

*Betreff:***Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022***Organisationseinheit:*

Dezernat V

50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

*Datum:*

06.09.2022

*Adressat der Mitteilung:*

Ausschuss für Vielfalt und Integration (zur Kenntnis)

Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)

**Sachverhalt:**

Als Anlage wird die Mitteilung 22-19300 Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) insbesondere mit Blick auf das Auszugsmanagement für die Geflüchteten-Unterkünfte zur Kenntnis gegeben.

Dr. Arbogast

**Anlage/n:**

Mitteilung 22-19300 Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022

*Betreff:*

**Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022**

*Organisationseinheit:*

Dezernat V  
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

*Datum:*

24.08.2022

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

01.09.2022

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

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

Dr. Arbogast

**Anlage/n:**

Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW)



**Braunschweig  
Löwenstadt**

**Ihre Wohnung  
... ein Neuanfang**

Werden Sie Vermieter:in

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 hier auch.

**Zentrale  
Stelle für  
Wohnraumhilfe**

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

**Zeitraum 01.05.2021 bis 30.04.2022**

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 01.05.2021 bis 30.04.2022.

## Inhalt

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

## 1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen

Das Motiv der ZSW wurde 2021 auf das neue Corporate Design der Stadt Braunschweig angepasst und wird seitdem mit dem Genderdoppelpunkt verwendet:

*„Ihre Wohnung - ... ein Neuanfang. Werden Sie Vermieter:in“ verwendet.*

Trotz der weiterhin bestehenden pandemischen Lage wurden folgende schwerpunktmäßig an Vermieter:innen gerichtete Marketingmaßnahmen durchgeführt:

- Plakatwerbung auf City-Light-Postern innerhalb des Stadtgebietes im Zeitraum Dezember 2021 – Januar 2022
- Herstellung von ZSW-Kugelschreibern. Die Kugelschreiber dienen als Werbegeschenk und wurden u. a. an Bestandsvermieter:innen, Hausverwaltungen und Kooperationspartner:innen als Neujahresgruß überreicht.

Die seit 2020 geplanten Informationsabende für Vermieter:innen konnten aufgrund der Pandemie und den damit verbundenen Beschränkungen nicht wie geplant durchgeführt werden. Eine konkrete Umsetzung der Informationsabende ist nach Entspannung der pandemischen Lage für 2023 geplant.

Weiterhin sind erneut Plakatwerbung und initiierte Berichterstattungen in den Printmedien geplant. Als neues Werbegeschenk ist ein ZSW-Adventskalender beabsichtigt.

## 2. Statistik

Über den gesamten **Zeitraum vom 01.05.2021 bis 30.04.2022** waren 959 Haushalte mit insgesamt 1.738 Personen aus den verschiedensten Gründen als wohnungssuchend registriert. Die Fluktuation im selben Zeitraum betraf 357 Haushalte/641 Personen. Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist weiterhin ansteigend. Jedoch ist der Anstieg bei den Wohnungssuchenden mit unzureichendem Wohnraum nicht mehr ganz so hoch, wie im Vorjahr, während sich die Zahlen bei den Wohnungssuchenden ohne eigenen Wohnraum deutlich erhöht haben. Es könnte sich um eine Auswirkung der Corona Pandemie handeln, dass Wohnungssuchende, die bisher bei Freunden oder auf der Straße gelebt haben, vermehrt Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen, um eigenen Wohnraum zu erhalten.

Die Abgänge sind im Vergleich zum Vorjahr weiterhin gestiegen. Auffällig ist, dass der Anteil der Selbstversorger sowie der Abgänge wegen fehlender Mitwirkung stark gestiegen sind. Wohnungsbesichtigungen waren unter Einhaltung von Corona Schutzmaßnahmen wieder möglich, ob dies der Grund ist, dass die Zahl der Abgänge im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau bestimmen.

Im Nachfolgenden ein Überblick der Zusammensetzung:  
(Die Zahlen des Vorjahresberichtes werden in Klammern abgebildet)

**Wohnungssuchende (WS)**

	Haushalte		Personen	
<b>Bestand am <u>Stichtag 30.04.2021</u></b>	<b>500</b>	<b>(367)</b>	<b>883</b>	<b>(653)</b>
WS ZSW Allgemeine	340	(203)	666	(419)
WS aus städt. Unterkünften	120	(144)	123	(181)
WS Geflüchtete	40	(20)	94	(53)

**Statistik-Daten 01.05.2021 – 30.04.2022 -gesamt-****Zugänge WS ZSW Allgemeine:**

Personenkreise:	Haushalte		Personen	
ohne eigenen Wohnraum (z. B. bei Freunden, auf der Straße)	137	(98)	216	(127)
Frauenhaus	27	(23)	59	(46)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	274	(239)	557	(511)
ohne eigenen Wohnraum aus städt. Unterkünften*	21	(27)	23	(39)
<b>Zugänge insgesamt</b>	<b>459</b>	<b>(387)</b>	<b>855</b>	<b>(723)</b>

**Abgänge WS ZSW Allgemeine:**

Gründe:	Haushalte		Personen	
durch ZSW in Wohnraum vermittelt	90	(77)	170	(150)
Selbstversorger/innen**	173	(116)	327	(238)
fehlende Mitwirkung (keine Rückmeldung trotz mehrfacher Kontaktversuche)	73	(40)	119	(64)
Sonstige Abgänge***	21	(17)	25	(25)
<b>Abgänge insgesamt</b>	<b>357</b>	<b>(250)</b>	<b>641</b>	<b>(477)</b>

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

\*\*Mit Beratung der ZSW

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

**Bestand am Stichtag 30.04.2022**

	Haushalte		Personen	
	<b>644</b>	<b>(500)</b>	<b>1180</b>	<b>(883)</b>
WS ZSW Allgemeine	442	(340)	880	(666)
WS aus städt. Unterkünften*	127	(120)	157	(123)
WS Geflüchtete	75	(40)	143	(94)

**Personenkreise:**

Ohne eigenen Wohnraum (z. B. bei Freunden, auf der Straße)	105	(73)	151	(96)
Frauenhaus	11	(10)	19	(22)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	308	(226)	650	(507)
Ohne eigenen Wohnraum (aus städt. Unterkünften**, Wohnstandorten)	220	(191)	360	(258)
Summe	644	(500)	1180	(883)

Nachfolgend eine partielle Aufschlüsselung der Personenkreise. Doppelungen sind möglich.

<b>Personenkreise:</b>	Haushalte	Erwachsen	Kinder
<b>WS ZSW Allgemeine</b>			
Familien mit Kindern	106	154	259
Davon:			
<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	48	82	183
Alleinerziehende mit Kindern	55	55	107
Senioren $\geq 60$ Jahre	42	48	-
Rollstuhlfahrer	4	4	-
Einzelpersonen:	224	224	-

\*davon in der Unterkunft Sophienstr. 20 Einzelpersonen

\*\*Doppelungen sind nicht ausgeschlossen

Davon:

<i>Männlich</i>	141	141	-
<i>Weiblich</i>	83	83	-

<b>Personenkreise:</b>	Haushalte	Erwachsen	Kinder
------------------------	-----------	-----------	--------

**WS aus städt. Unterkünften**

Familien mit Kindern	6	13	11
----------------------	---	----	----

Davon:

<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	1	2	3
---	---	---	---

Alleinerziehende mit Kindern	4	4	6
------------------------------	---	---	---

Senioren $\geq 65$ Jahre	22	22*	-
--------------------------	----	-----	---

Rollstuhlfahrer	1	1	-
-----------------	---	---	---

Einzelpersonen:	131	131	-
-----------------	-----	-----	---

Davon:

<i>Männlich</i>	104	104	-
-----------------	-----	-----	---

<i>Weiblich</i>	27	27	-
-----------------	----	----	---

<b>Personenkreise</b>	Haushalte	Erwachsen	Kinder
-----------------------	-----------	-----------	--------

**WS Geflüchtete**

Familien mit Kindern	15	25	40
----------------------	----	----	----

Davon:

<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	10	19	35
---	----	----	----

Alleinerziehende mit Kindern	4	4	6
------------------------------	---	---	---

Senioren $\geq 60$ Jahre	-	-	-
--------------------------	---	---	---

Rollstuhlfahrer	1	2	-
-----------------	---	---	---

Einzelpersonen	42	42	-
----------------	----	----	---

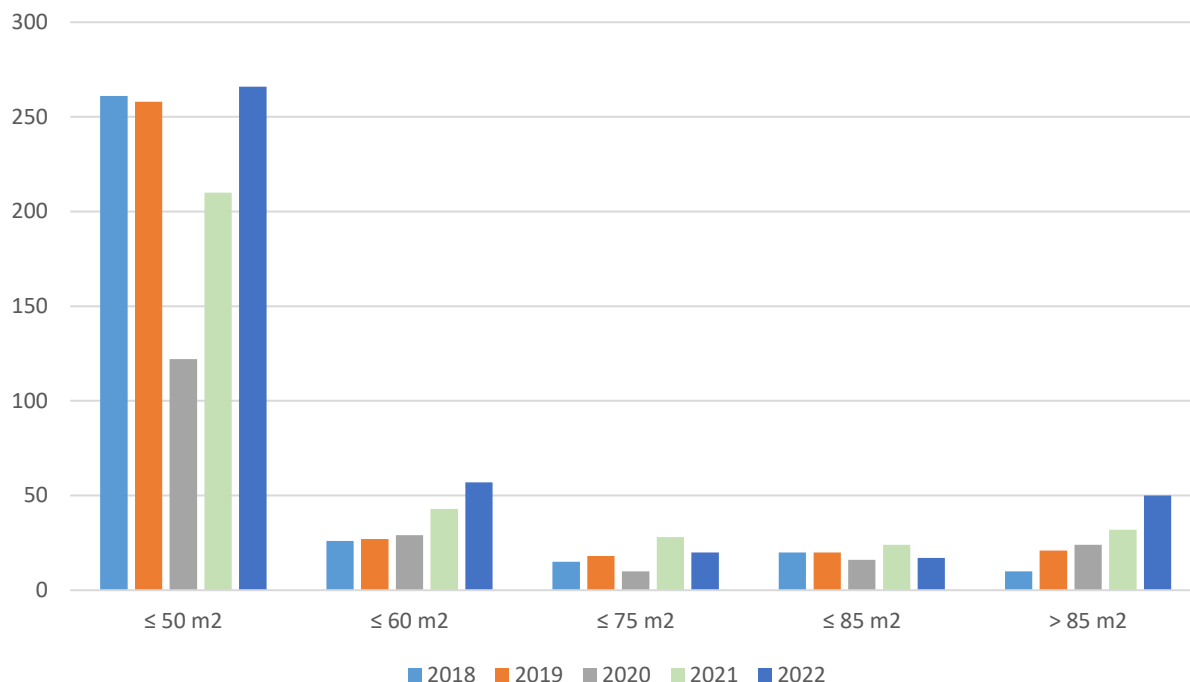
\*davon in der Unterkunft Sophienstr. 10 Einzelpersonen



Davon:

<i>Männlich</i>	30	30	-
<i>Weiblich</i>	12	12	-

### Bedarfe der Haushalte aller drei Personenkreise zum Stichtag 30.04.2022



### 3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt

Im **Zeitraum 01.05.2021 bis 30.04.2022** kamen aufgrund von Recherchen in den einschlägigen regionalen Medien oder auf Initiative interessierter Vermieter:innen 106 Privatvermieterkontakte zustande.

Im genannten Zeitraum ergaben sich daraus 17 Wohnungsbesichtigungen und 14 Ankäufe von Besetzungsrechten für jeweils 10 Jahre, sogenannte Probewohnmaßnahmen. Damit verfügt die ZSW zum Stichtag 30.04.2022 über insgesamt 83 Besetzungsrechte (-2 Rückabwicklungen) für jeweils 10 Jahre. Daraus haben sich 113 Probewohnmaßnahmen ergeben.

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

## Verteilung der 10-jährigen Besetzungsrechte nach Wohnungsgröße:

Während des Berichtszeitraumes wurden 23 neue Probewohnmaßnahmen begonnen; 18 mündeten in einen Mietvertrag.

	≤ 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>	Gesamt
Anzahl der Wohnungen	14	8	-	1	-	23
Haushalte / Personenzahl	14 / 14	8 / 12	-	1 / 3	-	23 / 29
Verlängerung der Probewohnmaßnahme	-	3	-	1	-	4
Abbruch der Probewohnmaßnahme*	5	4	-	1	-	10
Abschluss der Probewohnmaßnahme mit Mietvertrag	10	5	1	-	2	18

\*Beendigung auf eigenen Wunsch (z.B. Haushaltsvergrößerung/-kleinerung, Umzug), kein Mietvertragsabschluss nach Probewohnmaßnahme

### 3.1 Sozialarbeiterische Betreuung

Die sozialarbeiterische Betreuung wird zzt. (August 22) mit 1,0 unbefristeten Vollzeitstelle und einer 0,5 befristeten Stelle gewährleistet. Zum Stellenplan 2022 ist die Verstärkung der ZSW um 0,5 Stellen Sozialarbeit vorgesehen. Diese soll überwiegend zur Unterstützung der Sozialarbeit im Rahmen der Probewohnmaßnahmen verwendet werden, so dass in diesem Jahr, nach Freigabe des Stellenplans, 2,0 Stellen Sozialarbeit mit der Betreuung der Probewohnmaßnahmen und der 2-jährigen Frist nach Vertragsabschluss betraut sind.

Die Corona-Pandemie erfordert weiterhin eine flexible Arbeits- und Alltagsgestaltung. So mussten Arbeitsabläufe an die unterschiedlich gehandhabten Auflagen und Hygienekonzepte einzelner Kooperationspartner und Behörden angepasst werden. Persönliche Vorsprachen oder Termine waren und sind nicht überall möglich.

Einer Mehrzahl der Haushalte im Probewohnen ist es in der Vergangenheit nicht gelungen, ein Mietverhältnis auf dem freien Wohnungsmarkt zu begründen oder dauerhaft zu erhalten. Haushalte, die ins Probewohnen einmündeten, lebten zuvor häufig am Rande der Gesellschaft.

Das Leben in unzumutbaren Wohnverhältnissen oder ohne eigenen Wohnraum verstärken Armut und soziale Isolation.

Auch sind viele Kund:innen frustriert und haben aufgrund von negativen Erlebnissen das Vertrauen in das Netz der sozialen Absicherung verloren. Die Problemlagen und damit verbundenen Verhaltensmuster liegen weit in der Vergangenheit begründet und haben sich manifestiert. Um eine erneute und dauerhafte Teilhabe in der Gesellschaft zu ermöglichen, zu der als wichtiger Faktor ein abgesichertes Mietverhältnis zählt, ist das Erarbeiten und Konzipieren einer individuellen und passgenauen Hilfe notwendig. Diesbezüglich werden im Vorfeld die ursächlichen Problemfelder besprochen und im laufenden Prozess modifiziert oder angepasst. Die Problemfelder reichen u.a. von einer Suchtproblematik über Arbeitslosigkeit, Verschuldung oder psychische Erkrankungen bis hin zu Behördenängsten, die sukzessive

abgebaut werden sollen. Die begleitende Sozialarbeit wirkt hierbei stabilisierend und motivierend. Die Kolleginnen greifen auf ein breit gefächertes Netz an Kooperationspartnern zurück.

Mit Unterstützung der begleitenden Sozialarbeit gelingt es einem Großteil der Haushalte, das wirtschaftliche Haushalten mit Finanzmitteln zu erlernen. Zudem gelingt es regelmäßig, Haushalte in eine Arbeits- oder Ausbildungsstelle zu vermitteln bzw. einen drohenden Arbeitsplatzverlust zu verhindern. Es werden Kontakte zu Beratungsstellen hergestellt; Termine werden begleitet. Kund:innen aus gewaltgeprägten Beziehungen und Lebensverhältnissen ermöglicht die ZSW einen Neuanfang im Probewohnen.

Eine engmaschige Begleitung und vertrauensvolle Beratungsbeziehung bilden den Grundstein der sozialarbeiterischen Betreuung im Rahmen des Probewohnens.

Es zeigt sich weiterhin, dass nach Abschluss eines Mietvertrages nach der meist einjährigen Probewohnphase die sozialarbeiterische Unterstützung nicht abrupt enden kann. Während der Probewohnphase konnten nicht genutzte Ressourcen reaktiviert und ausgebaut werden. Die meisten Kund:innen benötigen weiterhin eine Unterstützung in abgeschwächter Form, zumindest in den ersten Monaten nach Mietvertragsabschluss. Gerade bei dem Umgang mit Ämtern und Behörden herrschen Unsicherheiten und Schwellenängste.

#### **4. Auszugsmanagement für die Geflüchteten-Unterkünfte**

Die ZSW kann ausschließlich geflüchtete Personen bei der Wohnungssuche unterstützen, deren Asylersuchen positiv entschieden wurde (Flüchtlingseigenschaft zuerkannt, Subsidiärer Schutz, Abschiebeverbot). Bei Personen mit einer Duldung, die über eine positive Bleibeperspektive verfügen, ist ebenfalls davon auszugehen, dass ein Aufenthalt über ein Jahr zu erwarten ist. Beide Personenkreise haben mit sozialarbeiterischer Unterstützung eine realistische Chance, mit eigenem Wohnraum versorgt zu werden.

Für Menschen, denen ein Aufenthalt von wenigen Monaten bewilligt wurde, ist dies wesentlich schwieriger. Vermieter:innen sind an einer längerfristigen Vermietung ihrer Immobilien interessiert.

Je nach Dauer des Asylverfahrens benötigen die Geflüchteten auch nach dem Statuswechsel aufgrund von Sprach- und Orientierungsproblemen intensive Unterstützung insbesondere bei der Wohnungssuche. Hier unterscheiden sie sich in ihren speziellen Problemlagen von dem Teil der Wohnungssuchenden, die ebenfalls in Braunschweig Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben. Aus der Erfahrung kann auch festgestellt werden, dass sie stärker von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind, als herkunftsdeutsche einkommensschwache Haushalte. Weiterhin haben potentielle Vermieter:innen zum Teil Ängste und möchten ungern an diesen Personenkreis vermieten. Wenn hier eine gute Betreuung seitens der Stadt nach außen gespiegelt wird, könnten sich diese Ängste verringern.

Für ein gezieltes Auszugsmanagement aus den Wohnstandorten (WSO) für Geflüchtete ist zur Vermeidung der Einrichtung weiterer WSO eine fachgerechte Unterstützung wichtig. Bewohner:innen müssen nach Abschluss ihres Verfahrens dabei unterstützt werden, eigenen Wohnraum zu finden, damit sie die Standorte schnellmöglich verlassen können.

Derzeit betreibt die Stadt Braunschweig zehn Wohnstandorte für Geflüchtete in Bienrode, Gartenstadt, Gliesmarode, Hondelage, Lamme, Lehdorf, Melverode, Nordstadt, Pippelweg und Ölper. Das ehemalige Bürogebäude in Lehdorf dient neben der Unterbringung von Geflüchteten auch als städtische Aufnahmeeinrichtung.

In den WSO sind 271 geflüchtete Personen untergebracht, deren Asylverfahren abgeschlossen ist und die somit nach den gesetzlichen Regelungen nicht mehr unterbringungspflichtig sind. Diese Zahl ist dynamisch und variiert je nach Entscheidung über den Aufenthaltsstatus. Um einen steten „Abfluss“ dieser Menschen zu ermöglichen, ist eine Unterstützung bei der Suche nach passendem Wohnraum unerlässlich.“

Erklärtes Ziel ist es, Personen, bei denen keine Unterbringungsverpflichtung mehr besteht und deren Verfahren positiv beschieden wurde, schnellstmöglich in eigenen Wohnraum zu bringen. Gelingt dies nicht, besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Wohnstandorte auf Dauer nicht ausreichen, um der Unterbringungsverpflichtung der Stadt nachzukommen.

Mit dem im Stellenplan 2021 neu geschaffenen Vollzeitdienstposten „Auszugsmanagement“ wird es erstmals möglich sein, neue Wege zu finden, um neben Personen mit langer Aufenthaltsdauer, auch diesen Personenkreis mit Wohnraum zu versorgen. Die Stelle ist zunächst auf drei Jahre befristet. Im Anschluss der Befristung findet eine Evaluation statt, um zu überprüfen, ob die prognostizierten Erfolge eingetreten sind.

Die Stelle ist derzeit leider unbesetzt. Das laufende Stellenbesetzungsverfahren wird voraussichtlich im Herbst 2022 abgeschlossen sein.

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

Bisher konnten 411 Belegungs- und Mietpreisbindungen verlängert werden. Trotz intensiver Werbung konnten im Berichtszeitraum keine weiteren Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft werden.

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

## **6. Fazit**

Festzustellen ist, dass die Arbeit der ZSW weiterhin gut angenommen wird und erfolgreich ist. Die Einflüsse der Corona-Pandemie halten an.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat sich die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte um fast 30 % erhöht. Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Zunahme von Geflüchteten verschärft die Situation in der Wohnungsvermittlung weiter.

Trotz der damit verbundenen Beschränkungen werden der ZSW Probewohnungen angeboten und konstant Besetzungsrechte akquiriert.

Dies ist unter anderem eine Auswirkung positiver „Mund zu Mund Propaganda“ unter den Vermieter:innen, in der die Stadt Braunschweig als verlässliche Partnerin beschrieben wird. Einige Vermieter:innen haben der ZSW erneut weitere Wohnungen aus ihrem Bestand für das Modell „Probewohnen“ zur Verfügung gestellt.