagogischen Personal. Die sozialarbeiterische Betreuung wird aktuell im Rahmen einer Halbtagsstelle erfüllt. Eine zusätzliche Halbtagsstelle ist noch für 2018 vorgesehen.

Ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungssuchenden aus der Zielgruppe würde die Unterstützung der Menschen mit den bisher bereitgestellten personellen Ressourcen im Bereich der Wohnungsvermittlung der ZSW an ihre Grenze bringen.

## **6. Fazit/Vorschlag**

Festzustellen ist, dass die Arbeit der ZSW erfolgreich angenommen wurde, obwohl zu Beginn Ungewissheit über den Erfolg bestand. Wie sollte es bei der aktuellen Wohnungssituation in Braunschweig möglich sein, Privatvermieter und Privatvermieterinnen zu ermuntern, ihre Wohnungen Wohnungslosen, von Wohnungslosigkeit bedrohten, in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebenden Personen und Personen, die aus sonstigen Gründen einen erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt haben, zur Verfügung zu stellen? Durch das gute Konzept und die noch bessere Zusammenarbeit mit den einzelnen Kooperationspartnern und Kooperationspartnerinnen wurde ein starkes Fundament gelegt, welches bei den privaten Vermietern und Vermieterinnen Vertrauen schafft und schlussendlich überzeugt. Für die Zielgruppe der WS ist die ZSW nicht die „gute Fee“, die alle Wünsche erfüllt, sie dient ihnen vielmehr als ernstgenommene Unterstützung, die ihnen beratend zur Seite steht.

Zielsetzung der ZSW ist es weiterhin, Vermieter und Vermieterinnen zu motivieren der Klientel Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Das Produkt ZSW soll sich dauerhaft positiv etablieren. Obdach- und Wohnungslosigkeit sollen, wenn möglich, vermieden werden. Die gewonnenen Erfahrungen werden dazu genutzt, die ZSW ständig zu optimieren und weiterzuentwickeln. Die Erweiterung der statistischen Erfassung hat sich als sehr hilfreich erwiesen, um u. a. die Bedürfnisse der WS einzuschätzen und bei Wohnungsangeboten schneller zu agieren. Des Weiteren wird es zukünftig besser möglich sein, bei einer Einschätzung der Bedarfe an sozialem Wohnraum in Braunschweig mitzuwirken.

Sollte sich weiterhin abzeichnen, dass der Ankauf von 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten für Privatvermieter und Privatvermieterinnen nicht attraktiv ist, wäre darüber nachzudenken, ob dieses Angebot eingestellt werden sollte.