



Jahresüberblick 2024/2025

Wohnraum und soziale Dienste für bedürftige Menschen
Partnerin und Dienstleisterin der sozialen Wohnungswirtschaft







Unser Netzwerk 3

Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Organisation und Entwicklung 5

Leitbild und Qualitätsmanagement 6

Organigramm 7

Verbände 8

Wohnraumhilfen

Aufgaben und Ziele 9

Passivhaus SozialPlus 11

VITAMIN B 13

Flüchtlingshilfe

Kooperation Asyl 15

Asylverfahrensberatung 16

Soziale Mieterberatung

Mietschulden- & Mietstreitigkeitsberatung 17

Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft 19

Betreutes Wohnen

Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. § 113 ff. SGB IX 22

Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. §§ 67-69 SGB XII 24

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

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 (Stand 04/ 2025):

- Frau Barbara Akdeniz
- Herr Adil Oyan
- Herr Stefan Ringer (stellvertr. Vorsitzender)
- Herr Dr. Erik Sparn-Wolf
- Frau Daniela Wagner (Vorsitzende)

Geschäftsführerin ist 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 2024 auf etwa 10,4 Millionen Euro, die GuV-Rechnung weist einen Umsatz von circa 5,2 Millionen Euro auf.

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

Es sind 63 Mitarbeiter*innen bei der NWH beschäftigt, wobei die Hälfte der Beschäftigten sozialpädagogisch arbeitendes Fachpersonal ist (Stand: 31.12.2024)

Unsere Arbeit gliedert sich in fünf Bereiche:

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

danke



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 stets engagiert gestalten.

Wir freuen uns auf viele weitere kollegiale Momente und eine fortbestehende gute Netzwerkarbeit.

Dach über dem Kopf?

Wir tun mehr.

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.

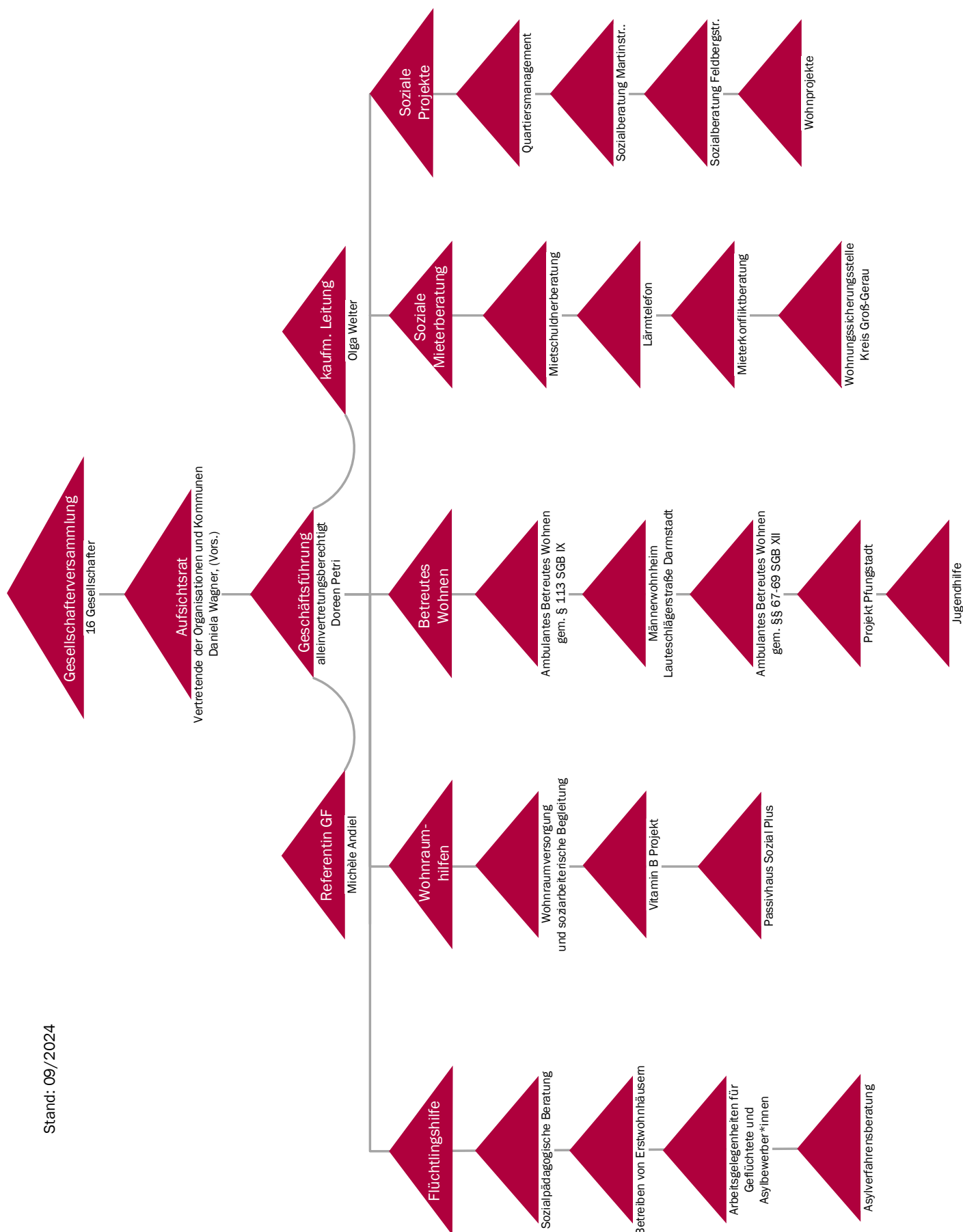
Zum Jahresbeginn 2025 erfolgte eine Re-Zertifizierung, die die Neue Wohnraumhilfe erneut mit einem exzellenten Ergebnis von 100% im Rahmen einer Dokumentenprüfung und einem Remote-Audit durch eine externe Prüfstelle durchlaufen konnte.

Dieses Ergebnis bestätigt Angemessenheit und Wirksamkeit unseres QM-Systems.

Wir sind sehr 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.

Stand: 09/2024



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 und stellt mit Frau Doreen Petri ein Vorstandsmitglied.



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.

Unser Ziel ist es, wohnungslose Menschen mit Wohnraum zu versorgen – sofern es ihre persönlichen Umstände ermöglichen. Zu unserer Zielgruppe gehören Personen, die auf der Straße leben, in Notunterkünften untergebracht sind oder vorübergehend bei Familie und Freund*innen wohnen. Zudem wenden sich soziale Einrichtungen wie Frauenhäuser, AIDS-Hilfen, Behindertenhilfen und Jugendhilfeeinrichtungen an uns, um Wohnraum für ihre Klientel zu finden.

Mit dem Abschluss eines Mietvertrags entsteht ein reguläres Mietverhältnis, das lediglich in Problemfällen eine besondere sozialarbeiterische Betreuung durch unser Team oder die zuständigen Fachkräfte erfordert. Hierbei sind wir auf enge Zusammenarbeit mit Betreuungspersonen und dem bestehenden Hilfesystem angewiesen.

Unser Wohnungsbestand umfasst vor allem 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende und Alleinerziehende. Allerdings ist der Bedarf an Wohnungen für Familien weiterhin feststellbar.

Vor jeder Wohnungsvergabe führen wir intensive Gespräche mit den Interessierten und – sofern vorhanden – ihren Betreuungspersonen. Dabei ermitteln wir Erwartungen, besondere Anforderungen an die Wohnung sowie mögliche Unterstützungsbedarfe. Die Vergabe erfolgt unter Berücksichtigung der individuellen Situation, des sozialen Umfelds des Objekts und der Dringlichkeit der Notlage, wobei wir stets das Ziel verfolgen stets ein stabiles und langfristiges Mietverhältnis zu schaffen.

Unsere Arbeit ist sozialraumorientiert, schnell und persönlich. Neben der Wohnraumvermittlung liegt unser Fokus auf einem dauerhaften Mietverhältnis sowie einer Förderung der Integration in das soziale Wohnumfeld. Unser Team ist in drei Stadtvierteln aktiv und beteiligt sich an zahlreichen Netzwerkveranstaltungen und Arbeitsgruppen in Darmstadt und Umgebung.

Wohnraumbestand

Im Jahr 2024 standen der Neuen Wohnraumhilfe insgesamt 385 Wohnungen sowie ein Wohnhaus mit 14 Zimmern zur Verfügung. Fünf Wohnungen wurden aufgrund von Auszug nach Personenbindung, Abriss des Gebäudes bzw. Sanierungsbedarfs zurückgegeben. Gleichzeitig konnten drei Objekte zu unserem Wohnungsbestand hinzugewonnen werden.

Im Berichtsjahr wurden 31 Neuvermietungen umgesetzt. Alle Mietparteien waren bei Vertragsabschluss wohnungslos, von Wohnungslosigkeit bedroht oder kamen aus einer stationären Einrichtung (Obdachloseneinrichtung, Erstwohnhaus für Geflüchtete, Gemeinschaftsunterkünfte, Frauenhäuser, Therapieeinrichtungen, Betreutes Wohnen oder JVA) zu uns.

	2022	2023	2024
Bewerbungen	325	329	339
1 P. Haushalte	168 (52%)	174 (53%)	180 (53%)
5 P.+ Haushalte	37 (11%)	44 (13%)	32 (9%)
Neuvermietung	43 (13%)	32 (10%)	31 (9%)

Uns erreichten im Jahr 2024 insgesamt 339 schriftliche Wohnungsbewerbungen. Hinzu kamen zahlreiche tägliche Anfragen per Telefon, E-Mail oder persönlich. Wie bereits in den Vorjahren mussten wir Bewerbende auf sehr lange Wartezeiten von bis zu zwei Jahren oder mehr einstellen.

Standorte	2022	2023	2024
Stadt Darmstadt	322	324	324
Kreis DA-DI	13	17	17
Stadt Offenbach	4	4	4
Kreis Offenbach	9	9	8
Stadt und Kreis	30	28	28
Stadt Viernheim	6	5	4
Gesamt	384	387	385

Fachberatung von Wohnungssuchenden

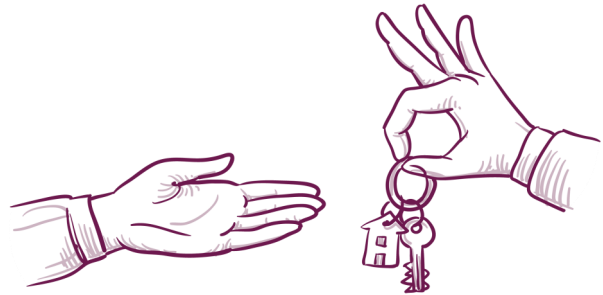
Im Rahmen der Beratung werden Hilfesuchende zu den Regelungen bezüglich der „Kosten der Unterkunft“ informiert und zu Mechanismen und Abläufen auf dem Wohnungsmarkt beraten. Werden entsprechende Bedarfe deutlich, ist auch die Vorstellung verschiedener Wohn- und Betreuungsformen sowie die Kontaktherstellung zu einer passenden Beratungsstelle Teil des Angebotes.

Die Fachberatung zur Wohnungssuche wird derzeit an jedem Montag im Gemeinschaftsraum (EG) Elisabeth-Selbert-Straße 26 in 64289 Darmstadt angeboten.

Interessierte wenden sich bitte mit ihren Kontaktdaten und ihrem Wunschtermin an uns:

sprechstunde@neue-wohnraumhilfe.de

oder 06151-78077-50.



Wohnhof Kranichstein K6

Seit dem Erstbezug 2007 bieten wir den Mietparteien des Wohnhofs Kranichstein K6 in insgesamt 46 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (1-7 Zimmer) mehr als ein Dach über dem Kopf.

Die Geschäftsstelle der NWH mit der Verwaltung, dem Team der Wohnraumhilfen und des Projektes VITAMIN B sowie der Hausmeisterei haben ihre Büroräume am gleichen Ort.

Es gibt durch diese räumliche Nähe eine unkomplizierte und niedrigschwellige Ansprechbarkeit, die uns ermöglichen, unmittelbar zu reagieren und schnell tragfähige Lösungen zu finden, was langfristig zu stabilen Mietverhältnissen und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit beiträgt.

Hausmeisterei

Die technische Betreuung der Wohnungen wird durch unsere Hausmeisterei sichergestellt. Sie unterstützt unsere Mietparteien beim Einzug, nimmt Mängel auf und steht bei technischen Problemen, Renovierungsarbeiten und weiteren handwerklichen Anliegen im laufenden Mietverhältnis stets zur Verfügung.



Sozialberatung Feldbergstraße

Durch eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Neuen Wohnraumhilfe und der bauverein AG können wir seit April 2016 in der Feldbergstraße wöchentlich zwei feste Sprechzeiten in einem Vor-Ort-Büro anbieten. In den beiden Mehrfamilienhäusern des Objekts in der Feldbergstraße befinden sich insgesamt 28 Wohneinheiten. Sieben dieser Wohneinheiten werden direkt durch die Neue Wohnraumhilfe an- und weitervermietet.

Die Mieterschaft ist dazu eingeladen, sich mit Anliegen rund um Nachbarschaft, Haus und Miete an das Team Wohnraumhilfen zu wenden.

Ebenfalls kann in Fragen des alltäglichen Lebens und anderen Unterstützungsgesuchen die Sprechstunde vor Ort eine erste Anlaufstelle sein. Bei Bedarf erfolgt eine Verweisberatung oder eine Anbindung an Hilfe- und Betreuungsangebote.

Die wöchentlichen Sprechstunden finden immer dienstags von 14-16:30 Uhr sowie donnerstags von 9-11:30 Uhr in der Feldbergstraße 36 statt.

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 die Mieterschaft. 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 und elektrischen Rollläden versehen. 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.

Die Nebenkosten beinhalten alle umlagefähigen Betriebskosten sowie ein angemessenes Budget für Wasser und Haushaltsstrom. Die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung 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. Wenn abzusehen ist, dass die Mietparteien 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 neu entstehenden Nachbarschaft bedurfte auch in 2024 ein hohes Maß an sozialpädagogischem und hausmeisterlichem Aufwand. Neben klassischen Beratungs- und Vermittlungsbedarf wie nachbarschaftliches Zusammenleben, Orientierung in der neuen Wohnumgebung und infrastruktureller Angebote im Quartier, wurde ein hoher Bedarf an Beratung zu den Themen Wohnungstechnik und Handhabung deutlich.

Die wöchentliche Sprechstunde findet jeden Donnerstag statt und wird durch das Team Wohnraumhilfen angeboten. Die Mietparteien sind eingeladen, sich bei Konflikten, Fragen oder persönlichen Anliegen beraten zu lassen.

Zum persönlichen Verbrauch von Strom und Wasser und dem Monitoringsystem im Allgemeinen werden zusätzliche Termine angeboten.

Weitere Infos unter: www.passivhaussozialplus.de

Fritz-Dächert-Weg und Brunnenweg

Im Jahr 2007 übernahm die Neue Wohnraumhilfe als Generalmieterin die meisten Verwaltungsarbeiten und die Auswahl der Mietparteien für insgesamt 51 Wohnungen der bauverein AG im Fritz-Dächert-Weg und Brunnenweg in Darmstadt-Eberstadt. Die Neue Wohnraumhilfe ist mit einem Büro und wöchentlichen Sprechzeiten vor Ort vertreten. Im Rahmen dieser sozialräumlichen Beratung können sich die Mietparteien 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.

Wohnhaus Nordbahnhof

Die Neue Wohnraumhilfe ist Eigentümerin eines Wohnhauses am Nordbahnhof. Das Wohnhaus stellt ein gelungenes Beispiel für kostengünstigen Wohnungsbau dar und dient einer besonderen sozialen Zielsetzung. Das Haus besteht aus 12 Wohnungen sowie einer gemeinschaftlich nutzbaren Loggia als Ort der Begegnung für die Bewohnenden 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. Auch wenn diese Organisationen die Bewohnenden begleiten und unterstützen, gibt es zwischen Mietpartei und NWH reguläre Mietverträge. Somit handelt es sich um keine sozialpädagogische Einrichtung.

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. Einige Stadtviertel sind durch Segregation davon bedroht, ihre Vielfältigkeit zu verlieren. Dem wirkt das Projekt entgegen und hat zum Ziel, der bunten Darmstädter Stadtgesellschaft ihren Zugang zu attraktiven städtischen Räumen zu erhalten.

Um den Bedarfen der Bewohnenden des Objekts gerecht zu werden, bietet das Team Wohnraumhilfen jeden Mittwoch sozialarbeiterische Sprechzeiten an. Auch unser Hausmeisterservice ist regelmäßig vor Ort. Die persönliche Präsenz stellt eine kontinuierliche Begleitung der Hausgemeinschaft sicher und fördert gelungenes Gemeinwesen. Aufkommende Konflikte können zeitnah und niedrigschwellig durch Mediation befriedet und gelöst werden.

Martinstraße

Im Objekt in der Martinstraße befinden sich im OG eines zweigeschossigen Gebäudes 15 Wohneinheiten mit Flächen zu je 17m². Jede Einheit verfügt über eine Mini-Küchenzeile und ein Waschbecken. Zehn der Appartements mietet die NWH von der bauverein AG an, die übrigen Appartements sind durch die bauverein AG vermietet. Gemeinschaftlich genutzt werden ein Raum mit mehreren Toilettenkabinen sowie ein Waschraum mit mehreren Duschen und Badewanne.

Das Wohnungsangebot in der Martinstraße ist besonders für alleinstehende Männer konzipiert, die sich in besonderen Lebenslagen befinden bzw. sozialen Schwierigkeiten gegenüberstehen. Das Objekt bietet die Möglichkeit einer Erprobung des selbstständigen Wohnens und kann als „Sprungbrett“ in den regulären Wohnraum dienen.

Die NWH bietet im Objekt montags wöchentliche Sprechzeiten an, zu diesem Zweck wurde ein Appartement als Büro eingerichtet. Die Sprechzeiten dienen einerseits sozialarbeiterischen Angeboten und der Beratung der Mieterschaft, gleichzeitig soll sie Einladung an die ansässigen Institutionen verstanden werden und Möglichkeiten für Austausch und Rückmeldungen bieten.

Das Jahr 2024 war erneut von Herausforderungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt geprägt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt eine zentrale gesellschaftliche Problematik.

Unsere Arbeit zeigt, dass Wohnraum weit mehr ist als ein Dach über dem Kopf zu haben – er bedeutet soziale Teilhabe, Sicherheit und Perspektive. In diesem Sinne setzen wir unsere Arbeit fortan mit vollem Engagement für unsere Zielgruppen fort.

Wohnraum ist knapp, bezahlbarer Wohnraum ist knapper. Jedoch ist eigener Wohnraum eine Grundvoraussetzung für Integration und gesellschaftliche Teilhabe.

VITAMIN B ist ein Konzept zur Wohnraumakquise für wohnungslose Menschen und Geflüchtete, welches im Auftrag des Kreises Groß-Gerau entwickelt wurde und seit 2018 umgesetzt wird. Das Projekt ist geprägt von innovativen Ansätzen und kreativen Ideen und verfolgt das Ziel, geeigneten Wohnraum zu akquirieren und an wohnungslose Menschen zu vermitteln.

Denn: Hand aufs Herz - wie findet man eine Wohnung? Über Beziehungen. Ein Privileg, das gerade die Menschen in besonders schwierigen Lebenslagen nicht haben. Oft sind sie betroffen von Diskriminierung und Vorverurteilung, haben nur ein geringes Einkommen zur Verfügung oder sind noch unsicher in der Kommunikation auf Deutsch. Zudem fehlt es häufig an Erfahrung und Know-how bei der Wohnungssuche.

Unter dem Motto „Wir brauchen Dein VITAMIN B geben wir wohnungslosen und geflüchteten Menschen das, was ihnen zum Erfolg auf dem Wohnungsmarkt fehlt: Beziehungen! Wir vernetzen uns mit relevanten Stellen und Personen im Kreis Groß-Gerau, beraten (potentielle) Vermietende und leisten Öffentlichkeitsarbeit, um von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Inzwischen beweist das Projekt im siebten Jahr, dass aktive Unterstützung von Geflüchteten und benachteiligten Menschen bei der Wohnungssuche auch vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes zu Erfolgen führt.

Gemeinsam mit einem Grafikdesignstudio setzen wir eine bunte Kampagne um, die dem Projekt ein ansprechendes Design mit Wiedererkennungswert verleiht und sowohl offline als auch online die nötige Öffentlichkeit verschafft. Auf unserer Website www.dein-vitamin-b.de und unseren Social-Media Kanälen bei Instagram und Facebook informieren wir interessierte Menschen über aktuelle Entwicklungen im Projekt, Termine und Veranstaltungen und erreichen dort mehr als 1200 Follower.

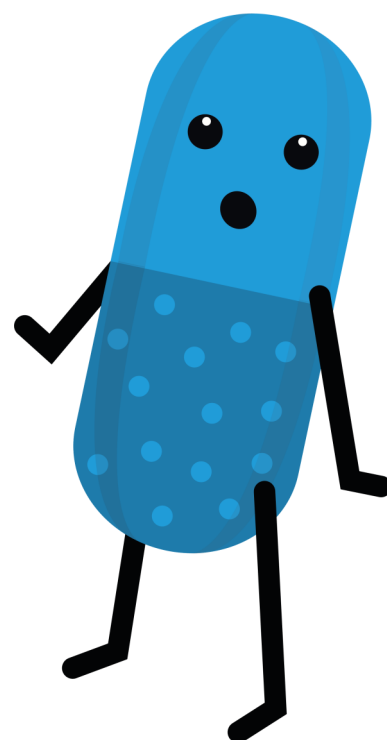
Ein wichtiger Bestandteil von VITAMIN B ist die Begleitung von wohnungssuchenden Menschen in vielfältigen Bereichen: wir begleiten zu Wohnungsbesichtigungen, stiften bei Vermietenden zusätzliches Vertrauen und sind bei Behördengängen behilflich. Mit verschiedenen Formaten wie dem Individualcoaching und der Grundlagenschulung bringen wir die Grundlagen des Wohnungsmarktes, der Wohnungssuche und dem Bewerbungsprozess näher.

Im Jahr 2024 führten wir im Rahmen unserer Sprechstunden zur Wohnungssuche und der Telefonsprechzeit (zweimal wöchentlich) über 600 Beratungsgespräche.

Unsere Wanderausstellung „Meine eigene Wohnung – Denn ohne eigene Wohnung ist alles nichts.“, die unter anderem die Geschichten erfolgreicher Vermittlungen aufgreift und erzählt, konnte im Kreis Groß-Gerau im Laufe des letzten Jahres an verschiedenen Orten bestaunt werden. Die Ausstellung informiert über Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, rechtlichen Schutz dagegen und verdeutlicht die Notwendigkeit eigenen Wohnraumes im Allgemeinen. Besonders beliebt ist auch unser „Wohnzimmer ohne Dach“. Es bietet eine einladende Plattform, um mit potenziellen Unterstützenden ins Gespräch zu kommen und Wohnungsgebende mit gut gesetzten Argumenten und Informationsmaterial auf kreativem Weg von unserem Projekt zu überzeugen.

Im Jahr 2024 waren wir sechsmal mit dem „Wohnzimmer ohne Dach“ im Kreis Groß-Gerau unterwegs, unsere Outdoorausstellung konnten wir in Trebur am Freibad sowie an der Kreisverwaltung in Groß-Gerau platzieren.

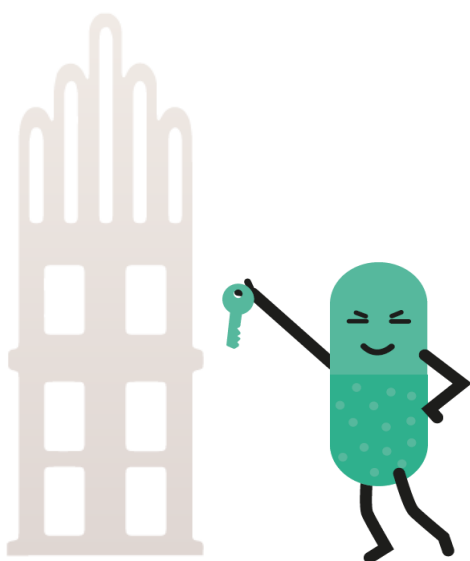
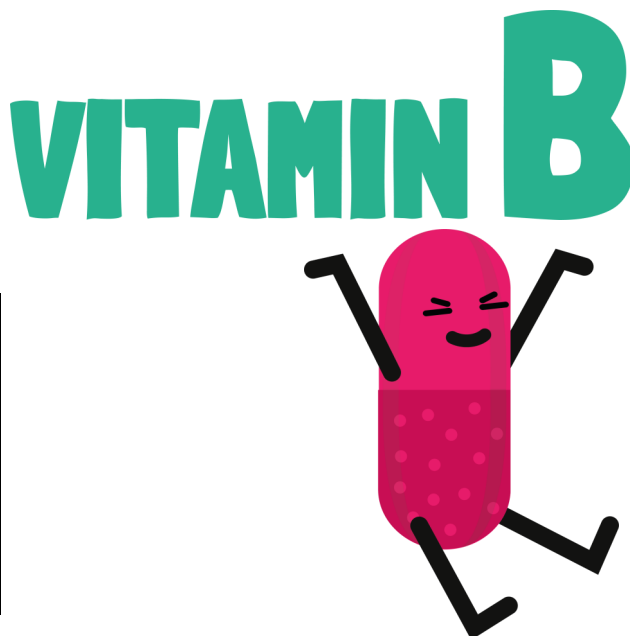
Die Presse berichtet durchgehend über das Projekt, welches das schwierige Thema des bezahlbaren Wohnraums spielerisch aufgreift. Dein VITAMIN B ist bundesweit einzigartig und zeigt, dass der Kreis Groß-Gerau die Probleme des Wohnungsmangels ernst nimmt und aktiv angeht. Im Jahr 2024 waren wir unter anderem auch überregional in einem Beitrag des hessischen Rundfunks zu sehen.



Ein wichtiger Bestandteil von VITAMIN B ist guter Service für Vermietende. Eingehende Wohnungsangebote werden schnell bearbeitet und Besichtigungen zeitnah realisiert. Durch unser umfangreiches Infomaterial stellen wir die Vermietungsschritte einfach dar, beantworten häufige Fragen und gewährleisten Transparenz. Den vermittelten Mietparteien und den Wohnungsgebenden steht das VITAMIN B- Team weiter beratend zur Seite und informiert bei Bedarf zu Haftpflichtversicherung, Energiesparmöglichkeiten und anderen Wohnthemen.

Seit Projektbeginn (2018) haben mit VITAMIN B **375 Menschen** ein neues Zuhause gefunden. Die vermittelten Mietverhältnisse werden langfristig begleitet, wobei die NWH den neuen Mietparteien und Vermietenden stets Ansprechpartnerin ist.

	2022	2023	2024	Gesamt seit 2018
Vermittelte Wohnungen	12	23	21	133
Vermittelte Mietverhältnisse	13	23	21	152
Vermittelte Personen	28	55	57	375



VITAMIN B in Darmstadt

Seit 2019 setzen wir einzelne Bausteine des Projekts auch in Darmstadt im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Rahmen einer Projektförderung „Hilfe bei der Wohnungssuche für Wohnungslose“ um. Wir sind dabei in der klassischen Akquise aktiv und bieten Workshops zur Wohnungssuche an. Zudem werden Ehrenamtliche geschult, sodass diese der Zielgruppe ebenfalls passgenaue Unterstützung bei der Wohnungssuche leisten können.

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 seit Dezember 2016 in Darmstadt die größten Erstwohnhäuser (Gemeinschaftsunterkünfte) für Asylsuchende und Flüchtlinge in der Otto-Röhm-Straße / Sensfelderweg.

Die Einrichtung bietet in insgesamt 14 Erstwohnhäusern Platz für bis zu 924 Personen: Familien, alleinreisende Männer, alleinreisende und alleinerziehende Frauen und Menschen mit besonderen Bedarfen aufgrund von Alter, Krankheit oder Behinderung.

Vor Ort bieten wir eine migrationsspezifische Beratung der Bewohner*innen an und unterstützen die Menschen in folgenden Lebensbereichen:

- Asylverfahren in Kooperation mit anderen Asylberatungs- und Migrationsberatungsträgern
- Gesundheitsversorgung der Bewohner*innen, d.h. Anbindung derer an Haus-, Fach- sowie Kinderärzt*innen
- Begleitung der Bewohner*innen in allen Lebensbereichen
- Allgemeine Lebensberatung, d.h. Beratung bei Krisen, Konflikten und Gewalt
- Organisation, Konzeption und Durchführung von tagesstrukturierenden Angeboten, sowohl im eigenen Sozialraum als auch außerhalb der jeweiligen Wohnsiedlung
- Beratung bei Problemen innerhalb der Familien, Konflikten mit den Behörden sowie auftretenden Gewaltsituationen
- Unterstützung bei der Wohnungssuche oder beim Umzug in eine dezentrale Wohnung

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 und die Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Darmstadt, Fachbereich Soziale Arbeit, Projekt „Global Health and Migration“, umsetzen. Zudem kooperieren wir mit unterschiedlichen Einrichtungen und Vereinen aus dem gesamten Stadtgebiet.

Die Beratungen finden nach einem Erstkontakt im Rahmen von Terminvergaben statt. Hierbei wird den Bewohner*innen eine persönliche und effiziente Unterstützung angeboten.



Die Asylverfahrensberatung (AVB) ist eine vom Bund finanzierte behördenunabhängige Asylverfahrensberatung.

Zielgruppe sind alle Geflüchteten, die sich im Asylverfahren befinden oder all jene, die überlegen, einen Asyl(-folge) Antrag zu stellen. Dazu gehören auch Personen im Dublin-, Klage- oder Widerrufsverfahren.

Ziel ist es, Asylsuchende über das Asylverfahren und ihre Rechte und Pflichten aufzuklären. Sie sollen über ihre Handlungsoptionen beraten werden, sodass sie eigene Entscheidungen treffen können. Außerdem sollen potenzielle Vulnerabilitäten identifiziert werden und mit dem Einverständnis der Geflüchteten an das BAMF oder die für die Aufnahme zuständigen Landesbehörden weitergeleitet werden. So können Bedarfe von Schutzsuchenden früher erkannt und berücksichtigt werden.

Die Neue Wohnraumhilfe bietet seit dem 01.09.2023 die AVB an. Sie kooperiert dabei mit der Beratungsstelle des Horizont e.V., der die AVB für den Landkreis Darmstadt-Dieburg durchführt. Auch mit den Beratungsstellen von der Diakonie, dem Deutschen Roten Kreuz und dem Internationalen Bund stehen wir im Austausch.

Die meisten Klient*innen kamen aus Syrien und Afghanistan, aber es wurden auch Klient*innen aus anderen Herkunftsländern wie Türkei, Irak, Somalia, Äthiopien und Guinea und anderen beraten. Ein Teil der AVB bestand aus der Vorbereitung der Asylsuchenden auf ihre Anhörung zu den persönlichen Fluchtgründen. In dem Rahmen werden allgemeine Informationen zum Asylverfahren vermittelt sowie die individuelle Fluchtgeschichte der Klient*innen intensiv aufgearbeitet. Ziel ist es, dass die Geflüchteten ihre Geschichte bei der Anhörung verständlich und vor allem so detailliert wie möglich schildern können. Viele Ratsuchende befanden sich im Dublin-Verfahren, das heißt, sie sollen in ein anderes europäisches Land zurückgeschickt werden, weil dieses für ihr Asylverfahren zuständig ist. Mit ihnen wurde erörtert, ob der Überstellung rechtlich relevante Gründe entgegenstehen. Andere Personen wurden zur Möglichkeit der Klage gegen die inhaltliche Ablehnung ihres Asylantrags oder gegen die Einstellung des Asylverfahrens beraten.

Für einige von ihnen wurde Klage eingereicht und anwaltliche Unterstützung vermittelt. Weitere Klient*innen hielten sich nach der Ablehnung ihres Asylantrags bereits seit mehreren Jahren in Deutschland auf. Bei ihnen wurde geprüft, ob sie einen Asylfolgeantrag stellen können.

Oft bestand auf Seiten der Beratenen große Unsicherheit über ihre Situation und nur ein grobes Verständnis über den Ablauf des Asylverfahrens.

Die AVB konnte dazu beitragen, dass die Zielgruppe das Asylverfahren im Allgemeinen und den eigenen Verfahrensstand im Besonderen gut versteht. Gerade auch durch die Beratung mit Sprachmittlung konnte sie über häufige Fehler und Falschinformationen aufklären und somit zukünftigen Schwierigkeiten im Asylverfahren vorbeugen.

Dass es nun ein zusätzliches Beratungsangebot in Darmstadt gibt, ist für die Zielgruppe eine große Verbesserung.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Die Soziale Mieterberatung ist in aufsuchender Sozialarbeit 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, Bau-genossenschaften sowie Kommunen bzw. Landkreise. Im Einzelnen sind dies:

- bauverein AG (Darmstadt)
- Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH und Hans-Reichardt-Stiftung
- BG Ried eG (Groß-Gerau)
- Kreis Groß-Gerau
- GWH Darmstadt und Frankfurt
- Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- BG Birkenau eG
- BG Bürstadt eG

Arbeitsweise und Ziel

Auftraggeber*innen melden Mietverhältnisse, die durch Zahlungsverzug oder durch Verstoß gegen die Hausordnung gefährdet sind. Die Soziale Mieterberatung wird aufsuchend tätig, wenn die Mieter*innen nicht mehr auf Anschreiben reagieren.

Ziel ist immer, Räumungsklagen zu verhindern, das Mietverhältnis zu stabilisieren und nachhaltig zu sichern. Das Angebot ist für die Mieter*innen freiwillig und kostenlos. Die Mitarbeiter*innen der Sozialen Mieterberatung beraten unabhängig und frei nach sozialpädagogischen Maßstäben.

Ein Erstkontakt erfolgt aufsuchend durch einen schriftlich angekündigten Hausbesuch. In den ersten Gesprächen wird ein detaillierter Eindruck der Gesamtsituation gebildet. Die Beratung fokussiert sich auf den Wohnungserhalt, wobei der Ansatz der Sozialen Mieterberatung ein klärender und intervenierender ist.

Wird in dem Klärungsprozess deutlich, dass die Mieter*innen weitere Unterstützungsbedarfe haben (Kommunikation mit Sozialleistungsträgern, Überwindung einer Suchterkrankung, weitergehende Schuldenregulierung, Versorgung bei psychischer Erkrankung oder anderes), wird die Anbindung an Hilfeeinrichtungen angestrebt.

Ist der Wohnraum gesichert, wird der Fall abgegeben. Kooperieren die Mieter*innen nicht, wird dies an unsere Auftraggeber*in gemeldet, sodass schnellstmöglich weitere mietrechtliche Schritte eingeleitet werden können.

Mit einem Großteil der Auftraggeber*innen werden Kontingente für Fachleistungsstunden festgelegt. Für manche, insbesondere kleine Vermietungsgesellschaften, wird auf Zuruf gearbeitet.

Mietschuldenberatung

Die aufsuchende Arbeit im direkten sozialen Umfeld der Mietschuldner*innen hat mehrere Vorteile: Die Mieter*innen werden unmittelbar mit der existenzbedrohenden Situation konfrontiert und erhalten gleichzeitig wichtige klärende Informationen sowie Vorschläge zu Problemlösung. 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.

Zunächst wird darauf hingearbeitet, dass die nächste Monatsmiete gezahlt wird. Zudem werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie der Mietrückstand ausgeglichen werden kann. Ausgehandelte Raten zu Zahlungsvereinbarungen werden seitens der Sozialen Mieterberatung kontrolliert.

Die Arbeit der Mietschuldenberatung ist aber auch auf Nachhaltigkeit ausgelegt. Neben dem kurzfristigen Ausgleich der Mietrückstände wird das Augenmerk auf die Ursache der finanziellen Schwierigkeiten gelegt. Entsprechende Gründe können dann mit den Mieter*innen thematisiert und mittel- bis langfristige Lösungsstrategien besprochen werden. Hierbei ist oft eine Anbindung an andere Beratungsstellen der freien Wohlfahrtspflege notwendig und hilfreich.

Etwa drei Monate nach Beendigung des Beratungsprozesses erfolgt eine Überprüfung des Mietkontostandes. Falls es wiederholt zu Rückständen gekommen ist, wird erneut Kontakt zu den Mieter*innen aufgenommen und Unterstützung angeboten.

Mietstreitigkeitsberatung

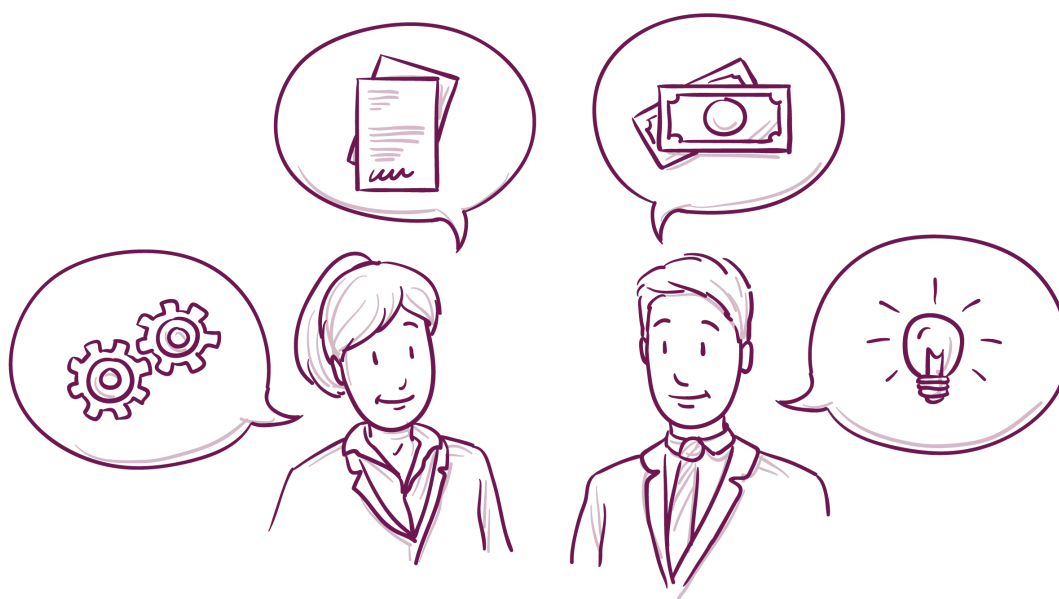
Wenn erste Ansätze der Konfliktschlichtung durch die Vermietenden nicht zu einem befriedigenden Ergebnis geführt haben, kann eine unabhängige Mietstreitigkeitsberatung durch die Soziale Mieterberatung eine Lösungsmöglichkeit sein. Hauptursachen der Mietstreitigkeiten sind Lärmbetrübungen und Verstöße gegen die Hausordnung. Der Beratungsansatz sieht zunächst aufsuchende Einzelgespräche mit den Konfliktparteien vor.

Wenn es die Situation erlaubt, werden gemeinsame Gespräche oder Mieter*innenversammlungen angestrebt. In der 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 angebotene Gesprächsansätze nachhaltige Verhaltensänderungen, die zu einer Konfliktlösung führen. In jedem Fall kann eine unabhängige Einschätzung der Situation vor Ort für die Auftraggebenden erfolgen.

Besondere Fälle

Wenn durch Hinweise aus der Nachbarschaft oder auf anderem Wege Mietverhältnisse bekannt werden, die auffällig sind (Vermüllung, Vereinsamung, Familienangelegenheiten, psychisch auffällige Mieter*innen, Demenzfälle) kann eine sozialpädagogische Intervention durch die Soziale Mieterberatung erfolgen. Durch ein Clearing und die angebotene Beratung soll eine Vernetzung mit dem familiären und sozialen Umfeld hergestellt sowie die Anbindung an bestehende Hilfesysteme angestrebt werden.

Vorrangiges Ziel ist auch hier die Wohnraumsicherung sowie die Verbesserung der subjektiv empfundenen Wohnsituation, wobei gemeinsam mit den Mieter*innen nach nachhaltigen Lösungen gesucht wird.



bauverein AG

Bereits seit 1999 besteht der Beratungsauftrag zwischen der Neuen Wohnraumhilfe und der bauverein AG für deren Mieter*innen. Die Dienstleistung für die bauverein AG umfassen Mietschuldberatung, Mietstreitberatung sowie die Beratung in besonderen Fällen. Auf das Angebot der Mietschuldberatung werden Mieter*innen in fristlosen Kündigungen wegen Mietschulden ausdrücklich hingewiesen, sodass die Möglichkeit für die Mieter*innen besteht, uns auch direkt zu kontaktieren.

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt auf der Mietschuldberatung. In 2024 wurden aus diesem Anlass 135 Mietparteien abschließend beraten, in 88 Fällen (50 %) wurde der Wohnraum nachhaltig gesichert. Weitere 38 Fälle dieser Art waren zum Jahreswechsel noch in Bearbeitung. Aus anderem Anlass wurden im abgeschlossenen Jahr 13 Fälle durch die Neue Wohnraumhilfe beraten: Wegen Energieschulden, Streitigkeiten oder aus anderen besonderen Gründen.

Gewobau Rüsselsheim

Seit 1998 besteht eine Kooperationsvereinbarung mit der gewobau, Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH. Diese umfasst die Beratung bei Mietschulden, bei Mietstreitigkeiten sowie in besonderen Fällen. In allen drei Bereichen ist die Neue Wohnraumhilfe aktiv, wobei der Schwerpunkt auf der Mietschuldberatung liegt.

In 2024 wurden aus dem Anlass der Mietschuldberatung 45 Mietparteien abschließend beraten, in 38 Fällen (84 %) wurde der Wohnraum nachhaltig

gesichert. Weitere 7 Fälle dieser Art waren zum Jahreswechsel noch in Bearbeitung.

Aus anderen Anlässen wurden im abgeschlossenen Jahr 9 Fälle durch die Neue Wohnraumhilfe beraten.

Im Berichtszeitraum wurden vor allem Alleinstehende beraten (55 %), gefolgt von Familien und Alleinerziehenden (43 %).

Baugenossenschaft RIED eG

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH berät Mieter*innen im Auftrag der Baugenossenschaft RIED eG. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Beratung von Hausgemeinschaften zum Zusammenleben.

In 2024 wurden in Fällen von Mietschuld, Mietstreit und besonderen Fällen 37 Mietparteien abschließend beraten, in 23 Fällen (62 %) wurde der Wohnraum nachhaltig gesichert. Weitere 13 Fälle

dieser Arten waren zum Jahreswechsel noch in Bearbeitung.

GWH Darmstadt & Frankfurt

Der seit 2021 bestehende Auftrag für die GWH Darmstadt wurde 2022 ausgeweitet auf Liegenschaften der GWH Frankfurt und deren Holdings. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt auf der Mietstreitberatung, aber auch Beratung bei Mietschulden wird in komplexen Fällen durchgeführt.

In 2024 wurden 12 Mietparteien abschließend beraten, in 8 Fällen (66 %) wurde der Wohnraum nachhaltig gesichert. Weitere 6 Fälle waren zum Jahreswechsel noch in Bearbeitung.

Baugenossenschaft Birkenau eG, Baugenossenschaft Bürstadt eG und Baugenossenschaft Viernheim eG

Für die BG Birkenau eG steht die Neue Wohnraumhilfe seit 2011 bei Bedarf für ein Angebot zur Beratung in allen drei Beratungsbereichen zur Verfügung. Gleiches gilt für die BG Bürstadt eG sowie die Baugenossenschaft Viernheim eG.

WABe Landkreis Groß-Gerau – Wohnraumanpassungsberatung

Die WABe ist ein Angebot des Landkreises Groß-Gerau. Ziel der Beratung ist, alten Menschen und Menschen mit Behinderung 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.

Wohnungssicherungsstelle Kreis Groß-Gerau

In 2023 hat die Wohnungssicherungsstelle des Kreises Groß-Gerau ihre Arbeit aufgenommen. Im Auftrag des Kreises Groß-Gerau führt die Neue Wohnraumhilfe gemeinsam mit der Regionalen Diakonie Groß-Gerau / Rüsselsheim die Arbeit auf Einzelfallebene aus. Die Fachstelle ist ansprechbar für alle Mieter*innen des Kreises Groß-Gerau bei drohendem Wohnungsverlust bei Mietschulden. Sowohl bei Hausbesuchen als auch in verschiedenen Sprechstunden werden sozialrechtliche Ansprüche geklärt, weiterer Hilfebedarf eruiert und gemeinsam eine Strategie zur möglichst nachhaltigen Wohnungssicherung erarbeitet. Auch, wenn Wohnungsverlust wegen mietwidrigem Verhalten droht, kann die Fachstelle einen Vermittlungsversuch zwischen Vermietenden und Mietenden leisten.

Ein wichtiger Zugangsweg besteht in den Amtsgerichten: Die Fachstelle wird per Mitteilung in Zivilsachen, wenn Räumungs- und Zahlungsklagen wegen Kündigungen aufgrund von Mietschulden eingereicht wurden, informiert. Ohne, dass eine Aktivität seitens der beklagten Mieter*innen nötig ist, kündigt sich die Fachstelle für einen Hausbesuch an, um Möglichkeiten der Wohnungssicherung zu diskutieren. Die Arbeit auf Einzelfallebene wird komplementiert durch eine Koordinierungsstelle beim Kreis Groß-Gerau selbst. Deren Aufgabe zielt auf die Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen sowie Kooperationen mit Beratungsstellen, Kommunen, Institutionen sowie weiteren ab. Durch die Arbeit sollen strukturelle Problemlagen schneller mit den Akteur*innen besprochen und Lösungswege gefunden werden.

Lärmtelefon

Das Lärmtelefon bietet Mieter*innen der gewobau Rüsselsheim (seit 2006) und der bauverein AG Darmstadt (seit 2011) 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 dafür eigens geschulte Mitarbeiter*innen zuständig.

Bei einem eingehenden Telefonanruf und einer Lärmmeldung fährt ein Zweierteam 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 Mitarbeiter*innen nutzen zur Klärung und Konfliktlösung die Mittel der gewaltfreien Kommunikation. In einer regelmäßigen Supervisionssitzung, die durch einen Mitarbeitenden der Neuen Wohnungshilfe geleitet wird, werden einmal monatlich alle Einsätze 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 Lärmverursachende allerdings uneinsichtig sind und weiterhin stören, 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 im Rahmen der bestehenden Kooperation mit den Baugesellschaften gewährleistet.



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 alkoholkrank 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 eine Wohngemeinschaft, welche mit insgesamt zwei Männern belegt sind.

Unsere Unterstützung und Beratung bezog 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.

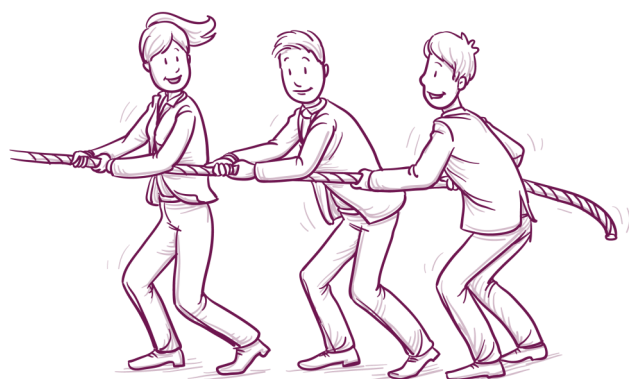
Auf Wunsch oder bei bestehender Notwendigkeit werden Angehörige in die Betreuung einbezogen. Neben der Unterstützung zur Regelung finanzieller und sozialer Probleme, dem Aufbau von tragfähigen sozialen Kontakten sowie der Wohn- und Arbeitssituation, lag im vergangenen Berichtszeitraum der Schwerpunkt der Arbeit mit unseren Betreuten in der Bearbeitung und dem Auffangen von aufgetretenen Rückfällen.

Zahl der Betreuungen in der Stadt Darmstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg im Jahr 2024

Im Jahr 2024 konnte eine hohe Nachfrage an genannter Betreuungsform verzeichnet werden, der Bedarf ist weiterhin hoch. Insgesamt wurden ?? Personen betreut.

2024	Stadt Darmstadt	Landkreis DA-DI
Betreuungen insg.	34	6
Neuaufnahmen	3	0
Regulär beendet	4	0
Sonstige Beendi-	2	1
verstorben	1	0

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg ist unser Angebot weniger bekannt und dementsprechend war bisher die Nachfrage vergleichsweise geringer, als die Nachfrage im Stadtgebiet Darmstadt.



Entwicklungen und Perspektiven

Wir passen unsere Beratungs- und Unterstützungsangebote regelmäßig an die notwendigen Hygienemaßnahmen. Die Beratungen wurden unter entsprechenden Schutz- und Hygienemaßnahmen in Form von Hausbesuchen, Kontakten im Büro oder im Freien umgesetzt, wobei die individuellen persönlichen Bedürfnisse und Ängste der Klient*innen selbstverständlich berücksichtigt wurden.

Im Jahr 2024 wurden unsere Gruppenangebote und gemeinschaftliche Veranstaltungen weiter angeboten. Die bestehenden Angebote wie die DIY-Werkstatt oder die Kochgruppe wurden weiter ausgebaut. Die Klient*innen waren sehr froh darüber, dass man sich ungezwungen und persönlich begegnen konnte.

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. Die Zahl der Anfragen ist weiterhin hoch.

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 sozialtherapeutischen 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 Kooperation 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 in Darmstadt, 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 Informationen, Beratung, Klärung, Unterstützung, Krisenintervention und in Ausnahmefällen die Begleitung bei sozialrechtlichen, wirtschaftlichen und gesundheitsrelevanten Angelegenheiten.

Zwei Sozialarbeiter*innen stehen den Bewohnern hierfür zweimal wöchentlich für je zwei Stunden im Rahmen von festgelegten Sprechstunden zur Verfügung. Zudem leisten 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.

Im Jahr 2024 war das Haus durchgehend mit 19 Personen belegt. Es fanden in dieser Zeit 3 Einzüge statt. Ein Klient wurde in eigenen barrierefreien Wohnraum vermittelt. Die Gruppenangebote für das Haus wurden umgesetzt und von den Bewohnern sehr gut angenommen.

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 hier 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 erfolgte 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

Im Berichtszeitraum 2024 haben wir insgesamt 13 Personen betreut. Die Altersspanne reichte von 20-59 Jahren. Drei der Betreuten kamen aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und 10 Personen aus der Stadt Darmstadt.

Am häufigsten erfolgte 2024 eine Unterstützung im Bereich der Wohnungssicherung und -suche. Vier der genannten Personen konnten eine neue Wohnung finden bzw. in eine Wohnung der NWH ziehen. Fünf Mietverhältnisse konnten aufgrund der Betreuung gesichert bzw. erhalten werden. Bei den Betreuten standen des Weiteren die Hilfetemen Gesundheitssorge, Unterstützung bei der Aufnahme von Arbeit oder Ausbildung sowie existentielle Hilfen und Schuldenklärung im Vordergrund.

Projekt Pfungstadt

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.

Im Jahr 2024 hat die Neue Wohnraumhilfe 32 Pfungstädter (Familien (2), Mütter mit Kindern (3) bzw. Einzelpersonen (27)), die obdachlos oder von Wohnungsverlust bedroht waren, regelmäßig aufgesucht, beraten und aktiv unterstützt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl leicht gestiegen.

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.

Dreizehn der in 2024 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 2024, in welchem insgesamt 178,25 Stunden geleistet wurden:

Altfälle aus vorherigem Berichtszeitraum	13
Vermittelt in eigenen Wohnraum oder Wohnungserhalt	7
Vermittlung in eine weiterführende Hilfseinrichtung	1 x Psychiatrie 1x Eingliederungshilfe 1 x Mutter-Kind-Haus 5 x unbekannt
Hilfe bei Wohnungssu-	25
Kontaktversuche ohne weitere Inanspruchnahme des Hilfsangebots	4

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich im Berichtsjahr nicht verbessert. Es gibt eine enorme Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere fehlen günstige Wohnungen und Wohnraum für Großfamilien, 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 aus unterschiedlichen Gründen in Pfungstadt bleiben. Die Wohnungssuche in einer anderen Kommune mit einem ggf. günstigeren Mietspiegel kommt für sie meist nicht in Frage.

Insgesamt wird das Angebot der Neuen Wohnraumhilfe von den meisten Bewohner*innen der Notunterkunft gut angenommen und als Bereicherung erlebt.

Grenzen und Schwierigkeiten

Bei etwa gleichbleibenden Fallzahlen sind doch Veränderungen im letzten Berichtszeitraum spürbar geworden. So sind zunehmend Menschen mit psychischen Problemen und schwierigen Verhaltensweisen in der Notunterkunft zu verzeichnen. Auch die Gewaltbereitschaft nahm zu. Im Grunde sind psychisch kranke und stark suchtmittelabhängige Menschen in der Unterkunft deplatziert, weil die vorhandenen Betreuungsmöglichkeiten den Bedarfen nicht gerecht werden können. Aber durch die mangelnde Versorgungslage, insbesondere für Menschen ohne Krankheitseinsicht, stranden diese Personen immer wieder in der Notunterkunft. Gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt versuchen wir für diese Bewohner*innen tragfähige Lösungen zu erarbeiten. Leider gelingt dies nicht immer und so kommt es irgendwann zur Zwangseinweisung oder auch zum Verweis aus der Unterkunft.



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



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.: 06151/78077-96

Fax: 06151/78077-98