



**Allzuständig? Lückenbüßer? Scharnier?**

**Schnittstellen der Hilfen für Menschen in Wohnungsnot und Armut zu angrenzenden Hilfesystemen**

**Bundestagung 2011 der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.  
Leipzig, 09. bis 11. November 2011**

FORUM IX: In  
Kooperation mit der  
Wohnungswirtschaft:  
Wohnungen erhalten  
– Zugang zu  
Wohnraum sichern

**Netzwerk Wohnraumversorgung und –erhaltung –  
zwischen ökonomischem Kalkül und sozialpolitischen Notwendigkeiten**

# Netzwerk Wohnraumversorgung und –erhaltung – zwischen ökonomischem Kalkül und sozialpolitischen Notwendigkeiten

## Gliederung

- 1.) Vorstellung Stadt DA/bauverein/NWH
- 2.) Netzwerk Wohnraumversorgung
- 3.) Netzwerk Wohnraumsicherung
- 4.) Zwischen ökonomischen Kalkül und sozialpolitischen Notwendigkeiten

## 1.) a) Wohn- und Arbeitssituation in Darmstadt

Bevölkerung 2010:  
143.276 Einwohner

Frauen 50,5% Männer 49,5%

12.209 ha

20% Gebäude und Freiflächen

10% Verkehrsflächen

20% Landwirtschaft

45% Waldflächen

22516 Gebäude mit

77.948 Wohnungen

Ca. 2.000 Wohnungssuchende

Ca. 150 Obdachlose

84% Deutsche

16% Bürger mit Migrationshintergrund

87.554 Beschäftigte (sozverspfl.)

4.512 Arbeitslose

6% Arbeitslosigkeit

41,4 % Wohnungseigentum

55,5 % Mietwohnungen

## 1.) b) Vorstellung bauverein AG Darmstadt

Gegründet 1864, heute 100% städtische „Tochter“

### Wohnungsvermietung

<b>Gesamter Wohnungsbestand:</b>	<b>18.337</b>
<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>1.179.594</b>
<b>Stadt Darmstadt:</b>	<b>11.929</b>
<b>außerhalb Darmstadt:</b>	<b>6.408</b>
<b>(Nordhessen, Südhessen etc.)</b>	
<b>Freifinanzierte Wohnungen:</b>	<b>10.813</b>
<b>Öffentlich geförderte preisgebundene Wohnungen:</b>	<b>7.524</b>

### Spezialwohnformen

<b>Wohnen für Senioren</b>	<b>405</b>
<b>Wohnen für Studenten (Zimmer)</b>	<b>939</b>

# 1.) b) Vorstellung bauverein AG Darmstadt

## Gewerbeimmobilien

Im Bestand befinden sich: ca. 107.925 m<sup>2</sup>

352 Objekte in vielfältigster Art:

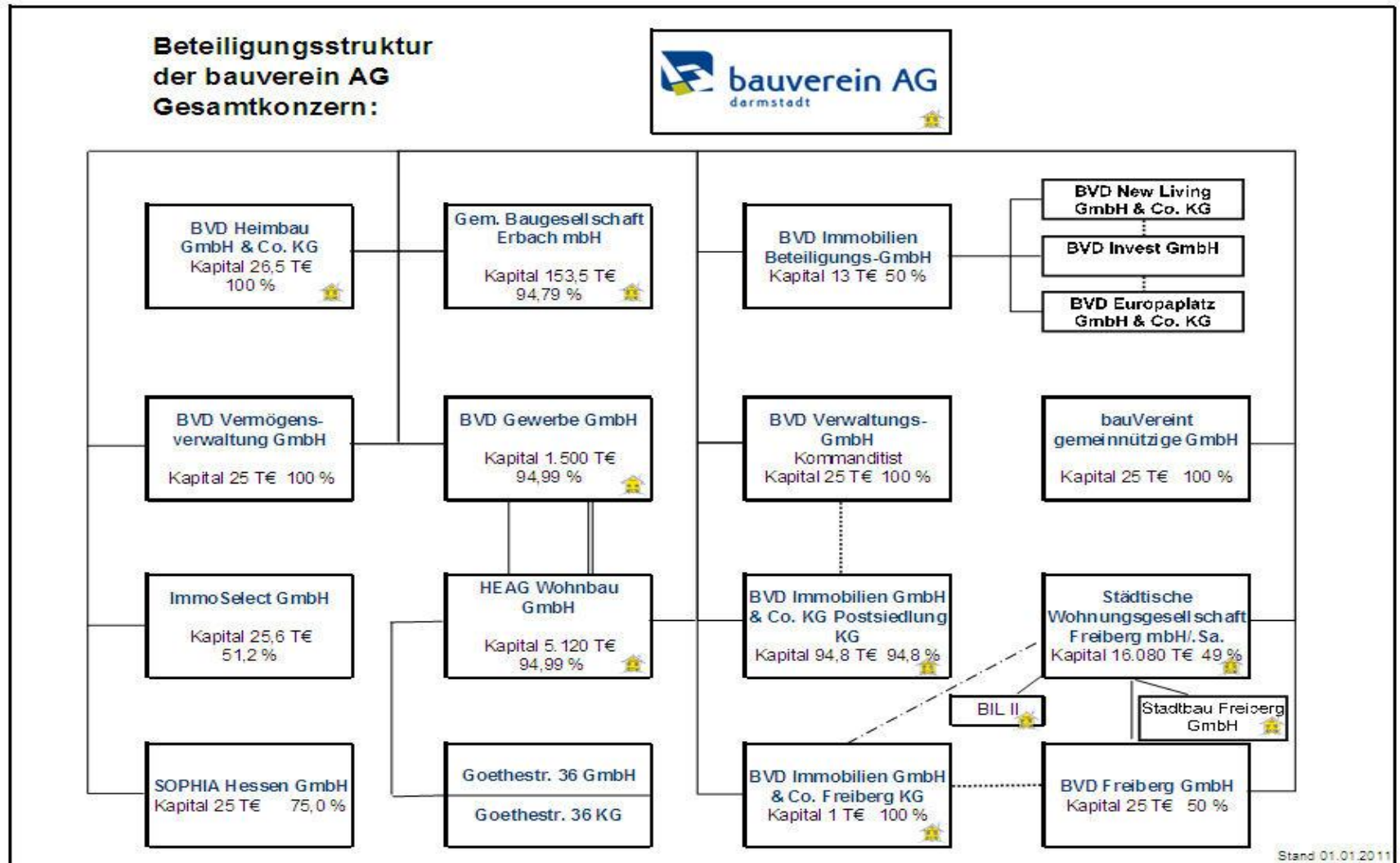
ca. 46 % Büroflächen

ca. 28 % Läden

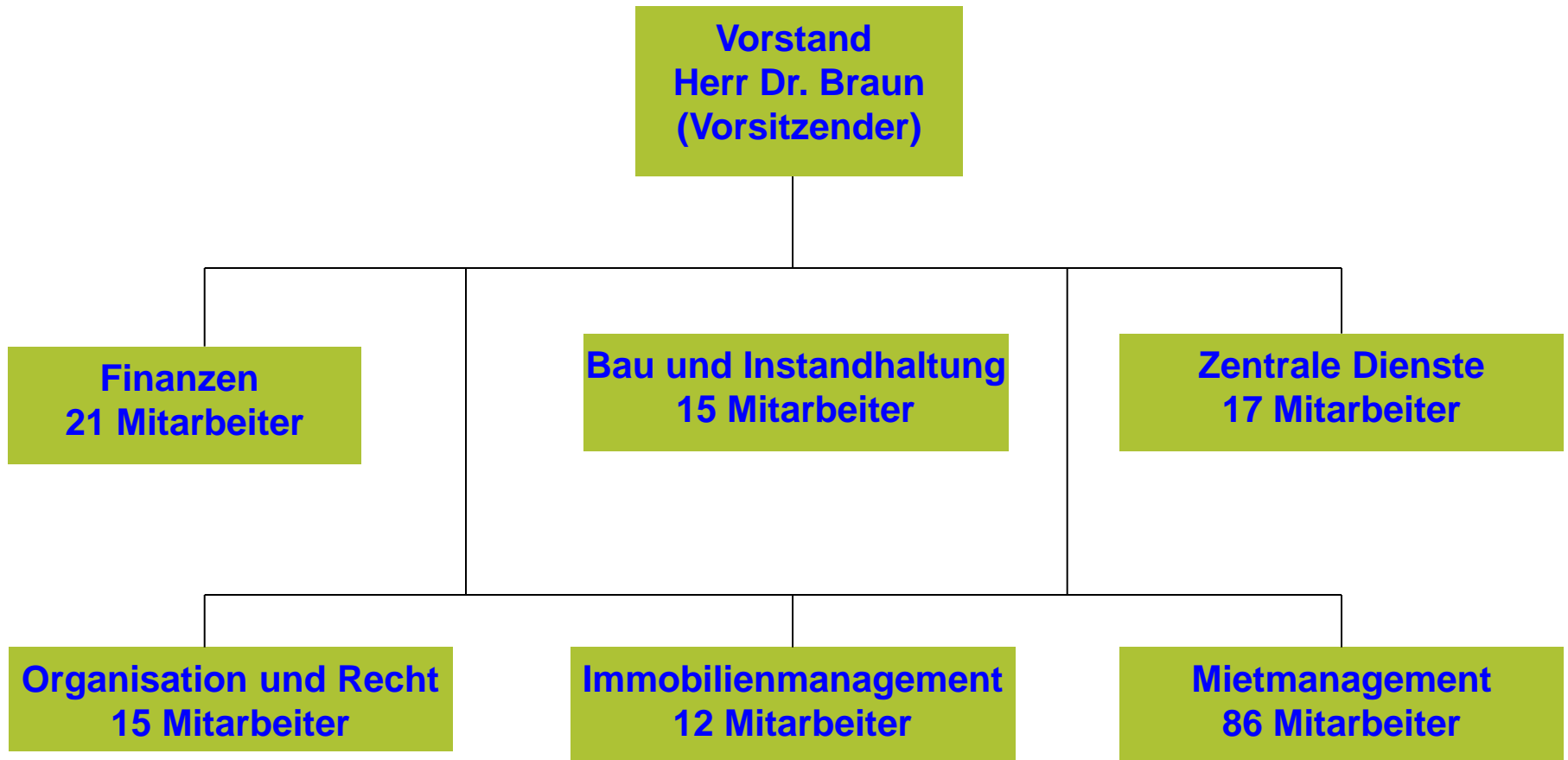
ca. 26 % Gaststätten, Ateliers, Arzt-/Massage-Praxen, Kindertagesstätten, Studentenwohnheime, sonstiges

Die Objekte befinden sich überwiegend in Darmstadt, aber auch in anderen Städten und Gemeinden in Südhessen.

# Beteiligungen



# Organisationsplan



## 1.) c) Historie und Entwicklungsprozeß der Neuen Wohnraumhilfe

1991 Gründung als Wohnraumbeschaffungsunternehmen für wohltätige Organisationen (Liste der Gesellschafter), gemeinnützig

Erfahrungen und Erkenntnisse führen zu:

Soziale Wohnprojekte

Aufbau des Wohnungsbestandes auf ca. 200 Wohnungen

Notwendigkeit für Mieterrückstands- und Mieterkonfliktberatung

Aufbau des Betreuten Wohnens für alkoholabhängige Menschen

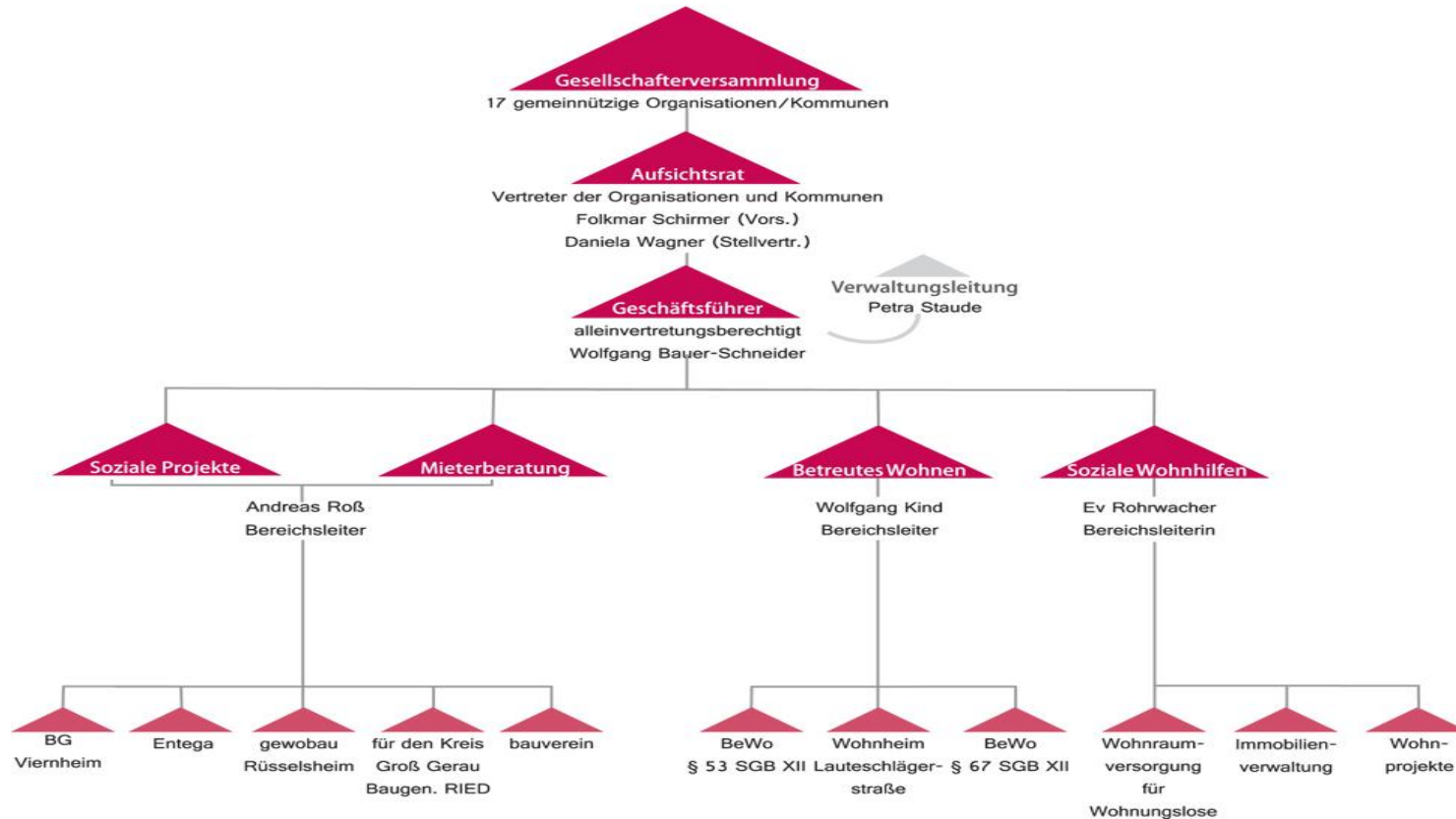
22 MitarbeiterInnen mit fast 2 Mio Umsatz



# 1.) c) Vorstellung NWH

## Organigramm

(Stand: 31.3.11)

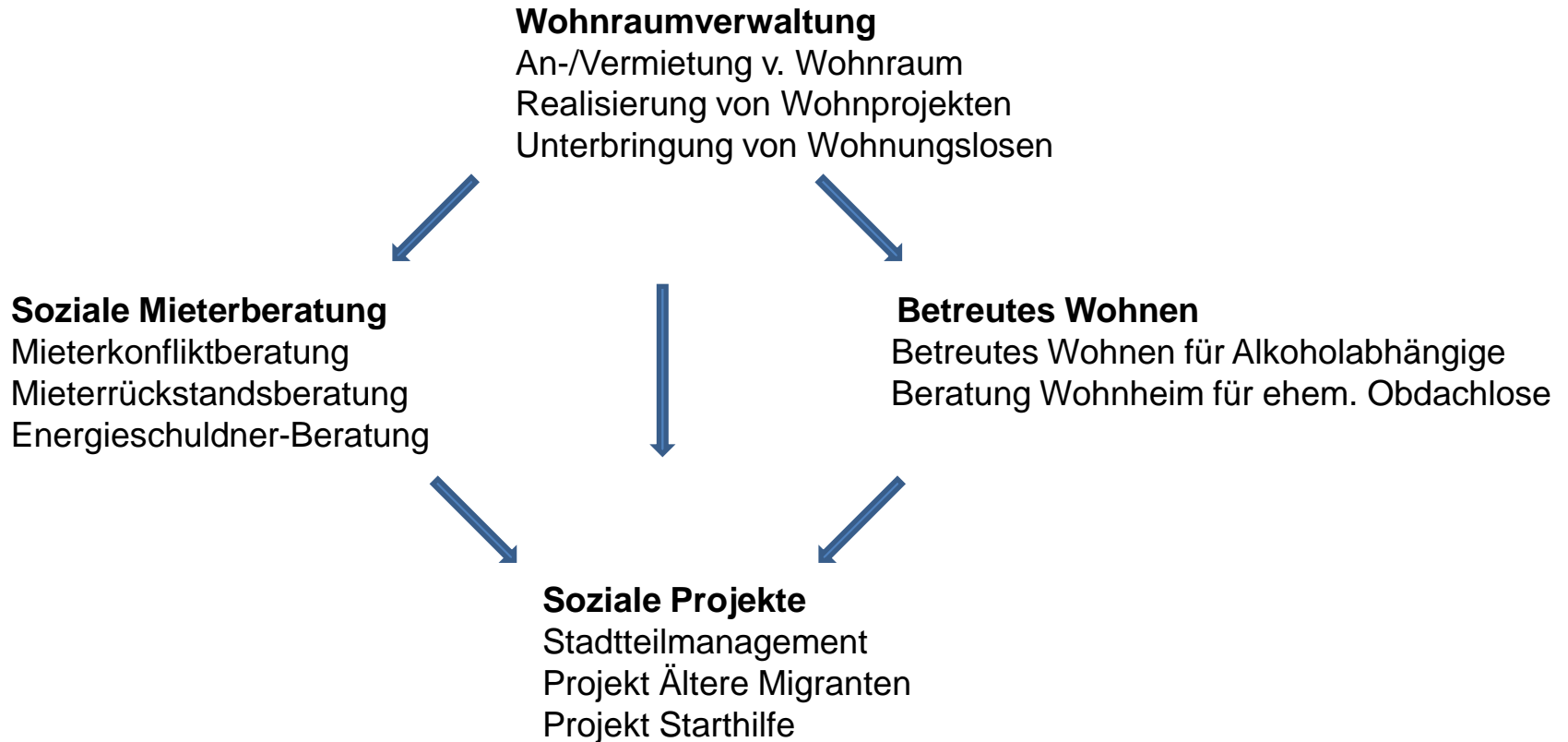


Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.



# 1.) c) Struktur der NWH



## 2.) Netzwerk der Wohnraumversorgung und ggf. Betreuung



Wohnungen im Eigentum



Freifinanzierte Wohnungen bei Wohnungsunternehmen etc.



Geförderte Wohnungen bei Wohnungsunternehmen



Städtische Wohnungen



Schlichtwohnungen im städt. Besitz



Übernachtungsheime



Container

## 2.) Netzwerk Wohnraumversorgung

Anbieter von Wohnraum:

bauverein AG, Stadt Darmstadt, Wohnungsunternehmen,  
Privat-Vermieter, Neue Wohnraumhilfe

Wohnungen der NWH von div. WU und bauverein,  
Projekt Fritz-Dächert-Weg Da-Eberstadt, Übernahme von 54 WE  
Projekt Neubau K6 (fertig gestellt), 46 WE  
Projekt Neubau Passiv-Haus mit Energiegewinnen im Sozialen Wohnungsbau,  
(geplant mit ca. 50 WE)

Mietgarantie für Wohnungsunternehmen  
auch bei Schufa-Einträgen  
Prüfung der Wohnfähigkeit,  
Integration bzw. Re-Integration in normales Wohnumfeld,  
Ggf. Betreuung/Begleitung

### 3.) Netzwerk Wohnraumerhaltung

Projekte Mietrückstandsberatung und Mieterkonfliktberatung

#### **Zweck/Auftrag:**

*Begleitung und Unterstützung zur Wohnraumerhaltung für Mieter,  
Reduzierung von Mietrückständen und  
Senkung der Anzahl von Räumungsklagen bei den Wohnungsunternehmen*

#### **Ziele:**

- *Wohnraumerhaltung für Mieter bei Mietrückständen*
- *Wohnraumerhaltung bei Mietern mit drohenden Räumungsverfahren*
- *Wiederaufnahme der laufenden Mietzahlungen*
- *Reduzierung kumulierter Mietrückstände und Einnahmeverluste für die Wohnungsunternehmen,*
- *Vermeidung und Verringerung von Räumungsklagen und dadurch entstehender Kosten*
- *nachhaltiger Wohnungserhalt*

### **Kriterien für den Erfolg:**

- *Aufnahme der laufenden Mietzahlungen*
- *Reduzierung der Mietrückstände*
- *Senkung der Räumungskosten*
- *Reduzierung der Mieterfluktuation*
- *Profilverbesserung in der Öffentlichkeit*

### **Instrumente zur Erfolgsprüfung:**

- *Dokumentation in Mieterkonten*
- *Listen mit Anfangs- und Endbestand von Mietrückständen durch die WU*
- *Dokumentation der bearbeiteten Fälle (4-6 Stunden im Schnitt je Fall)*
- *Auswertungsgespräche (in festzulegenden zeitlichen Intervallen)*

## 3.) Netzwerk Wohnraumerhaltung

### Projekt Lärmtelefon

- Schaffung eines Lärmtelefon mit Erreichbarkeit außerhalb der Geschäftszeiten der Wohnungsunternehmen
- wochentags von 20.00 Uhr bis 24.00 Uhr
- Bei eingehenden Beschwerde fährt geschultes Personal vor Ort
- Verschafft sich einen persönlichen Eindruck
- Wirkt beruhigend auf den Lärmverursacher ein
- Vermittelt ggf. zwischen dem Beschwerdeführer und dem Lärmverursacher
- Dokumentation und Analyse des Beschwerdefall ggf. auch gerichtsfest
- Abgabe an Kundenbetreuer,
- Nacharbeiten durch die Kundenbetreuer

## 4.) Zwischen ökonomischen Kalkül und sozialpolitischen Notwendigkeiten

### Ökonomisches Kalkül:

Aktiengesellschaft zu 100% im Besitz der Stadt, Aktiengesetz

Ziel: Gewinnmaximierung, Ausschüttung einer max. Dividende an den Besitzer (Shareholder)

Feststellungen: Vorstand ist verantwortlich, Aufsichtsrat darf nicht operativ tätig werden.

Es gibt keine Gemeinnützigkeit mehr, AG ist auf kommerziellen Markt tätig.

Betriebswirtschaftlich-orientiertes Unternehmen

### Sozialpolitische Notwendigkeiten:

„Recht auf Wohnen“ abgeleitet aus GG: Würde des Menschen

Kommunalpolitische Verpflichtung der Unterbringung und Wiedereinweisung nach HSOG (Gefahrenabwehr)

Vermeidung von Ghettoisierung und Zusammenballung von sozialen Problemständen  
Bezahlbarer und menschenwürdiger Wohnraum



## Stichworte

### Schlußfolgerungen mit Ausblick:

Gewinnverwendung in der Kommune (Haushaltssanierung vs. Entwicklung im Wohnungsbestand und bei den Mieten)

„Wohnen wird Luxus“

Wohnung als Ware

Märkte reagieren nicht sozial

Fehlender preiswerter Wohnraum,

schlechte Bausubstanz bei vorhandenem Wohnungsbestand der Stadt,

Fehlende Sozialwohnungen

Hoher energetischer Sanierungsbedarf bei Altbau-Wohnungen

### Lösungsansätze (keine Rezepte):

Zielvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft

Kooperation mit Wohlfahrtsverbänden

Handlungsbedarf der Politik

Rückkehr zu Förderquantitäten

Einbezug der Konsequenzen aus der Energiewende und des Klimaschutzes

Referenten:

Dieter Emig, Kommunalberater bauverein AG Darmstadt,  
Wolfgang Bauer-Schneider, Geschäftsführer Neue Wohnraumhilfe gGmbH Darmstadt

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**