

SUCHEN

WOHNUNG

BIETEN

ERFAHRUNG



Soziale Träger als Mieter und Partner



IMPRESSUM

Herausgeber

Der PARITÄTISCHE Baden-Württemberg
Hauptstraße 28 · 70563 Stuttgart
info@paritaet-bw.de · www.paritaet-bw.de

Inhaltlich Verantwortliche gemäß Presserecht

Ursel Wolfgramm

Autor*innen

Oliver Kaiser, Der PARITÄTISCHE
Baden-Württemberg e.V., Stuttgart
Armin Preiss und Gerhard Scharf
Wohnwerk Stuttgart e. K., Stuttgart
Lars Hoffmann, Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Heidrun Hiller und Margit Baldauf
Arbeiterinnen- und Arbeiterselbsthilfe e.V., Stuttgart
Eberhard Müller, Sozialberatung Stuttgart e.V.
Stephanie Biesinger, Lagaya e.V., Stuttgart

Kontakt

www.faire-vermieter.com

Satz und Gestaltung

Kreativ plus GmbH Stuttgart
www.kreativplus.com

Titelfoto: rawpixel · Unsplash

1. Auflage
Januar 2019

Hinweis

Als Vorlage für diese Broschüre diente die Publikation „Suchen Wohnung – bieten Erfahrung, Soziale Träger als Mieter und Partner“ des PARITÄTISCHEN Gesamtverbandes (März 2018). Für die Vorarbeit sowie die unkomplizierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns herzlich.

Autor*innen dieser Vorlage

Sabine Bösing (ehemals:
Der PARITÄTISCHE Gesamtverband, Berlin)
Bernd Gander (Pinel, Berlin), Sabine Jeschke
(UNIONHILFSWERK, Berlin)
Irmgard Lohbreier (Perspektive Zehlendorf, Berlin)
Christian Reumschüssel-Wienert (ehemals:
Der PARITÄTISCHE Berlin), Andreas Schimmer
(WIB Weißenseer Integrationsbetrieb, Berlin)

Hieraus wurden in Auszügen übernommen

Grußwort von Prof. Dr. Rosenbrock, Seite 4
Gedicht „Wohnungssuche“, Seite 5-6
„Menschen ein Zuhause geben“, Seite 8
„Soziale Träger als Spezialisten in der
Begleitung von Mietverhältnissen“, Seite 13
„Soziale Träger als kompetente
Ansprechpartner“, Seite 14
„Soziale Träger als Mieter“, Seite 15

Wir bedanken uns für die Unterstützung bei

Jennifer Puls und Lisa Schmidt,
Der PARITÄTISCHE Gesamtverband



VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Die Versorgung mit geeignetem, bezahlbarem Wohnraum stellt mittlerweile nicht nur für Menschen in besonderen Lebenslagen wie obdachlose Menschen, Geflüchtete, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen oder Menschen aus einkommensschwachen Haushalten eine große Herausforderung dar. Selbst Haushalte mit mittleren Einkommen haben große Probleme bei der Wohnungssuche.

Baden-Württemberg als wirtschaftsstarkes Bundesland ist aufgrund von Zuzügen und einem niedrigen, stark abnehmendem Bestand an Sozialwohnungen besonders betroffen. Sechzehn der dreißig teuersten Städte Deutschlands liegen in Baden-Württemberg.

Wir fordern, dass Bund, Länder und Kommunen die soziale Wohnungspolitik als eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen begreifen und in ihrer jeweiligen Verantwortung und Steuerung umfassend

wahrnehmen. Die Versäumnisse aus der Vergangenheit lassen sich damit aber nicht zeitnah aufholen. Deshalb müssen die Kommunen in Baden-Württemberg alle Möglichkeiten ausschöpfen, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Wir als Verband wollen uns aber nicht auf Forderungen beschränken, sondern anhand von Kooperationen mit Akteuren der Wohnungswirtschaft aufzeigen, dass sich die Zusammenarbeit lohnt. Wir wollen für unsere Zielgruppen – trotz angespannter Lage – Wohnungen akquirieren.

Mein Dank gilt hier unseren Kooperationspartnern, die an dieser Zielsetzung mitwirken!

Ursel Wolfgramm
Vorstandsvorsitzende
Der PARITÄTISCHE Baden-Württemberg e.V.



GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Broschüre richtet sich an Sie als Verantwortliche von Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, an Vermieter*innen sowie alle, die mit Wohnungsangelegenheiten zu tun haben. Sie richtet sich an alle, die mit der Vermietung ihres Wohnraums auch soziale Ansprüche verknüpfen und die Vielfalt in ihrem Haus als Bereicherung auffassen.

Wenn Sie

- » an einer sicheren Mietzahlung interessiert sind,
 - » Kontinuität in der Vermietung wünschen,
 - » auf sozialen Frieden in ihrer Mieterschaft hinwirken,
 - » Ihrer sozialen Verantwortung nachkommen und
 - » spannende Menschen kennenlernen wollen,
- dann bietet Ihnen diese Broschüre wichtige Informationen und Anregungen.

Der Paritätische Gesamtverband hat sich in einem Modellprojekt intensiv mit den Möglichkeiten beschäftigt,

die Versorgung von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen und/oder sozialen Problemen mit Wohnraum zu verbessern. Hierbei wurde festgestellt, dass es viel Unwissen über diese Menschen und die sozialen Träger gibt. Menschen mit nicht geradlinigen Lebensläufen rufen vielfach Horrorbilder von vermüllten und zerstörten Wohnungen in den Köpfen der Vermieterinnen und Vermieter hervor. Dabei sind gerade diese Menschen in der Regel völlig unauffällige Mieterinnen und Mieter.

Wir wollen Sie mit dieser Handreichung einladen, sich zu informieren, mögliche negative Erfahrungen zu hinterfragen, neue Formen der Zusammenarbeit kennenzulernen beziehungsweise positive Begegnungen und Kooperationen zu verstärken.

Wir danken besonders auch denjenigen Akteuren der Wohnungswirtschaft, die uns ermutigt und unterstützt haben, diese Broschüre auf den Weg zu bringen.

Rolf Rosenbrock
Vorsitzender des Paritätischen Gesamtverbandes



WOHNUNGSSUCHE

*Miete stimmt –
Zwei Zimmer super –
Ich lese weiter, meine Stimmung steigt,
dann der Haken,
keine Sozialhilfeempfänger –
Rums.*

*Auf dem Boden der Tatsache –
Ich denke, habe ich überhaupt eine Chance?
Ich kann zwar Lohnnachweise bringen –
aber die sind so gering,
dass ich mir damit keine Wohnung leisten kann.*

*Ich arbeite ja nur in einer
Behindertenwerkstatt.*

*Aber ich will ja nicht aufgeben –
nein, so leicht nicht.*

*Ah wieder eine preisgünstige Wohnung.
Soll ich da mal anrufen?
Aber was ist, wenn sie einen Bürgen wollen?
Habe keinen.*

*Eltern tot –
mit Verwandten keinen Kontakt.
Weil ich schäme mich,
für das, was ich mache.*

*Und der Satz schwebt im Raum –
Aus dir wird sowieso nix.*

*Ah eine Wohnung –
mit Besichtigungstermin –
heute um vier Uhr.
Das ist es.*

*Die Hausnummer
hätte ich mir gar nicht merken müssen.
Vor dem Haus eine Traube von Menschen.
Oje und nun?
Aufgeben will ich nicht.*

*Da kommt der Vermieter.
Mit Schlips und Kragen.
Ich komme mir so schäbig vor –
dabei sind es meine besten Klamotten.*

*Die Wohnung ist ganz hübsch –
könnte mir gefallen.
Also strecke ich mich und gehe auf den Vermieter zu.
Er gibt mir Bewerbungsunterlagen.*

*Was ist denn das?
Drei Mieten Kautiön.
Woher soll ich die denn hernehmen?
Schufaauskunft, Bürgen, langsam
verschwimmt alles –
vor meinen Augen.*

*Ich weiß nicht was ich schreiben soll?
Beruf ...
Gehalt ...
Die anderen schreiben fleißig.*

Das war es also.

*Hätte doch vielleicht –
irgendwo anrufen sollen?
Aber da wären dieselben Fragen
gekommen.
Was soll ich machen?*

*In zwei Monaten muss ich meine Wohnung verlassen –
und bei den hohen Voraussetzungen,
habe ich keine Chance.
Und Hilfe habe ich auch nicht.*

*Bleibt nur die Straße, aber davor habe ich Angst.
Denn da braucht man keinen Bürgen,
Gehaltsnachweis, drei Monatsmieten Kautiön usw.*

Auszug aus einem Gedicht
von Martina Kirschke



INTERVIEW

mit Armin Preiss, Postbank Immobilien Stuttgart

Was soll diese Broschüre leisten?

Wir wollen Vermieter*innen überzeugen, dass es sich lohnt, Vermietungen im Rahmen unserer Initiative FAIR-mieten mit dem PARITÄTISCHEN Baden-Württemberg zu tätigen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Einerseits bedeutet dies, einen betreuten Mieter zu haben. Dadurch gibt es keinen Ärger im Mietshaus. Die Mietzahlungen gehen pünktlich ein. Andererseits kann man etwas wirklich Gutes tun und sozial Benachteiligten helfen.

Was spricht dafür, Wohnraum an Träger der sozialen Arbeit zu vermieten?

Die Vermieter wissen, dass ein Träger dahintersteht, der sich um die Menschen kümmert. Das beruhigt ungemein, man muss sich keine Sorgen machen.

Was braucht es für eine gute Zusammenarbeit von sozialen Trägern und Akteuren der Wohnungswirtschaft?

Es muss eine vertrauensvolle Zusammenarbeit wachsen. Hierzu müssen wir offen und transparent miteinander umgehen. Die Grenzen der eigenen Handlungsmög-

lichkeiten müssen ehrlich kommuniziert werden. Wir erwarten von den sozialen Trägern auch eine schnelle Reaktion auf unsere Angebote. Freie Wohnungen sind sehr schnell vergeben.

Wie gehen Sie mit den Erwartungen der unterschiedlichen Gruppen von Menschen um, die auf dem Wohnungsmarkt kaum noch eine Chance haben, eine Wohnung zu mieten?

Wir wollen zum Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen und unterschiedlicher sozialer Schichten in unserer Stadt beitragen. Deshalb machen wir uns stark dafür, die „Stuttgarter Vielfalt“ zu erhalten.

Die Broschüre soll einladen, ein Verständnis für psychisch kranke und anderweitig in soziale Schwierigkeiten geratene Menschen zu entwickeln. Menschen brauchen verlässliche Partner – besonders in schwierigen Situationen.

Ganz nebenbei habe ich selbst eine Wohnung an die Sozialberatung Stuttgart e.V. vermietet und kann nur davon schwärmen, wie gut alles funktioniert! Ich kann dazu wirklich nur raten: Versuchen Sie es bei Ihrer nächsten Vermietung einmal selbst.



MENSCHEN

EIN ZUHAUSE GEBEN

Ob Burn-out oder Depression, Suchtprobleme, Isolation nach Scheidung oder Todesfall, eigene Fehler gemacht und mit dem Gesetz kollidiert – es gibt kaum jemanden in Deutschland, der mit den Problemen dieser Menschen noch nicht in Berührung gekommen ist, sei es aus eigener Erfahrung oder weil Angehörige oder Menschen im sozialen Umfeld davon betroffen sind beziehungsweise waren.

Was bedeutet es, psychisch erkrankt oder in sozialen Schwierigkeiten zu sein?

Für viele Menschen ist dies eine Lebensepisode, die eine gewisse Zeit „akut“ ist, insbesondere dann, wenn neben einer guten Therapie und Unterstützungsmaßnahmen auch ein unterstützendes soziales Umfeld erhalten bleibt: Familie, Freunde, Arbeitskolleg*innen und mit der Wohnung auch die Nachbarschaft.

Für einen gewissen Teil der betroffenen Menschen verfestigten sich Krankheitsbilder und ihre sozialen Schwierigkeiten im Verlauf und sind über Jahre mit Einschränkungen und Beeinträchtigungen in verschiedenen Lebensbereichen verbunden. Das führt nicht selten dazu, dass sie den Arbeitsplatz verlieren, im sozialen Leben ausgegrenzt sind, bei der Organisation des Haushalts nicht mehr alles wie gewohnt klappt oder andere Fähigkeiten eingeschränkt sind.

Gibt es den typischen psychisch Kranken, den typischen Mensch in sozialer Problemlage?

Hinter Schätzungen und Statistiken verbergen sich einzelne Menschen mit individuellen Lebenswegen. Fachleute gehen davon aus, dass es so viele unterschiedliche psychische Krankheitsbilder gibt, wie Menschen, die davon betroffen sind.

Gleichermaßen verhält es sich mit sozialen Problemlagen. Diese können durch vielerlei Einschränkungen wie z.B. Isolation, Gewalterfahrung oder Armut gekennzeichnet sein. Und häufig sind sie nicht einmal erkennbar für die Mitmenschen, wie das Beispiel von Frau K., einer Klientin der Arbeiterinnen- und Arbeiterselbsthilfe e.V. aus Stuttgart zeigt (siehe nächste Seite):

EIN BEISPIEL



Foto: rawpixel - Unsplash

Frau K., 23 Jahre alt, musste ihr Elternhaus schon früh verlassen und wurde eine Zeitlang in einer Jugendhilfe-Einrichtung betreut. Danach lebte sie bei ihrem Freund. Mit 19 Jahren wurde Frau K. schwanger. Nach der Trennung von ihrem Freund kam sie mit dem Baby bei ihren Eltern unter. Der Alltag mit dem kleinen Kind, Konflikte mit den Eltern und die sehr beengte Wohnsituation belasteten Frau K. stark. Sie litt unter Angstzuständen und Alpträumen. Selbstverletzungen und Experimente mit Drogen

verschafften ihr kurze Phasen der Erleichterung. Frau K. geriet in finanzielle Schwierigkeiten. Sich um wichtige Termine oder ihre Post zu kümmern oder gar nach einer eigenen Wohnung zu suchen, schaffte sie immer weniger. Meistens übernachtete sie bei Bekannten. Durch die Vermittlung der Fachberatungsstelle für junge Erwachsene konnte Frau K. schließlich im ASH-Frauenwohnprojekt aufgenommen werden. Hier wird sie in einer kleinen Wohngemeinschaft durch eine Sozialarbeiterin unterstützt.

Die regelmäßigen Gesprächstermine hielt Frau K. am Anfang oft nicht ein. Die Sozialarbeiterin hakte immer wieder nach, bot Kontakte an und schließlich fasste Frau K. doch Vertrauen. Die Sozialarbeiterin begleitete sie zu Terminen beim Jobcenter, beim Jugendamt, bei der Suchtberatungsstelle und zu Arztterminen: so lange, bis Frau K. sich dies alleine zutraute. Frau K. bekommt auch Hilfe bei der Geldeinteilung und bei der Regulierung ihrer Schulden, bei der Organisation des Alltags und bei Konflikten mit Mitbewohnerinnen.

Mit der Sozialarbeiterin zusammen entwickelte Frau K. einen Krisenplan für Zeiten, in denen es ihr psychisch schlechter geht. Sie weiß, was ihr dann hilft, und wo sie sich zusätzlich Unterstützung holen kann. Drogen braucht sie inzwischen nicht mehr. Heute, zwei Jahre nach der Aufnahme ins ASH-Frauenwohnprojekt, ist Frau K. schuldenfrei. Sie hat einen Kurs zur Vorbereitung auf den Hauptschulabschluss begonnen. Sie wird vom Jobcenter unterstützt, das auch monatlich ihre Miete überweist. Zum kommenden Herbst möchte sie eine Ausbildung im Verkauf beginnen. Ihr Sohn lebt in einer Pflegefamilie, wo Frau K. ihn einmal in der Woche besucht.

Seit einer Weile fühlt Frau K. sich stabil und sicher genug, um den Umzug in eine eigene Wohnung anzugehen. Aber: Trotz vielseitiger Bemühungen gestaltet sich die Wohnungssuche schwierig. Gut zu wissen, dass ihre Sozialarbeiterin auch weiterhin beratend an ihrer Seite stehen wird.



Ein wichtiges Ziel der vielfältigen und professionellen Hilfen ist, dass die Menschen selbstbestimmt und selbstständig in einer Wohnung bzw. Wohngemeinschaft außerhalb von Wohnheimen leben können. Dafür braucht es die Unterstützung von Vermieter*innen.



SOZIALE TRÄGER ALS MIETER UND PARTNER

Soziale Träger als Spezialisten in der Begleitung von Mietverhältnissen

Die Fachkräfte der sozialen Einrichtungen unterstützen und begleiten Menschen mit psychischen Erkrankungen und/oder sozialen Schwierigkeiten – insbesondere, wenn es darum geht, eine eigene Wohnung zu finden, diese zu bewirtschaften und alle Dinge zu regeln, die mit der Anmietung einer Wohnung zusammenhängen. Sie sind Ansprechpartner*innen für die Wohnungswirtschaft sowie für Vermieter*innen. Sie arbeiten bei Bedarf mit den rechtlich bestellten Betreuer*innen zusammen und vermitteln bei schwierigen Fallkonstellationen.

Auftrag der sozialen Dienstleister ist, die Selbstständigkeit der Menschen zu erhalten oder ihnen zu helfen, diese weiterzuentwickeln. Zudem bemühen sie sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu einer Heilung der Erkrankung beizutragen, Barrieren im Umfeld abzubauen, soziale Schwierigkeiten und Ausgrenzungen abzubauen und gemeinsam mit den Betroffenen für Probleme im Alltag Lösungen zu finden.

Über gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit berichtet Lars Hoffmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG):



Foto: stm - Photocase

„Die SWSG unterstützt schon lange Menschen, die erkrankt sind oder sonstige Einschränkungen haben, bei ihrer Suche nach Wohnraum. Das ist für ein kommunales Wohnungsunternehmen, finde ich, eine Selbstverständlichkeit. Ein Erfolgskonzept ist die Zusammenarbeit mit den Trägern der Wohnungsnotfallhilfe, die regelmäßig auf 20 SWSG-Wohnungen zurückgreifen können. Seit 2014 vermietet die SWSG diese Wohnungen an die Träger. Diese nehmen betroffene Menschen befristet als Untermieter auf, betreuen und unterstützen sie mit dem Ziel der Selbstständigkeit. Das funktioniert gut. Hausbewohner lassen sich von den besonderen Nachbarn überhaupt nicht stören, oft bekommen sie gar nichts mit. Meist klappt die Integration so gut, dass nach zwölf Monaten das Untermietverhältnis in einen ganz normalen Mietvertrag mit den Bewohnern umgewandelt werden kann. Von 58 Wohnungen hat das bereits bei 41 geklappt – dank des Engagements der freien Träger.“



Soziale Träger als kompetente Ansprechpartner

Langjährige Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit privaten Vermietern, Wohnungsbaugenossenschaften und anderen Anbietern von Wohnungen machen die Träger und deren Mitarbeiter*innen zu kompetenten Ansprechpartner*innen. Viele Träger betreiben bereits heute eine eigene Wohnungsverwaltung, da sie selbst Vermieter sind und wissen, worauf es ankommt:

- » Informations- und Werbematerial produzieren, in dem die Arbeit des Trägers dargestellt wird,
- » Kontakte zur Wohnungswirtschaft pflegen,
- » den Wohnungsbestand erhalten,
- » trotz stark veränderter Marktbedingungen zusätzlichen Wohnraum generieren,
- » Renovierungen durchführen,
- » Anmietung und Vermietung organisieren,
- » direkte Wohnungsübergabe, Betriebskostenabrechnung,
- » Betreuung und Begleitung der Mieter*innen.

Durch die Qualifikation ihrer Fachkräfte als Sozialarbeiter*innen, Psycholog*innen, Therapeut*innen sind die Träger prädestiniert, Menschen und soziale Systeme erfolgreich zu begleiten. Sie vermitteln auch bei Bedarf und in Notlagen zusätzliche Pflegedienste wie auch Lebensberatungsangebote (z.B. Schuldner- oder Familienberatung).

Dazu führt Eberhard Müller, Geschäftsführer der Sozialberatung Stuttgart e.V. aus:

„Diese Modelle sind für die Zukunft wegweisend. Für die Vermieter sind wir ein verlässlicher Ansprechpartner, kompetent in der Sache und erfahren im Lösen von möglichen Konflikten. Wir können auf ein sehr weites Netzwerk zurückgreifen und finden für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösungen. Soziale Träger sichern die Mietzahlungen und können zeitnah aktiv werden. Soziale Träger stehen zu ihrer Verantwortung und stellen für jeden Vermieter eine gewinnbringende Alternative dar.“

Soziale Träger als Mieter

Auch wenn ein eigener Mietvertrag das eigentliche Ziel ist, kann es als Übergangslösung sinnvoll sein, dass soziale Träger zunächst selbst in das Mietverhältnis eintreten – möglichst mit der Option, dass die Untermieterinnen und Untermieter zu einem späteren Zeitpunkt diese oder eine andere Wohnung übernehmen können.

„Unser Ziel ist es, Menschen dabei zu unterstützen, ein selbstständiges Leben aufzubauen. Eine eigene Wohnung ist dabei zentral und oberstes Ziel. Deshalb mieten wir als sozialer Träger Wohnraum an und unterstützen die Frauen eine gewisse Zeit. Optimalerweise sollte dann nach einer Zeit der Mietvertrag direkt an die Klientin übergehen und wir als sozialer Träger erhalten neuen Wohnraum, den wir wieder der nächsten Klientin zur Verfügung stellen können“, erklärt Stephanie Biesinger, Geschäftsführerin von Lagaya e.V. Stuttgart.

Gerade in den Großstädten sind soziale Träger wegen des knappen Wohnraums zu bezahlbaren Mieten besonders auf die Zusammenarbeit und Unterstützung der Wohnungswirtschaft angewiesen.

Alle Informationen und Kontakte finden Sie hier:

www.faire-vermieter.com



Foto: Alexander Dummer - Unsplash

Der PARITÄTISCHE Baden-Württemberg

ist einer der sechs anerkannten Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege. Er ist weder konfessionell, weltanschaulich noch parteipolitisch gebunden. Der Verband steht für Solidarität, soziale Gerechtigkeit und Teilhabe und wendet sich gegen jegliche Form sozialer Ausgrenzung. Ihm sind in Baden-Württemberg über 870 selbständige Mitgliedsorganisationen mit insgesamt rund 4.000 sozialen Diensten und Einrichtungen angeschlossen sowie rund 40.000 freiwillig Engagierte.



DEUTSCHER **PARITÄTISCHER** WOHLFAHRTSVERBAND
LANDESVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG e.V.

Hauptstraße 28
70563 Stuttgart
Telefon 07 11 | 21 55-0
Telefax 07 11 | 21 55-250
info@paritaet-bw.de
www.paritaet-bw.de