

Betreff:

Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum vom 01.05.2024 bis 30.04.2025

Organisationseinheit:

Dezernat V
50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

14.08.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

21.08.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

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

Dr. Rentzsch

Anlage/n:

Bericht der Zentralen Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) im Zeitraum vom 01.05.2024 bis 30.04.2025



The advertisement features a man with white hair and glasses and a woman with red hair and a tattoo, both smiling. They are in a kitchen setting with line drawings of kitchenware in the background. A green key icon is positioned between them. Below the photo is the Braunschweig Löwenstadt logo, which includes a red square with a white lion and the text 'Braunschweig Löwenstadt'. To the right of the logo, the text reads: 'Ihre Wohnung ... ein Neuanfang', 'Werden Sie Vermieter:in', 'Sind Sie interessiert?', 'Tel. (0531) 470-5026 | E-Mail zsw@braunschweig.de', and 'www.braunschweig.de/wohnungsvermittlung'. At the bottom left, it says '... und Wohnberechtigungsscheine für öffentlich geförderte Wohnungen erhalten Sie hier auch.' At the bottom right is the logo for 'Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe'.

Braunschweig
Löwenstadt

Ihre Wohnung
... ein Neuanfang

Werden Sie Vermieter:in

Sind Sie interessiert?

Tel. (0531) 470-5026 | E-Mail zsw@braunschweig.de
www.braunschweig.de/wohnungsvermittlung

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

Zentrale
Stelle für
Wohnraumhilfe

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

Zeitraum 01.05.2024 bis 30.04.2025

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 – mit Ausnahme der letzten Darstellung - wieder nur ein Jahr und somit den Zeitraum 01.05.2024 bis 30.04.2025.

Die ZSW ist weiterhin ein wesentliches 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/abzuwenden.

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	10

1. Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen

Im Berichtszeitraum erfolgten Marketingmaßnahmen in Form von Plakatwerbung auf City-Light-Postern innerhalb des Stadtgebietes. Darüber hinaus platzierten wir unsere Marke erfolgreich als Cartboards an 120 Einkaufswagen des BraWo-Parks im Zeitraum von Februar bis August 2025.

Der ZSW ist es wichtig ihren Vertragspartnern durch kleine Aufmerksamkeiten für das bestehende, gegenseitige Vertrauensverhältnis zu danken. Auch in 2024 erfolgte deshalb ein kleiner Weihnachts- und Neujahrsgruß in Form eines Adventskalenders.

Persönliche Präsenz zeigte die ZSW beim Aktionstag „Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030“ auf dem Schlossplatz am 13.09.2024, sowie der Informationsmesse der JVA Wolfenbüttel am 07.08.2024. Außerdem konnte die ZSW an einem Vermieterstammtisch teilnehmen, bei welchem die Fördermöglichkeiten vorgestellt wurden und so direkt für Fragen und Antworten zur Verfügung stehen.

2. Statistik

Über den gesamten **Zeitraum vom 01.05.2024 bis 30.04.2025** waren 1.012 Haushalte mit insgesamt 1.807 Personen aus den verschiedensten Gründen als wohnungssuchend erfasst. Die Fluktuation im selben Zeitraum betraf 449 Haushalte / 837 Personen. Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist seit 2022 stetig ansteigend.

Im Nachfolgenden ein zusammenfassender Überblick:

(Die Zahlen des Vorjahres werden in Klammern abgebildet.)

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

Statistik-Daten des Berichts 01.05.2024 – 30.04.2025 - gesamt

Die Zahlen in Klammern umfassen einen Zeitraum von zwei Jahren (01.05.2022 – 30.04.2024)

Zugänge WS ZSW Allgemeine:

<u>Personenkreise:</u>	<u>Haushalte</u>		<u>Personen</u>	
ohne eigenen Wohnraum (z. B. bei Freunden, auf der Straße)	94	(288)	121	(428)
Frauenhaus	31	(44)	62	(106)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	200	(646)	364	(1315)
ohne eigenen Wohnraum aus städt. Unterkünften*	27	(77)	39	(110)
Zugänge insgesamt	352	(1055)	586	(1959)

Abgänge WS ZSW Allgemeine:

Gründe:	Haushalte		Personen	
durch ZSW in Wohnraum vermittelt	118	(214)	252	(428)
Selbstversorger/innen**	180	(452)	329	(892)
fehlende Mitwirkung (keine Rückmeldung trotz mehrfacher Kontaktversuche)	99	(126)	168	(230)
Sonstige Abgänge***	52	(46)	88	(75)
Abgänge insgesamt	449	(838)	837	(1625)

*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 Stichtag 30.04.2025

	Haushalte		Personen	
Insgesamt:	779	(922)	1298	(1639)
WS ZSW Allgemeine	558	(655)	956	(1207)
WS aus städt. Unterkünften	113	(129)	138	(158)
WS Geflüchtete	108	(138)	204	(274)
Davon Personenkreise:				
Ohne eigenen Wohnraum (z. B. bei Freunden, auf der Straße)	165	(156)	180	(180)
Frauenhaus	14	(8)	31	(17)
WS mit unzureichendem/unzumutbarem Wohnraum (z. B. zu klein, zu teuer, Schimmelbefall)	430	(442)	867	(943)
Ohne eigenen Wohnraum (aus städt. Unterkünften, Wohnstandorten)	170	(316)	220	(499)
Summe	779	(922)	1298	(1639)

Nachfolgend eine partielle Aufschlüsselung der Personenkreise. Doppelungen sind möglich.

Personenkreise:	Haushalte	Erwachsen	Kinder
WS ZSW Allgemeine			
Familien mit Kindern	133	195	319
Davon:			
<i>Familien mit ≥ 3 Kindern</i>	52	88	208
Alleinerziehende mit Kindern	60	60	111
Senioren ≥ 60 Jahre	66	67	-
Rollstuhlfahrer	13	13	1
Einzelpersonen:	409	409	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	260	260	-
<i>Weiblich</i>	149	149	-

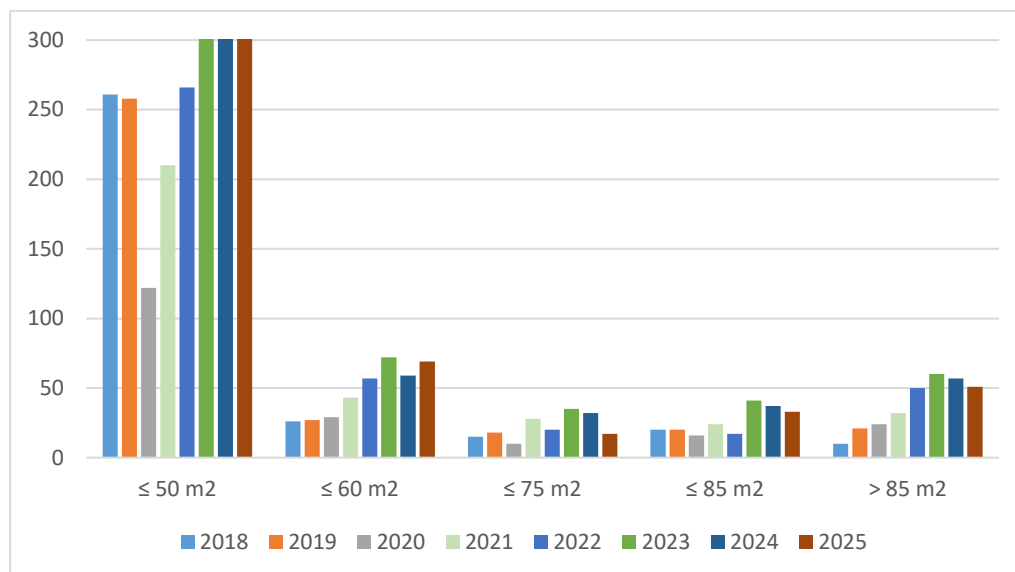
Personenkreise:

- WS aus städt. Unterkünften	Haushalte	Erwachsen	Kinder
Familien mit Kindern	13	22	20
Davon:			
<i>Familien mit ≥ 3 Kindern</i>	5	7	21
Alleinerziehende mit Kindern	3	3*	10
Senioren ≥ 65 Jahre	15	15**	-
Rollstuhlfahrer	1	1	-
Einzelpersonen:	145	145	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	103	103	-
<i>Weiblich</i>	42	42	-

Personenkreise:

-WS Geflüchtete	Haushalte	Erwachsen	Kinder
Familien mit Kindern	28	46	68
Davon:			
<i>Familien mit ≥ 3 Kindern</i>	12	21	46
Alleinerziehende mit Kindern	4	4	8
Senioren ≥ 60 Jahre	2	2	-
Rollstuhlfahrer	1	1	-
Einzelpersonen	73	73	-
Davon:			
<i>Männlich</i>	61	61	-
<i>Weiblich</i>	12	12	-

Bedarfe der Haushalte nach Wohnungsgröße zum Stichtag 30.04.2025



3. Akquise von Wohnraum auf dem Privatvermietermarkt

Im **Zeitraum 01.05.2024 bis 30.04.2025** kamen aufgrund von Recherchen in den einschlägigen regionalen Medien oder auf Eigeninitiative interessierter Vermieter:innen **141** Kontakte mit privatvermietenden Personen zustande.

Im genannten Zeitraum ergaben sich daraus 18 Wohnungsbesichtigungen und 10 Ankäufe von Besetzungsrechten für jeweils 10 Jahre, sogenannte Probewohnmaßnahmen. Damit verfügt die ZSW **zum Stichtag 30.04.2025** über insgesamt **104** Besetzungsrechte. Daraus haben sich **162** Probewohnmaßnahmen ergeben.

Verteilung der 10-jährigen Besetzungsrechte nach Wohnungsgröße:

Während des Berichtszeitraumes wurden **17** neue Probewohnmaßnahmen begonnen.

	≤ 50 m²	≤ 60 m²	≤ 75 m²	≤ 85 m²	> 85 m²	Gesamt
Anzahl der Wohnungen	8	5	4	-	-	17
Haushalte / Personenzahl	8 / 8	5 / 11	4 / 12	-	-	17 / 31
Verlängerung der Probewohnmaßnahme	1	1	-	-	-	2
Abbruch der Probewohnmaßnahme*	3	2	1	-	-	6
Abschluss der Probewohnmaßnahme mit Mietvertrag	8	5	1	-	1	15

*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

Zum 15.08.2024 konnte die vakante Halbtagsstelle neu besetzt werden. Die sozialarbeiterische Betreuung wird seitdem mit 39,5 Std./Woche beziehungsweise 19,5 Std./Woche sichergestellt.

Mit Unterstützung der begleitenden Sozialarbeit wird im Zeitraum des Probewohnens eine individuelle und passgenaue Hilfe konzipiert und entwickelt, um schrittweise die vorhandenen Problemfelder zu bearbeiten und bestenfalls zu beseitigen. Ziel ist der Abschluss eines Mietvertrages nach dem Jahr des Probewohnens sowie ein langfristiger Verbleib in der neuen Wohnung und die Integration in das neue Wohnumfeld.

Um dieses Ziel zu erreichen werden beispielsweise Kontakte zu Beratungsstellen (Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.) hergestellt und begleitet. Weiterhin findet eine engmaschige Zusammenarbeit mit dem Jobcenter Braunschweig und anderen Behörden statt. Auch hier werden Termine gemeinsam vorbereitet und begleitet. Ein wichtiger Aspekt ist das regelmäßige, gemeinsame Durchsehen und Bearbeiten von Post sowie das Erlernen eines Dokumentensystems. Auch das wirtschaftliche Haushalten mit Finanzmitteln oder die Suche nach einem geeigneten Ausbildungs- oder Arbeitsplatz können Themen sein.

Im vergangenen Berichtszeitraum zeichnete sich weiterhin ab, dass nach der meist einjährigen Probewohnmaßnahme und dem damit verbundenen Abschluss eines Mietvertrages die sozialarbeiterische Begleitung nicht ohne Übergang enden kann.

Da sich die Verhaltensmuster und Problemlagen der Haushalte im Probewohnen weit in der Vergangenheit gebildet und manifestiert haben, können individuell abgestimmte Ziele auch über die Probewohnmaßnahme hinausgehen.

Haushalte, die ins Probewohnen einmünden, lebten zuvor oft am Rande der Gesellschaft. Ihre Lebenssituationen bewegten sich in schwierigen sozialen Verhältnissen und waren geprägt von Sucht, Arbeitslosigkeit, Verschuldung, häusliche Gewalt oder Delinquenz, die mit prekären Wohnverhältnissen bis hin zur Obdachlosigkeit verbunden waren.

Durch den Aufbau eines Vertrauensverhältnisses, einer intensiven Unterstützung und einer individuellen Begleitung der Sozialarbeit der ZSW können die Ressourcen der Haushalte im Probewohnen reaktiviert und deutlich ausgebaut werden.

5. Auszugsmanagement für geflüchtete Personen aus den Wohnstandorten (WSO)

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 Haushalte ohne Migrationshintergrund. Potentielle Vermieter:innen haben zum Teil unbegründete Vorurteile und dadurch Ängste und möchten ungern an diesen

Personenkreis vermieten. Durch eine verlässliche Betreuung seitens der ZSW konnten diese Ängste verringert werden.

Ein gezieltes Auszugsmanagement geflüchteter Personen aus den WSO dient der Vermeidung der Inbetriebnahme weiterer Standorte. Die WSO sind grundsätzlich für die Unterbringung von Menschen im laufenden Asylverfahren vorgesehen. Nach Ende des Verfahrens besteht, unabhängig vom dann vorliegenden Status, die Pflicht zum Auszug. Untergebrachte Haushalte 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, Gliesmarode, Hondelage, Lamme, Lehdorf, Meverode, Nordstadt, Pippelweg, Ölper und Otto-von-Guericke Straße.

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

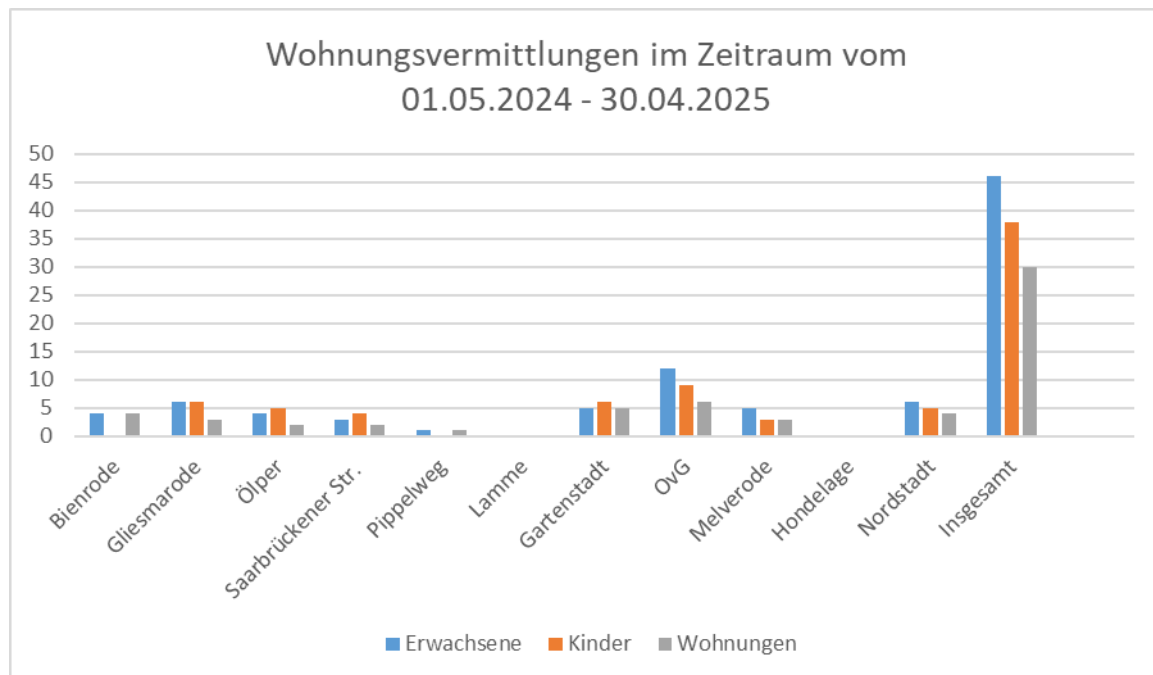
Seit Besetzung der Stelle am 01.01.2023 wurden mit Stand 30.04.2025 - 222 Personen mit eigenem passgenauem Wohnraum versorgt. Dieses Ergebnis spricht für sich und hatte die Entfristung der bisherigen Vollzeitstelle, sowie eine Aufstockung um eine weitere unbefristete 0,5 Stelle zur Folge. Am 01.03.2025 wurde die unbefristete Teilzeitstelle mit einem weiteren Sozialarbeiter besetzt.

5.1 Umsetzung des Auszugsmanagements

Liegt ein passendes Angebot vor, werden die Sozialarbeiter:innen an den WSO 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.).

Im Zeitraum vom 01.05.2024 bis 30.04.2025 hat sich das Auszugsmanagement sehr bewährt. Durch die Unterstützung bei der Wohnraumsuche konnten insgesamt **30** Wohnungen für **84** Personen vermittelt werden. Dies entspricht ungefähr der Größe von einem 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 im Gespräch, um weitere Bindungen anzukaufen.

7. Fazit

Festzustellen ist, dass die Arbeit der ZSW kontinuierlich gut angenommen wird. Der Wunsch bezahlbaren Wohnraum zu finden, hat gerade für Haushalte, die aufgrund unterschiedlichster Problemlagen von der ZSW bei der Wohnungssuche unterstützt werden eine sehr hohe Priorität.

Das Bedürfnis nach Unterstützungsleistungen ist jedoch um ein Vielfaches höher, als die Zahlen der aufgenommenen Haushalte es widerspiegeln. Im vergangenen Jahr baten vermehrt Haushalte um Unterstützung bei der Wohnungssuche, die keinen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt vorweisen konnten.

Die Abgänge der bei der ZSW gelisteten Wohnungssuchenden sind im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin rückläufig. Durch die geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt ist es gerade für Haushalte mit Problemlagen schwierig eine Wohnung zu finden. Speziell im Bereich der größeren Wohnungen sowie der Wohnungen für Einzelpersonen ist ein erhöhter Bedarf feststellbar. Daher dauert es zunehmend länger, eine passende Wohnung zu finden.

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. Einzelne 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.