Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Jahresüberblick 2020/2021

Wohnraum und soziale Dienste für bedürftige Menschen

Partnerin und Dienstleisterin der sozialen Wohnungswirtschaft

DER PARITÄTISCHE UNSER SPITZENVERBAND

VdW südwest

PARITÄTISCHES QUALITÄTSSIEGEL QUALITÄT GEPRÜFT

Inhaltsverzeichnis

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

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

Wohnraumhilfen

Aufgaben und Ziele 8
Passivhaus SozialPlus 11
„Vitamin B“ Projekt 13

Flüchtlingshilfe

Kooperation Asyl 15

Soziale Mieterberatung

Mietschulden- & Mietstreitigkeitsberatung 16
Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft 17
Lärmtelefon 21

Betreutes Wohnen

Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 113 ff. SGB IX 22
Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 67-69 SGB XII 24
Projekt Pfungstadt 25

Unser Netzwerk 27

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Geschäftsstelle
Elisabeth-Selbert-Str. 26
64289 Darmstadt

Telefon: 06151/78077-0
Fax: 06151/78077-66
E-Mail: kontakt@neue-wohnraumhilfe.de
www.neue-wohnraumhilfe.de

Geschäftsführerin
Doreen Petri
06151/78077-10

Aufsichtsratsvorsitzende
Daniela Wagner, MdB

Bankverbindung
Sparkasse Darmstadt
IBAN DE82 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 (Februar 2021):

- 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 Wohnungsversorgung 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 2020 auf circa 11 Millionen Euro, die GuV-Rechnung weist einen Umsatz von circa 4,8 Millionen Euro auf.

Es ist Grundbesitz in Form des Passivhaus Sozial-Plus (42 Wohneinheiten), eines Wohnhauses mit zwölf Kleinwohnungen, eines weiteren Wohnhauses - welches von einem unserer Gesellschaftervereine genutzt wird - sowie fünf weiterer dezentraler Eigentumswohnungen vorhanden.

Es sind 67 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 unseren Mitarbeiter*innen, die mit uns gemeinsam die Versorgung und Betreuung von in Not geratenen Menschen vor allem auch in den aktuell sehr herausfordernden Zeiten stets engagiert gestalten.

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

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.

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.

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.

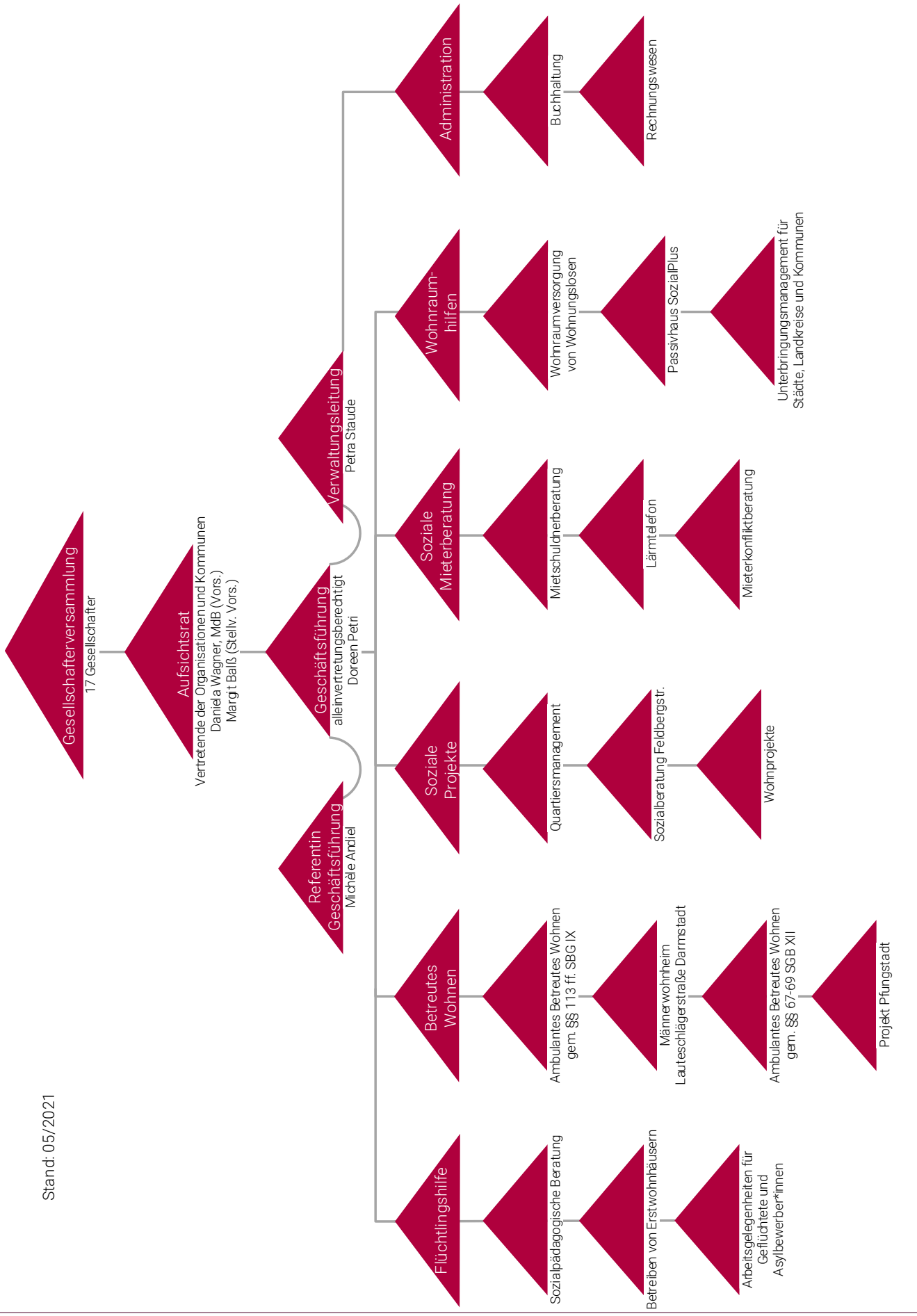
Im Jahr 2019 erfolgte eine Re-Zertifizierung, die die Neue Wohnraumhilfe mit einem exzellenten Ergebnis von 100% mit einer Dokumentenprüfung und einem Vor-Ort-Audit durch eine externe Prüfstelle durchlaufen konnte.

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 Kontaktanfragen positiv entgegen und freuen uns über eine konstruktive Zusammenarbeit und regen Austausch.

Organigramm



Stand: 05/2021

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.

DER PARITÄTISCHE HESSEN

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.

Die Wohnungswirtschaft südwest VdW

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. Der Anstieg dieser Anfragen war in 2020 besonders bemerkenswert.

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 2020 waren 375 Wohnungen, ein Haus mit 14 Zimmern und ein Haus mit 19 Zimmern in direkter Verfügungsgewalt der NWH (Anmietung und Eigentum). Mit der Fertigstellung des Passivhaus SozialPlus konnten zudem 42 Wohnungen in den Bestand aufgenommen werden. Trotz der Rückgabe einiger Objekte im Kreis Groß-Gerau konnte der Wohnungsbestand der NWH durch Anmietung einiger neuer Objekte stabil gehalten werden.

Im Laufe des Jahres 2020 erhielten wir 394 schriftliche Wohnungsbewerbungen. Dieser Rückgang im Vergleich zu 2019 ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, da 2020 physische Sprechstunden eingestellt werden mussten.

	2018	2019	2020
Wohnungs-bewerbungen	343	571	394
1 P. Haushalte	189 (55%)	260 (46%)	215 (55%)
5 P.+ Haushalte	21 (6%)	45 (8%)	57 (14%)
Neu-vermietungen	33 (10%)	55 (10%)	58 (15%)

Hinzu kamen tägliche telefonische und persönliche Anfragen. Die offenen Sprechzeiten zur Fachberatung von Wohnungssuchenden hatte sich bis ins Frühjahr 2020 weiter gut etabliert. Um die Wohnungsbewerber*innen auch unter den geltenden Kontaktbeschränkungen fortwährend adäquat unterstützen zu können, wurde im März 2020 auf eine ausführliche Beratung per Mail und Telefon umgestellt. Informationen zur Wohnungssuche werden seither per Mail und Post an die Wohnungssuchenden verteilt.

Sofern die Durchführung einer offenen Sprechstunde wieder möglich ist, gelten folgende Zeiten:

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. Gleichzeitig wurde aufgrund der Pandemie die Notwendigkeit eigenen Wohnraums zum Schutz der eigenen Gesundheit besonders deutlich.

Aufgrund der Pandemie haben wir häufiger Anfragen von Menschen bekommen, deren prekärer Aufenthalt bei Freund*innen, Bekannten oder Familie bedroht war, da diese sich vor einem erhöhten Infektionsrisiko schützen wollten. Telefonische Beratungen wurden ebenso genutzt, hilfesuchende Menschen bzgl. möglicher staatlicher Unterstützung im Rahmen der Corona-Hilfspakete zu beraten, um so einen Wohnungsverlust zu verhindern.

In 2020 haben sich die Trends der letzten Jahre bestätigt. Menschen in prekären Wohnsituationen sehen kaum Verbesserungsperspektiven, da die ausschließenden Mechanismen des Wohnungsmarkts durch Konkurrenz um bezahlbaren und vorhandenen Wohnraum zunehmend härter werden. Es ist weiter eine zunehmende Pluralität der Gründe für Wohnungsnotfälle festzustellen.

So gab es vermehrt Wohnungsbewerber*innen, die entweder durch den baulichen Zustand ihrer Wohnung, wegen deutlicher Überbelegung oder durch die begleitenden sozialen Umstände in unhaltbaren Verhältnissen lebten.

Auch Eigenbedarfskündigungen der Vermieter*innen waren in 2020 häufig Grund für Anfragen. Zudem meldeten sich 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. Noch immer mussten wir die Bewerber*innen auf angewachsene Wartezeiten von ca. zwei Jahren und mehr einstimmen. Diese Tendenz aus den Vorjahren hat sich auch 2020 bestätigt.

Im Berichtsjahr wurden 55 Mietverträge geschlossen. Dabei konnten Personen in eigenen Wohnraum vermittelt werden, welche zum Zeitpunkt der Anmietung in einem Erstwohnhaus für Geflüchtete, bei Familien, Freund*innen und Bekannten untergebracht waren bzw. welche aus einer stationären Einrichtung (Obdachloseneinrichtung, Frauenhäusern, Therapieeinrichtungen, Betreutes Wohnen oder JVA) zu uns kamen.

Standorte	2018	2019	2020
Stadt Darmstadt	283	311	312
Kreis DA-DI	7	7	13
Stadt Offenbach	5	5	5
Kreis Offenbach	11	8	8
Kreis Bergstraße	2	2	2
Stadt und Kreis Groß-Gerau	32	33	29
Stadt Viernheim	8	7	6
Gesamt	**348**	**373**	**375**

Hausmeisterei

Eine hausmeisterliche Betreuung des Wohnraumbestands wird durch unsere 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.

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. Sieben dieser Wohneinheiten werden direkt durch die Neue Wohnraumhilfe an- und weitervermietet .

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 Anlaufstelle sein. Bei Bedarf erfolgt eine Verweisberatung bzw. aufsuchende Arbeit vor Ort.

In 2020 konnte diese Beratung aufgrund der Pandemie nur phasenweise vor Ort stattfinden. In den Zeiträumen, in denen dies nicht möglich war, wurden ausgedehnte telefonische Erreichbarkeiten eingerichtet. Die Präsenz vor Ort sowie telefonisch 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 2019 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.

Im Rahmen mehrere Beteiligungsaktionen der Mieterschaft konnten deren Wünsche und Ideen gesammelt werden und sodann in die Gestaltungsentwürfe einer von der bauverein AG beauftragten Landschaftsgärtnerin einfließen. Diese finalen Entwürfe sollen in einem nächsten Schritt der Bewohnerschaft vorgestellt werden. Pandemiebedingt konnte dieser Schritt in 2020 nur sehr eingeschränkt geplant werden, so dass der Baubeginn verschoben werden musste. Um weiterhin in Kontakt mit der Mieter*innenschaft zu bleiben, wurde in Kooperation mit der Stadtteilwerkstatt ein Töpfchen Vergissmeinnicht mit einer Botschaft an jeden Haushalt verteilt.

Das Soziale Projekt der Feldbergstraße wird durch Frau Karner und Frau Winter des Bereichs Wohnraumhilfen begleitet.

Die Bürozeiten vor Ort sind:

dienstags von 13:30 – 15:30 Uhr und

donnerstags von 09 – 11:30 Uhr

sowie nach Terminvereinbarung auch zu anderen Zeiten.

Wohnraumbetreuungsteam im Kreis Groß-Gerau

Im Berichtsjahr 2020 sollte das Konzept des Wohnraumbetreuungsteams im vierten Jahr umgesetzt.

Im Rahmen der Arbeit finden normalerweise vor Ort Termine in Gemeinschaftsunterkünften statt. Häufig wird hier ein Bedarf an Beratung zur Wohnungssuche festgestellt. Der Wunsch nach einer eigenen Wohnung und mehr Platz wird als zentrales Element wahrgenommen. Wohnthemen wie Lüften und Heizen werden bei Bedarf erklärt.

Die Tätigkeit des Wohnraumbetreuungsteams konnte 2020 aufgrund der Pandemie nicht erfolgen. Eine Wiederaufnahme in 2021 ist geplant.

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.

Passivhaus SozialPlus

Zum 01.01.2020 konnte auch der letzte Teil des Bauprojektes, das über drei Gebäudeteile und 42 Wohneinheiten verfügt, bezogen werden.

Durch eine energetisch optimierte Bauweise und den Einsatz innovativer Gebäudetechniken konnten die viergeschossigen Gebäudeteile als klimaneutrale KfW-40-Plus-Energie-effizienzhäuser realisiert werden. Der Strom wird durch Photovoltaikanlagen produziert und versorgt alle Mieter*innen. Das Passivhaus SozialPlus ist mit einer Grauwasseranlage, einem allergiefreien Lüftungssystem sowie einer Frischwasserstation ausgestattet. Alle Wohnungen sind mit energieeffizienten Küchengeräten und einer Holzküche, LED-Leuchten, großzügigen Balkonen, Satellitenanlagen für den TV Empfang, einem Glasfaseranschluss und elektrischen Rollläden versehen.

Die Nebenkosten beinhalten alle umlagefähigen Betriebskosten sowie ein angemessenes Budget für Wasser und Haushaltsstrom. Die Erstellung einer Nebenostenabrechnung entfällt somit. Dank eines Monitoringsystems ist jederzeit innerhalb der eigenen Wohnung einseh- und steuerbar, wie der aktuelle und vergangene Verbrauch von Wasser und Strom ist. Ist abzusehen, dass die Mieter*innen mehr als das ihnen zugerechnete Budget verbrauchen, wird die Neue Wohnraumhilfe darüber informiert, um zum Energieverbrauch zu beraten.

Sofern Budgets nicht ausreichen, können diese gegen Rechnung zugekauft werden.

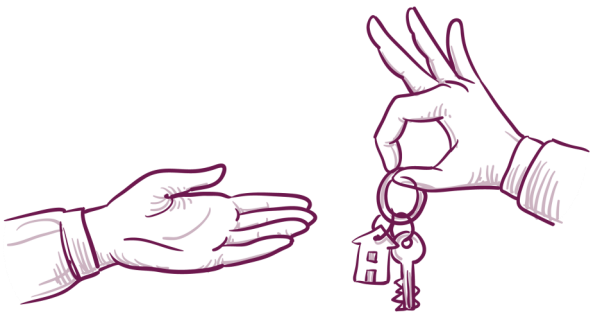
Die Begleitung der Einzüge und das Entstehen einer neuen Nachbarschaft bedurfte in 2020 ein hohes Maß an sozialpädagogischer Aufwand. Neben klassischerem Beratungs- und Vermittlungsbedarf wie nachbarschaftliches Zusammenleben, Orientierung in der neuen Wohnumgebung und infrastruktureller Angebote im Quartier, wurde der ein hoher Bedarf an Beratung zu den Themen Wohnungstechnik und Handhabung deutlich.

Bei größerem Beratungsbedarf zum persönlichen Verbrauch von Strom und Wasser und allgemein dem Monitoringsystem wurden auch oft zusätzliche Termine wahrgenommen.

Für Beratungen kann ein Vor-Ort-Büro sowie ein Gemeinschaftsraum genutzt werden. Zum Infektionsschutz konnte auch im Passivhaus in 2020 nur phasenweise eine persönliche Sprechstunde stattfinden. Alternativ wurde die telefonische Erreichbarkeit wurde gewährleistet.

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

Das Passivhaus SozialPlus wurde 2019 mit dem Klimaschutzpreis der Stadt Darmstadt für einen besonders vorbildhaften Neubau prämiert. Besonders überzeugen konnte das Modellprojekt durch innovative Ansätze wie dem Energie- und Trinkwassermonitoring zur Reduzierung des Gesamtbedarfs oder der Installation einer Photovoltaikanlage mit Speicher.



Weitere Infos unter: www.passivhaussozialplus.de

Fritz-Dächert-Weg und Brunnenweg in Darmstadt-Eberstadt

2007 übernahm die Neue Wohnraumhilfe als Generalmieterin die meisten Verwaltungsarbeiten und die Mieter*innenauswahl 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.

Die Neue Wohnraumhilfe ist durch ein Büro mit Sprechstunden vor Ort vertreten. Im Rahmen dieser sozialräumlichen Beratung können sich Mieter*innen mit Anliegen rund um Wohnung, Nachbarschaft und Miete an uns wenden. Genauso kann direkt vor Ort wichtige Verweisberatung zu Angeboten im Stadtteil und angrenzenden Gebieten geleistet werden. Um die gute Vernetzung und Kooperation weiter zu pflegen, nimmt die Neue Wohnraumhilfe regelmäßig an den Stadtteilrunden teil.

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 Aidshilfe, 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.

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 Vielfältigkeit 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.

In 2020 konnte auch hier die Sprechstunde nur phasenweise unter Maßnahmen zum Infektionsschutz stattfinden. Alternativ wurde die telefonische Erreichbarkeit gewährleistet.

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“ aus Darmstadt 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

Durch die gute Kooperation konnten in 2020 wieder zahlreiche Menschen zur Wohnungssuche beraten und in eine Wohnung vermittelt werden. Im Berichtsjahr konnten dabei über 200 Bedarfsgemeinschaften zur Wohnungssuche beraten werden.

Einen weiteren wichtigen Bestandteil von „Vitamin B“ bildet die Begleitung von wohnungssuchenden Menschen in vielfältigen Bereichen: 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. Auch 2020 konnte diese Intensivschulung an zwei Präsenzterminen stattfinden.

Ergänzend dazu wurden im Laufe des Berichtsjahr 2020 die Seminare „Wie suche ich eine Wohnung?“ und „Wie bewerbe ich mich für eine Wohnung?“ zu Online-Seminaren umstrukturiert und konnten insgesamt dreimal durchgeführt werden.

Auch unsere Wanderausstellung, die unter anderem die Geschichten erfolgreicher Vermittlungen aufgreift und erzählt konnte im Kreis Groß-Gerau im Laufe des Jahres an verschiedenen Orten bestaunt werden. Darüber hinaus informiert die Ausstellung über Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, rechtlichem Schutz dagegen und die Bedeutung einer Wohnung im Allgemeinen.

Ein weiterer in den letzten Jahren sehr erfolgreicher Teil von „Vitamin B“ ist das „Wohnzimmer ohne Dach“. Dieses bietet immer eine gute Plattform, um auf das Projekt aufmerksam zu machen und Vermieter*innen mit gut gesetzten Argumenten und Informationsmaterial davon zu überzeugen. Aufgrund der Pandemie konnte das Wohnzimmer ohne Dach im Jahr 2020 leider nicht unterwegs sein, jedoch stehen wir in den Startlöchern, um im nächsten Jahr hoffentlich wieder viele Leute damit zu erreichen.

Fortwährend stand das „Vitamin B“ in 2020 jedoch vermittelten Mieter*innen zur Seite und konnte dabei zu Themen wie der Haftpflichtversicherung und Energiesparmöglichkeiten beraten sowie zu Wohnthemen schulen. Um diese Begleitung umzusetzen und auszubauen wurden im Jahr 2020 mehrere niedrigschwellige Anleitungen sowie Informationsmaterial zu relevanten Themen wie der ersten Stromanmeldung und der Befreiung von der GEZ erstellt und Wohnungssuchenden zur Verfügung gestellt.

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. „Vitamin B“ ist in den sozialen Medien präsent und konnte via Facebook bereits über 300 Fans gewinnen (unter www.facebook.com/deinvitaminb einzusehen). Neben aktuellen Informationen werden hier auch Geschichten erfolgreicher Vermittlungen veröffentlicht. Auch die Präsenz auf Instagram (https://www.instagram.com/deinvitaminb/) wurde im Jahr 2020 ausgebaut und es sind bereits einige weitere Social Media Aktionen in Planung. Zudem informiert eine eigens für das Projekt erarbeitete Homepage (www.deinvitamin-b.de) interessierte Vermieter*innen.

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

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Projekts ist der gute Service für Vermieter*innen. Angebote werden sehr schnell bearbeitet und Besichtigungen zeitnah 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 2020 wurden:

- 32 Wohnungen besichtigt
- 24 Wohnungen an 30 Mietverhältnisse vermittelt (darunter eine WG)

Seit Projektbeginn (2018) haben mit „Vitamin B“ 172 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.

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 migrationsspezifische 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.

In der „Jefferson-Siedlung“ sind wir neben einer weiteren Organisation seit 2015 tätig. Zum Stichtag 31.12.2020 waren wir noch für zwei Wohngebäude des Geländes und die 133 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 2020 lebten hier 656 Personen: Familien, alleinreisende Männer, alleinreisende und alleinerziehende Frauen und Menschen mit besonderen Bedarfen aufgrund von Alter, Krankheit oder Behinderung.

Die praktische Arbeit der sozialpädagogischen Kolleg*innen vor Ort hat sich seit März 2020 stark verändert – die notwendigen Hygiene- und Abstandregelungen prägen die Arbeit maßgeblich. Wir mussten unser auf face-to-face-Kontakte ausgerichtetes Beratungssetting umstellen.

Auch konnten seit Beginn der Pandemie nahezu keine Angebote durch Ehrenamtliche oder Kooperationspartner*innen mehr stattfinden. Im Frühjahr 2020 gab es ein vom Land Hessen verordnetes Betretungsverbot für Gemeinschaftsunterkünfte, das bis in den Sommer hinein andauerte.

In allen Bereichen unserer Arbeit mussten und müssen fortwährend immer wieder neue Wege des Kontakthaltens mit Klient*innen gefunden werden, vor allem um in diesen so schwierigen Zeiten Kinder, schutzbedürftige Frauen und Menschen mit besonderen Bedarfen weiter gut im Blick zu haben.

Bei positiv getesteten Personen in der Bewohnerschaft haben wir in enger Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt und dem Amt für Soziales und Prävention die notwendigen Maßnahmen unterstützt.

KOOPERATION ASYL GbR

Mietschulden-/Mietstreitigkeitsberatung

Die Soziale Mieterberatung ist in aufsuchender Arbeit bei Mietschulden, Mietstreitigkeiten und in „besonderen Fällen“ tätig. Je nach Anforderung der Auftraggeber*innen bieten wir in unterschiedlicher Art und Weise unsere Dienstleistung an.

Auftraggeber*innen sind Baugesellschaften, Baugenossenschaften sowie Kommunen bzw. Landkreise.

Im Einzelnen sind dies:

- bauverein AG (Darmstadt)
- Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
- BG Ried eG (Groß-Gerau)
- Wohnungsagentur Groß-Gerau
- Hans-Reichardt-Stiftung (Rüsselsheim)
- BG Viernheim eG
- BG Birkenau eG
- BG Bürstadt eG
- GWH Darmstadt

Ziel unserer Arbeit ist es immer, den Wohnraum für Mieter*innen zu sichern und somit Räumungsklagen zu verhindern.

Unsere Arbeitsweise

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

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

Ein Erstkontakt erfolgt durch einen schriftlich angekündigten Hausbesuch. In den ersten Gesprächen wird ein detaillierter Eindruck der Gesamtsituation gebildet. Unsere Beratung fokussiert sich auf den Wohnungserhalt, wobei der Ansatz der Sozialen Mieterberatung 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 Sozialen Mieterberatung kontrolliert.

Wird in dem Klärungsprozess deutlich, dass weitere Problemschwerpunkte bei dem/der Mieter*in vorhanden sind (Überforderung, Suchtproblematik, weitergehende Schuldenproblematik, Verwahrlosung, Verdacht auf psychische Erkrankung, oder anderes), 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 weitere 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 beratend 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. Ebenfalls wird über finanzielle Fördermöglichkeiten gesprochen.

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.

WABe

Der Kreis
Groß-Gerau

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 der freien Wohlfahrtspflege 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 Lärmbeeinträchtigungen 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 mit den Mietparteien zu bewerten. Andererseits müssen häufig überzogene Ansprüche relativiert werden und es ist oft schon ein Erfolg, wenn Konfliktparteien wieder miteinander ins Gespräch kommen. In vielen Fällen ergeben sich bereits durch unsere Gesprächsansätze nachhaltige Verhaltensänderungen, die zu einer Konfliktlösung führen.

Besondere Fälle

Im Jahr 2020 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 erfolgten 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.

Insgesamt 246 Fälle (darunter 207 Mietschuldnerfälle) konnten beraten werden. Bei 67% der Mietschuldner*innen konnte der Wohnraum nachhaltig gesichert werden. 50 Fälle sind noch in der Beratung.

Baugenossenschaft Viernheim eG

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

Dies gilt bei Mietrückständen und bei Störungen des Hausfriedens, als auch bei besonderen Einzelfällen. Methoden der Hilfe sind insbesondere sozialpädagogische Beratung durch aufsuchende und begleitende Arbeit, sowie Intervention in Krisen, sowie Einzelfallhilfen. Weitergehende Betreuungsbedarfe werden bei dem Hilfesystem in der Stadt Viernheim und im Landkreis Bergstraße nachgefragt und es wird dorthin vermittelt. Vertraglich vereinbart waren bei Vertragsabschluss 25 Fachleistungsstunden im Monat. Im Berichtszeitraum 2020 lagen wir im Durchschnitt mit 7,25 Monatsstunden weit unter dem vereinbarten Stundenkontingent. Grund hierfür ist, dass wir in 2020 zwei Mietschuldnerfälle und acht Mietstreitfälle bzw. besondere Fälle erhalten haben.

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

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

In bestimmen 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 wurde wegen der Corona-Pandemie telefonisch bzw. per E-Mail-Kontakt zu den Mieter*innen aufgenommen.

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". Ähnliches gilt für den Auftraggeber Baugenossenschaft Bürstadt eG.

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 Fällen bearbeitet.

GWH Darmstadt

Ab Beginn des Jahres 2021 wird die Soziale Mieterberatung auch für die GWH Darmstadt, vorwiegend in Kranichstein, tätig werden.

Nachgefragt wird vor allem eine Mietstreitberatung, welche für die Mieter*innen kostenfrei und unabhängig erfolgt. Vereinbart wurden zunächst 35 monatliche Fachleistungsstunden.

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 Sozialen Mieterberatung 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 Hintergründe. 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 Nachbarschafts-streitigkeiten). Bedrohungen und Vandalismus spielen eher eine untergeordnete Rolle.

Auffallend ist, dass wir in 2020 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 2020 musste kein Fall zur Einleitung einer Räumungsklage abgegeben werden und es kam in den meisten Fällen nach den Beratungen zu keinen weiteren Beschwerden.

Mit durchschnittlich 8,7 Fachleistungsstunden pro Monat konnten 16 Mietstreitfälle bzw. besondere Fälle bearbeitet und befriedet werden. In allen Fällen kam es zu einem nachhaltigen Wohnungserhalt.

Besondere Kooperation: Wohnungsagentur Groß-Gerau

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH bietet im Rahmen der Wohnungsagentur, einer Kooperation des Kreises 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. Zudem wenden sich Mieter*innen direkt an die NWH, so dass das Angebot auch Mieter*innen erreicht, die nicht in kommunalen oder Wohnungen der BG Ried wohnen.

Im Jahr 2020 wurden vor allem Familien, Alleinstehende und Alleinerziehende beraten und dabei 65,1 % der ursprünglich ausstehenden Mietrückstände eingespielt. Insgesamt wurden 78 Fälle bearbeitet.

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 jeweilige Problemsituation 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 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 (47%) beraten. Der Kontakt wurde per E-Mail Korrespondenz, durch Telefonate und Hausbesuche unter Corona-Bedingungen gepflegt. Von den 173 an uns übergebenen Fällen konnten wir 139 lösen und somit nachhaltig den Wohnraum sichern.

Befriedung des Wohnquartiers am Standort Rheingauer Straße: „Wohnparkplus"

Zum 1.1.2018 startete das Modellprojekt „Wohnen in Bauschheim" am Standort Rheingauer Straße.

In der neu gestalteten Wohnanlage soll ein lebenslanges, sicheres Wohnen für eine zufriedene Mieterschaft ermöglicht werden. Gleichsam soll eine Identifikation der Mieter*innen mit dem Wohnumfeld erreicht und die soziale Balance im Wohnviertel positiv beeinflusst werden. Das Projekt versteht sich als „Initialzündung" für das umliegende Wohngebiet.

Im Laufe des ersten Jahres kam es allerdings zu mannigfaltigen Beschwerden und zur Spaltung der Bewohnerschaft, welche eine Weiterführung des gesamten Projektes gefährdete. Die gewobau beauftragte daraufhin das Team der Sozialen Mieterberatung, um aktiv an einer Befriedung der Mieterschaft zu arbeiten. Im Januar 2020 konnte ein Workshop durchgeführt werden, welchem einige Mediationsgespräche folgten.

Die Neue Wohnraumhilfe beantragte Fördergelder der Glücksspirale und konnte auf diesem Weg zum 01.08.2020 eine Teilzeitstelle für ein Internes Quartiersmanagement initiieren.

Bis Ende 2020 wurden in diesem Kontext folgende Aufgaben bearbeitet:

- Kontaktaufnahme mit der Bewohnerschaft
- Bedarfsanalyse
- Umsetzung der Ideen, die aus der Mieterschaft kommen
- Aktivierung des Bewohnercafés
- Konzeptionsgemäße Nutzung des Bewohnercafés

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 die Mittel der gewaltfreien Kommunikation. In einer regelmäßigen Supervisionssitzung, die durch einen Mitarbeitenden 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 Lärmverursacher*innen sind meist sehr überrascht, wenn sie direkt angesprochen werden. Oft kommt es alleine dadurch schon zu einer Verhaltensänderung.

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

Lärmtelefon gewobau

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

Lärmtelefon bauverein AG

Das Einsatzgebiet des Lärmtelefons, welches wir seit 2011 auch für die bauverein AG bereitstellen, wurde mittlerweile auf den gesamten Stadtbereich Darmstadt (ausgenommen Wixhausen), als auch Pfungstadt und Griesheim ausgeweitet. Das Lärmtelefon wurde über das Berichtsjahr 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 alkoholkranke 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.

Für das Betreute Wohnen stehen uns im Stadtgebiet Darmstadt 31 Plätze und im Landkreis Darmstadt-Dieburg 11 Plätze zur Verfügung.

In der Stadt Darmstadt betreuen wir zwei Wohngemeinschaften, welche mit insgesamt fünf Männern belegt sind.

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.

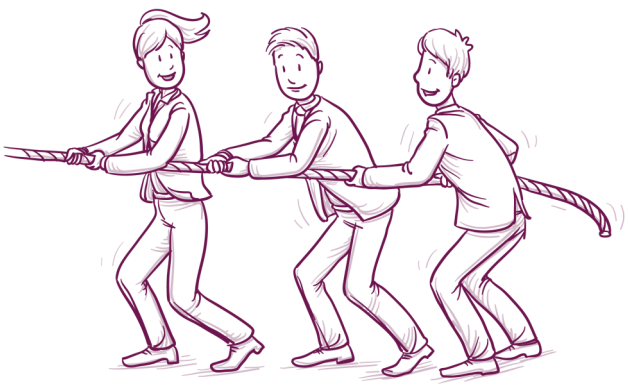
Auf Wunsch oder bei bestehender Notwendigkeit werden Angehörige in die Betreuung einbezogen.

Zahl der Betreuungen in der Stadt Darmstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Jahr 2020

Im Jahr 2020 konnte eine gleichbleibend hohe Nachfrage an genannter Betreuungsform verzeichnet werden. Insgesamt wurden neun Frauen und 36 Männer betreut.

	Stadt Darmstadt	Darmstadt-Dieburg
Betreuungen 2020	40	5
Neuaufnahmen	10	-
Regulär beendet	2	1
Sonstige Gründe	-	1
verstorben	1	1

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg ist unser Angebot weniger bekannt und dementsprechend war bisher die Nachfrage vergleichsweise geringer, als die Nachfrage im Stadtgebiet Darmstadt. Auch 2020 haben wir weiter darauf hingearbeitet, das Angebot des Betreuten Wohnens im Landkreis bekannter zu machen und so neue Kooperationspartner*innen zu gewinnen.



Entwicklungen und Perspektiven

Das ambulante Betreute Wohnen wurde im Jahr 2020 stark von der Corona-Pandemie beeinflusst. Im März und April wurden die Betreuungen zunächst hauptsächlich telefonisch umgesetzt, bis das Beratungs- und Unterstützungsangebot an die notwendigen Hygienemaßnahmen und Abstandsregelungen angepasst und ein entsprechendes Konzept erarbeitet wurde.
Es zeigte sich schnell, dass eine Betreuung ganz ohne persönlichen Kontakt nicht möglich oder zielführend ist. Verunsicherungen aufgrund der allgemeinen Situation führten zu einer verstärkten Kontaktaufnahme. Zudem wurde im Laufe der Monate deutlich, dass die Isolation bei den meisten Klient*innen zu enormen psychischen Belastungen und einem erhöhten Rückfallrisiko führte.
Seit dem Frühjahr 2020 finden die meisten Beratungen verkürzt und weiterhin bevorzugt telefonisch statt, jedoch werden auch Hausbesuche und Kontakte im Büro mit entsprechenden Schutzmaßnahmen oder im Freien umgesetzt, wobei die individuellen persönlichen Bedürfnisse und Ängste der Klient*innen selbstverständlich berücksichtigt werden.

Unsere tagesstrukturierenden Gruppenangebote (Kochgruppe, Frauenfrühstück, Boule-Gruppe) konnten wir im Berichtszeitraum aufgrund von Kontaktbeschränkungen und den notwendigen Hygiene- und Abstandsregeln nicht durchführen.

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

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, auch wenn Plätze im Betreuten Wohnen frei und die persönlichen Voraussetzungen für eine Betreuung gegeben wären.

Das Betreute Wohnen der Neuen Wohnraumhilfe ist im regionalen Suchthilfesystem etabliert. 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.

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.

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

Wohnhaus für ehemals obdachlose Männer

Die Neue Wohnraumhilfe ist seit Mai 2013 Generalmieterin eines Wohnhauses in der Lauteschlägerstraße, das sich im Besitz der bauverein AG befindet, und setzt dort die sozialarbeiterische Unterstützung der Bewohner um.

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

Die Bewohner erhalten Nutzungsverträge und können dauerhaft dort wohnen, bis sie eine andere geeignete Wohnung finden. Insgesamt stehen 19 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsduschen und -toiletten zur Verfügung.

Die Belegung des Wohnhauses wird mit den zuständigen Kolleg*innen der Neuen Wohnraumhilfe, dem Amt für Soziales und Prävention und den Obdachloseneinrichtungen der Stadt Darmstadt abgestimmt

Die Bewohner erhalten in der Einrichtung der Lauteschlägerstraße ein sozialarbeiterisches Hilfsangebot zur Regelung ihrer persönlichen Angelegenheiten.

Dieses umfasst Information, Beratung, Klärung, Unterstützung und in Ausnahmefällen die Begleitung bei sozialrechtlichen, wirtschaftlichen und gesundheitsrelevanten Angelegenheiten.

Eine Sozialarbeiterin steht den Bewohnern hierfür zweimal wöchentlich für je zwei Stunden im Rahmen einer festgelegten Sprechstunde zur Verfügung. Zudem leistet sie bei zwischenzeitlich auftretendem Bedarf der Bewohner direkt im Wohnheim Unterstützung. Hierbei sind eine besondere Niedrigschwelligkeit und bei Bedarf 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 bewährte sich die Anwesenheit (1x monatlich für 45 Min.) von Krankenpflegepersonal durch die Diakoniestation in der Einrichtung.

Dies bot den Bewohnern eine direkte Ansprechperson bei gesundheitlichen Problemen und die Möglichkeit einer Erstversorgung von kleineren Verletzungen. Aufgrund der veränderten Bedarfe der Bewohner (weniger Anwesenheit im Haus, bessere bzw. regelmäßigere Anbindung an das ärztliche Versorgungssystem in Darmstadt etc.) wird die Sprechstunde ab 2021 vorübergehend nicht mehr angeboten.

Im Jahr 2020 war das Haus durchgehend mit 19 Personen belegt. Es fanden in dieser Zeit ein Auszug und zwei Einzüge statt.

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

Als weiteres Angebot unterstützt die Neue Wohnraumhilfe nach §§ 67-69 SGB XII Menschen, deren Lebensverhältnisse mit besonderen sozialen Schwierigkeiten verbunden sind.

Das Betreute Wohnen bietet eine bedarfsorientierte persönliche Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung von alltäglichen Anforderungen bzw. wenn eine Teilnahme am Leben in Gesellschaft gefährdet oder nicht mehr möglich ist. Ziel der Betreuung ist es, Betroffene wieder in die Lage zu versetzen, ihre Angelegenheiten selbst zu regeln und ein eigenständiges Leben in der Gesellschaft und in einer eigenen Wohnung zu führen. Die Maßnahme basiert auf Freiwilligkeit und versteht sich als Hilfe zur Selbsthilfe.

Die Kosten des Betreuten Wohnens werden vom Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) übernommen.

Die Unterstützung und Beratung erfolgt zum Beispiel bei:

- Wohnungssicherung und -suche
- Klärung finanzieller Schwierigkeiten
- Regelung administrativer Angelegenheiten und Ämtergänge
- Arbeitsplatzsuche / Arbeitsmarktintegration
- Aufbau und Wiederherstellung sozialer Kontakte
- Anbindung an bereits bestehende Hilfestrukturen

Insgesamt haben wir im Berichtszeitraum 23 Personen betreut, darunter 12 Frauen und 11 Männer. Die Altersspanne reichte bei den Frauen von 27-57 Jahre und bei den Männern von 26-67 Jahre.

Sieben der Betreuten kamen aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und 16 Personen aus der Stadt Darmstadt.

Auch im Jahr 2020 erfolgte am häufigsten eine Unterstützung im Bereich der Wohnungssicherung und -suche. Sechs der genannten Personen konnten eine neue Wohnung finden bzw. in eine Wohnung der NWH ziehen. Acht Mietverhältnisse konnten aufgrund der Betreuung gesichert bzw. erhalten werden. Bei den Betreuten standen des Weiteren die Hilfethemen Gesundheitssorge, Unterstützung bei der Aufnahme von Arbeit oder Ausbildung sowie existentielle Hilfen und Schuldenklärung im Vordergrund.

Seit Januar 2010 besteht eine Kooperation zwischen der Stadt Pfungstadt (Amt für Familien und Soziales) 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 2020

Im Jahr 2020 hat die Neue Wohnraumhilfe 33 Pfungstädter Familien bzw. Einzelpersonen, die obdachlos oder von Wohnungsverlust bedroht waren, regelmäßig aufgesucht, beraten und aktiv unterstützt. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein leichter Anstieg (29 in 2019). 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 2020 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 2020, in welchem insgesamt 224,25 Stunden geleistet wurden:

Altfälle aus dem vorherigen Berichtszeitraum	16
Vermittelt in eigenen Wohnraum oder Wohnungserhalt	9
Vermittlung in eine weiterführende Hilfeeinrichtung	3
Hilfe bei der Wohnungssuche	27
Kurzfristige Fälle, ohne Inanspruchnahme des Hilfsangebotes oder Versuche der Kontaktaufnahme	4

Grenzen und Schwierigkeiten

Das Jahr 2020 war durch die Corona-Pandemie deutlich geprägt. Auch die Beratungsarbeit in den Notunterkünften wurde dadurch stark beeinflusst. Bei vielen Bewohner*innen gab es große Verunsicherungen und Ängste und an eine Beratung mit Maske und Abstand mussten sich die meisten zunächst erst gewöhnen.

Trotz dieser Umstände konnte der Kontakt zu den Bewohner*innen gehalten und Unterstützung angeboten werden. Erfolgreiche Vermittlungen waren unter diesen Bedingungen besonders erfreulich.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich 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.

Wir ...

- organisieren Wohnraum für Menschen ohne Dach über dem Kopf
- begleiten bei Bedarf durch schwierige, neue Lebensphasen
- schaffen und sichern dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum
- fördern gesellschaftliche (Re)Integration und beugen gezielt erneuter Obdachlosigkeit vor

Betreutes
Wohnen
Darmstadt e.V.

Flexible Jugendhilfe
Darmstadt e.V.

Sozialpsychiatrischer
Verein Darmstadt e.V.

Frauen helfen Frauen
e.V. Darmstadt-Dieburg

Förderung der Bewährungs-
hilfe in Hessen e.V.

Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Geschäftsstelle und Wohnraumhilfen
Elisabeth-Selbert-Straße 26
64289 Darmstadt
Tel.: 06151 78077-0
Fax: 06151 78077-66
E-Mail: kontakt@neue-wohnraumhilfe.de
www.neue-wohnraumhilfe.de

Betreutes Wohnen
Lauteschlägerstraße 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