

**Versorgung schwer vermittelbarer
Wohnungsloser mit Normalwohnraum
im Kreis Minden-Lübbecke
im Rahmen des Modellvorhabens wohnenPlus**

Endbericht



**„Wege entstehen dadurch,
dass man sie geht.“
(Franz Kafka)**



Auftraggeber

Hexenhaus – Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V.
Schweidnitzer Weg 18, 32339 Espelkamp



Erstellt durch

Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V.
Kohlhökerstraße 22, 28203 Bremen
Tel.: 0421 3347080 – Fax: 0421 3398835
E-Mail: post@giss-ev.de – Internet: www.giss-ev.de

Projektbearbeitung

Dr. Ekke-Ulf Ruhstrat
Axel Steffen



Gefördert durch

Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen
Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf

Bremen, im Mai 2017

INHALTSVERZEICHNIS

0	Kurzfassung	4
1	Einleitung	5
2	Der Kreis Minden Lübbecke	6
2.1	Kurzkennzeichnung des Kreises Minden-Lübbecke	6
2.2	Transferleistungsbezug im Kreis Minden-Lübbecke	7
2.3	Der Wohnungsbestand im Kreis Minden-Lübbecke	9
3	Wohnungsnotfälle und Wohnungsnotfallhilfe im Kreis Minden-Lübbecke	12
3.1	Wohnungslosigkeit im Kreis Minden-Lübbecke	12
3.2	Wohnungsnotfallhilfesystem im Kreis Minden-Lübbecke	12
3.3	Unterversorgung schwer vermittelbarer Wohnungsloser mit Normalwohnraum	13
4	Konzeptbeschreibung	15
4.1	Vorhaben	15
4.2	Projektmittel	16
4.3	Ablauf	16
5	Methodik	18
6	Evaluationsergebnisse	20
6.1	Programm- und Prozessevaluation	20
6.1.1	Zugang und Auswahl der Klientel	20
6.1.2	Bewilligung	21
6.1.3	Wohnungsversorgung und Wohnungsvergabe	22
6.1.4	Betreuung	24
6.1.5	Anbindung an weiterführende Hilfen	25
6.1.6	Kooperation mit dem Amt proArbeit Jobcenter	26
6.1.7	Abschlussgespräche	26
6.2	Quantitative Versorgung	28
6.3	Qualitative Ergebnisse	30
6.3.1	Nachhaltige Wohnraumversorgung	30
6.3.2	Individuelle Entwicklung im Wohnraum	31
6.3.3	Programmbewertung durch die Klientel	33
6.3.4	Programmbewertung durch die beteiligten Akteure	34
7	Fazit und Ausblick	36
7.1	Lösungsansätze für eine bessere Wohnungsversorgung	36
7.2	Projektverstetigung und Bedingungen der Übertragbarkeit	37
8	Quellenverzeichnis	39
9	Anhang	41

0 KURZFASSUNG

Der vorliegende Bericht präsentiert die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitung und Evaluation des dreijährigen Modellprojekts „wohnenPlus“ im Zeitraum vom 1. Juni 2014 bis 31. Mai 2017, mit dem das Hexenhaus – Hilfen für Menschen in Krisensituationen e.V. den Versuch unternahm, schwer vermittelbare wohnungslose Menschen im ländlich geprägten Kreis Minden-Lübbecke mit Normalwohnraum zu versorgen. Das Vorhaben wurde vom Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen über das Aktionsprogramm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ gefördert.

Zielgruppe des Projektes sind wohnungslose Ein- und Mehrpersonenhaushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, die ohne Unterstützung keinen regulären Wohnraum anmieten können und Hilfen bei der Bearbeitung ihrer Problemlagen benötigen. Vorrangig zielt das Programm auf verschuldete Haushalte, heranwachsende Menschen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung sowie Personen mit einer psychischen Erkrankung oder Suchterkrankung, sofern andere vorrangige Hilfen nicht in Betracht kommen und eine positive Prognose für ein eigenständiges Wohnen gegeben ist.

Zur Versorgung und Reintegration des beschriebenen Personenkreises sollten drei beteiligte Wohnungsunternehmen insgesamt 50 Wohnungen zur Verfügung stellen, die von dem Sozialträger Hexenhaus – Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V. angemietet und an die wohnungslosen Haushalte per Nutzungsvertrag untervermietet werden. Nach einem Jahr sollte in der Regel – unter der Voraussetzung, dass dies von allen Beteiligten gewollt wird – eine Übertragung des Mietvertrages auf den vormals wohnungslosen Haushalt erfolgen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe flankiert das Vorhaben durch Sonderkonditionen im Bereich des Ambulant Betreuten Wohnens (ABW), etwa durch die Möglichkeit, das ABW auch bei Nutzungs- bzw. Untermietverträgen zu ermöglichen, durch entsprechend erhöhte Fachleistungsstunden je Fall und durch eine grundsätzlich zu gewährende einjährige Laufzeit der Hilfestellung (statt der sonst üblichen Halbjahreslaufzeit).

Der Kreis Minden-Lübbecke stellt für die Leistungsberechtigten sowohl nach SGB II als auch nach SGB XII sicher, dass die zu reintegrierenden Haushalte die erforderliche Kautions- bzw. die Genossenschaftsanteile bezahlen können, und gewährt entsprechende Darlehen, übernimmt (sofern es sich um Transfereinkommensbeziehungen und -bezieher handelt) die Kosten der Unterkunft und organisiert eine Direktüberweisung der Miete an das Hexenhaus. Bei bereits vorhandenen oder zu erwartenden Sanktionen der Leistungsbeziehungen und -bezieher tritt er zwecks Absprache von gemeinsamen Problemlösungsstrategien an das Hexenhaus heran, damit nicht das Ziel des wohnenPlus durch unkoordiniertes Vorgehen konterkariert wird.

Im Rahmen der dreijährigen Laufzeit wurden schließlich 25 Haushalte in das Programm aufgenommen. Von den 14 Haushalten, die das Projekt bisher durchlaufen haben, wohnten zum Zeitpunkt der Berichterstattung zwölf in mietvertraglich abgesichertem Normalwohnraum.

Die Evaluationsergebnisse zeigen, dass das Versorgungskonzept in der überwiegenden Mehrheit der Fälle zielführend ist. Neben der Überwindung der Wohnungslosigkeit konnten die Klientinnen und Klienten durch die intensiven Hilfen im Wohnraum auch in anderen Bereichen Fortschritte erzielen und individuelle Problemlagen bearbeiten.

Sowohl von den ehemals wohnungslosen Haushalten als auch von den beteiligten Akteuren wurde das Programm insgesamt sehr positiv bewertet und soll über die Projektlaufzeit hinaus fortgeführt werden. Dies nicht zuletzt deshalb, weil sich das Zusammenspiel von Sozialarbeit, Wohnungswirtschaft, Jobcenter, örtlichem und überörtlichem Sozialhilfeträger bewährt hat und Menschen, die ohne den gewählten Zugang auf lange Sicht wohnungslos geblieben wären, in normale Wohn- und Lebensverhältnisse reintegriert werden konnten.

1 EINLEITUNG

Der vorliegende Bericht präsentiert die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitforschung des dreijährigen Modellprojektes „wohnenPlus“ zur Normalwohnraumversorgung schwer vermittelbarer wohnungsloser Menschen im Kreis Minden-Lübbecke im Zeitraum vom 1. Juni 2014 bis 31. Mai 2017.

Menschen, die anderweitig womöglich dauerhaft von einer Normalwohnraumversorgung ausgeschlossen worden wären, sollte mithilfe intensiver sozialarbeiterischer Unterstützung und einjähriger Wohnraumnutzungsverhältnisse im Rahmen von wohnenPlus ein Zugang zu normalem und mietrechtlich dauerhaft abgesichertem Wohnraum ermöglicht werden.

Neben den beiden Sozialträgern, dem Hexenhaus – Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V. und PariSozial – gemeinnützige Gesellschaft für paritätische Sozialdienste mbH in den Kreisen Minden-Lübbecke und Herford, waren an der Projektkonzeption auch der örtliche und der überörtliche Sozialhilfeträger (LWL), das Jobcenter sowie mit der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, der Wohnhaus Minden GmbH und der GBSL Lübbecke drei regionale Wohnungsunternehmen beteiligt, die zusammen über ca. 10.000 Wohneinheiten im Kreisgebiet verfügen, was gut 7 % der Wohnungen insgesamt entspricht. Wissenschaftlich begleitet wurde das Modellvorhaben durch die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V., Bremen (GISS). Das Vorhaben wurde vom Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen über das Aktionsprogramm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ gefördert.

Ziel der wissenschaftlichen Begleitung war es, die Prozessbeteiligten zu beraten und bei der Umsetzung der konzeptionellen Vorgaben zu unterstützen sowie regelmäßig mit den örtlichen Akteuren das Gesamtvorhaben zu reflektieren. Im vorliegenden Abschlussbericht werden die Ergebnisse der dreijährigen Programm-, Prozess- und Ergebnisevaluation präsentiert.

Der Bericht beginnt mit einer kurzen Beschreibung des ländlich geprägten Kreises Minden-Lübbecke unter Berücksichtigung ausgewählter Sozialindikatoren sowie einiger Aspekte des Wohnungsmarktes (Kapitel 2). Anschließend wird zum einen das quantitative Ausmaß der Wohnungsnotfallproblematik im Kreis dargestellt und zum anderen werden bestehende Angebote für Wohnungsnotfälle skizziert, wobei hierbei insbesondere die bisherigen Versorgungslücken für Wohnungsnotfälle mit besonderen sozialen Schwierigkeiten in mehreren Lebenslagen aufgezeigt werden (Kapitel 3).

Im vierten Kapitel wird dann die Rahmenkonzeption wohnenPlus genauer beschrieben, mit der explizit auf die Wohnungsversorgungsschwierigkeiten schwer vermittelbarer Menschen reagiert werden soll. Nachdem im fünften Schritt dann die Methoden der vorgenommenen Programm-, Prozess- und Ergebnisevaluation dargelegt werden (Kapitel 5), sollen schließlich deren Ergebnisse ausführlich präsentiert werden (Kapitel 6).

Abgerundet wird der Bericht mit einer Einordnung und Bewertung der Ergebnisse, lösungsorientierten Ansätzen für eine bessere Wohnungsversorgung sowie einer Skizzierung aller notwendigen Bedingungen für eine Verstetigung des Projektes über die dreijährige Modellphase hinaus (Kapitel 7).

2 DER KREIS MINDEN LÜBBECKE

2.1 Kurzkennzeichnung des Kreises Minden-Lübbecke

Der Kreis Minden-Lübbecke liegt im äußersten Nordosten des Landes Nordrhein-Westfalen und setzt sich aus acht Städten und drei Gemeinden zusammen (vgl. Abbildung 1). Umgeben wird der Kreis im Westen, Norden und Osten von den niedersächsischen Kreisen Osnabrück, Diepholz, Nienburg und Schaumburg sowie im Süden von den nordrhein-westfälischen Kreisen Herford und Lippe.

Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Aufteilung der elf Kommunen innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke

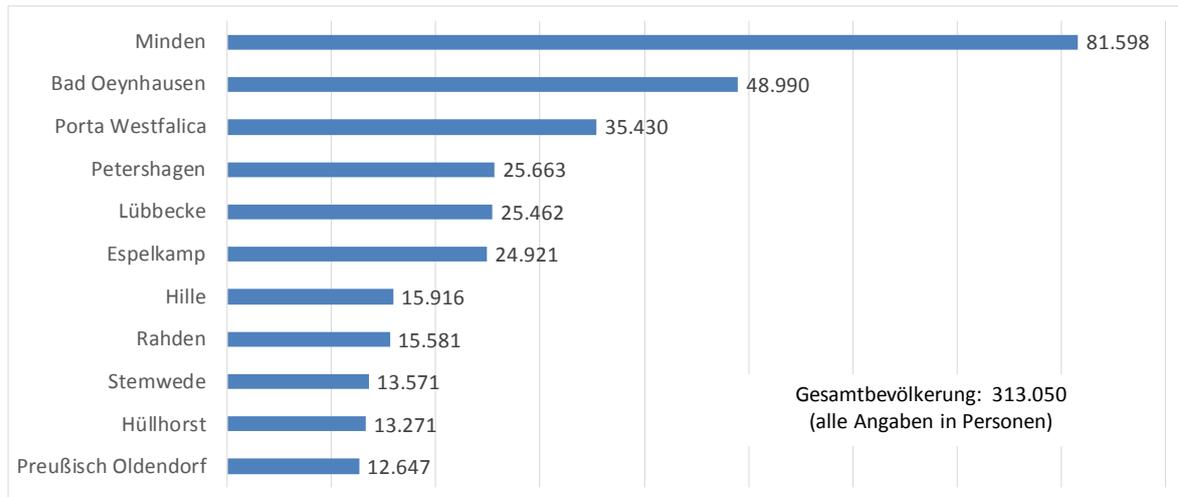


Quelle: Interaktive Westfalenkarte des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe 2017

Der Kreis Minden-Lübbecke ist überwiegend ländlich geprägt und vergleichsweise dünn besiedelt. Während im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen etwa die Hälfte der Gesamtfläche landwirtschaftlich genutzt wird, sind es im Kreisgebiet Minden-Lübbecke etwa zwei Drittel (vgl. Evers/Ruhstrat 2010, 16). Gleichwohl gibt es zwischen den einzelnen Kommunen des Kreises erhebliche Unterschiede bezüglich der Bevölkerungsdichte und der infrastrukturellen Gliederung und Ausstattung.

Die Kreisstadt Minden ist mit Abstand die einwohnerstärkste Kommune im Kreis mit ca. 81.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) (vgl. Abbildung 2). Dies entspricht rund einem Viertel der Kreisgesamtbewölkerung (ca. 313.000 EW). Zusammen mit der zweitgrößten Stadt Bad Oeynhausen (ca. 49.000 EW) und der drittgrößten Stadt Porta Westfalica (ca. 35.000 EW) lebten im Jahr 2015 damit mehr als die Hälfte aller Menschen im Kreisgebiet in diesen drei Städten. In den Gemeinden Hüllhorst, Stemwede und Hille sowie den Städten Rahden und Preußisch Oldendorf lebten zum selben Zeitpunkt dagegen jeweils nur zwischen 12.500 und 16.000 Menschen und damit zusammengerechnet weniger als ein Viertel der Kreisgesamtbewölkerung (vgl. Abbildung 2).

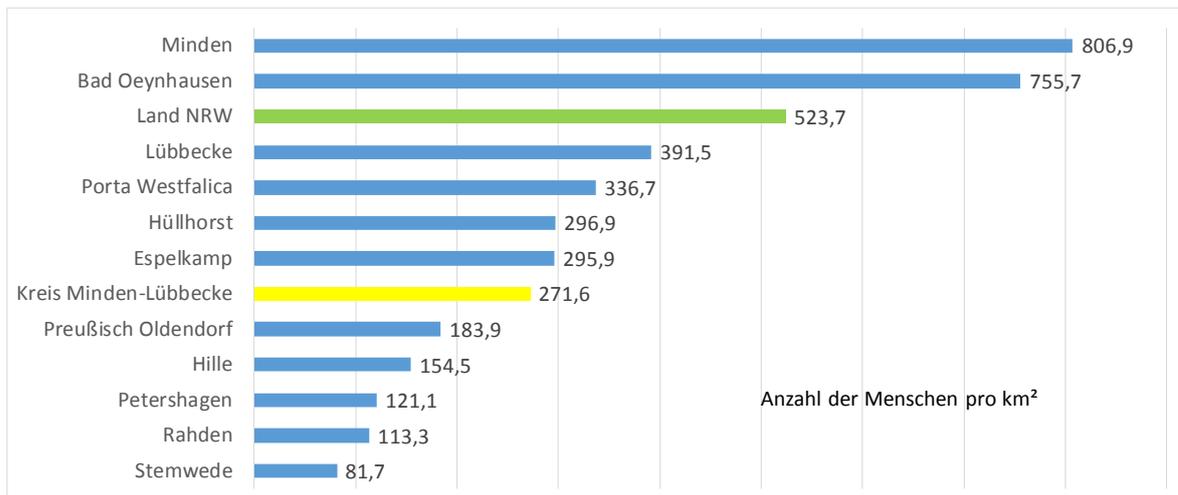
Abbildung 2: Verteilung der Kreisbevölkerung auf die einzelnen Kommunen. Stand: 31.12.2015, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 09.05.2011



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2017a. Eigene Darstellung

Die unterschiedliche Bevölkerungsdichte im Kreis wird in Abbildung 3 ersichtlich. Während in den Städten Minden und Bad Oeynhausen durchschnittlich ca. 807 bzw. 756 Menschen auf einem Quadratkilometer leben, sind es in Preußisch Oldendorf (ca. 184), Hille (ca. 155), Petershagen (ca. 121), Rahden (ca. 113) und vor allem in Stemwede (ca. 82) deutlich weniger Menschen. Die allgemeine Bevölkerungsdichte im Kreis Minden-Lübbecke ist nur etwa halb so groß wie die des gesamten Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Bevölkerungsdichte der einzelnen Kommunen und des Kreises Minden-Lübbecke im Jahr 2015 im Vergleich



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2017a. Eigene Darstellung

2.2 Transferleistungsbezug im Kreis Minden-Lübbecke

Im Jahr 2015 lag der Anteil der als arbeitslos gemeldeten Menschen an allen zivilen Erwerbspersonen im Kreis Minden-Lübbecke bei 5,6 % und damit unter der landesweiten Arbeitslosenquote von 8,0 % in Nordrhein-Westfalen (vgl. IT.NRW 2017b).

Insgesamt 20.641 Menschen in 9.906 Bedarfsgemeinschaften bezogen Ende des Jahres 2015 in Minden-Lübbecke Leistungen nach dem SGB II (vgl. Tabelle 1). Damit lag der Anteil der Menschen an der Kreisgesamtbewölkerung, die in einer Bedarfsgemeinschaft lebten, mit 6,6 % ebenfalls unter der landesweiten SGB-II-Quote von 11,7 % in Nordrhein-Westfalen (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2015).

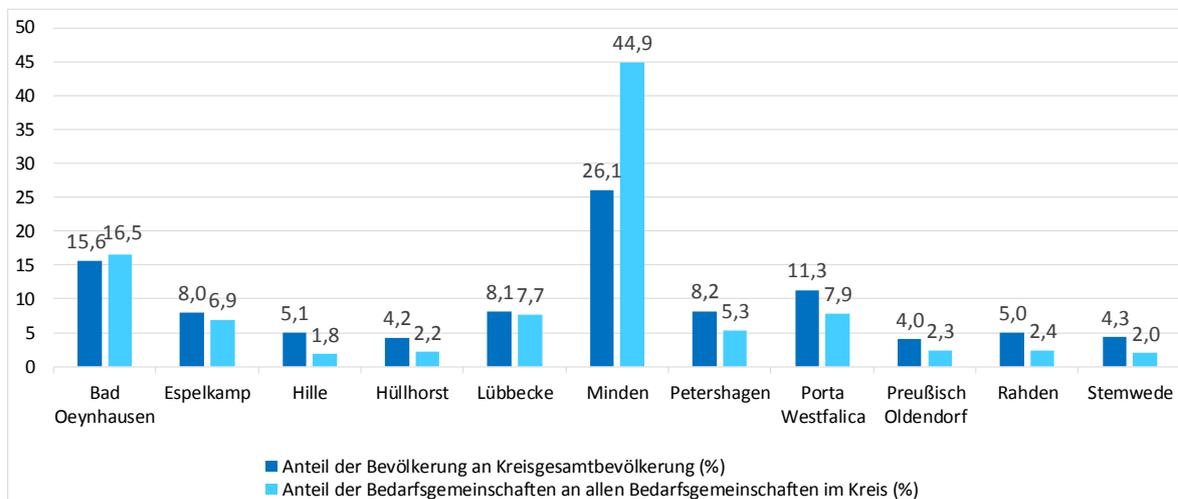
Tabelle 1: Transferleistungsbezug nach SGB II nach Personen, Bedarfsgemeinschaften und Gemeinden im Kreis Minden-Lübbecke im Dezember 2015

	Personen im Leistungsbezug	Bedarfsgemeinschaften (BG)	Bevölkerung	Anteil Personen in BG an Bevölkerung (%)
Bad Oeynhausen	3.416	1.571	48.990	7,0
Espelkamp	1.423	705	24.921	5,7
Hille	378	176	15.916	2,4
Hüllhorst	447	212	13.271	3,4
Lübbecke	1.598	769	25.462	6,3
Minden	9.260	4.459	81.598	11,3
Petershagen	1.097	512	25.663	4,3
Porta Westfalica	1.630	796	35.430	4,6
Preußisch Oldendorf	485	231	12.647	3,8
Rahden	496	270	15.581	3,2
Stemwede	411	205	13.571	3,0
Kreis	20.641	9.906	313.050	6,6

Quelle: Amt proArbeit Minden-Lübbecke 2016. Eigene Darstellung

Allerdings sind die Bedarfsgemeinschaften sehr ungleich über die einzelnen Kommunen im Kreis verteilt. In den meisten kleineren Kreisgemeinden wie Hille oder Stemwede liegt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtheit aller Bedarfsgemeinschaften unter dem Anteil ihrer Bevölkerung an der Kreisgesamtbewölkerung. Umgekehrt verhält es sich in der Kreisstadt Minden (49,9 % aller Bedarfsgemeinschaften bei gleichzeitig nur 26,1 % aller EW (vgl. Abbildung 4)). In der Stadt Minden gab es also überproportional viele Bedarfsgemeinschaften. Auch in der zweitgrößten Gemeinde Bad Oeynhausen lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften über dem Anteil der Bevölkerung, wenngleich auch nur minimal.

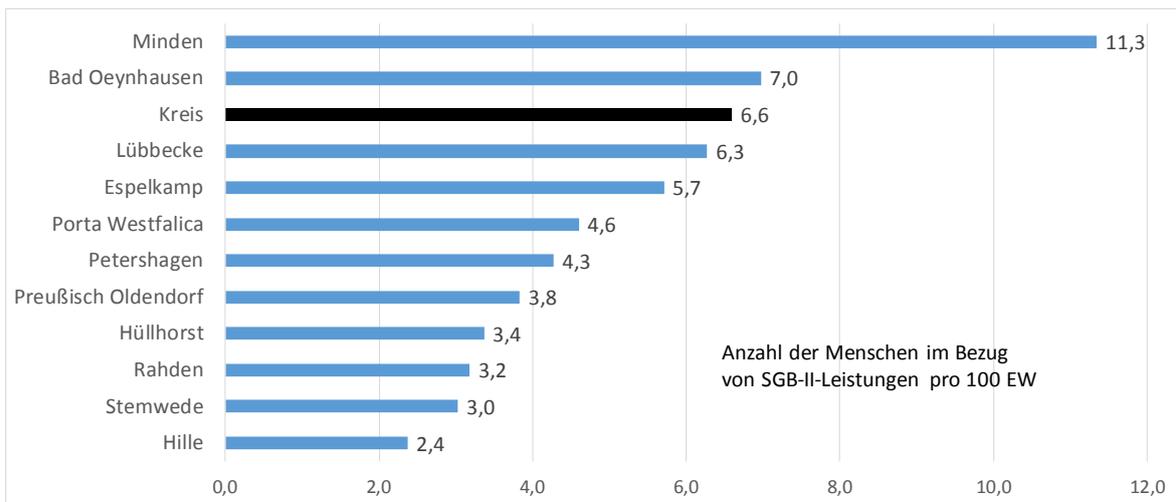
Abbildung 4: Bedarfsgemeinschaften in den einzelnen Kreiskommunen im Vergleich im Dezember 2015



Quelle: Amt proArbeit Minden-Lübbecke 2016. Eigene Darstellung

Die unterschiedliche Problembetroffenheit der kreisangehörigen Gemeinden und Städte wird auch mit Blick auf Abbildung 5 deutlich. Dargestellt sind die jeweiligen Quoten der SGB II beziehenden Menschen an der Gesamtheit der Bevölkerung in den einzelnen Kommunen. Zu erkennen ist, dass in Minden von 100 Personen rund elf Personen im Leistungsbezug stehen und damit fast doppelt so viele wie im kreisweiten Durchschnitt (6,6). In Hille (2,4), Stemwede (3), Rahden (3,2), Hüllhorst (3,4) und Preußisch Oldendorf (3,8) sind es dagegen jeweils weniger als vier Personen. Mit Ausnahme von Bad Oeynhausen (7) liegen auch alle weiteren kreisangehörigen Gemeinden unter dem Kreisdurchschnitt.

Abbildung 5: Quote des SGB-II-Bezugs im Kreis Minden-Lübbecke und in den Gemeinden im Dezember 2015



Quelle: Amt proArbeit Minden-Lübbecke 2016. Eigene Darstellung

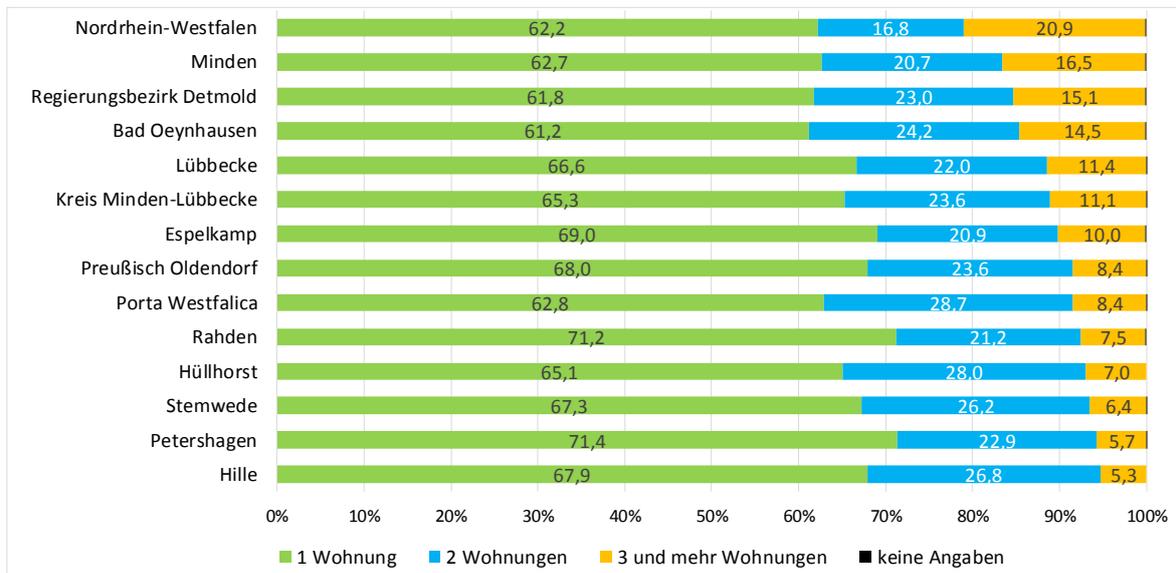
2.3 Der Wohnungsbestand im Kreis Minden-Lübbecke

Entsprechend der ländlichen Struktur des Kreises Minden-Lübbecke ist auch die Wohnraumversorgung. Zu Beginn des Jahres 2016 gab es im Kreis insgesamt 81.505 Wohngebäude mit 139.115 Wohnungen (vgl. IT.NRW 2017c, 36). Bei knapp zwei Drittel aller Gebäude (65,3 %) handelt es sich um Einfamilienhäuser, nur etwa jedes neunte Gebäude (11,1 %) verfügt über drei und mehr Wohneinheiten. Zwar gibt es im Land Nordrhein-Westfalen (62,2 %) vergleichbar viele Einfamilienhäuser, allerdings liegt die Quote der Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten fast doppelt so hoch (20,9 %) wie im ländlich geprägten Kreis Minden-Lübbecke.

Abbildung 6 visualisiert die Unterschiede innerhalb des Kreises Minden-Lübbecke. Deutlich wird, dass die Einfamilienhäuser überwiegend in den kleineren und mittelgroßen Ortschaften anzutreffen sind, beispielsweise in Petershagen (71,4 %) und Rahden (71,2 %). Umgekehrt zeigt sich, dass in den beiden bevölkerungsgrößten Kommunen des Kreises, Minden und Bad Oeynhausen, 16,5 % bzw. 14,5 % der Gebäude über drei und mehr Wohnungen verfügen (vgl. ebd., 36 f.).

Die Tatsache, dass 88,3 % aller Gebäude mit Wohnraum im Kreis in der Hand von Privatpersonen sind und 1,8 % in der Hand von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (vgl. Tabelle 2), die Unternehmen andersherum jedoch 5,8 % aller Wohnungen im Kreis besitzen und die Privatpersonen nur 73,2 %, deutet stark darauf hin, dass es sich bei den Einfamilienhäusern, die sich vergleichsweise häufiger in den kleineren Ortschaften befinden, um selbstgenutztes Wohneigentum handelt (vgl. IT.NRW 2014, 6). Bei den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen dürfte es sich mehrheitlich um Mietwohnungen handeln.

Abbildung 6: Wohngebäude mit Anzahl der Wohnungen im Kreis Minden-Lübbecke, aufgliedert nach Gemeinden, absteigend geordnet nach Anteil der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (Stand 01.01.2016)



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2017c. Eigene Darstellung

Konkrete Angaben über die Eigentumsstrukturen des Wohnungsbestandes liegen nur aus dem Jahr 2011 vor, die sich jedoch bis heute nicht wesentlich verändert haben dürften. Demnach waren 96 % aller Gebäude mit Wohnraum in der Hand von Privatpersonen (88,3 %) oder Eigentümergemeinschaften (7,7 %) (vgl. IT.NRW 2014, 13). Nur 3,6 % aller Gebäude mit Wohnraum waren im Besitz von institutionellen Wohnungseigentümern, darunter Wohnungsgenossenschaften (0,7 %), kommunale Wohnungsgesellschaften bzw. die Kommunen selbst (0,7 %), privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (1,8 %) und andere private Unternehmen (0,4 %). Im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen gehörten dagegen nur 92,7 % aller Gebäude mit Wohnraum Privatpersonen und Eigentümergemeinschaften und immerhin 6,8 % der Gebäude institutionellen Wohnungsgebern.

Tabelle 2: Wohneigentum in Minden-Lübbecke im Jahr 2011

	Gebäude mit Wohnraum		Wohnungen in Mi.-Lü.
	NRW	Mi.-Lü.	
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	10,5 %	7,7 %	16,2 %
Privatpersonen	82,2 %	88,3 %	73,2 %
Wohnungsgenossenschaft	1,5 %	0,7 %	2,2 %
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	1,3 %	0,7 %	1,3 %
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	3,3 %	1,8 %	5,8 %
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	0,7 %	0,4 %	0,7 %
Bund oder Land	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Organisation ohne Erwerbszweck	0,4 %	0,3 %	0,6 %
Gesamt	100 %	100 %	100 %

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2014. Eigene Darstellung

Neben dem Anteil der Privateigentümer ist auch die Quote des selbst genutzten Wohneigentums in Minden-Lübbecke mit 54,3 % deutlich höher als im Land Nordrhein-Westfalen mit 41,4 % (vgl. ebd., 18). Dementsprechend wurden im Jahr 2011 in Minden-Lübbecke auch nur 41,5 % des Wohneigentums zu Wohnzwecken vermietet, während es in ganz Nordrhein-Westfalen 55 % waren.

Im Kreis Minden-Lübbecke gibt es also zum einen vergleichsweise wenige Mehrfamilienhäuser (insbesondere in den kleineren und mittleren Kommunen), zum anderen ist der Anteil an Wohnungen, der im Besitz von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften ist und von diesen selbst genutzt wird, deutlich höher als im Landesdurchschnitt, was zusammen grundsätzlich auf einen engen Mietwohnungsmarkt hinweist, insbesondere für Haushalte in Wohnungsnotlagen.

Neben den Wohnungsbeständen ganz allgemein sind jedoch auch die Größen der jeweiligen Wohnungen von besonderer Relevanz. Und auch bezüglich der Wohnungsgröße ergeben sich im Vergleich des Kreises Minden-Lübbecke mit dem Land Nordrhein-Westfalen deutliche Unterschiede. Kleinere Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern machen im Raum Minden-Lübbecke nur einen Anteil von ca. 7 % des Gesamtwohnungsbestandes aus (vgl. IT.NRW 2015, 107).¹ In Nordrhein-Westfalen sind immerhin 13 % aller Wohnungen Ein- oder Zwei-Zimmerwohnungen (vgl. ebd., 1). Angesichts eines Anteils der Einpersonenhaushalte von 32 % (Minden-Lübbecke) bzw. 38 % (Nordrhein-Westfalen) an allen Haushalten ist das statistische Verhältnis zwischen kleinen Haushalten und kleinen Wohnungen sehr unausgeglichen (vgl. IT.NRW 2012, 1, 12). Dass von den 1.306 Wohnungsberechtigungsscheinen, die im Jahr 2015 in Minden-Lübbecke ausgestellt wurden, ca. 40,4 % für Einpersonenhaushalte² waren, verdeutlicht dieses Ungleichgewicht zusätzlich (vgl. NRW.Bank 2016, 62). Die Versorgungsmöglichkeiten für kleine und auf bezahlbare Wohnungen angewiesene Haushalte dürften sowohl in Minden-Lübbecke als auch in Nordrhein-Westfalen damit stark limitiert sein – und zwar unabhängig von ggf. zusätzlichen sozialen Stigmatisierungen, denen Menschen in Wohnungsnotlagen häufig ausgesetzt sind.

Erschwerend kommt hinzu, dass durch das Auslaufen von Preis- und Belegungsbindungen auch das Versorgungsinstrument des sozialen Wohnungsbaus immer weiter an Wirkung verliert.³ Im Kreis Minden-Lübbecke kamen im Jahr 2015 auf 100 preisgebundene Mietwohnungen 22 wohnungssuchende Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (NRW 20 Haushalte auf 1.000 Wohnungen, davon 36,8 % Alleinstehende im Leistungsbezug von SGB II oder des Dritten oder Vierten Kapitels des SGB XII) (vgl. ebd., 53).⁴ Für jede verfügbare preisgebundene Wohnung im Jahr 2015 gab es 2,1 berechnete wohnungssuchende Haushalte in Minden-Lübbecke (vgl. ebd., 62 f.). Dementsprechend konnten auch nur 48 % vermittelt werden (in Nordrhein-Westfalen wurden 44 % aller Wohnungssuchenden mit Wohnungsberechtigungsschein vermittelt).

Derzeit ist mit keiner nennenswerten Entlastung für bedürftige Haushalte durch den sozialen Wohnungsbau zu rechnen. Für die Städte Espelkamp und Minden beispielsweise wird – ohne neue Baubewilligungen in den kommenden Jahren – von einem Rückgang der Sozialwohnungsbestände um 47,8 % (Espelkamp) bzw. 47,2 % (Minden) bis zum Jahr 2030 ausgegangen, und damit um deutlich mehr als in Nordrhein-Westfalen (31,2 %) (vgl. ebd., 36, 39, 44).

¹ Deutliche Unterschiede zeigen sich auch wieder zwischen den einzelnen Kommunen. Während in Minden 9,5 % aller Wohnungen Ein- oder Zweizimmerwohnungen sind, sind es in Stemwede gerade einmal 3 % (vgl. ebd., 109, 111).

² In der Stadt Espelkamp lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 33,9 % und in der Kreisstadt Minden bei 43,3 % (vgl. ebd., 55, 58).

³ Im Jahr 2014 nahm der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen um 20.944 und im Regierungsbezirk Detmold um 384 Einheiten ab (vgl. NRW.Bank 2016, 13). Für den Kreis Minden-Lübbecke konnten leider keine Zahlen gefunden werden.

⁴ In der Stadt Espelkamp waren es 16 Haushalte auf 100 Wohnungen und in der Kreisstadt Minden 15.

3 WOHNUNGSNOTFÄLLE UND WOHNUNGSNOTFALLHILFE IM KREIS MINDEN-LÜBBECKE

3.1 Wohnungslosigkeit im Kreis Minden-Lübbecke

Seit Ende der 1980er-Jahre wird im Rahmen eines erweiterten Problemverständnisses von Wohnungslosigkeit gemeinhin von Wohnungsnotfällen gesprochen. Dazu zählen Haushalte und Personen, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, also keine mietrechtlich abgesicherte Wohnung haben, Haushalte und Personen, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, Haushalte und Personen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, und – soweit sie nicht zu einer der bereits genannten Gruppen gehören – von Wohnungslosigkeit aktuell betroffene Zuwanderinnen und Zuwanderer in gesonderten Unterkünften mit einer Mindestaufenthaltszeit von einem Jahr (vgl. Forschungsverbund Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen 2005, 9 f.). Fünftens werden auch Personen und Haushalte dazugezählt, die „*ehemals von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht waren, mit Normalwohnraum versorgt wurden und auf Unterstützung zur Prävention von erneutem Wohnungsverlust angewiesen sind*“ (vgl. ebd., 10).

Bei der Quantifizierung der Wohnungsnotfälle besteht grundsätzlich das Problem, dass es in Deutschland keine bundeseinheitliche Wohnungsnotfallberichterstattung gibt (vgl. BAG Wohnungslosenhilfe e.V. 2017). Auch auf kommunaler Ebene gibt es nur wenige Städte und Kreise, die auf Grundlage der oben genannten Definition jährlich solide Daten erheben bzw. erheben können (vgl. Evers/Ruhstrat 2010, 23). Im Kreis Minden-Lübbecke erfolgt ebenfalls keine systematische Erfassung von Wohnungsnotfällen. Lediglich Zahlen zur ordnungsrechtlichen Unterbringung sowie Zahlen über die bei freien Trägern als wohnungslos gemeldeten Personen liegen vor. Für den Kreis Minden-Lübbecke wurden im Rahmen einer Stichtagszählung im Jahr 2009 insgesamt 68 Personen bzw. 43 Haushalte obdachlos gemeldet (vgl. IT.NRW 2009, 15). Die sich daraus ergebende Quote von zwei obdachlos gemeldeten Personen je 10.000 EW betrug im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen nur ein Viertel. Knapp die Hälfte der Personen (30) bzw. Haushalte (17) des Kreises wurden in der Stadt Minden gezählt.

Sechs Jahre später im Jahr 2015 wurden bei einer Stichtagserhebung insgesamt 287 wohnungslose Personen im Kreis Minden-Lübbecke gezählt, die am 30.06.2015 entweder ordnungsrechtlich untergebracht (47) oder bei einem freien Träger der Wohnungsnotfallhilfe als wohnungslos gemeldet waren (240), was etwa einer Quote von neun wohnungslosen Personen je 10.000 EW entspricht (vgl. Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen 2016). Diese Quote liegt leicht unter der landesweiten Quote von zwölf wohnungslosen Personen je 10.000 EW in ganz Nordrhein-Westfalen. Werden jedoch nur die Kreise in NRW berücksichtigt und die kreisfreien Städte außer Acht gelassen, liegt die Quote des Kreises Minden-Lübbecke sogar minimal über der landesweiten Quote von acht wohnungslosen Personen je 10.000 EW (vgl. Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen 2016).

Besonders deutlich wird die Wohnungsnotfallproblematik des Kreises Minden-Lübbecke jedoch anhand der Daten der Fachberatungsstelle Wohin. Diese registrierte im Jahr 2016 im Kreis Minden-Lübbecke 554 erstmalig und erneut aufgetretene Wohnungsnotfälle (davon 314 allein in der Kreisstadt Minden). 189 Wohnungsnotfälle (34,1 %) waren dabei akut von Wohnungslosigkeit betroffen, 220 Fälle (39,7 %) von Wohnungslosigkeit bedroht und 145 Wohnungsnotfälle (26,2 %) lebten in unzumutbaren Wohnverhältnissen.

3.2 Wohnungsnotfallhilfesystem im Kreis Minden-Lübbecke

Grundsätzlich sind in der Bundesrepublik Deutschland die Kommunen und Gemeinden für die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit zuständig. Im Kreis Minden-Lübbecke war das Angebot für Wohnungsnotfälle – abgesehen von den kommunalen Obdachern zur ordnungsrechtlichen Unter-

bringung – jedoch lange Zeit unzureichend, vor allem wenn berücksichtigt wird, dass die Wohnungsnotfallproblematik hier lange Zeit weniger im Bereich der akuten Obdachlosigkeit lag, sondern sich vielmehr im Ausmaß prekärer Wohnverhältnisse und in „*Verarmungstendenzen im Wohnraum*“ bemerkbar machte (vgl. Evers/Ruhstrat 2010, 30). Daher fehlte lange Zeit ein systematisches und institutionell ausgebautes ambulantes Wohnungslosenhilfesystem zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII und zur Prävention von Wohnungsnotlagen (vgl. ebd., 6, 8). Mit der Einrichtung eines Regionalen Netzwerkes zur Vermeidung von Wohnungsnotlagen und der Fachstelle Wohin wurden im Jahr 2009 erhebliche Anstrengungen unternommen, die Hilfestrukturen für sozial und wirtschaftlich benachteiligte Haushalte auszubauen (vgl. ebd., 6). Die Fachstelle Wohin berät, unterstützt und begleitet seitdem kreisweit Wohnungsnotfälle mit und ohne Unterstützungsbedarf nach §§ 67 ff. SGB XII (vgl. Wohin 2017).

Das regionale Netzwerk zur Vermeidung und Beendigung von Wohnungsnotlagen setzt sich aus der Fachstelle Wohin, regionalen Wohnungsunternehmen, dem Kreis Minden-Lübbecke und einigen Kommunen sowie frauenspezifischen Einrichtungen und weiteren sozialen Hilfeinrichtungen zusammen. Durch den Aufbau enger Kooperationsstrukturen sollen Wohnungsnotfallproblematiken rechtzeitig erkannt sowie zeitnah und problemadäquat bearbeitet werden (vgl. Evers/Ruhstrat 2010, 7). Auch das Einrichten fallgerechter und professioneller Spezialhilfen soll über das Netzwerk sichergestellt werden.

Der Fachstelle Wohin – als spezialisierte Stelle für Wohnungsnotfallproblematiken – kommt dabei die federführende und koordinierende Rolle zu (vgl. Wohin 2017). Konkret haben die Fachstelle und das Netzwerk folgende Ziele:

- *„die Versorgung aller Menschen mit Normalwohnraum*
- *die Vermeidung von Wohnungsnotfällen*
- *die Einhaltung verbindlicher Standards für die Bearbeitung der Notfälle im Kreis*
- *die Vernetzung zwischen den Beteiligten zur Verkürzung der Zeiten und Wege*
- *die zeitnahe Vermittlung an die richtige Stelle durch alle AkteurInnen“* (Wohin 2017).

Konzeptionell soll durch das Gesamtvorhaben die bedarfsgerechte Hilfestellung für alle Wohnungsnotfälle und Menschen in anderen Krisensituation sichergestellt werden. (Öffentliche) Träger und Einrichtungen sowie (private) Institutionen und Unternehmen sollen mit auftretenden Problemen nicht alleine gelassen, sondern durch die Fachberatungsstelle Wohin unterstützt werden, die fachgerecht interveniert und ggf. spezialisierte Hilfe einschaltet (vgl. Evers/Ruhstrat 2010, 39).

Neben der Fachstelle Wohin gibt es im Kreis Minden-Lübbecke zudem teilstationäre und stationäre Angebote nach §§ 67 ff. SGB XII, das Ambulant Betreute Wohnen (ABW) nach der gleichen Rechtsnorm sowie eine Beauftragte Stelle des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (BAST), die die Steuerung der entsprechenden Angebote und Hilfen übernimmt. Das ABW wird dabei Menschen auf Basis eines individuellen Hilfeplanverfahrens gewährt, *„bei denen besondere soziale Schwierigkeiten der Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft entgegenstehen, soweit sie zur Überwindung dieser Schwierigkeiten aus eigener Kraft nicht fähig sind“* (LWL 2012, 1). ABW können jedoch nur Personen erhalten, die über mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen. Bewilligt wird das ABW in der Regel zunächst für zwölf Monate⁵ mit zwei bis drei Fachleistungsstunden pro Woche. Gleichwohl kann die ambulante Betreuungsleistung im eigenen Wohnraum nach zwölf Monaten auch verlängert werden.

3.3 Unterversorgung schwer vermittelbarer Wohnungsloser mit Normalwohnraum

Auf Basis des oben beschriebenen Wohnungsnotfallhilfesystems im Kreis hat sich eine relativ erfolgreiche Bearbeitung der Wohnungsnotfallproblematik entwickelt, insbesondere im Bereich

⁵ Ursprünglich wurde das ABW zunächst nur für maximal sechs Monate bewilligt. Im Jahr 2016 erhöhte der LWL die Minstdauer auf zwölf Monate.

präventiver Hilfen und im Bereich der Reintegration wohnungsloser Menschen in normale Wohn- und Lebensverhältnisse, wenngleich sich Letzteres angesichts der aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen zunehmend schwieriger gestaltet.

Besonders schwierig ist dabei die Reintegration von wohnungslosen Haushalten mit besonders schweren sozialen Schwierigkeiten in mehreren oder allen Lebensbereichen, die aus unterschiedlichen Gründen aus den Beständen der regionalen Wohnungsunternehmen und/oder von privaten Vermietern zwangsgeräumt wurden, Mietschulden oder anderweitige Schulden haben oder extreme Verhaltensauffälligkeiten aufweisen und nach Angaben der Wohnungswirtschaft ohne besondere Rahmenbedingungen wie personenbezogene Hilfen im Wohnraum und eine anteilige Risikoübernahme durch Dritte auch keine Wohnungen in den Beständen der institutionellen Vermieter mehr erhalten werden. Da das ABW nur Haushalten mit mietvertraglich abgesichertem Wohnraum gewährt wird, haben akut von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen keinen Anspruch auf personenbezogene ambulante Betreuung. Erst mit Unterschrift eines Mietvertrages kann auch bis zu zwei Monate vor Wohnungsbezug mit dem ABW begonnen werden. Zudem sieht es die Wohnungswirtschaft kritisch, dass ambulante Betreuungsleistungen im Wohnraum jederzeit von den Klientinnen und Klienten aufgekündigt werden können und die Wohnungsunternehmen ggf. alleine mit (extremen) Verhaltensauffälligkeiten ihrer Mieterinnen und Mieter zurechtkommen müssen.

Daraus ergibt sich das grundsätzliche Problem, dass Menschen in besonders schweren sozialen Lebenslagen auf einem engen Wohnungsmarkt mit Wohnraum unversorgt bleiben, da die institutionellen Vermieter die wirtschaftlichen Risiken zu hoch einschätzen und weil eine personenbezogene ambulante Betreuung zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten im Wohnraum nicht zwingend gewährleistet ist.

Um diese Situation zu verändern, wurde das Gemeinschaftsvorhaben wohnenPlus aufgelegt, das nachfolgend beschrieben wird.

4 KONZEPTBESCHREIBUNG⁶

4.1 Vorhaben

Das Rahmenkonzept wohnenPlus sieht vor, dass wohnungslose, über konventionelle Wege nur schwer bis gar nicht mit Wohnraum zu versorgende Haushalte mithilfe intensiver sozialarbeiterischer Beratung und Unterstützung in die Mietwohnungsbestände der beteiligten Wohnungsunternehmen integriert und nach einem Jahr mit einem eigenen Mietvertrag ausgestattet werden sollen.

Zur Zielgruppe gehören wohnungslose Ein- und Mehrpersonenhaushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, die ohne Unterstützung keinen regulären Wohnraum anmieten können, die keine Einsicht in ihre Problemlagen haben oder die nicht die Fähigkeit haben, eigenständige Schritte zur Problembewältigung zu unternehmen, und Hilfen bei der Einleitung dieser Schritte benötigen. Für die Teilnahme an wohnenPlus ist zudem die fachliche Einschätzung erforderlich, dass die Personen erst durch eine besonders intensive Betreuung und Unterstützung in die Lage versetzt werden können, nach Ablauf eines Jahres selbstständig in der eigenen Wohnung zu leben.

Vorrangig zielt das Programm auf Haushalte ab, die ihre vorherige Wohnung aufgrund von Mietschulden verloren haben und aktuelle Mietschulden aufweisen, auf Haushalte, die aufgrund anderer Schulden bei der Schufa gemeldet sind, und auf heranwachsende Menschen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung bzw. in der Obdachlosigkeit ohne eigene Mietwohnerfahrung und mit positiver Prognose für die „eigenständige Wohnfähigkeit“. Darüber hinaus zielt wohnenPlus auch auf Personen mit einer psychischen Erkrankung mit positiver Prognose für eine „eigenständige Wohnfähigkeit“ ab, sofern nach Prüfung im Hilfeplanverfahren Eingliederungshilfe nicht in Betracht kam und die Erkrankung für den vorherigen Wohnungsverlust ursächlich war bzw. bislang einer Integration in Wohnraum entgegenstand. Auch suchtkranke Menschen mit einer positiven Prognose für die „eigenständige Wohnfähigkeit“ gehören zur erweiterten Zielgruppe.

Das Programm richtet sich an alle Personen mit den aufgeführten Hilfebedarfen und entsprechenden Diagnosen, die sich im Kreis Minden-Lübbecke aufhalten.

Zur Versorgung und Reintegration des beschriebenen Personenkreises wurde vereinbart, dass die drei beteiligten Wohnungsunternehmen in der dreijährigen Modellphase mindestens 50 Wohnungen zur Verfügung stellen (je Unternehmen sechs bis acht Wohnungen pro Jahr), die von dem Hexenhaus angemietet und an die wohnungslosen Haushalte per Nutzungsvertrag untervermietet werden. Die teilnehmenden Haushalte werden zudem verpflichtet, einen Betreuungsvertrag zu unterschreiben, der an das Wohnungsnutzungsverhältnis gekoppelt ist. Nach einem Jahr soll der Mietvertrag dann – unter der Voraussetzung, dass dies von allen Beteiligten gewollt wird – auf den vormals wohnungslosen Haushalt übertragen werden.

Der Landschaftsverband-Westfalen Lippe (LWL) flankiert das Vorhaben durch Sonderkonditionen im Bereich des Ambulant Betreuten Wohnens (ABW). Anders als regulär, wird im Rahmen von wohnenPlus die ambulante Betreuung der Klientinnen und Klienten im Wohnraum auch bei Nutzungsverträgen, also ohne das Vorliegen eines eigenen Mietvertrages, gewährt. Unter der Überlegung, dass nach einem Jahr mit besonders intensiver Unterstützung ihr Hilfebedarf stark oder sogar ganz abgebaut sein könnte, wurden die wöchentlichen Fachleistungsstunden pro Klientin bzw. Klient auf in der Regel viereinhalb erhöht (im ABW werden normalerweise nur maximal zwei bis drei Stunden bewilligt) und die Hilfe zudem von Beginn an grundsätzlich für zwölf Monate (statt der bis dahin üblichen sechs Monate) bewilligt.

⁶ Entwickelt wurde das Konzept im Rahmen eines Vorprojektes, welches ebenfalls vom Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen über das Aktionsprogramm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ gefördert wurde. Alle projektbeteiligten Akteure haben an der Konzeptionierung mitgewirkt (vgl. Kapitel 1).

Der Kreis Minden-Lübbecke versprach, sowohl für die nach SGB II als auch nach SGB XII leistungsberechtigten Klientinnen und Klienten sicherzustellen, dass diese ggf. erforderliche Kautionsforderungen bzw. Genossenschaftsanteile für die Wohnung bezahlen können und entsprechende Darlehen gewährt werden, dass im Rahmen liegende Kosten der Unterkunft übernommen werden und dass eine Direktüberweisung der Miete an das Hexenhaus organisiert wird. Außerdem wurde vereinbart, dass das Jobcenter bei bestehenden oder drohenden Sanktionen gegen wohnenPlus-Teilnehmende im Leistungsbezug des SGB II Absprachen mit den Sozialarbeitenden hält, um das gemeinsame Ziel, die Klientel in ein normales Mietverhältnis zu überführen, möglichst nicht zu gefährden.

4.2 Projektmittel

Als Starthilfe zum Aufbau eines neuen, auf Dauer angelegten ambulanten Angebots für eine besondere Zielgruppe von Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten wurde eine neue Personalstelle in Teilzeit geschaffen. Über diese Personalstelle sollten fachliche und strukturelle Aufgaben bearbeitet werden. Zu den fachlichen Aufgaben gehörte insbesondere die Kontaktherstellung, Bedarfsermittlung, individuelle Zielformulierung und Vermittlung der Zielgruppe unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten. Die strukturellen Aufgaben umfassen die Konzeptentwicklung, -umsetzung und -verstetigung sowie – neben der Wohnungsakquise – auch die generelle Schnittstellenarbeit mit den projektbeteiligten Akteuren und Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit. Finanziert wurde diese Stelle im Rahmen der dreijährigen Projektzeit über die Aktion Mensch mit einem stetig größer werdenden Eigenanteil des Projektträgers (Hexenhaus).

Darüber hinaus wurde die wissenschaftliche Begleitung und Evaluation des Projektes für drei Jahre vom Land Nordrhein-Westfalen nach dem bereits erwähnten Förderkonzept des Aktionsprogramms „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.⁷

4.3 Ablauf

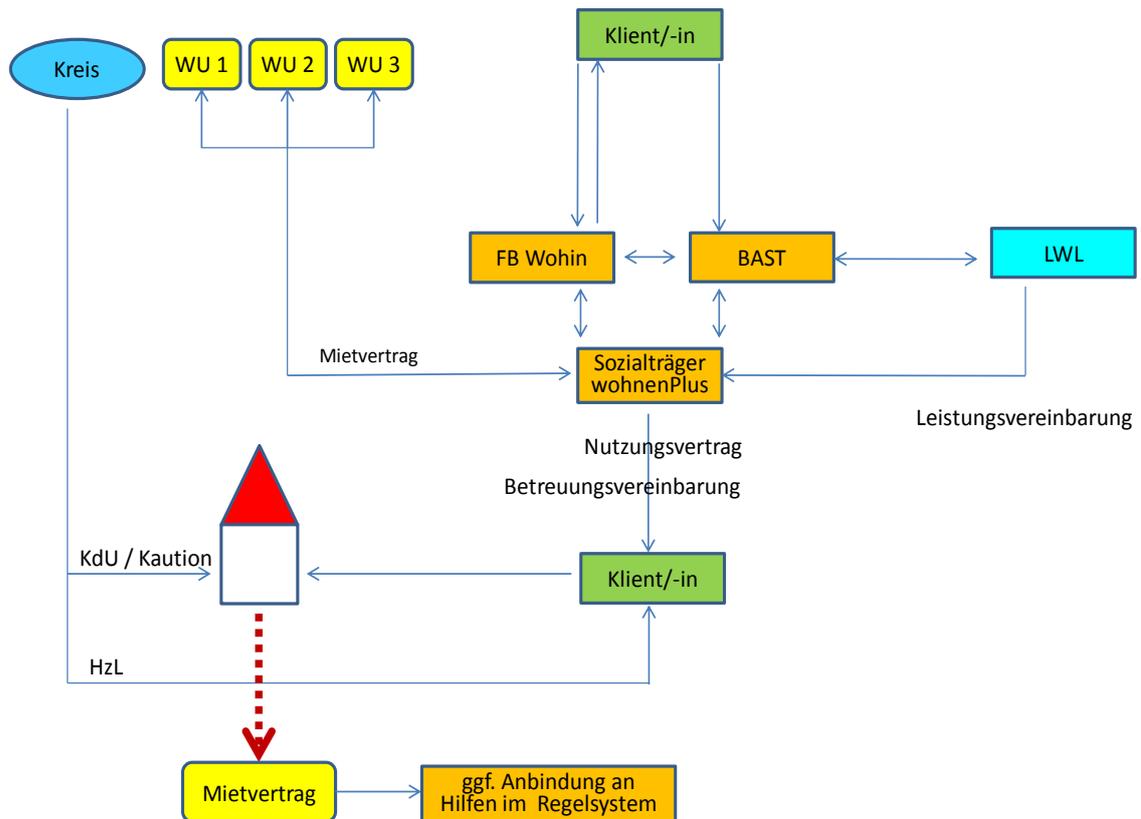
Vor Projektbeginn wurde davon ausgegangen, dass sich die Zielklientel des Programms mit ihrem Hilfebedarf an die Fachberatungsstelle Wohin wendet oder dort bereits als Hilfeempfangende anhängig ist (vgl. Abbildung 7). Von dort soll eine Weitervermittlung an die Beauftragte Stelle (BAST) erfolgen, die zunächst die Zugehörigkeit zur Zielgruppe und deren Hilfebedarf prüft. Anschließend wird der Fall dem LWL gemeldet, dessen Hilfeplanende den Antrag auf wohnenPlus entscheiden und den Bescheid an die BAST im Kreis zurückmelden.

Bei positivem Bescheid erfolgt eine Fallbeauftragung des Trägers von wohnenPlus, und die Hilfeplanung beginnt. Zeitgleich werden die von den jeweiligen Wohnungsunternehmen für die Durchführung des Projektes benannten Ansprechpersonen kontaktiert und es wird gemeinsam über die Versorgungsmöglichkeiten mit Wohnraum beraten (Größe, Lage, individuelle Bedarfe etc.). Anschließend nehmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von wohnenPlus Kontakt zum örtlichen Jobcenter bzw. zum Sozialamt auf und klären die finanziellen Aspekte (Kautions-, Genossenschaftsanteile, KdU, Erstausrüstung, etc.).

Nach Klärung der Rahmenbedingungen schließen das Wohnungsunternehmen und das Hexenhaus einen Mietvertrag ab, und die Klientin oder der Klient unterschreibt eine Beratungs- und Betreuungsvereinbarung und erhält einen Nutzungsvertrag für die Wohnung über zwölf Monate. Mit Bezug der Wohnung sollten dann schließlich die intensiven wohnbegleitenden Hilfen beginnen. Ab dem Zeitpunkt des Erstkontaktes zwischen Klientel und Beauftragter Stelle bis zum Wohnungsbezug und dem damit einhergehenden Beginn der sozialarbeiterischen Hilfen sollten dabei nicht mehr als vier bis sechs Wochen liegen.

⁷ <https://www.mais.nrw/hilfe-bei-wohnungslosigkeit>

Abbildung 7: Geplanter Prozessablauf wohnenPlus



Zudem war konzeptionell vorgesehen, dass nach zehn bis elf Monaten ein Reflexionsgespräch zwischen dem Wohnungsunternehmen, den Sozialarbeitenden sowie den entsprechenden Klientinnen und Klienten stattfindet, in dem der Verlauf des Wohn- und Hilfeprozesses bewertet und sich auf das weitere Vorgehen geeinigt wird. Einen positiven Verlauf des Nutzungsverhältnisses vorausgesetzt, soll nach zwölf Monaten die Übertragung des Mietvertrages auf den vormals wohnungslosen Haushalt erfolgen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollte dann auch – falls erforderlich – die Anbindung an flankierende Hilfen im Regelsystem gelungen sein (beispielsweise Schuldnerberatung, Suchthilfe usw.).

Für die außerplanmäßige und vorzeitige Beendigung der Wohnungsnutzungs- und Betreuungsverhältnisse wurde dem Hexenhaus von den Wohnungsunternehmen – mit Ausnahme des Minderer Wohnungsunternehmens – ein kurzfristiges Kündigungsrecht eingeräumt, das dem Träger unnötige Kosten bei Leerstand erspart. Gleichwohl sollten vorzeitig und außerplanmäßig frei gewordene Wohnungen grundsätzlich erneut zur Wohnraumversorgung eines neuen Wohnungsnotfalls im Rahmen von wohnenPlus genutzt werden können. Für etwaige Schäden und erforderliche Renovierungsarbeiten an den angemieteten Wohnungen sowie deren anliegenden Wohnungen schloss das Hexenhaus eine Gruppenhaftpflichtversicherung ab.

Einen insgesamt erfolgreichen Verlauf vorausgesetzt, sollte frühzeitig eine Verstetigung des am 01.06.2014 startenden dreijährigen Projektes wohnenPlus angestrebt werden.

5 METHODIK

Die Begleitevaluation durch die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. lief parallel zur dreijährigen Projektlaufzeit und setzte sich aus verschiedenen Methoden zusammen.

Zum einen wurde mit 16 der 25 Haushalte, die an wohnenPlus teilgenommen haben, in der Regel sechs Monate nach Wohnungsbezug ein leitfadengestütztes Interview durchgeführt.⁸ Nach einleitenden Fragen zu den bisherigen Wohnkarrieren und Lebensläufen zielten die folgenden Fragen darauf ab, ob und inwiefern sich durch das Programm wohnenPlus – bzw. damit einhergehend die Wohnungsbezüge und Einzelfallhilfen – Veränderungen in einzelnen persönlichen Lebenslagen wahrnehmen ließen. Darüber hinaus wurden die Interviewten gebeten, zu beschreiben, wie der Kontakt zu wohnenPlus zustande kam und wie sich die einzelnen Prozessschritte vor und nach Bezug der Wohnungen im jeweiligen Einzelfall gestalteten. Schließlich sollten eine Bewertung des Programms vorgenommen und ggf. positive und negative Aspekte benannt werden. Dabei wurde auch explizit abgefragt, wie die intensive Betreuung durch die Fachkräfte der Sozialarbeit empfunden wird und wie sie es bewerten, dass sie im Rahmen von wohnenPlus zunächst nur einen zeitlich befristeten Wohnungsnutzungsvertrag für zwölf Monate erhalten. Sechs Monate nach Ablauf der Nutzungsverträge sollten alle (ehemaligen) Projektteilnehmenden im Rahmen einer telefonischen Follow-up-Studie erneut befragt werden. Daran nahmen insgesamt sieben von zehn möglichen Haushalten teil.⁹ Vordergründig ging es dabei um die Erfassung der aktuellen Wohn- und Lebenssituation, um damit auch die Nachhaltigkeit des Projektes ansatzweise zu erfassen, aber auch um eine erneute, rückblickende Programmbewertung durch die ehemaligen Projektteilnehmenden.

Einmal jährlich wurden auch alle projektbeteiligten Akteure bzw. ihre Vertreterinnen und Vertreter mithilfe von teilstandardisierten Interviewleitfäden befragt. Gegenstand dieser Interviews waren die jeweiligen Erwartungen an das Programm und dessen (zwischenzeitliche) Bewertungen. Auch sollten die einzelnen Akteure ihre Rolle bzw. ihren Beitrag in der Kooperation reflektieren und ggf. auf Probleme hinweisen. Bei Bedarf – insbesondere auch vor den regelmäßig stattfindenden Projektgruppensitzungen – wurden auch zusätzliche, aktualisierte Einschätzungen und Rückmeldungen von den Projektbeteiligten eingeholt.

Ein weiteres zentrales Erhebungsinstrument stellten die monatlichen Verlaufsdocumentationen der Einzelfälle durch die klientelbegleitenden Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter dar. Dokumentiert wurden darin u. a. das individuelle Miet- und Wohnverhalten, die Entwicklung der Arbeits- und Einkommenssituation, der Gesundheitszustand sowie mögliche Veränderungen der persönlichen Kontakte und Beziehungen des jeweiligen Haushaltes.

Im Laufe der dreijährigen Projektphase wurden bei Bedarf zudem weitere Evaluationsinstrumente entwickelt und projektrelevante Statistiken und Dokumente eingeholt. Beispielsweise wurden die geleisteten Fachleistungsstunden im wohnenPlus mit den geleisteten Fachleistungsstunden im „normalen ABW“ abgeglichen, um zu kontrollieren, ob und inwieweit sich die beiden Hilfeformen tatsächlich quantitativ in ihrer Intensivität unterschieden. Auch der Arbeitsaufwand für die Verwaltung der Miet- und Nutzungsverhältnisse für den Sozialträger sowie weitere Tätigkeiten wurde zu quantifizieren versucht.

Alle genannten Erhebungsmethoden und die damit gewonnenen Informationen boten die Grundlage für eine insgesamt dreigliedrige Evaluation. Im Kontext einer Programmevaluation wurden

⁸ Die anderen neun Haushalte wollten entweder nicht an einem Interview teilnehmen bzw. konnten keine Termine vereinbart werden (4), schieden bereits vor Ablauf der ersten sechs Monate wieder aus dem Projekt aus (1) oder befanden sich zum Ende der dreijährigen Evaluationszeit noch nicht ausreichend Zeit im Programm, um eine umfassende Bewertung vornehmen zu können (4).

⁹ Vier weitere Haushalte hatten erst kurz vor Ende des Evaluationszeitraums das Projekt beendet.

erstens Fragen nach der Adäquanz der Rahmenbedingungen überprüft (Konzept, Organisation, Struktur der Angebote, Finanzierung, etc.). Zweitens wurden im Rahmen einer Prozessevaluation zugleich die Verläufe der Einzelfälle bei der Reintegration in Wohnraum untersucht (Auswahl, Vermittlung, Bezug, soziale und materielle Hilfen, Konflikte usw.) wie auch die einzelfallunabhängigen Prozesse, also beispielsweise das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure im Projektverlauf. Die Überprüfung der mit dem Vorhaben insgesamt verknüpften Ziele und deren Erreichen bildeten schließlich die Basis für die Ergebnisevaluation.

In den dreimal jährlich stattfindenden Projektgruppensitzungen mit allen projektbeteiligten Akteuren wurden regelmäßig Zwischenergebnisse präsentiert, auf deren Basis das Rahmenkonzept diskutiert und stetig weiterentwickelt wurde.

6 EVALUATIONSERGEBNISSE

Im Folgenden sollen nun die Ergebnisse der dreijährigen Begleitforschung vorgestellt werden. Neben den quantitativen und qualitativen Ergebnissen dieses Pilotprojektes (vgl. Kapitel 6.2 f. zur Ergebnisevaluation) sollen im Folgenden zunächst die einzelnen Prozessphasen bei der Reintegration der Zielgruppe in Normalwohnraum und das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure im Verlauf dieses Projektes beschrieben und bewertet (Prozessevaluation) sowie im Rahmen einer Programmevaluation die Adäquanz der Rahmenbedingungen (Konzept, Organisation, Struktur der Angebote, Finanzierung) überprüft werden (Kapitel 6.1).

6.1 Programm- und Prozessevaluation

6.1.1 Zugang und Auswahl der Klientel

Den Zugang zum Programm wohnenPlus fanden die einzelnen Klientinnen und Klienten über ganz unterschiedliche Wege. Ein Großteil der infrage kommenden Personen sprach auf Anregung von persönlichen Kontakten, Fachkräften weiterer Angebote der beiden projektbeteiligten Sozialträger oder anderer Einrichtungen und Institutionen im Kreis (z. B. andere Beratungsstellen, Obdachler, Krankenhäuser etc.) oder aufgrund von Artikeln oder Anzeigen in lokalen Printmedien bei der Fachberatungsstelle Wohin vor, um sich allgemein beraten zu lassen oder um gezielt Informationen über wohnenPlus zu erhalten. In wenigen Fällen wurden wohnenPlus-Kandidatinnen und Kandidaten auch von den beteiligten Wohnungsunternehmen an die Fachberatungsstelle verwiesen, wenn sich diese zuvor um eine Wohnung beworben hatten und die Unternehmen ihnen ohne Risikoabnahme durch einen Dritten eine Wohnung nicht direkt vermieten wollten.

Unter der Voraussetzung, dass die potenziellen Kandidatinnen und Kandidaten bereit sein würden, eine Betreuungsvereinbarung zu unterschreiben, und die Mitarbeitenden der Fachberatungsstelle zu der Ansicht gelangten, dass die entsprechenden Personen die Teilnahmebedingungen für das Programm erfüllen und grundsätzlich ein erfolgreicher Projektverlauf bzw. eine Verbesserung oder Stabilisierung der individuellen Situation möglich erschien, wurden die Fälle zur Prüfung an die Beauftragte Stelle (BAST) übergeben.

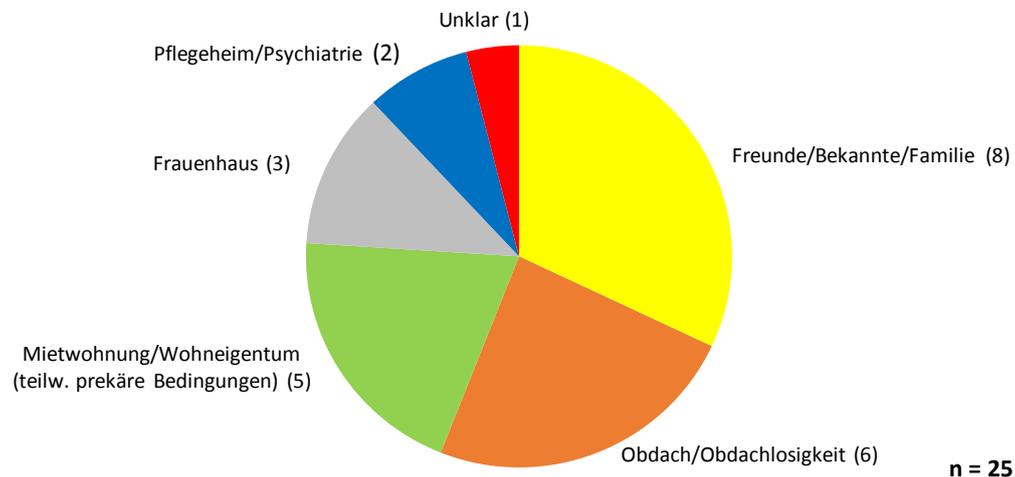
Grundsätzlich stand das Programm dabei allen Ein- und Mehrpersonenhaushalten offen, die akut von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht waren, ohne Unterstützung keinen Zugang zu Normalwohnraum finden konnten (beispielsweise aufgrund von Mietschulden) und bei denen erhebliche oder mehrere besondere soziale Schwierigkeiten vorlagen, die eine besonders intensive Hilfeform rechtfertigten, die über das „normale ABW“ hinaus ging. Darüber hinaus musste ein ausreichend eigenes Einkommen oder aber Ansprüche auf Leistungen des deutschen Sozialsystems zur Deckung der Unterkunftskosten gegeben sein (vgl. Kapitel 4.1).

Neben diesen Zugangsvoraussetzungen hing die Teilnahme am Projekt jedoch auch von den Möglichkeiten der projektinternen Wohnungsversorgung ab. Aufgrund des faktischen und später auch offiziellen Ausfalls des institutionellen Wohnungsversorgers aus Lübbecke konnten über die verbleibenden beiden Wohnungsunternehmen ausschließlich Wohnungen in den Städten Espelkamp und Minden akquiriert werden. Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage waren, aus einer der weiteren neun kreisangehörigen Städte und Gemeinden nach Minden oder Espelkamp zu ziehen, konnten daher über dieses Programm ebenso wenig versorgt werden wie Menschen, die von den beiden einzigen beteiligten Wohnungsunternehmen abgelehnt wurden, weil sie beispielsweise in der Vergangenheit bereits bei diesen mit einem Mietverhältnis gescheitert waren (vgl. auch Kapitel 6.1.3).

Bis zum Ende der dreijährigen Projektlaufzeit nahmen schließlich 25 Haushalte mit insgesamt 40 Personen an wohnenPlus teil, darunter 16 alleinstehende Erwachsene (sechs Frauen und zehn

Männer), sechs alleinerziehende Mütter mit jeweils einem bis drei Kind/ern, zwei kinderlose Paare und eine Kleinfamilie mit einem Baby. Das Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände betrug zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs ca. 34 Jahre, die jüngste Teilnehmerin war 22 Jahre alt, der älteste 60 Jahre. Abbildung 8 ist zu entnehmen, wo die 25 Haushalte, soweit bekannt, unmittelbar vor dem Bezug der Wohnung bzw. der Aufnahme in das Projekt gelebt hatten.

Abbildung 8: Vorherige Wohn- und Lebenssituation der teilnehmenden wohnenPlus-Haushalte



Quelle: Eigene Darstellung

Allein die Tatsache, dass mindestens zehn der ersten vierzehn Haushalte¹⁰, die zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Berichtes das Projekt bereits regulär oder vorzeitig beendet hatten, auch im Anschluss weiter ABW erhielten, wenn auch mit reduzierter Fachleistungsstundenanzahl, zeugt von dem insgesamt hohen Unterstützungsbedarf dieser Klientel und belegt damit ihre Zugehörigkeit zu der eingangs formulierten Zielgruppe. Auch wurde der konzeptionell festgehaltenen Prämisse weitestgehend entsprochen, vorrangig folgende Haushalte mit Wohnraum zu versorgen: Haushalte, die wegen (Miet-)Schulden ihre Wohnung verloren haben bzw. aufgrund von Schulden keinen Zugang zu Wohnraum finden, heranwachsende Menschen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung bzw. in der Obdachlosigkeit ohne eigene Mietwohnerfahrung und drittens suchtmittelmissbrauchende Menschen und Personen mit einer psychischen Erkrankung, für die die Eingliederungshilfe nicht in Betracht kommt, denen aber eine positive Prognose für die „eigenständige Wohnfähigkeit“ gestellt wird. Bei 20 der teilnehmenden 25 Haushalte (bzw. Haushaltsvorstände) lag mindestens einer der genannten Aspekte in eindeutiger Form vor – in der überwiegenden Anzahl der Fälle in Form von Schulden. Konkrete Hinweise auf das Vorliegen mindestens eines der genannten Aspekte lagen auch bei den restlichen fünf Haushalten vor.

6.1.2 Bewilligung

Die Bewilligung bzw. Nicht-Bewilligung der Projektteilnahme einer Kandidatin oder eines Kandidaten erfolgt durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL). Wenn neben der Fachberatungsstelle auch die BAST bei infrage kommenden Personen einen wohnenPlus-Bedarf feststellte, übermittelte sie zur Prüfung den so genannten „Basis- und Erhebungsbogen“ an den LWL. Da die Anträge auf wohnenPlus gegenüber den Anträgen auf „normales“ ABW beim LWL in der Regel Vorrang erhalten, dauert die Prüfung meist nicht länger als zwei Wochen. Nur aufgrund eines längerfristigen Ausfalls eines Mitarbeiters verzögerte sich die Fallprüfung zwischenzeitlich deutlich.

¹⁰ Bei zwei Haushalten war der ABW-Antrag noch nicht beschieden.

Bestanden Unklarheiten oder Nachfragen, wurden diese in der Regel unverzüglich und problemfrei zwischen BAST und LWL geklärt. Im Rahmen der dreijährigen Projektlaufzeit kam es dabei jedoch in keinem einzigen Fall zu einer abweichenden Einschätzung bzw. Ablehnung durch den LWL. Die Zusammenarbeit und Kooperation wurde von beiden Seiten als durchgehend positiv und zielführend beschrieben. Auch das zwischenzeitliche Aussetzen und Wiedereinsetzen der Hilfe – beispielsweise bei einem mehrmonatigen Therapieaufenthalt eines Klienten oder einer Klientin – konnte bei Bedarf stets einvernehmlich und ohne größeren Aufwand bilateral abgestimmt werden.

6.1.3 Wohnungsversorgung und Wohnungsvergabe

Parallel zur Prüfung und Bewilligung der Hilfepläne durch den LWL wurde in vielen Fällen bereits die Wohnungsakquise durch die Projektkoordination forciert. Denn die Versorgung mit angemessenem Wohnraum stellte während der dreijährigen Projektlaufzeit eine dauerhafte Herausforderung dar, zumal konzeptionell festgehalten war, dass ausschließlich institutionelle Vermieter an dem Projekt teilnehmen sollen und auch die vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung des Vorhabens sich auf drei Anbieter konzentrieren.¹¹

Da sich eines der drei ursprünglich beteiligten Wohnungsunternehmen von Beginn an nicht an der Wohnungsversorgung beteiligte und nach über einem Jahr Projektlaufzeit schließlich auch offiziell ausstieg und sich die Kooperationsbildung mit weiteren Unternehmen verzögerte, wurden in der dreijährigen Projektphase ausschließlich Wohnungen durch die Aufbaugemeinschaft Espelkamp und die Wohnhaus Minden bereitgestellt. Insgesamt wurden 21 verschiedene Wohnungen im Rahmen von wohnenPlus angemietet und von Klientinnen und Klienten bezogen, davon 13 Wohnungen in Espelkamp und acht in Minden (aufgrund von Aus- und Nachzügen wurden einige wenige Wohnungen nacheinander von mehreren Haushalten genutzt).

Die angedeuteten Probleme bei der Wohnungsversorgung ergaben sich aus verschiedenen Gründen. Zum einen konnten nur Klientinnen und Klienten mit einer Wohnung versorgt werden, die in der Lage und willens waren, in eine Wohnung in Espelkamp oder Minden zu ziehen, da die aktiv beteiligten Wohnungsversorger in allen anderen neun Kommunen über keine Wohnungsbestände verfügen. Zudem wurden Menschen, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits mit einem Mietverhältnis bei der Wohnhaus Minden gescheitert waren, auch im Rahmen von wohnenPlus nicht erneut mit einer Wohnung durch dieses Unternehmen versorgt. Während darüber hinaus in Espelkamp alle Wohnungsanfragen vom örtlichen Wohnungsunternehmen bedient werden konnten, stellte sich die Wohnungsversorgung in Minden – insbesondere für Einpersonenhaushalte – als äußerst schwierig heraus. Zum einen gab es in der Kreisstadt einen besonders hohen Wohnungsbedarf, zum anderen blieb das einzige beteiligte Mindener Wohnungsunternehmen – mit acht Wohnungen in drei Jahren – weit hinter seinen Projektzusagen (sechs bis acht Wohnungen pro Jahr) zurück.¹² Auch das Angebot einer Mietausfallgarantie des LWL im letzten Jahr der Modellphase zur Überwindung der Unvereinbarkeit der längerfristigen Vermietungspraxis des Mindener Wohnungsunternehmens einerseits und der eher kurzfristigen Wohnungsversorgungsbedürfnisse des wohnenPlus-Programms andererseits führte zu keinem quantitativ höheren Wohnungsbeitrag durch das Unternehmen.¹³

¹¹ Durch den Zuzug geflüchteter Menschen sowie den Ausbau des Campus Minden kam es gegenüber der Ausgangssituation des Projektes im Projektverlauf zu einer zusätzlichen Verengung auf dem Wohnungsmarkt.

¹² Im Jahr 2016 beispielsweise wurde in Minden nur eine von elf klientelbezogenen Wohnungsanfragen mit einer Wohnung bedient (zwei weitere Wohnungen, die bereits durch das Hexenhaus angemietet worden waren, konnten aufgrund von Auszügen mit neuen Haushalten belegt werden).

¹³ Während einige der Klientinnen und Klienten der Fachberatungsstelle mit wohnenPlus-Bedarf entweder unverzüglich oder aber innerhalb weniger Wochen eine Wohnung benötigten, konnte das Mindener Wohnungsunternehmen aufgrund interner Handlungslogiken häufig nur mit einer Vorlaufzeit von drei Monaten eine Wohnung zur Verfügung stellen. Eine so frühzeitige Anmietung hätte den Sozialträger jedoch vor das Risiko gestellt, ggf. keine passende Klientel zu finden und somit eine leerstehende Wohnung finanzieren zu müssen. Allein zwischen Dezember 2015 und Dezember 2016 gab es insgesamt neun potenzielle wP-Kandidatinnen und Kandidaten, die einen ganz plötzlichen, drin-

Auch aufgrund der geschilderten Wohnungsversorgungsengpässe wurde im Laufe der dreijährigen Projektlaufzeit versucht, weitere institutionelle Wohnungsversorger im Kreis für das Projekt zu beteiligen. Mit einem überregionalen Wohnungsunternehmen mit größeren Wohnungsbeständen im Kreis Minden-Lübbecke standen die Gespräche zum Zeitpunkt der Berichterstattung kurz vor einem erfolgreichen Abschluss. Private Vermieter mit einem vereinzelt Wohnungsbestand wurden dagegen kategorisch ausgeschlossen, da arbeitsintensive und kleinteilige Absprachen vermieden werden sollten und das Risiko umgangen werden sollte, möglicherweise Wohnungen mit ungenügendem Wohnstandard anzumieten.

Der Wohnungsbezug durch die Klientinnen und Klienten erfolgte im Durchschnitt ca. neun bis zehn Wochen nach dem Erstkontakt zwischen Klientel und Fachberatungsstelle.¹⁴ Während es in einem Fall nur zwei Wochen zur Aufnahme ins Projekt und zum Bezug einer Wohnung dauerte (eine bereits vom Träger angemietete Wohnung wurde vorzeitig und kurzfristig frei), dauerte es in einem Extremfall auch aufgrund besonderer Anforderungen an die Wohnung ganze sechs Monate, bis schließlich eine Wohnung bezogen werden konnte. Insgesamt nahm die Vorlaufphase des Projektes damit jedoch deutlich mehr Zeit in Anspruch als es konzeptionell mit vier bis sechs Wochen ursprünglich angedacht worden war. Zwar bezog sich die im Konzept angedachte Zeitspanne von vier bis sechs Wochen allein auf die Wohnungssuche, jedoch begann diese in vielen Fällen bereits parallel oder direkt nach der Fallprüfung durch den LWL. Die relativ wenigen Fallzahlen weisen schließlich darauf hin, dass die Fälle in Espelkamp (knapp acht Wochen) in der Regel etwas schneller in eine Wohnung kommen als in Minden (zehn bis elf Wochen).

Mit den bezogenen Wohnungen zeigte sich die überwiegende Mehrheit der befragten Programmteilnehmenden zufrieden bis sehr zufrieden. Nur eine Person gab an, mit der neuen Wohnung unzufrieden zu sein. Gleichwohl gab es auch in anderen Fällen Abstriche, wenn die Wohnung beispielsweise als zu klein, zu teuer oder zu hellhörig wahrgenommen wurde. Einer alleinerziehenden Mutter mit drei Kleinkindern und einem gesundheitlich belasteten Ehepaar im Vorruhestandsalter machte es zudem zu schaffen, dass ihre Wohnungen jeweils im dritten Stock lagen. Ein alleinstehender Mann wollte von Beginn an eine Wohnung in einer anderen Kreisgemeinde und zog bereits vor Ablauf der ersten zwölf Monate aus seiner Projektwohnung in Minden in eine Wohnung in seiner Wunschgemeinde, die er sich eigenständig gesucht hatte. Mindestens sechs Wohnungen befanden sich zum Zeitpunkt des Bezuges entweder in einem renovierungsbedürftigen Zustand oder es musste noch eine Küche eingebaut werden.

Auffällig war, dass sich die Projektwohnungen in Espelkamp im Grunde genommen auf nur wenige Häuser an zwei bestimmten Stellen der Stadt verteilten. Begründet wurde diese „Ballung“ vom Espelkamper Wohnungsunternehmen damit, dass es sich bei diesen Immobilien um mehrgeschossige und daher anonymere Objekte handelt, die gezielt ausgesucht wurden. Die Wohnungen seien preisgebunden und in Lagen mit schwächerer Mieterstruktur, in denen die Fluktuation generell deutlich höher sei. Schließlich bedurfte es aufgrund von Kindern in zwei Fällen auch größerer Wohnungen, in deren unmittelbarer Umgebung keine oder nur wenige ältere Menschen wohnen.

genden Wohnungsbedarf hatten, nicht sechs Wochen oder länger auf eine Wohnung warten konnten und daher anderweitig versorgt werden mussten (teilstationäre Einrichtung, Obdach etc.) oder von sich aus den Kontakt abbrachen. Um dieses Dilemma zu überwinden, erklärte sich der LWL zum Ende des zweiten Projektjahres bereit, probeweise mit einer Mietausfallgarantie für den Träger einzuspringen. Vereinbart wurde, dass der LWL für maximal sechs Monate die Mietkosten für eine neu angemietete Wohnung bei dem entsprechenden Mindener Wohnungsunternehmen übernehmen würde, wenn sich auf Anhieb keine passende wohnenPlus-Klientel für diese Wohnung finden lassen würde. Mit Belegung dieser Wohnung würde die Mietausfallgarantie mit sofortiger Wirkung auf die nächste neu angemietete Wohnung übertragen werden. Dies ließe sich so lange wiederholen, bis schließlich die sechs Probe-monate vorbei sein würden. Gleichwohl gingen alle Beteiligten davon aus, dass es in der Regel immer potenzielle wohnenPlus-Klientinnen und -Klienten für eine freie Wohnung geben würde, sodass es faktisch nicht zu einem Leerstand kommen würde. Zudem versprach der Sozialträger, eine freie Wohnung ggf. sonst möglichst auch im Rahmen anderer Wohnungsnotfallprogramme zu verwenden. Allerdings kam dieses Instrument im verbleibenden letzten Jahr der Modellphase nicht zur Anwendung, weil, wie berichtet, nur eine einzige Wohnung im Jahr 2016 und eine einzige Wohnung im Jahr 2017 (bis zum Monat Mai) in Minden bereitgestellt wurde.

¹⁴ Nur für 18 Haushalte ließ sich der Zeitraum zwischen Erstkontakt und Wohnungsbezug in Wochen rekonstruieren.

6.1.4 Betreuung

Alle Nutzungsverträge wurden, wie konzeptionell vorgesehen, rechtlich an eine „Beratungs- und Unterstützungsvereinbarung für das Ambulant Betreute Wohnen nach § 67 SGB XII“ gekoppelt, die auch verschiedene Mitwirkungspflichten für die Klientel beinhaltet. Die Nicht-Einhaltung dieser Vereinbarung durch die Klientel würde den Sozialträger zu einer unmittelbaren Aufkündigung der Wohnraumnutzung befähigen, was im Rahmen der dreijährigen Projektlaufzeit einmal angedacht und einmal tatsächlich auch vollzogen wurde (s. u.).

Auf der Grundlage eines individuellen Hilfeplans sollte allen wohnenPlus-Teilnehmenden eine „weitgehend selbstständige Lebensführung und Teilhabe am Leben in der Gesellschaft“ aufrechterhalten bzw. eröffnet werden und sie in die Lage versetzt werden, „soziale Schwierigkeiten aus eigener Kraft zu überwinden“ (vgl. Beratungs- und Unterstützungsvereinbarung). Wie bereits eingangs beschrieben, gewährte der LWL dafür besondere Konditionen. Gegenüber dem „normalen“ ABW wurde die ambulante Hilfe im Wohnraum im Rahmen von wohnenPlus von Beginn an für zwölf Monate zugesichert. Zudem wurde mit bis zu viereinhalb Fachleistungsstunden pro Woche und Klient/-in die Hilfeleistung ganz besonders intensiv angelegt. Denn im „normalen“ ABW werden in der Regel nur zwei bis drei Fachleistungsstunden pro Woche geleistet und nur in Ausnahmefällen mit aufwendigem Prüfverfahren vier und mehr wöchentliche Fachleistungsstunden gewährt.

Die Auswertung aller zehn bis zum Jahresende 2016 abgeschlossenen wohnenPlus-Fälle zeigt jedoch, dass fallübergreifend im Durchschnitt tatsächlich nur 3,37 Fachleistungsstunden pro Woche abgerufen und die übrigen Stunden an den LWL „zurückgegeben“ wurden.¹⁵ Zwar wurden im gleichen Zeitraum für die Klientel des „normalen“ ABW mit durchschnittlich 1,81 Stunden pro Woche deutlich weniger Fachleistungsstunden geleistet, was den generell höheren Beratungs- und Unterstützungsbedarf der wohnenPlus-Klientel verdeutlicht, gleichwohl gibt es auch im „normalen“ ABW einzelne Fälle, die eine zeitlich intensivere Betreuung bekommen.

Andererseits zeigte sich in neun der zehn bis zum Jahresende 2016 abgeschlossenen wohnenPlus-Fälle, dass, unabhängig von einem erfolgreichen Projektabschluss (gemessen an der Übertragung eines Hauptmietvertrages), auch nach diesen intensiven zwölf Monaten weiterhin Betreuung notwendig ist bzw. von der Klientel gewünscht wird. In diesen neun Fällen wurde daher im Anschluss an wohnenPlus „normales“ ABW beantragt und bewilligt – wenngleich mit deutlich reduzierter Fachleistungsstundenanzahl (ca. 1,5 bis 2,0 Stunden/Woche). Diese Ergebnisse widersprechen damit der ursprünglichen Erwartung, dass nach einem Jahr intensiver Begleitung keine weitere Unterstützung mehr notwendig sein würde (s. Kapitel 4.1).

Im Grunde fällt die soziale Betreuung und Unterstützung im Wohnraum damit während des wohnenPlus-Jahres allgemein etwas weniger intensiv aus als ursprünglich gedacht und wird stattdessen im Anschluss mit – deutlich reduziertem – „normalem ABW“ fortgesetzt. Da diese Entwicklung aus Sicht des Kostenträgers (LWL) auf einen vergleichbaren finanziellen Aufwand hinausläuft, wird diese Erkenntnis nicht ablehnend bewertet.

Die Klientinnen und Klienten selbst nehmen die Beratung und Unterstützung im Wohnraum insgesamt gut an, wenngleich jedes Betreuungsverhältnis Höhen und Tiefen aufweist und gelegentlich neu austariert werden muss. In einem Fall – der sich bereits weit über die ursprünglichen zwölf Monate ausgestreckt hatte – kam es aufgrund eines wiederholt verbal-aggressiven Ausfalls eines Klienten schließlich zu der Auflösung des Betreuungs- und Nutzungsverhältnisses. In einem weiteren Fall gab es zwischenzeitlich ernsthafte Befürchtungen, dass das Programm an der Mitwirkungsbereitschaft der Klientel scheitern könnte. Aufgrund des vorzeitigen Umzugs des Haushaltes

¹⁵ Selbstverständlich unterscheidet sich die durchschnittliche wöchentliche Fachleistungsstundenanzahl von Fall zu Fall. Auch zeigen die Verläufe, dass die wenigsten Klientinnen und Klienten einen durchweg gleichbleibenden Unterstützungsbedarf aufwiesen. Stattdessen variierte die durchschnittliche Fachleistungsstundenanzahl teilweise recht deutlich von Monat zu Monat.

Rechnet man auch die bis zum Jahresende 2016 geleisteten Fachleistungsstunden der noch laufenden wohnenPlus-Fälle dazu, käme man auf einen Wert von 3,38 Fachleistungsstunden pro Woche.

in eine projektfremde Wohnung konnten diese Befürchtungen jedoch beigelegt werden. Öfter kam es dagegen vor, dass ein erhöhter Aufwand betrieben werden musste, um den Klientinnen und Klienten die Notwendigkeit der Offenlegung ihrer Probleme und deren zügige und gründliche Bearbeitung deutlich zu machen.

Inhaltlich bearbeiteten die Klientinnen und Klienten mit ihren dauerhaft und fest zugeordneten Sozialarbeitsfachkräften verschiedene Inhalte und Themen. Eine große Herausforderung lag darin, dass ohne persönliche Bekanntheit und damit ohne gemeinsame Vertrauensbasis relativ schnell eine Vielzahl von Problemen und Inhalten bearbeitet werden musste, um die Klientel auf das Abschlussgespräch nach elf Monaten mit der Wohnungswirtschaft vorzubereiten und um bis dahin möglichst viele besondere soziale Schwierigkeiten gleichzeitig zu überwinden, anstatt nur eine Verschlimmerung zu verhüten. Ein ganz besonderes Augenmerk lag dabei auf der Überprüfung und Aufarbeitung von Altschulden und der Anbindung an eine Schuldnerberatung, da die konstruktive Bearbeitung der Schuldsituation als ein wesentliches Kriterium für die Übertragung des Hauptmietvertrages nach Ablauf der Nutzungsvereinbarung definiert wurde. Weitere Unterstützung wurde bei Amtsangelegenheiten, der Beantragung von Sach- und Geldleistungen, der Anbindung an weitere Regeldienste wie familienunterstützende Hilfen, Drogenberatungsstellen oder Gesundheitsdienste, der Einleitung von Entgiftungen und Aufnahme von Therapien, Hilfestellungen im Alltag, der Vermittlung bei Problemen mit den Vermietern, Nachbarn oder persönlichen Kontakten sowie der generellen Erlangung der Selbstständigkeit etc. geleistet. Eine besondere Herausforderung entstand immer dann, wenn sich noch kurz vor Ende der einjährigen Nutzungsverhältnisse unvorhergesehene Krisen, Rückschläge etc. bei den Klientinnen und Klienten einstellten, auf die die Sozialarbeitenden dann mit Blick auf die anstehende Abschlussbewertung des bisherigen Wohn- und Nutzungsverhältnisse adäquat reagieren mussten.

Die interviewten Klientinnen und Klienten bewerteten die Beratung und Unterstützung im Ganzen durchgehend positiv. Besonders hoben sie das umfassende Engagement der Sozialarbeitenden heraus und betonten vielfach, dass sie ohne diese intensive Unterstützung keine vergleichbaren Fortschritte gemacht hätten. Kritisiert wurde vereinzelt, dass die Hilfe zeitlich sehr umfangreich war und ein hohes Maß an Kontrolle ausgeübt wurde. Ein Klient habe zwischenzeitlich gar eine Entmündigung befürchtet. Dass, wie beschrieben, nahezu alle Haushalte auch nach dem einjährigen Betreuungsverhältnis weiterhin ABW in Anspruch nehmen, unterstreicht jedoch die große Zufriedenheit mit der erfahrenen Hilfe.

Gleich zu Beginn des Projektes wurde deutlich, dass einige der Klientinnen und Klienten bereits vor dem Bezug der Wohnungen und dem damit einhergehenden Beginn der Sozialarbeit einen erhöhten Beratungs- und Unterstützungsbedarf hatten, der bis dahin nicht durch das Regelsystem gedeckt war und sich ggf. noch verschärfte, wenn sich, wie oben beschrieben, die Wohnungssuche schwierig gestaltete bzw. wochenlang hinzog. Da die Hilfe in wohnenPlus zunächst auf zwölf Monate begrenzt war, hätte ein vorzeitiger Beginn der Hilfe bedeutet, dass zum Ende des Nutzungsverhältnisses – und damit zu dem Zeitpunkt, an dem über die Ausstellung eines eigenen Mietvertrages entschieden wird – die Hilfe bereits ausgelaufen wäre. Diese „Betreuungslücke“ wurde zu Beginn des Projektes durch die gesondert finanzierte Projektkoordination geschlossen. Später willigte der LWL ein, dass auch ohne das Vorliegen eines Mietvertrages oder Nutzungsvertrages „normale“ ABW-Leistungen bis zu acht Wochen vor dem offiziellen wohnenPlus-Start in Anspruch genommen werden können. Diese Regelung erwies sich in den Folgejahren als bedarfsgerecht.

6.1.5 Anbindung an weiterführende Hilfen

Die Anbindung an weiterführende Hilfen und Angebote zur Überwindung spezifischer Problemlagen und Stabilisierung bereits erarbeiteter Erfolge gelang in den allermeisten Fällen, soweit diese denn nach Einschätzung der wohnenPlus-Sozialarbeitenden erforderlich waren. Speziell handelte es sich hierbei um familienunterstützende Dienste, Drogen- und Suchtberatungsstellen, Schuldnerberatungsstellen, medizinische Versorgung oder die Einrichtung von gesetzlicher Betreuung.

6.1.6 Kooperation mit dem Amt proArbeit Jobcenter

Die Kooperation zwischen den Projektverantwortlichen von wohnenPlus und dem Amt proArbeit Jobcenter beschränkte sich aufgrund der ausschließlichen Wohnungsversorgung in Espelkamp und Minden auf diese beiden Städte. Die anfänglichen Kommunikationsschwierigkeiten auf verschiedenen Ebenen konnten im Laufe der drei Jahre sukzessive abgebaut, wenn auch noch nicht zur vollsten Zufriedenheit aller Beteiligten beseitigt werden.

Unüberwindbare oder sich wiederholende Schwierigkeiten bei der Bewilligung von Leistungen, Kosten der Unterkunft etc. für die Klientel von wohnenPlus wurden zumindest nicht bekannt. Im Falle eines alleinstehenden Klienten wurden nach Absprache bestehende Sanktionen reduziert, sodass die Anmietung einer Wohnung und somit auch die Aufnahme ins Projekt wohnenPlus möglich wurden. Nach der Aufnahme ins Projekt wurden dem Klienten jedoch häufig erneute Sanktionen durch das Jobcenter angedroht, die den Erfolg des Projekts gefährdet hätten. Erst durch die mittelfristige Krankschreibung des Klienten durch das Gesundheitsamt konnten die Sanktionen zumindest zwischenzeitlich abgewendet werden. Eine gemeinschaftliche Lösung über die Projektkooperation wohnenPlus konnte dagegen bisher nicht erreicht werden.

6.1.7 Abschlussgespräche

In der Regel fand, wie konzeptionell vorgesehen, etwa elf Monate nach Bezug der Wohnung bzw. einen Monat vor dem Ablauf des Nutzungsverhältnisses eine gemeinsame Wohnungsbegehung statt, und damit einhergehend eine Evaluierung des bisherigen Nutzungsverhältnisses zwischen Vertreterinnen und Vertretern des wohnungsgebenden Unternehmens, Mitarbeitenden des Sozialträgers und den jeweiligen wohnenPlus-Klientinnen und -Klienten. Wie es vor dem Projektstart in einer Rahmenvereinbarung zwischen den teilnehmenden Wohnungsunternehmen und den Sozialträgern schriftlich vereinbart worden war, soll auf Basis der Begehung und des gemeinsamen Gesprächs eine Entscheidung darüber gefällt werden, ob ein Hauptmietvertrag zwischen dem bisherigen Nutzungsberechtigten und dem Wohnungsunternehmen geschlossen werden soll. Neben einer positiven Bewertung des Nutzungsverhältnisses soll außerdem ggf. ein Nachweis darüber vorliegen, dass währenddessen an einer Altschuldensituation gearbeitet wurde, ein Einkommensnachweis bzw. eine Miet-/Kautionsübernahmeerklärung durch das zuständige Sozialamt mit entsprechender Zusage einer Direktüberweisung der Miete eingereicht werden, eine Kopie des Personalausweises und schließlich ein schriftliches Einverständnis zur Einholung der Schufa-Auskunft vorliegen. Darüber hinaus fertigt die Projektkoordination regelmäßig tabellarische Übersichten an, die die vollzogene Entwicklung der Klientel in ausgewählten wohn- und lebensrelevanten Aspekten im Verlauf der Nutzungsverhältnisse dokumentieren sollen. Darunter fielen Themen wie Arbeit und Beschäftigung, die Sicherung des Lebensunterhalts, Schulden und die gesundheitliche Entwicklung. Ebenfalls wurde darin festgehalten, ob, und wenn ja, welche, Hilfestellungen die Klientinnen und Klienten ggf. weiterhin benötigen und wie und durch wen diese bereitgestellt werden.

Von 25 eingegangenen Nutzungsverhältnissen wurden bis zum Ende der dreijährigen Evaluationsphase schließlich neun in ein reguläres Mietverhältnis zwischen Wohnungsunternehmen und Klientin bzw. Klient übertragen (vgl. Abbildung 9).¹⁶ Drei Klientinnen und Klienten zogen auf eigenen Wunsch und aus verschiedenen Gründen bereits vor Ablauf der zwölf Monate in eine andere Wohnung und beendeten das Projekt vorzeitig. Alle drei nahmen jedoch auch weiterhin „normales ABW“ in Anspruch. Ein Klient beging im Rahmen der zwölfmonatigen Projektlaufzeit eine schwerwiegende Straftat und kam umgehend in Untersuchungshaft, sodass er ohne Widerspruch eines der beteiligten Projektakteure vorzeitig aus dem Projekt ausschied und „seine“ Wohnung neu besetzt wurde.

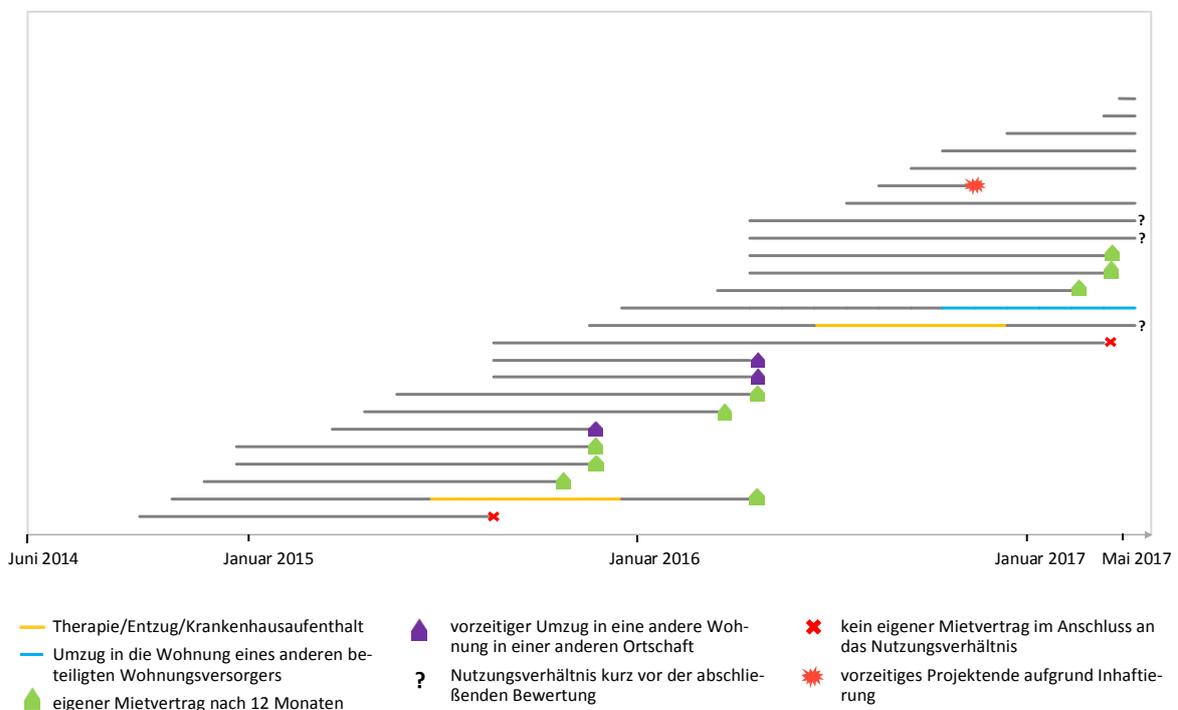
¹⁶ Bei einem Pärchen, das eine gemeinsame Wohnung im Rahmen des Projektes bezogen hatte, kam es zum Ende der Projektphase zur Trennung. Die Frau erhielt einen eigenen Mietvertrag für eine kleinere angemessene Wohnung. Der Mann kam zunächst bei seinem Bruder unter. Sein langfristiger Verbleib ist unbekannt.

Allein in zwei Fällen wurde erst zum Ende bzw. nach Ablauf der individuellen Projektlaufzeit entschieden, dass es nicht zu einer Übertragung des Mietvertrages auf die Klientel kommt bzw. dass das Betreuungsverhältnis zwischen Klientel und Träger nicht fortgesetzt und keine positive Empfehlung bezüglich eines Mietvertrages durch den Träger ausgesprochen werden kann.

Im ersteren Fall, der zugleich auch der allererste wohnenPlus-Haushalt überhaupt war, wurde die entsprechende Klientin nach zwölf Monaten vom Wohnungsunternehmen als Hauptmieterin abgelehnt. Begründet wurde die Entscheidung damit, dass ein Gerichtsvollziehertermin kurz vor Ende der „Probezeit“ versäumt und nicht schnell genug nachgeholt wurde, weshalb grundsätzliche Zweifel an der Kooperationsbereitschaft der entsprechenden Klientin entstanden seien, trotz einer sehr guten persönlichen Entwicklung und einer insgesamt positiven Bewertung des Wohnverhaltens. Das Wohnungsunternehmen sah in diesem Fall eines der wenigen harten und daher ausschlaggebenden Entscheidungskriterien nicht erfüllt. Der Sozialträger dagegen konnte diese Entscheidung angesichts der – auch vom Wohnungsunternehmen nicht abgestrittenen – insgesamt sehr positiven Entwicklung der Klientin nicht nachvollziehen. Da der Hauptmietvertrag zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Träger jedoch unbefristet abgeschlossen wurde und trotz intensiver Bemühungen noch keine neue Wohnung für die Klientin gefunden werden konnte, ließ der Träger sie zum Zeitpunkt der Berichterstattung auch weiterhin in der Wohnung wohnen.

Im anderen Fall gestaltete sich das Betreuungsverhältnis durch wiederkehrende cholerische Ausbrüche eines Klienten zunehmend als schwierig. Als das beteiligte Wohnungsunternehmen nach 18 Monaten bezüglich einer Übertragung des Mietvertrages auf den Klienten aufgrund der Menge an Hausrat in der Wohnung Bedenken äußerte und eine erneute Fortsetzung des Probewohnens auf dann insgesamt 24 Monate vorschlug, führte dies zu unüberbrückbaren Konflikten zwischen dem Haushalt und den betreuenden Sozialarbeitenden, in dessen Folge sowohl das Betreuungsverhältnis als auch die Untervermietung vom Träger fristlos gekündigt wurde.¹⁷

Abbildung 9: Der individuelle Projektverlauf aller 25 teilnehmenden wohnenPlus-Haushalte im Zeitverlauf der dreijährigen Modellphase



¹⁷ Der Verbleib des entsprechenden Klienten (samt Ehefrau) war zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht absehbar.

Die restlichen zehn Haushalte befanden sich zum Ende der dreijährigen Modellphase noch in der zwölfmonatigen Probephase. In einem Fall wurde die wohnbegleitende Hilfe aufgrund eines Therapieaufenthaltes monatelang unterbrochen und erst im Anschluss wieder fortgesetzt, sodass es erst nach weit über zwölf Monaten zu einem Abschluss- und Evaluierungsgespräch kommt (vgl. Abbildung 9). Ein anderer Haushalt zog während der Projektphase von Minden nach Espelkamp, sodass auch hier die „Probephase“ um sechs Monate verlängert wurde, um dem Wohnungsunternehmen in Espelkamp eine ausreichend lange Zeit als Grundlage für eine vernünftige Bewertung zu schaffen.

Wie aus Abbildung 9 hervorgeht, dauerte es drei Monate, bis im September 2014 die erste Wohnung im Rahmen von wohnenPlus bezogen wurde und der erste Haushalt mit der intensiven Einzelfallhilfe begann. Seitdem kam etwa alle 1,3 Monate ein neuer Haushalt dazu.

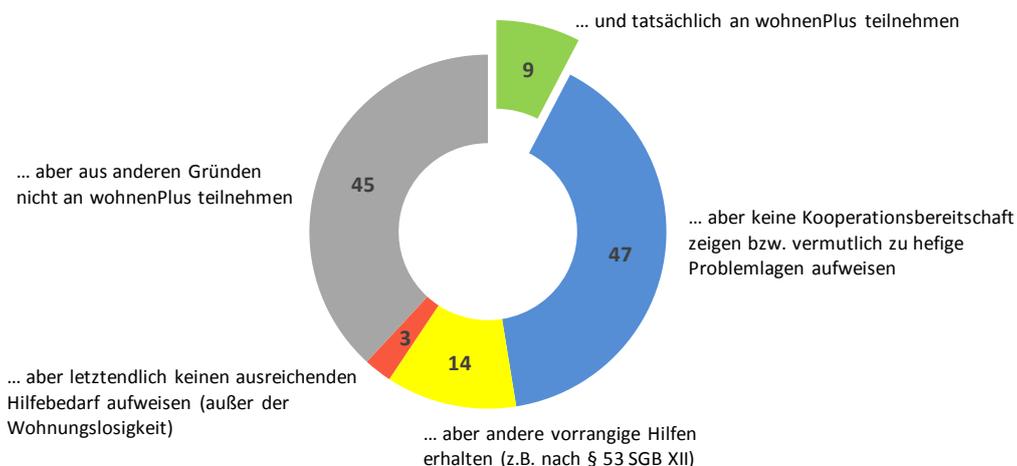
6.2 Quantitative Versorgung

Mit insgesamt 25 teilnehmenden Haushalten wurde die ursprüngliche Zielmarke von 50 zu versorgenden Haushalten in drei Jahren deutlich verfehlt. Statt der vorgesehenen jährlich ca. 17 Haushalte wurden in den drei Projektjahren jeweils nur acht, zehn und im dritten Projektjahr bisher sieben Haushalte über wohnenPlus mit Wohnraum versorgt.

Da im gleichen Zeitraum die Wohnungsnotfallzahlen im Kreis Minden-Lübbecke jedoch um ein Vielfaches höher lagen, wurde ein Dokumentationsverfahren entwickelt und für einen begrenzten Zeitraum zur Anwendung gebracht, um zu prüfen, ob es keine weiteren Klientinnen und Klienten mit einem Bedarf an wohnenPlus gibt. Zwischen Dezember 2015 und Dezember 2016 (13 Monate) wurden dabei insgesamt 118 Haushalte ermittelt, bei denen nach einer Erstberatung davon ausgegangen werden konnte, dass sie sowohl einen Wohnungs- und Betreuungsbedarf haben, der eine Teilnahme an wohnenPlus rechtfertigen würde, als auch die erforderlichen Zugangskriterien erfüllen würden.¹⁸ Im weiteren Beratungsverlauf stellte sich jedoch in mehr als jedem zweiten Fall heraus, dass neben dem Wohnungsbedarf doch kein Bedarf an wohnbegleitenden Hilfen besteht, wie sie im Rahmen von wohnenPlus angeboten werden (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Wohnungsnotfälle, bei denen nach einer Erstberatung in der Fachberatungsstelle zwischen Dezember 2015 und Dezember 2016 von einem wohnenPlus-Bedarf ausgegangen wurde

Haushalte, die zum ersten Mal in der Fachberatungsstelle vorsprechen, vermutlich einen Bedarf an wohnenPlus haben ...



Quelle: Eigene Darstellung

¹⁸ Zum Vergleich: Im selben Zeitraum wurden 40 Klienten und Klienten erfasst, bei denen von einem Bedarf nach „normalem ABW“ ausgegangen wurde.

Entweder bestand kein ausreichender Bedarf an wohnbegleitenden Hilfen, der eine so intensive Hilfe wie das wohnenPlus rechtfertigen würde (drei Fälle), oder es gab einen anderen vorrangigen Hilfebedarf, z. B. nach § 53 SGB XII oder SGB VIII (14 Fälle). Die restlichen 47 Fälle wiesen schließlich zu heftige Problemlagen auf, als dass deren Bearbeitung – trotz der intensiven Einzelfallhilfen – innerhalb eines Jahres realistisch erschien, bzw. ließ diese Klientel nicht die erforderliche Kooperationsbereitschaft erkennen (keine Einhaltung von Terminen, Ablehnung von Hilfen etc.).¹⁹

Damit verblieben insgesamt 54 Fälle, bei denen sich auch im weiteren Beratungsverlauf der Eindruck manifestierte, dass eine Teilnahme am Programm wohnenPlus zielführend sei und die Zugangskriterien erfüllt werden. Tatsächlich nahmen davon jedoch nur insgesamt neun Haushalte an wohnenPlus teil (vgl. Abbildung 10). Eine Übersicht der Gründe, weshalb die anderen 45 Haushalte nicht im Programm gelandet sind, ist der Abbildung 11 zu entnehmen.

Abbildung 11: Wohnungsnotfälle mit einem Bedarf an wohnenPlus zwischen Dezember 2015 und Dezember 2016



Demnach gab es 19 Haushalte, die sich zwischenzeitlich selbst versorgten oder aus dem Kreisgebiet weggezogen sind. Leider lassen sich für diese 19 Haushalte keine allgemeinen verlässlichen Aussagen über ihren konkreten Verbleib treffen. Es bleibt also unklar, wie sie sich versorgen konnten und welche qualitativen Standards ihre Lösungen der Wohnungsversorgung ggf. erfüllen bzw. auch nicht erfüllen.

Neben den elf Einzelfällen, die kurzfristig verstarben, ins Ausland verzogen oder zunächst längerfristig durch das Gesundheitssystem versorgt werden mussten etc. und unter der Kategorie „sonstige Gründe“ zusammengefasst sind, verbleiben insgesamt 15 Fälle, deren Nicht-Teilnahme am Projekt mit den Problemen der Wohnungsversorgung im Rahmen von wohnenPlus zusammenhängt.

Da, wie bereits beschrieben, die beiden einzigen aktiv involvierten Wohnungsunternehmen jeweils nur über Wohnungsbestände in Espelkamp oder Minden verfügten, blieben all diejenigen Menschen unversorgt, die nicht in eine der beiden Kommunen ziehen wollten oder konnten. Zwischen Dezember 2015 und Dezember 2016 betraf dies drei Haushalte (vgl. Abbildung 11). Und Menschen, die bereits in der Vergangenheit schon mal mit einem Mietverhältnis beim beteiligten Mindener Wohnungsunternehmen gescheitert waren, erhielten auch im Rahmen von wohnenPlus über dieses Unternehmen keinen Zugang zu Wohnraum (drei weitere Fälle). Eine Aufnahme dieser sechs Haushalte scheiterte damit allein an der Tatsache, dass sich nur zwei Wohnungsunter-

¹⁹ Soweit bekannt, gestaltete sich der Verbleib dieser Menschen ganz unterschiedlich. Einige wurden in Kliniken, Therapieeinrichtungen oder über einen anderen Träger stationär nach §§ 67 ff. SGB XII untergebracht. Andere wurden inhaftiert, verzogen oder blieben in irgendeiner anderen Form bei der Fachberatungsstelle Wohin anhängig oder erhielten ABW.

nehmen an der Wohnraumversorgung beteiligten, deren Wohnungsbestände sich zudem auf nur zwei der elf Kreiskommunen verteilen.

In neun weiteren Fällen ging die Wohnungsversorgung schließlich nicht schnell genug bzw. konnten diese Klientinnen und Klienten aus verschiedenen Gründen nicht sechs Wochen oder mehr auf eine Wohnung warten.²⁰ Im Falle eines obdachlosen Mannes kam es beispielsweise mit fortlaufender Dauer zu einer zunehmenden Destabilisierung der persönlichen Lage, sodass er schließlich stationär untergebracht und dort in ein Hilfeverfahren eingebunden wurde.

Diese Haushaltszahlen, die allein in einem Zeitraum von 13 Monaten erhoben wurden, deuten darauf hin, dass es in der dreijährigen Projektlaufzeit durchaus mehr potenzielle Klientinnen und Klienten mit einem Hilfebedarf an wohnenPlus gegeben hätte als die 25 Haushalte, die in den drei Jahren tatsächlich mitgemacht haben. Allein durch eine flächendeckendere Wohnungsversorgung im gesamten Kreisgebiet und die Beteiligung weiterer Wohnungsversorger in der Kreisstadt Minden (vgl. Kapitel 6.1.3) hätte die Teilnehmerzahl wohl deutlich erhöht werden können.

6.3 Qualitative Ergebnisse

Nach der vorausgegangenen Schilderung und Erläuterung der Projektteilnehmerzahlen sollen im Folgenden qualitative Aspekte und Auswirkungen des Projektes beschrieben werden. Neben der Evaluation des primären Projektziels, die nachhaltige Wohnungsversorgung schwer vermittelbarer Wohnungsloser, gilt es dabei auch, die individuelle Entwicklung der entsprechenden Haushalte im Wohnraum zu berücksichtigen. Wesentlicher Bestandteil der Auswertung soll schließlich auch die Bewertung des Programms durch die Klientinnen und Klienten selbst sowie durch die projektbeteiligten und projektragenden Akteure sein.

6.3.1 Nachhaltige Wohnraumversorgung

Die Tatsache, dass neun Haushalte nach dem zwölfmonatigen Probewohnen einen eigenen Mietvertrag erhalten haben und drei weitere sich aus dem Projekt heraus erfolgreich für eine andere Wohnung in anderen Kommunen des Kreises (Porta Westfalica und Petershagen) bewerben konnten, belegt den qualitativen Erfolg des dreijährigen Unternehmens. Alle zwölf Haushalte wohnten auch noch zum Ende der dreijährigen Modellphase in der über wohnenPlus bezogenen Wohnung bzw. in einer anderen mietvertraglich abgesicherten Wohnung, je nach dem individuellen Projektein- und -ausstieg also bereits bis zu eineinhalb Jahre nach Erhalt des eigenen Mietvertrages.²¹ Das Primärziel des Projektes – die nachhaltige Wohnraumsicherung der Zielgruppe – wurde damit in diesen zwölf Fällen vorläufig erreicht. Alle Klientinnen und Klienten, die etwa ein halbes Jahr nach Überschreibung des Mietvertrages an den Follow-up-Interviews teilnahmen, zeigten sich bei kleineren bis mittelgroßen Abstrichen (z. B. Wohnung im vierten Stock mit Kleinkindern) auch weiterhin mit den bezogenen Wohnungen zufrieden. Nur ein Pärchen, welches bereits vor dem offiziellen Projektende in eine eigenständig gesuchte privat vermietete Wohnung gezogen war, äußerte Kritik an der neuen Wohnung und damit einhergehend den Wunsch, erneut umzuziehen. Drei weitere Haushalte konnten sich zudem langfristig einen Umzug in eine Wohnung vorstellen, die dann – zum Teil auch aufgrund veränderter Lebensumstände – besser zu ihren Bedürfnissen passt. Angst vor einem Verlust der Wohnung oder Schwierigkeiten, die die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses gefährden könnten, wurde von keinem der interviewten Haushalte geäußert. Über das vermietende Wohnungsunternehmen eines nun ehemaligen Klienten wurde jedoch bekannt, dass wenige Monate nach Übertragung des Mietvertrages die Mietzahlungen für den separat anzumietenden Kellerraum ausgeblieben sind, wovon das eigentliche Wohnungsmietverhältnis jedoch unberührt blieb.

²⁰ Wie beschrieben, lagen zwischen der Erstberatung und dem Wohnungsbezug durchschnittlich neun bis zehn Wochen.

²¹ Drei der zwölf Haushalte haben erst kurz vor Ende der dreijährigen Modellphase ihren eigenen Mietvertrag erhalten.

Diesen zwölf insgesamt positiven Verläufen stehen zwei Fälle gegenüber, in denen es, wie in Kapitel 6.1.7 beschrieben, nicht zu der konzeptionell vorgesehenen Übertragung des Mietvertrages nach zwölf Monaten kam. In einem der beiden Fälle wäre es nach zweimaliger Verlängerung des Probewohnens durch das Wohnungsunternehmen eventuell noch zu einer Übertragung des Mietvertrages gekommen, jedoch scheiterte das Betreuungsverhältnis zwischen dem Klienten und der Sozialarbeit nach über 18 Monaten, bevor es zu einer endgültigen Entscheidung seitens des Wohnungsunternehmens bezüglich einer Überschreibung des Mietvertrages kommen konnte. Wie es für den Klienten und seine Frau weitergeht, stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht fest. In dem anderen Fall blieb dem Haushalt, wie beschrieben, zwar ein eigener Mietvertrag verwehrt, gleichwohl durfte die Klientin, die fortan keiner weiteren wohnbegleitenden Hilfen mehr bedurfte, als Untermieterin des Sozialträgers weiterhin in der Wohnung bleiben. Zwar blieb dieses Untermietverhältnis auch in den folgenden eineinhalb Jahren unauffällig, gleichwohl gelang es selbst unter Mitwirkung der Fachstelle nicht, eine andere, mietvertraglich abgesicherte Wohnung für sie zu akquirieren.

Alle anderen elf Klientinnen und Klienten befanden sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch innerhalb der (zwölfmonatigen) Probephase bzw. ein Klient schied aufgrund einer schwerwiegenden Straftat und darauf folgender Untersuchungshaft bereits wenige Monate nach Wohnungsbezug aus dem Projekt aus (vgl. Kapitel 6.1.7).

In keinem der 25 Fälle kam es weder innerhalb der zwölfmonatigen Nutzungsphase der Wohnung noch ggf. im Anschluss bei erfolgter Mietvertragsüberschreibung zu größeren Wohnungsschäden, sodass die Gruppenhaftpflichtversicherung des Hexenhauses nicht einmal in Anspruch genommen werden musste. Auch Nachbarschaftskonflikte wurden nicht bekannt. Zwar gab es vereinzelte Beschwerden wegen Lautstärke, jedoch wurden diese in der Regel ohne Hinzunahme der Wohnungsverwaltung beigelegt. Zu dauerhaften Unstimmigkeiten etc. in der Nachbarschaft kam es nicht.

6.3.2 Individuelle Entwicklung im Wohnraum

Zwar sollte im Rahmen von wohnenPlus vor allem die dauerhafte Versorgung mit angemessenem Wohnraum erreicht werden, gleichwohl steht die individuelle Wohnsituation natürlich immer auch in einem engen Wechselverhältnis zu vielen weiteren lebensrelevanten Aspekten, die sich unmittelbar auf das physische, psychische und seelische Wohlbefinden eines Menschen auswirken (Gesundheit, Arbeit und Beschäftigung, soziale Beziehungen etc.). Die intensiven wohnbegleitenden Hilfen verfolgen daher einen ganzheitlichen Ansatz, der auf eine gleichzeitige Bearbeitung vieler Problemlagen der Klientel zielt. Dementsprechend wurde auch die Evaluation darauf ausgerichtet, möglichst umfassend die individuelle Entwicklung der Klientinnen und Klienten im Wohnraum zu erfassen. Neben den Einzelinterviews, den Follow-up-Interviews und den monatlichen Berichterstattungen durch die Sozialarbeitenden bilden dafür auch die dokumentierten Abschlussgespräche zwischen den Klientinnen und Klienten, den beteiligten Wohnungsunternehmen und dem Sozialträger die Grundlage.

Zum Zeitpunkt des Wohnungsbezuges bestritten 20 der 25 Haushalte ihren Lebensunterhalt ausschließlich oder hauptsächlich aus Leistungen nach dem SGB II (sowie ggf. Kindergeld und Unterhaltszahlungen). Einige von ihnen waren zu diesem Zeitpunkt durch das Jobcenter sanktioniert, ein Klient sogar zu 100 %. Ein weiterer Haushalt setzte sich aus einem Transferleistungsempfänger nach dem SGB II und einer Bezieherin einer Erwerbsminderungsrente zusammen. Ein anderer Klient erhielt Erwerbsminderungsrente und Wohngeld. Zwei Haushalte bestritten zum Zeitpunkt des Wohnungsbezuges ihr Lebens Einkommen aus Arbeitslosengeld und ergänzenden Leistungen des SGB II, Wohngeld, Unterhalt und/oder Kindergeld. Nur ein einziger Haushalt bestritt seinen Lebensunterhalt ausschließlich aus einem eigenen Arbeitseinkommen.

Von den 14 Haushalten, die das Programm wohnenPlus bereits beendet haben, erhielten zum Zeitpunkt des Wohnungsbezuges elf Haushalte Transferleistungen nach dem SGB II. Dies änderte

sich in neun Fällen bis zum Ende der zwölfmonatigen Projektphase bzw. bis zum vorzeitigen Auszug in eine andere Kommune auch nicht wesentlich. Sichtbare Erfolge konnten dahingehend erzielt werden, dass vereinzelt (Arbeits-)Maßnahmen aufgenommen wurden und in einem Fall eine 100%-Sanktionierung durch das Jobcenter aufgehoben wurde. Den beiden anderen Haushalten gelang es innerhalb der zwölfmonatigen Projektphase, eine Vollzeitbeschäftigung aufzunehmen, wengleich in einem Fall aufgrund mangelnder Auftragslage das Arbeitsverhältnis mit der Zeitarbeitsfirma wenige Monate später wieder aufgekündigt wurde. Das Haushaltseinkommen eines Ehepaares setzte sich über die ganze Projektlaufzeit hinweg aus einer Erwerbsminderungsrente und SGB-II-Leistungen zusammen. Ein anderer Klient war über die komplette Projektphase vollzeitbeschäftigt und konnte davon seinen Lebensunterhalt eigenständig bestreiten. Eine Klientin schließlich bezog zu Beginn der Projektphase Arbeitslosengeld, Wohngeld, Kindergeld und Unterhalt für ihr Kind. Sie begann nach wenigen Wochen eine Umschulung und fing an, am Wochenende nebenbei zu jobben.

Die Entwicklungen der aufgeführten 14 Haushalte lassen sich nur sehr schwer „von außen“ bewerten, da nicht nachvollzogen werden kann, über welche Grundeigenschaften, Fähigkeiten und Ressourcen die aufgezählten Haushalte bereits vorher verfügten. Gleichwohl liegt der Schluss nahe, dass der Umzug vom Obdach oder Frauenhaus in eine eigene Wohnung für die Aufnahme einer Vollzeitbeschäftigung förderlich ist oder die Inanspruchnahme professioneller Hilfe, um erfolgreich Sanktionen abzuwenden.

Die Mietzahlung erfolgte in nahezu allen Fällen per Direktüberweisung der Ämter an das Hexenhaus, was in der Regel problemfrei und komplikationslos verlief. Unregelmäßigkeiten traten hingegen bei den selbstzahlenden Klientinnen und Klienten auf bzw. bei denjenigen, bei denen sich Phasen mit einem eigenen Lohneinkommen mit Phasen des Transferleistungsbezugs abwechselten. Nach Absprachen mit den zuständigen Fachkräften der Sozialarbeit konnten jedoch alle Fälle aufgearbeitet werden. Zwar nahmen die Klientinnen und Klienten in diesen Fällen in der Regel nicht von sich aus Kontakt zum Hexenhaus auf, gleichwohl konnten alle Rückstände in Zusammenarbeit zwischen Hexenhaus, Sozialarbeit und Klientel aufgearbeitet werden. Mit zunehmender Projektdauer nahmen die Unregelmäßigkeiten im Einzelfall auch ab.

Informationen über mögliche Mietrückstände, die den Wohnungsunternehmen nach der Übertragung des Mietvertrages auf die Klientinnen und Klienten entstanden sind, lagen bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vor. Lediglich in einem Fall wurde, wie berichtet, bekannt, dass die Mietzahlungen für den gesondert anzumietenden Kellerraum nach wenigen Monaten ausblieben.

Wie bereits erwähnt, hatte die überwiegende Mehrheit der Klientinnen und Klienten zu Beginn der Nutzungsverhältnisse Miet- oder anderweitige Schulden, die ein wesentliches Vermittlungshemmnis in Wohnraum darstellen. Die Bearbeitung der Schuldensituation sollte daher wesentlicher Bestandteil der wohnbegleitenden Hilfen sein. Bei allen neun Haushalten, die im Anschluss an das Wohnungsnutzungsverhältnis einen eigenen Mietvertrag erhalten haben, ließ sich dies auch glaubwürdig nachweisen. Wengleich auch in längst nicht allen Fällen innerhalb der zwölf Monate die Schulden teilweise oder ganz abgetragen oder der Schritt in die Privatinsolvenz vollzogen werden konnten, so gelang es doch immer, die entsprechenden Unterlagen zu sortieren, eine Übersicht über alle Altlasten zu erhalten, keine weiteren Schulden aufzunehmen und eine Anbindung an externe Schuldnerberatungen einzurichten. Nur bei einem der beiden Haushalte, die im Anschluss an das Probewohnen keinen eigenen Mietvertrag erhalten hatten, konnte die Schuldensituation nicht für alle Seiten vorläufig zufriedenstellend bearbeitet werden. So bestanden beim beteiligten Wohnungsunternehmen Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Haushalts bei der Aufarbeitung der Schulden.

Gesundheitlich ging es den 25 Haushalten zu Beginn des Projektes ganz unterschiedlich, was natürlich auch mit der großen Altersvarianz und den ganz unterschiedlichen Biografien der Klientinnen und Klienten zusammenhängt. Während einige zu Beginn physische und/oder psychische Beschwerden hatten, gaben andere Klientinnen und Klienten an, völlig beschwerdefrei zu sein. Eini-

ge berichteten in den Interviews jedoch davon, sich mit dem Bezug der Wohnung besser um ihre Gesundheitsvorsorge kümmern zu können oder zumindest kümmern zu wollen, „innerlich ruhiger“ zu werden und/oder weniger psychischen Druck zu verspüren. Mindestens drei Haushalte nahmen im Rahmen von wohnenPlus zudem eine Therapie (und Entgiftung) auf, um ihre Alkohol- bzw. Drogensucht zu überwinden. In mindestens drei weiteren Fällen gab es ebenfalls konkrete Hinweise auf den Konsum illegaler Drogen. Aufgrund des vorzeitigen Auszugs in eine andere Wohnung konnte die Entwicklung in zwei Fällen jedoch nicht weiter nachverfolgt werden. Auch im dritten Fall ließ sich der Hinweis letztendlich nicht verifizieren. Das Wohn- und Mietverhalten der Person blieb bis zur Übertragung des Mietvertrages jedoch unauffällig. In allen genannten Fällen wurde eine Anbindung an externe Drogenberatungsstellen vollzogen oder zumindest mehrfach angeregt. Schließlich wurde bei einer Klientin von Beginn an eine Spielsucht vermutet, bei einem Klienten stellte sich eine Spielsucht im Verlauf des Probemietverhältnisses heraus. In beiden Fällen führte die Sucht bzw. die auffälligen Spielaktivitäten in den zwölf Monaten jedoch nicht zu einer dauerhaften Destabilisierung. In einem Fall wurde zudem eine Psychotherapie begonnen, im anderen Fall sollten die Spielaktivitäten im Anschluss an das wohnenPlus im Rahmen des „normalen ABW“ beobachtet werden.

Die 25 Haushalte unterschieden sich zu Beginn der Projektlaufzeit ebenfalls hinsichtlich der Ausgestaltung und Einbindung in soziale Beziehungen. Während einige über einen großen Bekannten- und Freundeskreis verfügten, lebten andere relativ zurückgezogen und hielten den Kontakt nur zu wenigen Menschen in ihrem Umfeld. Nicht selten hingen die individuellen besonderen Lebenslagen oder sozialen Schwierigkeiten auch mit problembelasteten Beziehungen zusammen. Ob und ggf. inwiefern sich die sozialen Kontakte und Beziehungen der Klientinnen und Klienten im Rahmen von wohnenPlus verändert oder gar zu deren Vorteil entwickelt haben, lässt sich nur sehr schwer nachvollziehen, zumal eine Bewertung letztendlich immer nur anhand der eigenen Präferenzen durch die Klientel selbst vorgenommen werden kann. Einzelne Klientinnen und Klienten berichteten jedoch davon, dass sie auch infolge des Wohnungsbezugs Kontakte zu Familienangehörigen aufnehmen und stabilisieren konnten bzw. sich eine Kontaktaufnahme/-stabilisierung vornahmen. Zudem gab es Hinweise darauf, dass es einigen gelang, problembelastete Kontakte zu bestimmten Personen zu vermeiden, oder sie es gelernt hatten, sich in bestimmten Situationen Hilfe zu erbitten. In zwei Fällen, in denen mit dem Einzug in die Projektwohnung gleichzeitig der Ausstieg aus gewaltgeprägten Verhältnissen gelang, ist der positive Wandel des persönlichen Umfelds offensichtlich.

Die Ausführungen zu den einzelnen Aspekten zeigen, dass nicht alle Klientinnen und Klienten in allen Bereichen innerhalb der zwölfmonatigen Projektphase klar erkennbare Fortschritte gemacht haben. Unter Berücksichtigung der speziellen Zielgruppe war dies jedoch trotz aller intensiven wohnbegleitenden Hilfen auch nicht zu erwarten. Oftmals ist es auch ein Erfolg, wenn sich Haushalte in bestimmten Bereichen stabilisieren, ihren Hilfebedarf erkennen und lernen, Hilfe einzufordern und anzunehmen. Betrachtet man die einzelnen Fälle jeweils für sich, lassen sich bei mindestens zehn der elf Haushalte, bei denen es nach zwölf und mehr Monaten zu einer Abschlussbewertung kam, jedoch bereichsübergreifend deutliche Entwicklungen nachvollziehen.

6.3.3 Programmbewertung durch die Klientel

Die Klientinnen und Klienten bewerteten wohnenPlus in den Interviews sechs Monate nach Wohnungsbezug insgesamt als gut bzw. sehr gut. Insbesondere hoben sie vielfach hervor, dass es ihnen erst mithilfe des Programms gelungen war, eine Wohnung mit der Aussicht auf dauerhaften Verbleib und einen eigenen Mietvertrag zu beziehen. Einzelne Kritikpunkte wurden diesem alles überstrahlenden Aspekt der Wohnungsversorgung völlig untergeordnet. Ebenfalls wurden häufig die umfassenden wohnbegleitenden Hilfen hervorgehoben, die von der Klientel in der Regel als große Entlastung empfunden wurden (vgl. Kapitel 6.1.4). Durch den Bezug einer Wohnung in Kombination mit begleitenden Hilfen sei es zudem möglich, sich auf weitere Lebensbereiche und Ziele zu fokussieren.

Auch in den Follow-up-Interviews, die in der Regel sechs Monate nach Projektende durchgeführt wurden, äußerten sich die teilnehmenden Klientinnen und Klienten ähnlich.²² In den Interviews schrieben sie der Projektteilnahme rückwirkend nicht nur den Gewinn einer Wohnung, sondern auch das Erlernen bestimmter Kompetenzen (z. B. Selbstständigkeit) oder die Überwindung bestimmter Probleme zu (Suchtmittelkonsum, berufliche Perspektivlosigkeit etc.).

Ambivalent dagegen wurde in den 16 Erstinterviews der Einsatz von Nutzungsverträgen bewertet bzw. die Vorgabe, dass die Klientinnen und Klienten zunächst nur zwölf Monate und ohne Mieterschutz in den Wohnungen leben dürfen. Einige der befragten Haushalte störte dieses Verfahren nicht bzw. sie gaben an, keinen Druck zu verspüren. Sie zeigten sich zuversichtlich, im Anschluss an das Wohnungsnutzungsverhältnis einen eigenen Mietvertrag zu erhalten. Zwei Haushalte zeigten sogar Verständnis für die Wohnungseigentümer und interpretierten den befristeten Nutzungsvertrag als Anreiz, sich den unbefristeten Mietvertrag zu „verdienen“. Einige andere der interviewten Haushalte zeigten sich dagegen besorgt und durch das Probewohnen verunsichert. Fünf von ihnen berichteten von dauerhaften oder wiederkehrenden Ängsten, nach zwölf Monaten keinen Mietvertrag zu erhalten. Ein Klient hatte schließlich überhaupt kein Verständnis dafür, dass er sich im Wohnraum erst „beweisen muss“, und empfand es als ein Stück weit entwürdigend, nur über ein Wohnungsversorgungsprogramm wie wohnenPlus eine Wohnung beziehen zu können.

Grundsätzliche Kritik an den Verfahren bzw. der Konzeption wohnenPlus wurde ansonsten nicht geäußert. Bemängelt wurden im Einzelfall bestimmte Wohnungsaspekte, dass die Wohnungsverwaltung sich bei Wohnungsmängeln nicht kümmern würde, dass die sozialarbeiterische Begleitung mit zu vielen Fällen betraut und daher leicht überlastet sei oder dass Hilfe beim Umzug gefehlt habe. Konkrete Vorschläge, wie bestimmte Abläufe grundsätzlich zu optimieren wären, wurden jedoch nicht eingebracht.

6.3.4 Programmbewertung durch die beteiligten Akteure

Die beteiligten Akteure zeigten sich mit dem Projektverlauf insgesamt ebenfalls zufrieden, was nicht zuletzt auch in dem allgemeinen Wunsch nach einer Projektfortsetzung über die dreijährige Modellphase hinaus zum Ausdruck kommt (vgl. Kapitel 7.2).

Die beiden aktiv beteiligten Wohnungsunternehmen hoben neben den überwiegend unauffällig bis positiven Einzelfallverläufen im Wohnraum insbesondere die Risikoverteilung unter den Projektbeteiligten hervor. Dadurch, dass der Träger die ersten zwölf Monate Hauptmieter ist, können die Unternehmen die Klientinnen und Klienten besser kennenlernen und müssen erst anschließend über die Vergabe eines Mietvertrages entscheiden. Zudem würden ihnen, wenn überhaupt, erst im anschließenden Mietverhältnis durch die Klientel verursachte Kosten entstehen. Nur auf Basis dieser vorgestellten Risikoübernahme durch den Träger erklären sich die Unternehmen bereit, die skizzierte Zielgruppe mit Wohnraum zu versorgen. Durch die intensiven wohnbegleitenden Hilfen sahen sich die institutionellen Wohnungsversorger zudem bei der Integration der Klientel in die Hausgemeinschaften unterstützt. Insbesondere seien die Haushalte jedoch gefordert, die wohnbegleitenden Hilfen in Anspruch zu nehmen und an ihren Problemlagen zu arbeiten, um sich den Mietvertrag zu „verdienen“. Einen Mehraufwand an Arbeit konnten die Unternehmen durch die Beteiligung an wohnenPlus nicht feststellen.

Auch alle anderen beteiligten Akteure hoben insbesondere die qualitativ erfolgreiche Vermittlung schwer vermittelbarer Menschen in normalen und mietvertraglich abgesicherten Wohnraum hervor, die anderweitig keine Wohnungsversorgungsmöglichkeiten gehabt hätten.

²² Die beiden Haushalte, die keinen eigenen Mietvertrag bekommen haben, wollten entweder nicht an der Follow-up-Studie teilnehmen oder befanden sich zum Zeitpunkt der Berichterfassung im Grunde noch in der laufenden Projektphase. Das heißt, dass hier nur die Aussagen von „erfolgreich“ verlaufenden Fällen berücksichtigt werden können.

Zudem wurde an verschiedenen Schnittstellen die Zusammenarbeit und Kooperation der Beteiligten gelobt.²³ Die jährlich stattfindenden Interviews mit den Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Institutionen und Unternehmen sowie das „Alltagsgeschäft“ im Laufe der dreijährigen Modellphase zeigten aber auch immer wieder, dass es an einzelnen Schnittstellen zwischen den Akteuren gelegentlich einen Mehrbedarf an Kommunikation gab²⁴ und die Akteure wechselseitig zum Teil auch unterschiedliche Erwartungshaltungen aneinander hatten, was beispielsweise die Wohnraumversorgung in der Stadt Minden angeht, das Engagement seitens des Kreises Minden-Lübbecke zur Sicherung projektkoordinierender Tätigkeiten oder die Zugriffsmöglichkeiten der Sozialarbeit auf ehemalige Klientinnen und Klienten nach Ablauf der Projektphase.

²³ Vgl. Kapitel 6.1.2 zur Zusammenarbeit zwischen Träger und LWL; Kapitel 6.1.3 zur Wohnraumversorgung; Kapitel 6.1.6 zur Kooperation zwischen Träger und dem Amt proArbeit Jobcenter.

²⁴ Vgl. Kapitel 6.1.3 zur Wohnraumversorgung; Kapitel 6.1.6 zur Kooperation zwischen Träger und dem Amt proArbeit Jobcenter.

7 FAZIT UND AUSBLICK

Die einzeln dargestellten Erkenntnisse der Programm-, Prozess- und Ergebnisevaluation werden im Folgenden zusammenhängend bewertet und resümiert.

Insbesondere aufgrund der erfolgreichen und bis dato nachhaltigen Wohnraumversorgung in zwölf von vierzehn abgeschlossenen Fällen ist das Programm als zielführend zu bewerten. Mit Ausnahme des dreizehnten und vierzehnten Falls hat sich der Nutzungsvertrag als Instrument zur Wohnraumversorgung bewährt. Zudem gelang es den Klientinnen und Klienten in der überwiegenden Mehrheit, mit Unterstützung der intensiven wohnbegleitenden Hilfen ihre Lebenslagen positiv zu verändern oder zumindest zu stabilisieren bzw. individuelle Problemlagen ganz oder teilweise zu bearbeiten. Die interviewten Klientinnen und Klienten bewerteten das Programm insgesamt überwiegend positiv bis sehr positiv, wenngleich die einjährige „Probewohnphase“ mit Wohnungsnutzungsvertrag zum Teil auch als Belastung empfunden wurde.

Abgesehen von wenigen Ausnahmen, scheinen die Rahmenbedingungen für die Gesamtheit der teilnehmenden Haushalte – das Konzept, die Struktur und die Organisation des Angebots – adäquat zu sein. Die einzelnen Prozessschritte von der Auswahl und Vermittlung der Klientinnen und Klienten, dem Bezug der Wohnungen bis hin zur Mobilisierung und Inanspruchnahme der sozialen und materiellen Hilfen greifen in der Regel wie konzeptionell vorgesehen ineinander. Wenn sich an der einen oder anderen Stelle im Prozessverlauf unvorhergesehene Lücken eröffneten, beispielsweise fehlende Betreuungsmöglichkeiten vor dem Bezug der Wohnung, oder vom Konzept abgewichen werden musste, beispielsweise aufgrund eines Umzugs innerhalb der Projektphase von Minden nach Espelkamp, konnten im Zusammenspiel der verschiedenen Akteure systemische und spezielle Lösungen gefunden werden.

Andererseits zeichnete sich früh ab, dass die anvisierte Zielmarke von 50 zu versorgenden Haushalten innerhalb der dreijährigen Projektphase deutlich unterschritten werden würde. Kurz vor Ablauf der Projektphase wurde der 25. Haushalt ins Programm aufgenommen. Daher stellte sich die Frage, ob es, anders als angenommen, nicht genügend Klientinnen und Klienten im Kreis mit einem entsprechenden Hilfebedarf gibt oder ob es an den Rahmenbedingungen liegt, dass nicht weit mehr Klientinnen und Klienten über das Programm versorgt werden. Wie beschrieben, stellte sich heraus, dass es durchaus mehr wohnungslose Klientinnen und Klienten mit einem Hilfebedarf an wohnenPlus gibt, jedoch das ungenügende Wohnungsangebot im Kreisgebiet, und speziell in der Kreisstadt Minden, die Aufnahme weiterer Haushalte erschwert. Auch für dieses Problem wurde im Zusammenspiel der Akteure versucht, über die Schaffung zusätzlicher Kooperationsstrukturen die Wohnungskapazitäten zu erhöhen (beispielsweise durch das Angebot einer Mietausfallgarantie des LWL oder das Angebot an den Träger, trotz seiner Eigenschaft als juristische Person sozialgebundenen Wohnraum anmieten zu können), was jedoch bis zum Ende der dreijährigen Modellphase keine zusätzlichen Mengeneffekte generierte.

7.1 Lösungsansätze für eine bessere Wohnungsversorgung

Bereits in der zweiten Hälfte der Projektlaufzeit wurde daher damit begonnen, die Suche nach weiteren institutionellen Wohnungsversorgern zu intensivieren, wenngleich deren Anzahl im Kreisgebiet beschränkt ist. Wie in Kapitel 2.3 aufgezeigt wurde, ist der Anteil der Gebäude mit Wohnungen im Besitz von institutionellen Wohnungsversorgern (3,6 %) nur etwa halb so hoch wie der Anteil an allen Gebäuden mit Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen (6,8 %). Gleichwohl wurden mit der LEG Immobilien AG und der Vonovia SE zwei deutschlandweit aktive, börsennotierte Unternehmen gefunden, die ihr Interesse bezüglich einer Teilnahme an wohnenPlus bekundet haben. Mit der Vonovia SE waren die Gespräche bezüglich einer Kooperation zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits relativ weit vorangeschritten. Die Vonovia verfügt nach eigenen Aussagen in der Kreisstadt Minden über etwa 450 bis 500 Wohnungen und in der Stadt Bad

Oeynhausen über zwei oder drei Einzelwohnungen. Die LEG verfügt über etwa 700 Wohnungen in der Kreisstadt Minden (vgl. LEG 2017). In beiden Fällen bleibt abzuwarten, ob es tatsächlich zu einer Kooperationsvereinbarung kommt, und wenn ja, welche zusätzlichen Wohnungsversorgungsmöglichkeiten sich für wohnenPlus dadurch in der Kreisstadt Minden ergeben.

Zwar könnte über diesen Weg das Versorgungsproblem in der Stadt Minden zum Teil aufgefangen werden, für die restlichen neun Städte und Gemeinden im Kreis würde die Wohnungsunterversorgung gleichwohl fortbestehen. Allein in den Städten Bad Oeynhausen, Porta Westfalica, Petershagen und Lübbecke, in denen zusammengerechnet ca. 43 % der Kreisbevölkerung wohnen (vgl. Kapitel 2.1), würden noch immer keine Wohnungen zur Versorgung von wohnungslosen Haushalten im Rahmen von wohnenPlus zur Verfügung stehen.

Für diese Städte sowie alle weiteren Kommunen im Kreis ist davon auszugehen, dass hier nur über die Berücksichtigung von Mietwohnungen in der Hand von Privatpersonen Akquirierungsmöglichkeiten bestehen. Zwar wurde gleich zu Beginn der Modellphase die Kooperation mit Privatpersonen, die über einzelne Wohnungen verfügen, ausgeschlossen, um den Arbeitsaufwand zu beschränken und das Risiko zu umgehen, ggf. Wohnungen ohne Mindeststandard anzumieten. Angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs im Rahmen von wohnenPlus müssen dennoch alternative Strategien entwickelt werden, um in den kleinen und mittelgroßen Kommunen über privat vermietetes Wohneigentum an Wohnraum zu kommen.

Eine Lösung könnte darin bestehen, eine Organisationseinheit aufzubauen, die sich hauptsächlich und nach professionellen Maßstäben um die Akquise von Wohnraum im gesamten Kreisgebiet kümmert und dabei auch gezielt Privatpersonen anspricht. Um ein solches Vorhaben auch wirtschaftlich darstellbar zu machen, könnte eine solche Organisationseinheit durch die Bündelung wohnungswirtschaftlicher Kompetenzen, und vor allem von Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes, auch anderen Programmen der beiden Träger – dem Hexenhaus und PariSozial – sowie ggf. weiteren Organisationen im Kreisgebiet zuarbeiten, die dringend Wohnungen für benachteiligte Klientelgruppen benötigen.

7.2 Projektverstetigung und Bedingungen der Übertragbarkeit

Nachdem sich im Laufe der Projektlaufzeit herausstellte, dass sich das Konzept zur Wohnungsversorgung schwer vermittelbarer Wohnungsloser grundsätzlich bewährt, wurde frühzeitig damit begonnen, zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Bedingungen das Programm über die dreijährige Projektlaufzeit hinaus eine Fortführung finden könnte.

Neben der bereits erläuterten, aber noch nicht gelösten Frage nach einer flächendeckenderen Wohnraumversorgung im gesamten Kreisgebiet gibt es nur wenige weitere Punkte, die einer Anpassung bedürfen.

Die Auswahl und Vermittlung der Klientel sowie der komplette Prozess der An- und Weitervermietung von Wohnraum durch den Projektträger können prinzipiell ohne weiteren Regelungsbedarf fortgeführt werden. Notwendig ist lediglich die Zustimmung des LWL, dass auch weiterhin im Rahmen von wohnenPlus grundsätzlich ABW im Wohnraum ohne das Vorliegen eines Mietvertrages, sondern nur eines befristeten Wohnungsnutzungsvertrages bewilligt werden kann.

Wie sich im Verlauf der Modellphase herauskristallisierte, relativierten sich dagegen alle weiteren ursprünglich eingeräumten Sonderkonditionen durch den LWL. Zum einen wird das „normale ABW“ mittlerweile grundsätzlich von Beginn an für zwölf Monate bewilligt, zum anderen stellte sich heraus, dass im „normalen ABW“ in besonderen Einzelfällen ebenfalls deutlich mehr als drei Fachleistungsstunden pro Woche bewilligt werden. Im Falle einer Fortsetzung können die wohnbegleitenden Hilfen im Rahmen von wohnenPlus also über das reguläre Hilfesystem laufen. Auch die dem Wohnungsbezug vier bis acht Wochen vorgeschalteten Hilfen können über das reguläre ABW abgerechnet werden.

Schlussendlich bedarf es – neben der Klärung der Wohnungsversorgung – daher nur einer Regelung, wie zum einen die Projektkoordination dauerhaft finanziert werden kann und zum anderen der Verwaltungsaufwand, der dem Hexenhaus bei der Verwaltung der Miet- und Nutzungsverhältnisse entsteht.

Im Rahmen der dreijährigen Modellphase wurde die Teilzeitstelle der Projektkoordination über Projektmittel der Aktion Mensch und einen Eigenanteil des Trägers finanziert. Zukünftig sollen die auch weiterhin notwendigen koordinierenden Tätigkeiten – für die von einem Umfang von etwa einer halben Personalstelle ausgegangen wird – über mehrere Finanzierungsgrundlagen gesichert werden. Ein Teil der einzelfallabhängigen Tätigkeiten zur Vorbereitung des Wohnungsbezugs kann über das ABW erfolgen. Strukturelle Tätigkeiten sollen zum Teil über die BAST und zum Teil über einen – der Fachberatungsstelle zustehenden – Stellenausbau bei Wohin erfolgen.

Eine Lösung, wie der Arbeitsaufwand von etwa einer Stunde pro Monat und Klient/-in gedeckt werden kann, der dem Hexenhaus bei der Verwaltung der Miet- und Nutzungsverträge entsteht, war bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht gefunden worden.

Grundsätzlich lässt sich das beschriebene und evaluierte Programm wohnenPlus zur Versorgung schwer vermittelbarer wohnungsloser Menschen in Normalwohnraum auch auf andere Kreise und kreisfreie Städte übertragen, soweit es wohnbegleitende Hilfen gibt oder diese eingerichtet werden können, die in ihrer Intensität, ihrem Umfang und ihrem aufsuchenden Charakter dem ABW vergleichbar sind. Zwingend erforderlich ist zudem eine enge Kooperation mit Wohnungseigentümern, um ein verbindliches Verfahren mit stabilen Kriterien entwickeln zu können, nach denen Probewohnverhältnisse eingerichtet und ggf. in unbefristete Mietverträge überführt werden.

Als besonders hilfreich haben sich in diesem Modellprojekt schließlich auch die regelmäßig stattfindenden Projektgruppensitzungen herausgestellt, bei denen unter der Anwesenheit aller projektbeteiligten Akteure der Projektverlauf reflektiert und auf mögliche Steuerungsbedarfe reagiert werden konnte. Auf Wunsch aller Beteiligten sollen diese auch zukünftig regelmäßig stattfinden.

8 QUELLENVERZEICHNIS

Amt proArbeit Jobcenter Mühlenkreis Minden-Lübbecke, 2016. Kommunale Arbeitsmarktstatistik für den Rechtskreis SGB II. Dezember 2015.

URL: http://www.minden-luebbecke.de/media/custom/1891_3425_1.PDF?1452062623 (04.05.2017).

Bundesagentur für Arbeit 2015. Analytikreport der Statistik. Analyse der Grundsicherung für Arbeitsuchende für Nordrhein-Westfalen im Dezember 2015.

URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201512/analyse/analyse-grundsicherung-arbeitsuchende/analyse-grundsicherung-arbeitsuchende-05-0-201512-pdf.pdf> (04.05.2017).

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. 2017. Zahl der Wohnungslosen.

URL: http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/ (04.05.2017).

Evers, Jürgen / Ekke-Ulf Ruhstrat 2010. Umfang und Struktur der Wohnungsnotfallhilfe im Kreis Minden-Lübbecke. Status-quo-Analyse. Bremen: GISS.

Forschungsverbund Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen 2005. Gesamtbericht, Oktober 2005. Bremen (GISS) / Darmstadt (IWU) / Frankfurt a.M. (GSF e.V.).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 2009. Statistische Berichte – Obdachlosigkeit in Nordrhein-Westfalen am 30. Juni 2009.

URL: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/F019%20200900.pdf> (04.05.2017).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2012. Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen am 9. Mai 2011 nach Haushaltsgröße (Ergebnisse des Zensus 2011).

URL: <https://www.it.nrw.de/statistik/z/daten/tab16.pdf> (04.05.2017).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2014. Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Kreis Minden-Lübbecke am 9. Mai 2011.

URL: https://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus_2011/gemeindeblaetter/G05770.pdf (04.05.2017).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2015. Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen. URL: https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pdf/220_15.pdf (04.05.2017).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2017a. Bevölkerung im Regierungsbezirk Detmold. URL:

https://www.it.nrw.de/statistik/a/daten/bevoelkerungszahlen_zensus/zensus_rp7_dez15.html (04.05.2017).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2017b. Statistikatlas NRW. URL:

<https://www.statistikatlas.nrw.de/> (04.05.2017).

Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2017c. Wohnungsbestand in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31.12.2015.

URL: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/F249%20201500.pdf> (04.05.2017).

Landschaftsverband Westfalen-Lippe 2012. Richtlinien des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) für die Gewährung von Hilfen nach den §§ 67-69 SGB XII durch den überörtlichen Träger der Sozialhilfe (Stand: 01.07.2012).

URL: <http://www.lwl.org/spur-download/72/anlage1.pdf> (04.05.2017).

Landschaftsverband Westfalen-Lippe 2017. Interaktive Westfalenkarte.

URL: <https://www.lwl.org/LWL/Jugend/Schulen/Schulentwicklungsplanung/kreis-minden-lbbecke> (04.05.2017).

LEG Immobilien AG 2017. URL: <https://www.leg-wohnen.de/mietwohnungen/minden/> (04.05.2017).

Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen 2016. Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2015 in Nordrhein-Westfalen. Struktur und Umfang von Wohnungsnotfällen.

URL: https://www.mais.nrw/sites/default/files/asset/document/wohnungsnotfaelle_2015_internet.pdf (04.05.2017).

NRW.Bank 2016. Preisgebundener Wohnungsbestand 2015. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. URL:

https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK_Preisgebundener_Wohnungsbestand_2015.pdf (30.04.2017).

Wohin – Fachstelle für Menschen in Wohnungsnot 2017.

URL: <http://wohin-ml.org/index.html> (04.05.2017).

9 ANHANG

Rahmenvereinbarung Wohnungsversorgung und Anschlussvermietung

1. Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Im Walde 1

32339 Espelkamp

2. GBSL Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lübbecke eG

Fünfhausen 10

32312 Lübbecke

3. Wohnhaus Minden GmbH

Hahler Str. 34

32427 Minden

- nachstehend Wohnungsunternehmen genannt –

und

4. Hexenhaus

Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V.

Schweidnitzer Weg 18

32339 Espelkamp

- nachstehend Hexenhaus genannt -

**5. PariSozial – gemeinnützige Gesellschaft für paritätische Sozialdienste mbH
In den Kreisen Minden-Lübbecke und Herford**

Simeonstr. 19

32423 Minden

Präambel

Das Leben in einer eigenen Wohnung ist für die Wohnungs- und Obdachlose eine der wichtigsten Voraussetzungen dafür, sich wieder in die Gesellschaft zu integrieren und von staatlichen Transferleistungen unabhängig zu werden. Ziel ist es daher, den Anteil der Personen, die wohnungslos sind, deutlich zu verringern und drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Zu diesem Zweck betreibt das **Hexenhaus Espelkamp (Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V.)** und **PariSozial- gemeinnützige Gesellschaft für paritätische Sozialdienste mbH in den Kreisen Minden-Lübbecke und Herford** in Trägerschaft die kreisweit agierende **Fachstelle für Menschen in Wohnungsnot „Wohin“** als Beratungs- und Unterstützungseinrichtung

Die Wohnungsfachstelle „Wohin“ bündelt und koordiniert alle Angebote und Ressourcen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte, um eine effektive und angemessene Hilfe für die Betroffenen sicherzustellen (und die Wohnungsunternehmen im Umgang mit Problemmietern zu unterstützen).

Für wohnungslose Haushalte mit besonderen Problemlagen im Sinne von § 1 dieser Vereinbarung betreibt das **Hexenhaus** das Projekt **wohnenPlus**. **wohnenPlus** ist ein zusätzliches, individuelles und intensives Betreuungskonzept im Sinne von § 3 dieser Vereinbarung.

Die **Wohnungsunternehmen** unterstützen die Umsetzung des Konzeptes **wohnenPlus** und werden in enger Zusammenarbeit mit dem **Hexenhaus** wohnungslose Haushalte im Sinne von § 1 dieser Vereinbarung mit Mietwohnungen versorgen.

Ziel ist es, insgesamt mindestens **50** Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse bei entsprechender Betreuung zusätzlich zu begründen. Hierfür werden rd. 17 Wohnungen p.A. gemeinsam zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet rd. 6 Wohnungen je beteiligtes Wohnungsunternehmen p.A..

Die Vereinbarung hat vorerst eine Gültigkeit von 3 Jahren, Verlängerungen dieser Vereinbarungen werden gemeinsam angestrebt. Beginn der Vereinbarung ist der 1. März 2014.

§ 1 (Nutzungsberechtigte)

- (1) Zielgruppe des Projektes **wohnenPlus** sind wohnungslose Ein- und Mehrpersonen-Haushalte in besonderen sozialen Schwierigkeiten
- die ohne Unterstützung keinen regulären Wohnraum anmieten können
 - bei denen eine Fachberatung nicht ausreicht
 - mit und ohne ausreichende Einsicht in ihre Probleme
 - die nicht die Fähigkeit haben, eigenständig Schritte zur Problembewältigung zu unternehmen bzw.
 - die nach fachlicher Beurteilung zwar Einsicht in die eigene Problemlagen haben, aber Hilfen bei der Einleitung von Schritten zur Bearbeitung ihrer Problemlagen benötigen.

Generell ist für die Teilnahme an **wohnenPlus** die Prognose erforderlich, dass die Person/ die Personen erst durch die Betreuung in die Lage versetzt wird/ werden, nach Ablauf eines Jahres selbstständig in der eigenen Wohnung leben zu können.

Vorrangig zielt die Hilfe auf

- a.) Haushalte, die ihre vorherige Wohnung aufgrund von Mietschulden verloren haben und aktuell Mietschulden haben,
- b.) Haushalte, die aufgrund anderer Schulden bei der Schufa gemeldet sind,
- c.) heranwachsende Menschen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung bzw. in der Obdachlosigkeit ohne eigene Mietwohnerfahrung mit positiver Prognose für eine eigenständige Wohnfähigkeit

und sofern nach Prüfung im Hilfeplanverfahren Eingliederungshilfe nicht in Betracht kommt zielt die Hilfe darüber hinaus auf

- d.) Personen mit einer psychischen Erkrankung, die für den vorherigen Wohnungsverlust ursächlich war oder bislang einer Integration in Wohnraum entgegenstand und positiver Prognose für eine eigenständige Wohnfähigkeit
- e.) Personen mit einer Suchterkrankung und mit positiver Prognose für eine eigenständige Wohnfähigkeit.

(2) Das Angebot richtet sich an Personen, die sich im Kreis Minden-Lübbecke aufhalten.

§ 2 (Nutzungsrecht)

Nutzungsberechtigte können für einen Zeitraum von 12 Monaten zunächst ein Nutzungsrecht für die von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellte Wohnung erhalten. Hierfür wird das Hexenhaus die betreffenden Wohnungen für den genannten Zeitraum befristet anmieten und dem Nutzungsberechtigten im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung überlassen.

§ 3 (Betreuungskonzept)

Für die Zeit der Nutzung der Wohnung erfolgt eine Betreuung des Nutzungsberechtigten durch das Hexenhaus auf Grundlage des Konzeptes **wohnenPlus**. Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Konzept **wohnenPlus** um ein individuelles und intensives Betreuungsprogramm, mit dem Ziel den Nutzungsberechtigten den Einstieg in ein unbefristetes und störungsfreies Mietverhältnis zu ermöglichen. Den Kooperationspartnern dieser Vereinbarung ist bewusst, dass es sich bei **wohnenPlus** um ein dynamisches Konzept handelt, das im Verlauf der 3jährigen Projektphase verfeinert werden soll.

§ 4 (Beendigung des Nutzungsrechtes)

Das Nutzungsrecht ist in der Regel mit dem Ablauf der 12monatigen Nutzungsvereinbarung beendet.

Das **Hexenhaus** verpflichtet sich, für den Fall, dass es nicht zu einem Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Nutzungsberechtigten kommt, die Wohnung unverzüglich zu räumen und haftet zusätzlich für alle Schäden, die durch eine verzögerte Räumung entstehen.

Sollte sich in Absprache zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem **Hexenhaus** erweisen, dass eine Wohnungsintegration auf Grund der vorhandenen Problemlagen nicht möglich ist, wird das **Hexenhaus** das Nutzungsverhältnis auch vor dem Ablauf von 12 Monaten beenden und dafür Sorge tragen, dass der Nutzer die Wohnung räumt. Der Mietvertrag mit dem Hexenhaus besteht unabhängig fort, solange das Hexenhaus den Mietvertrag nicht kündigt. Das Hexenhaus ist berechtigt in der angemieteten Wohnung ein neues Nutzungsverhältnis zu begründen.

Eine einvernehmliche Verlängerung des Nutzungsverhältnisses ist möglich.

§ 5 (Begründung eines Mietverhältnisses mit dem Nutzungsberechtigten)

Spätestens ein Monat vor Beendigung der ordentlichen Laufzeit des Nutzungsverhältnisses erfolgt eine Evaluierung des bisherigen Nutzungsverlaufes zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Hexenhaus. Wesentlicher Bestandteil der Evaluierung ist das Wohnverhalten während des Nutzungsverhältnisses, sowie eine gemeinsam erfolgte Wohnungsbegehung und die gemeinsame Feststellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung.

Neben einer positiven Bewertung des Nutzungsverhältnisses müssen die weiteren folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Nachweis, dass während der Dauer des Nutzungsverhältnisses an einer evtl. Altschuldensituation gearbeitet wurde
- Vorlage Einkommensnachweise bzw. Miet-/Kautionsübernahmeerklärung durch das zuständige Sozialamt mit entsprechender Zusage einer Direktüberweisung der Miete
- Kopie Personalausweis
- Schriftliches Einverständnis zur Einholung der SCHUFA-Auskunft

Bei positivem Verlauf des Nutzungsverhältnisses und Vorliegen der o.g. weiteren Voraussetzung wird ein Hauptmietvertrag zwischen dem bisherigem Nutzungsberechtigten und dem Wohnungsunternehmen geschlossen.

Ort, Datum.....

Ort, Datum.....

Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

**Hexenhaus Espelkamp
Menschen in Krisensituationen
e.V.**

**GBSL Bau und Siedlungsgenossenschaft
Lübbecke eG**

**PariSozial – gemeinnützige
Gesellschaft für paritätische
Sozialdienste mbH in den
Kreisen Minden Lübbecke und
Herford**

Wohnhaus Minden GmbH

Nutzungsvertrag über Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB

**Hexenhaus Espelkamp – Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V.
Schweidnitzer Weg 18 32339 Espelkamp**

- im folgenden Hauptmieter genannt -

und

[Name]

- im folgenden Nutzer genannt -

schließen folgenden Nutzungsvertrag:

Präambel

Bei der zur Nutzung überlassenen Wohnung handelt es sich um Wohnraum, den der Hauptmieter **als anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege** angemietet hat, um ihn mit Zustimmung des Hauptvermieters Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen.

Nach § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB finden auf das Nutzungsverhältnis daher die §§ 568 Abs. 2 (Hinweis auf Widerspruchsrecht), 573 (ordentliche Kündigung des Vermieters), 573a (erleichterte Kündigung des Vermieters), 573d Abs. 1 (außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist), 574, 574a bis 574c (Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung usw.) 575 (Zeitmietvertrag), 575a Abs. 1 (außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist bei Zeitmietvertrag), 577 (Vorkaufsrecht des Mieters) und 577a (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) BGB keine Anwendung.

§ 1 Nutzungsobjekt

1. Der Hauptmieter überlässt dem Nutzer XY
im Haus XY

bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Kellerraum Nr. XY

Die Wohnfläche beträgt XY m² nach Maßgabe des Hauptmietvertrages.

2. Für die Dauer des Nutzungsverhältnisses werden dem Nutzer vom Hauptvermieter ausgehändigt:

.....Haus-, Wohnungstür- und Briefkastenschlüssel.

§ 2 Nutzungszeit

1. Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01.01.2015 und läuft maximal über zwölf Monate, so dass es, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf des 31.12.2015 endet.

2. Das Nutzungsverhältnis ist an den Bestand und die Einhaltung der Beratungs- und Unterstützungsvereinbarung gebunden.

Wird diese Beratungs- und Unterstützungsvereinbarung nicht eingehalten oder verstößt der Nutzer gravierend gegen die Hausordnung, kann der Hauptmieter das Nutzungsverhältnis unmittelbar für beendet erklären.

3. Hinsichtlich des ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechts des Hauptmieters gelten zudem die Regelungen der zugleich abgeschlossenen „Beratungs- und Unterstützungsvereinbarung“.

4. Endet der Hauptmietvertrag, gleich aus welchen Gründen, endet damit ohne Ausnahme auch das Nutzungsverhältnis.

5. Der Nutzer kann das Nutzungsverhältnis bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des folgenden Kalendermonats kündigen.
Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens bei der Hauptmieterin an.

6. Setzt der Nutzer den Gebrauch des Wohnraums nach Ablauf der Nutzungszeit fort, so gilt das Nutzungsverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

7. Das Nutzungsverhältnis endet auch, wenn der Hauptvermieter mit dem Nutzer in Abstimmung mit dem Hauptmieter einen Hauptmietvertrag abschließt.

8. Bei problemlosem Verlauf des Nutzungsverhältnisses soll der Hauptvermieter dem Nutzer nach zwölf Monaten die Übertragung des vorliegenden Hauptmietvertrages auf den Nutzer als Hauptmieter zu ansonsten unveränderten Bedingungen anbieten.
Ein Rechtsanspruch des Nutzers hierauf besteht nicht.

§ 3 Nutzungsentschädigung und Nebenkosten

1. Der Nutzer zahlt monatlich netto	XY Euro
Zuzüglich angemessener Vorauszahlungen für	
-Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	
und Heizkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung	XY Euro
- Stromkosten gem. Vorauszahlungsvereinbarung zwischen	
Hauptmieter und Versorgungsunternehmen	<u>.....Euro</u>

Gesamtnutzungsentschädigung **XX Euro**

2. Die Zahlung der Nutzungsentschädigung hat zu Beginn des Monats, spätestens bis zum dritten Werktag auf das Konto des Hauptmieters

Kontoinhaber: Hilfe für Menschen in Krisensituationen e.V.

XY

zu erfolgen.

(3) Der Hauptvermieter ist berechtigt

a) gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen

b) unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1b in Verbindung mit Abs. 4. genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale.

(4) Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden vom Mieter getragen, und zwar wie folgt:

(4.1) Die nachfolgend vereinbarten Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden als Vorauszahlungen ausgewiesen:

1. Allgemeine Betriebskosten monatlicher Vorauszahlungsbetrag für:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Kanalbenutzungsgebühr
- d) Regenentwässerungsgebühr
- e) Umlage Große Aue
- f) Aufzug - soweit vorhanden
- g) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- h) Gebäudereinigung sowie Ungezieferbekämpfung
- i) Gartenpflege
- j) Beleuchtung
- k) Schornsteinreinigung
- l) Überprüfung von Gasleitungen
- m) Sach- und Haftpflichtversicherung
- n) Hauswart - soweit vorhanden
- o) Gemeinschafts-Antennenanlage – entfällt -
- p) private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- q) Grundgebühren für Breitbandanschluss
- r) Dachrinnenreinigung
- s) sonstige Betriebskosten u. a. Wartung von Fenstern, Klingelanlagen, Feuerlöschern und Brandmeldesystem, Kosten der Brandschau

zusammengefasst:

XY EURO

2. Wärmekosten einschl. des Entgelts für die Lieferung von XY EURO

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird das Wohnungsunternehmen jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

Für die folgenden Betriebskosten werden die nachstehenden Berechnungsgrundlagen, Abrechnungszeiträume und Umlengungsmaßstäbe vereinbart:

- a) Grundgebühren für Breitbandanschluss - nach Anzahl der Wohnungen im Bauabschnitt
- b) Wärmekosten

Heizung: Umlengungsmaßstab: 30 % nach Wohnfläche 70 % nach Wärmemessgeräten

- c) Soweit Wasseruhren den Verbrauch ermitteln, erfolgt die Umlage der Kosten für Wasser- und Abwasser nach den festgestellten Verbrauchsmengen.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlengungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an den Nutzer mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlengungsmaßstabes gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind einzuhalten.

Zieht der Nutzer vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. (vgl. § 5 Abs. 4). In diesem Falle trägt der Nutzer die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Nutzer hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

- (5) Ändern sich die Nettomiete oder die Vorauszahlungen des Hauptmietverhältnisses, so gelten die Änderungen zugleich auch im Verhältnis des Nutzers zum Hauptmieter.

§ 4 Schönheitsreparaturen

- (1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Nutzer auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- (2) Soweit der Hauptmieter oder der Nutzer Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Abs. 6) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Nutzer an diesen auszuführen.
- (3) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen

alle fünf Jahre,

dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre durchzuführen,

- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre,

- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre alle zehn Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Nutzer ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- (4) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 3 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (5) Hat der Nutzer die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 3 und 4 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.
- (6) Ist die Wohnung bei Beginn des Nutzungsverhältnisses renoviert übergeben worden und sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Abs. 3 und 4, so hat der Nutzer an den Hauptmieter einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Nutzer bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Abs. 3 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Abs. 4 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs. 3 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach Abs. 4 die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen laut Abs. 3 die gemäß Abs. 4 angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend.

(Berechnungsbeispiel: Für die Küche beträgt gemäß Abs. 3 die Regelfrist 5 Jahre. Zieht der Nutzer seit der letzten Schönheitsreparatur nach 4 Jahren aus, so hat er in der Regel einen Anteil von 4/5 an den Renovierungskosten für die Küche zu zahlen. Ist der Abnutzungsgrad jedoch geringer, so ist die Regelfrist gemäß Abs. 4 nach billigem Ermessen zu verlängern. Erfordert nun der Abnutzungsgrad im konkreten Fall nach billigem Ermessen eine Verdoppelung der Frist, so ist die angepasste Frist 10 Jahre. Der Anteil an den Renovierungskosten beträgt dann nur 4/10, was 2/5 entspricht).

Die Kostenanteile des Nutzers werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Abs. 2). Soweit der Nutzer noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

§ 5 Weitere Leistungen des Nutzers

Vom Nutzer sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt:

- (1) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind vom Nutzer nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen.
- (2) Die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glätteis sind vom Nutzer nach Maßgabe der Hausordnung und entsprechend der Satzung der Stadt Espelkamp in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen.
- (3) Zieht der Nutzer vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, trägt der Nutzer die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Nutzer hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

§ 6 Keine stillschweigende Verlängerung des Nutzungsverhältnisses

Der Hauptmieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn der Nutzer nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 7 Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht des Hauptmieters

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Hauptmieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Nutzer zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Nutzer besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Nutzers.

§ 8 Erhaltung der Mietsache

- (1) Der Nutzer hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat, insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden, für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Hauptmieter unverzüglich anzuzeigen. Der Nutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Nutzers mit der Mietsache in Berührung kommen.

§ 9 Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Nutzer zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

§ 10 Zustimmungspflichtige Handlungen des Nutzers

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Nutzer der vorherigen Zustimmung des Hauptmieters, wenn er
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
 - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 16 ist etwas anderes vereinbart,
 - e) Antennen außerhalb der geschlossenen Mieträume aufstellt, anbringt oder verändert,
 - f) von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
 - g) in den Mieträumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
 - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
 - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Zustimmung des Hauptmieters soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall eine mündliche Vereinbarung treffen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.
- (3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. I a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.

Der Hauptmieter erteilt in den übrigen Fällen des Abs. I die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen des Hauptmieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

- (4) Der Hauptmieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

- (5) Durch die Zustimmung des Hauptmieters wird eine etwaige Haftung des Nutzers nicht ausgeschlossen.
- (6) Für Aufstellung und Betrieb von haushaltsüblichen Waschmaschinen, Trockenaufwärmern und Geschirrspülmaschinen bedarf der Nutzer keiner vorherigen Zustimmung des Hauptmieters. Der Nutzer hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern. Vor Aufstellung hat der Nutzer dem Hauptmieter seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die Mietsache etc. abgeklärt werden können.

§ 11 Besichtigung der Mietsache durch den Hauptmieter

- (1) Beauftragte des Hauptmieters können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Nutzer zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen (z.B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist der Hauptmieter bei Abwesenheit des Nutzers berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Nutzers öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Hauptmieter nicht zur Verfügung stehen. Der Nutzer ist unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 12 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat der Nutzer Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Der Hauptmieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn es den Nutzer angemessen entschädigt. Dem Hauptmieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Nutzer an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Bei Auszug hat der Nutzer alle Schlüssel an den Hauptmieter zu übergeben; anderenfalls ist der Hauptmieter berechtigt, auf Kosten des Nutzers die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Nutzer macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.
- (4) Die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Hauptmieters wird abweichend von § 548 BGB auf ein Jahr nach Rückgabe der Mietsache verlängert.

§ 13 Mehrere Nutzer, Gesamtschuld, Vollmacht

- 1) Mehrere Nutzer haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Nutzern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Nutzer abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Der Nutzer darf die Wohnung nicht zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Wohnung von 1 Person bewohnt wird.
- (3) Das Recht auf Untervermietung von einzelnen Räumen oder der Wohnung insgesamt ist ausgeschlossen.
- (4) Der Nutzer erbringt eine Sicherheit analog § 551 BGB in Höhe von 3 monatlichen Nettokaltnutzungsentschädigungen, d. h. XY Euro. Der Hauptmieter wird diese Sicherheit als Eigenanteil des Trägers zur ggf. notwendigen Instandsetzung der Wohnung anlegen und einbringen.
- (5) Abweichend von §10 Hauptmietvertrages hat der Hauptmieter bzw. der für ihn handelnde Vertreter das Recht, die überlassene Wohnung jederzeit auch außerhalb vereinbarter Hausbesuche nach Vorankündigung zu betreten.
- (6) Für Forderungen aus dem Nutzungsvertrag (Nutzungsentschädigung, Nebenkosten, Schadensersatzansprüche) räumt der Nutzer dem Hauptmieter ein Vermieterpfandrecht analog § 562 BGB ein.
- (7) Sollte es zu einer Kündigung des Nutzungsvertrages durch den Hauptmieter kommen, oder endet der Hauptmietvertrag und es kommt zu keiner Übernahme des Nutzers in den Hauptmietvertrag, ist die Wohnung mit Ablauf der in § 2 genannten Fristen zu räumen. Sollte die Wohnung mit Ablauf dieser Fristen nicht geräumt sein, räumt der Nutzer dem Hauptmieter ein Verwertungsrecht an der gesamten Einrichtung ein.

§ 15 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

§ 16 Vertragsbestandteile

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

§ 17 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Nutzer bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtsauswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

§ 18 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall mündliche Vereinbarungen treffen.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Espelkamp, den

(Hauptmieter)

(Nutzer)

Empfangsbestätigung

Der Nutzer bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

Die Hausordnung

Espelkamp, _____

(Nutzer/in)