

HEMPELS

Konzept zur Verbesserung der Lebenssituation wohnungsloser Menschen in der Stadt Schleswig durch die Schaffung von Wohnraum am Standort Ansgarweg ,Das Schleswiger Modell'

Inhalt

- 1. Ausgangslage**
- 2. Zielgruppe und Zielsetzung**
- 3. Bedarfseinschätzung für die Stadt Schleswig**
 - 3.1 Aktuelle Ressourcen und Zweckbestimmung**
 - 3.2 Unterbringungszahlen und Auswertung**
- 4. Wohnungs- und Nutzungskonzept**
- 5. Wohnbegleitende Betreuung**
 - 5.1 Leistungen und Arbeitsweisen**
 - 5.2 Personelle Ausstattung**
 - 5.3 Kooperationen und Partner**
 - 5.4 Dokumentation und Weiterentwicklung**
- 6. Kosten- und Finanzierung**

Reiner Braungard
Hempels e.V.
Im Auftrag der Stadt Schleswig

Bearbeitungsstand: 16.03.2021

1. Ausgangslage

Auf der Grundlage vorangegangener intensiver Diskussionen über die Lebenslage insbesondere wohnungsloser Haushalte in Schleswig hat der Schul-, Jugend- und Sozialausschuss der Stadt am 05.06.2019 einstimmig beschlossen, eine grundsätzliche Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation dieser Menschen nach dem „Housing first“-Ansatz zu erwirken und ein entsprechendes Konzept zu erstellen. Dazu soll die derzeitige ordnungsrechtliche Versorgung durch die primäre Bereitstellung von Mietwohnraum ergänzt und wo möglich ersetzt werden¹.

Wesentliche Eckpunkte des Beschlusses sind

- die Veranlassung eines Neubaus für wohnungslose Menschen in der Stadt,
- die konzeptionelle Orientierung des Wohnprojektes am „Housing First“-Ansatz,
- die Einplanung vorübergehender ordnungsrechtlicher Unterbringungsmöglichkeiten,
- die Beantragung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes sowie
- zwischenzeitliche Ad-hoc-Maßnahmen durch Bereitstellung von Duschmöglichkeiten und Brennholz zur Ofenbeheizung am Standort Ansgarweg 1-3².

Vorabgeführte Gespräche mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) sowie der Hempels-Stiftung haben ergeben, dass entsprechende Wohnprojekte von hohem Interesse sind und durch die Wohnraumförderung des Landes unterstützt werden. Ein zu diesem Zeitpunkt noch in Arbeit befindliches Sonderförderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ ist zwischenzeitlich zum 18.12.2020 in Kraft getreten und ermöglicht es Investoren in Zukunft, auch Wohnprojekte für schwer vermittelbare Mietergruppen wirtschaftlich zu betreiben (vgl. Pkt.6).

Des Weiteren hat sich die Hempels-Stiftung grundsätzlich bereit erklärt, als Wohnungsbauträger für ein entsprechendes Wohnungsangebot in Schleswig zur Verfügung zu stehen. Die Stiftung wurde im Dezember 2014 unter dem treuhänderischen Dach der Diakonie-Stiftung Schleswig-Holstein mit dem Zweck gegründet, hilfsbedürftige Personen bei der Überwindung von Armut und sozialer Ausgrenzung zu unterstützen und entsprechende Maßnahmen und Projekte im gesamten Land Schleswig-Holstein zu fördern. Unter dieser Gesamtzielsetzung wird das Stiftungsvermögen in Immobilien zur Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen investiert (Mission Investment), und zwar sowohl durch den Erwerb von Bestandsimmobilien als auch durch den Bau neuer Wohnungen. Eventuelle Kapitalrenditen werden im Rahmen des Stiftungszwecks verwendet. Die Hempels-Stiftung verfügt zudem durch die Arbeit des Stifters Hempels e.V. über langjährige Erfahrungen im Umgang mit wohnungslosen Menschen und hat

¹ Drucksache VO/2019/075, Schul-, Jugend- und Sozialausschuss der Stadt Schleswig vom 05.06.2019, Grundsatzbeschluss über die Verbesserung der Wohnsituation von Obdachlosen i. V. m. dem Sachstandsbericht VO/2018/182 vom 24.01.2019

² Der 5. Punkt wurde 2019 bereits als Sofortmaßnahme umgesetzt.

intensiv an der Entwicklung des o.g. Sonderförderprogramms mitgewirkt. Insofern ist sie als Projektträger für ein Wohnprojekt für diese Zielgruppe bestens geeignet.

Die Realisierung des beschlossenen Wohnprojektes soll sich auf das im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücks Ansgarweg 1-5 konzentrieren. Dafür sprechen die folgenden Gründe:

- Das Grundstück wird bereits jetzt von der Stadt für die ordnungsrechtliche Unterbringung von Wohnungsnotfällen genutzt, so dass das Wohnumfeld mit dieser Zielgruppe vertraut ist.
- Das ca. 8.400 qm große Flurstück reicht für die Anzahl der dort erforderlichen Wohnungen im Rahmen eines Neubauprojektes aus. Die für das Wohnprojekt tatsächlich erforderliche Teilfläche gilt es im weiteren Verlauf der Projektentwicklung in Abstimmung mit dem Bauträger zu präzisieren.
- Der Flächennutzungsplan sieht eine Wohnbebauung vor. Ein dafür erforderliches B-Plan-Verfahren könnte sich an dem konkreten Vorhaben orientieren und würde ca. 12 Monate in Anspruch nehmen.

Die Prüfung eines weiteren optional nutzbaren städtischen Erbpachtgrundstücks der GEWOBA Nord Baugenossenschaft am Husumer Baum wird deshalb zunächst zurückgestellt, zumal eine Übereignung an die Hempels Stiftung für die Eigentümerin nicht in Betracht kommt und lediglich eine Abgabe des Bewirtschaftungsrisikos an einen Betreiber der Wohnanlage gewünscht ist.

2. Zielgruppe und Zielsetzung

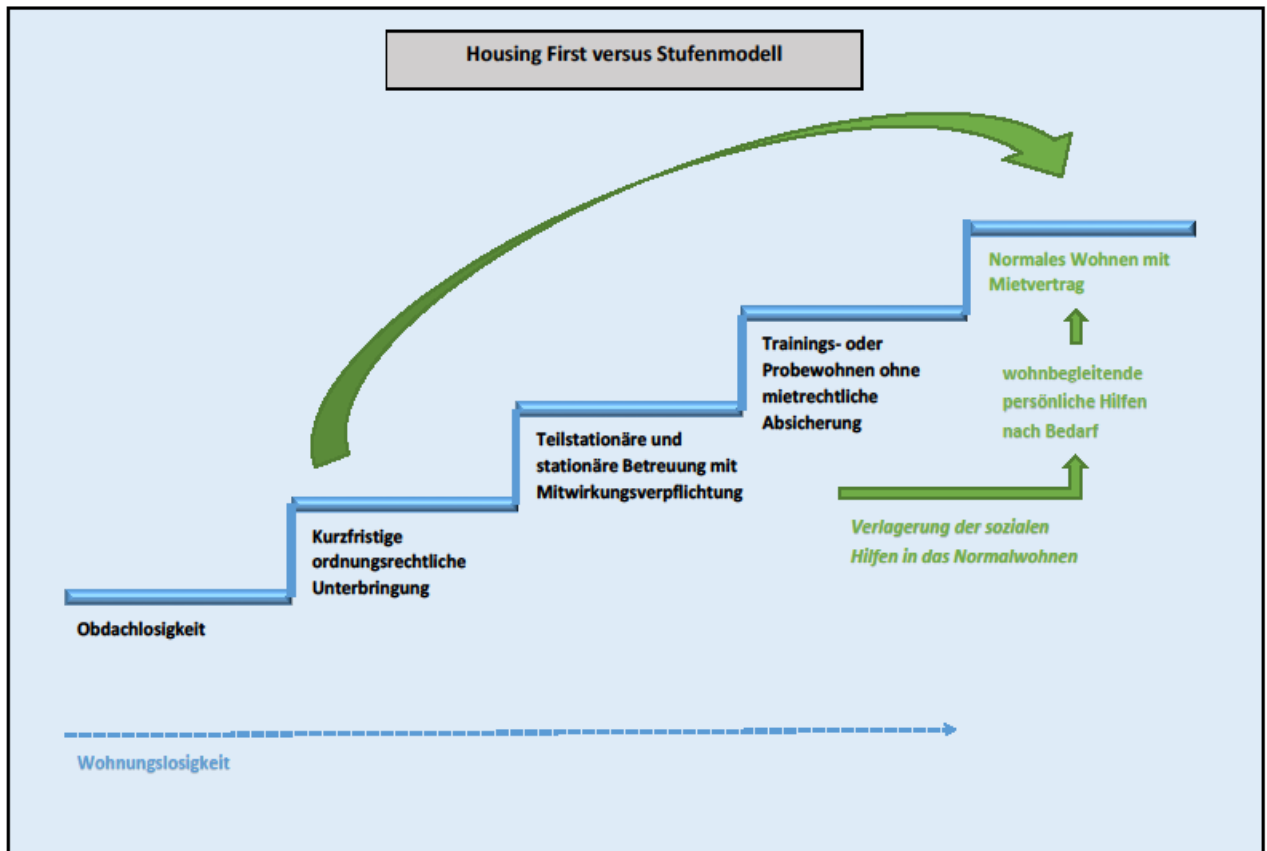
Mit dem Wohnungsneubau verfolgt die Stadtverwaltung die folgenden Zielsetzungen:

- Es soll ein Wohnungsangebot für in der Stadt lebende wohnungslose Menschen, die aktuell über keinen Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt verfügen, geschaffen werden.
- Unvermeidliche ordnungsrechtliche Unterbringungen ohne mietrechtliche Absicherung sollen sowohl von der Anzahl wie auch von der einzelnen Dauer her reduziert werden und hygienische wie gesundheitliche Mindeststandards erfüllen (Heizung, Sanitäreanlage, Warmwasser, etc.).
- Mit der zeitnahen Bereitstellung einer Wohnung sollen die Gefahr erneuter Obdachlosigkeit gemindert und die Integrationschancen der betroffenen Menschen verbessert werden.

Die im Beschluss des Ausschusses gewünschte konzeptionelle Orientierung am „Housing First“-Ansatz ist gut geeignet, um diese Zielsetzung umzusetzen und bildet deshalb die Grundlage für die weiteren Überlegungen. Er ist zugleich auch die Arbeitsgrundlage der Hempels-Stiftung und basiert auf den folgenden Eckpunkten:

- An erster Stelle steht die bedingungslose und möglichst schnelle Wiederversorgung von wohnungslos gewordenen Menschen mit einer Wohnung.
- Die Mietverhältnisse werden durch wohnbegleitende Hilfen flankiert. Ihre Inanspruchnahme ist freiwillig. Sie werden aber offensiv und in aufsuchender Form angeboten (vgl. Pkt. 5).
- Verwaltung und wohnbegleitende Hilfen arbeiten eng und abgestimmt zum Zwecke der Erhaltung und Stabilisierung des Mietverhältnisses zusammen.
- Ergänzende Betreuungsleistungen (z.B. nach § 53 oder § 67 SGB XII) werden in Verbindung mit der konkreten Wohnsituation statt in externen Unterbringungs- bzw. Betreuungseinrichtungen erbracht.

Das folgende Schaubild verdeutlicht den grundsätzlich anderen Ansatz des Hilfeverlaufs für Wohnungsnotfälle. Statt des der Wohnungsvermittlung vorgeschalteten herkömmlichen Stufenmodells zur Behebung von sozialen Problemen und Wiederherstellung der „Wohnfähigkeit“ steht hier die Bereitstellung einer Wohnung am Anfang des eigentlichen Hilfeprozesses. Damit wird das Lernfeld „Wohnen“ zum praktischen Gegenstand der begleitenden Hilfen und kann positiv und motivierend auf die Behebung weiterer sozialer Schwierigkeiten hinwirken.



Die konkrete Umsetzung des Bauvorhabens könnte unter Berücksichtigung des vorab erforderlichen Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2022 beginnen. Zwischenzeitlich sind insbesondere

- die wohnbegleitenden Hilfen durch das Diakonische Werk Schleswig-Flensburg,
- die Bauträgerschaft durch die Hempels-Stiftung bzw. Diakonie-Stiftung sowie
- die Förderfähigkeit des Projektes durch die soziale Wohnraumförderung des Landes abzustimmen und sicherzustellen.

3. Bedarfseinschätzung für die Stadt Schleswig

Ein zukünftiges Wohnungsangebot in Schleswig muss sich hinsichtlich Konzeption und Größe am durchschnittlichen Versorgungsbedarf für wohnungslose Menschen und den dafür derzeit zur Verfügung stehenden Ressourcen orientieren. Zu diesem Zweck wurden die Unterbringungszahlen der letzten Jahre zusammengestellt und ausgewertet.

3.1 Aktuelle Ressourcen und Zweckbestimmung

Die Stadt unterhält aktuell an zwei Standorten insgesamt 27 Unterbringungsplätze. 22 Plätze befinden sich am Hauptstandort Ansgarweg 1-3, 2 Zimmer mit 5 Plätze am Rathausmarkt.

Im Ansgarweg 1-3 stehen insgesamt 9 Einzelzimmer zwischen ca. 16-20 qm und 13 Eineinhalbzimmer-Einheiten zwischen ca. 20 und 28 qm, verteilt auf drei Eingänge, zur Verfügung. Davon wird eines der Zimmer im Erdgeschoss als Beratungsbüro vom Diakonischen Werk Schleswig genutzt.

8 weitere Zimmer befinden sich im Erdgeschoss, 13 Zimmer im Ober- bzw. Dachgeschoss. Barrierefreie Angebote gibt es nicht.

Die Zimmer verfügen über einen Kaltwasseranschluss mit einem kleinen Waschbecken, Stromanschluss und einen Ofen für Holzbeheizung. Den Bewohner*innen wird zudem eine Doppelkochplatte zur Verfügung gestellt. Die Toilettennutzung erfolgt gemeinschaftlich pro Eingang. Für die gesamte Anlage können die Bewohner*innen im Außenbereich durch eine 2019 erfolgte Nachrüstung zwei Duschcontainer jeweils für Männer und Frauen getrennt sowie ein Holzlager für die Ofenbeheizung nutzen.

Am zweiten Standort Rathausmarkt stehen für kurzfristige Unterbringungsbedarfe zwei Zimmer getrennt für Frauen und Männer mit insgesamt 5 Betten zusätzlich zur Verfügung.

Alle Plätze dienen der ordnungsrechtlichen Unterbringung obdachloser Menschen auf der Grundlage des Landesverwaltungsgesetzes zur Abwendung einer unmittelbaren Gefährdung (§162 ff LVwG). Sie sind demnach kein auf Dauer angelegtes Versorgungsangebot, sondern müssen einen vorübergehenden und möglichst kurzfristigen Charakter haben. Unter fachlichen Gesichtspunkten besteht Einigkeit, dass Zeiträume von 6 Monaten nicht überschritten werden sollten, um den fortschreitenden Abbau sozialer Kompetenzen der betroffenen Menschen möglichst gering zu halten.

Des Weiteren verfügt die Stadt aktuell noch über 166 Belegungsrechte bei vier Wohnungsanbietern. Ein zusätzliches Wohnungsangebot insbesondere für wohnungslose Einpersonenhaushalte lässt sich im Rahmen dieser Ressourcen nicht darstellen³.

3.2 Unterbringungszahlen und Auswertung

Eine Auswertung der Unterbringung obdachloser Menschen am Hauptstandort Ansgarweg 1-3 über die letzten 5 Jahre (2016-2020) nach Anzahl, Dauer und Verbleib ergibt folgendes Bild:

Unterbringungsdauer im Zeitraum 2016 - 2020	Anzahl der Haushalte			gesamt	Anteil
	männlich	weiblich	Familien		
bis 6 Monate	25	2	2	29	53%
über 6 bis 12 Monate	10	2	-	12	22%

³ Drucksache VO/2018/182, Schul- Jugend- und Sozialausschuss der Stadt Schleswig vom 24.01.2019, Sachstandsbericht zur Verbesserung der Wohnsituation für Obdachlosen

über 1 bis 2 Jahre	6	1	-	7	13%
länger als 2 Jahre	6	1	-	7	13%
Summe	47	6	2	55	100%
Belegungstage*	19116	3396	106	22618	
Ø Belegungstage pro Haushalt	407	566	53	411	
Auslastung (Basis: 21 Plätze)				59,0%	

* Bei 5 Fällen waren die Unterbringungstage unbekannt und sind als Schätzung eingeflossen

Verbleib nach Auszug im Zeitraum 2016 - 2020	Anzahl der Haushalte			gesamt	Anteil
	männlich	weiblich	Familien		
Wohnung in SL	13	1	-	14	25%
Wohnung außerhalb SL	2	-	-	2	4%
andere Einrichtung	2	-	-	2	4%
verstorben	2	-	-	2	4%
unbekannt	28	5	2	35	64%
Summe	47	6	2	55	100%

Die folgende Übersicht zeigt dazu die zum 31.12.2020 am selben Standort ordnungsrechtlich untergebrachten Menschen:

Belegungsstand: 31.12.2020 bisherige Unterbringungsdauer	Anzahl der Haushalte			gesamt	Anteil
	männlich	weiblich	Familien		
bis 6 Monate	3	1	-	4	29%
über 6 bis 12 Monate	1	-	-	1	7%
über 1 bis 2 Jahre	3	-	-	3	21%
länger als 2 Jahre	6	-	-	6	43%
Summe	13	1	0	14	100%
Büro Diakonisches Werk SL				1	
Leerstand				7	
Belegung (Basis: 21 Plätze)				66,7%	

Weitere 13 Menschen haben 2020 die Unterkunft genutzt und sie vor Jahresende wieder verlassen, drei davon in eine eigene Wohnung. Das entspricht in etwa der durchschnittlichen Fluktuation seit 2016.

Die Auswertung der Nutzung der fünf ergänzenden Plätze am Rathausmarkt für 2019 und 2020 ergab eine Auslastung von ca. 13%, d. h. im Durchschnitt waren 0,65 Plätze belegt. Bei 84% der Nutzer*innen war der Aufenthalt kürzer als eine Woche. Die Zahlen machen deutlich, dass der Standort Rathausmarkt als reine kurzfristige Übernachtungsmöglichkeit ohne einen weiteren erkennbaren Bezug zur Stadt genutzt wird und als quantitative Grundlage für die Planung eines Wohnungsangebotes keine Relevanz hat. Es ist zu prüfen, ob der Standort Rathausmarkt mit seinem Schutzangebot an dieser Stelle aufrechterhalten werden muss. Zusammengefasst ergeben sich somit aus den dargestellten Unterbringungszahlen folgende Schlussfolgerungen, die für die zukünftige Planung berücksichtigt werden:

- Die vorhandenen Unterbringungskapazitäten von 21 Plätzen reichten in den letzten fünf Jahren rein quantitativ aus, um die Versorgung von Wohnungsnotfällen sicherzustellen.
Sie sind somit ein guter Richtwert für die Planung eines zukünftigen Wohnungsangebotes.
- Im ausgewerteten Fünf-Jahres-Zeitraum wurden 53 Einzelhaushalte und 2 Familien mit einem weiblichen Anteil von ca. 14% ordnungsrechtlich versorgt. Die durchschnittliche Auslastung des Standortes Ansgarweg betrug 59,0% (ca. 13 Plätze). Zum Stichtag 31.12.2020 lag er bei 66,7% (ca. 14 Plätze).
Das zukünftige Wohnungsangebot konzentriert sich deshalb auf die Versorgung von Einpersonenhaushalten und sollte ca. 15 Wohneinheiten umfassen.
- Bei ca. der Hälfte der Personen lag der Unterbringungszeitraum über 6 Monate. Ca. 26% waren länger als ein Jahr in der Unterkunft. Die Tendenz hinsichtlich der Unterbringungsdauer ist dabei steigend. Ende 2020 lebten bereits ca. 70% über 6 Monate und 64% der Bewohner länger als ein Jahr unter rein ordnungsrechtlichen Bedingungen in der Unterkunft.
Ein zukünftiges Wohnkonzept soll deshalb einen Mietwohnungsanteil von ca. 70% und einen vorübergehend ordnungsrechtlich nutzbaren Anteil von ca. 30% umfassen.
- Zudem sind ca. 30% der Personen aus der Unterkunft in eine eigene Wohnung gezogen. Bei ca. 2/3 ist der Verbleib unbekannt.

4. Wohnungs- und Nutzungskonzept

Auf der Grundlage dieser Bedarfseinschätzung orientiert sich das neue Wohnungsangebot im Ansgarweg an den neuen Förderrichtlinien des MILIG zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ vom 18.12.2020 sowie der Konzeptstudie des Hempels e.V. u.a. zu den Rahmenbedingungen einer gezielten

Wohnraumbeschaffung für Mietergruppen mit erheblichen Vermittlungshemmnissen (insbesondere wohnungslose Menschen)⁴.

Vorbild für den folgenden Planungsvorschlag ist ein aktuell in Bau befindliches Wohnungsprojekt der Stiftung „EIN ZUHAUSE“ aus Hannover, mit der die Hempels-Stiftung partnerschaftlich zusammenarbeitet. Das Bauvorhaben verfolgt die gleiche Zielsetzung und hat eine vergleichbare Größenordnung. Die beigefügten Planungsbeispiele wurden vom Architektenbüro MOSAIK Architekten BDA erarbeitet⁵.

Orientiert an diesem Vorbild werden für das Raumprogramm des Wohnprojektes die folgenden Eckpunkte vorgeschlagen und in die weitere Bauplanung einbezogen:

- Geplant wird ein Neubau mit 15 Wohneinheiten.
- 13 Einheiten werden als 1-Zimmer-Wohnungen zwischen 30-35 qm jeweils mit abgetrenntem Sanitärbereich geplant, zwei Einheiten ggf. als 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 40-45 qm. Je nach Bedarf sollten letztere sowohl für Zweipersonenhaushalte (z.B. Eltern-Kind) aber auch für Alleinstehende geeignet sein.
- Für die Betreuungsarbeit am Standort soll ein separater Mehrzweckraum eingeplant werden, der auch für gemeinschaftliche Nutzungen verfügbar ist und bei späterem Bedarf wieder zu einer Wohnung umgenutzt werden kann.
- Für den Betrieb von Waschmaschinen bzw. Trocknern sollen für den Standort gesonderte Räumlichkeiten eingeplant werden.
- Die Wohnungen werden unter Berücksichtigung und Vorbehalt des förderfähigen Kostenrahmens möglichst barrierefrei - ggf. zwei Einheiten rollstuhlgerecht - errichtet.

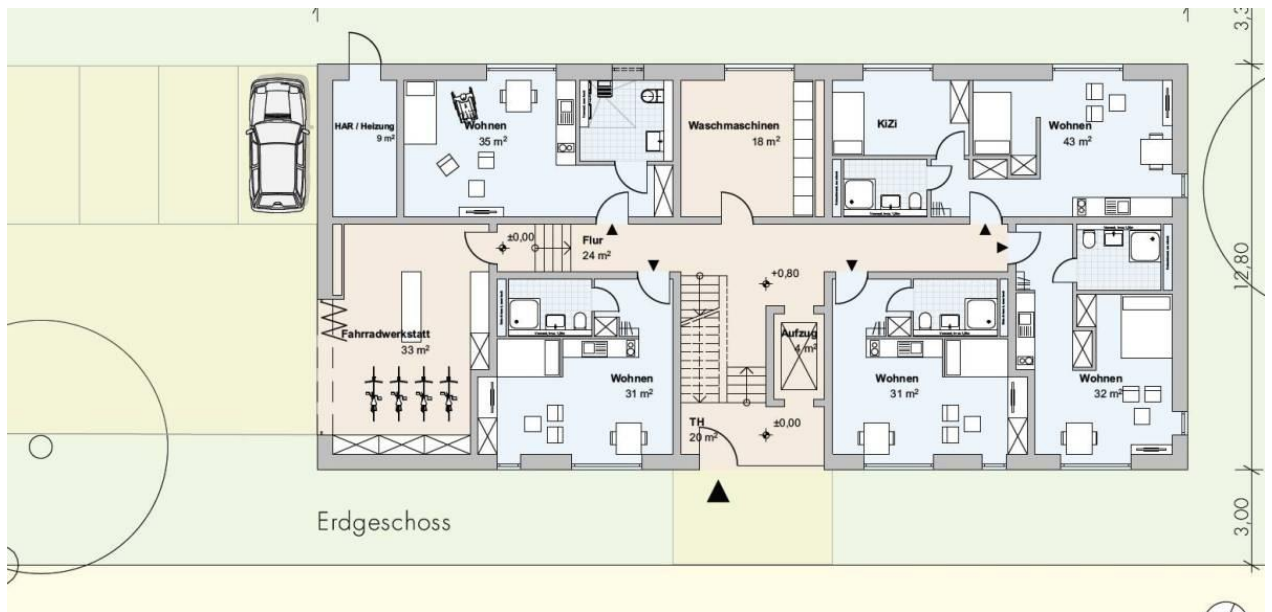
Die folgenden Gestaltungsbeispiele stammen von dem im Bau befindlichen Housing-First-Projekt Karl-Imhoff-Weg in Hannover.

Beispiel 1 (Entwurf MOSAIK Architekten BDA):

Grundriss Erdgeschoss Karl-Imhoff-Weg

⁴ Beide Dokumente sind auf der Internetseite des MILIG SH unter dem Suchbegriff „Wohnraum für Hilfsbedürftige“ einsehbar.

⁵ Weitere Informationen unter: <https://www.stiftung-einzuhause.de/projekte.html>

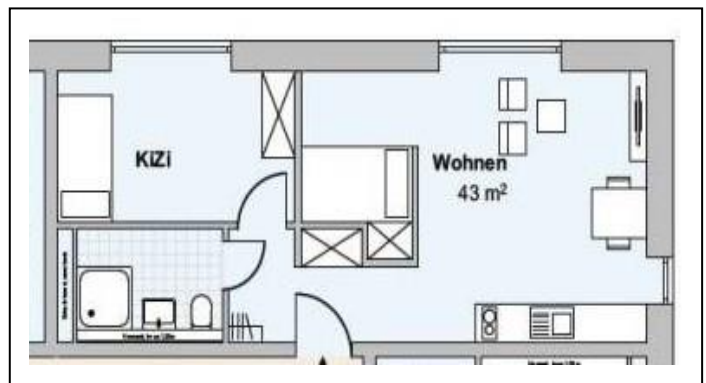
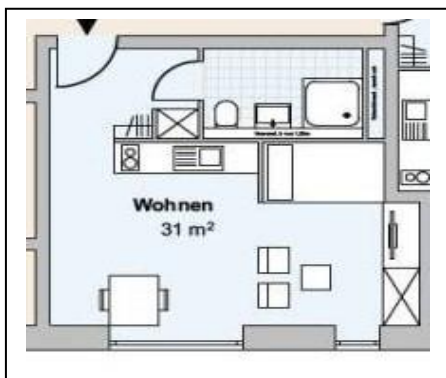


"Housing First" | MOSAIK architekten bda | Grundrisse | 1:200 | 05.02.2019

Beispiel 2 (Entwurf MOSAIK Architekten BDA):

Grundriss 1-Zimmer-Wohnung

Grundriss 2-Zimmer-Wohnung



Für das Nutzungskonzept des Wohnprojektes muss berücksichtigt werden, dass die Stadt neben dem zukünftigen Wohnangebot einen hinreichenden Anteil kurzfristiger ordnungsrechtlicher Ressourcen benötigt, um ihren gesetzlichen Pflichten im Rahmen der Gefahrenabwehr gerecht zu werden.

Die übliche derzeit angewendete Praxis basiert auf einer strikten Trennung von Mietwohnungsversorgung und ordnungsrechtlichen Unterbringungsangeboten. Dies führt in der Regel dazu, dass die kommunalen Unterbringungseinrichtungen zu abgegrenzten Wohnquartieren werden, aus denen Menschen nur noch schwer wieder herauskommen, wie die Auswertungen unter Pkt. 3.2 auch für Schleswig deutlich zeigen.

Um dies zu vermeiden, sollen die folgenden Nutzungskriterien im Rahmen eines „Schleswiger Modells“ für einen Zeitraum von 10 Jahren erprobt, dokumentiert und ausgewertet werden:

- Bis zu max. 1/3 der Wohneinheiten können als zulässige Zweckentfremdung nach Pkt. 2.2 der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ in Verbindung mit § 14 SHWoFG temporär auch ordnungsrechtlich vergeben werden.
- Diese Versorgung soll i. d. R. bezogen auf einen Haushalt 6 Monate nicht überschreiten und von Beginn an auf die Perspektive eines regulären Mietverhältnisses zielen.
- Freiwerdende Wohnungen können im Rahmen des zulässigen Kontingents entsprechend genutzt werden.
- Die Wohnungsbelegungen erfolgen in enger Abstimmung zwischen der Wohnungseigentümerin, der Stadt Schleswig und dem verantwortlichen Betreuungsdienst im Rahmen eines Steuerungsgremiums.

Die Vorteile eines solchen integrierten Ansatzes bestehen darin, dass

- wohnungslos gewordene Haushalte, bei denen von einem Verbleib in Schleswig ausgegangen werden muss, trotz einer zunächst erforderlichen ordnungsrechtlichen Versorgung von Anfang an eine dauerhafte Wohnperspektive erhalten,
- der Wechsel von der Unterbringung in eine Wohnung deutlich verkürzt wird und ein weiterer Umzug entfällt,
- die gängige Stigmatisierung mangels Erkennbarkeit des Wohnstandards „obdachlos“ gemildert wird und
- sich die ggf. erforderlichen sozialen Hilfen von Anfang an auf die neue Lebenssituation konzentrieren können.

Um zusätzlich insbesondere kurzfristige Unterbringungsbedarfe abzudecken, sollen in dem Projektzeitraum die kommunalen Unterkünfte am Ansgarweg weiterhin zur Verfügung stehen und im Zuge des Neubauvorhabens ertüchtigt werden (insbesondere Heizung, Warmwasser).

Die Umsetzung dieses Nutzungskonzeptes erfordert zudem eine normale Fluktuation, um die anteiligen Ressourcen für temporäre ordnungsrechtliche Unterbringungen in der Wohnanlage durch frei werdende Wohnungen sicher zu stellen. Dies setzt genügend Belegrechte insbesondere für Kleinwohnungen im öffentlich geförderten Bestand voraus. Insofern sollte das Konzept in die städtische Gesamtplanung zur Versorgung insbesondere von einkommensschwachen Einpersonenhaushalten eingebunden sein⁶.

5. Wohnbegleitende Betreuung

⁶ Vgl. Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig 2020, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, insbes. S. 46 ff

Entsprechend der unter Pkt. 2 beschriebenen Zielsetzung benötigt das Wohnprojekt für den 10-jährigen Projektzeitraum wohnbegleitende Hilfen, die von einem ortsgebundenen und fachlich qualifizierten Träger erbracht werden müssen. Sie sollen sicherstellen, dass die durch die besonderen sozialen Lebenslagen hervorgerufenen Defizite von zukünftigen Mieter*innen hinreichend kompensiert werden und damit eine konfliktfreie und wirtschaftliche Verwaltung der Mietverhältnisse möglich ist. Je nach individueller Problemlage geschieht dies auf unterschiedlichen Handlungsfeldern.

5.1 Leistungen und Arbeitsweisen

Für jede der im Folgenden beschriebenen Leistungen gilt die Prämisse des zeitnahen Handelns. Probleme lassen sich in der Entstehung deutlich leichter lösen, und auch die zu treffenden Maßnahmen sind leichter und konfliktfreier zu kommunizieren.

- **Kontaktpflege und Monitoring:**

- Ein regelmäßiger proaktiver Kontakt zur Mieter*in ist das A und O. Er dient dazu, potentielle Probleme frühzeitig zu beheben oder gar nicht erst aufkommen zu lassen, schafft einen guten Informationsstand und bildet eine allgemeine Vertrauensbasis. Ein persönlicher Kontakt findet in der Regel einmal pro Woche unabhängig von aktuellen Problemen in aufsuchender Form statt. Eine feste Büropräsenz vor Ort sollte möglichst vermieden werden, um den Normalitätscharakter zu fördern. Sollte diese doch nötig sein, sollte die Präsenz nur temporär erfolgen.
- Die Kontakte sind so organisiert, dass eine persönliche Präsenz in der Wohnanlage häufiger in den Zeiten guter Ansprechbarkeit besteht. Dazu zählen insbesondere der frühe Vormittag sowie der frühe Abend (ca. 18-21 Uhr), da hier erfahrungsgemäß ein höherer Unterstützungsbedarf vorherrscht.
- Um die Ansprechbarkeit bei unvorhergesehenen akuten Problemen sicherzustellen, ist die Erreichbarkeit der Wohnbegleitung während der normalen Geschäftszeiten gegeben.
- Des Weiteren wird in Abstimmung mit der Mieter*in und unter Berücksichtigung des Mietrechts ein verbindliches Monitoring der konkreten Wohnsituation vereinbart. Es dient zum einen dazu, den Pflegezustand der Wohnung, eventuelle Instandhaltungsarbeiten u.a. zu ermitteln, zum anderen aber auch, die allgemeinen Lebenslagen der Mieter*in und das Mietverhältnis stabil zu halten. Ein solches Monitoring findet mindestens einmal im Jahr und ggf. zusätzlich anlassbezogen statt.
- Bei allen Kontakten muss auf Sprach- und Verständigungsbarrieren geachtet und bei Bedarf geeignete Unterstützung hinzugezogen werden. Kommunikative Defizite sind eine wichtige Ursache unnötiger Eskalationen (auch bei deutschsprachigen Bewohner*innen).

- **Pflege des Mietobjektes:**

Menschen, die längere Zeit wohnungslos bzw. in Betreuungseinrichtungen waren, fehlt es häufig an (wieder erlernbaren) Einsichten, Fähigkeiten oder Routinen, die Wohnung in einem hygienisch akzeptablen und vertragsgerechten Zustand zu halten. Hierzu werden bei Bedarf insbesondere die folgenden Leistungen sichergestellt:

- Verständliche Aufklärung neuer Mieter*innen vor dem Bezug der Wohnung über die Rechte und Pflichten eines Mietverhältnisses und die Anforderungen der Hausordnung.
- Beratung und praktische Unterstützung beim Einzug und der Einrichtung der Wohnung mit dem Ziel, von Beginn an eine wohnliche Atmosphäre herzustellen und die Motivation des Mieters an der Pflege der eigenen Wohnung zu steigern.
- Vermittlung von Regeln zur Wohnungspflege (z.B. Lüftung, Reinigungsintervalle, etc.)
- Beratung und Unterstützung bei der Ausstattung mit Hilfsmitteln zur Wohnungspflege (z.B. Staubsauger, Reinigungsmittel, etc.).
- Vereinbarung und Kontrolle von regelmäßig erforderlichen Wartungsarbeiten.

- **Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung:**

Wohnbegleitende Hilfen verstehen sich als ergänzende Leistung zur normalen Kernverwaltung eines Mietverhältnisses und arbeiten entsprechend eng mit ihr zusammen. Dazu gehören insbesondere:

- eine enge und regelmäßige Kommunikation mit der Verwaltung, die mindestens einmal pro Monat oder ggf. anlassbezogen erfolgen muss, um sich entwickelnde Probleme frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu beheben (Mietzahlungsverzug, Nachbarschaftskonflikte, persönliche Schwierigkeiten etc.)
- ein auf die Behebung des Problems ausgerichtetes abgestimmtes Handeln. Das gilt auch für die Einleitung von Sanktionen wie Mahnungen und Kündigungen (Wer macht was zu welcher Zeit mit welchem Ziel).

- **Soziale Unterstützungsleistungen:**

Im Rahmen der beschriebenen Kontaktpflege steht die Wohnbegleitung als Ansprechpartner*in für die Bewohner*innen für persönliche Probleme zur Verfügung, die das Mietverhältnis sowie das Zusammenleben mit dem Wohnumfeld gefährden könnten.

Hierzu gehören insbesondere Bereiche wie

- die Sicherstellung der regelmäßigen Mietzahlung,
- die Organisation der Lebensmittelversorgung,
- die Hygiene- und Gesundheitsversorgung,
- das Moderieren und Auflösen von Nachbarschaftskonflikten oder
- die Organisation erforderlicher Hilfen bei Behinderungen

Bei größerem Bedarf sollen hierzu geeignete persönliche Hilfen vermittelt werden.

Um die Selbsthilfekräfte in dem Wohnprojekt zu stärken, werden unter Beteiligung der Bewohner*innen Gemeinschaftsaktionen angeregt, die geeignet sind, die Kommunikation unter ihnen zu fördern und Peer-Beratung als ergänzendes Potential zu nutzen.

In der folgenden Grafik sind die wichtigsten Handlungsfelder der Wohnbegleitung in einer Übersicht dargestellt.



5.2 Personelle Ausstattung

Die wohnbegleitende Hilfe ist auf die Stabilisierung des Mietverhältnisses ausgerichtet und ersetzt keine sozialhilferechtlich gesicherten Individualleistungen insbesondere zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (z.B. §67 ff SGB XII). Sie kann aber die Lebenslagen so verbessern, dass zusätzliche soziale Probleme gemildert und damit die Notwendigkeit oder zumindest das Ausmaß weiterer Hilfen reduziert wird.

Das Konzept geht davon aus, dass ein durchschnittlicher Aufwand von einer Wochenstunde pro Bewohner*in durch eine sozialpädagogische oder ähnlich qualifizierte Fachkraft eine Umsetzung der beschriebenen Leistungen ermöglicht und bei der überwiegenden Zahl der Bewohner*innen die gewünschten Erfolge erzielt.

5.3 Kooperationen und Partner

Um die beschriebene Unterstützung zu gewährleisten, benötigt die Wohnbegleitung ein professionelles Netzwerk von ergänzenden Angeboten und Ansprechpartner*innen.

- Dazu gehört eine umfassende Übersicht über die lokalen Träger von sozialen Hilfs- und Beratungsangeboten sowie die notwendigen Kontakte, um im Bedarfsfall die erforderlichen Leistungen zu organisieren und einzubinden (z.B. Angebote der Suchthilfe, der Schuldnerberatung, Beratungsangebote bei psychischen Krisen u. a.)
- Neben den Kontakten zu ergänzenden sozialen Hilfen bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern und der kommunalen Selbstverwaltung, insbesondere um Belegungsentscheidungen abzustimmen und die Sozialverträglichkeit des Projektes sicherzustellen.
- Da die meisten Wohnungsnotfälle Transfereinkommen (Grundsicherung, ALG 2, etc.) beziehen, muss die Wohnbegleitung auch hier über enge und direkte Kontakte zu den jeweiligen Leistungsträgern (z. B. Jobcenter) verfügen, diese aktiv pflegen und deren Handlungsgrundlagen kennen.
- Je nach Einzelfall muss der Kontakt zu gesetzlichen Betreuer*innen oder auch Angehörigen sichergestellt werden.

5.4 Dokumentation und Weiterentwicklung

Um die Wirkungsweise ergänzender wohnbegleitender Hilfen bei der Wohnungsversorgung von Menschen mit sozialen Problemen zu untersuchen und kontinuierlich zu verbessern, bedarf es einer Dokumentation der Verläufe der Mietverhältnisse, die das ermöglicht. Dazu gehören insbesondere Informationen

- zur sozialen Lage vor dem Einzug (vorherige Unterbringung, besondere Problemlagen etc.),
- zu Mietbeginn und Mietdauer,
- zur subjektiven Zufriedenheit der Bewohner*innen (Vergleich vor / nachher),
- zu den Wohnbedürfnissen der Bewohner*innen,
- zu Anzahl, Art und Dauer der aufgetretenen Probleme (z. B. Mietzahlung, Pflege der Wohnung, persönliche soziale Probleme, Nachbarschaftskonflikte),
- zu Beschwerden aus dem Wohnumfeld,
- zum Erscheinungsbild der Wohnanlage und
- zur Entwicklung der Bewirtschaftungskosten des Wohnprojektes.

Einmal pro Jahr werden die erhobenen Fakten im Rahmen eines Jahresberichtes ausgewertet und notwendige Ergänzungen entwickelt und umgesetzt, um den Arbeitsansatz als Ergänzung zum bestehenden Versorgungssystem zu etablieren.

6. Kosten und Finanzierung

Für die Finanzierung des Wohnprojektes kann eine Förderung durch das am 18.12.2020 in Kraft getretene Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ der Landesregierung in Anspruch genommen werden.

Das Förderprogramm enthält die folgenden Eckpunkte:

- Gefördert werden bis zu 90% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten des Bauvorhabens bei einer Zweckbindung von 35 Jahren.
- Der Zuschussanteil der Förderung beträgt bis zu 25% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Die Anfangskosten des Restdarlehens betragen 0,5% Verwaltungskosten und 1,5% Tilgung.
- Bei einem eingebrachten Baugrundstück gilt der Eigenanteil als erbracht.
- Zum Ausgleich erhöhter Bewirtschaftungsrisiken ist eine Grundmiete von bis zu 8,00 €/qm/Monat zulässig (normale Bewilligungsmiete / Regionalstufe II: 5,60 €)
- Voraussetzung für die Sonderförderung ist neben der Versorgung der Zielgruppe eine mindestens zweijährige Finanzierungszusage der Kommune oder eines Dritten für eine qualifizierte Wohnbegleitung.

Eine darauf basierende konkrete Kosten-, Finanzierungs- und Umsetzungsplanung kann nach erfolgter Klärung der Grundstücks- und Bebauungskonditionen sowie der Bauträgerschaft erfolgen und mit der Stadt Schleswig im Rahmen des beschriebenen Zeitplans abgestimmt werden.

Kiel, März 2021

Hempels e.V.