KAROLA-BLOCH-STIFTUNG HILFE ZUR SELBSTHILFE

„Ohne Wohnung ist alles nichts…!“

Der Verein WohnWerk e.V.

Praxisbericht über eine Gemeinschaftsinitiative frei-gemeinnütziger Träger
zur Wohnraumversorgung für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf

WOHNWERK
zuverlässig. gemeinnützig. fair.

DER PARITÄTISCHE
UNSER SPITZENVERBAND

Vorwort

Reutlingen, im April 2024

Liebe Leser*innen,

warum wird Ihnen dieser Praxisbericht des Vereins WohnWerk e.V. von der Reutlinger Karola-Bloch-Stiftung Hilfe zur Selbsthilfe vorgelegt?

Ein wesentliches Satzungsziel unserer aus dem 1971 von Karola und Ernst Bloch gegründeten Verein Hilfe zur Selbsthilfe e.V. hervorgegangenen Stiftung ist es, *„im Wege der Reform durch die Praxis neue Wege der Jugend-, Sozial- und Kriminalpolitik zu erproben und die gewonnenen Erkenntnisse in der Praxis zu verbreiten“*. Aus diesem Selbstverständnis und aus dieser Tradition speiste sich die Beteiligung der Stiftung an der Initiierung des WohnWerk-Projekts und die anschließende Übernahme der Projektkoordination während der Planungs-, Gründungs- und Aufbauphase.

Der nachfolgende Praxisbericht gibt Ihnen einen chronologischen Überblick über alle wesentlichen Vorbereitungs-, Planungs- und Aufbauschritte, welche dem heutigen Regelbetrieb des WohnWerk e.V. als eigenständiger Einrichtung vorangegangen sind.

Die Entwicklungsgeschichte und die daraus hervorgegangenen Organisationsstrukturen des WohnWerks sind - wie die vieler anderer sozialen Initiativen auch - mit einigen spezifischen lokalen Gegebenheiten verknüpft. Sie lassen sich damit sicherlich nicht 1 zu 1 auf andere Orte übertragen.

Wir möchten es auf diesem Wege aber interessierten und engagierten Menschen und Organisationen erleichtern – und sie auch ausdrücklich ermutigen – diese Blaupause zu nutzen, um eigene Ideen und Baupläne für vergleichbare Initiativen und Projekte im Kampf gegen Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit zu entwickeln. Denn: „Ohne Wohnung ist alles nichts…!“

Bleibt zum Schluss, uns ganz herzlich bei der Vector Stiftung in Stuttgart und den dort Tätigen zu bedanken. Ohne ihre finanzielle Förderung und engagierte Begleitung und Unterstützung des Projekts würde es das WohnWerk heute so nicht geben.

MERCI an alle Beteiligten – gemeinsam haben wir etwas zum Besseren hin bewegt!

Michael Wandrey
Vorstandsvorsitzender der Karola-Bloch Stiftung Hilfe zur Selbsthilfe
und Projektkoordinator während der Planungs- und Aufbauphase des WohnWerks

Nutzen Sie unsere Vorarbeiten und Erfahrungen!

Wenn Sie ähnliche Ziele auch für ihren Träger und/oder in Ihrer Region verfolgen und hierfür einen geeigneten Partner suchen bzw. vor Ort eine vergleichbare Initiative starten möchten, stehen Ihnen der Verein WohnWerk e.V. (unter vorstand@verein-wohnwerk.de) jederzeit gerne für Austausch, Beratung und Unterstützung zur Verfügung.

Inhaltsverzeichnis

„WohnWerk als Idee“ - der Weg vom Handlungsimpuls bis zum Projektstart (09/19 – 03/20)

4 Die Ausgangslage
5 Die Akteure
5 Die Zielsetzung
6 Projekt-Förderung durch die Vector Stiftung

„WohnWerk in Gründung“ – der Weg vom Projektstart bis zur Vereinsgründung (04/20 – 09/21)

7 Arbeitsweise
8 Abklärung der Interessen + Bedarfe
10 Erhebung des Wohnungsbestands
10 Wirtschaftlichkeitsberechnung
12 Klärung der passenden Rechtsform
13 Erarbeitung der Satzung und Klärung der Gemeinnützigkeit
14 Entwicklung der Organisationsstruktur
16 Vereinsgründung

„WohnWerk im Aufbau“ – der Weg von der Vereinsgründung bis zum Regelbetrieb (10/21 – 12/22)

17 Gang in die Öffentlichkeit
17 Förderung durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Familien in Wohnungsnot“
18 Aufbau der Geschäftsstelle
18 Entwicklung einer eigenständigen EDV-Lösung zur Wohnraumverwaltung und Aufbau einer Datenbank
19 Einstieg des WohnWerks in die bestehenden Mietverträge
20 Gestaltung neuer Mietverträge
21 Abschluss von Besorgungsverträgen mit den Trägermitgliedern und Übernahme der Wohnungsverwaltung
21 Abschluss fallübergreifender Rahmenvereinbarungen
21 Sicherstellung der Zahlungsübergänge und Sicherung der Liquidität
22 Erarbeitung und Gestaltung des PR-Auftritts
22 Beginn der Wohnungsakquise
24 Wohnungsvergabe innerhalb des WohnWerks

„WohnWerk in Betrieb“ – aktueller Stand, Entwicklungen und Herausforderungen (01/23 – 04/24)

25 Aufnahme von Stadt Reutlingen und AWO e.V. als korrespondierende Mitglieder

25 Das WohnWerk in Zahlen I: statistische Daten
29 Das WohnWerk in Zahlen II: Das bisherige Wirtschaftsergebnis

30 Die derzeitigen (Re-)Finanzierungsinstrumente

31 Entwicklung I: Das WohnWerk als Partner im Modellprojekt Housing First
32 Entwicklung II: Reaktivierung verdeckten Leerstands
33 Entwicklung III: Regionale Ausweitung

33 Herausforderung I: Besonderheiten und Mehraufwand in der Wohnungsverwaltung
34 Herausforderung II: Das Pay Gap bei Bedarfsgemeinschaften
36 Herausforderung III: Dauerhafte Mieterberatung und -begleitung

„Das WohnWerk als Organisations- und Dienstleistungsmodell“ – auch für weitere Orte und Projekte

Anhang

38 Vereinssatzung
44 Projektbausteine der Wohnraum-Initiative für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf

„WohnWerk als Idee“ -

der Weg vom Handlungsimpuls bis zum Projektstart (09/19 – 04/20)

Die Ausgangslage

Sozial benachteiligte Menschen und Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf haben auf dem Wohnungsmarkt der Region Tübingen-Reutlingen - ebenso wie in vielen anderen Gegenden Deutschlands - seit einigen Jahren kaum noch eine Chance, eigenständig eine bezahlbare Mietwohnung zu finden.

Gleichzeitig geraten damit auch zunehmend viele Unterstützungs- und Betreuungsstrukturen Sozialer Arbeit unter Druck. Denn wenn es den Betroffenen nicht (mehr) gelingt, rechtzeitig eine eigene Wohnung zu finden, ergeben sich fatale Folgen: Entweder die Einrichtungen können in ihren stationären und ambulant-betreuten Wohnformen keine neuen Klient*innen mehr aufnehmen und „verstopfen“, oder aber sie müssen Klient*innen bei Betreuungsende in die Wohnungslosigkeit entlassen. Ohne entsprechende Gegenstrategien wurde und wird hierdurch vielen Betroffenen der Übergang in ein selbstbestimmtes, eigenverantwortetes Leben (und Wohnen) zunehmend erschwert und teilweise unmöglich gemacht.

Diese Problemstellung war und ist systemübergreifend. Jugendhilfe, Sozialhilfe, Strafentlassenenhilfe, Drogenhilfe, Wohnungsnotfallhilfe und Eingliederungshilfe sind hiervon gleichermaßen betroffen. Infolge unterschiedlicher Regelungen z.B. bei der Übernahme von Wohnkosten entstehen bei der Wohnraumsicherung zudem besondere Schwierigkeiten beim Übergang in andere Hilfesysteme. In ganz besonderer Weise gilt dies für junge Erwachsene, wenn sie als sogenannte „Care-Leaver“ aus der Jugendhilfe „herauswachsen“.

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, Hausmeisterdiente etc.

- Zunehmende 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.

Die Akteure

Vor diesem Hintergrund verständigten sich die folgenden sechs Träger ambulant betreuter Wohnformen für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf in den Landkreisen Tübingen und Reutlingen im Herbst 2019 auf eine Projekt-Initiative zur Gründung einer Gemeinschaftseinrichtung mit dem Arbeitstitel „WohnWerk“:

- KIT Jugendhilfe e.V., Tübingen
- Verein für Sozialpsychiatrie e.V. Tübingen und Reutlingen
- Hilfe zur Selbsthilfe gGmbH, Reutlingen
- Pro Juventa gGmbH, Reutlingen
- Verein für psychoanalytische Sozialarbeit, Tübingen
- Aidshilfe Tübingen-Reutlingen e.V.

Den drei erstgenannten Trägern war hierbei gemeinsam, dass sie von diesem Problem in besonderer Weise betroffen waren, da sie alle bereits eine Vielzahl angemieteter Wohnungen im Bestand hatten. Vor diesem Hintergrund bildeten die Gesamtleitungen dieser drei Einrichtungen mit Zustimmung der anderen Träger dann auch später die Steuerungsgruppe, die die Planungs- und Aufbauphase des WohnWerks begleitete.
Ebenfalls von Bedeutung war, dass alle Träger dem Paritätischen angehörten und dass es zwischen ihnen keine unmittelbaren Konkurrenzverhältnisse gab, da sie größtenteils in unterschiedlichen Arbeitsfeldern (Jugendhilfe, Strafentlassenenhilfe, Drogenhilfe, Eingliederungshilfe) tätig waren und unterschiedliche Arbeitsschwerpunkte aufwiesen.

Die Zielsetzung

Nach intensiven Diskussionen verständigten sich die beteiligten Träger auf folgende Zielsetzungen für das gemeinsame WohnWerk-Projekt:

- ***Mit der Gründung des WohnWerks wird ein erkennbar dem Gemeinwohl verpflichteter Akteur auf dem lokalen Wohnungsmarkt etabliert, welcher für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf, die von den beteiligten Trägern betreut werden, gesicherte, dauerhafte Wohnverhältnisse schafft und sichert***

- ***Hierzu übernimmt das WohnWerk als Gemeinschaftseinrichtung den bisherigen Wohnungsbestand der Träger und akquiriert systematisch weiteren Mietwohnraum, indem es gegenüber der Vermieterseite als Hauptmieter und Garant auftritt und den so gewonnenen Wohnraum anschließend ohne eigene Gewinnabsichten an Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf weitervermietet***

- ***In der praktischen Umsetzung orientiert sich das WohnWerk an den Grundprinzipien des „Housing-first“-Ansatzes als stetiger fachlicher Herausforderung und als Leitschnur gelingender Praxis. Insbesondere sollen die (Unter-)Mietverhältnisse mit dem WohnWerk von der Betreuung getrennt und unabhängig sein und soweit als möglich auch über die Dauer der Betreuung hinaus gesichert werden - zumindest in Form eines zeitlich nicht befristeten „Übergangswohnens in Untermiete“ bis zum Finden einer Wohnung mit direktem eigenem Mietvertrag.***

- ***Darüber hinaus wird das WohnWerk bewusst systemübergreifend angelegt; hierfür werden gemeinsam mit den öffentlichen Trägern einheitliche Handhabungen zur Übernahme von Wohnkosten entwickelt, die dem Risiko des Wohnungsverlusts bei Systemwechseln entgegenwirken.***

Projektförderung durch die Vector Stiftung

In Abstimmung mit der Trägergruppe stellte die Karola-Bloch-Stiftung daraufhin im Januar 2020 einen entsprechenden Antrag auf eine zweijährige Projektförderung bei der Vector Stiftung Stuttgart, der von dieser zeitnah bewilligt wurde.

Auf dieser Grundlage konnte im April 2020 mit der Planung des WohnWerks begonnen werden; bei der Karola-Bloch-Stiftung wurde hierzu eine Koordinatorenstelle im Umfang von 30% eingerichtet und diese Aufgabe von Michael Wandrey übernommen.

Im tatsächlichen Projektablauf führten dann zwei bei der Planung nicht vorhersehbare Faktoren zu einer erheblichen Zeitverzögerung: Zum einen ergaben sich erschwerte Arbeitsbedingungen aufgrund der hereinbrechenden Pandemie. Und zum anderen musste im „stand by“ eine über sechsmonatige Bearbeitungsdauer des zuständigen Finanzamts für die beantragte rechtsverbindliche Auskunft zur Gemeinnützigkeit und damit Steuerbefreiung des WohnWerks abgewartet werden, deren Erteilung wiederum eine unerlässliche Voraussetzung für die Vereinsgründung und den Beginn der wirtschaftlichen Tätigkeit war.

Im Ergebnis erfolgte die Vereinsgründung mit achtmonatiger Verspätung im September 2021; die schrittweise Übernahme des Wohnungsbestands und die Wohnungsakquise begann im Juni 2022.

Aufgrund dieser Verzögerungen bot die Vector Stiftung dankenswerterweise eine Verlängerung der Projektlaufzeit und eine Anschlussförderung bis April 2024 an.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Projektkoordination durch die Karola-Bloch-Stiftung in dem insgesamt geförderten Zeitraum von April 2020 bis April 2024 und auf die in diesem Rahmen erzielten Projektergebnisse.

Arbeitsweise

Zur Planungsbegleitung wurden mehrere „Akteurskreise“ gebildet:

- Den Innenkreis zur Erarbeitung des Umsetzungskonzepts und gleichzeitig die Projekt-Steuerungsgruppe bildeten die Einrichtungsleitungen der drei o.g. besonders betroffenen Träger, die gleichzeitig auch die verschiedenen relevanten Arbeitsfelder und Rechtskreise (Jugendhilfe/SGB VIII, Straffälligenhilfe/SGB XII , Eingliederungshilfe, SGB II) repräsentierten sowie eine Vertreterin der Vector Stiftung und der Projektkoordinator der Karola-Bloch-Stiftung

- Zum erweiterten Innenkreis gehörten die übrigen drei ebenfalls an den Vorüberlegungen beteiligten Träger; sie wurden fortlaufend informiert und beratend mit einbezogen.

- Den Außenkreis bildeten all diejenigen regionalen Träger betreuter Wohnformen, von denen im Vorfeld zwar ebenfalls grundsätzliches Interesse bekundet wurde, die sich aber nicht an den Vorarbeiten beteiligt hatten; diese Träger wurden fortlaufend allgemein über die Projektplanung informiert, aber bewusst nicht auch in die Umsetzungsplanung mit einbezogen, sondern erst nach erfolgter Gründung und Aufnahme des Regelbetriebs wieder angesprochen.

Die Projekt-Steuerungsgruppe tagte im Zeitraum 05/20–11/21 insgesamt achtmal für die Dauer von jeweils 2 -3 Stunden.

Die erste Sitzung fand als Kick-off statt, in welcher die Arbeitsweise der Steuerungsgruppe sowie die Agenda, die daraus folgenden Arbeitsschritte und die Terminplanung der Folgesitzungen festgelegt wurde.

Aufgabe der Projektkoordination war es, jede dieser Sitzungen organisatorisch vorzubereiten, zu allen von der Steuerungsgruppe vorgegebenen Planungs- und Entscheidungsthemen entsprechende Vorlagen und Vorschläge zu erarbeiten, diese jeweils rechtzeitig vor den Sitzungen den Mitgliedern der Steuerungsgruppe zuzuleiten, die Sitzungen zu moderieren und anschließend die Ergebnisse der Sitzungen zu protokollieren.

Aufgrund der Pandemiebedingungen fanden alle Sitzungen als Video-Konferenzen statt, wobei sich dieses unvorhergesehene Format letztlich als für die Aufgabenstellung sehr gut geeignet erwies, da zahlreiche zu beratende Dokumente problemlos am Bildschirm aufgerufen und gemeinsam bearbeitet werden konnten.

Um die Sitzungsvorbereitungen zu optimieren und mit der begrenzten Beratungszeit möglichst effektiv umzugehen, bewährte es sich ebenfalls, bei besonders wichtigen und komplexen Themenstellungen die entsprechend zur Vorbereitung versandten Word-Dokumente, Power-Point-Präsentationen und Excel-Tabellen jeweils auch mit einer erklärenden Audio-Datei zu versehen

Zusätzlich fanden in der gleichen Arbeitsweise zu bestimmten Umsetzungsfragen regelmäßig auch Videokonferenzen mit den zuständigen Bereichs- und Teamleitungen der betroffenen Träger statt, deren Ergebnisse dann in die Steuerungsgruppe eingespeist wurden.

Ergänzend wurden folgende vier Einrichtungen von der Projektkoordination kontaktiert, um zusätzliche Informationen und „Best-Practice“-Erfahrungen einzuholen:

- Neue Wohnraumhilfe Darmstadt
  (exemplarisch für eine Organisation mit vielen Gesellschaftern inkl. öffentliche Träger; lange Erfahrung mit Wohnungsverwaltung von großem Bestand, Mieterbegleitung)

- BauHaus Wiesbaden
  (exemplarisch für einen Träger, der ausschließlich Wohnraumsuche und -vermittlung für andere Träger übernimmt)

- SozPädal Karlsruhe
  (exemplarisch für langjährige Erfahrung in der Wohnraumverwaltung und Finanzierung der Mieterbegleitung)

- Housing First Berlin
  (exemplarisch für Trägerkooperation und konsequente Umsetzung des Housing-First-Ansatzes)

Abklärung der Interessen + Bedarfe

Einen ersten wichtigen Planungsschritt bildete die Abklärung der jeweiligen Interessens- und Bedarfslagen der Träger aus dem Innenkreis der besonders betroffenen Träger als „Kerngruppe“ des Projekts sowie das anschließende Herstellen wechselseitiger Transparenz.

Hierzu wurden von der Projektkoordination zunächst Vorgespräche mit den Leitungen der jeweiligen Träger geführt, diese protokolliert und mit den Leitungen rückgekoppelt.

Auf dieser Grundlage wurde dann eine Videokonferenz der Steuerungsgruppe abgehalten, auf der die Ergebnisse aus den Vorgesprächen präsentiert und zusammengeführt wurden.

Im Ergebnis wurde die Umsetzungsplanung dann um folgende Gesichtspunkte ergänzt und weiter konkretisiert:

- Bei der konkreten Umsetzung hatten alle beteiligten Träger ein hohes Interesse daran, in Bezug auf die Wohnraumakquise die hierfür aufgebauten Kontakte, Zugänge und Kompetenzen nicht zu verlieren und in diesem Bereich auch weiter selbst aktiv zu sein.
  Das WohnWerk sollte hierbei Dienstleister für die Träger sein und sich keinesfalls zu einem eigenständigen, konkurrierenden Träger Betreuten Wohnens entwickeln (wie bspw. in Darmstadt zu beobachten war).

- Zwei der Träger hatten ein besonderes Interesse an einer möglichst vollständigen Abgabe im Hinblick auf die Wohnungsverwaltung und -vermietung sowie der Hausmeister- und Instandhaltungsarbeiten.

- Bei dem dritten Träger lag der Schwerpunkt hingegen anders; hier gab es aufgrund des stetigen Bedarfs an Wohnraum im Bereich von 67er Hilfen mit einer begrenzten Laufzeit von maximal 18 Monaten ein besonderes Interesse an der Intensivierung der Wohnungssuche und -anmietung sowie der Sicherung der bereits aufgebauten Infrastruktur für Verwaltung, Hausmeister- und Instandhaltungsaufgaben; im Gegenzug bestand die Bereitschaft, hier ggf. im Rahmen des WohnWerks als Vertragspartner zusätzliche Aufgaben zu übernehmen.

- Allen gemeinsam war die Einschätzung, dass mittelfristig auch ein Nachsorgekonzept bzw. eine Anlaufstelle für Konflikte und Probleme im Rahmen des Mietverhältnisses für eine erfolgreiche Umsetzung notwendig werden würde, um die Mietverhältnisse auch über die Dauer der ambulanten Betreuung hinaus sichern zu können. Hierzu sollte während der Projektphase geklärt werden, was hiervon der einzelne Träger im Rahmen von Nachsorge leisten kann/will und was hierbei ggf. die Aufgabe des WohnWerks sein soll/kann.

- Was den Bereich Investorengewinnung für Kauf- und Bauvorhaben anging, wurde beschlossen, dieses Thema zunächst gegenüber der Gründungsphase zurückstellen und dann in der zweiten Projekthälfte in den Fokus zu nehmen.

Nach dieser Abklärungs- und Zielfindungsphase wurden als Grundlage für die weiteren Planungsschritte bei den drei Trägern der Steuerungsgruppe, die die nachfolgenden Kerndaten von der Projektkoordination erhoben, zusammengeführt und aufbereitet.

Bedarfserhebung

Um einen Überblick über den zukünftigen Bedarf zu erhalten, wurde bei den Trägern die schätzungsweise Zahl an Klient*innen nachgefragt, für die jährlich Wohnraum über die Betreuung hinaus gesichert/gefunden werden sollte, um ausreichende Aufnahmemöglichkeiten für neue Klient*innen sicherzustellen. Diese Nachfrage ergab einen jährlichen Wohnungsbedarf für insgesamt ca. 40-50 Personen.

Aus den Rückmeldungen wurde ebenfalls ersichtlich, dass sich die zeitliche Dauer der Betreuung je nach Hilfeform stark unterschied; die Strafentlassenenhilfe wies die geringste Dauer (max. 18

Monate) auf, in der Jugendhilfe ging der Zeithorizont in der Regel über 2-3 Jahre, die Eingliederungshilfe wies hingegen viele sehr langfristige, tendenziell unbefristete Begleitungen auf.

Der jährliche Wohnungsbedarf der Träger war entsprechend unterschiedlich, ebenso wie die natürliche Fluktuation. Damit waren erste deutliche Hinweise darauf gegeben, dass ein Organisationsmodell erforderlich sein würde, welches unterschiedlichen Anforderungen und Bedarfslagen der Träger Rechnung trägt

Erhebung des vorhandenen Wohnungsbestands

Daraufhin wurden bei den Trägern stichtagsbezogen für jede einzelne der bereits angemieteten Wohnungen die nachfolgenden Daten erhoben:

- Ortslage
- Monatliche Kosten der Anmietung (differenziert nach Kaltmiete, Betriebskostenvorauszahlung, Strom)
- Monatliche Einnahmen aus der Untervermietung (differenziert nach Kaltmiete, Betriebskostenvorauszahlung, Strom)
- Anzahl der Untermietverhältnisse/Platzkapazität pro Wohnung

Ergänzend zu diesen stichtagsbezogenen Angaben für die letzten beiden Jahre

- die für ihren jeweiligen Wohnungsbestand verbuchten Gesamteinahmen und -ausgaben, differenziert nach Kaltmieten, Betriebskosten, Strom und Instandhaltungsaufwand

- die bei dem jeweiligen Träger schätzungsweise für die Wohnungsverwaltung bzw. Instandhaltung und Hausmeisterdienste angefallenen Arbeitsstunden

- die jeweilige Leerstandsquote

Diese Erhebung erwies sich für alle Beteiligten als wesentlich komplexer und zeitaufwändiger als ursprünglich angenommen, da die Träger diese Daten zum einen bislang weder vollständig noch systematisch in einer zentralen Datei erfasst hatten. Außerdem waren unterschiedliche Dateisystematiken verwandt worden und auch nicht alle benötigten Wohnungsdaten konnten jeweils vollständig übermittelt werden. Die vorhandenen Daten der verschiedenen Träger konnten daher nicht ohne weiteres zusammengeführt werden, sondern mussten nochmals händisch neu erfasst und systematisiert werden, zudem wurden zahlreiche Nachfragen erforderlich.

Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mit Hilfe der verfügbaren Daten wurde auf Grundlage des vorhandenen Wohnungsbestands von 99 bereits angemieteten Wohnungen mit 198 Mietverhältnissen eine erste Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt und der Steuerungsgruppe vorgelegt.

Die Auswertung ergab, dass die bisherige Praxis nicht annähernd kostendeckend war und faktisch von den Trägern mit teilweise erheblichen Beträgen quersubventioniert wurde, was so aber bislang buchhalterisch nicht in vollem Umfang erfasst und abgebildet worden war.
Aus den daran anschließenden Beratungen ergab sich schlussendlich die Gesamteinschätzung, dass sich bei Ausnutzung der vorhandenen Optimierungspotentiale sowohl die Erlössituation als auch die Kostenkontrolle und -steuerung soweit würde verbessern lassen, dass das WohnWerk sich in einer zeitlichen Perspektive von 2 bis 3 Jahren finanziell selbst trägt. Bis dahin müssten allerdings zeitlich begrenzt weiterhin Eigenmittel der Träger eingebracht werden, um die in dieser Zeit noch anfallenden Defizite auszugleichen.

Um die finanziellen und planerischen Risiken zu begrenzen, wurde zunächst entschieden, dass die Wohnungsverwaltung der Bestandswohnungen nur schrittweise und im Rahmen einer ca. zwei bis dreijährigen Aufbauphase erfolgen sollte.

Falls es hingegen gelingen sollte, zusätzliche Dritt- und Fördermittel für eine Anschubfinanzierung einzuwerben, ließe sich dieser Aufbau deutlich beschleunigen und „in einem Zug“ durchführen.

Auf dieser Grundlage gab die Steuerungsgruppe grünes Licht für die nächsten Arbeitsschritte zur Gründung des WohnWerks und den Aufbau einer Geschäftsstelle für die gemeinsame Wohnungsverwaltung. Zusätzlich wurde die Projektkoordination damit beauftragt, Fördermöglichkeiten für eine Anschubfinanzierung zu recherchieren und ggf. zu beantragen.

Verworfen wurden hingegen der zunächst ebenfalls ins Auge gefasste Aufbau eines eigenen technischen Dienstes für das WohnWerk durch einen der drei Träger, da sich dies als organisatorisch nicht umsetzbar und betriebswirtschaftlich nicht tragfähig erwies.
Infolgedessen wurde die Einrichtung eines eigenen technischen Dienstes des WohnWerks zunächst nicht weiterverfolgt und die Entscheidung bis zur Beendigung der Aufbauphase zurückgestellt.

Klärung der passenden Rechtsform

Zur weiteren Gründungsvorbereitung galt es zunächst, die geeignete Rechtsform zu klären. Hierzu wurden mit Unterstützung durch externe Organisations-, Rechts- und Steuerberatung die nachfolgenden Umsetzungsvarianten miteinander verglichen und wie folgt bewertet:

WohnWerk e.V. mit den beteiligten Trägern als Mitgliedern

Ein WohnWerk e.V. mit den einzelnen Trägern als Vereinsmitgliedern hätte große Gestaltungsspielräume und Vorteile in der Außenwahrnehmung als „gemeinnützig“, allerdings auch die bekannten Nachteile und Risiken im Hinblick auf die Führung eines (Zweck-)Betriebs.
Die meisten der Best-Practice-Partner (Berlin, Darmstadt, Wiesbaden) hatten daher auch die Rechtsform der gGmbH gewählt

WohnWerK gGmbH mit den beteiligten Trägern als Gesellschaftern

Bei einer WohnWerk gGmbH mit den einzelnen Trägern als Gesellschaftern wäre hingegen sowohl die Aufnahme neuer Gesellschafter als auch das Ausscheiden alter Gesellschafter kompliziert und aufwändig, da die Gesellschafter-Anteile (und damit auch die Stimmanteile) jeweils neu verteilt und notariell eingetragen werden müssten. Außerdem sind die Gestaltungsspielräume für geeignete Checks & Balances in einer GmbH-Satzung geringer als bei einer Vereinssatzung. Auch die Gemeinnützigkeit wäre schwerer transportierbar.

WohnWerk e.G. mit den beteiligten Trägern als Mitgliedern/Genossen

Die Umsetzungsvariante WohnWerk e.G. böte zwar ähnlich wie der e.V. mehr Gestaltungsspielräume und wäre in der Außenwirkung auch besonders affin zum Thema „Wohnen“ und „Gemeinnützigkeit“. In der Umsetzung ist die Genossenschaftsform jedoch sehr aufwändig (Zulassung, Prüfverband etc.). Eine Anerkennung als gemeinnützig (Körperschaftssteuer!) ist zwar grundsätzlich möglich, aber „exotisch“.

D. WohnWerk e.V. kombiniert mit WohnWerk gGmbH mit den Vereinsmitgliedern als Gesellschaftern

Durch eine Kombination aus WohnWerk e.V. als Trägergemeinschaft und WohnWerk gGmbH als Betriebsgesellschaft mit den Trägern als Gesellschaftern könnten zahlreiche Vorteile beider Konstruktionen miteinander verbunden werden; die unter B bereits beschriebene GmbH-Problematik bei der Aufnahme bzw. dem Ausscheiden von Gesellschaftern würde allerdings fortbestehen.

E. WohnWerk e.V. kombiniert mit WohnWerk gGmbH mit dem Verein als Alleingesellschafter

In einer Kombination aus WohnWerk e.V. als Trägergemeinschaft und WohnWerk gGmbH als Betriebsgesellschaft mit dem Verein als Allein-Gesellschafter wäre hingegen auch diese Problematik gelöst. Die jeweiligen Vereinsmitglieder/Träger würden dann durch den Vereinsvorstand in der Gesellschafterversammlung vertreten.

Ergänzend: Optionen zur Herstellung einer Organschaft

Während der eingangs vorgenommenen Interessensklärung war von einem der beteiligten Träger die Option eingebracht worden, die bei ihm bereits vorhandene Verwaltungs-Infrastruktur (Personal, Räumlichkeiten etc.) dem WohnWerk zur Verfügung zu stellen.

Allerdings ergab die Steuerberatung, dass in diesem Fall die entgeltliche Nutzung/Kostenerstattung für das WohnWerk umsatzsteuerpflichtig wäre, was die Refinanzierung des WohnWerks deutlich erschweren würde. Dies wiederum wäre dann vermeidbar, wenn rechtlich und organisatorisch eine sog. Organschaft hergestellt würde, in welcher der Austausch von Dienstleistungen zwischen verschiedenen Betrieben intern verrechnet werden kann, ohne Umsatzsteuerpflicht auszulösen.

Vor diesem Hintergrund wurden ergänzend und zusätzlich auch mehrere Varianten zur Herstellung einer Organschaft in den Blick genommen, die aber alle aufgrund ihrer hohen Komplexität verworfen wurden. Aufgrund dessen spielte die Option, die bei einem Träger bereits vorhandene Verwaltungs-Infrastruktur (Personal, Räumlichkeiten etc.) gegen Kostenerstattung zu nutzen, in der weiteren Planung keine Rolle mehr.

In den abschließenden Beratungen entschied sich die Steuerungsgruppe dann für die Rechtsform des Vereins, da sie einerseits für den Start am einfachsten umzusetzen war und anderseits entwicklungsoffen blieb, da die Optionen auch weiterhin bestehen, zu einem späteren Zeitpunkt einen Rechtsformwechsel in eine gGmbH oder eine eG vorzunehmen oder auch mit dem Verein als Alleingesellschafter eine Betriebs-gGmbH zu gründen.

Erarbeitung der Satzung und Klärung der Gemeinnützigkeit

Nachdem die Entscheidung über die Rechtsform getroffen war, wurde mit externer Beratung ein Entwurf für die Gründungssatzung erarbeitet.

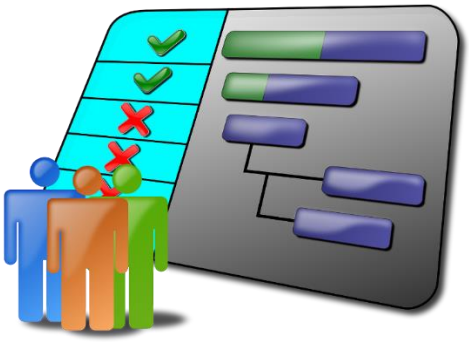
Als zentraler und sehr beratungs- und kostenintensiver Punkt erwies sich die Formulierung der gemeinnützigen Zwecke des WohnWerks mit anschließender Klärung der Anerkennung durch das zuständige Finanzamt sowie das Einholen einer rechtsverbindlichen Auskunft des Finanzamts zu einigen für die Arbeit des WohnWerks bedeutsamen steuerrechtlichen Fragen.

Aufgrund der Neuartigkeit des Vorhabens und zahlreicher in diesem Rahmen auftauchender Fragestellungen betrug die Bearbeitungsdauer bis zur endgültigen Erteilung der rechtsverbindlichen Auskunft mehr als sechs Monate, was die geplante Vereinsgründung entsprechend verzögerte.

Im Ergebnis wurde damit aber rechtssicher geklärt, dass der Vereinszweck des WohnWerks als gemeinnützig anerkannt wird und dass in diesem Rahmen die Anmietung von Wohnraum durch das WohnWerk selbst und die anschließende Weitervermietung nicht der Umsatzsteuer unterliegen.

Dies gilt jedoch nicht für Einnahmen aus der Übernahme der Wohnungsverwaltung für Wohnungen, welche nicht das Wohnwerk selbst, sondern ein Vereinsmitglied angemietet hat. Solche Erlöse wären umsatzsteuerpflichtig.

Diese Klärung war überaus bedeutsam für die weitere organisatorische Planung, da sich hieraus die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit ergab, als WohnWerk nicht lediglich die Verwaltung der bereits vorhandenen Wohnungen zu übernehmen, sondern soweit als möglich auch die bestehenden Mietverträge[1].



Entwicklung der Organisationsstruktur

Parallel zur Klärung der Rechtsform wurden gemeinsam mit der Steuerungsgruppe die nachfolgenden Eckpunkte für die Organisationsstruktur des WohnWerks entwickelt:

- Das WohnWerk ist Dienstleister für seine Mitgliedseinrichtungen, für die es Wohnungen sucht, anmietet und verwaltet. Die Wohnraumverwaltung erfolgt daher grundsätzlich trägerbezogen und berücksichtigt die Diversität und Eigenständigkeit der Trägermitglieder.

- Dementsprechend wird für jeden beteiligten Träger dessen Wohnraumbestand durch das WohnWerk gesondert (und ggf. auch nach Regionen differenziert) als Budget verwaltet, verbucht und jährlich abgerechnet. Diese trägerbezogene Wohnungsverwaltung erfolgt mittels einer gesonderten Kostenstellenrechnung für jede einzelne dem Träger zugeordnete Wohnung.

- 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.

[1] S. hierzu auch den Abschnitt „Einstieg des WohnWerks in die bestehenden Mietverträge“

- Frei gegebene Wohnungen und solche, die direkt vom WohnWerk gefunden wurden, werden nach einem von den Mitgliedern beschlossenem Punktesystem verteilt und zugeordnet.

- 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 getroffen Entscheidung um.

- 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.

- Zum Jahresabschluss erfolgt jeweils eine trägerbezogene Jahresabrechnung für jede zugeordnete Wohnung nach folgendem Schema:

  Tatsächliche Einnahmen aus der Vermietung

  minus Verwaltungspauschale WohnWerk gem. verabschiedetem Wirtschaftsplan
  minus Ausgaben für Kaltmieten (KM) Anmietung
  minus Ausgaben für Nebenkosten (NK)
  minus Ausgaben für Instandhaltung
  ----------> Saldo plus/minus XXX €

- Falls dieser Saldo aus dem eigenen Wohnungsbestand 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.

- Zur Liquiditätssicherung des WohnWerks leisten die Mitglieder für jede Wohnung, für die sie das Belegungsrecht besitzen, eine Einlage in Höhe einer Monatsmiete. Bei Erlöschen des Belegungsrechts wird diese rückerstattet.

- Soweit für Instandhaltung/Hausmeisterdienste bei den Trägern bereits Personalressourcen vorhanden sind, werden diese während der Aufbauphase von den Trägern weiterhin eigenverantwortlich in ihrem Wohnungsbestand eingesetzt. Bevor externe Handwerker-Aufträge vergeben werden, wird vorrangig intern abgeklärt, ob diese Arbeiten nicht auch durch ein anderes Mitglied ausgeführt werden können.

- Soweit das WohnWerk zusätzliche, nicht einzelnen Wohnverhältnissen zuzuordnende Einnahmen erzielt, entscheidet über deren Verwendung die Mitgliederversammlung.

- 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 Mitgliedschaft im WohnWerk steht grundsätzlich jedem Träger von betreuten Wohnformen offen, welcher bei der Anmietung von Wohnungen und der Gestaltung der Untermietverhältnisse bestimmte Standards und Vorgaben einhält, v.a. was Miethöhe und Mindestausstattung betrifft.

- Was die Stimmverhältnisse und Entscheidungsfindung im Verein angeht, wird in einer Geschäftsordnung differenziert, in welchen Bereichen das Prinzip „ein Mitglied - eine Stimme“ gilt und in welchen Bereichen sich die Stimmenzahl ggf. nach eingebrachten/belegten Wohnplätzen richtet.

Vereinsgründung

Auf diesen bislang geschilderten Arbeitsgrundlagen wurde der Verein WohnWerk e.V. am 16.09.2021 von 7 Gründungsmitgliedern gegründet und im Vereinsregister eingetragen.

Die gültige Vereinssatzung finden sie im Anhang.

Gang in die Öffentlichkeit

Mit der Vereinsgründung war auch der Startschuss für den Gang an die Öffentlichkeit gegeben, der zunächst von einer intensiven Pressearbeit begleitet wurde. Zusätzlich veranstaltete die Karola-Bloch-Stiftung dann im Oktober 2021anlässlich ihres 50jährigen Einrichtungsjubiläums mit Unterstützung der Vector Stiftung einen großen Fachtag in der Stadthalle Reutlingen zum Thema „Strategien gegen Wohnungsnot“, der auch dazu genutzt wurde, das WohnWerk-Projekt einer breiten regionalen Fach-Öffentlichkeit vorzustellen.

Förderung durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Familien in Wohnungslosigkeit“

Nahezu zeitgleich veröffentlichte das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration seinen Förderaufruf für das Förderprogramm „Familien in Wohnungslosigkeit“.

Daraufhin stellte das neugegründete WohnWerk einen Förderantrag für das Projekt „Wohnraum-Initiative für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf“. Dieser wurde Ende 2021 bewilligt, zunächst mit einer Laufzeit von 15.12.21 bis 28.02.23, die dann bis 31.05.24 verlängert wurde

Mit Hilfe dieser Projektförderung konnte zunächst der Aufbau der Infrastruktur und der Geschäftsstelle des WohnWerks erheblich beschleunigt werden, da die Fördermittel die umgehende Einrichtung einer 50% hauptamtlichen Stelle zur Unterstützung des ehrenamtlichen Vereinsvorstands ermöglichten. Auf dieser Grundlage konnten dann die Aktivitäten des WohnWerks zur Wohnraumgewinnung auf die im Förderaufruf beschriebene Zielgruppe von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, die von Wohnungslosigkeit akut bedroht oder von Wohnungslosigkeit betroffen sind, ausgeweitet werden.

Eine Kurzbeschreibung der einzelnen Projektbausteine dieser Wohnraum-Initiative für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf finden Sie im Anhang.

Aufbau der Geschäftsstelle

Die Projektförderung des Landes ermöglichte es, den Aufbau der Geschäftsstelle und damit die Schaffung und Sicherung einer dauerhaften Infrastruktur für die Wohnraumbeschaffung wesentlich schneller als geplant und „in einem Ruck“ statt schrittweise umzusetzen.

Im März 2022 konnte die Stelle der Vorstandsassistenz – zunächst zeitlich befristet - mit einem berufserfahrenen Kaufmann und Betriebswirt besetzt werden, welche dann unmittelbar sämtliche Aufbauarbeiten für die Übernahme des Wohnungsbestands übernahm, so dass der Vorstand sich auf die Umsetzung der beschriebenen Bausteine des Förderprojekts konzentrieren konnte. Im weiteren Verlauf übernahm diese Fachkraft dann am 01.03.23 unbefristet die hauptamtliche Geschäftsführung des WohnWerks.

Im Juni 2022 konnte auch die 50% Verwaltungsstelle mit einer berufserfahrenen Bürokauffrau besetzt werden.

Nach umfangreichen Vorbereitungsarbeiten erfolgte Mitte 2022 der Übergang des Wohnungsbestands von den Mitgliedern auf das WohnWerk. Eine Reihe von Aufgabenstellungen, die sich während dieser Aufbauphase als besonders wichtig erwiesen haben, werden nachfolgend genauer beschrieben.

Entwicklung einer eigenständigen EDV-Lösung zur Wohnraumverwaltung und Aufbau einer Datenbank

Nach intensiven Recherchen mussten wir feststellen, dass keines der gängigen, am Markt angebotenen Software-Lösungen zur Wohnungsverwaltung die speziellen Anforderungen des WohnWerk-Konzepts ausreichend erfüllen konnte. Dies galt insbesondere für die erforderliche Verknüpfung zahlreicher Daten in Bezug auf

- das jeweils angemietete Wohnobjekt
- die damit verbundenen Untermiet-Verhältnisse (oftmals in Form kleiner Zweck-Wohngemeinschaften mit Einzelmietverträgen der Bewohner*innen)
- ggf. erforderliche Angaben zum jeweiligen Kostenträger
- die Zuordnung zum jeweiligen Trägermitglied mit entsprechenden Kontaktdaten

Aufgrund dessen wurde als Arbeitsgrundlage für die Übernahme der Verwaltung des Wohnungsbestands in einem aufwändigen ersten Arbeitsschritt zunächst eine eigenständige, excelbasierte EDV-Lösung entwickelt.

Auf Basis dieser Notlösung und der bis dahin gewonnenen Erfahrungen wurde dann mit externer Unterstützung eine WohnWerk-spezifische Datenbank entwickelt und seit Oktober 22 erfolgreich eingesetzt. Mit Hilfe dieses „maßgeschneiderten“ Programms werden mittlerweile sowohl die gesamte Wohnungsverwaltung und Zahlungsüberwachung gegenüber Vermieter- und Mieterseite abgewickelt als auch regelmäßige Betriebsabrechnungen für jede einzelne einem Träger zugeordnete Wohnung erstellt und für den betreffenden Träger zeitnah zu einem Quartalsbericht über „seinen“ Wohnungsbestand zusammengefasst und aufbereitet.

Einstieg des WohnWerks in die bestehenden Mietverträge

Mit der Erarbeitung einer geeigneten EDV-Lösung war zwar die technisch/organisatorische Grundlage für die Übernahme der Wohnungsverwaltung geschaffen, es mussten in einem weiteren wichtigen Arbeitsschritt aber auch die rechtlich/formalen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, indem die bestehenden Mietverhältnisse sowohl gegenüber der Vermieter- als auch der (Unter-)Mieterseite von den Trägermitgliedern auf das WohnWerk übergingen.

Nach intensiver externer Rechtsberatung wurde hierzu der Weg gewählt, zunächst die Vermieterseite mittels eines gemeinsamen Schreibens von WohnWerk und Trägermitglied zu kontaktieren, in dem das Vorhaben erklärt und die angestrebte Optimierung und Professionalisierung der

Wohnungsverwaltung hervorgehoben wurde, um dann auf dieser Grundlage anzubieten, dass das WohnWerk neben dem Trägermitglied als zweiter Hauptmieter in den bestehenden Mietvertrag eintritt und daran anschließend gegenüber dem Vermieter alle anfallenden Mieterpflichten und -aufgaben übernimmt.

Mit dieser Vorgehensweise wurde gleichzeitig auch eine Sicherung für die Aufbauphase eingebaut, da die Trägermitglieder bei einem evtl. Scheitern auch weiterhin Zugriff auf „ihren“ Wohnungsbestand haben würden.
Weiterhin konnte gegenüber der Vermieterseite ein ansonsten erforderlich werdender (Haupt-) Mieterwechsel vermieden werden, was sowohl einen erheblichen Arbeitsaufwand (neue Mietverträge, Wohnungsabnahme etc.) verursacht hätte als auch mit zusätzlichen Risiken (keine Neuvermietung an das Wohnwerk, Mieterhöhungen) verbunden gewesen wäre. Darüber hinaus konnte der Vermieterseite damit ein zusätzlicher Mehrwert (zwei Garanten) geboten werden, was die Wahrscheinlichkeit der Zustimmung erhöhte.

Eine möglichst hohe Zustimmungsrate war wiederum von wesentlicher Bedeutung für die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit, da die Dienstleistungen des WohnWerks nur dann von der Umsatzsteuer befreit sein würden, wenn die betreffenden Wohnungen vom WohnWerk (auch) selbst angemietet wurden. Die Anzahl an Wohnungen, bei denen die Zustimmung des Vermieters nicht erreicht werden konnte, musste daher möglichst gering gehalten werden, damit die in diesen Fällen umsatzsteuerrelevanten Dienstleistungen des WohnWerks insgesamt die steuerliche Geringfügigkeitsgrenze von jährlich 22.000 € nicht überschreiten würden.

Gleichzeitig vereinfachte diese Vorgehensweise aber auch ganz wesentlich die Handhabung der bestehenden (Unter-)Mietverhältnisse, da sich hierdurch formalrechtlich keine Vertragsveränderung ergeben würde, so dass es hier ausreichen würde, die Mieter*innen entsprechend zu informieren, welche Aufgaben das WohnWerk ihnen gegenüber zukünftig übernehmen würde.

Diese Vorgehensweise erwies sich in der Umsetzung als praktikabel und erfolgreich, so dass innerhalb kurzer Zeit die Zustimmung nahezu aller Vermieter eingeholt werden konnte.

Gestaltung neuer Mietverträge

Grundsätzlich schließt das WohnWerk sowohl mit den Vermietern als auch mit den (Unter-) Mieter*innen gewöhnliche private Wohn-Mietverträge gem. § 540 BGB ab.

Untermietverträge mit den Einschränkungen des § 549 (2) 3 BGB für Wohnraum, den ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, werden nur in Ausnahmefällen und auf Veranlassung des die Wohnung belegenden Trägermitglieds abgeschlossen. Gewerbliche Mietverträge finden grundsätzlich keine Anwendung.

Abschluss von Besorgungsverträgen mit den Trägermitgliedern und Übernahme der Wohnungsverwaltung

Parallel hierzu erarbeitete die Geschäftsstelle des Wohnwerks gemeinsam mit den Einrichtungsleitungen der Trägermitglieder die internen Regelungen der Zusammenarbeit, die dann formalrechtlich zu einem Besorgungsvertrag zwischen WohnWerk und jeweiligem Trägermitglied zusammengefasst wurden.

Auf dieser Arbeitsgrundlage ging im Herbst 2022 die Verwaltung des Wohnungsbestandes von den Trägermitgliedern an das WohnWerk über.

Abschluss fallübergreifender Rahmenvereinbarungen

Zur Absicherung der Refinanzierung und zur Vermeidung von aufwändigen Einzelfallprüfungen wurden während der Aufbauphase intensive Gespräche mit den Kostenträgern geführt und im Ergebnis eine Reihe von fallübergreifenden Rahmenvereinbarungen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft, zur Höhe der Mietkaution sowie zu den anerkannten Aufwendungen für das Finden und Anmieten einer Wohnung geschlossen.

Detailliertere Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit und aktuellen (Re-)Finanzierung des WohnWerks finden Sie im nachfolgenden Kapitel „WohnWerk in Betrieb“.

Sicherstellung der Zahlungsübergänge und Sicherung der Liquidität

Als wesentlicher kritischer Punkt für den erfolgreichen Start der Wohnungsverwaltung erwies sich die Sicherstellung der Zahlungsübergänge – und hier ganz besonders der zuverlässigen und pünktlichen Mietzahlungen an die Vermieterseite.

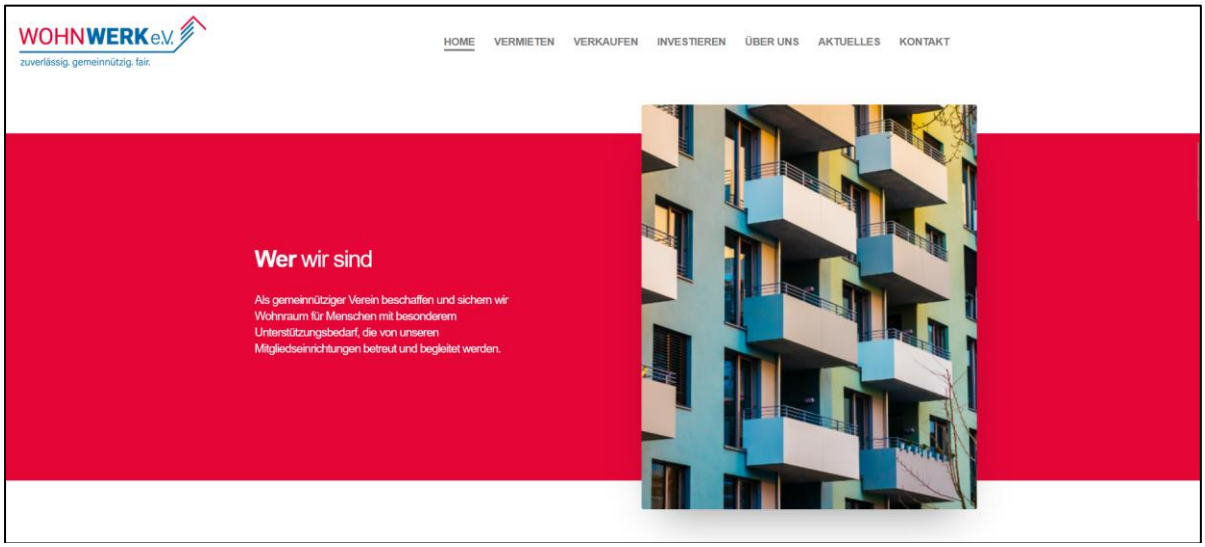
Bei den Vorbereitungsarbeiten wurde schnell ersichtlich, dass sich die Zahlungsfälligkeiten des WohnWerk gegenüber der Vermieterseite und die – in der Regel späteren - Mietzahlungseingänge beim Wohnwerk zeitlich nicht würden synchronisieren lassen.
Um das WohnWerk dennoch mit ausreichender Liquidität für die zuverlässige Mietzahlung auszustatten, wurde beschlossen, dass die Trägermitglieder dem WohnWerk jeweils als „Liquiditätspuffer“ für jede ihnen zugeordnete Wohnung ein zinsloses Darlehen in Höhe einer Monatsmiete zur Verfügung stellen. Hierdurch konnte von Beginn an eine bruchlose und zuverlässige Erfüllung aller Zahlungen an die Vermieterseite sichergestellt werden.

Um die Komplexität der Startphase zu reduzieren, bewährte sich weiterhin, dass die Trägermitglieder während des ersten Vierteljahres zunächst alle noch bei Ihnen eingegangenen Zahlungen jeweils monatlich „en bloc“ an das WohnWerk überwiesen und die personen – und wohnungsgenaue Zuordnung der Zahlungen erst schrittweise und in einem koordinierten Verfahren vorgenommen wurde.

Entsprechend erfolgte für das erste „Rumpf-Geschäftsjahr“ 2022 lediglich eine trägerbezogene Jahresabrechnung des jeweiligen Gesamtergebnisses; seit 2023 erfolgt diese wie geplant auch personen- und wohnungsbezogen.

Erarbeitung und Gestaltung des PR-Auftritts

Ebenfalls zu den wichtigen Aufbauarbeiten gehörten die Erarbeitung, Gestaltung und technische Umsetzung des PR-Auftritts. Neben Vereinslogo und -slogan als wesentlichen Elementen der „Corporate Identity“ bildete hierbei der Internet-Auftritt des WohnWerks das Herzstück.



Mit externer Beratung wurde hierbei der Fokus ausschließlich auf die Ansprache des privaten Wohnungs- und Vermieter*innen-Marktes gelegt.

Signale und Anreize, sich als Wohnungssuchende/r an das WohnWerk zu wenden, wurden hingegen bewusst nicht gesetzt, da dies nicht der Aufgabenstellung des Wohnwerks entspricht und zudem einen erheblichen zusätzlichen Arbeits- und Kommunikationsaufwand in der freundlich-bedauernd-ablehnenden Beantwortung einer Vielzahl ständiger Suchanfragen zur Folge gehabt hätte.

Unseren aktuellen Internetauftritt können Sie unter www.verein-wohnwerk.de einsehen.

Beginn der Wohnungsakquise

Kurz nach Übernahme der Wohnungsverwaltung für die Trägermitglieder begann dann im Herbst 2022 auch die Wohnungsakquise.

Auch aus dem Eigeninteresse der Trägermitglieder heraus, die hierfür aufgebauten Kontakte, Zugänge und Kompetenzen nicht zu verlieren, stellte und stellt hierbei die „Graswurzelarbeit“ der zahlreichen haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen der Mitgliedsträger mit ihren vielfältigen privaten und dienstlichen Kontakten ins Gemeinwesen einen besonders bedeutsamen Zugangsweg zu weiterem Wohnraum dar.

Daneben und parallel dazu startete das WohnWerk drei weitere fortlaufende Akquise-Strategien.
Im Mittelpunkt steht hierbei die tägliche Internetrecherche aller einschlägigen Internet-Portale (Immobilienscout24, Immowelt etc., lokale Banken und Wohnungsgesellschaften); parallel hierzu werden regelmäßige, auch zielgruppenspezifische Suchanzeigen des WohnWerks in der Lokalpresse geschaltet und auf die Homepage gestellt.

Wohnungsvergabe innerhalb des WohnWerks

Für die interne Wohnungsvergabe im Anschluss an die Wohnungsakquise findet das nachfolgende Ablaufschema mitsamt der zugehörigen Vergabespielregeln Anwendung

a) Falls die Wohnung direkt von einem Träger-Mitglied gefunden wurde:

b) Falls die Wohnung direkt vom WohnWerk gefunden wurde

In diesem Fall wird die betreffende Wohnung intern ausgeschrieben und allen Träger-Mitgliedern angeboten; das obige Ablaufschema gilt dann analog ab Schritt 2.

Aufnahme von Stadt Reutlingen und AWO e.V. als korrespondierende Mitglieder

Im Laufe des Jahres 2023 wurden sowohl die Stadt Reutlingen als auch die AWO Reutlingen e.V. – die auch Träger der Wohnungsnotfallhilfe im Landkreis Reutlingen ist – als korrespondierende Mitglieder aufgenommen.

Mit diesen beiden Mitgliedern, die jeweils über einen eigenen Wohnungsbestand mit eigenständiger Verwaltung verfügen, wurden zusätzliche Kooperationsvereinbarungen geschlossen, um abzusichern, dass keine Mietwohnung aus dem jeweils eigenen Bestand aufgegeben/gekündigt wird, ohne vorher bei den anderen Kooperationspartnern abzuklären, ob ein Übernahme-Interesse besteht. Diese wechselseitigen Vereinbarungen umfassen mittlerweile einen Wohnungsbestand von derzeit über 500 Wohnungen, die auf diese Weise dauerhaft für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf gesichert werden sollen. Weitere Kooperationsvereinbarungen dieser Art mit zusätzlichen Trägern sind angestrebt.

Das WohnWerk in Zahlen I: statistische Daten

Derzeitige Mitglieder des WohnWerk e.V.
(Stichtag 01.05.2024)

Ordentliche Mitglieder (8)	Korrespondierende Mitglieder (2)
• Aidshilfe Tübingen-Reutlingen e.V. • Frauen helfen Frauen e.V. • Hilfe zur Selbsthilfe gGmbH • Karola-Bloch-Stiftung Hilfe zur Selbsthilfe • Kit Jugendhilfe e.V. • Pro Juventa gGmbH • Verein für Sozialpsychiatrie VSP e.V. • Verein für psychoanalytische Sozialarbeit e.V.	• Stadt Reutlingen • AWO Reutlingen e.V.

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%

Die mit Stand 31.12.22 angemieteten Wohnungen entsprechen im Wesentlichen dem von den Träger-Mitgliedern übernommenen Wohnungsbestand. Seitdem wurden 36 neue Wohnungen mit zusätzlich 58 Wohnplätzen durch das WohnWerk akquiriert. Vier Wohnungen mit 9 Wohnplätzen wurden aufgegeben.

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

Die durchschnittliche Belegungsquote von 89% über den gesamten Zeitraum bewegt sich in etwa im Rahmen der Planungsannahmen (90%). Neben normaler Fluktuation hat dieser Leerstand im Kontext des Wohnwerks aber auch strukturelle Gründe, da er auch aus dem hohen Anteil an WG-Wohnen (s.u.) resultiert. Die Aufnahme neuer Mieter*innen in bestehende WGs setzt hier ein entsprechendes Matching voraus, was gegenüber Einzelwohnen längere Leerstandszeiten einzelner WG-Plätze zur Folge hat.

Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes

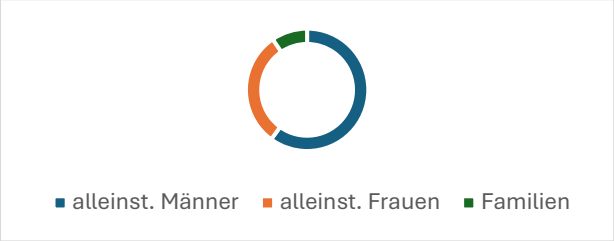
	2022	2023	2024
Mietverhältnisse am 01.01.	164	184	213
Zugänge	51	77	28
Abgänge	31 (14%)	48 (18%)	16 (7%)
Mietverhältnisse am 31.12. (22/23) bzw. 01.05. (24)	184	213	225

Insgesamt wurden im dargestellten Zeitraum 320 Personen mit Wohnraum versorgt.

156 Mietverhältnisse wurden in diesem Zeitraum neu eingegangen und 95 Mietverhältnisse beendet.

Geschlechterverteilung, Einzelpersonen und Bedarfsgemeinschaften

Bezogen auf alle bisherigen Mietverhältnisse (n = 320) wohnten beim WohnWerk bislang zu ca.59% Männer und zu ca. 31% Frauen als Einzelpersonen. Waren zu Beginn des WohnWerks nahezu ausschließlich Einzelpersonen untergebracht, so machen seit Start des Förderprojekts für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf Bedarfsgemeinschaften mittlerweile weitere 10% der Mietverhältnisse aus.



Art und Größe der angemieteten Wohnobjekte
(Stichtag 01.05,24)

Ein-Zimmer-Whg./Appartement	72	49%
Zwei-Zimmer-Whg.	26	18%
Drei -Zimmer-Whg.	22	14%
Vier-Zimmer-Whg.	14	10%
Fünf-Zimmer-Whg.	6	6%
Haus	3	2%
Gesamt:	**143**	**100%**

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.

Für diese ca. 60% der Mieter*innen bieten die Wohnangebote des WohnWerks damit keine von ihnen angestrebte Wohnsituation, sondern stellen lediglich eine – allerdings sichere, bezahlbare und zeitlich nicht befristete - Überbrückungslösung bis zum Finden des eigentlichen Wunsch-Wohnverhältnisses dar, mit der jedoch drohende Wohnungslosigkeit vermieden, die Lebenssituation stabilisiert und Perspektiven auf Besserung und Normalisierung der Wohnsituation aufrecht erhalten werden können.

Mietpreisgestaltung des WohnWerks
(Stichtag 01.05.2024)

Die nachfolgende Tabelle stellt die Mietpreisgestaltung des WohnWerks für den derzeitigen Wohnungsbestand dar:

Kaltmiete 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**	

Hinzu kommen durchschnittliche monatliche Betriebs- und Nebenkosten pro Mietverhältnis von ca. 180 €.

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

Verteilung auf Hilfearten und Kostenträger
(Personenzählung Stichtag 01.05.2024)

	Alle
Jugendhilfe	25 (11%)
Eingliederungshilfe	154 (68%)
67er Hilfen	24 (11%)
Ohne Begleitung/Selbstzahler	23 (10%)
Gesamt	**225**

Das WohnWerk in Zahlen II: Das bisherige Wirtschaftsergebnis

Nachdem mit Hilfe der Landesförderung der Aufbau der Geschäftsstelle im Jahr 2022 erheblich beschleunigt werden konnte, ließ sich auch der Zeitraum der notwendigerweise noch defizitären Anschub-phase gegenüber der ursprünglichen Planungsannahme von ca. 2 bis drei Jahren deutlich verkürzen. Nachdem die Trägermitglieder für das kurze Rumpf-Wirtschaftsjahr 2022 (letztes Quartal) noch ein vergleichbares Defizit wie vor der WohnWerk-Gründung ausgleichen mussten, konnte bereits im Jahr 2023 eine deutliche Verbesserung erzielt werden.

Nachfolgend im Überblick einige wesentliche Eckdaten des Wirtschaftsjahres 2023
(jeweils ohne durchlaufende Betriebskosten wie Heizung, Wasser, Strom etc.):

Der Ausgaben des WohnWerks beliefen sich 2023 auf insgesamt 1.288.735 €.
Dem standen Einnahmen von 1.285.528 € gegenüber.

Für die Wohnungsverwaltung von insgesamt 128 angemieteten Wohnungen und 261 Mietverhältnissen (inkl. Ein- und Austritten) erfolgte hierbei ein Personaleinsatz von 1,4 Vollzeitäquivalenten (VZÄ); weitere 0,3 VZÄ wurden mit Hilfe einer Anschlussförderung des Landes zusätzlich für die Unterstützung des ehrenamtlichen Vorstands zur Umsetzung der Wohnraum-Initiative für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf eingesetzt.

Die Anmietungskosten für den Wohnungsbestand (ohne durchlaufende Betriebskosten wie Heizung, Wasser, Strom etc.) beliefen sich umgerechnet auf durchschnittlich 411,68 € pro Mietverhältnis.
Die zusätzlich für die Wohnungsverwaltung/Geschäftsstelle aufgewendeten Personal- und Sachkosten beliefen sich umgerechnet auf monatlich 49,24 € pro Mietverhältnis.
Zusammengenommen ergab dies im Jahr 2023 einen monatlichen Kostenaufwand von 460,92 € pro Mietverhältnis.

Dem standen durchschnittliche Mieteinnahmen (ohne durchlaufende Betriebskosten wie Heizung, Wasser, Strom etc.) von monatlich 441,32 € gegenüber.

Der noch verbleibende Abmangel, der damit „im Normalbetrieb“ anteilig nach Anzahl der mit Belegungsrechten zugeordneten Wohnungen von den Trägermitgliedern auszugleichen gewesen wäre war, belief sich damit auf umgerechnet 19,60 € pro Monat und Mietverhältnis.

Faktisch konnte der Abmangel jedoch bereits 2023 nahezu vollständig durch weitere Einnahmen aus Projekt- und Drittmitteln in Höhe von 18,45 € pro Monat und Mietverhältnis gedeckt werden.
Zusammengenommen ergab dies in 2023 monatliche Einnahmen von 459,77 € pro Mietverhältnis, so dass von den Trägermitgliedern lediglich noch ein geringfügiger Restbetrag von monatlich 1,15 € pro zugeordnetem Mietverhältnis ausgeglichen werden musste.

Im laufenden Jahr 2024 wird mit Hilfe der nachfolgend beschriebenen Vereinbarungen und Maßnahmen nach jetzigem Stand erstmals volle Kostendeckung erzielt werden, so dass die monatlichen Selbstkosten von derzeit ca. 50 € pro Mietverhältnis ohne zusätzliche Projekt- und Drittmittel erwirtschaftet werden können.

Die derzeitigen (Re-)Finanzierungsinstrumente

Seit Gründung des WohnWerks wurde konsequent daran gearbeitet, die (Re-)Finanzierungsgrundlagen zu verbreitern und zu verbessern.

Hierzu wurden zunächst intensive Gespräche mit der Kostenträgerseite (v.a. die Landkreise und Job-Center Reutlingen und Tübingen) geführt, die im Ergebnis zu einer Reihe von fallübergreifenden Rahmenvereinbarungen führten.

So wurde im Landkreis Reutlingen vereinbart, dass das WohnWerk analog zu Wohnungsmaklern für die Wohnungsakquise und die Neuvermietung an einen Leistungsempfänger grundsätzlich zwei Monatskaltmieten in Rechnung stellen kann.

Weiterhin erfolgt für die (Unter-)Mietverträge des WohnWerks die grundsätzliche Anerkennung der jeweiligen Mietobergrenze für Einzelpersonen auch in Zweck-Wohngemeinschaften - ohne Einzelfallprüfung und unabhängig von den Anmietungskosten.

Dies eröffnet für Zweck-Wohngemeinschaften ausreichende finanzielle Spielräume sowohl zur Anmietung geeigneter Wohnungen als auch zur Erwirtschaftung eines ausreichenden Überschusses, mit dem einerseits die Selbstkosten gedeckt und andererseits in einem großen Wohnungsbestand auch kleinere Wohneinheiten (insbesondere Ein-Zimmer-Wohnungen) quersubventioniert werden können, die innerhalb der geltenden Mietobergrenzen (in der Stadt Reutlingen beispielsweise 470 € KM, in der Stadt Tübingen 520 € KM pro Person) oftmals nicht kostendeckend anzumieten sind.

Der Landkreis Tübingen hingegen arbeitet mit einem Zuschlags-Modell, in welchem das WohnWerk für seinen zusätzlichen Aufwand einen nach verschiedenen Kriterien berechneten Kostenzuschlag zur jeweiligen Kaltmiete erhält.

Zusätzlich zu diesen Finanzierungsinstrumenten wurde während der Anschubphase konsequent auch eine Reihe von Optimierungspotentialen ausgeschöpft:

- Regelmäßige Wirtschaftlichkeitsberechnungen für jede einzelne Wohnung mit Handlungsempfehlungen an den belegenden Träger – wobei die Entscheidung über alle Variablen, wie bspw. Mieterhöhungen im Rahmen der Mietobergrenze ausschließlich beim Trägermitglied verbleibt

- Verminderung der Leerstandszeiten durch optimierte Ablaufprozesse bei Anmietung, Vermietung, Wohnungswechsel und Renovierung

- Absenkung der für die Träger anfallenden Renovierungskosten durch verbesserte Wohnungsübernahme- bzw. Wohnungsübergaberoutinen sowie Bildung eines Handwerker-Pools

- Konsequentes Geltendmachen von entstandenen Betriebskosten bei den Kostenträgern (bspw. Hausmeisterdienste der Trägermitglieder)

- Intensivierte Kontrolle der jährlichen Betriebskostenabrechnungen der Vermieter sowie konsequente Prüfung und Einforderung der Vermieter-Pflichten

- Verbessertes Controlling der Zahlungseingänge.

Entwicklung I: Das WohnWerk als Partner im Modellprojekt Housing First

„In der praktischen Umsetzung orientiert sich das WohnWerk an den Grundprinzipien des „Housing-first"-Ansatzes als stetiger fachlicher Herausforderung und als Leitschnur gelingender Praxis."

Diesem Satzungsziel folgend ist das WohnWerk seit 01/2024 Projektpartner bei der Umsetzung eines Modellprojekts zur Erprobung des Housing First-Ansatzes durch unsere Mitgliedseinrichtung Hilfe zur Selbsthilfe gGmbH, die hierfür als Projektträger eine dreijährige Modellförderung durch das Land Baden-Württemberg und die Vector Stiftung erhält.

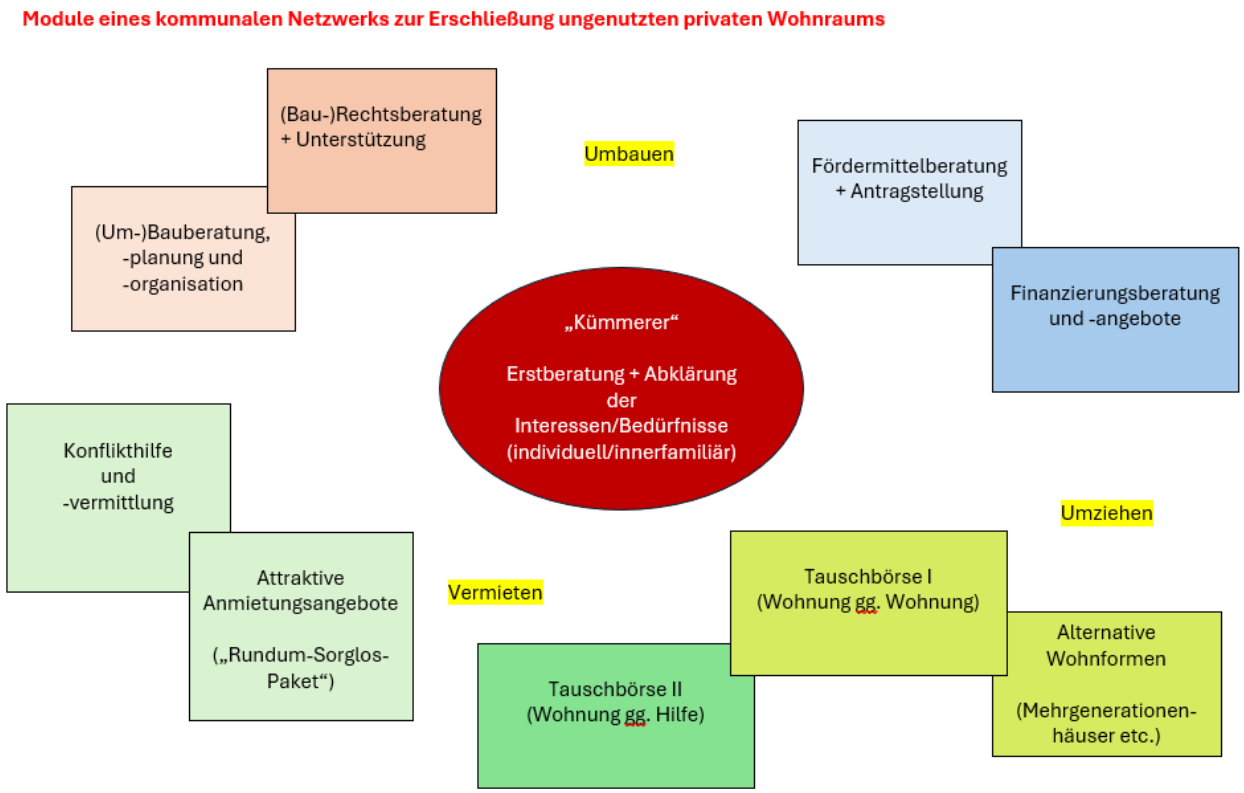
Zielgruppe des Projekts „Raus aus der Wohnungslosigkeit - rein in die Zukunft" sind junge Erwachsene bis 27 Jahre in schwierigen Lebenslagen, die von verfestigter – oftmals verdeckter – Wohnungslosigkeit betroffen sind und die durch andere Hilfeangebote nicht (mehr) erreicht werden.

Im Rahmen des Projekts übernimmt das WohnWerk die Wohnungsakquise, die Wohnungsverwaltung sowie die Übernahme der Vermieterrolle gegenüber den Klient*innen. Im ersten Quartal 2024 konnten hierfür bereits drei Wohnungen angemietet und dem Projekt zur Verfügung gestellt werden[2].

Entwicklung II: Reaktivierung verdeckten Leerstands

Eine der bislang noch kaum erfolgreich erschlossenen Ressourcen zur Gewinnung zusätzlichen Wohnraums ist die Reaktivierung des sog. verdeckten Leerstands - oftmals aufgrund veränderter Lebensumstände nicht mehr genutzten Wohnraums.

Um auch hier die Wohnraumakquise aus dem Bestand weiter voranzutreiben hat das WohnWerk aktuell gemeinsam mit der Nestbau AG Tübingen und engagierten und sachverständigen Bürger*innen Planungsgruppe eine Initiative gestartet initiiert, mit der ein geeignetes Beratungskonzept entwickelt und in die Praxis gebracht werden soll. In diesem Kontext und im Austausch mit der Nestbau AG werden auch die Überlegungen des WohnWerks zur Gewinnung und Einbeziehung privater Investoren weiterverfolgt werden.

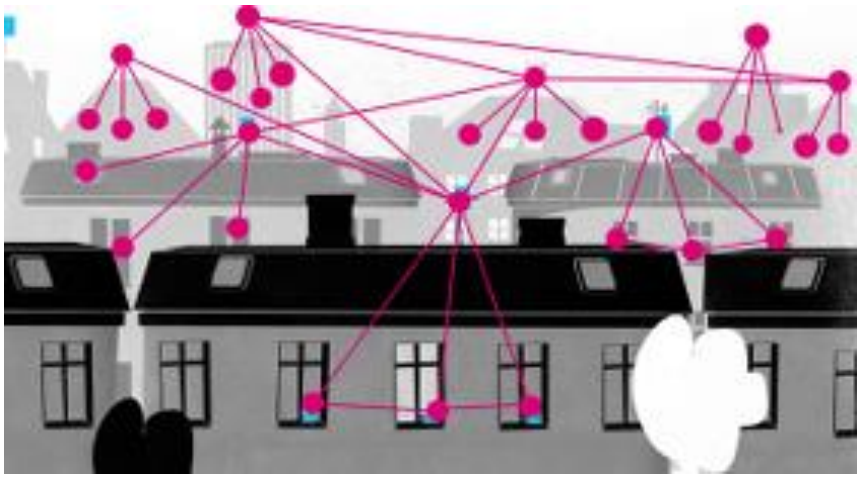


[2] Für weitere Informationen zu diesem Modellprojekt der Hilfe zur Selbsthilfe gGmbH können Sie ggf. gerne an die Projektleitung wenden unter: d.bergers@hilfezurselbsthilfe.org

Entwicklung III: Regionale Ausweitung

Aufgrund der öffentlichen Resonanz des WohnWerks erreichen uns zunehmend Anfragen weiterer freier Träger aus angrenzenden Regionen, ob sich das WohnWerk in der Lage sieht, auch dort den Wohnungsbestand und die damit verbundenen Aufgaben zu übernehmen.

Vor diesem Hintergrund erarbeiten wir derzeit ein hierfür geeignetes Dienstleistungskonzept in einem Mix aus Verwaltungsdienstleistungen, die zentral von unserer Geschäftsstelle erbracht werden, und dem erforderlichen lokalen Vor-Ort-Service



[3]

Herausforderung I: Besonderheiten und Mehraufwand in der Wohnungsverwaltung

Diese spiegeln sich v.a. in folgenden Praxiserfahrungen wider:

So entsteht infolge der zahlreichen Zweck-Wohngemeinschaften bei der Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten ein im Vergleich zu einer „normalen“ Wohnungsverwaltung wesentlich höherer Verwaltungs- und Arbeitsaufwand, da zahlreiche Abrechnungen zunächst an den „Hauptmieter“ WohnWerk gehen, der diese dann wiederum in korrekte Einzelabrechnungen übersetzen muss. Insbesondere bei der dominierenden Wohnform „Wohngemeinschaft“, entstehen Kosten, die der Vermieter WohnWerk in Rechnung stellen kann, aber von WohnWerk auf Grund gesetzlicher Regelungen nicht an die Untermieter*innen weitergeben darf.

Weiterhin macht die Gewährleistung des Brandschutzes eine regelmäßige Kontrolle von Vorhandensein und Funktionstüchtigkeit der vorgeschriebenen Rauchwarnmelder unabdingbar – eine angesichts des Wohnungsbestands sehr aufwändige Aufgabe, die zwar formalrechtlich an die Untermieter*innen delegiert werden könnte, in der Alltagsrealität aber so nicht funktioniert. WohnWerk hat hier einen Prozess entwickelt, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht, um die Sicherheit in den Wohnungen zu verbessern.

---

[3] "Dieses Foto" ist lizenziert gemäß CC BY-SA

Eine weitere Besonderheit im Vergleich zu einer „normalen“ Wohnungsverwaltung stellt auch der deutlich erhöhte Arbeitsaufwand für die Abwicklung von Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten dar. Zum einen liegt die Anzahl der Schadensfälle im Vergleich höher und zum anderen erfolgt jeweils ein arbeitsaufwändiger interner Klärungsprozess, welche dieser Schäden zur Regulierung an den Vermieter und welche an die (Unter-)Mieter*in weitergegeben werden sollen, oder ob diese aus bestimmten Gründen – bspw. zum Zwecke des Wohnungserhalts – vom betreffenden Trägermitglied übernommen werden. Neben den Schadensfällen gewinnt die Instandhaltung der Wohnungen immer mehr an Bedeutung. Zum einen sind die mietvertraglichen Interessen der Vermieter (Eigentümer) zu berücksichtigen, was in der Vergangenheit oft vernachlässigt wurde und regelmäßig zu Konflikten führt. Zum anderen soll die Wichtigkeit einer „guten Wohnung“ und die darin ausgedrückte Wertschätzung der Untermieter mit der Übergabe einer renovierten Wohnung betont werden.

Dieser erhöhte Arbeits- und Kostenaufwand ergibt sich auch bei anderen Arbeitsabläufen, bei denen Abstimmungen mit dem jeweils belegenden Trägermitglied erforderlich sind, da dieses (bspw. bei Mietanpassungen, kündigungsrelevanten Vorfällen, Zahlungsausfällen etc.) jeweils die – meist für sich selbst kostenrelevante – Letztentscheidung zu treffen hat.

Last not least verursacht auch die vergleichsweise hohe Fluktuation einen im Vergleich zu einer „normalen“ Wohnungsverwaltung deutlich höheren Arbeitsaufwand, da sowohl Einzug als auch Auszug mit Wohnungsabnahmen und zahlreichen weiteren Zusatzaufgaben einhergehen.

Der erhöhte allgemeine Arbeitsaufwand fließt derzeit in die Höhe der Verwaltungspauschale des WohnWerks ein. Die regelmäßigen Rauchwarnmelderkontrollen werden hingegen derzeit als zusätzliche Dienstleistung nur bei denjenigen Trägermitgliedern gesondert abgerechnet, welche diese in Anspruch nehmen und nicht selbst durchführen.

Zwar reichen die bisherigen Regelungen und Instrumente aus, um derzeit grundsätzlich Kostendeckung erzielen zu können. Die sehr weitgehende Refinanzierung dieses Mehraufwands aus den Mieteinnahmen, der dem WohnWerk in seiner Funktion als „soziale Wohnraumagentur“ entsteht, verringert aber gleichzeitig die finanziellen Spielräume, zu denen das WohnWerk kostendeckend weitere Wohnungen anmieten kann und limitiert damit auch die Möglichkeiten zur Wohnungsakquise und Wohnraumversorgung.

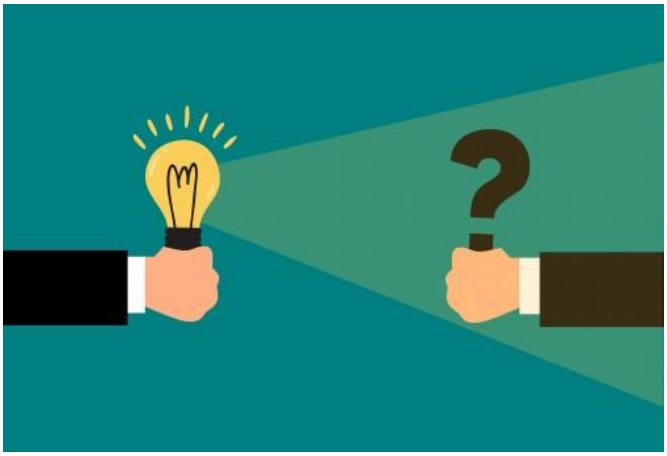
Die Frage nach Bemessung und geeigneten Rechtsgrundlagen/Instrumenten für eine kostendeckende Refinanzierung dieses Mehraufwands außerhalb der KdU ist daher fortlaufendes Gesprächs- und Verhandlungsthema in den regelmäßigen Austausch-Runden mit den Kostenträgern, wobei die Suche nach tragfähigen Lösungen eng mit den beiden nachfolgenden Herausforderungen und Problemstellungen verknüpft ist.

Herausforderung II: Das Pay Gap bei Bedarfsgemeinschaften

Das Erfordernis, sich bei der Anmietung von Wohnungen an den jeweils geltenden Mietobergrenzen auszurichten, stellt das WohnWerk vor ein strukturelles Problem: die als angemessen anerkannten KdU liegen bei Bedarfsgemeinschaften deutlich niedriger als die für dieselbe Anzahl von Einzelpersonen, wenn diese eine Zweck-Wohngemeinschaft bilden. Diese geringere „Kaufkraft“ erschwert die Wohnungsakquise für Bedarfsgemeinschaften erheblich, was wiederum die Möglichkeiten des

WohnWerks, gerade auch Alleinerziehende und Familien mit Kindern mit Wohnraum zu versorgen, begrenzt.

Diese Problematik ist daher seit dem Start der Wohnraum-Initiative für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf Gegenstand intensiver Beratungen mit dem das Projekt unterstützenden Landkreis Reutlingen.



Im Rahmen des Projekts wurden hierzu folgende denkbare Lösungsoptionen erarbeitet:

- Erhöhung der Mietobergrenzen für definierte Fallgruppen mit Zustimmungsvorbehalt des Kostenträgers (in Anlehnung an die Richtlinien des Landes Berlin).

- Ergänzung der jeweiligen Leistungsbeschreibungen und Entgeltvereinbarungen der betreuenden Trägermitglieder um die für die Klient*in in Anspruch genommenen zusätzlichen Leistungen des WohnWerks als „soziale Wohnraumagentur“ (s.o.) mit anschließender interner Verrechnung zwischen Trägermitglied und WohnWerk.

- Beschreibung einer verbundenen Hilfe, bei der die betreffende Einzelfallhilfe des ambulant betreuten Wohnens mit einem eigenständigen Leistungsbaustein des WohnWerks (mit eigener Leistungsbeschreibung und Entgeltvereinbarung) für die zu erbringenden besonderen und zusätzlichen Leistungen verknüpft wird., wobei das Leistungsentgelt direkt dem WohnWerk zufließt.

Die beiden letztgenannten Optionen würden hierbei zunächst nur die Einnahmesituation des WohnWerks verbessern. Um wirksam zur Problemlösung beizutragen, müsste das WohnWerk daher aus diesen Mehreinnahmen einen Fonds bilden, dessen Mittel dann zur Mietsubventionierung für Bedarfsgemeinschaften mit Kindern einzusetzen wären. Die entsprechend sachgerechte Mittelverwendung wäre dann ggf. im Rahmen eines jährlichen Finanzberichts zu belegen.

Herausforderung III: Dauerhafte Mieterberatung und -begleitung

Eine weitere, schrittweise wachsende Herausforderung ergibt sich aus der Zielsetzung des Wohn-Werks, die (Unter-)Mietverhältnisse von der Betreuung getrennt und unabhängig zu halten und auch über die Dauer der Betreuung hinaus zu gewährleisten.

Mit zunehmender Dauer der Tätigkeit steigt damit die Anzahl der Mieter*innen, die sich in keinem Betreuungsverhältnis mehr befinden.
Die Erfahrung vergleichbarer, schon länger tätiger Träger zeigt aber, dass es hierfür einer Form der Mieterberatung/dauerhaften Begleitung des Mietverhältnisses bedarf, wenn die bestehenden Mietverhältnisse sowohl gegenüber den Mieter*innen als auch gegenüber der Vermieterseite dauerhaft gesichert werden sollen.

Auch diese Problemstellung ist in die laufenden Beratungen mit der Kostenträgerseite eingeflossen; als Lösungsoption hat das Wohnwerk eine Ergänzung der jeweiligen Leistungsbeschreibungen und Entgeltvereinbarungen der betreuenden Trägermitglieder um einen Nachsorge-Baustein oder eine Nachsorgepauschale sowie als Umsetzungsmodell den Aufbau eines Pools ehrenamtlicher Wohnpat*innen eingebracht.

Die Beratungen, welche der jeweils beschriebenen Handlungsoptionen letztlich in welcher Form umsetzbar erscheinen - und wie diese ggf. zu einem stimmigen Gesamtpaket geschnürt werden können - dauern zum jetzigen Zeitpunkt noch an, sollen aber bis zum Jahresende mit einem konkreten Ergebnis abgeschlossen werden.

„Das WohnWerk als Organisations- und Dienstleistungsmodell“ -
auch für weitere Orte und Projekte

Wie bereits eingangs kurz skizziert, war und ist die aktive Rolle der Karola-Bloch-Stiftung bei der Initiierung und Implementierung des WohnWerks eng mit unserem Satzungsziel verbunden *„…im Wege der Reform durch die Praxis neue Wege der Jugend-, Sozial- und Kriminalpolitik zu erproben und die gewonnenen Erkenntnisse in der Praxis zu verbreiten“*. Oder anders gesagt:

***Man muss das Rad nicht noch einmal erfinden*!**

Die für das WohnWerk entwickelte Organisationsstruktur der trägerbezogenen Wohnraumverwaltung ist mittlerweile praxiserprobt und hat sich sowohl als funktionstüchtig wie auch als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Zudem ist das Konstrukt flexibel anpassungsfähig an die jeweiligen Bedarfe ganz unterschiedlicher Mitgliedsorganisationen- seien es freie oder öffentliche Träger oder Träger ganz unterschiedlicher Größe - mit unterschiedlichen Arbeitsfeldern und unterschiedlichen Bedarfen an Dienstleistungen.

Nutzen Sie unsere Vorarbeiten und Erfahrungen!

Wenn Sie ähnliche Ziele auch für ihren Träger und/oder in Ihrer Region verfolgen und hierfür einen geeigneten Partner suchen bzw. vor Ort eine vergleichbare Initiative starten möchten, stehen Ihnen der Verein WohnWerk e.V. (unter vorstand@verein-wohnwerk) jederzeit gerne für Austausch, Beratung und Unterstützung zur Verfügung.

Denn ohne Wohnung
ist alles nichts…!

Anhang

Vereinssatzung WohnWerk e.V.

Präambel

Sozial benachteiligte Menschen und Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf haben auf dem Wohnungsmarkt der Region Tübingen-Reutlingen derzeit kaum eine Chance, eigenständig bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Insbesondere der Übergang aus betreuten Wohnformen in ein Leben (und Wohnen) ohne Unterstützungsleistungen wird hierdurch zunehmend erschwert.

Diese Problemlage ist systemübergreifend. Jugendhilfe, Sozialhilfe, Strafentlassenenhilfe, Drogenhilfe, Wohnungslosenhilfe und Eingliederungshilfe sind gleichermaßen betroffen.

Um Abhilfe zu schaffen, soll mit der Gründung des **WohnWerk e.V.** in einer konzertierten Aktion ein dem Gemeinwohl verpflichteten Akteur auf dem lokalen Wohnungsmarkt etabliert werden, welcher für die betroffenen Menschen systematisch Mietwohnraum sucht, diesen ohne eigene Gewinninteressen weitervermietet und das Wohnverhältnis auch über die Dauer der Betreuung hinaus sichert.
In der praktischen Umsetzung orientiert sich das **WohnWerk** an den Grundprinzipien des „Housing-first“-Ansatzes

- Wohnen als Menschenrecht
- Aussicht auf ein besseres und sichereres Leben
- Trennung von Wohnen und Betreuung
- Wahlfreiheit und Entscheidungsmöglichkeit
- Aktive Beteiligung ohne Druck und Zwang
- Flexible Hilfen so lange wie nötig

als stetiger fachlicher Herausforderung und als Leitschnur gelingender Praxis.

§ 1 Name, Sitz, Geschäftsjahr
1. Der Verein führt den Namen "WohnWerk". Nach Eintragung in das Vereinsregister führt er den Zusatz "e.V.".
2. Der Sitz des Vereins ist Reutlingen.
3. Das Geschäftsjahr des Vereins ist das Kalenderjahr.

§ 2 Zweck
1. Der Verein verfolgt unmittelbar und ausschließlich gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts "steuerbegünstigte Zwecke" der Abgabenordnung.
2. Zweck des Vereins ist

- die Förderung des Wohlfahrtswesens gem. § 52 (9) AO, insbesondere der Zwecke der amtlich anerkannten Verbände der freien Wohlfahrtspflege (§ 23 der Umsatzsteuer -Durchführungsverordnung), ihrer Unterverbände und ihrer angeschlossenen Einrichtungen und Anstalten
- die Förderung mildtätiger Zwecke gem. § 53 AO
- die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke gem. § 52 (25) AO

3. Der Zweck wird insbesondere verwirklicht durch die Arbeit an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft, kommunaler Daseinsvorsorge und Sozialer Arbeit mit dem Ziel der Beseitigung und Reduzierung von Wohnungsnot von Menschen, die zu den Personen im Sinne des § 53 AO gehören.
4. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf der Vermeidung von Wohnungsnot für Klientinnen und Klienten der Sozialen Arbeit, die aus betreuten Wohnformen heraus beim Weg in die Eigenständigkeit begleitet werden.

Die konkrete Umsetzung erfolgt vorzugsweise durch

- die Beschaffung von Wohnraum durch Anmietung, Erwerb, Errichtung und Instandsetzung, sowie dessen Verwaltung und Instandhaltung, um diesen dauerhaft der oben genannten Zielgruppe zur Verfügung zu stellen

- die Konzeptionierung und Koordinierung von Projekten zum sozialen Wohnungsbau

- die kommunalpolitische Lobbyarbeit zur mit dem Ziel der Beseitigung und Reduzierung von Wohnungsnot

- die Gewinnung ehrenamtlichen Engagements zur Umsetzung der o.g. Ziele

5. Der Verein ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, dem Satzungszweck mittelbar oder unmittelbar zu dienen. Insbesondere darf sich der Verein an anderen Körperschaften beteiligen oder solche Körperschaften selbst gründen, sofern diese Beteiligungen geeignet sind den Satzungszweck zu fördern.

§ 3 Selbstlosigkeit
1. Der Verein ist selbstlos tätig; er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.
2. Mittel des Vereins dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden. Die Mitglieder erhalten keine Zuwendungen aus Mitteln der Körperschaft. Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

§ 4 Mitgliedschaft
1. Der Verein hat ordentliche Mitglieder, korrespondierende Mitglieder und fördernde Mitglieder.

2. Als ordentliche Mitglieder des Vereins können in den Landkreisen Tübingen oder Reutlingen tätige gemeinnützige Träger Sozialer Arbeit aufgenommen werden. Die ordentlichen Mitglieder sind stimmberechtigt und wählbar.

3. Als korrespondierende Mitglieder können private und öffentliche Vereinigungen sowie Kommunen, die die Ziele des Vereins unterstützen aufgenommen werden. Korrespondierende Mitglieder sind weder stimmberechtigt noch wählbar.

4. Als fördernde Mitglieder können Personen sowie private und öffentliche Vereinigungen, die die Ziele der Gesellschaft unterstützen aufgenommen werden. Die Höhe des Förderbeitrages wird vom Vorstand im Einvernehmen mit dem fördernden Mitglied festgesetzt. Fördernde Mitglieder sind weder stimmberechtigt noch wählbar.

5. Die Mitgliedschaft muss schriftlich beantragt werden. Über die Aufnahme in den Verein entscheidet der Vorstand.

6. Die Ausübung der Mitgliedsrechte setzt die Zahlung des jährlichen Mitgliedsbeitrages voraus.

7. Die Mitgliedschaft erlischt bei Austritt oder Ausschluss.

8. Der Austritt eines Mitglieds ist nur am Ende eines Geschäftsjahres möglich. Der Austritt muss schriftlich gegenüber dem Vorstand erklärt werden.

9. Wenn ein Mitglied gegen die Interessen und Ziele des Vereins schwer verstoßen hat oder trotz Mahnung mit dem Beitrag für ein Jahr im Rückstand bleibt, so kann es durch den Vorstand mit sofortiger Wirkung ausgeschlossen werden. Die Ausschlussentscheidung ist zu begründen. Dem Mitglied muss vor der Beschlussfassung Gelegenheit zur Rechtfertigung gegeben werden. Innerhalb eines Monats nach Zustellung der Ausschlusserklärung kann das ausgeschlossene Mitglied zur Entscheidung über die Wirksamkeit des Ausschlusses die Mitgliederversammlung anrufen.

§ 5 Beiträge

1. Die Mitglieder bezahlen Beiträge nach Maßgabe eines Beschlusses der Mitgliederversammlung.

2. Zur Festsetzung der Höhe der Beiträge ist eine 2/3 Mehrheit der anwesenden Mitglieder erforderlich. Über Härtefälle entscheidet auf Antrag der Vorstand, der in Sonderfällen den Mitgliederbeitrag herabsetzen kann.

§ 6 Organe

Organe des Vereins sind die Mitgliederversammlung und der Vorstand.

§ 7 Mitgliederversammlung

1. Die Mitgliederversammlung besteht aus sämtlichen Vereinsmitgliedern.

2. Die Mitgliederversammlung hat folgende Aufgaben:

   - Wahl und Entlastung des Vorstandes;

- Entgegennahme und Bestätigung des Jahres- und Geschäftsberichtes;
- Zustimmung zur Einrichtung von Fachausschüssen
- Festlegung der Mitgliedsbeiträge;
- Beschlussfassung zum Ausschluss von Mitgliedern gem. § 4 Zf.6;
- Beschlussfassung über Satzungsänderungen bzw. die Auflösung des Vereins.

3. Die Mitgliederversammlung tritt einmal im Kalenderjahr zur ordentlichen Sitzung zusammen. Sie kann mit schriftlicher oder elektronischer Zustimmung der Mehrheit der ordentlichen Mitglieder als Videokonferenz durchgeführt werden.

4. Sie wird hierzu vom Vorstand elektronisch oder schriftlich unter Mitteilung einer Tagesordnung einberufen. Die Einberufungsfrist beträgt zwei Wochen; die Frist beginnt mit dem auf die Absendung des Einladungsschreibens folgenden Tag. Das Einladungsschreiben gilt als ordentlich zugestellt, wenn es fristgerecht an die letzte vom Mitglied dem Verein schriftlich mitgeteilte E-Mail-Adresse oder Postanschrift gerichtet wurde.

5. Der Vorstand kann außerordentliche Mitgliederversammlungen einberufen. Auf Verlangen eines Drittels der Mitglieder muss der Vorstand die Mitgliederversammlung zu einer außerordentlichen Sitzung einladen. Die Einberufung hat entsprechend der Regelungen in § 7 Abs.3 zu erfolgen.

6. Eine satzungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Vereinsmitglieder beschlussfähig. Jedes ordentliche Mitglied hat eine Stimme; das Stimmrecht ist nicht übertragbar.

7. Soweit die Satzung nichts anderes vorschreibt, fasst die Mitgliederversammlung ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenthaltungen werden wie nicht abgegebene Stimmen behandelt.

8. Die gefassten Beschlüsse sind zu protokollieren, durch zwei Vorstandsmitglieder zu unterzeichnen und allen Mitgliedern elektronisch oder schriftlich zu übersenden.

§ 8 Vorstand

1. Der Vorstand des Vereins besteht aus mindestens zwei, maximal aus fünf Vereinsmitgliedern, von denen jeweils zwei gemeinsam vertretungsberechtigt sind. Wie viele Personen dieses Organ in der jeweiligen Wahlperiode bilden, wird im Zuge der Mitgliederversammlung festgelegt.

2. Die interne Aufgabenverteilung wird vom gewählten Vorstand festgelegt. Eine genaue Verteilung von Ämtern und Positionen ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

3. Die Vorstandsmitglieder werden einzeln für die Dauer von zwei Jahren durch die Mitgliederversammlung gewählt. Die Vorstandsmitglieder bleiben nach Ablauf der Amtsperiode so lange im Amt, bis ihre Nachfolger ins Vereinsregister eingetragen sind. Der Vorstand ist verpflichtet, rechtzeitig vor Ablauf seiner Amtszeit eine Mitgliederversammlung einzuberufen, auf deren Tagesordnung die Neuwahl des Vorstandes steht.

4. Beim (vorzeitigen) Rücktritt eines Vorstandsmitgliedes ist der restliche Vorstand verpflichtet, unverzüglich zu einer Mitgliederversammlung einzuladen, auf deren Tagesordnung die Nachwahl für den Rest der Amtsperiode des ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds steht.

5. Die Abberufung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf seiner Amtszeit kann durch die Mitgliederversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit erfolgen, wenn gleichzeitig ein neues Vorstandsmitglied für den Rest der Amtsperiode gewählt wird.

6. Der Vorstand ist für alle Vereinsangelegenheiten zuständig, die nicht durch die Satzung anderen Organen vorbehalten sind.

7. Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Vergütung. Über die Höhe der Vergütung entscheidet die Mitgliederversammlung.

8. Dem Vorstand obliegt die Führung der laufenden Geschäfte des Vereins. Er leitet den Verein im Rahmen der Satzung und im Rahmen der Beschlüsse der Mitgliederversammlung. Er hat insbesondere Verhandlungen zu führen, die neue Aktivitäten zur Vermeidung und Reduzierung von Wohnungsnot ermöglichen. Er verwaltet das Vereinsvermögen und stellt den Haushaltsplan, die Jahresrechnung und den Jahresbericht auf.

9. Der Vorstand kann mit Zustimmung der Mitgliederversammlung Fachausschüsse einrichten. Sofern ein Fachausschuss neu gebildet wird, gibt er sich in der konstituierenden Sitzung unter Leitung des Vorstands eine Geschäftsordnung.

10. Zu seiner Unterstützung und zur Erledigung der laufenden Geschäfte kann der Vorstand eine Geschäftsführung bestellen, der auch die Aufgaben der Protokollführung sowie der Rechnungs- bzw. Kassenführung übertragen werden können. Die Aufgaben der Geschäftsführung legt der Vorstand im Einzelnen fest.

§ 9 Satzungsänderungen

1. Satzungsänderungen des Vereins können von der Mitgliederversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit beschlossen werden.

2. Ein Antrag auf Satzungsänderung muss mit einem Textvorschlag bei der Einladung zu der betreffenden Mitgliederversammlung versandt werden.

§ 10 Auflösung

1. Die Auflösung des Vereins kann von der Mitgliederversammlung mit einer Dreiviertelmehrheit beschlossen werden.

2. Ein entsprechender Antrag kann vom Vorstand oder mindestens einem Drittel der Vereinsmitglieder gestellt werden. Der Antrag muss mit einer schriftlichen Begründung bei der Einladung zur betreffenden Mitgliederversammlung versandt werden.

3. Bei Auflösung oder Aufhebung des Vereins oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen des Vereins an den Paritätischen Landesverband Baden-Württemberg, der es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke im Sinne des § 2 dieser Satzung zu verwenden hat.

4. Alle Beschlüsse über die Verwendung des Vereinsvermögens im Fall der Auflösung, Aufhebung oder dem Wegfall steuerbegünstigter Zwecke sind vor dem Inkrafttreten dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

Wohnraum-Initiative für Familien mit besonderem Unterstützungsbedarf

Projektträger: WohnWerk e.V.
Vorgesehene Projektdauer: 15.12.2021 - 28.02.2023

Konkrete Umsetzungsmaßnahmen

Projektschwerpunkt ist die Verbesserung der Versorgung von Familien in Wohnungsnot mit Normalwohnraum; hierzu sind folgende Projektbausteine und Einzelmaßnahmen geplant:

Projektbausteine	Geplante Einzelmaßnahmen	Bezugspunkte zu Förderkriterien/GISS-Studie/ Stellungnahmen
Gezielte Wohnraumakquise für die Zielgruppe am regionalen Wohnungsmarkt	Entwicklung und Umsetzung zielgruppenbezogene Werbestrategie/PR-Auftritt Erarbeitung eines Investorenmodells zur Beteiligung an Neubauvorhaben in Kooperation mit der KSK Reutlingen	Dezentrale Versorgung mit Normalwohnraum Sensibilisierung der Öffentlichkeit Kooperation mit der Wohnungswirtschaft
Verbesserung des Zugangs	Interner Workshop mit in Mobiler Jugendsoziarbeit/ Stadteilarbeit/Schulsozialarbeit/ Familienhilfe beschäftigten Fachkräften der Mitgliedseinrichtungen zum Aufbau fester Kooperationsstrukturen Klärung zusätzlicher/ ergänzender Finanzierungsmöglichkeiten in SGB VIII und XII zur Anmietung geeigneten Wohnraums, um ordnungsrechtliche Unterbringung zu vermeiden/ zu beenden Aufnahme weiterer Einrichtungen mit hoher Relevanz für die Zielgruppe (Frauenhäuser, Träger von SPFH)	Aufsuchende Arbeit und personalisierte Hilfen Reintegration von Wohnungslosen in Normalwohnraum Trägerübergreifender Regelungen + Kooperationen
Einbezug in die Hilfeplanung	Klärung und Festlegung der Einbeziehung des WohnWerks und seiner Unterstützungsmöglichkeiten in Hilfeplanungsprozesse n. SGB VIII bzw. XII	Verbesserung der Verfahrensabläufe und Kommunikationsstrukturen Nutzung verbundener Hilfen Institutionalisierte Kooperation und integriertes Planungsverständnis

Interne Qualitätsentwicklung	Interner Workshop mit Fachkräften der Mitgliedseinrichtungen zur Ausgestaltung der Teilhabe von Kindern in der WohnWerk-Arbeit Interner Workshop mit Fachkräften der Mitgliedseinrichtungen zur Entwicklung von konkreten Handlungsschritten zur Umsetzung des Housing-first-Ansatzes	Stärkung von Teilhabe Hilfe zur Selbsthilfe
Begleitung und Sicherung des Mietverhältnisses	Entwicklung eines geeigneten Nachsorge-Angebots zur Begleitung und Sicherung des Mietverhältnisses über die Beendigung von Hilfen gem. § 67 SGB XII bzw. § 31 SGB VIII hinaus	Nachsorge Konzepte zu nachgehenden Hilfen
Auswertung/ Ergebnissicherung	Installierung eines Begleitkreises unter Beteiligung Kreissozialämter, Kreisjugendämter, städt. Sozialämter, Jobcenter) Auswertungsworkshop Abschlussbericht Bereitschaft des WohnWerks zur Information/Beratung interessierter Akteure über das Projektende hinaus	Evaluation Know-how-Transfer