



# Jahresüberblick 2019 / 2020

Wohnraum und soziale Dienste für bedürftige Menschen

Partnerin und Dienstleisterin der sozialen Wohnungswirtschaft





## Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Organisation und Entwicklung	4
Leitbild und Qualitätsmanagement	5
Organigramm	6
Verbände	7

## Wohnraumhilfen

Aufgaben und Ziele	8
„Vitamin B“ Projekt	10
Wohnprojekte	12
Passivhaus SozialPlus	13

## Flüchtlingshilfe

Kooperation Asyl	14
------------------	----

## Soziale Mieterberatung

Mietschulden-/Mietstreitigkeitsberatung	15
Kooperation mit Wohnungsgeber*innen	16
Quartiersmanagement	19
Lärmtelefon	20

## Betreutes Wohnen

Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 113 ff. SGB IX	21
Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 67-69 SGB XII	23
Projekt Pfungstadt	24

## Unser Netzwerk

25

## Neue Wohnraumhilfe gGmbH

### Geschäftsstelle

Elisabeth-Selbert-Str. 26  
64289 Darmstadt

Telefon: 06151/78077-0

Fax: 06151/78077-66

E-Mail: [kontakt@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:kontakt@neue-wohnraumhilfe.de)

Homepage: [www.neue-wohnraumhilfe.de](http://www.neue-wohnraumhilfe.de)

### Geschäftsführerin

Doreen Petri  
06151/78077-10

### Aufsichtsratsvorsitzende

Daniela Wagner, MdB

### Bankverbindung

Sparkasse Darmstadt  
IBAN DE22 5085 0150 0000 6201 49  
Amtsgericht Darmstadt HRB 6069  
Steuer-Nr. 00725042457



Doreen Petri  
Geschäftsführerin

Die Neue Wohnraumhilfe ist eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die ins Handelsregister des Amtsgerichtes Darmstadt eingetragen ist. Sie ist als mildtätig anerkannt und als Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband Teil freier Wohlfahrtspflege. Organe der Neuen Wohnraumhilfe (NWH) sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Aufsichtsratsmitglieder sind (Mai 2020):

- Frau Barbara Akdeniz,
- Frau Dr. Heidrun Kübler,
- Herr Stefan Ringer,
- Frau Margit Balß (stellvertr. Vorsitzende) und
- Frau Daniela Wagner, MdB (Vorsitzende)

Geschäftsführerin ist seit dem 01.02.2018 Frau Doreen Petri.

1991, auf dem Höhepunkt großer Wohnungsnot, gründeten sozialpädagogische Vereine aus verschiedenen Bereichen der Sozialarbeit die Neue Wohnraumhilfe.

Diese sollte als Querschnittsaufgabe die Wohnungsverorgung für wohnungslose Klient\*innen der Sozialarbeit und andere Menschen ohne Wohnung übernehmen und durch die Verantwortung der Wohnungsverwaltung auch Sorge für den nachhaltigen Erhalt der neu entstandenen Mietverträge übernehmen.

Später kamen mit der Sozialen Mieterberatung, dem Betreuten Wohnen und Wohnprojekten andere Arbeitsbereiche hinzu. Seit 2015 ist die Neue Wohnraumhilfe gemeinsam mit einem Gesellschafterverein in der Flüchtlingshilfe aktiv.

In allen Bereichen liegt der Schwerpunkt beim dominierenden Ansatz der aufsuchenden Arbeit und der Zielsetzung der Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch verschiedene Angebote sozialer Hilfen.

Die Neue Wohnraumhilfe ist seit ihrem Entstehen kontinuierlich gewachsen, wobei immerzu das Entstandene konsolidiert werden konnte.

Die Bilanzsumme beläuft sich in 2019 auf circa 12,6 Millionen Euro, die GuV-Rechnung weist einen Umsatz von circa 5 Millionen Euro auf.

Es ist Grundbesitz in Form eines Wohnhauses mit zwölf Kleinwohnungen, eines weiteren Wohnhauses, welches von einem unserer Gesellschaftervereine genutzt wird, sowie fünf weitere Eigentumswohnungen vorhanden.

Mit dem Bezug des Passivhauses SozialPlus erweitern wir unseren Eigenbestand um 42 Wohneinheiten.

Derzeit sind 68 Mitarbeiter\*innen bei der NWH beschäftigt.

Unsere Arbeit gliedert sich in fünf Bereiche:

- Wohnraumhilfen
- Soziale Mieterberatung
- Betreutes Wohnen
- Flüchtlingshilfe
- Soziale Projekte

### Unser Dankeschön

**gilt allen Partnerorganisationen, Zuwendungsgebern und vor allem all unseren Mitarbeiter\*innen, die mit uns gemeinsam die nicht immer leichte Aufgabe der Versorgung und Betreuung von in Not geratenen Menschen gestalten.**

**Ganz herzlich möchten wir auch unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern für die jederzeit sehr gute Kooperation danken.**

**Die Neue Wohnraumhilfe** ist ein gemeinnütziges soziales Unternehmen und arbeitet an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit. Wirtschaftliche und soziale Ansprüche der Gesellschaft sind für uns kein Widerspruch. Aus der Überzeugung, dass jeder Mensch ein Recht auf Wohnen haben sollte, arbeiten wir wirtschaftlich und lösungsorientiert, ohne die individuellen Voraussetzungen bedürftiger Menschen in sozialer Not aus den Augen zu verlieren.

**Wir bieten** Unternehmen der Wohnungswirtschaft Unterstützung bei Problemen mit Mieter\*innen und engagieren uns bei der Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt erschwerten Bedingungen unterliegen.

#### In unseren Arbeitsbereichen

- Wohnraumhilfen
- Soziale Mieterberatung
- Betreutes Wohnen
- Flüchtlingshilfe
- Soziale Projekte

leisten wir durch unbürokratisches und flexibles Handeln professionelle, qualitativ hochwertige Hilfe.

**Unsere Mitarbeiter\*innen** zeichnen sich durch eine hohe soziale und fachliche Kompetenz aus. Die Zusammenarbeit unterschiedlicher Professionen stellt sicher, dass wir adäquat auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen reagiert. Gerade deshalb sind wir offen für neue, innovative Arbeitsfelder.

#### Qualitätsmanagement

Seit dem 01.02.2010 ist das Qualitätsmanagementsystem der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH nach dem PARITÄTISCHEN Qualitätssystem PQ-Sys® zertifiziert.

Für die Gestaltung unseres QM-Systems orientieren wir uns an den Anforderungen der DIN EN ISO 9001. Demnach ist unser QM-System und unser organisationales Handeln prozessorientiert. Neben der Dokumentation der Organisation durch ein QM-Handbuch erfolgt eine systematische und an den Bedarfen von internen und externen Kunden orientierte Planung, Lenkung und Steuerung, sowie Evaluation der Organisation, ihrer Prozesse und dazu gehörigen Verfahren.

Im Jahr 2019 erfolgte eine Re-Zertifizierung, die die Neue Wohnraumhilfe mit einem exzellenten Ergebnis von 100% mit einer Dokumentenprüfung und

**Unserer Klientel** begegnen wir mit einer wertschätzenden, akzeptierenden und respektvollen Grundeinstellung. Wir betrachten Menschen als selbstverantwortlich und veränderungsfähig. Nach unserer Überzeugung ist jede Person in der Lage, sich selbst zu helfen, wenn sie dabei eine an den vorhandenen Ressourcen orientierte bedarfsgerechte Unterstützung erhält. Wir fördern und fordern unsere Klientel bei der Weiterentwicklung ihrer Ressourcen und ihrer Eigenverantwortung.

**Mit unseren Kund\*innen und Kooperationspartner\*innen** aus Kommunen, Gebietskörperschaften und der Wohnungswirtschaft bilden wir ein funktionierendes Netzwerk. Ziel der Zusammenarbeit ist es, kompromissfähige, wirtschaftlich und humanitär akzeptable Lösungen zu entwickeln und diese kompetent umzusetzen. So stellen wir eine Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung her.

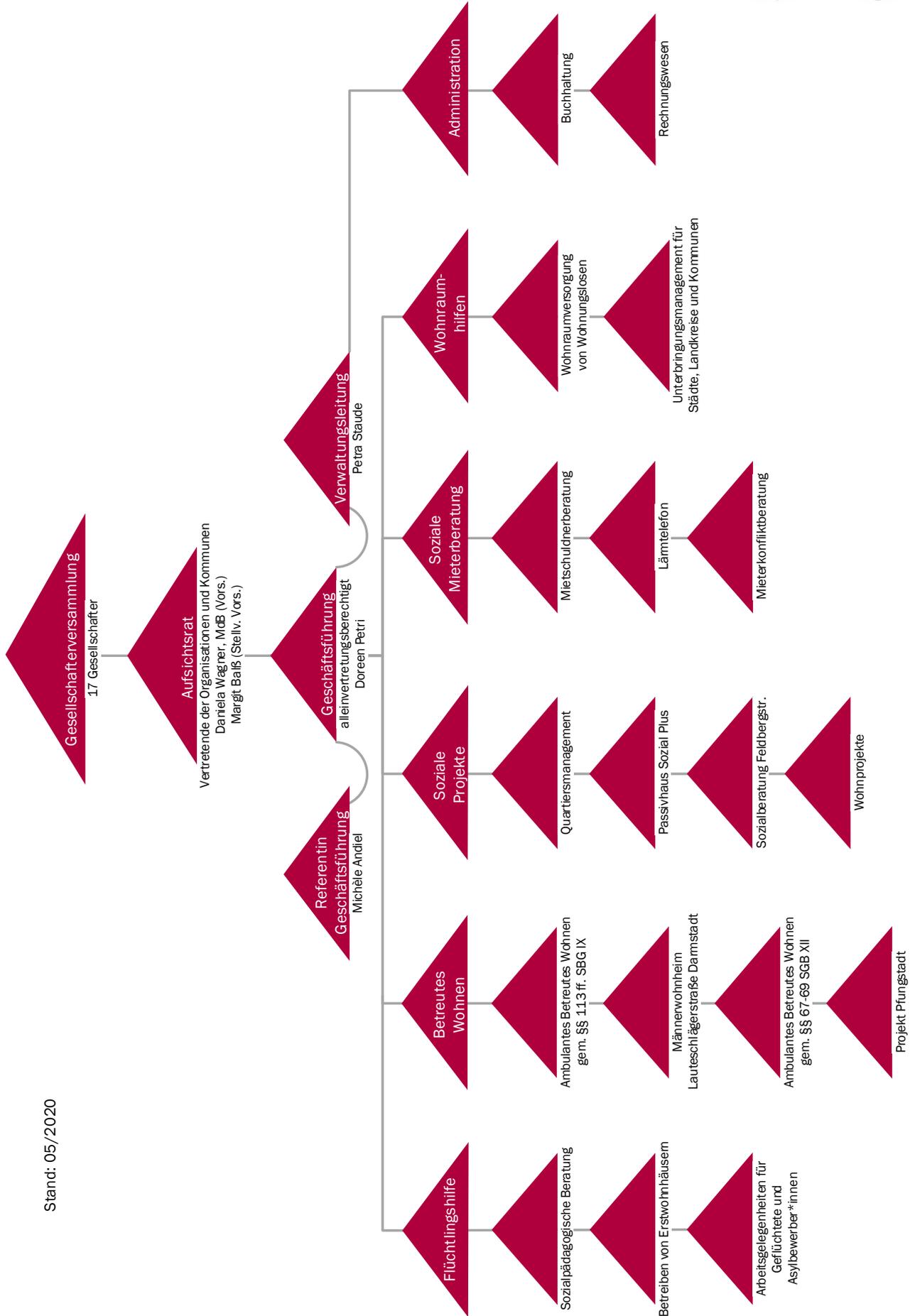
**Wir arbeiten daran**, dass sich die Angebote der Neuen Wohnraumhilfe als fester Bestandteil auf dem Markt sozialer Dienstleistungen in der Region Südhessen etablieren und sie ausgebaut werden.

**Unser Qualitätsmanagement** sorgt für die kontinuierliche Verbesserung der Leistungen für unsere Kund\*innen, unser Klientel und unsere internen Prozesse.

einem Vor-Ort-Audit durch eine externe Prüfstelle durchlaufen konnte. Dieses Ergebnis bestätigt Angemessenheit und Wirksamkeit unseres QM-Systems.

Wir sind stolz darauf, dass unsere Mitarbeiter\*innen dieses System tragen und damit zur Erreichung einer sehr hohen Qualität, vor allem gegenüber unseren externen Kund\*innen, beitragen.

Wir danken dem Zentrum für Qualität und Management des Paritätischen Gesamtverbandes und der SQ Cert für die Möglichkeit dieser Zertifizierung. Die Neue Wohnraumhilfe steht im engen Kontakt zu anderen paritätischen Einrichtungen, um den Erfahrungsaustausch und eine regionale Vernetzung der Mitgliedsorganisation zu fördern. Hierfür stehen wir Kontakthanfragen positiv entgegen und freuen uns über eine konstruktive Zusammenarbeit und regen Austausch.



Stand: 05/2020

### Der PARITÄTISCHE Hessen - Unser Spitzenverband

Der PARITÄTISCHE Hessen ist der zweitgrößte Wohlfahrtsverband in Hessen und Spitzenverband von rund 800 sozialen Mitgliedsorganisationen, die das gesamte Spektrum der sozialen Arbeit und des sozialen Engagements abdecken.

Die Mitgliedsorganisationen des PARITÄTISCHEN Hessen sind unter anderem tätig in der Kinder- und Jugendhilfe, im Gesundheitswesen, in der Mädchen- und Frauenarbeit sowie der Migrationsarbeit. Hinzu kommen die Behinderten- und Altenhilfe, die Suchtkranken- und Selbsthilfe sowie die Straffälligen- und Wohnungslosenhilfe.

Der PARITÄTISCHE Hessen arbeitet überparteilich und überkonfessionell. Er versteht sich als Lobbyist und Anwalt hilfebedürftiger und benachteiligter Menschen. Seine große Vielfältigkeit garantiert einen breiten Erfahrungshorizont.

Für seine Mitgliedsorganisationen ist der PARITÄTISCHE Hessen ein offener, kompetenter, lebendiger und streitbarer Dachverband. Er fördert das soziale Engagement für den Anderen und den Einsatz für die eigenen sozialen Belange. Er hilft den Betroffenen, ihre Interessen zu formulieren, vorzutragen und durchzusetzen.

Der PARITÄTISCHE Hessen ist der Idee sozialer Gerechtigkeit verpflichtet und möchte auf eine Sozial- und Gesellschaftspolitik hinwirken, die die Ursachen von Benachteiligung beseitigt, ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht und sachgerechte Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße soziale Arbeit schafft. Sein Anliegen ist eine demokratische, pluralistische und soziale Gesellschaft, in der der Mensch im Mittelpunkt steht.

Die Landesgeschäftsstelle des PARITÄTISCHEN Hessen hat ihren Sitz in Frankfurt, zudem gibt es sieben Regionalgeschäftsstellen, eine davon in Darmstadt. In den Regionen streitet der PARITÄTISCHE Hessen für überschaubare soziale Strukturen. Denn kleine Netzwerke sind unerlässlich für den zwischenmenschlichen Zusammenhalt und für das Beheimatet-Sein des Einzelnen in der Gesellschaft.

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH ist stolz darauf, bereits seit ihrer Gründung Mitglied des PARITÄTISCHEN Hessen zu sein.



### Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. - Partner der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH

Im Jahr 2008 trat die Neue Wohnraumhilfe gGmbH dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) bei.

Die Zugehörigkeit zu diesem Verband symbolisiert die Arbeit der Neuen Wohnraumhilfe an der Schnittstelle zwischen Sozialarbeit und Wohnungswirtschaft.

Der Service und die Angebote des VdW südwest werden kontinuierlich in Anspruch genommen.

So bietet bspw. unsere Teilnahme am „Erfahrungsaustausch Sozialarbeit“ eine gute Plattform, um im Austausch mit der Wohnungswirtschaft wechselseitig von den sozialen und fachlichen Kompetenzen zu profitieren.

Zudem erhoffen wir uns von der Mitgliedschaft im VdW südwest einen stärkeren Bekanntheitsgrad in der Wohnungswirtschaft.



## Aufgaben und Ziele

Die Soziale Wohnraumversorgung wird durch den Landeswohlfahrtsverband Hessen finanziell unterstützt.

Im Rahmen der Wohlfahrtspflege werden wohnungslose Personen mit Wohnraum versorgt, sofern es deren persönliche Möglichkeiten zulassen. Hilfesuchende sind Menschen, die auf der Straße leben, in Notunterkünften oder bei Familie und Freunden untergebracht sind. Zudem suchen soziale Einrichtungen wie Frauenhäuser, AIDS-Hilfen, Behindertenhilfen, Jugendhilfeeinrichtungen nach Wohnraum für ihre Klient\*innen und wenden sich an uns.

Mit Abschluss eines Mietvertrages entsteht ein „normales“ Mietverhältnis, das seine Besonderheit nur in Fällen von Störungen zeigt. In diesen Fällen erfolgt ein sozialarbeiterisches Angebot durch die Mitarbeiter\*innen der Neuen Wohnraumhilfe bzw. durch die zuständige sozialpädagogische Einrichtung, zu der die Mieter\*innen vor der Vermietung Kontakt hatten. Auf diese Unterstützung und Zusammenarbeit sind wir besonders angewiesen.

Bei den Wohnungsversorgungen handelt es sich zumeist um die Einrichtung von Mietverhältnissen für alleinstehende und alleinerziehende Personen.

Somit haben wir vorwiegend 1- bis 2- Zimmerwohnungen in unserem Wohnungsbestand. Jedoch wächst der Bedarf von größeren Familien nach Wohnraum immer mehr. Hier erhalten wir vermehrt Anfragen.

Die Wohnung soll den Anforderungen in Hinsicht auf Kosten, Größe und Umfeld gerecht werden. Vor jeder Vermietung werden Gespräche mit den Bewerber\*innen und ggf. deren Betreuungen geführt, um Wünsche und Erwartungen zu erfahren und um diese bei der Wohnungsvergabe optimal berücksichtigen zu können und somit ein langfristiges Mietverhältnis zu realisieren.

Alle neuen Mieter\*innen waren zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung wohnungslos bzw. von Wohnungslosigkeit bedroht (z.B. durch fristlose Kündigung, nicht abwendbare Räumung, Entlassung aus Kliniken und Therapieeinrichtungen, Trennung). Die Wohnraumverwaltung ist darauf angelegt, schnell und persönlich zu agieren. Ziel ist der dauerhafte Erhalt der Mietverhältnisse und somit die dauerhafte Integration ins soziale Wohnumfeld.

Die Wohnraumhilfen arbeiten sozialraumorientiert und nehmen an vier Stadtviertelrunden in Darmstadt teil.

## Wohnraumbestand

Im Jahr 2019 waren 373 Wohnungen, ein Haus mit 14 Zimmern und ein Haus mit 19 Zimmern in direkter Verfügungsgewalt der NWH (Anmietung und Eigentum). Damit konnte der Wohnraumbestand weiter ausgebaut werden. Mit der Fertigstellung des Passivhaus SozialPlus konnten 2019 22 Wohnungen sowie 20 weitere Wohnungen zum Jahreswechsel 2020 in den Bestand aufgenommen werden.

Im Laufe des Jahres 2019 erhielten wir 571 schriftliche Wohnungsbewerbungen (im Vergleich zum Jahr 2017 haben sich die Bewerbungen mehr als verdoppelt.)

	2017	2018	2019
<b>Wohnungsbewerbungen</b>	249	343	571
<b>1 P. Haushalte</b>	170 (68%)	189 (55%)	260 (46%)
<b>5 P.+ Haushalte</b>	11 (4%)	21 (6%)	45 (8%)
<b>Neuvermietungen</b>	35 (14%)	33 (10%)	55 (10%) inkl. A/B PHSP

Hinzu kamen tägliche telefonische und persönliche Anfragen. Um die Wohnungsbewerber\*innen adäquat unterstützen zu können werden weiterhin zwei wöchentliche, offene Sprechzeiten zur Fachberatung von Wohnungssuchenden umgesetzt:

**mittwochs von 8:30-10:30 Uhr und**

**donnerstags von 13:30-15:30 Uhr in der**

**Elisabeth-Selbert-Straße 26, 64289 Darmstadt.**

Im Rahmen der Fachberatung informieren wir über die Regelungen zu den „Kosten der Unterkunft“ und zu Wegen und Mechanismen auf dem Wohnungsmarkt. Weiterhin wurde in unseren Sprechstunden eine Beratung zur Wohnungsbewerbung bei unterschiedlichsten Wohnungsgeber\*innen und, wenn Bedarfe deutlich wurden, die Vermittlung von Menschen an Beratungsstellen immer wichtiger.

Zudem wurde deutlich, dass der Wohnungsmarkt zu immer umfangreicheren sozialen Härten führt. Die Verweildauer von Menschen in Obdachlosenunterkünften, welche sich wohnungssuchend an uns wandten, wurde länger.

Menschen in prekären Wohnsituationen sehen kaum Verbesserungsperspektiven, da die ausschließenden Mechanismen des Wohnungsmarkts durch Konkurrenz um bezahlbaren und vorhandenen Wohnraum zunehmend härter werden.

Es gab vermehrt Wohnungsbewerber\*innen, die entweder durch den baulichen Zustand ihrer Wohnung, wegen deutlicher Überbelegung oder durch die begleitenden sozialen Umstände in objektiv unhaltbaren Verhältnissen lebten. Weiterhin erreichten uns mehr Anfragen aufgrund von Eigenbedarfskündigungen der Vermieter\*innen.

Es meldeten sich zudem Menschen, deren ökonomische und soziale Ressourcen relativ hoch waren, die sich jedoch kurz- und mittelfristig in einer Wohnungsnot befanden und nicht mehr selbstständig mit Wohnraum versorgen konnten. Aufgrund dieser hohen Nachfrage mussten wir die Bewerber\*innen auf angewachsene Wartezeiten von ca. zwei Jahren und mehr einstimmen. Diese Tendenz aus den Vorjahren hat sich auch 2019 bestätigt.

Im Berichtsjahr konnten 55 Mietverträge geschlossen werden. Fast die Hälfte der vermittelten Personen bewohnte zum Zeitpunkt der Anmietung ein Erstwohnhaus für Geflüchtete. Ein Viertel war bei Familie, Freund\*innen und Bekannten untergebracht und ca. ein weiteres Viertel kam aus einer stationären Einrichtung (Obdachloseneinrichtung, Frauenhaus, Therapieeinrichtung, Betreutes Wohnen oder JVA).

## Sozialberatung Feldbergstraße

Durch eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Neuen Wohnraumhilfe und der bauverein AG können wir seit April 2016 in der Feldbergstraße ein Vor-Ort-Büro mit festen Sprechstundenzeiten anbieten.

In den beiden Mehrfamilienhäusern des Objektes in der Feldbergstraße befinden sich insgesamt 28 Wohneinheiten, wobei mittlerweile sieben dieser Wohneinheiten direkt durch die Neue Wohnraumhilfe an- und weitervermietet werden.

Die Mieter\*innen sind dazu eingeladen, sich mit Anliegen rund um Nachbarschaft, Haus und Miete direkt an die Neue Wohnraumhilfe zu wenden. Aber auch in Fragen des alltäglichen Lebens und anderen Unterstützungsgesuchen kann das Büro erste

Standorte	2017	2018	2019*
Stadt Darmstadt	285	283	311
Kreis DA-DI	8	7	5
Stadt Offenbach	5	5	5
Kreis Offenbach	11	11	8
Kreis Bergstraße	2	2	4
Stadt und Kreis Groß-Gerau	30	32	33
Stadt Viernheim	8	8	7
<b>Gesamt</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>373*</b>

\*Die Auswertungs- und Zählmethode wurde im Vergleich zu den Vorjahren verändert. Deshalb entsteht der falsche Eindruck, dass mehrere Wohnungen zurückgegeben wurden.

## Hausmeisterei

Eine hausmeisterliche Betreuung des Wohnraumbestands wird durch Hausmeister\*innen sichergestellt. Je nach Bedarf erhalten Mieter\*innen beim Einzug eine technische Starthilfe sowie Unterstützung im Laufe des Mietverhältnisses. Mängelmeldungen werden durch die Hausmeisterei geprüft und kleine Reparaturen unbürokratisch und unkompliziert umgesetzt.

Anlaufstelle sein. Bei Bedarf erfolgt eine Verweisberatung bzw. aufsuchende Arbeit vor Ort. Dies wurde auch in 2019 rege genutzt. Die Präsenz vor Ort ist weiterhin wichtig, um Wünsche und Erwartungen, die sich mit der Liegenschaftsbesitzerin überschneiden, aufzudecken. Die gute Kooperation mit der bauverein AG ermöglichte die Beseitigung einiger Mängel sowie die Planung weiterer Verbesserungen.

Im Rahmen der Sozialen Stadt im Pallaswiesen-/Mornewegviertel haben im Frühjahr des Jahres die Planungen zur Umgestaltung des Innenhofes der Liegenschaft begonnen. In Kooperation mit der Stadtteilwerkstatt wird hier der Prozess der Beteiligung der Mieter\*innen gestaltet und begleitet.

Bei einem Frühlingstreffen im Hof wurden erste Ideen gesammelt und festgehalten, die bei einer gemeinsamen Begehung des Geländes im August 2019 gemeinsam mit dem Planungsbüro und der bauverein AG noch einmal erörtert und verfestigt wurden. Auf der Grundlage dieser Wünsche entstehen Gestaltungsentwürfe einer von der bauverein AG beauftragten Landschaftsgärtnerin, die im Jahr 2020 den Mieter\*innen zur weiteren Rücksprache vorgestellt werden. Wir hoffen auf einen Baubeginn im Sommer 2020.

Das Soziale Projekt der Feldbergstraße durch die Kolleg\*innen des Bereichs Wohnraumhilfen begleitet. Die Bürozeiten vor Ort sind:

**dienstags von 14 - 16 Uhr und**

**donnerstags von 09 - 11 Uhr**

sowie nach Terminvereinbarung auch zu anderen Zeiten.

Die Ansprechpartnerinnen für die Feldbergstraße sind Frau Karner und Frau Rohrwacher.

### Wohnraumbetreuungsteam im Kreis Groß-Gerau

Im Berichtsjahr 2019 wurde das Konzept des Wohnraumbetreuungsteams im dritten Jahr umgesetzt.

Im ersten Halbjahr wurden die Bewohner\*innen der Unterkünfte besucht mit dem Fokus zur Wohnungssuche zu beraten. Der Wunsch nach einer eigenen Wohnung mit mehr Platz wurde immer wieder als

zentrales Element wahrgenommen. Wohnthemen wie Lüften und Heizen wurden bei Bedarf erklärt.

Aufgrund strukturellen Klärungsbedarfes wurde die Arbeit des Wohnraumbetreuungsteams für das zweite Halbjahr pausiert. In 2020 soll die Arbeit wieder aufgegriffen werden und die Menschen in den Unterkünften mit individueller Beratung begleitet werden.

### Wohnraumhilfen - "Vitamin B" Projekt

Wohnraum ist knapp, bezahlbarer Wohnraum ist knapper. Eigener Wohnraum ist jedoch eine Grundvoraussetzung für Integration. Aufgrund dieser Umstände haben wir ein Konzept mit zahlreichen Methoden und Ansätzen konzipiert und wenden dies seit Anfang 2018 an, um Wohnraum zu akquirieren.

Denn: Hand auf's Herz - wie findet man eine Wohnung? „Über Beziehungen“. Und das ist ein Privileg. Ein Privileg, das Geflüchtete und Menschen in benachteiligten Lebenslagen nicht haben, denn sie sind neu im Land, sprechen noch nicht gut Deutsch, sind mit den Abläufen und Regelungen nicht vertraut oder haben ein geringes Einkommen.

„Wir brauchen Dein „Vitamin B““ ist ein Konzept zur Wohnraumakquise für geflüchtete und wohnungslose Menschen, welches wir im Auftrag des Kreises Groß-Gerau entwickelt haben und umsetzen.

Gemeinsam mit der Agentur für Online-Kommunikation „Quäntchen und Glück“ haben wir eine Kampagne entworfen, die dem Projekt ein ansprechendes Design mit Wiedererkennungswert verleiht und sowohl offline als auch online die nötige Öffentlichkeit verschafft. Kern des Konzeptes ist es, den genannten Personengruppen einen gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Wir haben schon im ersten Jahr zeigen können, dass eine aktive Unterstützung von Geflüchteten und benachteiligten Menschen bei der Wohnungssuche auch vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes zu Erfolgen führt. Und wir glauben, dass jeder Mensch das Recht auf Wohnen bekommen sollte.

Unter dem Motto „Wir brauchen Dein „Vitamin B““ geben wir Wohnungslosen und Geflüchteten genau das, was ihnen zum Erfolg auf dem Wohnungsmarkt fehlt: Beziehungen! Indem wir uns mit den relevanten Akteur\*innen im Kreis Groß-Gerau vernetzen, unterstützen wir Wohnungslose und Geflüchtete auf ihrem holprigen Weg in die eigene Wohnung.

Im Rahmen des Projekts kooperiert die NWH mit den einzelnen Kommunen durch regelmäßigen Austausch. Die Kommunen sollen dadurch aktiv miteinbezogen werden, um eine passgenaue Unterstützung zu schaffen. Durch einen E-Mail-Newsletter werden die Kooperationspartner\*innen über die aktuellen Veranstaltungen und Entwicklungen von „Vitamin B“ auf dem Laufenden gehalten. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an:

**[vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:vitamin-b@neue-wohnraumhilfe.de)**

Durch die gute Kooperation konnten in 2019 wieder zahlreiche Veranstaltungen umgesetzt werden.

Das „Wohnzimmer ohne Dach“ war in 2019 auf insgesamt 10 Veranstaltungen zu sehen. Dabei luden nicht nur die gemütlichen Sessel, die unter freiem Himmel aufgestellt werden, zur Interaktion ein. Auch der neu dazu gewonnene Fotoaufsteller war seit Beginn des Jahres immer dabei und sorgte dafür, dass das Projekt mit Fotos auch über Social Media Kanäle bekannter wurde. Das „Wohnzimmer ohne Dach“ bietet immer eine gute Plattform, um auf das Projekt aufmerksam zu machen und Vermieter\*innen mit gut gesetzten Argumenten und Informationsmaterial davon zu überzeugen.

Das neueste Element von „Vitamin B“ ist eine Ausstellung. Die Geschichten erfolgreicher Vermittlungen sind hier aufgegriffen und werden erzählt. Darüber hinaus informiert die Ausstellung über Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, rechtlichem Schutz dagegen und die Bedeutung einer Wohnung im Allgemeinen. Die Wanderausstellung wird im kommenden Jahr an verschiedenen Orten im Kreisgebiet Groß-Gerau zu sehen sein.

Einen weiteren wichtigen Bestandteil von „Vitamin B“ bildet die Begleitung und Beratung von wohnungssuchenden Menschen: wir begleiten zu Wohnungsbesichtigungen, stiften bei Vermieter\*innen zusätzliches Vertrauen und sind bei Behördengängen als Vermittler\*innen behilflich. Wir befähigen Wohnungssuchende, sich sicherer auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu bewegen indem wir regelmäßig die Schulung „Wie finde ich eine Wohnung?“ umsetzen. Mit diesem Format erreichten wir bereits über 350 Menschen. Inhalte der Schulungen sind: Was sind die Kosten der Unterkunft (KdU)? Wo suche ich eine Wohnung? Wie bewerbe ich mich? Wir bieten Hilfestellungen zu den Regelungen der „Kosten der Unterkunft“ und zum richtigen Lesen von Wohnungsanzeigen. Aufbauend auf dieses Angebot wird seit April 2019 eine Intensivschulung „Meine Wohnungsbewerbung“ angeboten. In dieser Schulung wird mit den Teilnehmenden eine individuelle Bewerbungsmappe mit Anschreiben an Vermietende erstellt, mit deren Hilfe sie sich selbständig auf Wohnungssuche begeben können. Diese Form der Veranstaltung wird sehr gut angenommen und fand über das Jahr 2019 verteilt 14 Mal statt.

Die vermittelten Mieter\*innen werden eng zu einer Haftpflichtversicherung begleitet, zu Energiesparmöglichkeiten beraten und zu Wohnthemen geschult.

Das Projekt wirkt in sämtliche zivilgesellschaftliche, soziale und politische Bereiche.

Die örtliche Presse berichtet durchgehend über das Projekt, welches das schwierige Thema des bezahlbaren Wohnraums spielerisch aufgreift. Das Projekt ist bundesweit einzigartig und zeigt, dass der Kreis Groß-Gerau das Thema ernst nimmt und aktiv angeht. In 2019 wurde auch überregional darüber berichtet. „Vitamin B“ ist in den sozialen Medien präsent und konnte via Facebook bereits über 300 Fans gewinnen (unter [www.facebook.com/dein Vitamin B](http://www.facebook.com/dein Vitamin B) einzusehen). Neben aktuellen Informationen werden hier auch Geschichten erfolgreicher Vermittlungen veröffentlicht. Zudem informiert eine eigens für das Projekt erarbeitete Homepage ([www.dein-vitamin-b.de](http://www.dein-vitamin-b.de)) interessierte Vermieter\*innen.

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist der gute Service für Vermieter\*innen. Angebote werden sehr schnell bearbeitet, Besichtigungen innerhalb einer Woche realisiert. Die NWH weiß um die Bedürfnisse der Vermieter\*innen und kann adäquat agieren. Wir bieten umfangreiches Infomaterial, welches die Vermietungsschritte einfach darstellt, häufige Fragen beantwortet und Transparenz gewährleistet.

Im Berichtsjahr 2019 wurden:

- 59 Wohnungen besichtigt
- 14 Wohnungen wurden an 20 Bedarfsgemeinschaften vermittelt (darunter eine WG)

**Seit Projektbeginn (2018) haben 92 Menschen ein neues Zuhause gefunden.**

Die vermittelten Mietverhältnisse werden langfristig begleitet, wobei die NWH bei Fragen der neuen Mieter\*innen und Vermieter\*innen stets Ansprechpartnerin ist.

Insgesamt kann von einer überaus positiven Resonanz in der Öffentlichkeit gesprochen werden.



### Emilstraße / Frankfurter Straße

Das Wohngebäude in der Frankfurter Straße / Emilstraße liegt in einem der attraktivsten Wohnviertel Darmstadts. Es besteht aus 24 Ein-Zimmer-Appartements. Die Wohneinheiten für Einzelpersonen sind im städtischen Raum stark nachgefragt und häufig kaum bezahlbar. Besonders in attraktiven Stadtgebieten führt die Mietpreissteigerung zur Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen in besonderen Lebenslagen. Einige Stadtviertel sind durch Segregation davon bedroht, ihre Vielfaltigkeit zu verlieren. Projekte wie dieses tragen dazu bei, attraktive städtische Räume für die bunte Darmstädter Stadtgesellschaft zu erhalten.

Um den Bedarfen der Bewohnerschaft des Objekts gerecht zu werden und schnell reagieren zu können, werden wöchentlich Sprechstunden von der Neuen Wohnraumhilfe angeboten. Die dadurch sichergestellte kontinuierliche Begleitung und Kommunikation mit den Mieter\*innen ist grundlegend wichtig und durch unsere Präsenz können wir ein funktionierendes Gemeinwesen fördern. Auftretende Konflikte können durch Mediation befriedet und gelöst werden. Außerdem ist unser Hausmeisterservice regelmäßig vor Ort.

### Wohnhof Kranichstein K6

Seit dem Erstbezug 2007 bieten wir mit 46 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (1-7 Zimmer) den Mieter\*innen des Wohnhofs Kranichstein K6 mehr als ein Dach über dem Kopf.

Die Geschäftsstelle mit der Verwaltung und das Team der Wohnraumhilfen mit der Hausmeisterei haben ihre Büroräume am gleichen Ort. Auch hier bestätigt sich, dass Präsenz und schnelle Reaktionen auf bspw. Mängelmeldungen oder bei Mietschulden zur Stabilisierung der Mietverhältnisse beitragen.

### Fritz-Dächert-Weg und Brunnenweg in Darmstadt-Eberstadt

2007 übernahm die Neue Wohnraumhilfe als Generalmieterin die meisten Verwaltungsarbeiten und die Mieterauswahl für insgesamt 51 Wohnungen der bauverein AG im Fritz-Dächert-Weg und Brunnenweg in Darmstadt-Eberstadt. Die bauverein AG hatte sich wohnungspolitisch dafür entschieden, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten.

Bei allen Gebäuden wurde die Außenfassade instandgesetzt und im Stil der 1950er Jahre farblich angelegt.

Die Treppenhäuser wurden renoviert, Briefkastenanlagen erneuert und außen an den Häusern angebracht. Leerstehende Wohnungen wurden modernisiert. Eine Instandsetzung und regelmäßige Pflege der Außenanlagen wird ebenfalls durchgeführt. Die Neue Wohnraumhilfe ist durch ein Büro mit Sprechstunden vor Ort vertreten.

### Wohnhaus Nordbahnhof

Die Neue Wohnraumhilfe ist Eigentümerin eines Wohnhauses am Nordbahnhof. 1996 entstand in Darmstadt das zweigeschossige Wohnhaus, das bautechnisch als gelungenes Beispiel für kostengünstigen Wohnungsbau gelten kann und einer besonderen sozialen Zielsetzung dient. Die Nassauische Heimstätte hat sich auch bei der Bauausführung dieser Zielsetzung verpflichtet gesehen. Mit der Beteiligung der Beschäftigungsinitiativen „Wurzelwerk“ für die Außenanlagen und „Horizont“ beim Innenausbau hat sie einen Beitrag zur Wiedereingliederung von Arbeitslosen geleistet.

Das Haus besteht aus 12 Wohnungen sowie einer gemeinschaftlich nutzbaren Loggia als Ort der Begegnung für die Bewohner\*innen des Hauses. Eine Vergabe der freien Wohnungen erfolgt in Absprache mit dem Diakonischen Werk in Hessen und Nassau, der Ökumenischen Wohnhilfe Darmstadt, der Aids-Hilfe, dem Frauenhaus Darmstadt, dem Amt für Wohnungswesen, BeWo Darmstadt e.V. sowie der Bewährungshilfe. Diese Organisationen begleiten und unterstützen die Bewohner\*innen. Dennoch ist das Haus keine sozialpädagogische Einrichtung, sondern ein Haus für Mieter\*innen, die reguläre Mietverträge der Neuen Wohnraumhilfe erhalten.

### Ein innovatives Bau- und Wohnprojekt in Darmstadt

Die Sanierung von zwei Wohngebäuden und ein Neubau mit insgesamt 42 Wohnungen im Passivhaus-Standard bietet bezahlbaren Wohnraum – und senkt gleichzeitig die Transferleistungen für die öffentliche Hand.

Mitinitiiert und federführend begleitet durch das Architekturbüro faktor10 GmbH, Petra Grenz und Folkmer Rasch, entstanden in Gemeinschaftsarbeit mit Dörfer Grohnmeier Architekten 42 moderne Wohnungen im Passivhausstandard, u.a. gefördert aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.

Besonders Menschen mit geringem Einkommen und Empfänger\*innen von Transferleistungen sind häufig von klimagerechten und ressourcensparenden Gebäuden ausgeschlossen. Gleichzeitig steigern die Wohn- und Nebenkosten die Aufwendungen für Transferleistungen – ein Widerspruch. Mit der Sanierung von zwei Bestandsgebäuden und einem Neubau, dem »Passivhaus SozialPlus« in der Lincoln-Siedlung, werden zugleich Miet- wie Nebenkosten – die sogenannte zweite Miete – geringgehalten. Das Vor-Ort-Büro der Neuen Wohnraumhilfe und ein Gemeinschaftsraum im Haus dienen der niedrigschwelligen Begleitung der Bewohner\*innen.

Die entstandenen Wohneinheiten für Ein- bis Sechspersonenhaushalte, einige davon rollstuhlgerecht und zumeist barrierefrei werden mit einer Mietpreisbindung von 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche inklusive Küche und Beleuchtung der Wohnung belegt.

Daran geknüpft ist eine Belegungsbindung, sodass die Mieter\*innen in Absprache mit der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH vom Wohnungsamt der Stadt Darmstadt ausgewählt werden.

Unser erklärtes Ziel: Auch unter Klimaschutzaspekten vorbildliche Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten mit deutlich reduzierten Nebenkosten zu schaffen, die nicht mehr abgerechnet werden müssen. Dazu werden technische Neuerungen, wie die Nutzung von Grauwasser, regenerative Stromerzeugung aus Photovoltaik (in Kooperation mit der Energiegenossenschaft Darmstadt) und eine alternative Abrechnungsorganisation genutzt.

Die Nebenkosten werden bei nur etwa 2,30 Euro je Quadratmeter liegen und alle umlagefähigen Betriebskosten sowie weitere nicht umlagefähige Mietnebenkosten wie Haushaltsstrom und Internetzugang beinhalten.

Das gesamte Projekt wird in den ersten Jahren durch das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt (IWU) wissenschaftlich begleitet.

**Weitere Infos unter: [www.passivhaussozialplus.de](http://www.passivhaussozialplus.de)**



### Förderung der Begleitforschung

- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

### Realisierung mit Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau

- Wissenschaftsstadt Darmstadt
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

### Finanzierung durch die Umweltbank Nürnberg

- Unter anderem mit Mitteln der KfW-Bankengruppe für energieeffizientes Bauen



Die Kooperation Asyl GbR ist ein Zusammenschluss von Horizont e.V. aus Dieburg und der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH. Im Auftrag der Stadt Darmstadt betreiben wir in Darmstadt die beiden größten Erstwohnhäuser (Gemeinschaftsunterkünfte) für Asylsuchende und Flüchtlinge und bieten eine migrations-spezifische Beratung der Bewohner\*innen.

Wir unterstützen die Menschen in folgenden Lebensbereichen:

- Asylverfahren
- Gesundheit
- Zugang zu Arbeit und Bildung
- Erziehung
- Allgemeine Lebensberatung
- Wohnen
- Beratung bei Krisen, Konflikten und Gewalt
- Gesellschaft und Recht in Deutschland

Einen weiteren Schwerpunkt unserer Arbeit stellt die Organisation, Konzeption und Durchführung von tagesstrukturierenden Angeboten dar – sowohl im eigenen Sozialraum als auch außerhalb der jeweiligen Wohnsiedlung.

Neben Freizeit- und Sportangeboten, Sprachkursen, Angeboten zur Begegnung und zum gegenseitigen Austausch bieten wir auch Patenschaften für Familien und Wohngruppen sowie weitere Projekte und Initiativen an. Viele Angebote vor Ort werden von Ehrenamtlichen durchgeführt, die wir u.a. durch das Freiwilligenzentrum Darmstadt akquirieren. Zudem kooperieren wir mit unterschiedlichen Einrichtungen und Vereinen aus dem gesamten Stadtgebiet, wie dem Nachbarschaftsheim e.V., dem Kinderschutzbund e.V., Mäander gGmbH, Ubuntu e.V., dem Gemeinschaftshaus Pallaswiesenviertel, dem Kinderhaus Paradies, dem Deutsch-Syrischen-Verein, dem Werkhof e.V. und dem DRK Darmstadt e.V.

In der „Jefferson-Siedlung“ sind wir neben einer weiteren Organisation seit 2015 tätig. Hier sind wir für vier Wohngebäude des Geländes und die 257 (Stand Ende 2019) dort lebenden geflüchteten Menschen verantwortlich.

Die Erstwohnhäuser in der „Otto-Röhm-Straße“ betreiben wir seit Dezember 2016 als alleiniger sozialpädagogischer Träger. Diese bieten in insgesamt 14 Erstwohnhäusern Platz für bis zu 924 Personen. Im Dezember 2019 lebten hier 819 Personen: Familien, alleinreisende Männer, alleinreisende und alleinerziehende Frauen und Menschen mit besonderen Bedarfen aufgrund von Alter, Krankheit oder Behinderung.

Angebote in 2019 waren beispielsweise:

- Trommelkurs und Jugendkunstmobil, finanziert durch die Bürgerstiftung Citoyen
- Angebote in Zusammenarbeit mit dem DRK Darmstadt e.V. – Projekte „Zusammen Stark“ und „Willkommen mit IMPULS“
- „Talentakademie“, Bildung und Begabung e.V.
- Fahrradwerkstatt
- Sprachkurse für Erwachsene, Hausaufgaben-gruppen für Kinder und Jugendliche
- Jährliches Schultütenbasteln
- verschiedene Ausflüge: Theater, Vivarium, Eissporthalle, Frankfurt, Laternenumzug
- Berufsorientierungsprojekt des SV Darmstadt 98
- Präventionsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Soziales und Prävention, der Polizei Darmstadt und der Suchtberatung der Caritas Darmstadt e.V.
- 72-Stunden-Aktion des BDKJ
- Angebote für junge Männer durch „Ingenieure ohne Grenzen“
- verschiedene Zirkus- und Theaterprojekte
- Zeltlagerwochenende des SV Blau-Gelb Darmstadt
- Bundesprogramm "Kita-Einstieg: Brücken bauen in frühe Bildung"
- Workshopreihe zum Thema „Wie finde ich eine Wohnung“ des Projekts „Vitamin B“ der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH
- Beratungsangebote des Psychosozialen Zentrums für Geflüchtete Südhessen
- u.v.m.

Die Soziale Mieterberatung ist, je nach Anforderung der Auftraggeber\*innen, in unterschiedlicher Art und Weise tätig. Wir beraten in aufsuchender Arbeit bei Mietschulden, Mietstreitigkeiten und in „besonderen Fällen“.

Auftraggeber\*innen sind Baugesellschaften, Baugenossenschaften sowie Kommunen bzw. Landkreise. Im Einzelnen sind dies:

- bauverein AG (Darmstadt)
- Gewobau (Rüsselsheim)
- BG Ried eG (Groß-Gerau)
- Wohnungsagentur Groß-Gerau
- Hans-Reichardt-Stiftung (Rüsselsheim)
- BG Viernheim eG
- BG Birkenau eG
- BG Bürstadt eG

Ziel unserer Arbeit ist es immer, den Wohnraum für Mieter\*innen zu sichern.

## Unsere Arbeitsweise

Unsere Auftraggeber\*innen melden uns Mietverhältnisse, die durch Zahlungsverzug oder durch Verstoß gegen die Hausordnung gefährdet sind. Die NWH wird tätig, wenn die Mieterschaft nicht mehr auf Anschreiben reagiert.

Das Angebot ist freiwillig und für die Mieter\*innen kostenlos. Die Mitarbeiter\*innen der NWH beraten unabhängig und frei nach sozialpädagogischen Maßstäben.

Ein Erstkontakt erfolgt über eine schriftlich angekündigte aufsuchende Sozialarbeit. In den ersten Gesprächen wird ein detaillierter Eindruck der Gesamtsituation der Mietpartei ermöglicht. Unsere Beratung fokussiert sich auf den Wohnungserhalt, wobei der Ansatz der NWH ein klärender und intervenierender ist. Bei Mietschulden wird darauf hingearbeitet, dass die nächstausstehende Monatsmiete gezahlt wird. Zudem werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie der Mietrückstand ausgeglichen werden kann. Ausgehandelte Raten zu Zahlungsvereinbarungen werden seitens der NWH kontrolliert.

Wird in dem Klärungsprozess deutlich, dass weitere Problemschwerpunkte bei der Mieterin bzw. dem Mieter vorhanden sind (Überforderung, Suchtproblematik, weitergehende Schuldenproblematik, Verwahrlosung, Verdacht auf psychische Erkrankung), wird die Anbindung an Hilfeeinrichtungen angestrebt. Ist der Wohnraum gesichert, wird der Fall abgegeben. Kooperiert die Mieterschaft nicht, wird dies an unsere Auftraggeber\*in gemeldet, sodass schnellstmöglich mietrechtliche Schritte eingeleitet werden können.

Mit einem Großteil unserer Auftraggeber\*innen legen wir Kontingente für Fachleistungsstunden fest. Für manche, insbesondere kleine Vermietungsgesellschaften, arbeiten wir auf „Zuruf“.

## WABe Landkreis Groß-Gerau – Wohnraumanpassungsberatung

Die WABe ist ein Angebot des Landkreises Groß-Gerau. Ziel der Beratung ist, alten und behinderten Menschen die Möglichkeit zu geben, in ihrer Wohnung bleiben zu können.

Eine Architektin und eine Ergotherapeutin stehen zur Verfügung. Bei einer Anfrage besuchen sie die Menschen und klären in deren Wohnumfeld, was verändert werden sollte, damit der Wohnraum auch weiterhin gut genutzt werden kann.

Die Beratung ist für die Ratsuchenden kostenfrei. Die Kosten werden vom Landkreis Groß-Gerau und durch Spenden gedeckt.

Im Auftrag des Landkreises verwaltet die Neue Wohnraumhilfe die Gelder und vermittelt Ratsuchende an die Architektin bzw. an die Ergotherapeutin.

Die Beratung wird rege angenommen und erfreut sich auch in der Presseöffentlichkeit großer Beliebtheit.



## Baugenossenschaft Viernheim eG

Seit 2009 bietet die Neue Wohnraumhilfe ein soziales Beratungs- und Betreuungsangebot für Mieter\*innen der Baugenossenschaft Viernheim eG an. Dadurch werden fristlose Kündigungen vermieden und vertragserhaltende Lösungen gefunden.

Dies gilt bei Mietrückständen und bei Störungen des Hausfriedens, als auch bei besonderen Einzelfällen. Methoden der Hilfe sind insbesondere sozialfachliche Beratung durch aufsuchende und begleitende Arbeit, sowie Intervention in Krisen und Einzelfallhilfen. Weitergehende Betreuungsbedarfe werden bei dem Hilfesystem in der Stadt Viernheim und im Landkreis Bergstraße nachgefragt. Vertraglich vereinbart waren bei Vertragsabschluss 25 Fachleistungsstunden im Monat. Im Berichtszeitraum 2019 lagen wir im Durchschnitt mit 12,5 Monatsstunden weit unter dem vereinbarten Stundenkontingent. Grund hierfür ist, dass wir in 2019 lediglich drei Mietschuldnerfälle erhalten haben.

Der angespannte Wohnungsmarkt bewirkt, dass Mieter\*innen unbedingt etwaige Mietschulden vermeiden, um einem Wohnungsverlust vorzubeugen.

Im Berichtszeitraum konnten nahezu alle übertragene Fälle abschließend bearbeitet werden, wobei festzustellen ist, dass die uns übergebenen Fälle im Vergleich zu früheren Jahren komplexer und schwieriger geworden sind.

In bestimmten Fällen haben wir nach unserer Intervention mit dem bestehenden Hilfesystem der freien Wohlfahrtspflege in Viernheim und dem Landkreis Bergstraße Kontakt aufgenommen und vermittelt.

Vor allem wurden dabei Familien beraten. Die zweitgrößte Gruppe der beratenen Personen war die der Alleinstehenden, wobei beide Personengruppen in erster Linie durch eigenes Erwerbseinkommen ihren Lebensunterhalt verdienen. Zumeist konnte telefonisch bzw. per E-Mail Kontakt zu den Mieter\*innen aufgenommen werden.

## Baugenossenschaft Birkenau eG // Baugenossenschaft Bürstadt eG

Im Sommer 2011 kam die Baugenossenschaft Birkenau eG auf Anregung der Baugenossenschaft Viernheim auf die Neue Wohnraumhilfe zu und bat um eine Soziale Mieterberatung in den Bereichen Mietschulden und Mietstreitigkeiten.

Vertraglich wurde keine monatliche Fachleistungsstundenzahl festgesetzt. Wir arbeiten auf „Zuruf“.

Das soziale Beratungs- und Betreuungsangebot für Mieter\*innen der BG in Birkenau als auch der BG Bürstadt soll helfen, fristlose Kündigungen zu vermeiden, zusätzliche vertragserhaltende Lösungen zu finden und auftretende Störungen des Hausfriedens zu lindern bzw. zu beseitigen.

Durchschnittlich werden jährlich zwischen drei und fünf Fälle bearbeitet.



## Baugenossenschaft Ried eG

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH berät Mieter\*innen im Auftrag der Baugenossenschaft Ried eG. Es werden vor allem länger anhaltende Mietstreitfälle und besondere Einzelfälle an die NWH zur Beratung und Mediation übergeben. Das soziale Beratungs-, Mediations- und Betreuungsangebot hilft, Konflikte innerhalb einzelner Hausgemeinschaften zu lösen bzw. so weit zu lindern, dass eine Zufriedenheit aller Hausbewohner\*innen mit ihrer Wohnsituation wieder erreicht wird. Bei schwerwiegenden und anhaltenden Störungen ist unser Ziel, fristlose Kündigungen und Räumungsklagen zu vermeiden und zusätzlich vertragserhaltende Lösungen zu finden, um die Wohnung dauerhaft zu sichern und gleichzeitig die Situation für alle Mitglieder der Hausgemeinschaft zu verbessern.

Methoden der aufsuchenden Sozialarbeit sind:

- Beratung und Mediation
- Intervention in Krisen
- Einzelfallhilfen
- bei Bedarf Anbindung der Mieter\*innen an das vorhandene Hilfesystem des Kreises Groß-Gerau (z.B. Betreutes Wohnen)

Die Konfliktfälle werden uns von der BG Ried eG gemeldet. Sofern sich Mieter\*innen direkt an uns wenden, erfolgt mit der BG Ried eG eine Klärung, ob wir in diesem Fall aktiv werden sollen.

Viele Konflikte haben interkulturelle Aspekte. Gelegentlich handelt es sich dabei um Unwissen und Missverständnisse: Beispielsweise ist das Abstellen der Schuhe im Treppenhaus für viele Familien ein Ausdruck guter Sitten, andere sehen darin den Verstoß gegen die Hausordnung. Hier lässt sich meist, in wenigen Gesprächen, Verständnis für die jeweils andere Seite wecken und ein Kompromiss finden.

Arbeitsschwerpunkt sind Schwierigkeiten, die sich aus dem Zusammenleben in der Hausgemeinschaft, bzw. der Wohnanlage ergeben (Ruhestörung, Nichteinhaltung der Hausordnung und Nachbarschaftsstreitigkeiten). Bedrohungen und Vandalismus spielen eher eine untergeordnete Rolle.

Auffallend ist, dass wir in 2019 nicht so häufig wie in den Jahren zuvor beauftragt wurden. Lediglich die „besonderen Fälle“ (Verwahrlosungen, Vermüllungen, Mieter\*innen mit psychischen Auffälligkeiten) waren gleichbleibend. Auch in 2019 musste kein Fall zur Einleitung einer Räumungsklage abgegeben werden und es kam in den meisten Fällen nach den Beratungen zu keinen weiteren Beschwerden.

Zumeist wurden Alleinstehende und Familien beraten, welche zu gleichen Teilen im Rentenbezug standen, eigenes Einkommen bzw. Leistungen nach SGB II erhielten.

## Besondere Kooperation: Wohnungsagentur Groß-Gerau

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH bietet im Rahmen der Wohnungsagentur, einer Kooperation des Landkreises Groß-Gerau mit der BG Ried eG, bereits seit 1996 niedrigschwellige Hilfen für Mieter\*innen in sozialen Notlagen. Ziel ist es, bestehende Mietverhältnisse zu erhalten, um die psychosozialen und ökonomischen Folgen von Wohnungsverlust - insbesondere bei Räumung - zu vermeiden.

Unsere Soziale Mieterberatung umfasst dabei:

- Aufsuchende Beratung bei Schulden im Zusammenhang mit der Wohnung
- Soziales Clearing und Vermittlung notwendiger Hilfen durch trägerübergreifende Zusammenarbeit und Einbezug zuständiger Behörden und Fachdienste
- Beratung und Mediation bei Streitigkeiten zwischen Mieter\*innen

- Unterstützung bei der Wohnraumsuche für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind

Wir stärken vorhandene Ressourcen in Familie, Freundeskreis und Nachbarschaft, um die Wohnung möglichst dauerhaft und über die Zeit unserer Intervention hinaus zu sichern.

Neue Mietschuldenfälle werden von Städten und Gemeinden oder von der BG Ried gemeldet. Zunehmend wenden sich Mieter\*innen auch direkt an die NWH, so dass das Angebot der Wohnungsagentur auch einige Mieter\*innen erreicht, die nicht in kommunalen oder Wohnungen der BG Ried wohnen.

Im Jahr 2019 wurden vor allem Familien, Alleinstehende und Alleinerziehende beraten und dabei 65% der ursprünglich ausstehenden Mietrückstände eingespült.

## **Bauverein AG**

Seit 1999 bieten wir für Mieter\*innen der Bauverein AG bei Mietschulden und Mietstreitigkeiten eine soziale Mieterberatung an. Ziel der Beratung ist immer der Wohnraumerhalt, d.h. die Vermeidung von Räumungen und Obdachlosigkeit. Um dies zu erreichen unterstützen wir Mieter\*innen hinsichtlich ihrer finanziellen Fähigkeiten, die aktuellen Mieten regelmäßig zu zahlen und gegebenenfalls aufgelaufene Rückstände mittels Raten oder Darlehen Dritter zu tilgen. Bei Mietstreitigkeiten wirken wir darauf hin, dass die Hausordnung durch die beteiligten Mietparteien eingehalten und der Konflikt befriedet wird. Wir betreiben aufsuchende Sozialarbeit, sichten die Problemlage, intervenieren, und versuchen immer das Mietverhältnis zu stabilisieren. In Fällen, die eine langfristige Betreuung oder eine besondere Fachberatung erfordern, vermitteln wir an andere Fachberatungsstellen wie z.B. Schuldner-, Ehe- oder Suchtberatungsstellen oder andere soziale Hilfeeinrichtungen.

## **Mietschuldnerberatung**

Die Beratungsaufträge erhalten wir vom Forderungsmanagement der Bauverein AG. Alternativ dazu können sich Mieter\*innen auch direkt an uns wenden und um Beratung bitten, nachdem diese eine Kündigung des Mietvertrages durch die Bauverein AG aufgrund von Mietrückständen erhalten haben. Nach schriftlicher Ankündigung versuchen wir den Kontakt mit den Mieter\*innen in deren Wohnungen herzustellen, da die aufsuchende Arbeit im direkten sozialen Umfeld der Mietschuldner mehrere Vorteile hat: die Mieter\*innen werden unmittelbar mit der existenzbedrohenden Situation konfrontiert und erhalten gleichzeitig wichtige klärende Informationen sowie Problemlösungen. Zudem ermöglicht die Beratung in der eigenen Wohnung den direkten Zugriff auf wichtige Unterlagen und die Inaugenscheinnahme der häuslichen Situation kann Problemkonstellationen deutlich machen, welche wiederum in den Beratungsprozess miteinfließen können.

Die Arbeit der Mietschuldnerberatung ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt. Neben dem kurzfristigen Ausgleich der Mietrückstände wird das Augenmerk auf die Ursache der finanziellen Schwierigkeiten gelegt. Entsprechende Gründe können sodann mit dem Mieter\*innen thematisiert und mittel- bis langfristige Lösungsstrategien besprochen werden. Hierbei ist oft eine Anbindung an andere Beratungsstellen notwendig und hilfreich. Circa drei Monate nach Beendigung des Beratungsprozesses gefolgt eine Überprüfung des Mietkontostandes.

Falls es wiederholt zu Rückständen gekommen ist, nehmen wir erneut Kontakt zu den Mieter\*innen auf und bieten eine Folgeberatung an.

## **Mietstreitigkeitsberatung**

Die Beratungsaufträge erhalten wir vom Beschwerdemanagement der Bauverein AG. Es handelt sich dabei meist um Fälle, in denen erste Ansätze der Konfliktschlichtung durch die Bauverein AG nicht zu einem befriedigenden Ergebnis geführt haben. Hauptursachen der Mietstreitigkeiten sind Lärmbelästigungen und Verstöße gegen die Hausordnung. Unser Beratungsansatz sieht zunächst aufsuchende Einzelgespräche mit den Konfliktparteien vor. Wenn es die Situation erlaubt, werden gemeinsame Gespräche oder Mieterversammlungen angestrebt. In unserer Beratung orientieren wir uns am Mietrecht und an der Hausordnung. Einerseits geht es darum, Fehlverhalten von Mietparteien zu erkennen und dieses gemeinsam zu bewerten. Andererseits müssen häufig überzogene Ansprüche relativiert werden und es ist oft schon ein Erfolg, wenn Konfliktparteien wieder miteinander sprechen. In vielen Fällen ergeben sich bereits durch unsere Gesprächsansätze nachhaltige Verhaltensänderungen, die zu einer Konfliktlösung führen.

## **Besondere Fälle**

Im Jahr 2019 war ein Anstieg der „besonderen Fälle“ zu verzeichnen. Durch den Einsatz des Lärmtelefons oder Beschwerden aus der Nachbarschaft wurden auffällige Mietverhältnisse (Vermüllung, Vereinsamung, Familienangelegenheiten, psychisch auffällige Mieter\*innen, Demenzfälle) bekannt und der NWH übergeben. Es erfolgte Clearing und Beratung, wobei eine Vernetzung mit dem familiären und sozialen Umfeld hergestellt sowie die Anbindung an bestehende Hilfesysteme angestrebt wurde.

Vorrangiges Ziel ist auch hier die Wohnraumsicherung sowie die Verbesserung der subjektiv empfundenen Wohnsituation, wobei wir gemeinsam mit den Klient\*innen nach nachhaltigen Lösungen suchen. Unser Angebot ist freiwillig und für die Mieter\*innen kostenlos.

Fast die Hälfte aller Fälle 2019 betrafen Familien sowie zu je einem Drittel alleinstehende und alleinerziehende Personen, welche entweder SGB II Leistungen bzw. ergänzende SGB II Leistungen erhalten oder Selbstverdiener sind.

### Gewobau Rüsselsheim

Seit 1998 besteht eine Kooperationsvereinbarung mit der gewobau, Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH.

Die Soziale Mieterberatung kündigt schriftlich einen Hausbesuch an. Vor Ort betrachten wir mit den Mieter\*innen die jeweiligen Probleme und versuchen, das Mietverhältnis zu erhalten. Primäres Ziel ist die Wiederaufnahme der Mietzahlung, wozu oft unsere Hilfe bei der Beantragung von Sozialleistungen nötig ist. Anschließend suchen wir nach Möglichkeiten, den Mietrückstand zu verringern bzw. zu tilgen, i. d. R. entweder durch Ratenzahlungen an Vermieter\*innen oder durch Darlehen der Sozialleistungsträger.

Wir arbeiten intervenierend. Erkennen wir dabei einen über unseren Auftrag hinausgehenden Hilfebedarf, vermitteln wir an andere Einrichtungen des Kreises, bzw. schalten die entsprechenden Behörden ein (z. B. Schuldnerberatungen, Allgemeiner Sozialdienst, Jugendamt, Sozialpsychiatrie etc.).

Durch die aktive Beteiligung der Mieter\*innen an allen Lösungsschritten (Gespräche mit Nachbarn, Vereinbarungen mit Vermieter\*innen, Erschließung zusätzlicher Ressourcen durch mehr Erwerbstätigkeit oder durch Einübung energiesparenden Verhaltens), fördern wir deren Selbsthilfefähigkeit.

Unsere Angebote sind freiwillig und für Mieter\*innen nicht mit direkten Kosten verbunden.

### Leistungsbausteine angebotener Dienstleistungen

- Wohnraumerhaltung bei Schulden mit dem Ziel der Wohnraumsicherung durch Schuldenregulierung
- Wohnraumerhaltung bei Mietstreitigkeiten durch Mediation mit dem Ziel der Wohnraumsicherung durch Befriedung
- Wohnraumerhaltung bei anhängigem Räumungsverfahren und/oder bereits terminierter Vollstreckung des Räumungstitels mit dem Ziel der Wohnraumsicherung durch Abwehr der Räumung
- Wohnraumvermittlung mit dem Ziel der Vermittlung und des Erhalts von angemessenem Wohnraum

Im Berichtszeitraum wurden vor allem Familien, Alleinstehende und Alleinerziehende beraten. Der Kontakt wurde per E-Mail Korrespondenz, durch Telefonate und Hausbesuche gepflegt. Von den 132 an uns übergebenen Fällen konnten wir 94 (71,21%) lösen und somit nachhaltig den Wohnraum sichern.

## Soziale Mieterberatung - Quartiersmanagement

### Nachbarschaft „Böllensee-Siedlung“

Neben unserer Sozialen Mieterberatung bieten wir für die gewobau bzw. die Stadt Rüsselsheim Gemeinwesenarbeit in unterstützungswürdigen Stadtteilen an.

So wurde 2012 auf Initiative der gewobau und der Ev. Martinsgemeinde die Böllenseesiedlung in Rüsselsheim thematisiert. Die Martinsgemeinde entwickelte ein Konzept zum Aufbau eines Nachbarschafts- und Familienzentrums und beantragte Fördergelder. Die gewobau ging eine Kooperation zwischen drei ortsansässigen Baugesellschaften (bauverein AG, gewobau und Nassauische Heimstätte) ein und beteiligte auch die Ev. Martinsgemeinde sowie die Stadt Rüsselsheim. Alle Kooperationspartner\*innen schlossen einen Vertrag und gaben der Neuen Wohnraumhilfe den Auftrag einen Moderationsprozess unter dem Motto „Gemeinsam im Quartier“ zu begleiten. So gelang es, die Akteure vor Ort gut zu vernetzen. Seit Mitte 2013 trifft sich monatlich eine moderierte Gruppe „Nachbarschaft

Böllensee – die Ideenschmiede“.

Im Mai 2015 wurde eine sozial engagierte, gut vernetzte Bewohnerin der Siedlung gefunden, welche 2x wöchentlich eine offene Sprechstunde anbietet. Ihre Stelle konnte 2019 mit einer anderen engagierten Bewohnerin besetzt werden. Somit wird den Bürger\*innen die Möglichkeit gegeben, ihre Bedarfe zu benennen und Angebote zu initiieren.

Zum Ende des Jahres 2015 wurde im Sinne der Nachhaltigkeit die Moderation des Prozesses von der NWH auf die Ev. Martinsgemeinde übertragen. Die NWH nimmt seit 2016 eine beratende Funktion ein und unterstützt, damit die Idee eines Nachbarschafts- und Familienzentrums auch baulich umgesetzt werden kann. Außerdem ist die NWH in der Fördermittelakquise tätig. So wurden für das neu zu schaffende Nachbarschaftszentrum mit integrierter Jugendarbeit, Kita und Seniorenwohnungen Fördergelder akquiriert. Der Baubeginn des Gebäudes war im Frühjahr 2019, Richtfest konnte Ende Herbst 2019 gefeiert werden.

### Berliner Viertel

Die gewobau hatte ein Integrationskonzept für ihre Bestände und die sie umgebenden Rüsselsheimer Stadtteile in Auftrag gegeben. In diesem wurde ein hoher Handlungsbedarf für das Berliner Viertel herausgearbeitet und verschiedene Empfehlungen ausgesprochen.

Daraus hat sich für das Berliner Viertel eine Initiative entwickelt, die im Januar 2015 in der Unterzeichnung des Kooperationsvertrags „Gemeinsam im Quartier“ mündete. Die Neue Wohnraumhilfe wurde damit beauftragt, gemeinwesenorientiert im Viertel zu arbeiten. Zielsetzung der Kooperation ist die Stärkung einer aktiven Nachbarschaft sowie der sozialen Teilhabe, eine Förderung der Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Berliner Viertel und die gemeinsame Entwicklung des Quartiers.

Die NWH moderierte den Prozess „Zu Hause im Berliner Viertel“ und beantragte im Herbst 2015 beim Hessischen Ministerium für Soziales und Integration Fördergelder, die im Mai 2016 genehmigt wurden.

Der Förderzeitraum und somit auch die Aktivität der Neuen Wohnraumhilfe endete am 31.12.2019. Im Sinne der Nachhaltigkeit hat die NWH auch hier eine örtliche Institution gefunden, die die Trägerschaft für die Gemeinwesenarbeit im Quartier fortan übernimmt. Abschließend wurden für die nächsten fünf Jahre Fördergelder beantragt.

## Soziale Mieterberatung - Lärmtelefon

Das Lärmtelefon bietet Mieter\*innen der gewobau Rüsselsheim und der bauverein AG Darmstadt die Möglichkeit, auch außerhalb der Bürozeiten der Geschäftsstelle, Lärmbeschwerden zu melden.

Das Lärmtelefon ist eine Maßnahme zur Transparenz und zur Klärung von Nachbarschaftsproblemen. Die Rufnummer des Lärmtelefons ist täglich von 20.00 bis 24.00 Uhr geschaltet. Für das Lärmtelefon sind sogenannte „Lärmberater\*innen“ zuständig.

Zwei Lärmberater\*innen bilden ein Team für eine Woche (Montag bis Sonntag). Nach einem eingehenden Telefonanruf und einer Lärmmeldung fährt das Team vor Ort und verschafft sich einen Eindruck von der Situation. Die Lärmtelefonmitarbeiter\*innen treten als unabhängige Zeugen auf und protokollieren auf einem Melderaster ihre Wahrnehmungen. Bei akuter Lärmbelästigung nehmen die Lärmtelefonmitarbeiter\*innen Kontakt mit dem Lärmverursacher auf und sorgen dafür, dass die Lärmquelle abgestellt wird.

Die Lärmtelefonberater\*innen nutzen zur Klärung und Konfliktlösung das Mittel der Mediation. In einer regelmäßigen Supervisionssitzung, die durch einen Mitarbeiter der Neuen Wohnraumhilfe geleitet wird, werden einmal monatlich alle Lärmtelefonfälle besprochen und bearbeitet.

Hierbei zeigt sich immer wieder die Sinnhaftigkeit und die Effektivität dieser Dienstleistung.

Die Lärmmelder\*innen haben bei akuter Störung die Möglichkeit, Hilfe zu holen. Die Lärmverursacher\*innen sind meist sehr überrascht, wenn sie direkt angesprochen werden. Oft kommt es alleine dadurch schon zu einer Verhaltensänderung.

Wenn der Lärmverursacher allerdings uneinsichtig ist und weiterhin stört, dann verfügen unsere Auftraggeber über unabhängige Zeugenaussagen, die mietrechtlich verwendet werden können. Jeder Beschwerdefall wird dokumentiert und analysiert. Eine eventuell notwendige Nachbearbeitung wird durch die Neue Wohnraumhilfe gewährleistet.

### Lärmtelefon gewobau

Seit 2006 ist das Lärmtelefon für die gewobau-Mieter\*innen in Rüsselsheim aktiv. Im Vergleich zu dem vorherigen Berichtszeitraum kam es erneut zu einer leichten Steigerung der Einsatzfälle.

### Lärmtelefon bauverein AG

Das Einsatzgebiet des Lärmtelefons, das wir seit 2011 auch für die bauverein AG bereitstellen, wurde mittlerweile auf den gesamten Stadtbereich Darmstadt (ausgenommen Wixhausen), als auch Pfungstadt, Griesheim und Rüsselsheim ausgeweitet. Das Lärmtelefon wurde über das Jahr hinweg sehr intensiv genutzt.

## Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 113 ff. SGB IX

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH ist seit 1999 von der Stadt Darmstadt und dem Landkreis Darmstadt-Dieburg als Träger für Maßnahmen des Betreuten Einzelwohnens und Betreuter Wohngemeinschaften für alkoholranke und/oder medikamentenabhängige Personen anerkannt. Diese Maßnahmen werden vom Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) finanziert.

In Verbindung mit der Entwicklung und Erweiterung unseres Konzepts auf die Betreuung von substituierten Drogenabhängigen mit drogenspezifischen, somatischen Begleiterkrankungen, besteht seit Anfang 2013 eine enge Kooperation mit Menetekel e.V., einem Förderverein für akzeptierende Drogenhilfe und betreute Wohnformen in Darmstadt, wodurch auch substituierte Drogenabhängige mit drogenspezifischen somatischen Begleiterkrankungen aufgenommen werden.

Seit 2005 ist der LWV Hessen der alleinige Kostenträger des Betreuten Wohnens.

Bis zum 31.12.2019 bildete der § 53 SGB XII die rechtliche Grundlage für das Betreute Wohnen. Mit der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) zum 01.01.2020 trat auch das neue Recht der Eingliederungshilfe als Teil des SGB IX in Kraft. Das 6. Kapitel des SGB XII und somit auch der § 53 sind entfallen, sodass die Betreuung ab 2020 gemäß §§ 113 ff. SGB IX umgesetzt werden. Die Maßnahmen werden weiterhin vom LWV finanziert.

Für diese Betreuungsmaßnahme stehen uns im Stadtgebiet Darmstadt 31 Plätze und im Landkreis Darmstadt-Dieburg 11 Plätze zur Verfügung.

In der Stadt Darmstadt betreuen wir außerdem zwei Wohngemeinschaften, welche mit insgesamt fünf Männern belegt sind. Weitere Plätze werden über das ambulante Betreute Wohnen vergeben.

Unsere Unterstützung und Beratung bezieht sich hauptsächlich auf

- den Umgang mit der Suchterkrankung,
- die Bewältigung von Krisensituationen,
- die Unterstützung bei Wohnproblemen,
- die Tagesstrukturierung,
- den Erhalt, bzw. die Beschaffung von Arbeit,
- den Aufbau und Erhalt sozialer Kontakte,
- die Herstellung von Kontakten und ggf. die Begleitung zu Ämtern und Behörden,

- den Umgang mit Krankheiten,
- und die Begleitung während Klinikaufenthalten.

Auf Wunsch oder bei bestehender Notwendigkeit werden Angehörige in die Betreuung einbezogen.

### Betreuungen in der Stadt Darmstadt

Unser Betreuungsangebot für alkoholranke Menschen hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Bekanntheit gewonnen, was dazu geführt hat, dass wir entsprechend im regionalen Suchthilfesystem etabliert sind.

Im Jahr 2019 konnte eine gleichbleibend hohe Nachfrage an genannter Betreuungsform verzeichnet werden. Im Jahresverlauf konnten sieben Betreute neu aufgenommen werden, während für sechs Betreute die Betreuung beendet wurde. Insgesamt wurden von uns sieben Frauen und 31 Männer betreut. Vier der Maßnahmen konnten regulär beendet werden, da die Betreuungsziele erreicht werden konnten. Eine Betreuung wurde seitens der NWH beendet, ein Klient beendete die Betreuung selbst und ein Klient verstarb. Ein Klient wird als Selbstzahler weiter betreut.

### Betreuungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg ist das Suchthilfesystem weniger vernetzt und hat insgesamt im Vergleich zur Stadt Darmstadt eine weniger ausgeprägte Angebotsstruktur.

In diesem Bereich ist unser Angebot weniger bekannt und dementsprechend war bisher die Nachfrage nach unserem Betreuungsangebot vergleichsweise geringer, als im Stadtgebiet Darmstadt. Dies liegt sicher auch daran, dass im Landkreis Darmstadt-Dieburg weniger Kooperationspartner\*innen vorhanden sind, bzw. deren Vernetzung weniger deutlich ausgeprägt erscheint. Ziel für 2020 ist es, das Angebot des Betreuten Wohnens im Landkreis bekannter zu machen und so neue Kooperationspartner\*innen zu gewinnen.

Im Rahmen der Betreuungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg unterstützten wir im Jahr 2019 drei Männer und zwei Frauen. Im Berichtszeitraum verzeichneten wir zwei Neuaufnahmen.

### Entwicklungen und Perspektiven

Bei geplanten Neuaufnahmen zeigt sich auch weiterhin, dass die Wohnraumversorgung in der Stadt und im Landkreis sehr schwierig ist. Die meisten Bewerber\*innen kommen aus stationären Einrichtungen der Suchthilfe und/oder der Wohnsitzlosigkeit und Aufnahmen scheitern an fehlenden Wohnungen, obwohl Plätze im Betreuten Wohnen frei und die persönlichen Voraussetzungen für eine Betreuung gegeben sind.

Für unsere Betreuten gilt nach wie vor, dass neben der Unterstützung zur Regelung sozialer und finanzieller Probleme, sowie der Wohn- und Arbeitssituation, der Schwerpunkt der Arbeit in der Bearbeitung und dem Auffangen von aufgetretenen Rückfällen besteht.

Hierbei hat sich die Zusammenarbeit mit den Suchtberatungsstellen (Fachberatung), den entsprechenden Kliniken, den Aufnahmen zu notwendigen Entgiftungen/Entwöhnungsbehandlungen und den soziotherapeutischen Einrichtungen (zeitlich befristete oder auch dauerhafte Übernahme von Klienten, für die sich unser ambulantes Angebot als unzureichend herausgestellt hat) bewährt. Durch diese Zusammenarbeit wurde in vielen Fällen eine Verschlechterung der Situation verhindert und damit eine kontinuierliche Weiterarbeit mit den Betreuten (evtl. auch durch andere Träger und Institutionen) ermöglicht.

Es besteht auch weiterhin eine gute Zusammenarbeit mit den Kolleg\*innen der Psychosozialen Betreuung des Scentral Darmstadt.

Unsere Kooperationsvereinbarung für die Betreuungsarbeit im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit dem sozialpädagogischen Verein Horizont e.V. in Dieburg besteht weiterhin.

Fehlende Arbeitsplätze oder Angebote niedrigschwelliger, tagesstrukturierender Beschäftigung wirken sich nachteilig für viele unserer Betreuten aus. In den Fällen, bei denen derartige Angebote bzw. Arbeit vermittelt wurden, zeigte sich eine erhebliche Stabilisierung der Betroffenen. In diesem Thema arbeiten wir in verschiedenen Arbeitsbereichen und Gremien an einer Verbesserung dieser Situation mit.

Seit 2007 führen wir tagesstrukturierende Angebote für unsere Klient\*innen im Betreuten Wohnen in den Räumlichkeiten der Lauteschlägerstraße durch. Seither besteht eine regelmäßig stattfindende Kochgruppe. Zusätzlich bieten wir 1x jährlich einen gemeinsamen Ausflug für Klient\*innen an.

Im Jahr 2019 konnte das Angebot um eine Gruppe ausschließlich für Frauen ergänzt werden und es fand ein Sommerfest für alle Klient\*innen statt.

Die NWH nimmt am Arbeitskreis Sucht im Landkreis Darmstadt-Dieburg teil. Dieser Arbeitskreis trifft sich regelmäßig, um suchtspezifische Fragen und Problemlagen zu thematisieren. Beispielhaft hierfür steht das Thema Beschäftigungsmöglichkeiten für suchtkranke Klienten.

Für weitere Betreuungen planen wir auch weiterhin langfristig den Ankauf bzw. die Anmietung eines kleinen Hauses oder einer großen Wohnung zur Einrichtung von Wohngemeinschaften, um damit unser Betreuungsangebot weiter zu differenzieren und vor allem der stärker werdenden Nachfrage nach WG-Plätzen nachkommen zu können.



### Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 67 – 69 SGB XII

Auch im Jahr 2019 konnten wir unser Angebot des Betreuten Einzelwohnens gem. § 67 ff. SGB XII „Überwindung von besonderen sozialen Schwierigkeiten“ weiterführen.

Die Kosten für das Betreute Wohnen wurden bis zum 31.12.2019 von der Stadt Darmstadt bzw. dem Kreissozialamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg nach Antragstellung und Genehmigung übernommen. Voraus ging jeweils eine individuelle Zielformulierung und Hilfeplanung, die in regelmäßigen Gesprächen im Laufe der Maßnahme verifiziert wurde. Die Stadt Darmstadt stellte uns 15 Plätze für die Betreuung zur Verfügung; im Landkreis waren die Betreuungsplätze nicht quantifiziert.

Seit dem 01.01.2020 werden die Kosten wieder vom Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) getragen.

Insgesamt haben wir im Berichtszeitraum 24 Personen betreut, davon 14 Frauen und zehn Männer.

Die Altersspanne reichte bei den Frauen von 22-50 Jahre und bei den Männern von 20-68 Jahre.

Sechs der Betreuten kamen aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg, 16 Personen aus der Stadt Darmstadt und zwei Betreuungen wurden im Kreis Bergstraße umgesetzt.

Im Rahmen unseres Angebotes konnten im Jahr 2019 zwölf der genannten Personen eine neue Wohnung finden bzw. in eine Wohnung der NWH ziehen. Vier Mietverhältnisse konnten aufgrund der Betreuung gesichert bzw. erhalten werden. Bei den Betreuten standen des Weiteren die Hilfetemen Gesundheitsvorsorge, Unterstützung bei der Aufnahme von Arbeit oder Ausbildung sowie existenzielle Hilfen und Schuldenklärung im Vordergrund.

### Wohnhaus für ehemals obdachlose Männer

Seit Mai 2013 ist das Wohnhaus in der Lauteschlägerstraße im Besitz der bauverein AG, welche sich gegenüber der Stadt Darmstadt verpflichtete, das Anwesen für eine weitere soziale Nutzung bereitzustellen.

Die Neue Wohnraumhilfe übernahm das Wohnhaus im Mai 2013 als Generalmieterin und setzt die sozialarbeiterische Unterstützung der Bewohner um. Insgesamt stehen 19 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsduschen und -toiletten zur Verfügung.

Das Wohnungsangebot richtet sich an ehemals obdachlose alleinstehende Männer aus Darmstadt, bei denen besondere Lebenslagen, soziale Schwierigkeiten, Suchterkrankungen und viele Defizite in der Alltagsbewältigung vorliegen.

Die Bewohner erhalten Nutzungsverträge und können dauerhaft dort wohnen, bis sie eine andere geeignete Wohnung finden.

Allerdings ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Darmstadt nach wie vor angespannt und Bewohner aus Obdachloseneinrichtungen werden bei der Wohnungsvergabe, selbst von öffentlichen Baugesellschaften, kaum berücksichtigt.

In der Einrichtung wohnten im Jahr 2019 drei Rentner, sieben Grundsicherungsempfänger (SGB XII) und neun ALG II-Empfänger.

Die Belegung des Wohnhauses wird mit den zuständigen Kolleg\*innen der Neuen Wohnraumhilfe, dem Amt für Soziales und Prävention, der Obdachlosen-

behörde und den Obdachloseneinrichtungen der Stadt Darmstadt abgestimmt.

Die Bewohner erhalten in der Einrichtung sozialarbeiterische Hilfsangebote zur Regelung ihrer persönlichen Angelegenheiten. Diese umfassen Information, Beratung, Klärung, Unterstützung und in Ausnahmefällen die Begleitung bei sozialrechtlichen, wirtschaftlichen und gesundheitsrelevanten Angelegenheiten.

Eine Sozialpädagogin und ein pädagogischer Mitarbeiter standen hierzu 2019 regelmäßig einmal wöchentlich für je zwei Stunden in einer festgelegten Sprechstunde und bei zwischenzeitlich auftretendem Bedarf direkt im Wohnheim den Bewohnern zur Verfügung. Hierbei sind eine besondere Niedrigschwelligkeit und aufsuchende Maßnahmen (Ansprache in den Zimmern) eingeschlossen und notwendig.

Das Hausmeisterteam ist für kleine anfallende Reparaturen in den Bewohnerzimmern und im Haus zuständig.

Als weiteres ergänzendes Angebot hat sich die Anwesenheit (1x monatlich für 45 Min.) von Krankenpflegepersonal durch die Diakoniestation in der Einrichtung bewährt. Hier haben die Bewohner einen direkt erreichbaren Ansprechpartner bei gesundheitlichen Problemen und die Möglichkeit einer evtl. Erstversorgung von kleineren Verletzungen.

Seit Januar 2010 besteht eine Kooperation zwischen der Stadt Pfungstadt (Fachbereich Familie, Soziales und Chancengleichheit) und der Neuen Wohnraumhilfe. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, Pfungstädter Bürger\*innen mittels aufsuchender Sozialarbeit bei Wohn- und Mietproblemen sowie allgemeinen sozialen Schwierigkeiten zu unterstützen und drohendem Wohnungsverlust präventiv zu begegnen. Die Neue Wohnraumhilfe besucht die Menschen in den Pfungstädter Obdachlosenunterkünften, um diesen zu helfen, so schnell wie möglich wieder eigenen Wohnraum zu finden oder sonstige adäquate Hilfen zu erhalten.

**Arbeitsschwerpunkte 2019**

Im Jahr 2019 hat die Neue Wohnraumhilfe 29 Pfungstädter Familien bzw. Einzelpersonen, die obdachlos oder von Wohnungsverlust bedroht waren, regelmäßig aufgesucht, beraten und aktiv unterstützt. Dies entspricht in etwa den Fallzahlen des Vorjahres. Die Kooperation mit den Kolleg\*innen aus dem Fachbereich der Stadt Pfungstadt gestaltete sich sehr positiv, intensiv und lösungsorientiert.

Einige der Fälle bedurften einer sehr intensiven Hilfe und Begleitung. Andere Personen oder Familien benötigten nur einige wenige Informationen oder Beratungen.

Sechzehn der in 2019 unterstützten Personen (gruppen) waren „Altfälle“ aus dem vorherigen Berichtszeitraum, bzw. kamen erneut mit einem Hilfebedarf auf uns zu.

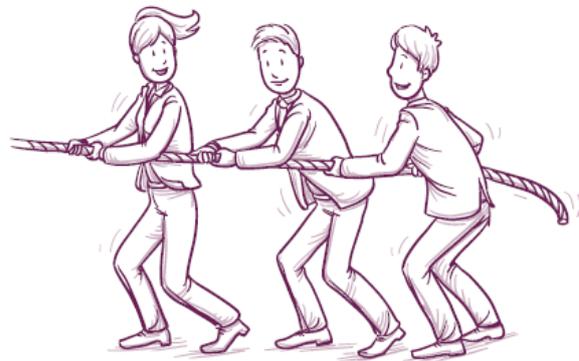
Folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Tätigkeiten der Neuen Wohnraumhilfe im Jahr 2019, in welchem insgesamt 328,25 Stunden geleistet wurden:

Altfälle aus dem vorherigen Berichtszeitraum	16
Vermittelt in eigenen Wohnraum oder Wohnungserhalt	11
Vermittlung in eine weiterführende Hilfeeinrichtung	1
Hilfe bei der Wohnungssuche	23
Kurzfristige Fälle, ohne längerfristige Inanspruchnahme des Hilfsangebotes oder Versuche der Kontaktaufnahme	3

**Grenzen und Schwierigkeiten**

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Berichtsjahr nicht verbessert. Es gibt eine enorme Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere fehlen günstige Wohnungen, die im Rahmen der Mietobergrenze der Ämter liegen. Auch Schufa-Einträge der potenziellen Mieter\*innen bzw. eine zurückliegende Zwangsräumung verhindern ein Zustandekommen von Mietverträgen. Viele der begleiteten Menschen wollen in Pfungstadt bleiben, da die Wohnungssuche in einer anderen Kommune mit einem ggf. günstigeren Mietspiegel für sie aus unterschiedlichen Gründen nicht in Frage kommt.

Insgesamt wird das Angebot der Neuen Wohnraumhilfe von den meisten Bewohner\*innen der Notunterkunft gut angenommen und als Bereicherung erlebt. Letztendlich ist der Erfolg der Hilfe aber oft von den Rahmenbedingungen und der Mitwirkung der\*des Einzelnen abhängig.





Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



faktor10



Förderverein akzeptierende Drogenhilfe  
und betreute Wohnformen e. V.



Betreutes  
Wohnen  
Darmstadt e.V.



fine Computers & More  
Comfine GmbH



Flexible Jugendhilfe  
Darmstadt e.V.



gewobau  
Rüsselsheim



Behindertenhilfe  
in Stadt und Kreis  
Offenbach e.V.



Sozialpsychiatrischer  
Verein Darmstadt e.V.



rüsselsheim  
am main



Der Kreis  
Groß-Gerau



Frauen helfen Frauen  
e.V. Darmstadt-Dieburg



DEUTSCHER  
FRAUEN  
RING E.V.



STADT  
PFUNGSTADT



AIDS  
HILFE  
Darmstadt e.V.



HIERGEBLIEBEN E.V.



FRAUEN HELFEN FRAUEN  
Kreis Offenbach e.V.



Perspektivwechsel e.V.  
Soziale Verantwortung seit 1868



caritas

STADT  
VIERNHEIM



BAUGENOSSENSCHAFT  
VIERNHEIM eG



Frauenhaus  
Bergstraße



Förderung der Bewährungshilfe  
in Hessen e.V.



GWH  
Räume zum Leben



BAG Wohnungslosenhilfe e.V.



Ökumenische  
Wohnhilfe  
Darmstadt GmbH



### **Betreutes Wohnen**

Lauteschlägerstr. 13-15

64289 Darmstadt

Tel.: 06151/78077-70

Fax: 06151/78077-79

### **Soziale Mieterberatung**

Kirchstraße 2

64283 Darmstadt

Tel.: 06151/78077-92

Fax: 06151/78077-98

### **Geschäftsstelle und Wohnraumhilfen**

Elisabeth-Selbert-Str. 26

64289 Darmstadt

Tel.: 06151/78077-0

Fax: 06151/78077-66

Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.



Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Sitz der Gesellschaft: Elisabeth-Selbert-Straße 26

64289 Darmstadt

Tel.: 06151 78077-0

Fax: 06151 78077-66

E-Mail: [kontakt@neue-wohnraumhilfe.de](mailto:kontakt@neue-wohnraumhilfe.de)

[www.neue-wohnraumhilfe.de](http://www.neue-wohnraumhilfe.de)