

*Betreff:*  
**Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat V 50 Fachbereich Soziales und Gesundheit	<i>Datum:</i> 22.05.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	29.05.2019	Ö

**Sachverhalt:**

Als Anlage wird der Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe für den Zeitraum 01.05.2018 bis 30.04.2019 zur Kenntnis gegeben.

Dr. Arbogast

**Anlage/n:**

Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe 01.05.2018 – 30.04.2019



**Braunschweig Die Löwenstadt**

**Ihre Wohnung >>** 

**... ein Neuanfang**

**Werden Sie Vermieter.**

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

**Zentrale  
Stelle für  
Wohnraumhilfe**

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

**Zeitraum 01.05.2018 bis 30.04.2019**

Am 03.05.2017 hat die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) ihre Fördermodelle der Braunschweiger Öffentlichkeit vorgestellt. Im Mai 2018 hat die Verwaltung der Stadt Braunschweig erstmalig einen Bericht über die Arbeit der ZSW für den Zeitraum 03.05.2017 bis zum 30.04.2018 vorgelegt.

Der nachfolgende Bericht gibt Auskunft über die Tätigkeiten der ZSW und die Veränderungen im Zeitraum 01.05.2018 bis zum 30.04.2019.

## Inhalt

1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen .....	3
2. Statistik.....	3
3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt .....	6
3.1 Sozialarbeiterische Betreuung .....	7
4. Belegungs- und Mietpreisbindung und Modernisierungsmaßnahmen.....	8
5. Fazit .....	8

## 1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Marketingmaßnahmen durchgeführt wurden. Diese haben sich schwerpunktmäßig an Vermieterinnen und Vermieter gerichtet:

- Plakatwerbung auf City-Light-Postern innerhalb des Stadtgebietes
- Auftritt bei Radio Okerwelle, Sozial Spezial
- Folierung einer Tramino Straßenbahn ab September 2018 für 12 Monate
- Berichterstattung über das Modell Probewohnen durch den NDR (Radio)
- Berichterstattung in der BZ
- Beilage von Flyern im Rahmen des Versandes der Grundsteuerbescheide

In 2019 sind Informationsabende für Vermieterinnen und Vermieter neben Plakatwerbung und initiierten Berichterstattungen in den Printmedien geplant.

## 2. Statistik

Im **Zeitraum vom 01.05.2018 bis 30.04.2019** waren 688 Haushalte mit insgesamt 1.135 Personen aus den verschiedensten Gründen als wohnungssuchend registriert. Die Fluktuation im selben Zeitraum betraf 343 Haushalte/ 574 Personen. Die Zahl der Wohnungssuchenden ist im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen. Durch die Arbeit der ZSW konnte die Zahl von erfolgreichen Vermittlungen im gleichen Maß gesteigert werden. Die Zahl der Haushalte, denen nicht geholfen werden konnte, ist trotz des starken Anstieges der Wohnungssuchenden auf gleichem Niveau geblieben. Im Nachfolgenden ein Überblick der Zusammensetzung:

### Wohnungssuchende (WS) –

#### Statistik-Daten für den Zeitraum 01.05.2018 – 30.04.2019 -gesamt-

Die Zahlen des Vorjahresberichtes werden in Klammern abgebildet.

	Haushalte		Personen	
<b>Bestand am Stichtag 30.04.2018</b>	<b>332</b>	<b>(211)</b>	<b>488</b>	<b>(291)</b>
WS ZSW Allgemein	195	(32)	322	(67)
WS aus städt. Unterkünften	137	(179)	166	(224)

#### Zugänge:

Personenkreise:

ohne eigenen Wohnraum (z.B. bei Freunden, auf der Straße)	84	(104)	105	(129)
Frauenhaus	14	(13)	42	(28)

WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	209	(167)	431	(346)
ohne eigenen Wohnraum aus städt. Unterkünften	49	(65)	69	(91)
<b>Zugänge insgesamt</b>	<b>356</b>	<b>(349)</b>	<b>647</b>	<b>(594)</b>

### Abgänge:

Gründe:	Haushalte		Personen	
durch ZSW in Wohnraum vermittelt	64	(51)	114	(93)
Selbstversorger/innen*	157	(69)	272	(139)
fehlende Mitwirkung (keine Rückmeldung trotz mehrfacher Kontaktversuche)	93	(59)	142	(98)
Sonstige Abgänge**	29	(7)	46	(9)
<b>Abgänge insgesamt</b>	<b>343</b>	<b>(186)</b>	<b>574</b>	<b>(339)</b>

\* Mit Beratung der ZSW

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

<b>Bestand am Stichtag 30.04.2019</b>	<b>344</b>	<b>(332)</b>	<b>561</b>	<b>(488)</b>
WS ZSW Allgemein	208	(195)	395	(322)
WS aus städt. Unterkünften*	136	(137)	166	(166)

\*davon in der Unterkunft Sophienstr. 23 Einzelpersonen

### Personenkreise:

Ohne eigenen Wohnraum (z.B. bei Freunden)	49	(58)	56	(65)
Frauenhaus	4	(8)	15	(17)
WS unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum	132	(98)	285	(202)
Ohne eigenen Wohnraum (aus städt. Unterkünften)	159	(168)	205	(204)
<b>Summe</b>	<b>344</b>	<b>(332)</b>	<b>561</b>	<b>(488)</b>

Nachfolgend eine partielle Aufschlüsselung der Personenkreise. Doppelungen sind teilweise vorhanden.

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

**WS ZSW Allgemein**

Familien mit Kindern	32	64	80
----------------------	----	----	----

Davon:

<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	13	26	54
---	----	----	----

Alleinerziehende mit Kindern	32	32	62
------------------------------	----	----	----

Senioren $\geq 60$ Jahre	25	25	-
--------------------------	----	----	---

Rollstuhlfahrer	4	3	1
-----------------	---	---	---

Einzelpersonen:	135	135	-
-----------------	-----	-----	---

Davon:

<i>Männlich</i>	88	88	-
-----------------	----	----	---

<i>Weiblich</i>	47	47	-
-----------------	----	----	---

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

**WS aus städt. Unterkünften**

Familien mit Kindern	7	14	15
----------------------	---	----	----

Davon:

<i>Familien mit <math>\geq 3</math> Kindern</i>	2	4	6
---	---	---	---

Alleinerziehende mit Kindern	4	4	5
------------------------------	---	---	---

Senioren $\geq 60$ Jahre*	37	38	-
---------------------------	----	----	---

Rollstuhlfahrer	-	-	-
-----------------	---	---	---

Einzelpersonen:	122	136	-
-----------------	-----	-----	---

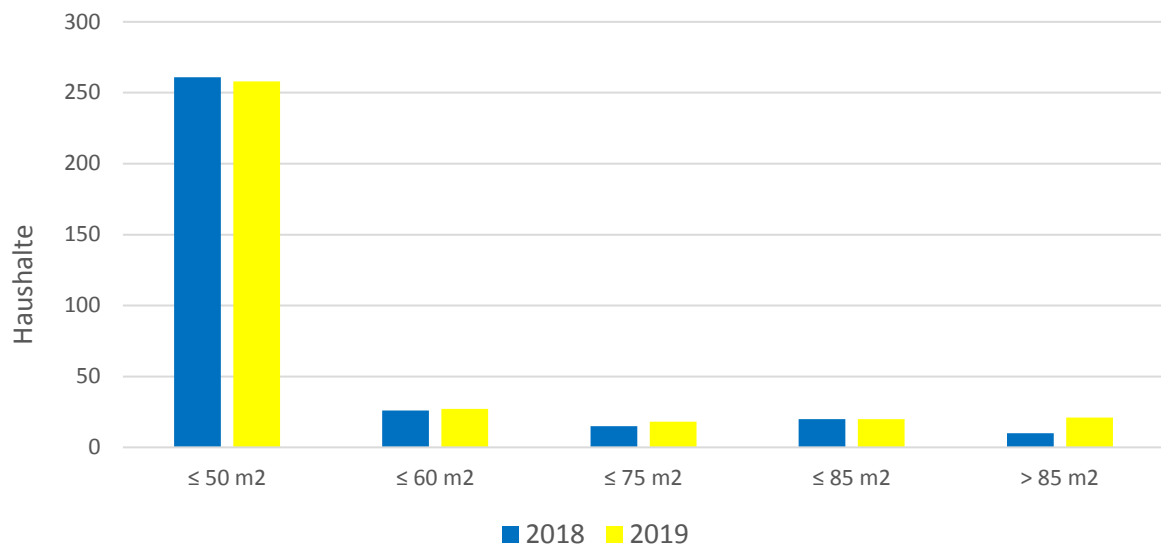
Davon:

<i>Männlich</i>	92	92	-
-----------------	----	----	---

<i>Weiblich</i>	30	30	-
-----------------	----	----	---

\* davon in der Unterkunft Sophienstr. 17 Einzelpersonen

## Bedarfe dieser Haushalte zum Stichtag



### 3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt

Im Zeitraum **01.05.2018 bis 30.04.2019** kamen aufgrund von Recherchen in den einschlägigen regionalen Medien oder auf Initiative interessierter Vermieterinnen und Vermieter 181 Privatvermieterkontakte zustande.

Im genannten Zeitraum ergaben sich daraus 38 Wohnungsbesichtigungen und 18 Ankäufe von Besetzungsrechten für jeweils 10 Jahre, sogenannte Probewohnmaßnahmen.

Eine konkrete Nachfrage nach 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten bestand auch in diesen zwölf Monaten nicht.

#### Die Ergebnisse der 181 Kontakte stellen sich wie folgt dar:

Kein Interesse am Angebot der ZSW*	20
Absagen durch die Vermieter/innen	11
Absagen durch Stadt**	9
Laufende Verhandlungen / Probewohnmaßnahmen	78
Sonstige Gründe***	63

\* 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 außerhalb der 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	10	2	5	1	
Haushalte / Personenzahl	10 / 11	2 / 3	5 / 15	1 / 3	
Verlängerung der Probewohnmaßnahme	1				
Abbruch der Probewohnmaßnahme	1		1		
Abschluss der Probewohnmaßnahme mit Mietvertrag	3	2	2		1

### 3.1 Sozialarbeiterische Betreuung

Zum 16.11.2018 wurde eine zweite Sozialarbeiterstelle mit 19,5 Std./Woche besetzt.

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

Die Kundinnen und Kunden leben häufig seit Jahren in besonderen 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 gemeinsam zu eruieren. Anschließend wird gemeinsam mit der Kundin/dem Kunden aus einem 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

Diesbezüglich ist anfänglich 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. Die Kundinnen und Kunden der Probewohnmaßnahme sollen nach mindestens drei Jahren gut integriert sein und wissen, an welche Institution oder Beratungsstelle sie sich bei auftretenden Problemen oder Unstimmigkeiten wenden können.

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

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

In der Zeit vom 01.05.2018 bis zum 30.04.2019 konnten drei neue Vereinbarungen zum Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen für jeweils zehn Jahre geschlossen werden.

Die ZSW ist kontinuierlich mit Wohnungsbaugesellschaften und mit privaten Vermieterinnen und Vermietern im Gespräch, um weitere Bindungen anzukaufen.

#### **5. Fazit**

Festzustellen ist, dass die Arbeit der ZSW weiterhin gut angenommen wurde. Durch die positive „Mund zu Mund Propaganda“ unter den Vermieterinnen und Vermietern konnte das Angebot „Probewohnen“ beständig erweitert werden. Mehrere Vermieterinnen und Vermieter haben der ZSW bereits weitere Wohnungen aus ihrem Bestand für dieses Modell zur Verfügung gestellt.

Es zeichnet sich allerdings erneut ab, dass der Ankauf von 3- und 5-jährigen Besetzungsrechten für Privatvermieterinnen und -vermietern unter den bisherigen Bedingungen nicht von Interesse ist. Eine genaue Einschätzung, ob eine positive Nachbesserung der aktuell gebotenen Konditionen, z.B. die Erhöhung der Anerkennungsbeträge, das Interesse der Vermieterinnen und Vermieter wecken könnte, kann nicht abgegeben werden.

Der Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen bleibt zwar hinter den Erwartungen zurück, jedoch konnten auch hier beständig neue Bindungen erworben werden.