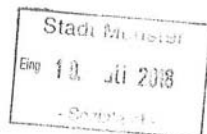




Dach überm Kopf e.V. · c/o Chance e.V. · Friedrich-Ebert-Str. 7 · 48153 Münster

An den Rat der Stadt Münster
Der Oberbürgermeister
Stadthaus I
48143 Münster



Anregung Nr. 2018-00109



Verein zur Vermittlung und Beschaffung
von Wohnraum für sozial schwache Gruppen

c/o Chance e.V.
Friedrich-Ebert-Str. 7
48153 Münster

Tel.: 02 51 - 6 20 88 - 47
dachuebermkopf.muenster@gmail.com

Etat-Antrag

gem. §24 der Gemeindeordnung für das Land NRW

im Rahmen des Projektes Housing First für den Verein Dach überm Kopf e.V.

04. 7. 2018

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Verein Dach überm Kopf e. V., ein Zusammenschluss von Vereinen im Paritätischen, beantragt hiermit die Förderung des Projektes Housing First in Form eines Zuschusses für den Ankauf von Wohnungen für wohnungslose Menschen.

Anbei das Konzept Housing First und die Darstellung des Trägers.

Für den Vorstand des Vereins Dach überm Kopf e.V.


1. Vorsitzender
Rainer Wick


2. Vorsitzender
Arnold Voskamp

Dach überm Kopf e.V. · c/o Chance e.V. · Friedrich-Ebert-Str. 7 · 48153 Münster

Projekt Housing First

Wohnraumbeschaffende und wohnbegleitende Hilfe für wohnungslose Menschen

Antrag an die Stadt Münster

Stand 04.07.2018

Vorbemerkung:

Seit Jahren nimmt die Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten und betroffenen Menschen in Deutschland kontinuierlich zu, insbesondere bei der Personengruppe mit sozialen, psychischen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Die Versäumnisse des Bundes und des Landes ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Bevölkerungsentwicklung verschärfen den Druck auf die Wohnungsmärkte gerade in den größeren Städten. So wird es hier immer schwieriger Menschen in prekären Lebenslagen – besonders wohnungslose Menschen - über die traditionelle Versorgung mit Normalwohnraum an normalen Lebensverhältnissen partizipieren zu lassen.

Hohe Kautionen und Abschlagssummen bei Mietvertragsabschluss sowie Eintragungen in der Schufa tun ihr Übriges, um ohnehin schon benachteiligte Personengruppen bei der Auswahl der Mieter direkt auszuschließen.

Diese Entwicklung führte beim Paritätischen Landesverband NRW zur der Überlegung neue Wege zu erproben, um Menschen – insbesondere Wohnungslose- mit passendem und notwendigem eigenen Wohnraum zu versorgen.

Das Rahmenkonzept des Projektes Housing FirstFonds erläutert das genaue Projektvorhaben, die Inhalte, sowie die Finanzierung und bildet die Grundlage für das hier vorliegende Konzept.

Ziel und Gegenstand:

„Wohnraum ist ein Menschenrecht!“

Das Projekt zielt auf die möglichst schnelle Integration von wohnungslosen Menschen mit komplexen Problemlagen in abgeschlossenen und dauerhaften Individualwohnraum ab. Die notwendigen Wohnungen werden durch Kauf akquiriert und den Wohnungslosen unmittelbar zur Verfügung gestellt. Dies beinhaltet, dass das bisher gängige Stufenmodell und die damit verbundene schrittweise Erlangung

der „Wohnfähigkeit“ der Personen ausgesetzt wird. Des Weiteren wird den wohnungslosen Menschen begleitende Hilfe bei der Alltagsbewältigung angeboten.

Ziel ist somit durch das zur Verfügung stellen von Wohnraum die Möglichkeit zu geben durch die Normalisierung der Rahmenbedingungen die eigene Lebensführung zu „normalisieren“ und so die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu verbessern.

Zielgruppe:

Im Fokus des Projektvorhabens stehen Menschen, die volljährig und chronisch wohnungslos sind und eine komplexe Problemlage mit sich bringen. Chronische Wohnungslosigkeit wird i.d.R. verstanden als mindestens durchgehend ein Jahr oder über mindestens vier Episoden über einen Zeitraum von drei Jahren wohnungslos, die insgesamt auch ein Jahr ergeben.

Suchtprobleme, Schufa-Eintragungen etc. sind kein Ausschlusskriterium.

Das Projekt richtet sich insbesondere an alleinstehende, wohnungslose Menschen. Dezentral sollen ihnen Wohnungen mit üblichen Mietbedingungen angeboten werden. Wohngemeinschaften sind in Ausnahmefällen möglich, wenn dadurch nicht zwangsgemeinschaftliche Wohnformen entstehen.

Auszuschließen nach dem Konzept des Paritätischen Landesverbands NRW sind Menschen, die nach Ablauf einer bedarfsgerechten Versorgung in Übergangseinrichtungen Wohnungen suchen. Vorrang haben die „klassischen Drehtür-Wohnungslosen“, ohne Aussicht auf reguläre Wohnraumversorgung auf dem normalen Wohnungsmarkt.

Zur Zielgruppe gehören damit auch Menschen mit einer Suchterkrankung, Schufa-Einträgen bzw. Verschuldung und psychiatrischen Erkrankungen sowie Migrationshintergrund. Sie müssen leistungsberechtigt nach §7 SGBII und §67 ff. SGBXII sein oder die Miete durch eigenes Einkommen bestreiten können.

Durchführung:

Lokale Ausgangslage:

Münster ist eine der lebenswertesten Städte in NRW. Nicht nur als Universitätsstadt lockt sie jährlich viele Studenten an, auch viele Berufstätige und junge Familien suchen hier ein neues Zuhause.

Doch passender und bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Der Zugang zum Wohnungsmarkt in Münster wird stetig kleiner und entwickelt sich zu einem Privileg der Bessergestellten in der Gesellschaft. Mit einem Mietpreis von 12,65 € pro qm bei Neuvermietungen und der Mietstufe 4 liegt Münster in der Skala der teuersten Städte

NRWs weit oben. Die Möglichkeit hier an bezahlbaren Wohnraum zu kommen ist auch mit Job und positiver Schufa-Auskunft ein Glückstreffer, monatelange Suche ist Voraussetzung und die Zahlung eines Abschlags zur Übernahme von vorhandenem Mobiliar oft ebenfalls. Menschen, die dazu finanziell nicht die Möglichkeit haben, haben so gut wie keine Chance überhaupt zu Besichtigungen eingeladen zu werden.

Somit wird die Zahl der wohnungslosen Menschen in Münster immer größer. Auch die Zahl der sog. „verdeckten“ Wohnungslosen steigt stetig, bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware und zwingt die Menschen oft zu einem Leben auf der Straße oder „Couch-Hopping“ bei Freunden, Verwandten, Bekannten.

Die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, die alle nach dem gängigen Stufenmodell arbeiten, sind überfüllt, die Wartelisten lang. Auch die zurzeit eingerichteten Container der Winternothilfe können nicht alle Bedürftigen aufnehmen.

Mehrere hundert Sozialwohnungen fallen jährlich aus der Belegungsbindung des Amtes für Wohnungswesen und sind somit nicht mehr verfügbar. Die Prognosen machen deutlich, dass sich das in den nächsten Jahren nicht verbessern wird, im Gegenteil, die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich zusehends, somit auch die Lage für die rund 600 Wohnungslosen in Münster.

Das Projekt Housing First will genau an diesem Punkt ansetzen und Menschen in prekären Wohnungslagen passende Unterstützung anbieten.

Darstellung des Trägers:

Der als gemeinnützig anerkannte Verein Dach überm Kopf e.V. (DÜK) ist ein Zusammenschluss mehrerer Träger innerhalb des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes. Er setzt sich gemäß seiner Satzung dafür ein, „Personen, die besondere Schwierigkeiten haben, einen angemessenen Wohnraum zu finden bzw. zu behalten, entsprechenden Wohnraum zu vermitteln, zu beschaffen oder zu sichern.“

Bestehend seit 1989 und neu formiert seit März 2016 schafft der Verein eine Lobby für potentiell oder akut wohnungslose Menschen. In der Stadt Münster umfasst das neben den rund 600 erfassten Wohnungslosen mit zumeist besonderem Betreuungsbedarf, weitere Gruppen ohne ein festes Mietverhältnis. Diese stehen in der Gefahr, aktuell keine Wohnung zu finden, aus ihrer bisherigen Wohnung herausgedrängt zu werden und/oder diese zu verlieren. Sog. „offene“ oder „verdeckte“ Wohnungslosigkeit bedroht oder verhindert die Integrationshilfen der beteiligten Träger.

DÜK e.V. setzt sich aus folgenden Mitgliedsträgern zusammen: Chance e.V., cuba Sozialberatung, FSP, VIP und der VSE NRW e.V. in Münster.

Basierend auf der konkreten Einzelfallbegleitung bietet DÜK seinen KlientInnen Hilfe bei der Klärung des Wohnraumbedarfs sowie bei der Klärung der finanziellen Situation. Zudem bekommen o.g. Personen Unterstützung bei der Wohnungssuche,

d.h. bei der gemeinsamen Recherche, bei Inseraten, Bewerbungen und Besichtigungen. Ziel ist hier die Stärkung der Eigeninitiative der Betroffenen zu erreichen.

Auch das Erschließen von Zugängen zu potentiellen Wohnungsanbietern durch Kontakte mit Wohnungsgesellschaften, privaten Vermietern etc. stellt eine Kernaufgabe des Vereins dar. Dieser bleibt zudem vor und nach dem Mietvertragsabschluss Ansprechpartner für den Vermieter und den Mieter, der kann im Bedarfsfall kontaktiert werden kann.

DüK unterstützt bei notwendigen Anträgen wie z.B. Mietbescheinigungen und Wohnberechtigungsschein und bietet Krisenintervention bei akut drohendem Wohnungsverlust an.

Aufgabe bei Housing First:

Als Verein in dem sich mehrere soziale paritätische Träger in Münster zusammengeschlossen haben, eignet sich DÜK besonders gut als Träger für Housing First.

Bei der Durchführung des Projektes Housing First soll der Verein DüK e.V. als Bereitsteller des Individualwohnraums fungieren, d. h. den Ankauf von dezentralem Wohnraum als Aufgabe übernehmen und somit Vermieter sein.

Das paritätische Landesprogramm sieht für die gekaufte Wohnung eine spezielle Sozialbindung, nämlich nur an Wohnungslose zu vermieten, für 20 Jahre vor. Trotz einer fehlenden Rendite, wenn man nur angemessene, sozialverträgliche Mieten verlangt, sieht DüK einen wichtigen Erfolg darin, diese Wohnungen auf lange Sicht einem Personenkreis zugänglich zu machen, der sonst gar keinen Zugang hat.

Das Angebot von sozialer Wohnhilfe gem. §67 SGB XII beinhaltet die alltagsorientierte Unterstützung für die MieterInnen der Wohnungen und soll in der Hand der verschiedenen Mitgliedsträger oder auch anderer Träger, die die MieterInnen auswählen, liegen, sodass Vermietung und Betreuung eindeutig voneinander getrennt und nicht in der Hand desselben Trägers sind.

Wichtig ist zu beachten, dass die sozialen Wohnhilfen nachhaltig angeboten werden, immer freiwillig von den jeweiligen MieterInnen angenommen werden können, jedoch keine Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung darstellt.

Eine mögliche Betreuung der MieterInnen würde über die Fachleistungsstunden der Mitgliedsträger abgedeckt werden.

Zugänge zum Projekt

Wohnungssuchende wenden sich direkt an den/die MitarbeiterIn von DÜK. Multiplikatoren in der Arbeit mit der Zielgruppe können informieren, haben keine Entscheidungsbefugnisse bezüglich des Zugangs zum Projekt.

Die Entscheidung über die Aufnahme erfolgt einvernehmlich in den Vorstandssitzungen und ist schriftlich von der MitarbeiterIn vorzubereiten und als Tagesordnungspunkt anzumelden.

Der Ausschluss aus dem Projekt muss ebenfalls einvernehmlich in der Vorstandssitzung beschlossen werden. Der Tagesordnungspunkt ist schriftlich einzureichen. An der Sitzung kann der/die BewohnerIn auf Wunsch teilnehmen. Die Entscheidung wird in Abwesenheit des/der BewohnerIn getroffen. Es gelten die Kündigungsbedingungen und -fristen des BGB.

Eine mögliche Warteliste ist vorrangig bei einer Neuaufnahme zu berücksichtigen. Die Warteliste darf nicht mehr als 25% des Wohnungsbestandes betragen.

Finanzierung

Die Finanzierung des Vorhabens setzt sich aus unterschiedlichen Quellen zusammen. Der Kauf von Wohnungen durch DüK e.V. vor Ort finanziert sich aus dem HousingFirstFond (siehe Rahmenkonzept des Paritätischen), dem vorhandenen Eigenkapital und anderen Drittmitteln.

DÜK e.V. will in den nächsten Monaten 15 Wohnungen ankaufen um diese an Personen aus der genannten Personengruppe zu vermieten.

Der Wohnungsmarkt in Münster stellt sich als sehr angespannt dar. Die Preisvorstellungen aus ersten Kontaktgesprächen mit Wohnungsverkäufern lassen bei den entstehenden Finanzierungspflichten eine sozialverträgliche Miete (nach Mietspiegel bzw. Mietgrenzen der Grundsicherung) wirtschaftlich nicht zu.

Als zusätzliche Förderung beantragt der Verein bei der Stadt einen Zuschuss gem. §24 der Gemeindeordnung für das Land NRW in Höhe von 10.000 € pro Wohnung, insgesamt demnach 150.000 €.

Die Entscheidung über den Ankauf von Wohnraum obliegt dem Vorstand im Einvernehmen mit der Mitgliederversammlung. Hierfür müssen folgende Unterlagen vorliegen:

- Kaufvertragsentwurf
- Grundbuchauszug
- Wohnflächenberechnung
- Grundrisspläne
- Gebäudesicherungspolice

- Zu erwartende Mieteinnahmen
- Finanzierungsvorschlag und bei Eigentumswohnungen soweit möglich
- Wohngeldabrechnungen der letzten 3 Jahre
- Protokoll der Eigentümerversammlungen der letzten 3 Jahre

Kosten wohnbegleitender Hilfen fallen nach dem Housing First Ansatz bei DüK nicht an. Hier werden möglicherweise andere Träger tätig sein. Ihre Kosten werden bei Leistungsberechtigten in der Regel von den zuständigen überörtlichen Trägern der Sozialhilfe gem. §§67 SGB XII getragen.