

*Betreff:***Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum
vom 01.05.2022 bis 30.04.2024***Organisationseinheit:*

Dezernat V

50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

08.05.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.05.2024

Status

Ö

Sachverhalt:

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

Dr. Rentzsch

Anlage/n:

Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum vom 01.05.2022 bis 30.04.2024



Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (kurz ZSW)

Zeitraum 01.05.2022 bis 30.04.2024

Die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (kurz ZSW) bietet seit März 2017 ihre Fördermodelle sehr erfolgreich an. Im Mai 2018 wurde erstmalig ein Bericht über die Arbeit der ZSW erstellt. Seitdem erfolgt eine turnusmäßige Berichterstattung.

Der nachfolgende Bericht umfasst den Zeitraum 01.05.2022 bis 30.04.2024.

Die ZSW dient weiterhin als Kompetenzzentrum für die Akquisition von Belegungsbindungen inkl. Besetzungsrechten. Sie verschafft Personen in sozialen und finanziellen Problemlagen einen gesicherten Zugang zu adäquatem Wohnraum, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Inhalt

1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen	3
2. Statistik.....	3
3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt	7
4. Sozialarbeit	8
5. Auszugsmanagement für die Wohnstandorte für Geflüchtete (WSO).....	8
5.1 Umsetzung des Auszugsmanagements	9
6. Belegungs- und Mietpreisbindung und Modernisierungsmaßnahmen	10
7. Fazit	11

1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen

Im Berichtszeitraum erfolgten weiterhin schwerpunktmäßig an Vermieter:innen gerichtete Marketingmaßnahmen in Form von Plakatwerbung auf City-Light-Postern und Litfaßsäulen innerhalb des Stadtgebietes.

Darüber hinaus ist es der ZSW wichtig, ihren Vertragspartnern, durch kleine Aufmerksamkeiten für das bestehende, gegenseitige Vertrauensverhältnis zu danken. In 2023 erfolgte das mit einem "süßen" Weihnachts- und Neujahrsgruß.

2. Statistik

Über den gesamten **Zeitraum vom 01.05.2022 bis 30.04.2024** waren 1699 Haushalte mit insgesamt 3139 Personen aus den verschiedensten Gründen als wohnungssuchend erfasst. Die Fluktuation im selben Zeitraum betraf 838 Haushalte / 1625 Personen. Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist seit 2022 stetig ansteigend.

Die Abgänge der bei der ZSW gelisteten Wohnungssuchenden sind im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin rückläufig. Speziell im Bereich der größeren Wohnungen ist ein erhöhter Bedarf feststellbar. Daher dauert es zunehmend länger, eine passende Wohnung zu finden.

Im Nachfolgenden ein zusammenfassender Überblick:

(Die Zahlen des Vorjahres werden in Klammern abgebildet. Zu beachten ist, dass der Bericht diesmal für 2 Jahre erstellt wurde.)

Wohnungssuchende (WS)	Haushalte	Personen	
Bestand am <u>Stichtag 30.04.2022</u>	644	(500)	1180
WS ZSW Allgemeine	442	(340)	880
WS aus städt. Unterkünften für Wohnungslose	127	(120)	157
WS WSO Geflüchtete	75	(40)	143
			(94)

Statistik-Daten des Berichts 2022 – 30.04.2024 -gesamt-

Zugänge WS ZSW Allgemeine:

<u>Personenkreise:</u>	<u>Haushalte</u>		<u>Personen</u>	
ohne eigenen Wohnraum (z. B. bei Freunden, auf der Straße)	288	(137)	428	(216)
Frauenhaus	44	(27)	106	(59)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	646	(274)	1315	(557)
ohne eigenen Wohnraum aus städt. Unterkünften*	77	(21)	110	(23)
Zugänge insgesamt	1055	(459)	1959	(855)

Abgänge WS ZSW Allgemeine:

<u>Gründe:</u>	<u>Haushalte</u>		<u>Personen</u>	
durch ZSW in Wohnraum vermittelt	214	(90)	428	(170)
Selbstversorger/innen**	452	(173)	892	(327)
fehlende Mitwirkung (keine Rückmeldung trotz mehrfacher Kontaktversuche)	126	(73)	230	(119)
Sonstige Abgänge***	46	(21)	75	(25)
Abgänge insgesamt	838	(357)	1625	(641)

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

**Mit Beratung der ZSW

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

Bestand am <u>Stichtag 30.04.2024</u>	<u>Haushalte</u>		<u>Personen</u>	
Insgesamt:	922	(644)	1639	(1180)
WS ZSW Allgemeine	655	(442)	1207	(880)
WS aus städt. Unterkünften*	129	(127)	158	(157)
WS Geflüchtete	138	(75)	274	(143)

Davon Personenkreise:

Ohne eigenen Wohnraum (z. B. bei Freunden, auf der Straße)	156	(105)	180	(151)
Frauenhaus	8	(11)	17	(19)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	442	(308)	943	(650)
Ohne eigenen Wohnraum (aus städt. Unterkünften**, Wohnstandorten)	316	(220)	499	(360)
Summe	922	(644)	1639	(1180)

Nachfolgend eine partielle Aufschlüsselung der Personenkreise. Doppelungen sind möglich.

Personenkreise:	Haushalte	Erwachsenen	Kinder
------------------------	------------------	--------------------	---------------

WS ZSW Allgemeine

Familien mit Kindern	134	195	331
Davon:			
<i>Familien mit ≥ 3 Kindern</i>	55	89	214
Alleinerziehende mit Kindern	53	53	101
Senioren ≥ 60 Jahre	51	55	-
Rollstuhlfahrer	15	12	3
Einzelpersonen:	363	363	-

*davon in der Unterkunft Sophienstr. 20 Einzelpersonen

Davon:

<i>Männlich</i>	243	243	-
<i>Weiblich</i>	120	120	-

Personenkreise:

- WS aus städt. Unterkünften

	Haushalte	Erwachsenen	Kinder
Familien mit Kindern	10	19	24
Davon:			
<i>Familien mit ≥ 3 Kindern</i>	4	8	14
Alleinerziehende mit Kindern	3	4*	7
Senioren ≥ 65 Jahre	27	27**	-
Rollstuhlfahrer	1	1	-
Einzelpersonen:	159	159	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	116	116	-
<i>Weiblich</i>	43	43	-

*davon ein volljähriges Kind

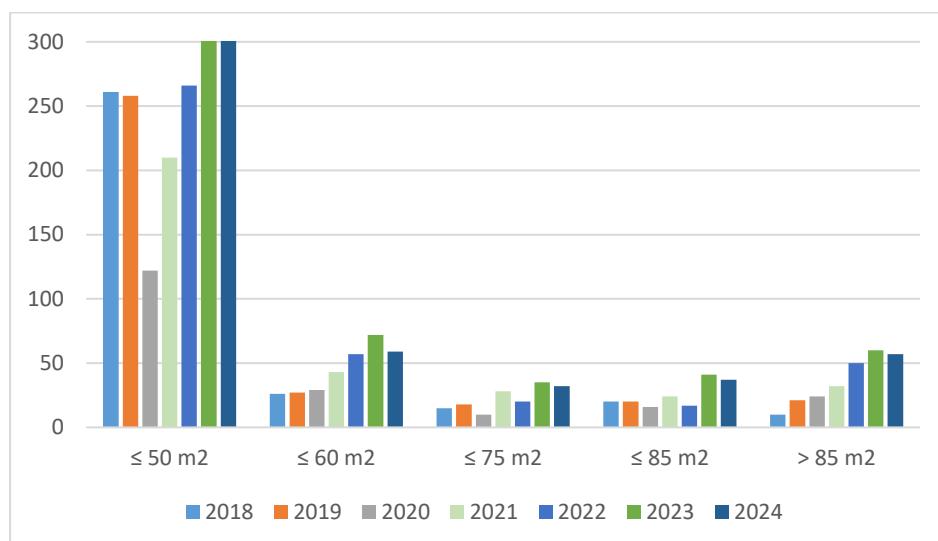
**davon in der Unterkunft Sophienstr. 9 Einzelpersonen

Personenkreise:

-WS Geflüchtete

	Haushalte	Erwachsenen	Kinder
Familien mit Kindern	39	68	99
Davon:			
<i>Familien mit ≥ 3 Kindern</i>	18	36	67
Alleinerziehende mit Kindern	6	6	10
Senioren ≥ 60 Jahre	-	-	-
Rollstuhlfahrer	4	2	2
Einzelpersonen	94	94	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	76	76	-
<i>Weiblich</i>	18	18	-

Bedarfe der Haushalte nach Wohnungsgröße zum Stichtag 30.04.



3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt

Im **Zeitraum 01.05.2022 bis 30.04.2024** kamen aufgrund von Recherchen in den einschlägigen regionalen Medien oder auf Eigeninitiative interessierter Vermieter:innen **161** Privatvermieterkontakte zustande.

Im genannten Zeitraum ergaben sich daraus 40 Wohnungsbesichtigungen und 15 Ankäufe von Besetzungsrechten für jeweils 10 Jahre, sogenannte Probewohnmaßnahmen. Damit verfügt die ZSW **zum Stichtag 30.04.2024** über insgesamt **98** Besetzungsrechte. Daraus haben sich **145** Probewohnmaßnahmen ergeben.

Verteilung der 10-jährigen Besetzungsrechte nach Wohnungsgröße:

Während des Berichtszeitraumes wurden **38** neue Probewohnmaßnahmen begonnen

	≤ 50 m ²	≤ 60 m ²	≤ 75 m ²	≤ 85 m ²	> 85 m ²	Gesamt
Anzahl der Wohnungen	24	9	4	-	1	38
Haushalte / Personenzahl	24 / 24	9 / 18	4 / 10	-	1 / 5	38 / 57
Verlängerung der Probewohnmaßnahme	4	2	1	1	-	8
Abbruch der Probewohnmaßnahme*	6	2	-	-	-	8
Abschluss der Probewohnmaßnahme mit Mietvertrag	16	7	4	1	-	28

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

Eine Nachfrage nach 3 -und 5- jährigen Besetzungsrechten ist in dem Berichtszeitraum weiterhin nicht erfolgt.

4. Sozialarbeit

Viele Kund:innen haben aufgrund von negativen Erlebnissen das Vertrauen in das Netz der sozialen Absicherung verloren. Die für die Problemlagen ursächlichen 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 psychischen Erkrankungen bis hin zu Behördenängsten, die sukzessive abgebaut werden sollen. Die begleitende Sozialarbeit fungiert 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, um beispielsweise pünktliche Mietzahlungen oder Abschläge an den Energieversorger zu gewährleisten. 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 sozialen Betreuung in diesem Projekt.

Nach Abschluss eines Mietvertrages, nach der meist einjährigen Probewohnphase, ist die soziale Unterstützung weiterhin begleitend wichtig. Während der Probewohnphase konnten nicht genutzte Ressourcen reaktiviert und ausgebaut werden. Die meisten Kund:innen benötigen dennoch weiterhin Unterstützung in abgemilderter Form, wenigstens in den ersten Monaten nach Mietvertragsabschluss. Gerade beim Umgang mit beispielsweise Vermieter:innen, Versorgungsunternehmen oder dem Stellen von Anträgen herrschen Unsicherheiten und Schwellenängste.

5. Auszugsmanagement für die Wohnstandorte für Geflüchtete (WSO)

Das Modell Probewohnen der ZSW kann ausschließlich bei geflüchteten Personen, denen eine Aufenthaltserlaubnis für mindestens ein Jahr erteilt wurde, angewendet werden.

Geflüchtete Menschen haben oftmals nur mit Unterstützung von Sozialarbeit eine realistische Chance, mit eigenem Wohnraum versorgt zu werden.

Je nach Dauer des Asylverfahrens benötigen die Geflüchteten auch nach einem Statuswechsel aufgrund von Sprach- und Orientierungsproblemen intensive soziale Unterstützung, um eigenen Wohnraum zu finden

Aufgrund ihrer speziellen Problemlagen ist es für diese Menschen schwieriger, sich auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. Aus Erfahrung kann festgestellt werden, dass sie auf eine andere Art von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind, als z.B. einkommensschwache herkunftsdeutsche Haushalte. Potentielle Vermieter:innen haben zum Teil unbegründete Vorurteile und dadurch Ängste und möchten ungern an diesen Personenkreis vermieten. Durch eine verlässliche Betreuung seitens der Stadt konnten sich diese Ängste verringern.

Ein gezieltes Auszugsmanagement aus den Wohnstandorten für Geflüchtete (WSO) dient der Vermeidung der Inbetriebnahme weiterer Standorte. Die WSO sind für die Unterbringung von Menschen im laufenden Asylverfahren vorgesehen. Nach Ende des Verfahrens besteht, unabhängig vom dann vorliegenden Status, die Pflicht zum Auszug. Bewohner:innen müssen daher nach Abschluss ihres Verfahrens dabei unterstützt werden, eigenen Wohnraum zu finden, damit sie die Standorte schnellstmöglich verlassen können.

Derzeit betreibt die Stadt Braunschweig elf Wohnstandorte für unterbringungspflichtige Geflüchtete in Bienrode, Gartenstadt, Griesmarode, Hondelage, Lamme, Lehndorf, Melverode, Nordstadt, Pippelweg, Ölper und Otto-von-Guericke Str. Ein zwölfter WSO ist in Planung.

In den WSO sind 221 (Stand 30.04.24) geflüchtete Personen untergebracht, deren Asylverfahren abgeschlossen ist und die somit nicht mehr unterbringungspflichtig sind. Diese Zahl ist dynamisch und variiert je nach Entscheidung über den Aufenthaltsstatus.

Erklärtes Ziel ist es, Personen, bei denen keine Unterbringungsverpflichtung mehr besteht, so schnell und so gut es geht mit eigenem Wohnraum zu versorgen.

Mit dem im Stellenplan 2021 neu geschaffenen Vollzeitdienstposten Sozialarbeit „Auszugsmanagement“ ist es möglich geworden, Personen nach Abschluss des Asylverfahrens intensiver auf der Suche nach eigenem Wohnraum zu unterstützen. Zum 01.01.2023 konnte diese Stelle erfolgreich besetzt werden. Die Stelle war zunächst bis zum 31.12.2024 befristet. Zu Beginn dieses Jahres fand eine Evaluation statt, um zu überprüfen, ob die prognostizierten Erfolge eingetreten sind. Seit Besetzung der Stelle wurden mit Stand 30.04.2024 138 Personen mit eigenem passgenauen Wohnraum versorgt. Dieses Ergebnis spricht für sich und hat eine Entfristung der bisherigen Vollzeitstelle sowie eine Aufstockung um eine weitere unbefristete 0,5 Stelle zur Folge.

5.1 Umsetzung des Auszugsmanagements

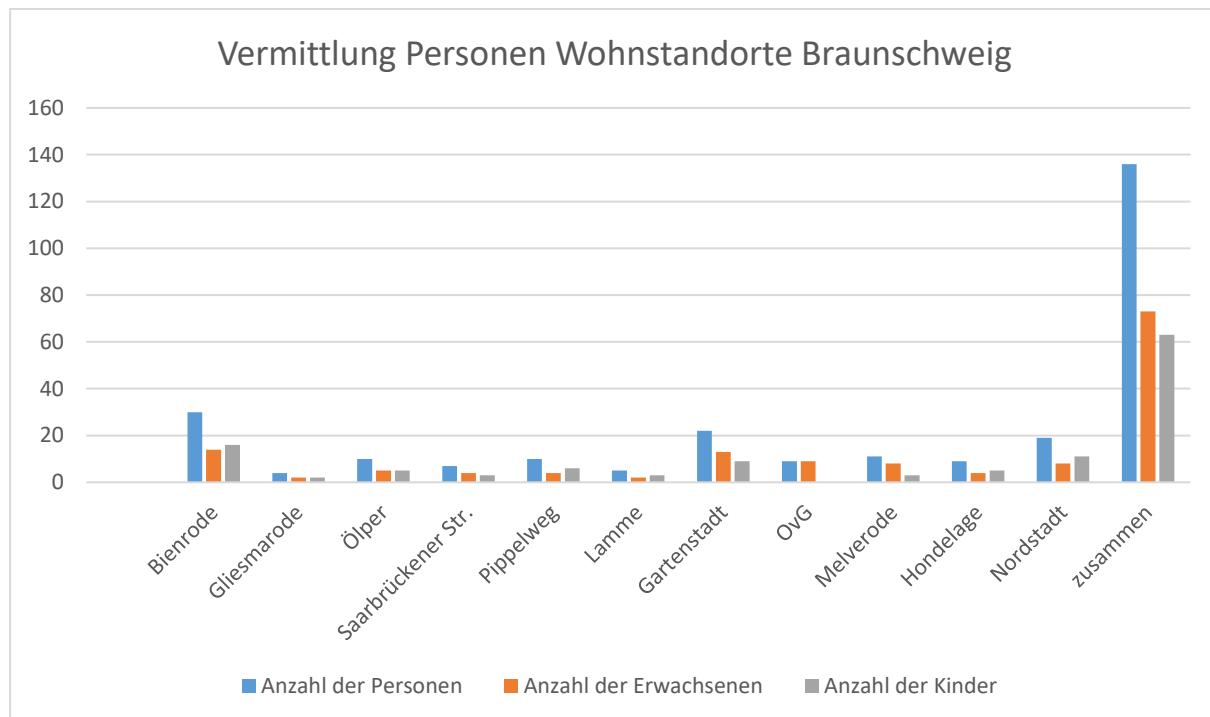
An den Wohnstandorten arbeiten Sozialarbeiter:innen, um die Menschen in sämtlichen Lebenslagen zu unterstützen. Erhalten die geflüchteten Menschen einen Aufenthaltstitel und sind in der sozialen Gesellschaft angebunden (Sprache, Kita, Integrationskurs, Ausbildung, Schule, Ehrenamtliches Netzwerk etc.), erfolgt ein erstmaliger Austausch mit den betroffenen Haushalten und dem Auszugsmanagement über einen möglichen Auszug in eine eigene Wohnung. Im persönlichen Gespräch, meist am WSO, werden die Personen zu ihren Vorstellungen befragt. Mit dem ersten Kontakt erfolgt ein erster Eindruck. Dieser ist wichtig für die weitere Zusammenarbeit, um erfolgreich Wohnraum zu vermitteln.

Liegt ein passendes Angebot vor, werden die Sozialarbeiter:innen über die Wohnungsbesichtigungen sowie die weiteren Maßnahmen bei Wohnraumanmietung informiert. Eine gute Zusammenarbeit zwischen dem Auszugsmanagement und der Sozialarbeit an den WSO ist zielführend, da die Sozialarbeiter:innen vor Ort jederzeit persönlich den Kontakt mit den entsprechenden Personen aufnehmen können, um schnellstmöglich die administrative Hintergrundarbeit voran zu bringen (Jobcenter, Anträge, Unterschriften etc.).

Das Auszugsmanagement erarbeitet derzeit eine Kooperation mit den Baugenossenschaften (hier fanden erste Gespräche mit dem Sozialmanagement der Wiederaufbau statt), um schon vor einer Wohnraumvermittlung sowie bei Einzug in den Wohnraum Aufklärungsarbeit und Vernetzungsarbeit/ Angebote für die bessere Integration zu ermöglichen. Andere Unternehmen sollen möglichst in diesen Prozess einzbezogen werden, um den Erhalt des Wohnraums zu gewährleisten.

Im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.04.2024 hat sich das Auszugsmanagement sehr bewährt. Durch die Unterstützung bei der Wohnraumsuche konnten insgesamt **51** Wohnungen für **138** Personen vermittelt werden. Dies entspricht ungefähr der Größe von 1,5 WSO. Große Familien (mit 3 oder mehr Kindern) haben besondere Schwierigkeiten, passenden Wohnraum zu finden. Auch hier konnte das Auszugsmanagement helfen.

Darstellung der aktuellen Zahlen mittels Balkengrafik



6. Belegungs- und Mietpreisbindung und Modernisierungsmaßnahmen

Bisher wurden 411 Belegungs- und Mietpreisbindungen angekauft. Damit konnten die im kommunalen Handlungskonzept prognostizierten Ankäufe von 25 Belegungs- und Mietpreisbindungen im Jahr 2017 sowie je 50 Belegungs- und Mietpreisbindungen in den folgenden Jahren übertroffen werden. Seit 2022 stagniert der Ankauf. Aufgrund der Bedeutung, als eines vom Rat der Stadt beschlossenen Instrumentes zum Erhalt und der Erweiterung sozialen Wohnraums, ist die ZSW weiterhin kontinuierlich mit Wohnungsbaugesellschaften und mit privaten Vermieter:innen im Gespräch, um weitere Bindungen anzukaufen.

7. Fazit

Festzustellen ist, dass die Arbeit der ZSW weiterhin gut angenommen wird. Der Wunsch bezahlbaren Wohnraum zu finden, hat gerade für Menschen mit geringem Einkommen eine sehr hohe Priorität. Gleiches gilt für Menschen mit vielfältigen Problemlagen.

Im Vergleich zum letzten Bericht hat sich die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte in den letzten Jahren um fast 50 % erhöht. Zudem ist die Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine sehr stark angestiegen.

Es werden weiterhin Probewohnungen durch Vermieter:innen angeboten und Besetzungsrechte akquiriert.

Dies ist unter anderem eine Auswirkung positiver „Mund zu Mund Propaganda“ unter den Vermieter:innen. Einige Vermieter:innen haben der ZSW mehrere 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 hat nicht stattgefunden. Das bisherige Konzept sieht allerdings eine großzügige Verwendung der vorhandenen Geldmittel vor, so dass das hierfür angesetzte Budget auch für den Ankauf von 10jährigen Probewohnmaßnahmen verwendet werden kann.