

*Betreff:*

**Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe**

*Organisationseinheit:*

Dezernat V  
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

*Datum:*

16.06.2020

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

25.06.2020

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Als Anlage wird der Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe für den Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020 zur Kenntnis gegeben.

Dr. Arbogast

**Anlage/n:**

Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe 01.05.2019 bis 30.04.2020



**Braunschweig  
Löwenstadt**

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

Sind Sie interessiert?  
Tel. (0531) 470-5026 | E-Mail [zsw@braunschweig.de](mailto:zsw@braunschweig.de)  
[www.braunschweig.de/wohnungsvermittlung](http://www.braunschweig.de/wohnungsvermittlung)

... und Wohnberechtigungsscheine für öffentlich  
geförderte Wohnungen erhalten Sie auch hier.

Zentrale  
Stelle für  
Wohnraumhilfe

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

**Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020**

Am 03.05.2017 hat die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) ihre Fördermodelle der Braunschweiger Öffentlichkeit vorgestellt. Im Mai 2018 wurde erstmalig ein Bericht über die Arbeit der ZSW erstellt. Seitdem erfolgte eine jährliche Berichterstattung.

Der nachfolgende Bericht umfasst den Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020.

## Inhalt

1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen .....	3
2. Statistik.....	3
3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt .....	7
3.1 Sozialarbeiterische Betreuung .....	8
4. Belegungs- und Mietpreisbindung und Modernisierungsmaßnahmen.....	9
5. Fazit .....	10

## 1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Marketingmaßnahmen durchgeführt wurden. Diese haben sich schwerpunktmäßig an Vermieter\*innen gerichtet:

- Plakatwerbung auf Litfaßsäulen innerhalb des Stadtgebietes
- Folierung einer Tramino Straßenbahn bis August 2019
- Anzeigenwerbung in der BZ

Die für 2020 geplanten Informationsabende für Vermieter\*innen konnten aufgrund der Pandemie und den damit verbundenen Beschränkungen leider nicht wie geplant durchgeführt werden. Nach Aufhebung der festgelegten Versammlungs- und Kontaktverbote werden sie nachgeholt. Weiterhin sind erneut Plakatwerbung und initiierte Berichterstattungen in den Printmedien geplant.

## 2. Statistik

Im **Zeitraum vom 01.05.2019 bis 30.04.2020** waren 641 Haushalte mit insgesamt 1.125 Personen aus den verschiedensten Gründen als wohnungssuchend registriert. Die Fluktuation im selben Zeitraum betraf 302 Haushalte/ 540 Personen. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat sich auf das Vorjahresniveau eingependelt. Durch die Arbeit der ZSW konnte die Anzahl der erfolgreichen Vermittlungen weiter gesteigert werden. Demgegenüber ist die Anzahl der Haushalte, denen trotz umfangreicher Versuche keine Wohnung vermittelt werden konnte, auf dem gleichen Niveau geblieben.

Im Nachfolgenden ein Überblick der Zusammensetzung:

(Die Zahlen des Vorjahresberichtes werden in Klammern abgebildet.  
Die WS Geflüchteten wurden in diesem Bericht erstmalig aufgenommen.)

### Wohnungssuchende (WS) –

#### Statistik-Daten 01.05.2019 – 30.04.2020 -gesamt-

	Haushalte		Personen	
<b>Bestand am Stichtag 30.04.2019</b>	<b>366</b>	<b>(332)</b>	<b>616</b>	<b>(488)</b>
WS ZSW Allgemeine	208	(195)	395	(322)
WS aus städt. Unterkünften*	136	(137)	166	(166)
WS Geflüchtete*	22	-	55	-

\*Zu- und Abgänge werden in diesem Bericht nicht dargestellt

**Zugänge WS ZSW Allgemeine:**

Personenkreise:

ohne eigenen Wohnraum (z.B. bei Freunden, auf der Straße)	72	(84)	97	(105)
Frauenhaus	13	(14)	23	(42)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	189	(209)	419	(431)
ohne eigenen Wohnraum aus städt. Unterkünften*	23	(49)	25	(69)
<b>Zugänge insgesamt</b>	<b>297</b>	<b>(356)</b>	<b>564</b>	<b>(647)</b>

\*Personen, die sich bei der ZSW als wohnungssuchend gemeldet haben

**Abgänge WS ZSW Allgemein:**

Gründe:	Haushalte		Personen	
durch ZSW in Wohnraum vermittelt	77	(64)	130	(114)
Selbstversorger/innen*	131	(157)	230	(272)
fehlende Mitwirkung (keine Rückmeldung trotz mehrfacher Kontaktversuche)	77	(93)	151	(142)
Sonstige Abgänge**	17	(29)	29	(46)
<b>Abgänge insgesamt</b>	<b>302</b>	<b>(343)</b>	<b>540</b>	<b>(574)</b>

\*mit Beratung der ZSW

\*\*z. B. Tod, Haushaltszusammenführung, kein weiterer Bedarf an neuem Wohnraum

<b>Bestand am Stichtag 30.04.2020</b>	<b>367</b>	<b>(366)</b>	<b>653</b>	<b>(616)</b>
WS ZSW Allgemein	203	(208)	419	(395)
WS aus städt. Unterkünften*	144	(136)	181	(166)
WS Geflüchtete*	20	(22)	53	(55)

\*davon in der Unterkunft Sophienstr. 23 Einzelpersonen

**Personenkreise:**

Ohne eigenen Wohnraum (z.B. bei Freunden, auf der Straße)	45	(49)	57	(56)
Frauenhaus	4	(4)	13	(15)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	136	(132)	326	(285)
Ohne eigenen Wohnraum (aus städt. Unterkünften*, Wohnstandorten)	182	(181)	257	(260)
Summe	367	(366)	653	(616)

\*davon haben sich 18 Personen bei der ZSW als wohnungssuchend gemeldet und gehören zu ZSW allgemein

Nachfolgend eine partielle Aufschlüsselung der Personenkreise. Doppelungen sind möglich.

<b>Personenkreise:</b>	Haushalte	Erwachsen	Kinder
<b>WS ZSW Allgemein</b>			
Familien mit Kindern	46	67	78
Davon:			
<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	10	17	36
Alleinerziehende mit Kindern	32	32	69
Senioren $\geq 60$ Jahre	17	17	-
Rollstuhlfahrer	3	3	1
Einzelpersonen:	123	123	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	77	77	-
<i>Weiblich</i>	46	46	-

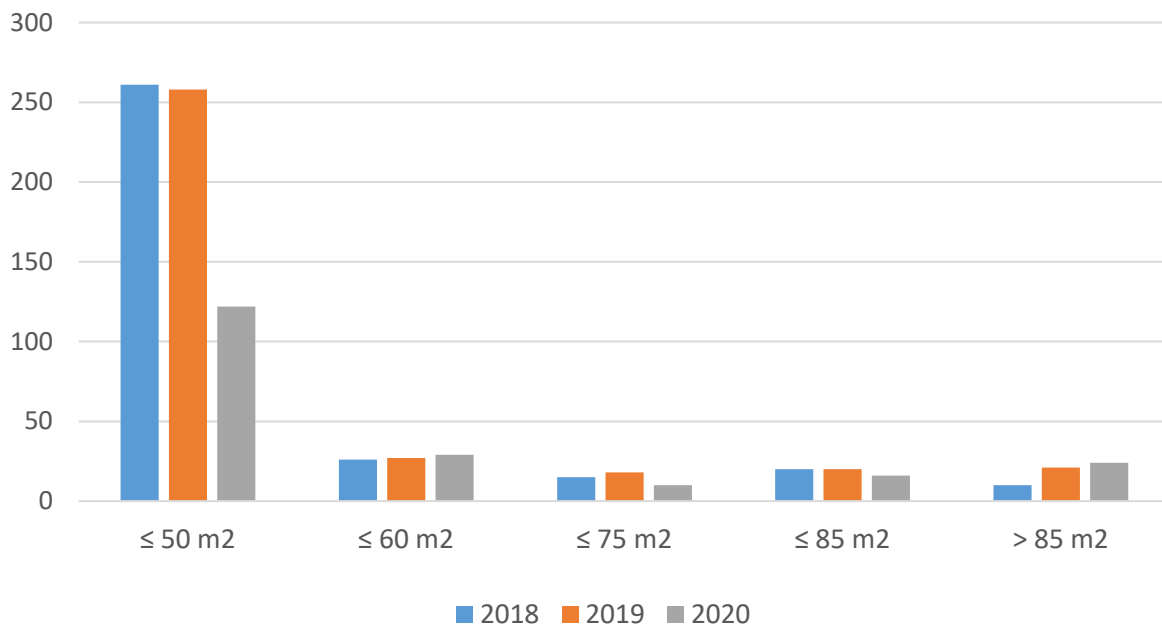
<b>Personenkreise:</b>	Haushalte	Erwachsen	Kinder
<b>WS aus städt. Unterkünften</b>			
Familien mit Kindern	6	12	15
Davon:			
<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	1	2	4
Alleinerziehende mit Kindern	4	5	5
Senioren $\geq 65$ Jahre*	20	20	-
Rollstuhlfahrer	2	4	3
Einzelpersonen:	141	144	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	113	113	-
<i>Weiblich</i>	28	28	-

\*davon in der Unterkunft Sophienstr. 11 Einzelpersonen

<b>Personenkreise</b>	Haushalte	Erwachsen	Kinder
<b>WS Geflüchtete</b>			
Familien mit Kindern	8	15	27
Davon:			
<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	6	14	24
Alleinerziehende mit Kindern	1	1	1
Senioren $\geq 60$ Jahre	1	1	-
Rollstuhlfahrer	-	-	-
Einzelpersonen:	12	12	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	9	9	-
<i>Weiblich</i>	3	3	-

Bei der ZSW können ausschließlich geflüchtete Personen bei der Wohnungssuche unterstützt werden, deren Asylersuchen positiv entschieden wurde (Flüchtlingseigenschaft zuerkannt, Subsidiärer Schutz, Abschiebeverbot) oder Personen mit einer Duldung, die über eine positive Bleibeperspektive verfügen und davon auszugehen ist, dass ein Aufenthalt über ein Jahr zu erwarten ist.

### Bedarfe der Haushalte aller drei Personenkreise zum Stichtag 30.04.2020



### 3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt

Im **Zeitraum 01.05.2019 bis 30.04.2020** kamen aufgrund von Recherchen in den einschlägigen regionalen Medien oder auf Initiative interessierter Vermieter\*innen 141 Privatvermieterkontakte zustande.

Im genannten Zeitraum ergaben sich daraus 37 Wohnungsbesichtigungen und 14 Ankäufe von Besetzungsrechten für jeweils 10 Jahre, sogenannte Probewohnmaßnahmen. Damit verfügt die ZSW zum Stichtag 30.04.2020 über insgesamt 43 Besetzungsrechte für jeweils 10 Jahre. Daraus haben sich 49 Probewohnmaßnahmen ergeben.

Eine konkrete Nachfrage nach 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten bestand im Erfassungszeitraum wiederum nicht.



## Die Ergebnisse der 141 Kontakte stellen sich wie folgt dar:

Kein Interesse am Angebot der ZSW*	16
Absagen durch die Vermieter*innen	8
Absagen durch Stadt**	7
Laufende Verhandlungen / Probewohnmaßnahmen	61
Sonstige Gründe***	49

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

\*\* z.B. Wohnung entsprach nicht den geforderten Standards (z.B. WC außerhalb der Wohnung, nicht abgeschlossen Wohneinheit), Miete über den angemessenen KdU-Kosten, Wohnung befindet sich außerhalb des Stadtgebietes

\*\*\* z.B. Vereinbarung von Besichtigungsterminen, Erteilung erster Informationen

## Verteilung der 10-jährigen Besetzungsrechte nach Wohnungsgröße:

	≤ 50 m <sup>2</sup>	≤ 60 m <sup>2</sup>	≤ 75 m <sup>2</sup>	≤ 85 m <sup>2</sup>	> 85 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	8	5	1	-	-
Haushalte / Personenzahl	8 / 8	5 / 9	1 / 2	-	-
Verlängerung der Probewohnmaßnahme	1	-	-	-	-
Abbruch der Probewohnmaßnahme	4*	-	-	-	-
Abschluss der Probewohnmaßnahme mit Mietvertrag	5	3	4	-	-

\* Beendigung auf eigenen Wunsch

## 3.1 Sozialarbeiterische Betreuung

Die sozialarbeiterische Betreuung erfolgt über zwei Stellen mit jeweils 19,5 Std./Woche.

Es wurde festgestellt, dass bei einer hohen Anzahl von Probewohnern\*innen eine Heranführung an Institutionen des örtlichen Hilfesystems erwünscht und auch notwendig ist.

Die Kunden\*innen leben häufig seit Jahren in Lebensverhältnissen, die nicht selten mit besonderen Schwierigkeiten verknüpft sind. Regelmäßig zeichnet sich auf den ersten Blick ein Hilfe- und Unterstützungsbedarf ab, dem individuell zu begegnen ist. Diesen gilt es in den ersten Wochen und Monaten der Probewohnmaßnahme zu thematisieren und kooperativ zu

eruiieren. Anschließend wird gemeinsam mit der Kundin/dem Kunden aus dem in Braunschweig vorhandenen Pool an Unterstützungsmöglichkeiten eine passgenaue Hilfe konzipiert.

Beispiele hierfür waren unter anderem:

- Schuldnerberatung
- Tagestreff IGLU
- Büro für Migrationsfragen
- Anbieter des ambulant betreuten Wohnens
- Selbsthilfegruppen
- Suchtberatung
- CURA e.V.
- Jobcenter
- Betreuungsstelle
- Nachbarschaftshilfe

Anfänglich ist eine flankierende Begleitung erforderlich, um Schwellenängste abzubauen und erste Kontakte anzubahnen.

Die begleitende Sozialarbeit zielt mit ihrer Vernetzungsarbeit im Vorfeld auf ein langfristig andauerndes Mietverhältnis, nach erfolgreicher Beendigung der Probewohnmaßnahme und den anschließenden zwei Jahren der Nachbetreuung, ab. Ziel ist es, die Kunden\*innen der Probewohnmaßnahme nach drei Jahren gut in das Wohnumfeld zu integrieren. Weiterhin sollen sie darüber informiert sein, an welche Institution oder Beratungsstelle sie sich bei auftretenden Problemen oder Unstimmigkeiten wenden könnten.

Größere Konflikte zwischen der Klientel, der Hausgemeinschaft und den Vermieter\*innen haben sich bislang nicht ergeben. Die soziale Unterstützung wird von allen am Projekt Beteiligten gut angenommen. Auftretende Schwierigkeiten konnten immer zur Zufriedenheit aller gelöst werden. Dies setzt allerdings eine auf die jeweilige Persönlichkeit der Menschen abgestimmte Sozialarbeit voraus.

#### **4. Belegungs- und Mietpreisbindung und Modernisierungsmaßnahmen**

In der Zeit vom 01.05.2019 bis zum 30.04.2020 konnte eine neue Vereinbarung zum Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen für zehn Jahre geschlossen sowie ein Zuschuss für Modernisierungsmaßnahmen bewilligt werden.

Die ZSW ist kontinuierlich mit Wohnungsbaugesellschaften und mit privaten Vermieter\*innen im Gespräch, um weitere Bindungen anzukaufen.

Derzeit finden Gespräche zu 390 bereits ausgelaufenen bzw. in den nächsten Jahren auslaufenden Belegungsbindungen statt. Es handelt sich dabei um vermietete Wohnungen. Eine Förderung dieser Wohnungen kommt nur in Betracht, wenn die Wohnungen frei sind oder wenn die Bestandsmieter\*in einen Wohnberechtigungsschein für die Wohnung vorlegen kann.

## 5. Fazit

Festzustellen ist, dass die Arbeit der ZSW weiterhin gut angenommen wird. Seit März 2020 steht die Arbeit der ZSW unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Trotz der damit verbundenen Beschränkungen und unter Einhaltung der Auflagen werden der ZSW Probewohnungen angeboten und konstant Besetzungsrechte akquiriert. Durch die positive „Mund zu Mund Propaganda“ unter den Vermieter\*innen konnte das Angebot „Probewohnen“ beständig erweitert werden. Einige Vermieter\*innen haben der ZSW erneut weitere Wohnungen aus ihrem Bestand für dieses Modell zur Verfügung gestellt.

Es zeichnet sich allerdings weiterhin ab, dass der Ankauf von 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten für Privatvermieter\*innen nicht von Interesse ist. Eine Nachfrage nach diesem Angebot von Seiten der Privatvermieter hat nicht stattgefunden, deshalb kann eine genaue Einschätzung, ob eine positive Nachbesserung der aktuell gebotenen Konditionen, z.B. die Erhöhung der Anerkennungsbeträge, das Interesse der Vermieter\*innen wecken könnte, nicht abgegeben werden.

Das bisherige Konzept sieht allerdings eine großzügige Verwendung der vorhandenen Geldmittel vor, so dass das hierfür angesetzte Budget ggf. auch für den Ankauf von Probewohnmaßnahmen verwendet werden könnte.

Der Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen bleibt weiterhin hinter den Erwartungen zurück. Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, dass nicht verbrauchte Mittel für den Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen und die damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen zu Zwecken des sozialen Wohnungswesens eingesetzt werden. Des Weiteren soll die Arbeit der ZSW durch zusätzliche personelle Ressourcen gestärkt werden.

Im Zuge der Umsetzung des neusten Ratsbeschlusses wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der AG 2 des Bündnisses für Wohnen ebenfalls einen Vorschlag zur zukünftigen ggf. attraktiveren Ausgestaltung des Ankafs von 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten erstellen.