

**Vorlage
für die Sitzung
der städtischen Deputation
für Soziales, Kinder und Jugend
am 11.09.2014**

Zentrale Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziale Dienste

A. Problem

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes im Segment preiswerten Wohnraums gewinnt die Arbeit der Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW) als stadtweite Anlaufstelle für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen an Bedeutung. Im Folgenden wird dargestellt, wie auf die Herausforderungen reagiert wird und welche Aufgaben die ZFW umfasst.

B. Lösung

Die ZFW im Amt für Soziale Dienste ist eine **Kooperation** des Amtes für Soziale Dienste, des Vereins für Innere Mission, des Verein Bremische Straffälligenbetreuung, des Arbeiter-Samariter-Bunds und der Hohehorst gGmbH. Sie ist sowohl zentral (im Tivolihochhaus, Bahnhofspatz 29) als auch regional tätig.

Die Mitarbeiter/innen der ZFW **beraten und unterstützen**

- Menschen, die aufgrund von Kündigungen, Räumungsklagen, Zwangsräumungen, etc. von Wohnungslosigkeit bedroht sind (Zuständigkeit: AfSD)
- Familien, die wohnungslos geworden sind (Zuständigkeit: AfSD)
- Alleinstehende wohnungslose Menschen mit besonderen sozialen Problemen (Zuständigkeit: Innere Mission)
- Straffällige / Haftentlassene, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind (Zuständigkeit: Verein Bremische Straffälligenbetreuung)
- Konsumenten illegaler Drogen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind (Zuständigkeit: ASB, Hohehorst, AfSD)

Vorrangiges Ziel der Arbeit der ZFW ist die **Vermeidung von Wohnungsverlust**. Der Verlust der Wohnung ist zumeist mit einem weiteren sozialen Abstieg und einer zunehmenden Verschuldung der Betroffenen und mit hohen Kosten auch für die öffentliche Hand verbunden. Zwangsräumungen werden zudem meist als dramatisches Ereignis wahrgenommen. Um den Wohnungsverlust zu vermeiden, können unter bestimmten Voraussetzungen Darlehen zur Mietschuldenübernahme vergeben werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine umfassende Klärung der Problemlage der Betroffenen, um neuerliche Mietschulden für die Zukunft zu vermeiden. Bei sogenanntem „mietwidrigen Verhalten“, das ebenfalls zur Kündigung führen kann, können Gespräche mit den Betroffenen, den Eigentümer bzw. den Nachbarn erfolgen. Ggf. abgeschlossene Vereinbarungen können sich daher sowohl auf sukzessive Mietnachzahlungen als auch auf Veränderungen im sozialen Miteinander beziehen. Der Wohnungserhalt

kann in manchen Fällen außerdem durch die Installierung von für den Mieter notwendigen Hilfen (z.B. Pflege, psycho-soziale Begleitung) erreicht werden.

Derzeit wird Mietern, die aufgrund von Mietschulden von Räumungsklagen betroffen sind, nur schriftlich ein Beratungsangebot in der ZFW gemacht werden. Ca. 25 – 30% der Betroffenen melden sich nach dem Anschreiben. Perspektivisch wäre es sinnvoll, für bestimmte Zielgruppen (Familien, ältere Menschen und Personen, die bereits in der Vergangenheit ihre Wohnung verloren haben) ein aufsuchendes Angebot (Hausbesuche) zu organisieren (siehe Problemlösung). Die Betroffenen werden nicht nur angeschrieben, sondern zu Hause aufgesucht. Dies ist insofern wünschenswert, als die Erfahrung besteht, dass die Wohnproblematik häufig verdrängt wird, daher Briefe des Eigentümers bzw. staatlicher Stellen nicht mehr geöffnet werden und sich damit das Zeitfenster, in dem Hilfen greifen können, verengt.

Wenn der Verlust der Wohnung nicht verhindert werden kann oder wenn die Betroffenen erst in die ZFW kommen, wenn sie bereits akut wohnungslos sind, erfolgt zunächst eine **Notunterbringung**. Dafür stehen in Bremen vier – nach Zielgruppen getrennte - Einrichtungen zur Verfügung jeweils eine Notübernachtung für Männer und für Frauen, sowie zwei für aktive Drogenkonsumenten. Zudem stehen im gesamten Stadtgebiet derzeit acht Pensionen gewerblicher Vermieter zur Verfügung, die Wohnungslose mit einer Zuweisung durch die ZFW vorübergehend aufnehmen.

Vorrangiges Ziel bleibt auch während der Notunterbringung die Vermittlung der Betroffenen in Wohnraum oder in andere passende Hilfesysteme. Zur Akquise und **Vermittlung in Wohnraum** stehen folgende Wege zur Verfügung:

- Wohnungsnotstandsschreiben an die Wohnungsbaugesellschaften mit der Bitte um vorrangige Vermittlung
- Begleitete Vermittlung über die Kooperationsvereinbarungen mit der Gewoba, der Bremischen und der Brebau
- Vermittlung an den Verein Wohnungshilfe (Mietverträge mit wohnraumsichernden Hilfen)
- Vermittlung in den mit der Bremischen Gesellschaft vertraglich vereinbarten Wohnungspool (derzeit laufend 24 Wohnungen) mittels Einweisung gemäß Ordnungsrecht und der Option auf spätere Umwandlung in einen Mietvertrag
- Vermittlung an Privatvermieter, die mit der ZFW kooperieren
- Kooperation mit der Bremer Heimstiftung zur Belegung von 20 Wohnungen.
- Vermittlung in alten- und behindertengerechte Wohnungen, die sich in der Belegbindung befinden
- Vermittlung in stadteigene Wohnungen, die von Immobilien Bremen nach gemeinsamer Instandsetzung für die Zielgruppe der wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen bereitgestellt werden.
- Zukünftig: Belegung der 20% jener Sozialwohnungen, die im Rahmen der Neubauförderung für die Zielgruppe der wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen vorgesehen sind.

Ergänzend zur Vermittlung in Wohnraum können – je nach Bedarf – u.a. folgende **unterstützende Hilfen** angeboten oder vermittelt werden:

- Begleitung bei Behördengängen und Wohnungsbesichtigungen: dieses ehemalige LOS-Projekt wurde in eingeschränktem Umfang verstetigt und wird innerhalb der ZFW von einem Verwaltungsmitarbeiter der Inneren Mission wahrgenommen.
- Niedrigschwellige Unterstützung zum Wohnungserhalt durch das Büro Konfliktmanagement Dr. Gieseler und Stein
- Aufsuchende Hilfe für verschiedene Zielgruppen und von unterschiedlichen Trägern (Vermittlung nur über Hilfeplanverfahren möglich)

- Intensiv begleitetes Wohnen für verschiedene Zielgruppen und von unterschiedlichen Trägern (Vermittlung nur über Hilfeplanverfahren möglich)
- Begleitung im eigenen Wohnraum durch psycho-soziale Hilfen (Vermittlung nur über eine Begutachtung durch das Behandlungszentrum möglich)
- Begleitung im eigenen Wohnraum durch Jugendhilfe-Träger (Vermittlung nur über die Jugendhilfe möglich).

C. Alternativen / Perspektiven

- Zur Vermeidung von Wohnungsverlust sollte – wie oben dargestellt – die Prävention mittels aufsuchender Arbeit verstärkt werden. Dies soll mittels eines LOS-Projekts, das sich derzeit in der Beantragung befindet, erprobt werden. Möglicherweise ist in diesem Zusammenhang noch eine engere Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften denkbar. Perspektivisch soll durch eine interne Umstrukturierung ein aufsuchender Ansatz in der Prävention ermöglicht werden.
- Die bestehende Lücke für wohnungslose Personen mit psychischen Erkrankungen, die eine Unterstützung und Begutachtung durch das psychiatrische System ablehnen, soll durch ein Modellprojekt geschlossen werden. In einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gesundheitsbehörde, des Gesundheitsamtes und des Amtes für Soziale Dienste wird ein Ansatz entwickelt, mit dem konkrete Hilfestellungen für die Wohnungssuche und den Wohnungsbezug durch einen Träger der psycho-sozialen Hilfen geleistet werden mit dem Ziel durch persönliche Kontinuität zu einer langfristigen Betreuung zu kommen, die den wiederholten Wohnungsverlust verhindert. Es handelt sich dabei um Personen mit schweren psychischen Störungen und wiederholten psychiatrischen Klinikaufenthalten.
- Das Amt für Soziale Dienste hat die Zahl der ordnungsrechtlich genutzten Wohnungen stark reduziert. Ein Teil der ehemaligen öffentlich rechtlich eingewiesenen Nutzerinnen und Nutzer der Wohnungen verfügt jetzt über eigene Mietverträge im selben Wohnraum bzw. ist umgezogen, ggf. auch mit Unterstützung. Behördliche Einweisungen erfolgen nur noch ausnahmsweise. Für einen (kleinen) Teil Wohnungsloser ist hierdurch ein Unterbringungsproblem entstanden. Die Betroffenen sind nicht in der Lage und willens, in Geschosswohnungsbauten zu leben, wohl aber in sozialen Nischen. Hier besteht ein strukturelles Problem. Die Veränderung der Sozialstruktur, zunehmend weniger Akzeptanz gegenüber abweichendem Verhalten – wie sie in den Schlichtbauquartieren z.T. anzutreffen war - und der Ersatzneubau haben diese Bedarfsgruppe verdrängt, und es wird für die Zukunft darauf ankommen, hierfür Alternativen zu finden. Hierfür sind Probleme auf verschiedenen Ebenen zu lösen: die Verfügbarkeit von Wohnraum möglichst in einem grünen Umfeld, mit hoher Integrationsbereitschaft, die baurechtlich genehmigte Nutzung von u.U. ungewöhnlichen Baustrukturen, z.B. in Gewerbe- oder Kleingarten und bei gleichzeitiger Sicherung von Qualitätsstandards.
- Die Schließung der beiden Übergangwohnheime für alleinstehende Frauen bzw. Männer und die Umsteuerung in betreutes Wohnen im eigenen Wohnraum hat die Chance eröffnet, die Platzzahl der Frauennotunterkunft (in der Abbentorstr.) dem realen Platzbedarf anzupassen. Die jahrelange Überbelegung kann ab 2014 dadurch beendet werden. Da das Jakobushaus nach Auszug des ÜWH und des Jakobustreffs dem Bedarf der Notunterbringung nicht mehr entspricht, wird hierfür nach einem – ebenfalls zentrumsnahen - Ersatz gesucht.
- Was die Verfügbarkeit von Wohnraum für die Zielgruppen der ZFW angeht, wird es generell weiter darum gehen, die bestehenden Konkurrenz- und Verdrängungstendenzen, auch z.B. durch Flüchtlinge, Studierende, Familien mit geringem Einkommen, durch weitere Akquisitionsbemühungen nach Möglichkeit auszugleichen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung

Die angeführten perspektivischen Entwicklungen können kostenneutral umgesetzt werden.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Gesundheit abgestimmt.

F. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend nimmt Kenntnis.