

Wohnungslosenhilfe baut weiter!

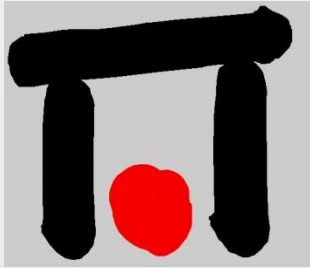
Bundestagung der BAG Wohnungslosenhilfe 9. bis 11.11.2015 in Berlin

Beitrag von Michael Knecht, Ambulante Hilfe e.V.

Kreuznacher Str. 41 a, 70372 Stuttgart

Tel. 0711/5204545-18,

knecht@ambulantehilfestuttgart.de



Verein
Ambulante
Hilfe e.V.
seit 1977

- Regionale Beratungsstelle Ost
- Zentrale Frauenberatung
- Koordination/Sozialplanung
- Wohnraumschaffung und -verwaltung
- Mietwohnungen
- Sozialhotel
- Betreutes Wohnen
- Teilstationäre Einrichtung
- Streetwork
- MedMobil – Geschäftsführung für Trägerverbund
- Gesellschafter Neue Arbeit gGmbH/
Arbeitshilfeträger in Stuttgart
- Hotel Plus

**Neubau Burgunderstraße,
Stuttgart-Zuffenhausen**
25 Wohnungen in 3 Häusern.
KfW-Effizienzhaus 70
(Fotos: Manfred Neumann)



Neubauten in verschiedenen Stadtteilen ...

(Fotos: Peter Schumacher)





... mit unterschiedlicher sozialer Struktur, dezentral, gut integriert in die Nachbarschaften.

(Fotos links: Manfred Neumann, Foto rechts: Peter Schumacher)



2009 Umbau/Sanierung Raichbergstraße, Stuttgart-Obertürkheim
Umwandlung von 3 Wohnungen und einem Ladengeschäft in
7 Mietwohnungen. (Fotos: Hans-Martin Bregler)



2000/2001, Neckarstraße in Stuttgart-Mitte (2 Projekte bzw. Häuser)

Schaffung von 25 neuen Wohnungen durch Umbaumaßnahmen mit neuer Aufteilung der vorhandenen Grundrisse sowie Umnutzung zweier Ladenflächen. Besonderheit: 4 befristet vermietete, nicht belegungsgebundene Kleinwohnungen im EG. (Fotos: Peter Schumacher)



- Kosten pro qm zwischen 1.636 und 2.630 Euro ohne Bodenanteil bei Erbbaurecht
- 40 Jahre Mietbindung, Belegungsrecht an die Ambulante Hilfe abgetreten
- Begrenzte Mietpreisentwicklung gemäß Programm.



(Fotos: Ambulante Hilfe)



Beispielfinanzierung

Burgunderstr. 75 – 79, Stuttgart-Zuffenhausen
25 Wohneinheiten, 1.176 m² Wohnfläche

Zuschuss L-Bank	427.000 €
Zuschuss Stadt Stuttgart	750.000 €
KfW 70 Ergänzungsdarlehen	611.300 €
Darl. Diak. Werk Württemberg	596.700 €
Gesamtkosten	2.385.000 €

Vermietung und Verwaltung

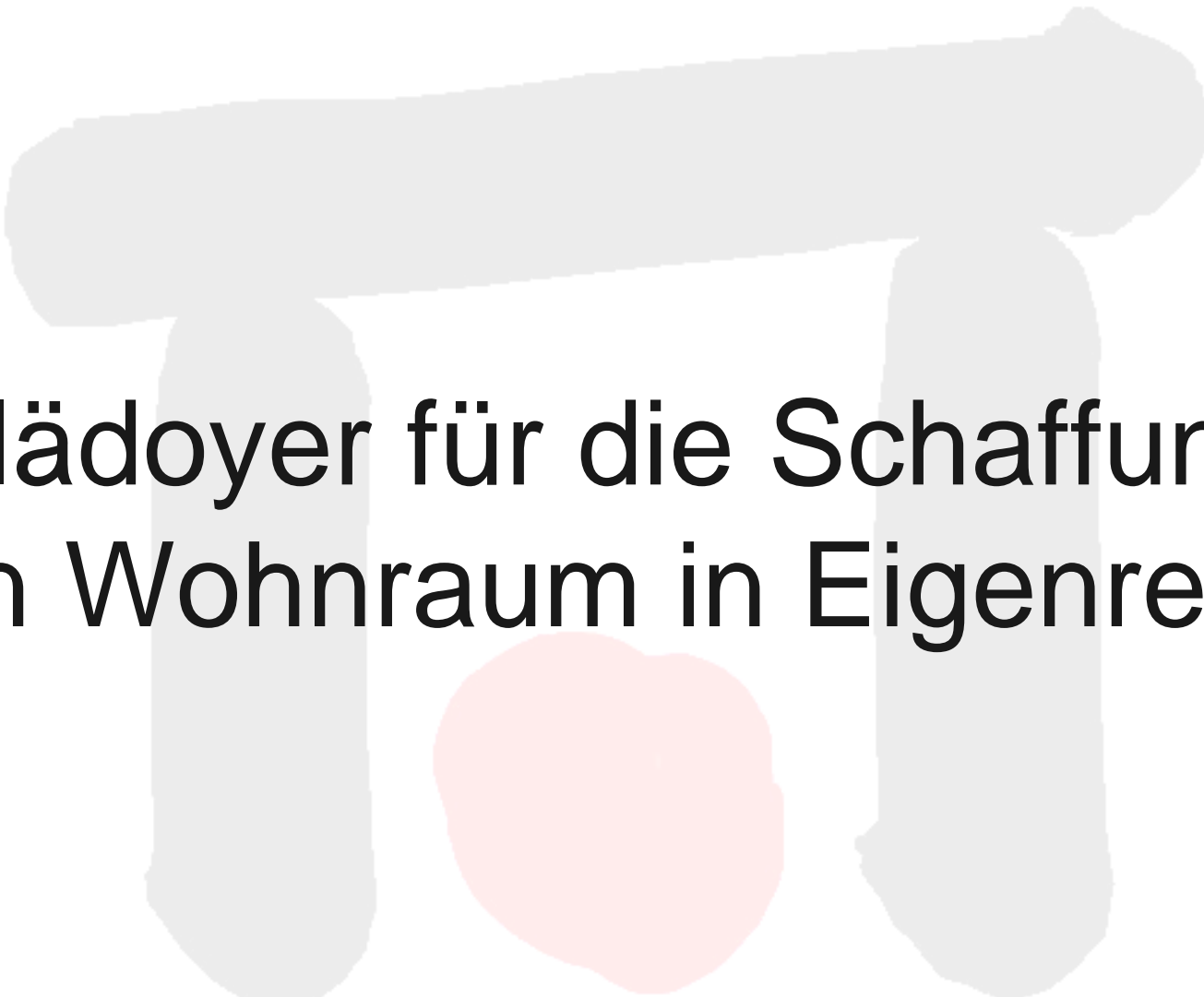
- zur Vermeidung von Rollenkonflikten Trennung der Funktionen „Vermieter“ und „Sozialarbeit“, Schaffung einer Stelle „Immobilienverwaltung und Projektleitung sozialer Wohnungsbau“ (zunächst 75 %, heute 100 %), zunächst 3 Jahre befristet finanziert mit Mitteln der Glücksspirale.
- Buchhaltung/Mahnwesen (37,5 %)
- Seit ca. 4 Jahren Stelle „Technischer Mitarbeiter“ für Hausmeistertätigkeiten, Renovierungen und Reparaturen, auf diese Weise Senkung der Instandhaltungskosten.
- Langjährige Zusammenarbeit mit einer Hausmeisterfirma.

- Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter ist vom der Stadt Stuttgart an die Ambulante Hilfe abgetreten.
- Wohnungsvergabe im Team, Sozialarbeiterinnen bzw. Sozialarbeiter schlagen Personen vor, die sie beraten.
- Größtenteils unbefristete Mietverträge (bis auf 4).
- Derzeit Mieten bei den geförderten Wohnungen zwischen 5,35 Euro und 8,80 Euro pro Quadratmeter.
- Keine Koppelung von Mietvertrag und Beratung/Betreuung, aber enge Kooperation zwischen Mietverwaltung und Sozialarbeit bei Problemen wie z.B. Mietschulden oder Störung des Hausfriedens.
- Möglichst engmaschige Mieteingangskontrolle, Mahnlauf einmal pro Monat.
- Notfalls jedoch mietrechtliche Sanktionen, in wenigen Einzelfällen bis zur Räumungsklage und Zwangsäumung.

Wohnraum der Ambulante Hilfe e.V.

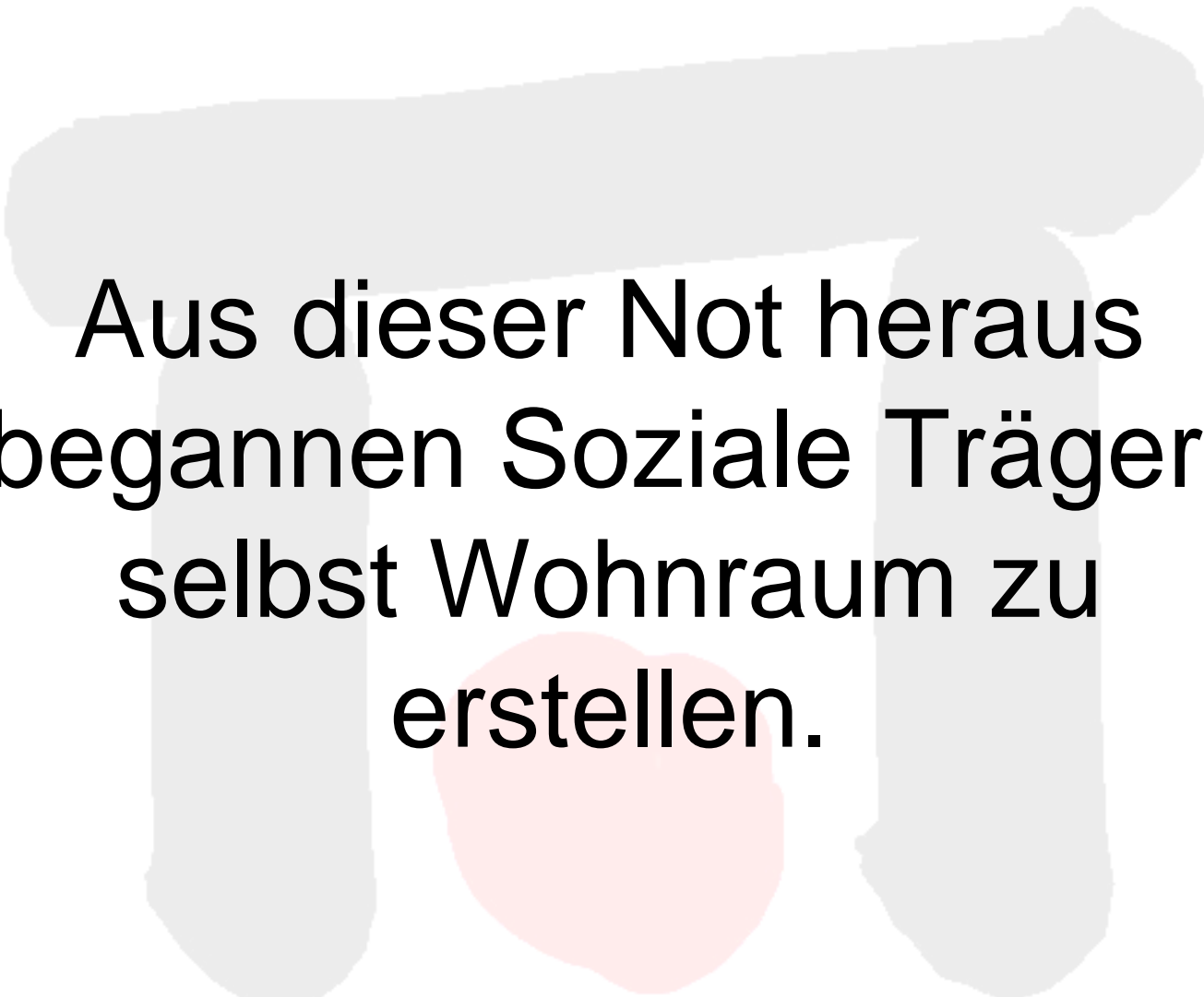
- 14 Wohnungsbauprojekte
- 143 Sozialwohnungen
- 6.282 qm Wohnfläche
- für ca. 187 Personen
- 3 bis 25 Wohnungen pro Projekt
- ca. 80% der Wohnungen für Alleinstehende
- 1 Teilstationäre Einrichtung (26 Plätze).
- 1 Sozialhotel (33 Plätze).
- Anmietung und Untervermietung von Wohnungen (früher 8, heute nur noch 2 Wohnungen)
- 1 gebundene und 1 ungebundene Wohnung bei der SWSG aus dem Kontingent (20 Wohnungen) der Wohnungsnotfallhilfe
- 1 Hotel plus (15 Plätze)





Plädoyer für die Schaffung von Wohnraum in Eigenregie

Zu Beginn der 90er Jahre herrschte in Deutschland, mindestens so stark wie heute, eine Wohnungsnot.



Aus dieser Not heraus
begannen Soziale Träger,
selbst Wohnraum zu
erstellen.

Bei nachlassendem Druck auf dem Wohnungsmarkt wurde der Wohnungsbau wieder eingestellt, keine weiteren Projekte wurden gebaut.

Heute herrscht in den
Großstädten erneut eine
Wohnungsnot. Viele Träger
beginnen wieder mit
Überlegungen zu Bauprojekten.

Kritik:

„Es ist nicht Aufgabe
von Sozialen Trägern, Wohnungen zu
bauen.

Das ist Aufgabe der
Wohnungswirtschaft“.

„Jeder macht das, was er am besten
kann.“



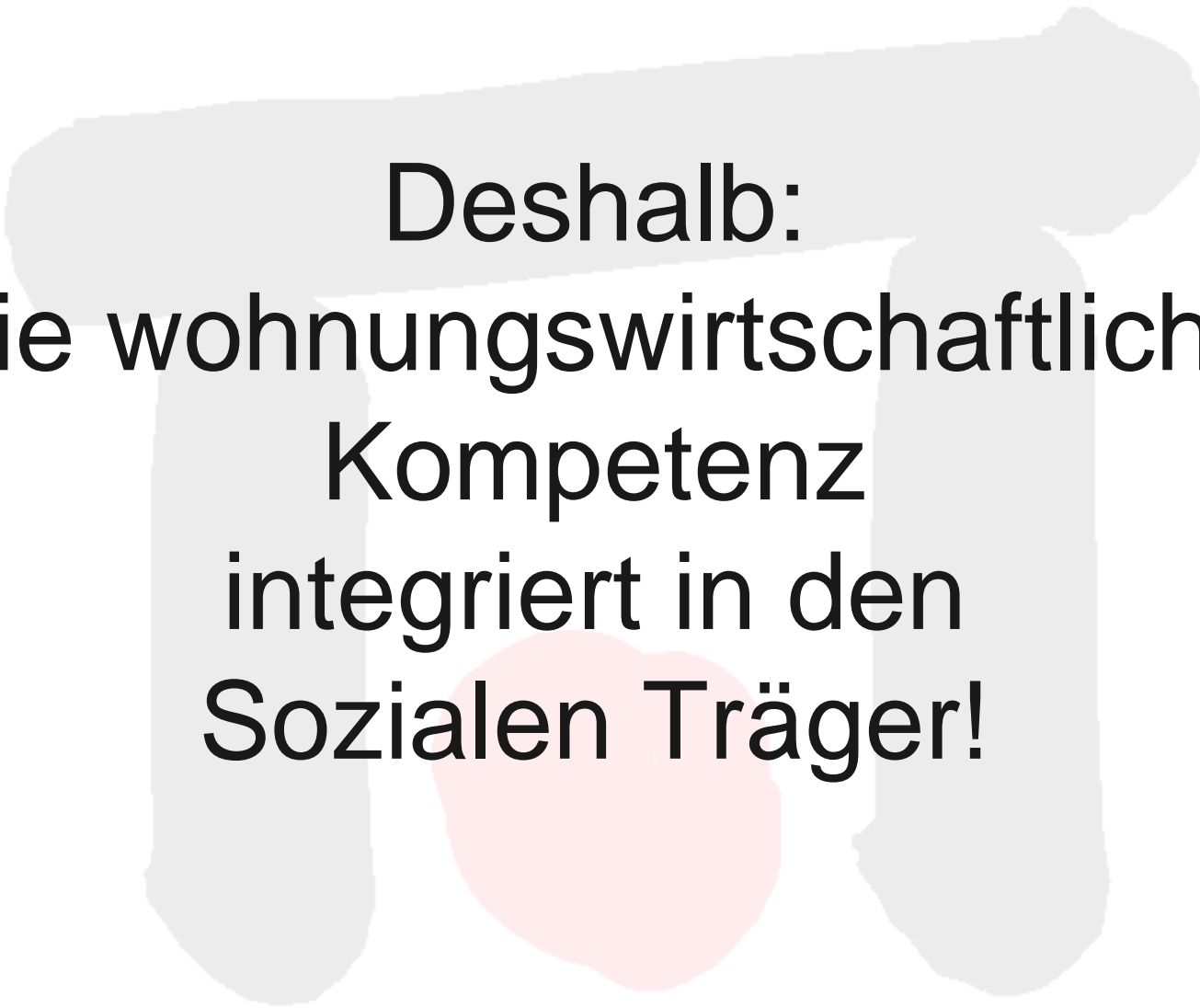
Aber:

Wohnungslosenhilfe benötigt
Wohnraum in der eigenen
Verfügung!

Verlässliche Kooperationen,
auf Dauer angelegt, zwischen
Wohnungswirtschaft und
Wohnungslosenhilfe sind selten und
abhängig von den handelnden
Personen. Bei Wechsel der Personen
endet oft die Kooperation.

Deshalb:

Kooperationen mit der
Wohnungswirtschaft sind gut,
Wohnraum in der eigenen
Verfügung ist besser!



**Deshalb:
Die wohnungswirtschaftliche
Kompetenz
integriert in den
Sozialen Träger!**