

Jeder Mensch braucht ein Zuhause!

Die Arbeit des WohnWerk e.V.
zur Wohnraumversorgung von Menschen
mit besonderem Unterstützungsbedarf

Michael Wandrey

vorstand@verein-wohnwerk.de

www.verein-wohnwerk.de



WOHNWERK 
zuverlässig. gemeinnützig. fair.

Inhaltliche Strukturierung

Kurz zu meiner Person

Die Ausgangslage

**Das WohnWerk als Organisations- und Dienstleistungsmodell –
ein Überblick**

**Das WohnWerk in Betrieb –
aktueller Stand, Entwicklungen und Herausforderungen**

**(Vom ersten Handlungsimpuls (09/19) bis zum Regelbetrieb (01/23) –
wichtige Aspekte der Gründungs- und Aufbauphase)**

Fragen, Austausch, Diskussion

Die Ausgangslage

Problembeschreibung

Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf haben auf dem aktuellen Wohnungsmarkt in der Region Tübingen-Reutlingen keine Chance (mehr), eigenständig bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Um die von ihnen begleiteten Menschen trotz all dieser Probleme dennoch mit Wohnraum zu versorgen, gab es in der Region Tübingen-Reutlingen bereits seit ca. 2011 intensive, aber zunächst isolierte und konkurrierende Bemühungen vieler frei-gemeinnütziger Träger Sozialer Arbeit zur Anmietung von privatem Wohnraum mit anschließender Weitervermietung an die von ihnen betreuten Personen.

Daraus ergab sich aber gerade für kleine und mittelgroße Träger Sozialer Arbeit zunehmend eine Reihe gravierender Problemstellungen, insbesondere

- erhebliche, nicht refinanzierte und für viele Träger Sozialer Arbeit sachfremde Mehrarbeit in Bezug auf Immobilienverwaltung und -instandhaltung, Hausmeisterdienste etc.
- Rollenkonflikte bei der Übernahme der Vermieterrolle und gleichzeitig pädagogischer und sozialer Verantwortung für Klientinnen und Klienten
- ungewollte Konkurrenz- und Push-Situationen unter den Trägern bei der Wohnraumakquise

Der Lösungsansatz

Gemeinsame Gründung einer sozialen Wohnraumagentur, welche für die betroffenen Menschen systematisch Mietwohnraum sucht, diesen ohne eigene Gewinninteressen weitervermietet und das Wohnverhältnis auch über die Dauer der Betreuung hinaus sichert.

Die Akteure

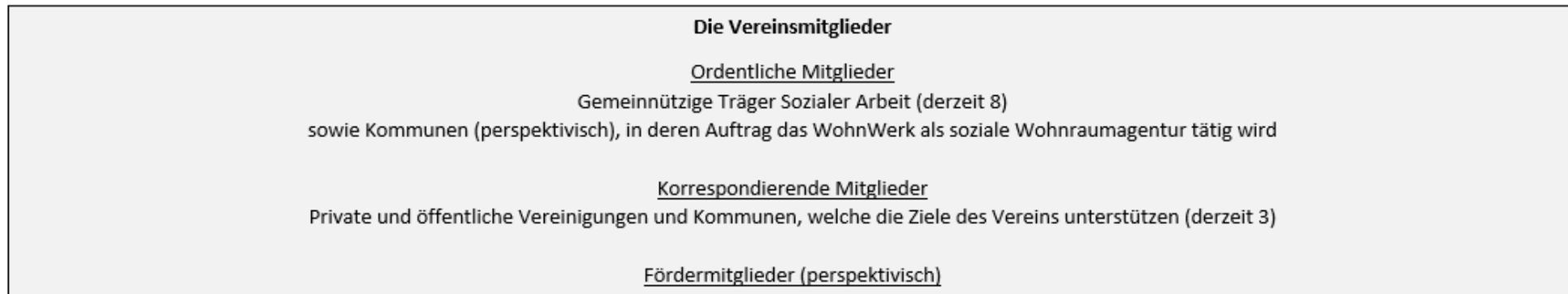
6 von diesem Problem besonders betroffene frei-gemeinnützige Träger mit ambulant betreuten Wohnformen in unterschiedlichen Arbeitsfeldern (Jugendhilfe, Straftentlassenenhilfe, Drogenhilfe, Eingliederungshilfe)

Der Projektträger während der 4jährigen Gründungs- und Aufbauphase (04/20 – 03/24)

Karola-Bloch-Stiftung Hilfe zur Selbsthilfe (www.karola-bloch-stiftung.de) mit finanzieller Projektförderung durch die Vector Stiftung

Das WohnWerk als Organisations- und Dienstleistungsmodell – ein Überblick

Aktueller Bestand: 259 Mietverhältnisse in 143 Wohneinheiten



Trägerbezogene Wohnraumverwaltung – die wichtigsten organisatorischen Spielregeln

- Die Wohnraumverwaltung erfolgt grundsätzlich trägerbezogen und berücksichtigt die Diversität und Eigenständigkeit der Trägermitglieder. Dementsprechend wird für jeden beteiligten Träger dessen Wohnraumbestand gesondert als Budget verwaltet, verbucht und jährlich abgerechnet
- Jedem Trägermitglied werden grundsätzlich all diejenigen Wohnungen zugeordnet, welche das Mitglied selbst gefunden und in das WohnWerk eingebracht hat, es sei denn, das Mitglied verzichtet auf die Zuordnung und das damit verbundene Belegungsrecht und gibt die Wohnung für andere Mitglieder frei
- Für jede ihm zugeordnete Wohnung erhält das Trägermitglied das alleinige Belegungsrecht und übernimmt im Gegenzug die Verantwortung für den Zustand und die Finanzierung aller durch die Anmietung entstehenden Wohnungskosten
- Über alle wesentlichen wirtschaftlichen Belange einer ihm zugeordneten Wohnung (Miethöhe, Übernahme von Instandhaltungskosten, Mahnungen, Kündigungen, Leerstand etc.) entscheidet das Mitglied. Das WohnWerk berät hierbei hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit und setzt die vom Mitglied getroffene Entscheidung um
- Zum Jahresabschluss erfolgt jeweils eine trägerbezogene Jahresabrechnung für jede zugeordnete Wohnung. Falls dieser Saldo negativ ist, wird der Abmangel vom jeweiligen Träger ausgeglichen. Ein positiver Saldo wird als Risikopuffer auf das Folgejahr übertragen oder mit Zustimmung des betreffenden Mitglieds für satzungsgemäße Förderzwecke des WohnWerks eingesetzt
- Jeder beteiligte Träger benennt eine Fachkraft als WohnWerk-Beauftragte/n. Diese Person ist sowohl Ansprechpartner für die Geschäftsführung des WohnWerks als auch entscheidungsbefugte Vertretung und Koordinator/in des jeweiligen Trägers
- Die Mitgliederversammlung des WohnWerk e.V. berät den jährlichen Wirtschaftsplan des WohnWerks für die Wohnraumverwaltung und legt die Höhe der sich daraus ergebenden monatlichen Verwaltungspauschale/ Mietverhältnis fest. Diese wird dem jeweiligen Wohnungskonto des jeweiligen Trägers belastet

Das WohnWerk in Betrieb – einige Zahlen

Anzahl der angemieteten Wohnungen, verfügbare Platzkapazität und tatsächliche Mietverhältnisse

	31.12.22	31.12.23	01.05.24
Angemietete Wohnungen	110	128	143
Platzkapazität	209	233	259
Tatsächlich(unter-)vermietet	184	213	225
Belegungsquote	88%	91%	87%

Der Wohnungsbestand konnte seit Gründung des WohnWerks um 30% und die dort zur Verfügung stehenden Wohnplätze um 23% gesteigert werden.

Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes

	2022	2023	2024
Mietverhältnisse am 01.01.	164	184	213
Zugänge	51	77	28
Abgänge	31 (14%)	48 (18%)	16 (7%)
Mietverhältnisse am 31.12. (22/23) bzw. 01.05. (24)	184	213	225

Insgesamt wurden im dargestellten Zeitraum 320 Personen mit Wohnraum versorgt.



Angebotene Wohnverhältnisse der WohnWerks
(Personenzählung Stichtag 01.05.2024)

Einzelwohnen	87	34%
2er-WG	48	19%
3er-WG	54	21%
4er-WG	40	15%
5er-WG	5	2%
8er-WG (Haus)	16	6%
9er-WG (Haus)	9	3%
Gesamt:	259	100%



Aktuell können ca. 40% der Mieter*innen mit Individualwohnraum bzw. mit Wohnraum für die eigene Bedarfsgemeinschaft versorgt werden. Den übrigen 60% können derzeit lediglich Einzelzimmer in Wohngemeinschaften unterschiedlicher Größe angeboten werden. Diese sind nahezu ausschließlich Zweckgemeinschaften, da bezahlbarer Individualwohnraum – v.a. in den Städten – zwar die Wunschoption der allermeisten Mieter*innen darstellt, auf dem Mietwohnungsmarkt aber nicht in dem bezahlbaren Maße akquiriert werden kann.

Mietpreisgestaltung des WohnWerks

(Stichtag 01.05.2024)

Kaltniete von - bis	Anzahl Mietverhältnisse	In Prozent
200 € - 250 €	28	11%
260 € - 300 €	14	5%
310 € - 350 €	29	12%
350 € - 400 €	47	18%
410 € - 450 €	54	21%
460 € - 500 €	69	27%
510 € - 550 €	10	4%
560 € - 600 €	4	1,5%
610 € - 650 €	4	1,5%
gesamt	259	

Alle aufgeführten Mietverhältnisse bewegen sich im Rahmen der jeweils geltenden Mietobergrenzen und sonstiger angemessener Kosten der Unterkunft und werden ggf. entsprechend von den Kostenträgern anerkannt und übernommen.



Das WohnWerk in Betrieb - Kostenstruktur

- Haushaltsvolumen ca. 1,74 Mio €
- davon Geschäftsstelle ca. 140.000 € (8%) ; 1,7 VZÄ
- Monatliche Anmietungskosten/Mietverhältnis im Durchschnitt:
 - 399 € Kaltmiete
 - 164 € Nebenkosten/Energie
 - 49 € Verwaltungskosten WohnWerk
 - 12 € Instandhaltungskosten
- insgesamt 622 €

(Re-)Finanzierung während der Projektphase

Landkreis Reutlingen: Mietpreisgestaltung im Rahmen der MOG

(abgesichert durch Rahmenvereinbarung mit Landkreis/Jobcenter)

(MOG x 90%) – Verwaltungspauschale - Instandhaltungskostenpauschale
=maximale Kaltmiete bei Anmietung

Bsp. Stadt Reutlingen: $(470 \text{ €} \times 90\%) - 49 \text{ €} - 12 \text{ €} = 362 \text{ €}$
(x2 = 721 €; x 3 = 1.081 €)

→ Quersubventionierung im Wohnungsbestand

Landkreis Tübingen: Zuschlag auf die Anmietungskosten (mit verbleibendem Auslastungsrisiko)

Ergänzend: Projektmittel und als letztes Auffangnetz: Abmangelfinanzierung durch die Mitglieder

(Re-)Finanzierung im Regelbetrieb

Landkreis Reutlingen:

Zusätzliche Module der jeweiligen Leistungs- und Entgeltvereinbarungen für ambulant betreute Wohnformen

für diejenigen Leistungsbestandteile, die über eine „normale“ Wohnungsverwaltung hinausgehen

→ zusätzliche Ressourcen zur Quersubventionierung im Wohnungsbestand

Landkreis Tübingen:

unverändert

(Ergänzend weiterhin: Projektmittel und als letztes Auffangnetz Abmangelfinanzierung durch die Mitglieder)

Das WohnWerk in Betrieb – ein kurzer Ausblick auf aktuelle Entwicklungen u. Herausforderungen

Entwicklung I: Investorengewinnung

Entwicklung II: Vernetzung

Entwicklung III: Regionale Ausweitung

Entwicklung IV: Das WohnWerk als Partner im
Modellprojekt Housing First

Herausforderung I: Besonderheiten und
Mehraufwand in der Wohnungsverwaltung

Herausforderung II: Das Pay Gap bei
Bedarfsgemeinschaften

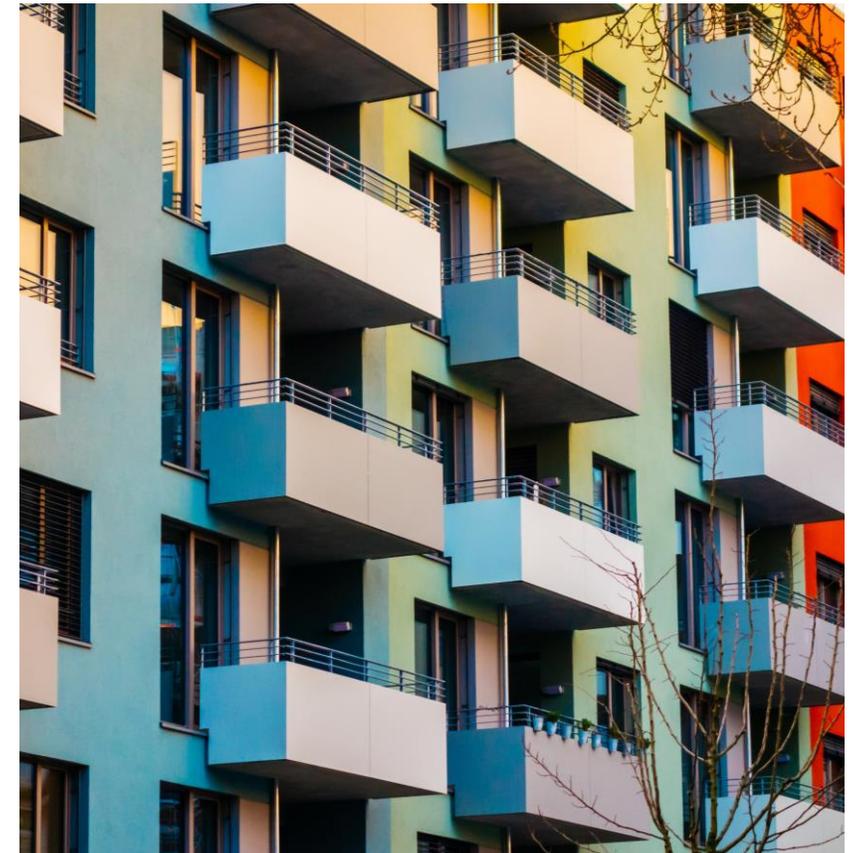
Herausforderung III: Dauerhafte Mieterberatung und –
begleitung jenseits betreuter Wohnformen

Herausforderung IV: Trägerübergreifende Maßnahmen



6 Take-aways

- Das Organisations- und Dienstleistungsmodell des WohnWerks funktioniert und kann im Wesentlichen wirtschaftlich selbsttragend betrieben werden
- Es ist offen für freie wie öffentliche Träger und kann flexibel an Trägerbedürfnisse und örtliche Gegebenheiten angepasst werden
- Es setzt Vernetzung und Kooperation an die Stelle von Trägerkonkurrenz(en)
- Es bietet dauerhafte Mietverhältnisse unabhängig von Betreuung und über diese hinaus
- Es erschließt unmittelbar und auf Dauer angelegte Belegungsrechte im bereits bestehenden privaten Wohnungsbestand und ergänzt/entlastet damit die Bemühungen zum Erhalt und Neubau von Sozialwohnungen
- **..und bleibt dennoch eine pragmatische Notlösung mit vielerlei Haken und Ösen..**



**Bis hierhin vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Bei Interesse an dem ausführlichen Projektbericht:

- Mail an vorstand@verein-wohnwerk.de
- Unsere Homepage: www.verein-wohnwerk.de

Vom ersten Handlungsimpuls (09/19) bis zum Regelbetrieb (01/23) – wichtige Wegmarken der Gründungs- und Aufbauphase

a) vom Projektstart bis zur Vereinsgründung (04/20 – 09/21)

Arbeitsweise

Abklärung der Interessen + Bedarfe

Erhebung des Wohnungsbestands

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Klärung der passenden Rechtsform

Erarbeitung der Satzung und Klärung der Gemeinnützigkeit

Entwicklung der Organisationsstruktur

Vereinsgründung

b) von der Vereinsgründung bis zum Regelbetrieb (10/21 – 12/22)

- Aufbau der Geschäftsstelle
- Entwicklung einer eigenständigen EDV-Lösung zur Wohnraumverwaltung und Aufbau einer Datenbank
- Abschluss von Besorgungsverträgen mit den Trägermitgliedern und Übernahme der Wohnungsverwaltung
- Einstieg des WohnWerks in die bestehenden Mietverträge
- Abschluss fallübergreifender Rahmenvereinbarungen mit den öffentlichen Trägern
- Sicherstellung der Zahlungsübergänge und Sicherung der Liquidität
- Erarbeitung und Gestaltung des PR-Auftritts
- Beginn der Wohnungsakquise
- Gestaltung neuer Mietverträge
- Regelung der Wohnungsvergabe innerhalb des WohnWerks
- Schnittstellenmanagement, Professionalisierung der Abläufe