

Universität Bremen  
Masterstudiengang Sozialpolitik

# **Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland**

-

## **Eine Ersterhebung**

von

**Axel Steffen**

**Master Thesis zur Erlangung  
des akademischen Grades  
Master of Arts (M.A.)  
in Sozialpolitik**

### **Gutachter**

Prof. Dr. Frank Nullmeier, Universität Bremen

Leslie Carmel Gauditz, Universität Bremen

### **Eingereicht von**

Axel Steffen

Matrikel-Nummer:

E-Mail: [steffen-axel@web.de](mailto:steffen-axel@web.de)

**Bremen, 21.04.2016**

# **Kurzfassung**

## **Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland – Eine Ersterhebung**

### *Social Rental Agencies in Germany – An initial Assessment*

Die vorliegende Masterarbeit erhebt erstmalig Organisationen in Deutschland, die Wohnraum akquirieren und verwalten und ihn an wohnungslose Menschen, bzw. Wohnungsnotfälle vermieten, die anderweitig keinen Zugang zu eigenem, mietvertraglich abgesicherten Wohnraum finden. Mit Hilfe einer Dokumentenanalyse und Experteninterviews wurden insgesamt sieben Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland analysiert und anhand verschiedener Kategorien miteinander verglichen, um Gemeinsamkeiten und Unterschiede herauszuarbeiten.

Zwar bleibt der quantitative Erfolg bei der Wohnungsversorgung angesichts der um ein vielfach höheren Wohnungslosenzahlen begrenzt, gleichwohl deuten die Befunde dieser Arbeit darauf hin, dass Soziale Wohnraumagenturen sehr erfolgreich bei der (Re-) Integration von Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten in Wohnraum und der Sicherung von Wohnraum sind. Anders als für vergleichbare Organisationen im europäischen Ausland (z. B. Belgien), gibt es für Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland jedoch keine einheitliche, dauerhaft gesicherte Finanzierungsgrundlage.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b> .....	<b>I</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Wohnen und Wohnungslosigkeit in Deutschland</b> .....	<b>3</b>
2.1 Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten .....	5
2.2 Das Hilfesystem für Wohnungslose und Wohnungsnotfälle.....	6
2.3 (Re-)Integration von Wohnungsnotfällen.....	7
<b>3. Forschungsstand und Fallauswahl</b> .....	<b>8</b>
3.1 Soziale Wohnraumagenturen im europäischen Ausland .....	9
3.2 Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland .....	12
3.2.1 Definition.....	12
3.2.2 Fallauswahl.....	14
3.3 Organisationssoziologische Einordnung .....	15
<b>4. Methodisches Vorgehen</b> .....	<b>16</b>
4.1 Kategoriensystem der empirischen Erhebung .....	16
4.2 Erhebungs- und Auswertungsmethodik.....	21
<b>5. Ergebnisse: Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland</b> .....	<b>23</b>
5.1 Gründungskontext und Zielgruppe .....	24
5.1.1 Die Ambulante Hilfe (Stuttgart).....	24
5.1.2 Die Evangelische Wohnraumhilfe ( Kassel) .....	26
5.1.3 Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) .....	28
5.1.4 SOZPÄDAL (Karlsruhe).....	29
5.1.5 Die Soziale Wohnraumhilfe ( Hannover).....	30
5.1.6 Die Soziale Wohnraumhilfe (Lüneburg).....	31
5.1.7 Die Wohnungshilfe (Bremen) .....	32
5.1.8 Zwischenfazit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	33
5.2 Organisationsstruktur, Ressourcen und Finanzierung .....	35
5.2.1 Die Ambulante Hilfe (Stuttgart).....	35
5.2.2 Die Evangelische Wohnraumhilfe (Kassel) .....	40
5.2.3 Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) .....	44
5.2.4 SOZPÄDAL (Karlsruhe).....	47
5.2.5 Die Soziale Wohnraumhilfe (Hannover).....	50
5.2.6 Die Soziale Wohnraumhilfe (Lüneburg).....	54

5.2.7 Die Wohnungshilfe (Bremen) .....	57
5.2.8 Zwischenfazit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	58
5.3. Organisationsphilosophie und Soziale Wohnungsverwaltung .....	69
5.3.1 Die Ambulante Hilfe (Stuttgart).....	69
5.3.2 Die Evangelische Wohnraumhilfe (Kassel) .....	73
5.3.3 Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) .....	76
5.3.4 SOZPÄDAL (Karlsruhe).....	79
5.3.5 Die Soziale Wohnraumhilfe (Hannover).....	83
5.3.6 Die Soziale Wohnraumhilfe (Lüneburg).....	86
5.3.7 Die Wohnungshilfe (Bremen) .....	88
5.3.8 Zwischenfazit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede .....	90
<b>6. Fazit .....</b>	<b>95</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>100</b>
<b>Interview- und Memoverzeichnis .....</b>	<b>107</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>109</b>
Anhang 1: Abbildung A: Herleitung eines Kategoriensystems	
Anhang 2: Tabelle A: Das Personal der Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014	
Anhang 3: Interviewleitfaden	
Anhang 4: Interview AH (Transkription)	
Anhang 5: Interview EWH (Transkription)	
Anhang 6: Interview NWH (Transkription)	
Anhang 7: Interview SOZPÄDAL (Transkription)	
Anhang 8: Interview SWHH (Transkription)	
Anhang 9: Interview SWHL (Transkription)	
Anhang 10: Interview WAB (Transkription)	
Anhang 11: Interview WHB (Transkription)	
Anhang 12: Memo1	
Anhang 13: Memo2	
Anhang 14: Memo3	
Anhang 15; Memo4	
Anhang 16: Memo5	
Anhang 17: Memo6	

# 1. Einleitung

Laut der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen von 1948, hat jeder Mensch das Recht auf einen Lebensstandard, der neben Nahrung, Kleidung, ärztlicher und notwendiger sozialer Leistungen auch eine Wohnung gewährleistet (vgl. Artikel 25 Abs. 1, Allgemeine Erklärung der Menschenrechte). Dem Wohnen bzw. dem Leben im eigenen Wohnraum wird damit eine ähnlich existenzielle Bedeutung beigemessen wie beispielsweise Nahrung oder gesundheitlicher Versorgung. Auch in der deutschen Sozialgesetzgebung wird Wohnen letztlich als menschliches Grundbedürfnis anerkannt. So stehen Menschen, die Leistungen der Sozialhilfe zum Führen eines menschenwürdigen Lebens, bzw. zum Erreichen eines soziokulturellen Existenzminimums erhalten, auch finanzielle Leistungen zur Deckung der Unterkunftskosten zu (vgl. §§ 35f. SGB XII).

Dennoch gibt es weltweit und seit jeher Menschen, die keinen eigenen Wohnraum haben oder gar völlig obdachlos sind. Nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. gab es in Deutschland im Jahr 2014 ca. 335.000 Menschen ohne eine eigene Wohnung und ca. 39.000 Menschen, die „ohne Unterkunft auf der Straße“ lebten (Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe 2015, 1).<sup>1</sup> Überwiegend handelt es sich dabei um alleinstehende Menschen (vgl. Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe 2015,1; Evers & Ruhstrat 2015, 43). Wenngleich die Ursachen und auch Auslöser von Wohnungslosigkeit generell sehr vielfältig sind, besteht gleichwohl ein großer, unbestreitbarer Zusammenhang zwischen Wohnungslosigkeit und mangelndem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, sowie hohen Zugangshürden für bestimmte Menschen bei der Reintegration in Wohnraum (vgl. Busch-Geertsema 2005, 21ff; Gerull 2014, 33).

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es daher, erstmalig solche Organisationen – im Folgenden ‚Soziale Wohnraumagenturen‘ genannt – in Deutschland systematisch zu

---

<sup>1</sup> Da es keine bundeseinheitliche Wohnungsnotfallberichterstattung gibt, handelt es sich bei diesen Zahlen um jährlich fortgeführte Schätzungen (vgl. Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, 2015, 1). Bei einer landesweiten Studie in Nordrhein-Westfalen wurden 21.056 Menschen gezählt, die am Stichtag des 30. Juni 2014 kommunal und ordnungsrechtlich untergebracht oder durch freie Träger betreut oder untergebracht waren (vgl. Sozialberichterstattung NRW 2015, 2f.). Nach einem ähnlichen Verfahren wurden am selben Stichtag im Freistaat Bayern 12.053 wohnungslose Menschen ermittelt (Bayrisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration 2015, 265). Im Bundesland Baden-Württemberg wurden im Jahr 2014 22.780 wohnungslose Menschen im Rahmen einer Stichtagszählung erfasst (vgl. Evers & Ruhstrat 2015, 31). In Niedersachsen wurde im Jahr 2013 schließlich die Zahl von 6.563 wohnungslose Menschen ermittelt (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung 2015, 14). Weitere Landesstudien sind nicht bekannt.

erheben und zu analysieren, die mit einem noch relativ neuen und wenig verbreiteten Ansatz versuchen, Menschen, die vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden, dauerhaft mit Wohnraum zu versorgen. Während es im europäischen Ausland – insbesondere in Belgien – bereits ein ausgebautes Netz an staatlich anerkannten Organisationen gibt, die Wohnungen akquirieren und verwalten und schließlich an Wohnungslose bzw. Wohnungsnotfälle vermieten, gibt es in Deutschland nur vereinzelt vergleichbare Organisationen, über die in der wissenschaftlichen Literatur zudem nur wenig bekannt ist (vgl. De Decker et al. 2016). Im Rahmen dieser Arbeit soll daher eine möglichst vollständige Erhebung aller Organisationen erfolgen, die über die Akquise und Verwaltung von Wohnungen die dauerhafte Wohnraumversorgung von wohnungslosen Menschen in Deutschland verfolgen. Anhand verschiedener Kategorien sollen dabei Gemeinsamkeiten und Unterschiede dieser Organisationen herausgearbeitet werden, um anschließend eine grundlegende organisationsübergreifende Definition bzw. Konzeption erstellen zu können. Aufgrund des begrenzten Rahmens dieser Arbeit kann schließlich nur ansatzweise geprüft werden, ob und unter welchen Bedingungen dieses Modell eine erfolgreiche Grundlage für die dauerhafte (Re-)Integration von wohnungslosen Menschen in Wohnraum sein kann.

Im Folgenden wird zunächst kurz in die Themen Wohnen und Wohnungslosigkeit in Deutschland eingeführt (Kapitel 2). Insbesondere soll dabei auf die Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten für bestimmte Personengruppen und auf bisherige Strategien des Wohnungslosenhilfesystems eingegangen werden, Wohnungslosigkeit zu überwinden. Anschließend soll u.a. in Anlehnung an vergleichbare Organisationen im europäischen Ausland und auf Basis des internationalen Forschungsstands eine vorläufige Definition für Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland vorgestellt werden, die zugleich die Grundlage für die Fallauswahl der geplanten Erhebung sein wird (Kapitel 3). Im vierten Kapitel wird dann ein Kategoriensystem für die Ersterhebung Sozialer Wohnraumagenturen hergeleitet und die Auswahl der Erhebungsinstrumente – Dokumentenanalyse und Experteninterviews – erläutert (Kapitel 4). Die Präsentation und Einordnung der Ergebnisse erfolgt im fünften Kapitel dieser Arbeit. Im Fazit werden schließlich die wesentlichen Erkenntnisse der Arbeit und offen gebliebene, bzw. sich neu ergebene Fragestellungen resümiert (Kapitel 6).

## 2. Wohnen und Wohnungslosigkeit in Deutschland

Wie bereits eingangs angedeutet wurde, ist Wohnen bzw. der eigene Wohnraum ein essentielles menschliches Grundbedürfnis (vgl. Gerull 2016, 5; Kaltenbrunner & Waltersbacher 2014, 3). Das eigene Zuhause bietet nicht nur Schutz gegen äußere Gefahren, sondern bildet auch die Grundlage für die soziale Existenz und Identität des Menschen. Neben der Menschenrechtscharta der Vereinten Nationen (s.o.) ist das Recht auf eine Wohnung daher auch in §31 der vom Europarat initiierten und 1996 revidierten Europäischen Sozialcharta vermerkt, die von Deutschland jedoch bisher nicht ratifiziert worden ist (vgl. Europäische Sozialcharta (revidiert) 1996). Auch einige deutsche Bundesländer wie beispielsweise Bayern, Berlin, Brandenburg oder Bremen haben ein Recht auf Wohnen in ihren Länderverfassungen aufgenommen, ohne dass sich dadurch jedoch bisher ein einklagbarer Rechtsanspruch ergeben hätte (vgl. Gerull 2016, 5f.; Krennerich 2013).

Über die Gründe, warum dennoch viele Menschen wohnungslos sind und immer waren, wird seit jeher kontrovers diskutiert. Die jeweils dominierende Ansicht über die Zusammenhänge und Ursachen von Wohnungslosigkeit lassen sich dabei retrospektiv auch an den verwendeten Begrifflichkeiten<sup>2</sup> und „Angeboten“ zur Überwindung von Wohnungslosigkeit ablesen. So war noch bis in die 1970er Jahre die allgemeine Vorstellung weit verbreitet, dass die damals sogenannte „Nichtsesshaftigkeit“ vorwiegend auf individuelle und insbesondere psychische Ursachen zurückzuführen ist und therapeutisch bearbeitet werden muss (vgl. Lutz & Simon 2012, 67f.). Erst ab Ende der 1970er Jahre begann sich zögerlich die Einsicht durchzusetzen, dass wohnungslose Menschen eine sehr heterogene Gruppe bilden, die als einzige Gemeinsamkeiten aufweisen, dass sie von Armut betroffen sind und vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden (vgl. Busch-Geertsema 2002, 20; Gerull 2014, 32; Lutz & Simon 2012, 101f.). Daher gilt es mittlerweile als Konsens, dass Wohnungslosigkeit viele, nicht immer sofort ersichtliche Ursachen und Auslöser haben kann. Häufig ist Wohnungslosigkeit bzw. die Entstehung von Wohnungslosigkeit jedoch Ausdruck einer insgesamt prekären sozialen Lage und hängt nicht zuletzt auch mit institutionellen Gründen wie arbeitsmarktpolitischen Entwicklungen und insbesondere einem allgemeinen Mangel an Wohnungen zusammen (vgl. Droste et al. 2010, 73f.; Lutz & Simon 2012, 9; Ruhstrat 1991, 75ff.).

---

<sup>2</sup> Zur Begriffsgeschichte der Wohnungslosigkeit vgl. Ayaß 2013

Im Zuge dieser Entwicklung hat sich seit Mitte der 1980er Jahre auch ein erweitertes Verständnis von Wohnungslosigkeit durchgesetzt, das unter dem Begriff des Wohnungsnotfalls geführt wird (vgl. Abbildung 1): Demnach sind Wohnungsnotfälle

*„Haushalte und Personen mit einem Wohnungsbedarf von hoher Dringlichkeit, die aufgrund besonderer Zugangsprobleme (finanzieller und/ oder nicht finanzieller Art) zum Wohnungsmarkt der besonderen institutionellen Unterstützung zum Erlangen und zum Erhalt von angemessenem Wohnraum bedürfen“* (Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe 2011, 1ff; Forschungsverbund Wohnungslosigkeit 2005, 8-10).

Zu den Wohnungsnotfällen zählen Haushalte und Personen, die

- A aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind [...]
- B unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, weil der Verlust der derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht [...]
- C in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben [...]
- D als Zuwanderinnen und Zuwanderer in gesonderten Unterkünften von Wohnungslosigkeit aktuell betroffen sind [...]
- E ehemals von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht waren, mit Normalwohnraum versorgt wurden und auf Unterstützung zur Prävention von erneutem Wohnungsverlust angewiesen sind [...].

(eigene Darstellung nach Forschungsverbund Wohnungslosigkeit 2005, 8-10)

### **Abbildung 1: Wohnungsnotfall-Definition**

Wohnungslosigkeit nach der in Abbildung 1 zitierten Definition<sup>3</sup> meint, dass weder Wohnungseigentum noch ein mietvertraglich abgesicherter Wohnraum vorliegt. Dazu gehören auch Unterbringungsformen, „die im Mieterrecht ausdrücklich vom Mietschutz ausgenommen werden (§549 Abs. 2 BGB)“ (Forschungsverbund Wohnungslosigkeit 2005, 8).<sup>4</sup>

Anzumerken bleibt noch, dass es bei der vorliegenden Arbeit um die Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen geht und die unter Punkt „E“ geführten Personen und Haushalte daher im Folgenden unberücksichtigt bleiben. Die unter „D“ aufgeführten Wohnungsnotfälle meinen nur diejenigen Personen und Haushalte, die juristisch berechtigt sind, einen Wohnsitz in Deutschland zu begründen und aufgrund ihres Aufenthalts in gesonderten Unterkünften nicht bereits zu den ersten drei Kategorien zugeordnet wurden (vgl. Forschungsverbund Wohnungslosigkeit 2005, 10). Infolge dessen werden nach

<sup>3</sup> Die in der Definition aufgeführten Wohnungsnotfallgruppen werden im Original genauer spezifiziert.

<sup>4</sup> Beispielsweise kann der Mieterschutz regelmäßig eingeschränkt werden, wenn der Wohnraum von einem privaten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet wird, „um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen [...]“ (§549 Abs. 2 S. 3 BGB).



Deutschland geflüchtete Menschen erst mit Erhalt einer mindestens einjährigen Aufenthaltsgenehmigung zu den Wohnungsnotfällen gezählt.

## **2.1 Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten**

In den 70 Jahren seit Ende des Zweiten Weltkriegs gab es immer mal wieder Phasen größerer Wohnungsnot in Deutschland.<sup>5</sup> Insbesondere nach dem von Deutschland verschuldeten Zweiten Weltkrieg herrschte eine extreme Mangelversorgung an Wohnraum, was vor allem mit der gewaltigen Zerstörung des Wohnungsbestandes und der großen Anzahl an Heimatvertriebenen zusammen hing (vgl. John 1988, 320; Schulz & Buck 2001, 879). Der Beginn der 1980er Jahre in der BRD, die Zeit nach der Wiedervereinigung von Ost- und Westdeutschland sowie in Ballungsräumen und Großstädten der Beginn des aktuellen Jahrzehnts gelten als weitere Höhepunkte der Wohnungsnot in Deutschland (vgl. Egner 2014, 18; Holm 2014, 25; Specht 2013, 4).

Durch den massiven Auslauf von Belegungsbindungen, der nicht in gleichem Maße durch den Neubau von Sozialwohnungen kompensiert wurde, hat sich der Bestand öffentlich geförderter Sozialwohnungen von ca. drei Millionen im Jahr 1990 auf ca. 1,66 Millionen Einheiten im Jahr 2010 nahezu halbiert (vgl. Nagel 2013, 71).<sup>6</sup> Eine Studie des Pestel-Instituts errechnete im Jahr 2013 „ein bundesweites Defizit von 4,2 Millionen Sozialwohnungen“ (Holm 2014, 25). Erschwerend kommt hinzu, dass im Jahr 1990 die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen abgeschafft wurde und kommunale Wohnungsunternehmen – die meistens auch einem Versorgungsauftrag nachkommen müssen – ihre Wohnungsbestände zunehmend veräußern (vgl. Paegelow 2006, 20). Seit ca. zehn Jahren wird daher ein genereller Wandel in der Wohnungsbranche ausgemacht, der sich dadurch auszeichnet, dass der staatliche Wohnungsbesitz abnimmt und Wohnungen immer mehr zum Spekulationsobjekt von Investorinnen und Investoren werden, so dass die „Verflechtung von Finanz- und Wohnungswirtschaft“ immer weiter voranschreitet (Kaltenbrunner & Waltersbacher 2014, 8).

Wohnungsnot betrifft dabei in erster Linie einkommensschwache Haushalte, da besonders Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen unter 60% des Durchschnittseinkommens von den aufgezeigten Entwicklungen betroffen sind (vgl. Holm

---

<sup>5</sup> Für einen Überblick über Wohnungspolitik, Wohnungsmarkt und Wohnungsmangel in Deutschland vergleiche z.B. Egner (2014) oder Kofner (2004).

<sup>6</sup> Nach Ablauf der Belegungsbindungen bzw. der „Tilgung der öffentlichen Darlehen verwandeln sich die Sozial- in ganz normale Mietwohnungen“ (Kaltenbrunner & Waltersbacher 2014, 8).

2014, 25).<sup>7</sup> Insbesondere in den städtischen Ballungsräumen ist dies ein Problem (vgl. Rosenke 2015, 69). Menschen, die negative Vermerke bei Auskunftsunternehmen der Kreditwirtschaft bzw. Schulden haben, wohnungslos sind oder soziale Problemlagen aufweisen, werden bei der Wohnungsvergabe meist von vorneherein ausgeschlossen, so dass ihnen der Zugang zu Wohnraum regelmäßig verwehrt bleibt (vgl. Evers & Ruhstrat 2015, 95; Gerull 2014, 33; Nagel 2013, 71ff.; Ruhstrat 1991, 215). Manchen Menschen wird auch die generelle ‚Wohnfähigkeit‘ abgesprochen (vgl. Nagel 2015). Daher gab und gibt es auch unabhängig von den jeweiligen Höhepunkten der Wohnungsnot Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen waren bzw. sind (vgl. Specht 2013, 4).

## **2.2 Das Hilfesystem für Wohnungslose und Wohnungsnotfälle**

Das aktuelle Wohnungsnotfallhilfesystem<sup>8</sup> setzt sich aus verschiedenen Bereichen zusammen, auf die hier kurz verwiesen werden soll. Zum einen müssen alle Kommunen auf Basis der länderspezifischen Polizei- oder Ordnungsgesetze unfreiwillig obdachlosen Menschen bei Bedarf ein Obdach bzw. eine vorübergehende Unterbringungsmöglichkeit anbieten (vgl. Gerull 2014, 34; Lutz & Simon 2012, 92). Zum anderen haben Menschen, die neben ihrer Wohnungslosigkeit noch weitere soziale Schwierigkeiten haben, ein Recht auf sozialarbeiterische Unterstützung. Wenn keine anderen Hilfeformen, wie beispielsweise die Eingliederungshilfe oder die Jugendhilfe vorrangig sind, geschieht dies meist nach Kapitel 8 des SGB XII – Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (vgl. Gerull 2014, 34; Lutz & Simon 2012, 92+97). Die Hilfeangebote nach §§67 ff. SGB XII sind dabei vielfältig und unterschiedlich. So gibt es verschiedene ambulante Einrichtungen, die beispielsweise Wärmestuben und Essensausgaben mit Beratungsangeboten zur Veränderung individueller Problemlagen verbinden, aber auch nach wie vor teil- und vollstationäre Einrichtungen (vgl. Lutz & Simon 2012, 109,112,125). Außerdem wurden in einigen Bundesländern unterschiedliche Programme für persönliche Hilfen im eigenen Wohnraum aufgelegt, die ebenfalls auf Grundlage der §§67 ff. SGB XII erfolgen.<sup>9</sup> Schließlich gibt es an verschiedenen Orten vereinzelte Versuche, durch Kooperationen zwischen Wohlfahrtsverbänden, Kommunen und

---

<sup>7</sup> Aber auch Menschen, die beispielsweise aus rassistischen Gründen am Wohnungsmarkt benachteiligt werden, bekommen einen Wohnungsmangel immer besonders zu spüren (vgl. Nagel 2013, 71).

<sup>8</sup> Für einen historischen Überblick über die Entwicklung des Wohnungslosenhilfesystems in Deutschland vgl. beispielsweise John (1988), Lutz & Simon (2012) oder Kaufmann (2003, 285ff.).

<sup>9</sup> Beispielsweise gewähren die beiden nordrhein-westfälischen Landschaftsverbände Rheinland (LVR) und Westfalen-Lippe (LWL) „Ambulant Betreutes Wohnen“ zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten im eigenen Wohnraum an (vgl. LVR 2016; LWL 2016).

Wohnungsunternehmen Modelle des „Probewohnens“ zur Versorgung schwer vermittelbarer Wohnungsloser zu entwickeln.<sup>10</sup>

Hauptsächlich werden die genannten Hilfen noch immer durch die Einrichtungen der beiden großen christlich-konfessionellen Wohlfahrtsverbände, die Diakonie und die Caritas, getragen, die sich bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts in der Armenfürsorge engagierten und später als Träger<sup>11</sup> der sogenannten Arbeiterkolonien, Wanderarbeitsstätten und ‚Herbergen zur Heimat‘ das Hilfesystem dominierten (vgl. John 1988, 260; Kaufmann 2003, 286; Paegelow 2006, 31).

Schließlich gibt es zunehmend auch ‚Zentrale Fachstellen‘ auf kommunaler Ebene, die durch die Vernetzung und Koordination verschiedener Träger, Einrichtungen und Hilfeangebote insbesondere zur Prävention von Wohnungsverlusten und ggf. zur Reintegration in den Wohnraum beitragen sollen (vgl. Lutz & Simon 2012, 139ff.).

### **2.3 (Re-)Integration von Wohnungsnotfällen**

Wie oben ansatzweise beschrieben wurde, ist das Hilfesystem für wohnungslose Menschen, die sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können und/ oder erhebliche soziale Schwierigkeiten haben, in Deutschland relativ breit gefächert. Wie Umfragen belegen, sind die allermeisten Wohnungslosen jedoch an ‚normalem Wohnen‘ interessiert und wollen nicht in stationären Einrichtungen oder Wohngemeinschaften untergebracht werden, sondern möchten (möglichst schnell) in eine eigene Wohnung (vgl. Busch-Geertsema 2014, 162; Evers & Ruhstrat 2015, 123). In der Praxis zeigt sich allerdings, dass die oben genannten Hilfsangebote für Wohnungslose oftmals ähnlich wie in einem Stufensystem durchlaufen werden müssen (vgl. Busch-Geertsema 2014, 157ff.). Erst nachdem mehrere Stationen wie stationäre Einrichtungen, Wohngruppen oder Formen des Probewohnens durchlaufen wurden, besteht am Ende die Chance auf eine gewöhnliche, mietvertraglich abgesicherte Wohnung. Kritisiert wird daran insbesondere, dass dieses ‚Stufenmodell‘ sehr langwierig ist, Klientinnen und Klienten zwischendurch verloren gehen und dass am Ende der Zugang zu Normalwohnraum noch nicht einmal garantiert ist. Außerdem ist umstritten, inwieweit überhaupt die individuellen Problemlagen von Menschen in beispielsweise stark strukturierten Einrichtungen oder

---

<sup>10</sup> Im Rahmen einer solchen Kooperation in der Stadt Hamburg stellt beispielsweise ein bestimmtes Wohnungsunternehmen jährlich eine bestimmte Anzahl von Wohnungen zur Verfügung, die von einem Wohlfahrtsträger angemietet und probeweise für zunächst ein Jahr an Wohnungslose (mit besonderen Problemlagen) untervermietet werden (vgl. Brüchmann 2014).

<sup>11</sup> Zur besseren Lesbarkeit wird bei unbestimmten Institutionen, Körperschaften, etc. auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet.

Gemeinschaftswohnformen festgestellt – und in einem zweiten Schritt überwunden werden können (vgl. Busch-Geertsema 2014, 163). Schließlich kann ein dauerhafter Aufenthalt in einer Sonderwohnform auch nachteilige Folgen für die individuelle Entwicklung haben und ist nicht zuletzt auch sehr ressourcenintensiv für Kommunen und überörtliche Kostenträger (vgl. Busch-Geertsema 2014, 158; Evers & Ruhstrat 2015, 124). Vor allem die Verfechter des Housing-First-Ansatzes fordern daher die direkte Versorgung von wohnungslosen Menschen mit dauerhaftem und bezahlbarem Normalwohnraum (vgl. Busch-Geertsema 2014, 159ff.; Nagel 2015, 85). Zum einen entspricht die direkte (Re-)Integration in den eigenen Wohnraum am meisten den Wünschen der Zielgruppe (s.o.), zum anderen wird davon ausgegangen, dass individuelle Hilfeverfahren im eigenen Wohnraum zielgenauer für die Überwindung sozialer Problemlagen sind (vgl. Busch-Geertsema 2014, 162). Eine direkte Versorgung mit Normalwohnraum schließt schließlich nicht aus, dass – wie es in vielen Fällen erforderlich ist – auch persönliche Hilfe erfolgen kann, wenngleich die dauerhafte Hilfeannahme nicht an den Mietvertrag gekoppelt werden kann. Mittlerweile gibt es auch einige Studien aus dem Ausland, die den Erfolg solcher Modelle belegen (vgl. Busch-Geertsema 2014, 160f.).

Auf Basis der in diesem Kapitel skizzierten Probleme bei der Integration und Reintegration von Wohnungslosen in Wohnraum, bzw. der Versorgung mit Wohnraum, soll im Rahmen dieser Arbeit eine Erhebung von solchen Organisationen erfolgen, die in der Literatur bisher kaum berücksichtigt wurden und die, obwohl sie teilweise schon jahrzehntelang agieren, einen Ansatz zur dauerhaften Normalwohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen kombiniert mit individueller sozialer Betreuung verfolgen, der nach wie vor als besonders innovativ gelten dürfte: Soziale Wohnraumagenturen.

### **3. Forschungsstand und Fallauswahl**

Wie in Kapitel 2 beschrieben können viele Menschen in Deutschland nicht adäquat mit einer Wohnung versorgt werden, bzw. sich nicht eigenständig mit einer Wohnung am freien oder eingeschränkten Wohnungsmarkt versorgen. Wie im Folgenden dargestellt werden soll, haben sich in Deutschland vereinzelt Soziale Wohnraumagenturen gebildet, die sich diesem Problem annehmen wollen und den Anspruch erheben, vom Wohnungsmarkt ausgeschlossene Menschen mit dauerhaftem Normalwohnraum zu versorgen. Über diese Organisationen liegen jedoch nur wenige Informationen und keine fallübergreifenden bzw. vergleichenden (wissenschaftliche) Beiträge vor (vgl. Kapitel

3.2.), weshalb im Rahmen dieser Arbeit eine (möglichst vollständige) Ersterhebung von Sozialen Wohnraumagenturen in Deutschland unter Berücksichtigung bestimmter Aspekte erfolgen soll. Zunächst soll jedoch in den internationalen Wissens- und Forschungsstand eingeführt werden (Kapitel 3.1), da es in anderen (europäischen) Ländern nicht nur mehr empirische Einzelfallbetrachtungen und darüber hinaus auch erste systematisierende und vergleichende Beiträge gibt, sondern auch, weil in der internationalen bzw. europäischen Literatur eine wichtige Grundlage für die Definition für das Konzept der Sozialen Wohnraumagenturen zu finden ist. Auf Basis der Definierung und der Fallauswahl für die empirische Erhebung (Kapitel 3.2), können Soziale Wohnraumagenturen schließlich organisationssoziologisch den sogenannten Dritte-Sektor-Organisationen zugeordnet werden (Kapitel 3.3).

### **3.1 Soziale Wohnraumagenturen im europäischen Ausland**

Wie bereits angedeutet sind Soziale Wohnraumagenturen bzw. Organisationen, die nicht nur Wohnraum vermitteln, sondern selbst auch Wohnungen akquirieren, verwalten und diesen Wohnungsnotfällen dauerhaft zur Verfügung stellen, besonders aus dem europäischen Ausland bekannt.<sup>12</sup>

Auffällig ist, dass in der internationalen bzw. europäischen Literatur immer wieder auf die *Social Rental Agencies* (SRA)<sup>13</sup> in Belgien bzw. in Flandern verwiesen wird, wenn von Organisationen die Rede ist, die in irgendeiner Form Wohnraum akquirieren, ihn selbst verwalten und an Wohnungslose bzw. Wohnungsnotfälle vermitteln. Dies dürfte zum einen damit zusammenhängen, dass die SRA in Belgien mittlerweile auch staatliche finanzielle Unterstützung erhalten und damit gewissermaßen offizieller Bestandteil des nationalen Wohlfahrtssystems geworden sind. Zum anderen liegen über die belgischen bzw. flämischen SRA auch am meisten Untersuchungen und Ergebnisse vor (vgl. De Decker et al. 2016, 3; Lalor 2014, 182).

Die SRAs aus dem belgisch-flämischen Gliedstaat<sup>14</sup> sind nicht-profitorientierte Organisationen, die sich den Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten von armen und sozial benachteiligten Menschen annehmen und sie mit Wohnungen versorgen, die sie zuvor für mehrere Jahre bei Privateigentümerinnen und Privateigentümern leicht unter dem

---

<sup>12</sup> Über das außereuropäische Ausland liegen keine Informationen vor, bzw. können keine Aussagen getroffen werden.

<sup>13</sup> Fachausdruck in der englischsprachigen Literatur.

<sup>14</sup> Auch in den Regionen Brüssel-Hauptstadt und Wallonien gibt es SRAs (vgl. FEANTSA 2012, 16; De Decker et al. 2016, 4).

Marktpreis angemietet haben (vgl. FEANTSA 2012, 5ff.). Die Anmietung unterhalb des Marktpreises ermöglicht es ihnen, kleinere Margen auf die Untermiete für die Eigenfinanzierung zu erheben (vgl. De Decker 2009, 218). Im Gegenzug erhalten die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer Garantien für eine regelmäßige Mietzahlung und bekommen mögliche Wohnungsschäden von den SRAs ersetzt. Je nach Größe der SRAs vergibt die flämische Landesregierung zusätzliche Zuschüsse für die Personalkosten (vgl. FEANTSA 2012, 8). Vermietet werden die Wohnungen an Haushalte nach einem bestimmten Punktesystem, bei dem u. a. insbesondere der Wohnungsdringlichkeitsbedarf, das Haushaltseinkommen und die Anzahl der Kinder berücksichtigt werden (vgl. De Decker et al. 2016, FEANTSA 2012, 8f.). Haben die Untermieterinnen und -mieter der Wohnungen auch einen Bedarf an sozialer Betreuung, organisieren die SRAs in Absprache mit (anderen) Wohlfahrtsorganisationen entsprechende Hilfsangebote (vgl. De Decker et al. 2016, 4). Entstanden ist das Konzept der SRA in Belgien im Zuge der Wohnungsnot in den 1980er Jahren (vgl. FEANTSA 2012, 9ff.). Entwickelt und umgesetzt wurde das Konzept schließlich von Einrichtungen der belgischen Wohnungslosenhilfe. Nachdem die ersten SRA sich jahrelang über Spenden und Anleihen finanzierten mussten, kam es 1993 zu einem dreijährigen Pilotprojekt, in dem die flämische Landesregierung neun SRAs auch mit staatlichen Mitteln unterstützte. Vier Jahre später schuf die Region schließlich einen gesetzlichen Rahmen für die Anerkennung und Finanzierung von SRAs und setzte Qualitätsstandards fest (vgl. De Decker 2009, 226; FEANTSA 2012, 14). In Flandern bekommen SRAs mit einem Wohnungsbestand ab 50 Einheiten mittlerweile staatliche Basissubventionen von jährlich 111.500€, bzw. 205.000€, wenn sie mindestens 100 Wohnungen in ihrem Bestand verwalten (vgl. De Decker et al. 2016, 7). Zudem erhalten sie pro Wohneinheit und pro Jahr weitere 1.550€ bei einem Mindestwohnungsbestand von 50 Einheiten, bzw. 1.600 € pro Wohnung, wenn sie mindestens 250 Wohnungen verwalten. Im Jahr 2009 gab es insgesamt 51 SRAs (davon 44 mit Subventionen), die in 237 der 308 flämischen Kommunen tätig waren und zusammen knapp 5000 Wohnungen verwalteten (vgl. FEANTSA 2012, 15).<sup>15</sup> Nahezu alle 5000 Wohnungen waren dabei in Privatbesitz. Ca. 30% der Endnutzerinnen und Endnutzer, die diese Wohnungen im Jahr 2009 bewohnten, waren unmittelbar vor dem Wohnungsbezug wohnungslos. Neben den o.g. Garantien, die die Privateigentümerinnen und -eigentümer von den SRA erhielten, sahen viele einen Vorteil darin, dass ihnen die Vermietungstätigkeiten abgenommen wurden. Soziale Beweggründe spielten dagegen – wenn überhaupt – nur eine

---

<sup>15</sup> Bis zum Jahr 2013 erhöhte sich der Wohnungsbestand aller anerkannten SRAs in Flandern auf 7.025 Einheiten (vgl. De Decker et al 2016, 11).

untergeordnete Rolle (vgl. De Decker 2009, 220). Zwar sind die SRAs, wenn sie staatliche Unterstützung erhalten wollen, verpflichtet, ausschließlich Wohnungen mit einem bestimmten Mindeststandard an ihre Mieterinnen und Mieter zu vergeben, gleichwohl gibt es Indizien, dass die Wohnungen, die die SRA am privaten Markt anmieten, älter, günstiger und in schlechterem Zustand sind als Wohnungen, die nicht über die SRAs vermietet werden (vgl. ebd., 223).

Kritisiert wird am belgischen Modell der SRAs, dass sich zum einen die gegenläufigen Gesetzgebungen und Bürokratien des Bundesstaates und der Gliedstaaten gegenseitig behindern und zum anderen, dass die SRAs von der Bereitschaft der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer abhängig sind, die Mieten unter den Marktpreis zu senken (vgl. ebd., 225).

Auch in anderen europäischen Ländern gibt es vergleichbare Modelle, auf die hier wenigstens ansatzweise verwiesen werden soll.<sup>16</sup> Wesentlich jünger und (noch) deutlich weniger verbreitet sind SRAs beispielsweise in Luxemburg. Im Gegensatz zu Belgien werden die Mietverträge hier jedoch auf maximal drei Jahre befristet. Zwischen 2009 und 2015 konnten sich insgesamt 60 Familien, die sich vorher in Wohnungsnot befanden, nach einem Mietverhältnis mit einer SRA über den ersten Wohnungsmarkt versorgen (vgl. De Decker et al. 2016, 14). Finanziert werden die SRAs in Luxemburg über staatliche Mittel. Die ‚*Agences Immobilière à Vocation Sociale*‘ (AVIS) aus Frankreich dagegen mieten die Wohnungen nicht selbst an, sondern geben den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern nur eine Art dreijährige Mietzahlungsgarantie (vgl. FEANTSA 2012, 19). Der Standardmietvertrag wird dagegen direkt zwischen der sozial benachteiligten Klientel und den Eigentümerinnen und Eigentümern geschlossen. Darüber hinaus kümmern sich die AVIS um die Wohnungsinstandhaltung und bei Bedarf um die mietrechtliche und soziale Unterstützung der Mieterinnen und Mieter. Finanzielle Unterstützung erhalten die Organisationen durch die jeweiligen Départements (vgl. De Decker et al. 2016, 13). Im Jahr 2011 gab es in Frankreich 44 AVIS, die zusammen ca. 19.000 belegte Wohneinheiten verwalteten.

Alle aufgeführten Beiträge grenzen das Modell der SRAs deutlich vom staatlichen Sozialwohnungsbau ab und beziehen sich in ihrer Beschreibung von SRAs auf Organisationen, die Wohnungen am (privaten) Wohnungsmarkt akquirieren. In allen

---

<sup>16</sup> Für England, Spanien, Italien, Ungarn und ansatzweise Irland vgl. De Decker et al. 2016; FEANTSA 2012; Hegedüs et al. 2014; Lalor 2014.

Beiträgen wird die Idee der SRAs als Innovation zur Versorgung wohnungsloser oder sozial benachteiligter Haushalte mit Wohnraum gepriesen (vgl. De Decker et al. 2016, 3).

### **3.2 Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland**

Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland wurden bisher nur selten zum Gegenstand wissenschaftlicher Forschung. Ausführliche Studien liegen nur über die Soziale Wohnraumhilfe in Hannover (Busch-Geertsema 2002) und über den Bremer Verein Wohnungshilfe e.V. (Evers 2001) vor.<sup>17</sup> Eine fallübergreifende Analyse oder eine Gesamterhebung von Organisationen, die in größerem Umfang Wohnungen akquirieren und verwalten sowie an Wohnungsnotfälle vermieten, gibt es dagegen nicht (vgl. Busch-Geertsema 2002, 14). Wie beschrieben soll daher im Rahmen dieser Masterarbeit ein erster systematischer Überblick über Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland erarbeitet werden.

Vorweg stellt sich jedoch die Frage, was im Folgenden genau unter einer Sozialen Wohnraumagentur verstanden wird, bzw. unter dem Konzept einer Sozialen Wohnraumagentur subsumiert werden soll. Lediglich Busch-Geertsema (2002, 14) beschrieb „*Soziale Wohnraumhilfen*“ in Deutschland – als Pendant zu den SRAs im europäischen Ausland – als Organisationen der Wohnungslosenhilfe mit unterschiedlichen Funktionsstrukturen und Finanzierungsgrundlagen, die entweder über den Sozialen Wohnungsbau oder aber über die Anmietung von Wohnungen, Wohnraum akquirieren, diesen verwalten und an ihre Klientel (unter-)vermieten. Der Blick ins (europäische) Ausland hat gezeigt, dass sich je nach Land und Kontext auch hier ganz unterschiedliche Konzepte von SRAs entwickelt haben. Daher soll zunächst eine grundlegende und vorläufige Definition für die empirische Erhebung Sozialer Wohnraumagenturen in Deutschland vorgestellt werden.

#### **3.2.1 Definition**

Während die Zielgruppen der SRAs im europäischen Ausland teilweise recht weit gefasst sind und in einigen Fällen allgemein am Wohnungsmarkt benachteiligte Menschen mit Wohnraum versorgt werden, sollen im Rahmen dieser Arbeit Organisationen erhoben werden, die sich erstens explizit oder hauptsächlich um die Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen nach der o. g. Definition kümmern. Ausgehend von dem in der Menschenrechtscharta der Vereinten Nationen verankerten Recht auf Wohnen sowie der

---

<sup>17</sup> Beide Studien bieten grundlegende und detaillierte Informationen über die jeweilige Organisation, die auch in der folgenden Analyse berücksichtigt werden.



oben beschriebene Bedeutung der eigenen Wohnung für jeden Menschen, sollen die Wohnungen zweitens unbefristet vermietet werden oder zumindest soll die Möglichkeit bestehen, nach einer Übergangsbefristung auch dauerhaft in der bezogenen Wohnung zu bleiben. Drittens muss gewährleistet sein, dass die Organisationen ihre Mietverträge nicht an einen Betreuungsvertrag koppeln. Dies würde einem ‚normalen Mietverhältnis‘ widersprechen. Schwierig ist die Frage, ob die Sozialen Wohnraumagenturen eine bestimmte Bestandsgröße an Wohnungen verwalten müssen, um hier berücksichtigt zu werden. Eine Mindestgröße erscheint jedoch sinnvoll, da sonst jede Kirchengemeinde oder jede Organisation mitaufgenommen werden müsste, die einzelne Wohnungen besitzt und deren Verwaltung und Bewirtschaftung neben dem eigentlichen Kerngeschäft mitlaufen lässt. Daher wird als viertes Definitionskriterium aufgeführt, dass erst dann von einer Sozialen Wohnraumagentur gesprochen werden kann, wenn die Wohnungsversorgung und Wohnungsverwaltung für Wohnungsnotfälle das Kerngeschäft der Organisation bzw. der Organisationsabteilung darstellt. In Anlehnung an die SRAs in Belgien, die ab einem Bestand von 50 Wohnungen staatliche Subventionen erhalten, soll diese Größe als ungefähre Richtlinie für die hiesige Untersuchung gelten. Selbsterklärend ist schließlich die fünfte Bedingung, dass die verwalteten Wohnungen einem bestimmten Qualitätsanspruch entsprechen, bzw. prekäre Wohnverhältnisse ausgeschlossen werden müssen, wenngleich das Definieren und exakte Überprüfen eines Qualitätsstandards den Umfang dieser Arbeit sprengen würde. Anhand der im folgenden Unterkapitel vorgestellten Fallauswahl für die empirische Erhebung wird die vorgenommene Definition nochmal verdeutlicht.

Schließlich bleibt noch zu erwähnen, dass ‚*Soziale Wohnraumagentur*‘ kein feststehender Begriff ist. So wird der Terminus ‚*Soziale Wohnraumhilfe*‘ deutlich häufiger verwendet. Jedoch gibt es auch viele weitere Organisationen – wie beispielsweise die Soziale Wohnraumhilfe aus Bottrop oder die Soziale Wohnraumhilfe aus Pinneberg – die diesen Namen tragen, sich aber vor allem auf ambulante und stationäre Betreuungs- oder Beratungsangebote für Wohnungslose konzentrieren und selbst keine Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen vergeben (vgl. Soziale Wohnraumhilfe Bottrop, Internetpräsenz 2016; Soziale Wohnraumhilfe Pinneberg, Internetpräsenz 2016). Der Begriff ‚*Soziale Wohnraumagentur*‘ erscheint dagegen weniger vieldeutig, bzw. bis dato völlig unbesetzt zu sein. Schließlich kommt ‚*Soziale Wohnraumagentur*‘ auch dem Begriff der *Social Rental Agency* aus der englischsprachigen Fachliteratur am nächsten.

### 3.2.2 Fallauswahl

Für die Fallauswahl der angestrebten empirischen Erhebung wurden zunächst alle genannten Artikel und Beiträge dahingehend untersucht, ob sie (weitere) Organisationen in Deutschland auführen, die die oben genannten Kriterien erfüllen. Anschließend wurde eine intensive Literatur und Internetrecherche mit verschiedenen Begrifflichkeiten durchgeführt. Zudem wurden die Wohnungslosenhilfesysteme in den 54 größten deutschen Städten mit über 150.000 Einwohnerinnen und Einwohnern per Internetrecherche auf Hinweise auf Organisationen oder Organisationsabteilungen untersucht, die die oben genannten Kriterien erfüllen.<sup>18</sup> Komplementiert wurde die Recherche mit einer Anfrage bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. Allen Hinweisen wurde mit einer direkten Kontaktaufnahme zu den entsprechenden Organisationen nachgegangen.

Am Ende verblieben sieben Organisationen, die den genannten Kriterien entsprachen und alle in die empirische Erhebung mit einbezogen wurden.<sup>19</sup> Diese sind, in alphabetischer Reihenfolge, die Ambulante Hilfe e.V. aus Stuttgart, die Evangelische Wohnraumhilfe mGmbH aus Kassel, die Neue Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt, Sozialpädagogische Alternativen e.V. aus Karlsruhe, die Soziale Wohnraumhilfe gGmbH aus Hannover, die Soziale Wohnraumhilfe Lüneburg und die Wohnungshilfe e.V. aus Bremen. Weitere Organisationen fielen dagegen nach einer näheren Betrachtung raus: Die Neue Chance gGmbH aus Berlin beispielsweise verfügte im Jahr 2014 über rund 430 Wohnungen, die sie an obdachlose bzw. wohnungslose Menschen und Familien vermietete (vgl. Neue Chance, Internetpräsenz 2016). Jedoch werden die Wohnungen nur zeitlich befristet vermietet (ca. ein Jahr), und die Chance auf einen dauerhaften Verbleib in den Wohnungen besteht in der Regel nicht (vgl. Steffen 2015, Memo 1). Die Initiative Bauen Wohnen und Arbeiten e.V. aus Köln hat zwar um die Jahrtausendwende 46 Wohnungen für u. a. ehemalige Wohnungslose errichtet, jedoch handelt es sich hierbei um ein einmaliges Vorhaben ohne konkrete Pläne, weitere Wohnungen zu akquirieren und zu verwalten (vgl. IBWA, Internetpräsenz 2016). Bei der Wohnraumagentur Brückenschlag aus Freiburg – um ein weiteres Beispiels zu nennen – konnte schließlich erst im Rahmen eines

---

<sup>18</sup> Eine Ausweitung der Recherche auf alle weiteren deutschen Städte, Gemeinden und Landkreise hätte den leistbaren Rahmen dieser Arbeit überschritten. Organisationen ohne Internetpräsenz oder mit Standorten in Städten, Gemeinden oder Landkreise mit weniger als 150.000 Einwohnern hatten folglich eine (deutlich) geringere Auswahlchance.

<sup>19</sup> Erst kurz vor Abgabe der Masterarbeit wurde mit der Lawaetz-Service GmbH aus Hamburg eine achte Organisation bekannt, die insgesamt 91 Wohneinheiten verwaltet und mit einem sozialen Hausverwaltungskonzept ebenfalls an ehemalige Wohnungslose vermietet (vgl. Lawaetz-Service GmbH 2009, 10).

Experteninterview herausgearbeitet werden, dass diese zwar die dauerhafte Versorgung von Wohnungsnotfällen anstrebt, jedoch im Jahr 2015 noch in der Erprobungsphase steckte und (noch) nicht die oben aufgeführten Kriterien erfüllte (vgl. Interview WAB).

### **3.3 Organisationssoziologische Einordnung**

Abhängig von der jeweiligen Theorieaffinität gibt es innerhalb der Organisationssoziologie ganz unterschiedliche Verständnisse von *Organisation* (vgl. Preisendörfer 2011, 21ff.+58; Abraham & Büschges 2009, 55f.).<sup>20</sup> Damit einhergehend gibt es wiederum auch viele verschiedene Dimensionen oder Kriterien, anhand denen Organisationen unterschieden und in verschiedene Typen eingeteilt werden können. So werden Organisationen beispielsweise anhand ihrer Mitgliederstruktur, ihrer Organisationsleistungen oder ihrer Organisationsziele differenziert (vgl. Abraham & Büschges 2011, 102ff.)

Zwar kann in dieser Arbeit nicht ansatzweise die Vielfalt der Organisationssoziologie nachvollzogen und wiedergegeben werden, gleichwohl muss das Organisationsspektrum eingegrenzt werden, um ein ungefähres Instrumentarium zur Erfassung von Sozialen Wohnraumagenturen erarbeiten zu können. Tatsächlich kann auf Grund der wenigen, oben aufgeführten Merkmale bzw. Charakteristika von Sozialen Wohnraumagenturen, die Spannbreite an Organisationen deutlich eingegrenzt werden (vgl. Kapitel 3.2). Zwar ist nicht prinzipiell auszuschließen, dass Soziale Wohnraumagenturen auch gewinnorientiert sein können, gleichwohl deuten die Pendanten aus dem europäischen Ausland, die Ausrichtung auf eine von der klassischen Wohnungswirtschaft ausgegrenzten Zielgruppe und die Tatsache, dass mindestens drei der sieben genannten Agenturen auf den ersten Blick eine gemeinnützige Rechtsform haben, darauf hin, dass Soziale Wohnraumagenturen in der Regel nicht zu den profit-orientierten Organisationen gerechnet werden können (vgl. Van Bentem 2006, 88). Die zitierten Studien über die Soziale Wohnraumhilfe aus Hannover (Busch-Geertsema 2002) und die Wohnungshilfe e.V. aus Bremen (Evers 2001) legen zudem die Vermutung nahe, dass es sich bei den Sozialen Wohnraumagenturen allgemein auch nicht um staatliche Organisationen handelt.<sup>21</sup> Soziale Wohnraumagenturen lassen sich folglich nicht nach der dichotomen Unterscheidung von Hegel entweder dem Markt oder dem Staat zuordnen, so dass sie einer dritten Gruppe – den *Dritte-Sektor-Organisationen* – zugerechnet werden müssen (vgl. Van Bentem 2006, 88ff.; Zimmer &

---

<sup>20</sup> Die Systemtheorie – um beispielhaft eine Theorie von vielen zu nennen – versteht Organisationen beispielsweise als soziale und autopoietische Systeme, die sich aus (ihren eigenen) Entscheidungen reproduzieren (vgl. Luhmann 1988, 166ff.).

<sup>21</sup> Die Ergebnisse der empirischen Erhebung bestätigen beide Annahmen (vgl. Kapitel 5.2).

Priller 2007, 9ff.). Zum Dritten-Sektor werden allgemein Organisationen gezählt, die mangels Gewinnstreben und Amtlichkeit weder ein Wirtschaftsunternehmen, noch Teil der öffentlichen Verwaltung sind und aufgrund der freiwilligen Zusammensetzung und ihrer Förmlichkeit auch nicht dem informellen oder privat-intimen Sektor (Familien, Clans, etc.) zugeordnet werden können (vgl. Van Bentem 2006, 88; Zimmer 2007, 180). Darüber hinaus bleibt der Dritte-Sektor jedoch relativ unbestimmt.

*„Ein Mindestmaß an formeller Struktur, organisatorische Unabhängigkeit vom Staat, Nichtgewinnorientierung und Freiwilligkeit der Mitgliedschaft und Mitarbeit sind also die kennzeichnenden Merkmale einer jeden Dritte Sektor Organisation“ (Zimmer 2007, 180).*

Zu Dritte-Sektor-Organisationen werden u.a. eingetragene Vereine, Einrichtungen der Wohlfahrtspflege, gemeinnützige GmbHs und ähnliche Gesellschaftsformen gezählt. Sie decken damit auch die Organisationsformen der hiesigen Forschungsobjekte ab (vgl. Van Bentem 2006, 121).<sup>22</sup> Im folgenden Kapitel soll nun auf Basis der vorläufigen Definitionskriterien und der Zuordnung zu den Dritte-Sektor-Organisationen das Instrumentarium zur Erhebung der Sozialen Wohnraumagenturen vorgestellt werden.

## **4. Methodisches Vorgehen**

Das Ziel der vorliegenden Masterarbeit ist eine Ersterhebung aller Sozialer Wohnraumagenturen in Deutschland, die die in Kapitel 3.2.1 präsentierten Definitionskriterien erfüllen. Da es weder in der nationalen noch internationalen Literatur erprobte Instrumente oder allgemeine Anhaltspunkte für die fallübergreifende Erhebung solcher Organisationen gibt, soll auf Basis der Kategorien oder Kategoriensysteme, mit denen allgemein Organisationen und speziell Dritte-Sektor-Organisationen beschrieben werden, spezifische Kategorien für die Erhebung der Sozialen Wohnraumagenturen abgeleitet werden (Kapitel 4.1). Die verwendete Erhebungs- und Auswertungsmethodik wird anschließend in Kapitel 4.2 vorgestellt.

### **4.1 Kategoriensystem der empirischen Erhebung**

Da es weder möglich, noch sinnvoll wäre, alle erdenklichen Informationen zu den Sozialen Wohnraumagenturen zu erheben, zusammenzuführen und miteinander zu vergleichen, soll

---

<sup>22</sup> Bei der Wohnraumhilfe aus Bremen, der Ambulanten Hilfe aus Stuttgart und den Sozialpädagogischen Alternativen aus Karlsruhe handelt es sich um eingetragene Vereine. Die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt, die Soziale Wohnraumhilfe aus Hannover und die Neue Wohnraumhilfe aus Kassel sind gemeinnützige bzw. mildtätige GmbHs. Die Soziale Wohnraumhilfe Lüneburg ist schließlich eine Abteilung des Herbergsvereins Lüneburg, also Teil einer Einrichtung der Wohlfahrtspflege.

im Folgenden eine Auswahl bestimmter Kategorien für die deskriptive Organisationsanalyse erfolgen, die einen grundsätzlichen Zugriff auf die Agenturen ermöglichen und dem Erkenntnisinteresse entsprechen (vgl. Preisendörfer 2011, 58).

Nach einem häufig zitierten Modell von Scott & Davis (2007), welches sie ursprünglich von Leavitt (1965) übernommen haben, lassen sich neben der Organisationsumwelt vier systeminterne – miteinander in Beziehung stehende – Kernelemente für Organisationen herausdifferenzieren (vgl. ebd., 59ff.+78). Diese sind „(1) die Organisationsziele, (2) die Organisationsstruktur mit der zusätzlichen Unterscheidung von formaler und informeller Struktur, (3) die Organisationsmitglieder bzw. -beteiligten sowie (4) die räumlich-sachliche Ausstattung der Organisation“ (ebd., 59).

Unter *Organisationsziel* wird gemeinhin der Zweck oder die Zielbestimmung einer Organisation verstanden (vgl. ebd., 62ff.)<sup>23</sup>. Ein Organisationsziel kann beispielsweise Erfolgskriterien festlegen, Entscheidungsprämissen definieren oder aber den Zustrom externer Ressourcen gegenüber der Organisationsumwelt legitimieren (vgl. ebd., 63). *Formale und informelle Organisationsstrukturen* umfassen Aspekte wie die organisationsinterne Arbeitsteilung, Koordination, Hierarchie, Delegation, Formalisierung etc. (vgl. ebd., 67). Was mit dem dritten Kernelement – *Organisationsbeteiligte und Organisationsmitglieder* – gemeint ist, bedarf keiner weiteren Erläuterung.<sup>24</sup> Gleichwohl kann die Abgrenzung zwischen Organisation und Umwelt im Einzelfall sehr schwierig sein (vgl. ebd., 60f.). Die *räumlich-sachliche Ausstattung* beschreibt viertens u. a. die technischen und finanziellen Ressourcen einer Organisation (vgl. ebd., 61f.). Aspekte wie direkte Außenbeziehungen oder die Einordnung der Organisation in ein Funktionssystem oder der Gesamtgesellschaft werden allgemein unter *Organisationsumwelt* diskutiert (vgl. ebd., 74ff.). Alle genannten Elemente lassen sich natürlich weiter ausdifferenzieren und in konkrete Fragen für eine Organisationserhebung bzw. -unterscheidung übersetzen.

Für die Beschreibung und Unterscheidung von Dritte-Sektor-Organisationen gibt es darüber hinaus spezifischere Konzepte bzw. Kategorien. Van Bentem (2006)

---

<sup>23</sup> Insbesondere für Organisationstheorien mit einem rationalen Verständnis ist dieses Element zentral, wengleich die Bestimmung von Organisationszielen schwierig ist (vgl. ebd., 65). Systemtheoretiker dagegen gehen beispielsweise von systeminternen Eigendynamiken aus, die die Bestimmbarkeit von einzelnen Organisationszielen erschweren bzw. unmöglich machen (vgl. Preisendörfer 2011, 64; Apelt & Tacke, 2012, 11; Bode 2012, 155).

<sup>24</sup> Der Punkt der Mitgliedschaft bzw. Organisationsbeteiligung spielt beispielsweise für Verfechterinnen und Verfechter der Transaktionskostentheorie oder der Systemtheorie eine entscheidende Rolle (vgl. ebd., 60). Aus systemtheoretischer Sicht reproduzieren sich Organisationen aus (ihren) Entscheidungen, wozu beispielsweise auch die Entscheidung über die Mitgliedschaft gehört (vgl. Luhmann 1988, 171).

beispielsweise benutzt für seine Gesamterhebung und Analyse von Dritte-Sektor-Organisationen in Kleinstädten in Deutschland die Analysekategorien „Allgemeine Strukturdaten, Organisationsstruktur, Helfer und Mitarbeiter, Finanzen [und] Selbsteinschätzung“ (Van Bentem 2006, 156). Unter *Allgemeine Strukturdaten* fasst Van Bentem u. a. Informationen zum Alter der Organisationen, zum Tätigkeitsfeld, zur Rechtsform, zum Angebot und zur Mitgliederstruktur (vgl. ebd., 157). Bei der Kategorie (innere) *Organisationsstruktur* geht es dem Autor beispielsweise um Formen der Entscheidungsfindung und Delegation in den einzelnen Dritte-Sektor-Organisationen. Die Arbeitsteilung sowie die soziodemographischen Merkmale und den Professionshintergrund der Mitarbeitenden ordnet er der dritten Kategorie zu. „Fragen der Ressourcenerschließung und -verwendung [sind] im Abschnitt Finanzen enthalten“ (ebd., 157). Schließlich geht es in der Kategorie *Selbsteinschätzung* um das Verhältnis zwischen Ehrenamtlichkeit und Erwerbsarbeit und um die Dienstleistungsorientierung der Organisationen.

Zweitens soll hier auf eine empirische Studie im Bereich der Dritte-Sektor-Organisationen bzw. Non-Profit-Organisationen verwiesen werden, das John-Hopkins-Projekt. Bei dieser internationalen Vergleichsstudie wurden anhand quantitativer und qualitativer Dimensionen über mehrere Erhebungswellen in über 20 verschiedenen Ländern Organisationen erfasst, die formell strukturiert, organisatorisch unabhängig vom Staat und nicht gewinnorientiert sind, eigenständig verwaltet werden sowie keine Zwangsverbände darstellen (vgl. Anheier et al. 1997, 15; Zimmer & Priller 2007, 31f.). Zimmer & Priller haben Ende der 1990er Jahre im Rahmen dieser Studie die Erhebung der Organisationen in Deutschland übernommen. Erhoben wurden Informationen für die Kategorien *Organisationsstruktur* (Rechtsform, Mitgliedschaft, verbandliche Einbindung), *Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche* (Tätigkeitsprofile), *Finanzierung und Mittelerschließung* (Erschließung, Verwendung und Sicherung von Ressourcen), *Personal und Beschäftigung* (Beschäftigungsformen, Beschäftigungsstruktur etc.) sowie *Probleme und Einschätzungen* (vgl. Zimmer & Priller 2007, 73f.; Hervorhebungen durch den Verf.).<sup>25</sup>

In Tabelle 1 sind die genannten und kurz beschriebenen Kernelemente von Preisendörfer (2011) für allgemeine Organisationen und die Kategorien von Van Bentem (2006) und Zimmer & Priller (2007) für Dritte-Sektor-Organisationen in den ersten drei Spalten

---

<sup>25</sup> Die selben Kategorien übernahm Zimmer (2007, 94) auch für eine Gesamterhebung Münsteraner Vereine.

aufgeführt und einander gegenübergestellt.<sup>26</sup> Ähnliche bzw. vergleichbare Kategorien und Elemente sind dabei jeweils in einer gemeinsamen Zeile vermerkt und mit der gleichen Farbe unterlegt. Zu beachten ist, dass die Autorinnen und Autoren teilweise einzelne Aspekte unterschiedlichen Kategorien bzw. Kernelementen zuordnen und diese daher je nach Studie in unterschiedlichen Zeilen vermerkt sind. In der vierten und letzten Spalte sind schließlich die unterschiedlichen Aspekte und Kategorien der Studien zusammengefasst, neu geordnet und betitelt (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Erhebungskategorien für Dritte-Sektor-Organisationen in der Literatur<sup>27</sup>**

<b>Preisendörfer (2011)</b>	<b>Van Bentem (2006)</b>	<b>Zimmer &amp; Priller (2007)</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Organisationsziele -Zweck -Ziel	Allgemeine Strukturdaten -Rechtsform -Tätigkeitsfeld -Leistungsangebot -Mitgliederstruktur -Interessensvertretung	Organisationsstruktur -Rechtsform -Mitgliederstruktur -Einbindung in Verbände	Allgemeines -Ziel & Zweck -Zielgruppe -Leistungsangebot & Tätigkeitsfeld -Rechtsform -Geschichte
Formale & informelle Organisationskultur -Arbeitsteilung -Koordination -Formalisierung	Organisationsstruktur -Koordination -Entscheidungen -Delegierung	Aufgaben & Tätigkeitsbereiche -Tätigkeitsprofil	Organisationsstruktur -Arbeitsteilung -Koordination & Entscheidungsfindung
Mitglieder & Beiträge	Helfer und Mitarbeiter -Arbeitsteilung -Sozialdemographie & Professionalität der Mitarbeitenden	Personal & Beschäftigung -Beschäftigungsformen -Beschäftigungsstruktur -Personalmanagement -Weiterbildung	Mitglieder & Personal -Personal -Profession des Personals
Ausstattung -Finanzen -sonstige Ausstattung	Finanzen -Ressourcenerschließung -Ressourcenverwaltung	Finanzierung & Mittelerschließung -Ressourcenerschließung -Ressourcenverwendung -Ressourcensicherung	Ressourcen -Finanzen (Erschließung & Verwendung) -Sonstiges
Umwelt -Außenbeziehungen -Funktionssystem -Gesamtgesellschaft	-	-	Organisationsumwelt -Kooperationen & Verbände -Schnittstellen
-	Selbsteinschätzung -Ehrenamt/ Hauptamt -Dienstleistungsorientierung	Probleme und Einschätzungen -Spezifische Einschätzungen -Eigen- & Fremdeinschätzung -Perspektive & Zukunftssicherung	Sonstiges -Probleme -Eigeneinschätzung -Dienstleistungen -Perspektive & Zukunft

<sup>26</sup> Es sei darauf hingewiesen, dass die einzelnen Unterkategorien und Erhebungsinstrumente der genannten Studien nicht öffentlich zugänglich waren. Daher kann diese Tabelle nur einen ungefähren Überblick geben und erhebt keineswegs den Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>27</sup> Quelle: Eigene Darstellung nach Preisendörfer (2011, 58ff), Van Bentem (2006, 156f.) und Zimmer & Priller (2007, 73f.)

Die gewonnenen Kategorien und Unterkategorien wurden anschließend mit dem beschriebenen Erkenntnisinteresse dieser Arbeit abgeglichen und um weitere Aspekte ergänzt, bzw. aufgrund des begrenzten Rahmens der Masterarbeit um einige Aspekte gekürzt, um ein vorhabengerechtes Kategoriensystem für die Ersterhebung der Sozialen Wohnraumagenturen in Deutschland zu erstellen (vgl. Abbildung 2). Beispielsweise wurde die Kategorie *Organisationsumwelt* für das Vorhaben der vorliegenden Masterarbeit auf die Aspekte *Gesellschafter* und *Kooperationen* reduziert.<sup>28</sup> Andere Aspekte wie zum Beispiel *Profession des Personals* sowie *Perspektive und Zukunft* wurden für die Erst- und Basiserhebung von Sozialen Wohnraumhilfen als sekundär, bzw. als nicht überprüfbar erachtet und bleiben daher völlig unberücksichtigt. Aspekte wie *Koordination*, *Entscheidungsfindung* etc. wurden zwar nicht explizit als eigene Kategorien für die beabsichtigte Erhebung aufgeführt, werden jedoch gleichwohl bei der Klientel- und Mieterauswahl mit eine Rolle spielen. Da es sich bei den Sozialen Wohnraumagenturen um Dritte-Sektor-Organisationen mit einem sehr spezifischen *Leistungsangebot und Tätigkeitsfeld* handelt, wird diese Kategorie besonders hervorgehoben und um die Unterkategorien *Vermietung*, *Wohnungsverwaltung* und *Soziale Betreuung* spezifiziert. Der *Wohnungsbestand* - Kernressource einer Sozialen Wohnraumagentur – wird ebenfalls neu aufgenommen. Schließlich werden einzelne Aspekte aus der Literatur für das hiesige Vorhaben neu benannt oder anderen Oberkategorien zugeordnet (vgl. Abbildung 2).

- |  |
|--|
| <p><b>1. Einleitung, Vorgeschichte und Zielbestimmung</b><br/> → Ziel und Zweck, Zielgruppe, Philosophie, Historischer Entstehungskontext</p> <p><b>2. Rechtsform, Kooperation und Organisation</b><br/> → Rechtsform, Gesellschafter, Personalstellen, Kooperationen, Politik &amp; Werbung</p> <p><b>3. Finanzierung</b><br/> → Anschubfinanzierung, Laufende Finanzierung, Absicherung (Mietausfall, Schäden etc.)</p> <p><b>4. Wohnungsbestand und Wohnungsakquise</b></p> <p><b>5. Leistungsangebot und Tätigkeitsfelder</b><br/> → Soziale Betreuung, Vermietung &amp; Wohnungsverwaltung</p> <p><b>6. Gesamtfazit</b><br/> → Vorteile, Nachteile</p> <p style="text-align: right;">(eigene Darstellung)</p> |
|--|

**Abbildung 2: Kategoriensystem für die Erhebung Sozialer Wohnraumagenturen**

Aufgrund der äußerst geringen Berücksichtigung von Sozialen Wohnraumagenturen in der (wissenschaftlichen) Literatur, müssen zunächst überwiegend ganz grundlegende und triviale Informationen zu den Wohnraumagenturen flächendeckend erhoben und

<sup>28</sup> Vgl. Abbildung A im Anhang .



aufbereitet werden. Darüber hinaus können angesichts des begrenzten Rahmens dieser Arbeit nur am Rande auch komplexe Sachverhalte – wie beispielsweise das Verhältnis zwischen klientelorientierten Interessen einerseits und den wirtschaftlichen Zwängen der Agenturen andererseits – analysiert und beschrieben werden. Auch können hier keine abschließenden Aussagen über den Erfolg bzw. den Outcome der Sozialen Wohnraumagenturen getroffen werden. Daher sind die in diesem Kapitel aufgestellten Kategorien hauptsächlich als faktische und inhaltliche Kategorien zu verstehen (vgl. Kuckartz 2014, 43).<sup>29</sup> Auf die Sozialen Wohnraumagenturen übertragen sind faktische Informationen beispielsweise Angaben zum Wohnungsbestand oder zur Anzahl der Mitarbeitenden. Eine inhaltliche Kategorien im Rahmen dieser Arbeit ist beispielsweise die ‚Soziale Betreuung‘ der Mieterinnen und Mieter.

Da das Kategoriensystem auf Grundlage vergleichbarer Studien und dem vorliegenden Erkenntnisinteresse bereits vor der empirischen Erhebung festgelegt wurde, ist die Vorgehensweise dieser Arbeit zunächst deduktiv angelegt, wenngleich die Ergänzung weiterer Kategorien im Rahmen der inhaltlich strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse nicht ausgeschlossen werden (vgl. Mayring 2010, 66f.; Kuckartz 2014, 77f.).

## **4.2 Erhebungs- und Auswertungsmethodik**

Da, wie berichtet, Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland bisher kaum Gegenstand wissenschaftlicher Forschung waren, sind lediglich die Organisationen selbst bzw. ihre Mitarbeitenden mögliche „Quelle[n] von Spezialwissen“ (Gläser & Laudel 2010, 12). Daher werden die erforderlichen Informationen mit Hilfe einer Dokumentenanalyse und teilstandardisierten face-to-face Experteninterviews erhoben.<sup>30</sup> Teil-standardisierte Erhebungsinstrumente haben gegenüber standardisierten Instrumenten – wie z. B. einem geschlossenen Fragebogen – den Vorteil, dass ggf. auch unterschiedliche Organisationskonzeptionen oder bestimmte Zusammenhänge besser nachvollzogen werden können (vgl. ebd., 27).

---

<sup>29</sup> Neben faktischen und inhaltlichen Kategorien gibt es nach Kuckartz (2014, 43f.) mindestens auch noch analytische, natürliche, evaluative und formale Kategorien zur Einordnung von Informationen. Faktische Kategorien sind Kategorien, „die sich auf eine bestimmte objektive oder vermeintlich objektive Gegebenheit beziehen, beispielsweise einen Beruf klassifizieren [...] oder einen Ort bezeichnen [...]“ (ebd., 43). Eine inhaltliche Kategorie wäre generell z.B. ein bestimmtes „Thema [wie politisches Engagement oder Umweltschutz], ein bestimmtes Argument, ein Akteur etc.“(ebd., 43).

<sup>30</sup> Die Verwendung verschiedener Methoden erhöht nicht nur den Informationsgehalt, sondern auch die empirische Belastbarkeit der Informationen (vgl. Gläser & Laudel 2010, 105). Zudem werden dadurch die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Methoden ausgeglichen (Triangulation).

Im Rahmen der Dokumentenanalyse wurden zunächst alle öffentlich zugänglichen und auf Anfrage erhältlichen Dokumente der sieben Sozialen Wohnraumagenturen auf die aufgestellten Kategorien hin untersucht und ausgewertet. Dazu gehörten insbesondere die Internetseiten der Organisationen, als auch Jahresberichte und Informationsbroschüren. Im Nachgang zu den Experteninterviews wurden teilweise weitere Dokumente wie z. B. Vereinssatzungen von den Interviewten übergeben. Die hauptsächlichen Informationsquellen im Rahmen dieser Arbeit waren jedoch die teilstandardisierten Interviews mit Vertretern<sup>31</sup> der Sozialen Wohnraumagenturen. Zwar wurde vor den Interviews auf Basis der oben genannten Kategorien ein grober Interviewleitfaden erstellt, jedoch war die Reihenfolge und Ausformulierung der Fragen abhängig von der jeweiligen Organisation und dem Gesprächsverlauf (vgl. Lamnek 1995, 47). Oftmals führten bestimmte Aussagen bzw. Informationen auch dazu, dass sich bestimmte Fragen erübrigten, bzw. sich neue Anschlussfragen ergaben.

Durchgeführt wurden die Interviews face-to-face mit den jeweiligen Geschäftsführern [sic], bzw. einem der Geschäftsführenden der Sozialen Wohnraumagenturen. Da die Soziale Wohnraumhilfe Lüneburg keine eigenständige Organisation mit eigener Rechtsform, sondern ein Teilbereich des Herbergsvereins Wohnen und Leben e.V. ist, wurde in diesem Fall das Interview mit einer der beiden Personen durchgeführt, die die Soziale Wohnraumhilfe leiten. Im Fall der Ambulanten Hilfe e.V. aus Stuttgart nahm neben dem Geschäftsführer auch der hauptverantwortliche Mitarbeiter für den Sozialen Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung am Interview teil. Hintergrund der Auswahl der Interviewpartner war die Überlegung, dass die Geschäftsführenden bzw. leitenden Personen nicht nur generell gut und detailliert informiert sind, sondern auch am Ehesten einen Gesamtüberblick über die von ihnen geführten Organisationen haben (vgl. Gläser & Laudel 2010, 117). Außerdem sind sie in der Regel selbst befugt, zu entscheiden, welche Informationen sie im Interview preisgeben dürfen bzw. wollen.

Der Kontakt zu den genannten Personen gestaltete sich einfach und unkompliziert, per Telefon und E-Mail. Zur Vorbereitung erhielten alle Interviewpartner den Leitfaden vorab. Dies ermöglichte den Experten, ggf. auch spezifische und detaillierte Informationen vorab bei ihren Mitarbeitenden einzuholen. Der Interviewleitfaden wurde anhand der in Kapitel 4.2 entwickelten Kategorien entworfen und ggf. an bereits bekannte organisationspezifische Merkmale angepasst (vgl. den organisationsübergreifenden

---

<sup>31</sup> Da es sich bei allen interviewten Organisationsvertretern um männliche Personen handelt, wird lediglich die männliche Form benutzt.

Leitfaden im Anhang). Die Interviews dauerten in der Regel zwischen 50 und 110 Minuten. Nur im Fall der Wohnungshilfe e.V. aus Bremen dauerte das Gespräch nur 21 Minuten, weshalb über diese Organisation vergleichsweise wenige Informationen vorliegen. Im Anschluss wurden alle Interviews transkribiert (vgl. Anhang).

Um die beispielsweise die Größe der Wohnungsbestände, die Anzahl der Mitarbeitenden oder Kennzahlen des Vermietungsgeschäfts vergleichen zu können, wurde jeweils das Jahr 2014 als Vergleichsjahr herangezogen.

Sowohl bei der Dokumentenanalyse, als auch bei der Auswertung der Interviews wurde zusammenfassend und strukturierend, basierend auf den recherchierten bzw. gemachten Aussagen vorgegangen (vgl. Lamnek 1995, 191). Alle vorliegenden Dokumente und die Interviewtranskripte wurden auf Aussagen zu den oben aufgeführten Kategorien untersucht (vgl. Kuckartz 2014, 43; Lamnek 1995, 193). Dieses Verfahren bietet sich insbesondere an, wenn feststehende Fakten erhoben werden sollen und weniger Meinungen und Einstellungen.

Abschließend soll hier gesondert darauf hingewiesen werden, dass die erhobenen Informationen fast ausschließlich auf organisationseigenen Dokumenten der Sozialen Wohnraumagenturen beruhen, bzw. auf den Aussagen ihrer Vertreter. Daher muss im Folgenden berücksichtigt werden, dass kaum Möglichkeiten bestanden, die erhobenen Informationen zu hinterfragen oder an den Aussagen von z.B. Kooperationspartnern, Wohnungsunternehmen, städtischen Vertreterinnen und Vertretern, Politikerinnen und Politikern, der Klientel bzw. den Mietinteressierten etc. zu spiegeln (vgl. Gläser & Laudel 2010, 117). Auch war es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, bestimmte Termini oder normative Annahmen zu hinterfragen oder zu definieren. Wenn in den Interviews beispielsweise von ‚Normalwohnraum‘ gesprochen wurde, konnte aufgrund der begrenzten Kapazitäten in der Regel nicht hinterfragt werden, was im Einzelnen darunter zu verstehen ist.

## **5. Ergebnisse: Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland**

In diesem Kapitel werden nun auf Basis der erhobenen Daten und Informationen die Sozialen Wohnraumagenturen vorgestellt und miteinander verglichen. Aufgrund der Masse und Komplexität der Informationen wird die Darstellung in drei Schritten erfolgen. Einleitend werden zunächst allgemeine Hintergrundinformationen aufgeführt (Kapitel 5.1).

Dabei soll insbesondere auf die historischen Entstehungskontexte und die jeweiligen Zielformulierungen bzw. Zielgruppen der einzelnen Sozialen Wohnraumagenturen eingegangen werden. Auch das örtliche Ausmaß der Wohnungsnot zum jeweiligen Gründungszeitpunkt sowie im Jahr 2014/15 soll, wenn möglich, beziffert werden. In Kapitel 5.2 werden anschließend die strukturellen Gegebenheiten und Eigenschaften der sieben Sozialen Wohnraumagenturen beschrieben (Organisationsstruktur, Kooperationen, Wohnungsbestand, Personalstruktur, Finanzierung etc.). Im dritten Schritt wird schließlich die inhaltliche Ausrichtung der Organisationen skizziert. Ausgehend von der jeweiligen Weltanschauung der Wohnraumagenturen soll den Fragen nachgegangen werden, inwieweit die Organisationen fähig und willens sind, auf Besonderheiten und Schwierigkeiten ihrer Klientel einzugehen, bzw. inwieweit sie die Spannung zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialem Anspruch aushalten können und sich dabei auch von der herkömmlichen Wohnungswirtschaft unterscheiden (Kapitel 5.3). Die vorgenommene Dreiteilung ermöglicht es, die jeweiligen Aspekte im Rahmen von Zwischenfazits organisationsübergreifend zu vergleichen.

## **5.1 Gründungskontext und Zielgruppe**

In diesem Kapitel erfolgt ein erster Zugang zu den sieben Sozialen Wohnraumhilfen. Insbesondere wird dabei dargestellt, wie und aus welchen Gründen sich diese Organisationen gebildet haben, was ihre Ziele sind und welche Zielgruppe sie letztendlich mit Wohnraum versorgen wollen. Dabei soll auch weitestgehend das Ausmaß der örtlichen Wohnungslosigkeit, bzw. Wohnungsnot zum Zeitpunkt der Gründung und zum aktuellen Zeitpunkt berücksichtigt werden. Die Aufführung der sieben Agenturen erfolgt nach alphabetischer Reihenfolge.

### **5.1.1 Die Ambulante Hilfe (Stuttgart)**

Die Ambulante Hilfe aus Stuttgart ist ein gemeinnütziger Verein, der 1977 gegründet und ins Vereinsregister eingetragen wurde (vgl. Ambulanten Hilfe Stuttgart, Internetpräsenz 2016). Ziel des Vereins ist es, „das System der Hilfe für alleinstehende, wohnungslose Personen durch ambulante Dienste zu ergänzen und in der Öffentlichkeit Verantwortung für diesen hilfsbedürftigen Personenkreis zu wecken“ (§2 Absatz 1 Satzung Ambulante Hilfe e.V.). Neben der Schaffung und Vermittlung von Wohnraum betreibt der Verein Straßensozialarbeit, eine Tagesstätte, Sozialhotels zur ordnungsrechtlichen Unterbringung von Wohnungslosem, eine teilstationäre Einrichtung und zwei Beratungsstellen für Menschen in Not nach §§67 ff. SGB XII (vgl. Ambulanten Hilfe Stuttgart, Internetpräsenz

2016). Im Jahr 2014 beschäftigte der Verein insgesamt 21 Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter auf 15 Vollzeitstellen, 3,6 Verwaltungskräfte, einen Betriebswirt und einen technischen Mitarbeiter (vgl. Ambulante Hilfe 2014, 4).

Die Ambulante Hilfe ist die einzige der hier vorgestellten Sozialen Wohnraumagenturen, die zur Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen selbst regelmäßig als Wohnungsbauträgerin auftritt. Als festgestellt wurde, dass die Beratungsstellen des Vereins, weder auf dem freien Wohnungsmarkt, noch auf dem eingeschränkten, sozialgebundenen Wohnungsmarkt, Wohnungen für die Klientel der Ambulanten Hilfe akquirieren konnte, wurde überlegt, selbst mit dem Bau von Sozialwohnungen zu beginnen (vgl. Interview AH, 1). Ähnlich wie in anderen deutschen Städten, können Menschen mit einem geringen Einkommen seit Jahrzehnten einen Wohnungsberechtigungsschein bei der Stadt Stuttgart beantragen, der sie zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt (vgl., ebd. 1+19; Stadt Stuttgart, Internetpräsenz 2016). Halten sie sich seit mindestens drei Jahren auch in der Stadt auf, können sie zudem in der Notfalldatei der Stadt vermerkt werden. Wird eine belegungsgebundene Sozialwohnung in Stuttgart frei, bekommt die Eigentümerin oder der Eigentümer zehn (früher fünf) verschiedene Haushalte aus der Notfallkartei vorgeschlagen, aus denen eine Nachmieterin oder ein Nachmieter ausgewählt werden muss (vgl. Ambulante Hilfe 2012, 11; Interview AH, 1). Dabei fielen und fallen bestimmte Menschen – „einfach wie sie ausschauen, wie sie sich benehmen“ - jedoch immer wieder durch das Raster (Interview AH, 19). Aufgrund dieser Erfahrung, beschloss die Ambulante Hilfe 1987 schließlich selbst mit dem Bau von Wohnungen zu beginnen - gleichwohl mit dem Bewusstsein, dass eigentlich (städtische) Wohnungsunternehmen für die Wohnungsversorgung zuständig sind (vgl. ebd., 1+5). So wurde auch in der Vereinssatzung verankert, dass der Verein eigenverantwortlich Maßnahmen zur „Schaffung von Wohnraum“ durchführen oder sich an „entsprechenden Vorhaben beteiligen“ kann, da dies ein „notwendiger Bestandteil der Hilfen für alleinstehende Obdachlose und eine wesentliche Voraussetzung für die sozialpädagogische Betreuung [ist]“ (vgl. Satzung der Ambulanten Hilfe e.V., 1f.). Nach dem allerersten Neubau im Rahmen einer Baugemeinschaft wurde schnell festgestellt, dass sich der Verein den Bau von Wohnungen auch in alleiniger Regie zutraut (vgl. Interview AH, 9). Mit zunehmender Professionalität entstanden so seit 1988 im Durchschnitt ca. alle zwei Jahre neue Immobilienobjekte (vgl. ebd., 14f.). Zur Zielgruppe bzw. zur potentiellen Mietergemeinschaft der Ambulanten Hilfe gehören in erster Linie wohnungslose Menschen, aber auch andere Wohnungsnotfälle, die einen Betreuungsbedarf nach §§67 ff.

SGB XII haben, bereits vor Wohnungsbezug Beratungsleistungen des Vereins in Anspruch genommen haben und bei denen es sehr unwahrscheinlich ist, dass sie weder über den ungebundenen, noch den gebundenen Wohnungsmarkt eine Wohnung anmieten können (vgl. ebd., 2f.). Aufgrund der Belegungsbindungen der Sozialwohnungen müssen alle potentiellen Mieterinnen und Mieter zudem über einen Wohnungsberechtigungsschein der Stadt Stuttgart verfügen und in der städtischen Notfallkartei vermerkt sein (vgl. ebd., 2f.). Da ausschließlich Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten nach §§67 ff. SGB XII in Beratung der Ambulanten Hilfe sind, erhalten auch nur diese eine Wohnung des Vereins. Migrantinnen und Migranten ohne Sozialhilfeanspruch – die vierte Gruppe der Wohnungsnotfalldefinition (s. o.) - werden so zwangsläufig ausgeschlossen. Schließlich versorgt der Verein hauptsächlich alleinstehende Menschen. So sind ca. 80% der Wohnungen für Einpersonenhaushalte konzipiert, auch wenn in der Regel in diesen Wohnungen Platz für den Zuzug von Kindern oder Partnerinnen oder Partner gegeben ist (vgl. Ambulante Hilfe, Internetpräsenz 2016; Interview AH, 2).

Der quantitative Beitrag der Ambulanten Hilfe zur Versorgung von Wohnungsnotfällen in Stuttgart ist gleichwohl nur sehr begrenzt. Im Jahr 1987, als die Ambulante Hilfe mit dem Wohnungsbau begann, gab es ca. 4.000 Haushalte, die in der städtischen Notfallkartei vermerkt waren. (vgl. Ambulante Hilfe 2012, 9). Bei einer Stichtagszählung im Jahr 2014 wurden 3.434 wohnungslose Personen in Stuttgart ermittelt (vgl. Evers & Ruhstrat 2015, 131). Im Zeitraum zwischen 1987 und 2012 verringerte sich der Bestand an Sozialwohnungen in Stuttgart von ca. 34.000 auf 16.000 um mehr als die Hälfte (vgl. Ambulante Hilfe 2012, 18).

### **5.1.2 Die Evangelische Wohnraumhilfe ( Kassel)**

Die Evangelische Wohnraumhilfe mGmbH aus Kassel wurde 1991 gegründet (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2011, 1). Sie ist eine 100%ige-Tochtergesellschaft des Diakonischen Werkes Kassel und akquiriert, verwaltet und vermietet Wohnraum an „Personen mit existenzbedrohenden Schwierigkeiten“ (vgl. §2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag Ev. Wohnraumhilfe).

Zum Zeitpunkt der Agenturgründung gab es neben dem Diakonischen Werk zwei weitere Träger, die Heilsarmee und die Soziale Hilfe e.V., die Angebote des Betreuten Wohnens für Wohnungslose vorhielten. Alle drei Träger standen um das Jahr 1990 – insbesondere aufgrund der Wiedervereinigung und der damit einhergehenden Ost-West-Migration – vor erheblichen Problemen, Menschen angemessen unterzubringen (vgl. Interview EWH, 1).

So entstand die Idee, eigenes Fachpersonal und eine ganze eigene Einrichtung vorzuhalten, die sich um die Beschaffung von Wohnraum kümmert und so auch die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter um die wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten entlastet. Bereits seit Ende der 1980er Jahre gab es eine Planungsgruppe, die neben der Wohnungsversorgung auch Fragen der Beschäftigungsqualifizierung und Arbeitsbeschaffung bearbeiten sollte (vgl. ebd., 1). Aus dieser Initiative entstanden 1990 die sogenannten Arbeitsprojekte für Langzeitarbeitslose, die im Rahmen von Arbeitsgelegenheiten auch leichtere Renovierungsarbeiten in Wohnungen „für Menschen in besonderen Lebenslagen“ durchführen sollten (Diakonisches Werk 2015, 19). Über die Wohnraumhilfe sollten dann die Wohnungen angemietet werden, in denen die Menschen möglicherweise leben und arbeiten können (vgl. Interview EWH, 1). Nachdem das Diakonische Werk Kassel und der damalige Kirchenkreis Kassel (heute Stadtkirchenamt) feststellten, dass es ohne eine eigene Gesellschaftsform nicht funktionieren würde, gründeten sie 1991 schließlich eine mildtätige GmbH (s.u.) (vgl. Interview EWH, 1f.).

Der mildtätige Zweck der Ev. Wohnraumhilfe ist es, „Personen mit existenzbedrohenden Schwierigkeiten [...] Wohnraum zu beschaffen oder zu sichern“ (§2 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag Ev. Wohnraumhilfe). Insbesondere „wohnungslose und haftentlassene Menschen, Menschen mit einer Abhängigkeitserkrankung sowie andere am Wohnungsmarkt benachteiligte Personen“ sollen unterstützt werden (§2 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag Ev. Wohnraumhilfe). Aktuell liegt zwar immer noch der Fokus auf Wohnungslose mit einem Hilfebedarf nach §§67 ff. SGB XII, gleichwohl werden auch immer mehr wohnungsbedürftige Menschen mit einem Hilfebedarf nach §§53 ff. SGB XII bedient (vgl. Interview EWH, 2; Ev. Wohnraumhilfe 2015, 2+4). Alle Personen der Zielgruppe eint, dass sie zur „Wohnraumbeschaffung und Sicherung aus eigener Kraft (zunächst) nicht in der Lage [sind]“ (Ev. Wohnraumhilfe 2015, 2) und entsprechend ihrer Hilfebedarfe betreut werden (müssen). Oftmals ist die Lebenssituation dieser Menschen durch Gewalt, Sucht, Überschuldung, Erkrankungen, etc. geprägt. Die potentiellen Mieterinnen und Mieter müssen aufgrund der Satzungsvorgaben und der Teilfinanzierung der Wohnraumhilfe durch den Landeswohlfahrtsverband Hessen zum Zeitpunkt der Anmietung in einem Betreuungsverhältnis zur Diakonie oder einem anderen Träger stehen (vgl. Interview EWH, 4). Der Fokus der Ev. Wohnraumhilfe liegt zudem eher auf alleinstehenden Menschen (vgl. ebd., 10).

### **5.1.3 Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)**

Im selben Jahr wie die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel wurde auch die Neue Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt gegründet (vgl. NWH 2015, 4). Neben der An- und Untervermietung von Wohnungen gliedert sich die Neue Wohnraumhilfe mit der „Sozialen Mieterberatung“, dem „Betreuten Wohnen“ und den „Sozialen Projekte“ in insgesamt vier inhaltliche Arbeitsbereiche (vgl. ebd., 4). „Soziale Mieterberatung“ meint die Konfliktvermittlung und Konfliktberatung von Mieterinnen und Mietern im Auftrag von Wohnungsunternehmen (vgl. Interview NWH, 2). Betreuungsleistungen der Neuen Wohnraumhilfe wurden ursprünglich für Menschen mit Suchtproblem bzw. Suchterkrankung konzipiert. Unter „Soziale Projekte“ werden schließlich unterschiedliche soziale Dienstleistungen wie das „Lärmtelefon“, Quartiersmanagement oder der handwerks-technische Service gefasst (vgl. NWH, Internetpräsenz 2016).

Ähnlich wie im Fall der Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel, hing die Gründung der Neuen Wohnraumhilfe in Darmstadt mit dem Mangel an (bezahlbaren) Wohnraum und der Ost-West-Migration nach der deutschen Wiedervereinigung zusammen (Interview NWH, 1). Zudem stellte man fest, dass es Menschen gab, die angesichts des Überangebots von Mietwohnungsinteressierten und aufgrund bestimmter Merkmale (z.B. Schulden) flächendeckend durch das Raster der Wohnungsanbietenden fielen, die sich aufgrund des Marktungleichgewichts ihre Mieterinnen und Mieter aussuchen konnten (vgl. ebd., 1). Mehrere nicht-profitorientierte Organisationen überlegten daher selbst Wohnraum anzumieten und an ihr nicht-vermittelbares Klientel weiter zu vermieten. Aus dieser Idee entstand schließlich die Neue Wohnraumhilfe, in die eine Reihe von Organisationen als Gesellschafter mit einstiegen.

Zur aktuellen Zielgruppe der Neuen Wohnraumhilfe bei der Wohnungsversorge gehören, soweit ein eigenes Einkommen oder ein Transfereinkommen zur Zahlung der Miete gesichert ist, alle vier Gruppen der Wohnungsnotfalldefinition. Alle Bewerberinnen und Bewerber müssen einen Wohnungsberechtigungsschein der Stadt Darmstadt und (unüberwindbare) Schwierigkeiten haben, auf dem Wohnungsmarkt angemessen versorgt zu werden (vgl. ebd., 2f.1ff.+7). Vielen dieser Menschen wurden ihre Wohnung gekündigt, sind zuvor bei Bekannten oder Verwandten untergekommen oder werden der Neuen Wohnraumhilfe von Notunterkünften, Frauenhäusern, Jugendhilfeeinrichtungen, Bewährungshilfen, Einrichtungen der Behindertenhilfe, etc. vorgeschlagen (vgl. ebd., 1+7; NWH, Internetpräsenz 2016). Obwohl eine Vielzahl dieser Menschen einen besonderen Hilfebedarf aufweisen, ist eine Betreuung oder ein Hilfebedarf nach §§ 67 ff. SGB XII



nicht zwingend erforderlich. Auch bei der Neuen Wohnraumhilfe setzt sich die Mietergemeinschaft größtenteils aus Einzelpersonen und weniger aus Familien o.Ä. zusammen (vgl. Interview NWH, 13).

Die Neue Wohnraumhilfe erhält pro Jahr ca. 200 bis 250 Bewerbungen auf eine Wohnung (vgl. Interview NWH, 3). Etwa zehnmal so viele Menschen sind beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt als wohnungssuchend gemeldet. Zwischen den Jahren 1987 und 2010 ging neben der Entwicklung einer generellen Verengung des Wohnungsmarktes auch der Bestand an Sozialwohnungen aufgrund des Belegungsbindungsauslaufs und einem nicht deckenden Neubaus von Sozialwohnungen von 15.231 auf 5.369 zurück, worunter vermutlich besonders die einkommensschwachen und stigmatisierten Haushalte zu leiden hatten (vgl. Kirchner 2012, 14f.+17).

#### **5.1.4 SOZPÄDAL (Karlsruhe)**

Der Verein Sozialpädagogische Alternativen e.V. aus Karlsruhe (SOZPÄDAL) setzt sich seit 1977 mit der „Entwicklung und Durchführung von sozialpädagogischen Projekten“, mit Öffentlichkeitsarbeit und mit Beratungsangeboten für „die Förderung sozial benachteiligter Personen oder Personengruppen“ ein (vgl. §2 Abs. 1 Vereinsatzung SOZPÄDAL). Der Schwerpunkt der Vereinsarbeit ist dabei die Wohnungslosen- und Jugendhilfe (vgl. SOZPÄDAL, Internetpräsenz 2016).

Der Verein wurde von ca. 50 ehemals städtisch-angestellten Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern gegründet, die mit der Arbeitsweise der Karlsruher Behörden unzufrieden waren und sich an den städtischen Bürokratievorgaben störten. Gegen den Widerstand der Stadt wollten sie mit der Vereinsgründung eigene (Entscheidungs-)Strukturen und Mitbestimmungsmöglichkeiten entwickeln und ihre Hilfe mehr an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten (vgl. Interview SOZPÄDAL, 1). Die vereinsinterne Projektgruppe für Wohnungslosenhilfe stellte Anfang der 1980er Jahre fest, dass es damals nur ein einziges und dazu überfülltes Heim für die sogenannten Nichtsesshaften gab, die keinerlei Möglichkeiten hatten, sich auf dem sehr engen Karlsruher Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Daraufhin entstand die Idee, als Verein auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu werden, Wohnungen anzumieten, den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern Garantien zu geben und die Wohnungen an Wohnungslose weiterzuvermieten (vgl. ebd., 2). Die Zielgruppe bestand dabei zunächst nur aus alleinstehenden Männern, die von der Stadt als Karlsruher Wohnungslose anerkannt wurden (vgl. ebd., 4). Schnell stellte sich jedoch heraus, dass man sowohl Menschen mit einer chronischen psychischen Erkrankung

als auch von harten Drogen abhängige Menschen nicht bedienen konnte, in diesen Fällen der Betreuungsumfang nicht bedarfsgerecht war und Probleme mit den Wohnungsinhaberinnen und -inhabern entstanden (vgl. ebd., 4f.). Anfang der 1990er Jahre wurde man schließlich auch auf wohnungslose Frauen und Familien aufmerksam und erweiterte die konzeptionelle Zielgruppe dementsprechend.

Aktuell setzt sich die Zielgruppe aus Menschen zusammen, die akut von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht sind und sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, die besondere soziale Schwierigkeiten oder eine psychische Erkrankung haben und kontinuierliche Betreuung im Wohnraum benötigen (vgl. SOZPÄDAL 2015, 2). Insbesondere konzentriert sich die Zielgruppenbeschreibung auf Menschen mit einem Hilfebedarf nach §§67 ff. SGB XII oder §§53 ff. SGB XII. Der Verein versteht sich ausdrücklich nicht als Wohnungsunternehmen, sondern eher als ein Vermieter, der Wohnraum sucht und anmietet, um diesen zusammen mit „sozialarbeiterischer Hilfe“ gezielt den von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen aus einer Hand anzubieten (Interview SOZPÄDAL, 7).

Offiziell lag die Zahl der ordnungsrechtlich untergebrachten Menschen in der Stadt Karlsruhe Ende des Jahres 2014 bei 448 Personen (Stadt Karlsruhe 2015, 15f.). 79% davon waren Einpersonenhaushalte.

#### **5.1.5 Die Soziale Wohnraumhilfe ( Hannover)**

Die Soziale Wohnraumhilfe aus Hannover gab es als Untereinheit der Zentralen Beratungsstelle des Diakonischen Werkes Hannover bereits seit 1991, bevor sie sieben Jahre später in eine eigenständige und gemeinnützige GmbH transformiert wurde (vgl. Busch-Geertsema 2002, 20). Ziel der SWH ist es, Wohnungsbauprojekte zur „Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit“ in der Stadt und Region Hannover zu initiieren (vgl. SWH, Internetpräsenz 2016a). Zudem betreibt die SWH Wohnraumakquise, eine sozialpädagogische Mieterberatung und einen hausmeister-technischen Dienst zur Unterstützung ihrer Mieterinnen und Mieter.

Die Gründung der SWH Hannover fiel mit der städtischen Wohnungsnot zu Beginn der 1990er Jahre zusammen (vgl. Interview SWHH, 1). Damals wurde der allgemeine Bedarf an Wohnungen auf ca. 20.000 Einheiten geschätzt (vgl. Busch-Geertsema 2002, 15). Allein 6.000 Wohnungen wurden für sozial und ökonomisch benachteiligte Haushalte benötigt.

*„Und wenn der Wohnungsmarkt eng wird, bedeutet das immer für [...] Wohnungslose, dass sie hinten runter fallen. Dass sie sich im Prinzip gar nicht mehr bewerben brauchen auf dem Wohnungsmarkt. [...] So eine Situation hatten wir 1991, 1992, 1993 in dem Rahmen [und so eine Situation haben wir auch jetzt ganz drastisch]“ (Interview SWHH, 1).*

Im Rahmen eines Programms der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannover sollten Anfang der 1990er Jahre schließlich Investoren gesucht werden, um mit ihnen gemeinsam Wohnraum zu schaffen (vgl. ebd., 1).

Zielgruppe der Sozialen Wohnraumhilfe Hannover sind alle Gruppen der oben genannten Wohnungsnotfalldefinition. Als besondere Kernzielgruppe gelten aber diejenigen in besonderen Lebenslagen mit sozialen Schwierigkeiten (§§67. ff. SGB XII). Das sind vielfach die „typischen Ortsobdachlosen“, aber auch sehr häufig Menschen in vergleichbaren prekären Lagen, denen ein Abstieg in die Wohnungslosigkeit droht (ebd., 2). Dazu gehören beispielsweise auch Frauen aus Frauenhäusern oder Menschen aus Krankenhäusern für psychisch Kranke, denen nach ihrer Entlassung ein Leben auf der Straße droht. 30 Wohnungen im Bestand der SWH Hannover stehen für straffällig gewordene Menschen zur Verfügung.

Nachdem sich in den 1990er Jahren die Wohnungsmarktsituation ein wenig entspannte, wird aktuell (wieder) von ca. 5.000 wohnungslosen Menschen in der Stadt Hannover ausgegangen (vgl. Interview SWHH, 2).

### **5.1.6 Die Soziale Wohnraumhilfe (Lüneburg)**

Die Soziale Wohnraumhilfe aus Lüneburg ist ein eigener Fachbereich des Herbergsverein Wohnen und Leben e.V. aus Lüneburg. Als diakonische Einrichtung verpflichtet sich der Verein, „die Lebenssituation von Personen ohne ausreichend Wohnraum, ohne ausreichend Arbeit, ohne ausreichend Teilhabe am gesellschaftlichen Wohlstand und den sozialen Beziehungen nachhaltig zu verbessern“ (Herbergsverein Wohnen und Leben 2013, 1). Mit einer Vielzahl ambulanter und auch stationärer Angebote in und um die Hansestadt Lüneburg im östlichen Niedersachsen engagiert sich der Verein daher für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten – darunter Wohnungslose (vgl. Interview SWHL, 1).

In den 1990er Jahren gab es in Lüneburg vor allem einen Mangel an bezahlbarem Kleinwohnraum für Einpersonenhaushalte, um den einkommensschwache Menschen zudem mit den Studierenden in der studentisch geprägten Stadt Lüneburg konkurrieren mussten (vgl. ebd., 1). Parallel gab es Überlegungen zwischen der Stadt Lüneburg, der Sieb & Meyer Stiftung und dem Herbergsverein, das Lüneburger Obdach komplett

aufzulösen und in Mietwohnungen umzuwandeln. Der Herbergverein erklärte sich daraufhin im Rahmen eines Kooperationsvertrages mit der Stadt Lüneburg damit einverstanden, sich zukünftig den sich obdachlos meldenden Personen anzunehmen und diese auf Einweisungsverfügung der Stadt oder nach dem Ordnungsrecht im dafür erweiterten Einrichtungsbestand des Vereins unterzubringen (vgl. ebd., 1). Gleichzeitig wurde überlegt, dass entsprechend auch die Versorgung mit Wohnraum angetrieben werden müsste, so dass der Verein schließlich die Federführung übernahm und als Träger begann, Wohnungen am Markt anzumieten. Als Vertragspartner übernahm der Verein auch das wirtschaftliche Risiko der Vermietung von den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern und die dauerhafte Zusage, bei Problemen mit den Mietenden zu intervenieren. Die Erfahrung hatte nämlich gezeigt, dass auch nach zwei Jahren im Mietverhältnis noch Probleme auftreten können und Vermieterinnen und Vermieter, die dann keine Unterstützung mehr vom Träger erhalten, ihre Wohnungen in der Regel nicht wieder an diese Personengruppe vermieten (vgl. ebd., 1f.).

Zur Zielgruppe der Lüneburger Sozialen Wohnraumhilfe gehören wohnungslose Menschen, die bisher „entweder im städtischen Obdach oder in einer Hilfeeinrichtung des Herbergvereins nach §§67 ff. SGB XII oder §§53 ff. SGB XII [leben]“ (Interview SWHL, 3). Im Rahmen einer Kooperation werden vier Wohnungen dauerhaft an Klientinnen oder Klienten der Lüneburger Straffälligen- und Bewährungshilfe vermietet.

#### **5.1.7 Die Wohnungshilfe (Bremen)**

Die siebte und letzte der hier vorgestellten Sozialen Wohnraumagenturen ist die Wohnungshilfe e.V. aus Bremen, die 1982 gegründet wurde. Ziel des Vereins ist „die Verbesserung der Wohnungssituation für sozial benachteiligte Bürger [sic]“ (Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016). Erreicht werden soll dies durch die Akquise und Anmietung von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt und der Untervermietung an die genannte Zielgruppe (vgl. §2 Vereinssatzung Wohnungshilfe).

Anfang der 1980er Jahre setzten sich Fachleute des Wohnungslosenhilfesystems aus Bremen zusammen, „um sich mit [der] zunehmenden Wohnungsnot ihrer Klientel auseinander zu setzten“ (Evers 2001, 6). Mit der Vereinsgründung sollte die Wohnungssuche fachlich gebündelt und ein Zwischenmieter geschaffen werden, der zwischen der Klientel und den Wohnungsvermietenden vermitteln sollte. Durch eine Großspende im Jahr 1983 konnte schließlich Personal eingestellt werden und die operative Arbeit beginnen (vgl. Evers 2001, 6).

Als Zielgruppe gelten „alle sozial Benachteiligten“ (Interview WHB, 1; Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016). Dies können z.B. arbeitslose und wohnungslose Menschen sein, aber auch psychisch Kranke oder Drogenabhängige. In der Regel werden diese Menschen vom Bremer Amt für soziale Dienste oder vom Jobcenter der Stadt Bremen an den Verein vermittelt.

Nach einem Marktzuwachs an Wohnungen im oberen Preissegment und einer Verringerung des sozialgebundenen Wohnungsbestandes in den letzten Jahren, ist aktuell die Versorgung breiterer Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum in der Stadt Bremen gefährdet (vgl. Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen der Freien Hansestadt Bremen 2014, 124-128). Obwohl in Bremen mittlerweile 25% aller neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen, wird es in den kommenden Jahren voraussichtlich noch zu einem weiteren Rückgang des Sozialwohnungsbestandes kommen. Von 2010 bis 2013 gab es jährlich jeweils zwischen 2.000. und 2.200 Haushalte, die von der Stadt einen Wohnungsberechtigungsschein erhalten haben. Im selben Zeitraum konnten nur 750 bis 920 dieser Haushalte eine Sozialwohnung beziehen. Alle anderen sind auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen (vgl. Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen der Freien Hansestadt Bremen 2014, 128).

### **5.1.8 Zwischenfazit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede**

Die sieben hier vorgestellten Sozialen Wohnraumagenturen verteilen sich über insgesamt vier Bundesländer. In den Flächenländern Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen gibt es jeweils zwei Agenturen, während die siebte Soziale Wohnraumagentur ihren Sitz in der Freien Hansestadt Bremen hat. Wie eingangs beschrieben gibt es zwar auch ähnliche Modelle in anderen Städten wie Berlin oder Köln (NRW), jedoch handelt es sich hierbei um einmalige und nicht serielle Projekte, um Organisationen mit einem deutlich kleineren Wohnungsbestand oder um Träger, die sich in ihrer Konzeption deutlich von den hier vorgestellten Wohnraumagenturen unterscheiden. Auffällig ist, dass es im mit Abstand bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen keine vergleichbare Organisation zu geben scheint. Dies verwundert insbesondere, wenn man berücksichtigt, dass sowohl der Landschaftsverband Rheinland als auch der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ambulante Betreuungsleistungen nach §§67 ff. SGB XII anbieten, die eine Betreuung der Mieterinnen und Mieter bei Bedarf finanzieren würde (s.o.). Ein Zusammenhang zwischen den sieben Sozialen Wohnraumagenturen und ihrer örtlichen Streuung bzw. Konzentration über das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland lässt sich jedoch auch aufgrund der

geringen Fallzahl nicht begründen. Lediglich die jeweils hohen Finanzierungsanteile des Landeswohlfahrtsverbands Hessen an der Ev. Wohnraumhilfe Kassel und der Neuen Wohnraumhilfe Darmstadt weisen auf günstige Voraussetzungen in diesem Bundesland hin (s.u.). Abgesehen von Landesförderungsmitteln für den Wohnungsbau und soziale Betreuungsleistungen erhalten die Agenturen aus Baden-Württemberg und Niedersachsen nur kommunale bzw. regionale öffentliche Zuschüsse für ihre Arbeit (s.u.).

Auffällig ist, dass mit Ausnahme der Sozialen Wohnraumhilfe aus Lüneburg alle anderen Sozialen Wohnraumagenturen innerhalb von zehn Jahren gegründet wurden, bzw. innerhalb eines Jahrzehnts mit der Beschaffung von Wohnraum für Wohnungsnotfälle begannen. Die Wohnungshilfe (Bremen) und SOZPÄDAL (Karlsruhe) waren zu Beginn der 1980er Jahre die ersten Träger, die Wohnraum für Wohnungsnotfälle akquirierten. 1987 begann dann die Ambulante Hilfe aus Stuttgart mit dem Bau von Sozialwohnungen, bevor 1991 schließlich auch die Ev. Wohnraumhilfe (Kassel), die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) und die Soziale Wohnraumhilfe (Hannover) mit der Anmietung von Wohnraum bzw. der Initiierung von Wohnungsbauprojekten starteten. Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, herrschte zu Beginn der 1980er Jahre und vor allem zu Beginn der 1990er Jahre nach der Wiedervereinigung eine hohe Wohnungslosigkeit, die sich wie aufgezeigt auch in Hannover, Karlsruhe, Stuttgart, Kassel und Darmstadt bemerkbar machte.<sup>32</sup> Die Soziale Wohnraumhilfe aus Lüneburg wurde erst im Jahr 2000 und damit deutlich später gegründet. Unabhängig vom konkreten Gründungszeitpunkt führten in allen sieben genannten Städten die (extremen) Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten für bestimmte Menschengruppen zur Idee und zum Aufbau einer Sozialen Wohnraumagentur. Die Ambulante Hilfe (Stuttgart) beispielsweise oder die Gesellschafter der Neuen Wohnraumhilfe (Darmstadt) standen zunehmend vor dem Problem, ihrer eigentlichen Kernarbeit, der sozialpädagogischen Betreuung von Menschen zur Überwindung ihrer Problemlagen, nicht mehr nachkommen zu können, da diesen der notwendige angemessene Wohnraum und damit die Grundbedingung für Stabilisierung fehlte.

Zwischen den Zielgruppen der einzelnen Träger gibt es eine große Schnittmenge, aber auch ein paar Unterschiede. Alle sieben Organisationen versorgen Wohnungsnotfälle nach der oben genannten Definition mit Wohnraum, soweit die Mietzahlung durch Kostenübernahme eines Leistungsträgers des deutschen Sozialsystems oder durch ein

---

<sup>32</sup>Vorstellbar ist jedoch auch, dass vergleichbare Organisationen, die erst später gegründet wurden, ihren (verwalteten) Wohnungsbestand bisher noch nicht soweit ausbauen konnten, um hier gleichberechtigt berücksichtigt zu werden.

eigenes geregelteres Einkommen gesichert ist und soweit sie sich aus verschiedenen Gründen nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können, bzw. von den (kommerziellen) Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern bzw. Wohnungsunternehmen unberücksichtigt bleiben. Einige Träger müssen aufgrund des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes auch auf städtische Wohnungsberechtigungsscheine bei den Kandidatinnen und Kandidaten bestehen. Die potentiellen Mieterinnen und Mieter der Ambulanten Hilfe (Stuttgart), von SOZPÄDAL (Karlsruhe), von der Ev. Wohnraumhilfe (Kassel), von der SWH Hannover und der SWH Lüneburg müssen darüber hinaus auch einen sozialen Hilfebedarf nach §§ 53 ff. SGB XII oder nach §§67 ff. SGB XII aufweisen, was nicht zuletzt auch mit der Finanzierung der Wohnraumagenturen zusammenhängt (s.u.). Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) und die Wohnungshilfe (Bremen) fassen ihre allgemeine Zielgruppe weniger eng.<sup>33</sup> Einige Träger halten im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen zudem kleinere Wohnungskontingente für speziellere Zielgruppen – beispielsweise straffällige Menschen - vor. Dass alle sieben Agenturen mehrheitlich an Einzelpersonen vermieten, hängt mit dem hohen Anteil der Alleinstehenden an der gesamten Zielgruppe, bzw. an der Gesamtmenge der Wohnungsnotfälle in Deutschland zusammen (vgl. Kapitel 1).

## **5.2 Organisationsstruktur, Ressourcen und Finanzierung**

Nachdem in Kapitel 5.1 auf die historischen Entstehungskontexte der Sozialen Wohnraumagenturen eingegangen und die verschiedenen Zielgruppen miteinander verglichen wurden, werden in diesem Teil der Arbeit die formellen und strukturellen Rahmenbedingungen der einzelnen Organisationen beschrieben. Neben der Rechtsform geht es dabei insbesondere um die Größe und Art der Wohnungsbestände, um die personelle Ausstattung und um die Finanzierung der Agenturtätigkeiten. Auch auf bestehende Kooperationen und Vereinbarungen mit weiteren Akteuren soll hier eingegangen werden. Am Ende des Kapitels werden die genannten Aspekte organisationsübergreifend verglichen.

### **5.2.1 Die Ambulante Hilfe (Stuttgart)**

Die Ambulante Hilfe aus Stuttgart ist ein eingetragener, gemeinnütziger Verein. Als solcher muss die Ambulante Hilfe einen ausgeglichenen Haushalt aufweisen, sich regelmäßig prüfen lassen und die Prüfungsberichte auch den Kooperationspartnern bzw.

---

<sup>33</sup> Auf die konkreten Auswahlkriterien der Sozialen Wohnraumagenturen bei der Belegung bzw. Nachbelegung von Wohnungen wird in Kapitel 5.3 genauer eingegangen.

Darlehensgebern vorzeigen (vgl. Interview AH, 8f.). Vor- oder Nachteile der Vereinsform im Gegensatz zu anderen möglichen Rechtsformen nannten die Interviewten nicht (vgl. ebd., 5).

Nach vereinseigenen Aussagen ist die Ambulante Hilfe basisdemokratisch organisiert. Alle Mitarbeitende des Vereins sind auch Mitglied „und somit zugleich Arbeitnehmende und Arbeitgebende“ (ebd., 5). Trotz der formalen Satzungsorgane wird vereinsintern mit einer flachen Organisationshierarchie nach dem Gleichheitsprinzip der Mitarbeitenden gearbeitet. Auch die ehrenamtliche Vorsitzende des Vereins kann nur sehr schwer eigene Anweisungen durchdrücken (vgl. ebd., 6) Gleichwohl werden spezielle Entscheidungen auch an kleinere Teams oder einzelne Mitarbeitende delegiert (vgl. Ambulanten Hilfe, Internetpräsenz 2016).

Die Mitgliedschaft der Ambulanten Hilfe im Diakonischen Werk Württemberg bringt insbesondere finanzielle Vorteile mit sich (vgl. ebd., 6; Ambulante Hilfe, Internetpräsenz 2016). Zum einen wird die Gehaltsabrechnung des gesamten Vereins über das Diakonische Werk abgewickelt, was für den Verein *summa summarum* günstiger ist als eine vereinsinterne oder externalisierte professionelle Gehaltsabrechnung. Zum anderen kann die Ambulante Hilfe regelmäßig zinslose Darlehen aus dem Siedlungsfonds des Diakonischen Werk Württembergs beziehen, die – wie später weiter ausgeführt wird – auch als einzubringende Eigenmittel beim Sozialen Mietwohnungsbau anerkannt werden.

Darüber hinaus kooperiert die Ambulante Hilfe an verschiedenen Stellen auch mit weiteren Akteuren, insbesondere mit der Stadt Stuttgart. Im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus ist der Verein verpflichtet, die erstellten Wohnungen an Wohnungsnotfälle zu vermieten (vgl. Interview AH, 2). Wie bereits in Kapitel 5.1.1 beschrieben, führt das Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadt Stuttgart eine Notfallkartei für wohnungsbedürftige Menschen, die einen entsprechenden Wohnungsberechtigungsschein erhalten haben. Aus dieser Kartei werden den Eigentümerinnen und Eigentümer von Sozialwohnungen in der Regel bis zu zehn Mietinteressierte vorgeschlagen, sobald eine Wohnung frei wird. In Absprache mit der Stadt Stuttgart darf die Ambulante Hilfe jedoch selbst unter allen Wohnungsnotfällen auswählen, die in der Kartei vermerkt sind (vgl. ebd., 18). Aufgrund der eingebrachten 25% Eigenmittel beim Wohnungsbau, müssen ein Viertel aller Mieterinnen und Mieter der Ambulanten Hilfe nicht zuvor in der Notfalldatei der Stadt vermerkt gewesen sein, wenngleich auch sie einen Wohnungsberechtigungsschein



vorweisen müssen (vgl. ebd., 19).<sup>34</sup> Darüber hinaus erhielt der Verein im Rahmen des Erbbaurechts zahlreiche städtische Grundstücke (s. u.).

Im Rahmen einer Eigentümer- bzw. Bauherrengemeinschaft kooperierte und kooperiert der Verein bei drei Wohnobjekten auch mit anderen sozialen Einrichtungen (vgl. ebd., 9). Da jedoch die vollkommene Entscheidungsfreiheit bevorzugt wird und sich herausstellte, dass der Verein auch eigenständig Bauvorhaben umsetzen kann, wird in der Regel auf Investorengemeinschaften verzichtet.

Schließlich mietet die Ambulante Hilfe auch in begrenztem Maße fremde Wohnungen an, die sie anschließend an ihre Klientel weitervermietet. Im Jahr 2014 befanden sich insgesamt vier angemietete Wohnungen im Bestand des Vereins. Zwei davon mietete sie im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem städtischen Tochterunternehmen Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH und mehreren freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe für zwölf Monate an, deren Mietverträge im Anschluss an die Wohnungsendnutzerinnen und -endnutzer übergehen (vgl. Interview AH, 3f.).<sup>35</sup> Die beiden anderen Wohnungen wurden über eine Privatperson angemietet. Da die Ambulante Hilfe eigentlich keine Wohnungsakquise betreibt, stellt die beschriebene Anmietung von Wohnungen eher eine Ausnahme dar. Vielmehr geht es im Rahmen der Kooperation darum, den regelmäßigen Kontakt mit der Wohnungswirtschaft aufrecht zu erhalten und wohnungspolitisch Einfluss zu gewinnen. Schließlich ist es verwaltungstechnisch auch weniger effizient, einzelne Wohnungen über die Stadt verstreut zu bewirtschaften (vgl. ebd., 17).

Neben den vier angemieteten Wohnungen bewirtschaftete der Verein im Jahr 2014 143 eigene Wohnungen in 14 verschiedenen Objekten, so dass sich der gesamte verwaltete Wohnungsbestand für das Jahr 2014 auf 147 Einheiten erstreckte (vgl. Ambulante Hilfe, Internetpräsenz 2016). Der überwiegende Teil der Wohnungen ist für Alleinstehende konzipiert, wenngleich in der Regel versucht wird, Zwei-Zimmer-Wohnungen im Rahmen der förderfähigen Größe von 45m<sup>2</sup> zu bauen, damit später auch eine Partnerin bzw. ein Partner oder ein Kind miteinziehen kann (vgl. Interview AH, 2+17). Von diesen Wohnungen wird angenommen, dass sie auch von den Mieterinnen und Mietern am besten angenommen werden (vgl. ebd., 17).

---

<sup>34</sup> Um in die Notfalldatei aufgenommen zu werden, müssen Menschen zuvor mind. drei Jahre in der Stadt Stuttgart ansässig gewesen sein (vgl. Interview AH, 19). In der Regel dauert es dann zwei weitere Jahre, bis sie das erste Mal für eine frei gewordene Sozialwohnung vorgeschlagen werden.

<sup>35</sup> Diese Vereinbarung entspricht dem Modell des „Probewohnens“ (vgl. Kapitel 2.2).

Zur Verwaltung und Bewirtschaftung dieses Wohnungsbestandes unterhält der Verein ca. 1,3 Personalstellen. Nachdem jahrelang die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter des Vereins neben der Betreuung der Klientel auch für die Verwaltung und Bewirtschaftung zuständig waren, wurde vor einigen Jahren – zunächst über die Aktion Mensch finanziert – ein Betriebswirt eingestellt, um die Rollen klar voneinander zu trennen und um die Verwaltung professioneller gestalten zu können (vgl. ebd., 1,7,23f.). Neben der Regelung der Mietangelegenheiten ist er u. a. auch für Bauvorhaben und die Darlehensverwaltung zuständig (vgl. ebd., 23). Eine Ein-Drittel-Stelle ist darüber hinaus für Mahnungswesen und Buchhaltung vorgesehen (vgl. ebd., 7). Seit ca. zwei bis drei Jahren beschäftigt der Verein zudem einen Hausmeister mit 30 Wochenarbeitsstunden, der sich jedoch auch um die Begutachtung und Renovierung von Schäden etc. der teilstationären Einrichtungen des Vereins kümmert (vgl. ebd., 7+25). Reinigungs- und Hausmeistertätigkeiten übernimmt zudem eine beauftragte externe Firma.

Die Finanzierung der Ambulanten Hilfe e.V. kann nochmal in drei Unteraspekte unterteilt werden: Die Finanzierung von Bauvorhaben, die Finanzierung des Personals und die Gegenfinanzierung von Wohnungsschäden und Mietausfällen.

Die Wohnungen der Ambulanten Hilfe sind genau genommen gleich doppelt belegungsgebunden. Zum einen über die städtischen Darlehen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus und – deutlich länger – über die Vergabe städtischer Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts (vgl. Interview AH, 12). Die Grundstücke samt Wohnungsbauberechtigung erhält die Ambulante Hilfe dabei für 99 Jahre von der Stadt Stuttgart (vgl. ebd., 11). Pro Jahr bezahlt der Verein dafür 0,4% des Grundstückswerts als Erbbauzins an die Stadt. Zwar müssten normalerweise vier Prozent jährlich geltend gemacht werden, jedoch konnte über die Belegungsbindung an den oben skizzierten Personenkreis diese Verbilligung ausgehandelt werden (vgl. ebd., 9+12). Im Gegenzug wird jährlich geprüft, ob die Mieterinnen und Mieter nach wie vor nach dieser Belegungsbindung wohnberechtigt sind.<sup>36</sup> In einigen wenigen Fällen konnte der Grundstückserwerb auch über Kauf erfolgen (vgl. Schumacher 2014, 196.). Schenkungen oder Vererbungen von Häusern bzw. Grundstücken sind bisher nicht vorgekommen (vgl. Interview AH, 6f.). Die Finanzierung des Wohnungsbaus erfolgte bisher über die Landeswohnraumförderung, Darlehen von Banken und der Stadt Stuttgart sowie des

---

<sup>36</sup> Andere Träger zahlen einen höheren Zinssatz (vermutlich 0,8%) und werden dafür nicht mehr (regelmäßig) geprüft. Jedoch geht die Ambulante Hilfe davon aus, dass ihre Mieterinnen und Mieter „dauerhaft arm sind“ (Interview AH, 11).

Diakonischen Werkes Württemberg (vgl. Schumacher 2014, 196; Interview AH 8). Das Diakonische Werk Württemberg hat einen Siedlungsfonds, aus dem die Ambulante Hilfe zinslose Darlehen bekommen kann (vgl. Interview AH, 6).<sup>37</sup> Diese werden als Eigenmittel, die im Rahmen der Landesbauförderung mit eingebracht werden müssen, durch die Stadt Stuttgart anerkannt (vgl. ebd., 10f.). In manchen Fällen wurden zusätzliche Ergänzungsdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen, wenn beispielsweise bestimmte Energiesparrichtlinien umgesetzt wurden. Gelegentlich wurden mit gezielten Aktionen auch Spenden für Bauprojekte gesammelt, wenn die Eigenmittel nicht ausreichend waren (vgl. ebd., 6).

Die Finanzierung der laufenden Personalkosten setzt sich wie folgt zusammen: Die Serviceleistungen externer Hausmeisterunternehmen, wie Gartenpflege oder Hausreinigung, werden über die Betriebskosten der Mieten umgelegt (vgl. Interview AH, 8). Instandhaltungen und kleinere Reparaturen werden in erster Linie durch die Mieten gedeckt, die jeweils eine Pauschale für Verwaltungskosten und eine für Instandhaltungen (ca. 9€/m<sup>2</sup>/Jahr) beinhalten (vgl. ebd., 8). Ausgeführt werden sie wie oben beschrieben durch den vereinseigenen Hausmeister, was in der Regel wesentlich günstiger ist, als externe Hausmeisterunternehmen zu beauftragen. Auch die Stelle des Betriebs- und Wohnungswirts sowie die 12 Wochenstunden für Mahnungswesen und Buchhaltung werden über den Wohnraumbereich des Vereins getragen, der trotzdem noch regelmäßig einen kleinen Gewinn erwirtschaftet (vgl. ebd., 8). Dieser Gewinn trägt sogar dazu bei, dass defizitäre Bereiche des Vereins – insbesondere die Beratungsstellen ausgeglichen werden können. Auch die jährlich ca. 100.000 Euro akquirierten Spendengelder fließen meist in die Beratungsarbeit des Vereins (vgl. ebd., 9).<sup>38</sup>

Die Übernahme von Mietschulden kann beim Sozialamt oder dem Jobcenter der Stadt Stuttgart zur Vorbeugung von Wohnungslosigkeit beantragt werden (vgl. Interview AH, 12). Anschließend müssen sie von den Mieterinnen und Mietern ratenweise abgezahlt werden. Gleichwohl kann es zu Mietausfällen oder nicht erstatteten Wohnungsschäden kommen, wenn sich die Mietenden nicht kooperationsbereit zeigen oder Wohnungen geräumt werden müssen und die hinterlegten Kautionen nicht zur Deckung aller

---

<sup>37</sup> Zwar sind die Mittel dieses Fonds limitiert, jedoch gab es bisher keine Probleme bei der Mittelbeantragung (vgl. Interview AH, 11).

<sup>38</sup> Da sich unter den Spenderinnen und Spendern viele Dauerspendende befinden, wird von einer relativen Zuverlässigkeit dieser Einnahme ausgegangen (vgl. Interview AH, 10).

entstandenen Kosten ausreichen. So blieb die Ambulante Hilfe im Jahr 2014 in vier Fällen jeweils auf Kosten zwischen ca. 6.000 und 8.000 Euro sitzen (vgl. ebd., 12).

*„Also solche Fälle kommen schon vor, aber das sind im Prinzip eine Hand voll Fälle im Jahr, kommt schon immer mal wieder vor, aber ist jetzt zum Glück eine nicht so große Anzahl von Fällen, als das sie uns ernsthaft in Bedrängnis bringen würde“ (ebd., 12).*

Zwar gab es im gesamten Jahr eine Mietausfallquote von weniger als zwei Prozent, zusammen mit den zu beseitigenden Schäden kam man jedoch auf eine Ausfallquote von 3,4% (vgl. ebd., 12). Interessant sind diese Werte insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Mietausfallwagnis von zwei Prozent im Kostenmietrecht des sozialen Wohnungsbaus erhoben werden darf und lange Zeit ein Bestandteil der Mietforderungen der Ambulanten Hilfe war (vgl. Interview AH, 13; Stürzer & Koch 2012, K52).

### **5.2.2 Die Evangelische Wohnraumhilfe (Kassel)**

Bei der Rechtsform der Evangelischen Wohnraumhilfe aus Kassel handelt es sich um eine mildtätige GmbH. Als das Diakonische Werk Kassel und der Kirchenkreis Kassel um das Jahr 1990 herum mit der Beschaffung von Wohnraum für Wohnungsnotfälle beginnen wollten, wurde aus mehreren Gründen schnell deutlich, dass dafür eine eigene Rechtsform unumgänglich ist (vgl. Interview EWH, 2). Zum einen versprach man sich dadurch verkürzte Entscheidungswege, da nicht mehr länger sämtliche kirchliche Strukturen durchlaufen werden müssten. Zum anderen ging es aber auch um die Externalisierung von Risiken, die sich zwangsläufig bei der Bewirtschaftung eines größeren Wohnungsbestandes ergeben können und folglich nicht den gesamten Haushalt des Diakonischen Werk Kassels gefährden sollten.

Als 100%ige-Tochter des Diakonischen Werks kooperiert die Evangelische Wohnraumhilfe neben dem Diakonischen Werk Kassel vor allem auch mit dem Verein Soziale Hilfen e.V. und der Heilsarmee Kassel, die zusammen die drei großen Einrichtungsträger der Wohnungslosenhilfe im Raum Kassel sind (vgl. Ev. Wohnraumhilfe, 7; Interview EWH, 1f,4+18). Im Jahr 2014 wurden beispielsweise 13 der frei gewordenen, bzw. neu angemieteten Wohnungen der Ev. Wohnraumhilfe an die Klientel des Diakonischen Werkes vermietet und elf an die Klientel der Heilsarmee (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 6). Weitere Kooperationspartner sind das Diakonische Werk Hofgeismar-Wolfhagen und mit dem Blaukreuz-Zentrum gGmbH aus Kassel ein Träger der Eingliederungshilfe nach §§53 ff. SGB XII. Daneben gibt es weitere Kooperationspartner sowie Arbeitskreise, in denen die Evangelische Wohnraumhilfe

mitwirkt. Zur Finanzierung der Ev. Wohnraumhilfe spielt zudem der Landeswohlfahrtsverband Hessen eine wichtige und der Landkreis Kassel eine untergeordnete Rolle. Nicht zuletzt kooperiert die Ev. Wohnraumhilfe natürlich eng mit der örtlichen und regionalen Wohnungswirtschaft, deren Wohnungsbestände sie anmietet. (vgl. Interview EWH, 6+12).

Im Jahr 2014 verfügte die Ev. Wohnraumhilfe über 181 angemietete Wohnungen (vgl. Diakonisches Werk Kassel 2015, 7). 167 Wohnungen davon wurden zum Stichtag 31.12.2014 von Alleinstehenden bewohnt, drei Wohnungen von Alleinerziehenden mit Kindern, eine Wohnung von einer Lebensgemeinschaft (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 9). Zehn Wohnungen standen zum Stichtag leer. 109 Wohnungen waren bei Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften angemietet, 44 Wohnungen bei insgesamt 33 Privatleuten, vier Wohnungen vom Kirchenverband und 24 Wohnungen von sonstigen Einrichtungen und Unternehmen (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 10). Über eigenes Wohnungseigentum verfügt die Evangelische Wohnraumhilfe nicht (vgl. Interview EWH, 5).

Im Jahr 2015 waren bei der Ev. Wohnraumhilfe selbst zwei volle Personalstellen angesiedelt (vgl. Interview EWH, 5). Ein Fachwirt des Grundstücks- und Wohnungswesens übernahm die Führung der Geschäfte sowie die Beschaffung von Wohnraum und eine Personalkraft war für die soziale Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung zuständig (vgl. ebd., 1+5). Darüber hinaus gibt es insgesamt 1,5 Personalstellen, die zwar für die Ev. Wohnraumhilfe arbeiten, jedoch über das Diakonische Werk Kassel abgewickelt werden. Eine halbe Stelle davon ist für die Verwaltung vorgesehen und eine zweite halbe Stelle für die sozialpädagogische Nachsorge und Krisenintervention sowie für die Organisation von weitergehenden Betreuungshilfen, falls Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen schwere Krisen durchlaufen. Die dritte halbe Stelle ist schließlich speziell für die Beratung und Betreuung von Frauen in Wohnungsnot konzipiert, jedoch nicht ausschließlich für die Ev. Wohnraumhilfe, sondern auch für weitere Angebote des Diakonischen Werkes Kassel (vgl. ebd., 5+14; Konzept Ev. Wohnraumhilfe 2011, 7; Ev. Wohnraumhilfe 2015, 16). Dass diese 1,5 Personalstellen beim Diakonischen Werk angesiedelt sind, hängt damit zusammen, dass die Mitarbeitenden, die diese Stellen ausfüllen, bereits vorher beim Diakonischen Werk angestellt waren und dort auch weitere Stellenanteile haben. Da die Ev. Wohnraumhilfe zudem stark von jährlich zu beantragenden öffentlichen Zuwendungen abhängig ist,

reduziert sich über die Anstellung beim Diakonischen Werk Kassel das Risiko des Arbeitsplatzverlustes (vgl. Interview EWH, 5). Zwar könnte zusätzlich eine Hausmeisterin oder ein Hausmeister gut gebraucht werden, um vor allem die Mitarbeiterin der sozialen Wohnungsverwaltung zu entlasten, die in der Regel bei Schlüsselverlusten oder kleineren Wohnungsschäden Ansprechpartnerin für die Mieterinnen und Mieter ist und ggf. erforderliche Handwerksarbeiten koordinieren muss. Allerdings lässt sich dies nicht ausreichend gegenfinanzieren (vgl. ebd., 6). Daher werden für Baurenovierungen und Verschönerungsarbeiten regelmäßig die Arbeitsprojekte des Diakonischen Werkes Kassel für Menschen mit besonders sozialen Schwierigkeiten im Rahmen von Arbeitsgelegenheiten (ursprünglich ABM-Stellen) beauftragt, die normalerweise zwar langsamer, aber dafür kostengünstiger arbeiten als externe Handwerkerinnen und Handwerker.<sup>39</sup> Um angesichts des großen Wohnungsbestandes Leerstand zu vermeiden, werden jedoch bei Bedarf auch externe Handwerksunternehmen beauftragt (vgl. ebd., 6). Probleme mit der personellen Ausstattung treten auch immer wieder dann auf, wenn es zu viele Mieterinnen und Mieter gibt, die erhebliche Probleme im Mietverhalten zeigen, jedoch keine sozialen personengebundenen Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen wollen, obwohl diese relativ leicht zu organisieren und über den sozialrechtlichen Anspruch zu finanzieren wären (vgl. ebd., 13f.). In diesen Fällen muss dann der oder die Mitarbeitende für die sozialpädagogische Nachsorge und Krisenintervention einschreiten, die oder der aufgrund der halben Personalstelle jedoch nur begrenzte Kapazitäten hat. Im Herbst 2015 waren es ca. 120 Mietverhältnisse, bei denen im Bedarfsfall hätte interveniert werden müssen (vgl. ebd., 13).

Zur Absicherung gegen mögliche Risiken bei der Wohnungsverwaltung brachten die beiden Gesellschafter der Ev. Wohnraumhilfe Eigenmittel ein, die ca. 30% der Bilanzsumme entsprechen (vgl. ebd., 4f.). Die Finanzierung der laufenden Sachkosten und der insgesamt 3,5 Personalstellen „erfolgt zu 99% durch den Landeswohlfahrtsverband Hessen auf Grundlage der §§ 67ff. SGB XII“ (Evangelische Wohnraumhilfe 2011, 7). Da es jedoch darüber keine Leistungsvereinbarung gibt, muss es jedes Jahr im Zuwendungsrecht neu beantragt werden und ist damit auch nicht dauerhaft gesichert, wengleich es nach eigenen Aussagen aktuell keine Anzeichen für eine Gefährdung dieser Gelder gibt (vgl. Interview EWH, 6). Der Landkreis Kassel steuert jährlich 1700 € bei, während sich die Kommunen nicht an der Finanzierung beteiligen (vgl. ebd., 6).

---

<sup>39</sup> Dieses Vorgehen ist mit der örtlichen Handelskammer abgesprochen.

Um fluktuationsbedingte Leerstände, Renovierungsarbeiten und Schönheitsreparaturen finanzieren zu können, erhebt die Ev. Wohnraumhilfe – soweit dies möglich ist - einen Aufschlag von ungefähr 10-40 € pro Monat auf die Kaltmieten. Denn oftmals reicht die Kautions nicht aus, um entstandene Kosten zu decken, oder aber Mieterinnen und Mieter verlassen die Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist und es entsteht kurzfristig Leerstand.<sup>40</sup> So entstanden im Jahr 2014 aufgrund von Renovierungen und Erlösschmälerungen wegen Leerstand Kosten von ca. 29.000 € (vgl. Interview EWH, 7; Steffen 2016, Memo 2;).<sup>41</sup> Die Mietausfallquote im Jahr 2014 lag bei von 0,8% (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 14). Diese Kosten müssen also durch Aufschläge erwirtschaftet werden und können nicht über Gelder vom Landeswohlfahrtsverband oder den Kommunen abgedeckt werden. Um jedoch einen Aufschlag erheben zu können, müssen die Mieten bei der Wohnungsanmietung unterhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft (KdU) liegen, um bei der Untervermietung an die meist transferzahlungsabhängige Klientel einen Spielraum für die erforderlichen Aufschläge zu haben (vgl. ebd., 7). Um sich diesen Spielraum zu erhalten, muss die Ev. Wohnraumhilfe regelmäßig mit den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern verhandeln und dabei auf die Vorteile der Mietzahlungsgarantie und die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Ev. Wohnraumhilfe hinweisen. Dennoch gingen im Jahr 2014 in insgesamt 29 Fällen Begehren auf Mieterhöhungen ein, die nicht abgewendet werden konnten. „Um die Wirtschaftlichkeit zu wahren, müssen [...] diese Mieterhöhungen zu einem Großteil im Untermietverhältnis weitergegeben [werden]“ (Ev. Wohnraumhilfe 2015, 5). Dass überhaupt noch Rücklagen gebildet werden können, liegt dabei hauptsächlich am Wohnungsbestand, der hauptsächlich in den „mittleren bis einfachen Wohnlagen“ mit einfacher Ausstattung liegt (Interview EWH, 8). Wenn bei Wohnungen – insbesondere bei Neubauten oder stark renovierten Wohnungen – aufgrund der Miethöhen kaum noch Spielraum für Aufschläge besteht, muss immer ganz genau gegengerechnet werden, ob man diese – wegen des hohen Wohnungsbedarfs – trotzdem anmietet (vgl. ebd., 8). Vereinbarungen mit den Kommunen, dass die Ev. Wohnraumhilfe zur Versorgung der benachteiligten Zielgruppe auch Mieten oberhalb der anerkannten KdU erheben darf, konnten bisher nicht ausgehandelt werden (vgl. ebd., 8).

---

<sup>40</sup> Wenn sich Mieterinnen und Mieter verbessert haben oder aus sonstigen Gründen die Wohnung verlassen, möchte die Evangelische Wohnraumhilfe nicht auf die Einhaltung der Kündigungsfrist bestehen (vgl. Interview EWH, 7).

<sup>41</sup> In Einzelfällen verursachen die Wohnungsendnutzenden erhebliche Wohnungsschäden (vgl. Interview EWH, 8).

Gleichwohl konnte in den letzten Jahren immer ein kleiner Gewinn fortgeschrieben werden. Da die Gesellschafter jedoch vermutlich keine weiteren finanziellen Mittel mehr einbringen werden, sind solche Rücklagen insbesondere für unvorhersehbare Ausgaben wichtig (vgl. ebd., 8).

### **5.2.3 Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)**

Aus aktueller Perspektive wären zwar auch andere Gesellschaftsformen tendenziell möglich gewesen, jedoch ermöglichte die Bildung einer gemeinnützigen GmbH vor über 20 Jahren die Möglichkeit, dass die Gesellschafter mit einem gewissen Geldanteil in die Neue Wohnraumhilfe einsteigen und so eine sichere Geschäftsgrundlage bilden konnten (vgl. Interview NWH, 3). Wichtig ist zudem, dass die Gemeinnützigkeit gegeben ist, um keine Renditeerwartungen erfüllen zu müssen und um von der Umsatzbesteuerung befreit zu sein, obwohl natürlich trotzdem kostendeckend gearbeitet werden muss und bestenfalls jährlich eine kleine Rücklage zur Fortschreibung erwirtschaftet wird (vgl. ebd., 4).

Neben der Geschäftsführung sind die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat die Organe der Neuen Wohnraumhilfe und sollen gemeinsam eine demokratische Organisationsstruktur bilden (vgl. NWH 2015, 4; Interview NWH, 4). Zu den 18 Gesellschaftern der Neuen Wohnraumhilfe (NWH) gehören die Stadt Darmstadt sowie 17 gemeinnützige Organisationen aus der örtlichen Umgebung, die zum Einstiegszeitpunkt in die Gesellschaft Schwierigkeiten hatten, selbst ihre jeweilige Klientel in Wohnungen unterzubringen (vgl. NWH, Internetpräsenz 2016; Interview NWH, 1). Neben der finanziellen Einlage von insgesamt 240.000 Euro bringen diese auch ihre Fachkompetenz in die Neue Wohnraumhilfe mit ein, was jedoch mit keiner Verpflichtung einhergeht, die Klientel der Gesellschafter auch mit Wohnungen bedienen zu müssen (vgl. Interview NWH, 5+15). Der Aufsichtsrat setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Gesellschafter sowie der Kommunen zusammen und wird schließlich von der Landesvorsitzenden der Grünen komplementiert, die als Vorsitzende des Aufsichtsrats Lobbyarbeit übernimmt (vgl. NWH, Internetpräsenz 2016; Interview NWH, 4). Schließlich kooperiert die Neue Wohnraumhilfe auch an verschiedenen Stellen – insbesondere bei der Anmietung von Wohnungen – mit lokalen Wohnungsunternehmen.

Darüber hinaus ist die Neue Wohnraumhilfe Mitglied im paritätischen Wohlfahrtsverband Hessen sowie im Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (vgl. NWH, Internetpräsenz 2016). Die Mitgliedschaft im Paritätischen Wohlfahrtsverband ist u.a. insofern von Vorteil, als dass die Neue Wohnraumhilfe hier im Gegensatz zu anderen



Wohlfahrtsverbänden ihre Eigenständigkeit uneingeschränkt beibehalten kann und trotzdem Unterstützung in rechtlichen und inhaltlichen Fragen erhält und von der gebündelten Lobbyarbeit profitiert (vgl. Interview NWH, 5). Die Mitgliedschaft im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft bietet ergänzend einen gegenseitigen Austausch mit kommerziellen Wohnungsunternehmen (vgl. ebd., 5f.). Zum einen erfährt die Neue Wohnraumhilfe hier nützliche Hinweise und Informationen für das Vermietungsgeschäft, zum anderen kann sie auf soziale Themen hinweisen und ihre Expertise im Sozialmanagement einbringen.

Im Jahr 2014 verfügte die Neue Wohnraumhilfe inklusive ihrer eigenen 18 Wohnungen über insgesamt 231 Wohnungen, zuzüglich einzelner Zimmer (vgl. NWH 2015, 8).<sup>42</sup> 22 Wohnungen wurden von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern und die restlichen 191 Fremdbestände von Wohnungsunternehmen und Immobiliengesellschaften angemietet, wobei allein 147 Wohnungen dem kommunalen Immobilienunternehmen Bauverein AG Darmstadt gehören. Von den 18 Wohnungen, die der Neuen Wohnraumhilfe selbst gehören, hat sie 12 selbst errichtet (vgl. Interview NWH, 11). 1996 errichtete die Neue Wohnraumhilfe als Bauherrin ein zweistöckiges Gebäude im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Gesamtkosten von damals 1,67 Millionen DM (vgl. NWH, Internetpräsenz 2016). Die Mehrheit des gesamten Wohnungsbestandes ist für alleinstehende Menschen konzipiert (vgl. Interview NWH, 13).

Zum Ende des Jahres 2014 beschäftigte die Neue Wohnraumhilfe insgesamt 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vgl. NWH 2015, 4).<sup>43</sup> Ca. drei Viertel davon haben eine sozialpädagogische Ausbildung o. Ä. Die anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Verwaltungskräfte oder gehören zum hausmeisterlich-technischen Personal (vgl. Interview NWH, 6). Für die Wohnraumverwaltung des oben genannten Wohnungsbestandes sind davon ca. zwei Personalstellen vorgesehen (vgl. Interview NWH, 15).

Wie bereits erwähnt brachten die Gesellschafter insgesamt 240.000 Euro als liquide Mittel in die gGmbH mit ein, die als Geschäftsguthaben bzw. Geschäftsanteile der Gesellschafter eingelagert sind (vgl. Interview NWH, 4). Die Bilanzsumme im Jahr 2014 belief sich auf ca. 1,6 Millionen Euro (vgl. NWH 2015, 4). Als Zuschuss für die „Eingliederung von Obdachlosen“ erhält die NWH pro Jahr ca. 100.000 Euro vom Landeswohlfahrtsverband

---

<sup>42</sup> Eine weitere Wohnung wird als Büro der Neuen Wohnraumhilfe genutzt und wird hier daher nicht berücksichtigt. Im Auftrag verwaltete sie zudem weitere zehn Wohneinheiten (vgl. NWH 2015, 4).

<sup>43</sup> Zusätzlich wurden 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf geringfügiger Basis im Rahmen eines Auftrags für zwei Wohnungsunternehmen beschäftigt (NWH 2015, 4).

Hessen (vgl. ebd., 6). Davon werden die Sozialberatung der Mieterinnen und Mieter, Hausmeistertätigkeiten und ein Teil der Verwaltung der Mietverhältnisse finanziert. Zwar erhält die NWH diesen Finanzierungsbeitrag bereits seit 20 Jahren, jedoch muss er jährlich neu beantragt werden – eine formal-juristische Verpflichtung zur Zahlung dieser Mittel hat der Landeswohlfahrtsverband Hessen keine (vgl. ebd., 9). Da dieser Finanzierungsstrang jedoch nicht die gesamten anfallenden Kosten abdeckt, erhebt die Neue Wohnraumhilfe bei allen Mietverhältnissen zusätzlich eine kleine Verwaltungsgebühr von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnungen. Mit diesen wurde ausgehandelt, dass nicht die Endnutzerinnen und Endnutzer der Wohnungen diesen Aufschlag tragen müssen, sondern dass die Wohnungsgesellschaften ihre Mieten genau um die Höhe der erforderlichen Verwaltungsgebühr reduzieren. Wenn die Endnutzerinnen und Endnutzer später also selbst den Hauptmietvertrag übernehmen, hat dies keine Auswirkungen auf die zu zahlende Miete (vgl. ebd., 9f.). Da dies jedoch mit den Wohnungsunternehmen ausgehandelt werden muss, kann es auch passieren, dass die Verwaltungspauschale – wenn nötig – doch on top auf die Miete aufgeschlagen werden muss. Leistungen im betreuten Wohnen im Rahmen der Hilfe nach §§53 ff. SGB XII und §§67 ff. SGB XII werden ebenfalls über den Landeswohlfahrtsverband Hessen abgerechnet.<sup>44</sup>

Zur finanziellen Deckung von Wohnungsschäden und Mietausfällen gibt es auch verschiedene Möglichkeiten. 10.000 bis 20.000 Euro Kosten entstehen der NWH jährlich durch Mietausfall (vgl. Interview NWH, 10). Zum einen steckt in den oben beschriebenen Verwaltungsgebühren der Nettomieten auch ein 2%iges Ausfallrisiko, das in der Regel in die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Mieten aufgenommen wird (vgl. ebd., 10). Räumungsklagen, die ca. alle zwei Jahre einmal vorkommen und schnell Außenstände von bis zu 10.000 Euro erzeugen, können diese Quote jedoch gefährden. In einigen Fällen bekommt die NWH jedoch auch finanzielle Unterstützung durch ihre Gesellschafter. Wenn beispielsweise deren Klientel durch die NWH mit einer Wohnung versorgt wurde, dann bürgt die entsprechende Einrichtung auch für ggf. entstehende Mietrückstände in diesen Mietverhältnissen (vgl. Interview NWH, 10). Nicht zuletzt gibt es auch Vereinbarungen mit der Stadt, dass diese bei Mietrückständen oder Wohnungsschäden in Mietverhältnissen mit sehr speziellem Klientel finanziell einspringt (vgl. ebd., 10+11).

---

<sup>44</sup> Für die anderen Geschäftszweige der Neuen Wohnraumhilfe gibt es andere Finanzierungsquellen (vgl. Interview NWH, 7).

#### **5.2.4 SOZPÄDAL (Karlsruhe)**

SOZPÄDAL e.V. ist ein eingeschriebener und gemeinnütziger Verein aus Karlsruhe. Da den Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern des Vereins bzw. den Mitgliedern mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollten, entschied man sich bewusst für einen gemeinnützigen Verein und gegen andere mögliche Rechtsformen wie beispielsweise eine gemeinnützige GmbH (vgl. Interview SOZPÄDAL, 8). Die Vereinsgründerinnen und Vereinsgründer wollten „dass wohnungslose Menschen in Wohnungen kommen“ und sich die Verwaltung diesem übergeordneten Ziel unterordnet (vgl. ebd., 8+9).

Auch im Jahr 2015 setzt sich der Verein im Wesentlichen aus den jeweils aktuell angestellten Mitarbeitenden zusammen. „Es ist uns sehr wichtig, dass die Mitarbeiter [sic] verstehen, was wir hier machen und warum wir das machen und dass sie möglichst auch Mitglied sind hier im Verein und das auch mittragen“ (ebd., 9). Der Verein ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband, der die sozialpolitischen Interessen und Inhalte des Vereins mitvertritt und gemeinsame Gremienarbeit ermöglicht, aber gleichzeitig nicht aktiv in den Verein eingreifen kann und zudem nicht konfessionell gebunden ist (vgl. ebd., 9). Darüber hinaus kooperiert SOZPÄDAL mit kommunalen Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern, deren Wohnungen SOZPÄDAL anmietet und mit denen ein regelmäßiger Austausch erfolgt (vgl. ebd., 10). Bei der Finanzierung des Vereins spielt schließlich die Stadt Karlsruhe eine wesentliche Rolle.

Der Verein verfügte Ende des Jahres 2014 über 290 Wohneinheiten, darunter jedoch acht Zimmer mit Sanitäranlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Flur sowie 182 Mehrzimmereinheiten, die sich jeweils mind. zwei Personen teilen müssen (SOZPÄDAL 2015, 3+4). Zwar führt der Verein keine genaue Statistik darüber, jedoch wird davon ausgegangen, dass ca. 120 dieser Mehrzimmerwohnungen von Menschen gemeinsam bewohnt werden, die keine Familie bilden oder eine Partnerschaft führen. Im Umkehrschluss heißt das, dass bei ca. 160 abgeschlossenen Wohnungen bzw. Wohneinheiten mit eigenen Koch- und Sanitäranalgen davon ausgegangen werden kann, dass sie an Einzelpersonen, Paare oder Familien vermietet werden und nicht an zweckgebildete Wohngemeinschaften (vgl. Steffen 2016, Memo 3). Von den 290 Wohneinheiten sind 18 Wohnungen Eigenbesitz von SOZPÄDAL, davon wiederum elf

Wohnungen für Einpersonenhaushalte (vgl. SOZPÄDAL 2015, 3f.; Interview SOZPÄDAL, 16).

Nach einem mühsamen Beginn in den Gründungsjahren mit einer Finanzierung weniger Stellenanteile über Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, arbeiteten im Jahr 2015 insgesamt 60 verschiedene Mitarbeitende für den Verein (vgl. Interview SOZPÄDAL, 9). Im Bereich der Wohnungsverwaltung für den oben skizzierten Bestand von 290 Wohnungen stehen knapp zwei Personalstellen zur Verfügung (vgl. Steffen 2016, Memo 3).<sup>45</sup> Anfallende Hausmeistertätigkeiten werden in der Regel von einem Arbeitsprojekt des Vereins übernommen, das sich aus fünf Mitarbeitenden und einem Anleiter zusammensetzt. Diese kümmern sich vor allem um Renovierungen und kleinere Reparaturen in den Wohnungen (vgl. Interview SOZPÄDAL, 13). Für die Wohnungsakquise gibt es kein extra geschultes oder allein dafür freigestelltes Personal, sie wird stattdessen von allen Vereinsmitarbeitenden in Gruppenarbeit mitübernommen (vgl. ebd., 10). Der geschäftsführende Vorstand sowie eine Verwaltungsmitarbeiterin kümmern sich zudem um den direkten Kontakt mit den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern bzw. Wohnungsunternehmen.

Die Finanzierung der Vereinsarbeit begann ursprünglich über eine 50%ige Arbeitsbeschaffungsmaßnahme zur Akquise von Wohnraum und wurde später durch freiwillige Leistungen der Stadt Karlsruhe erweitert (vgl. ebd., 2). Mittlerweile finanziert sich der Verein hauptsächlich über öffentliche Gelder der Stadt Karlsruhe. So erhält SOZPÄDAL von der Stadt Betreuungspauschalen zur Betreuung wohnungsloser Menschen mit einem Hilfebedarf nach §§67 ff. SGB XII (vgl. ebd., 14; SOZPÄDAL, Internetpräsenz 2016). Die Betreuungspauschalen wurden ursprünglich vom Landeswohlfahrtsverband Württemberg-Hohenzollern bezahlt<sup>46</sup> und beinhalteten auch immer einen zehnjährigen Anteil für das Management bzw. die Wohnungsverwaltung (vgl. ebd., 15). Aus den heutigen Betreuungspauschalen nach §§67 ff. SGB XII der Stadt Karlsruhe werden auch weiterhin neben der sozialen Betreuung die Verwaltung der Wohnungen und Mietverhältnisse bezahlt, wenngleich es dafür keinen quantifizierbaren Anteil mehr gibt. (vgl. Interview SOZPÄDAL, 15f). Zum Teil über freiwillige Leistungen der Stadt Karlsruhe, zum Teil aber ebenfalls über die Betreuungspauschalen werden zudem

---

<sup>45</sup> Da im Gegensatz zu anderen Trägern, keine strikte Trennung zwischen Sozialarbeit und Wohnungsverwaltung vorgenommen wird, gestaltet sich die exakte Stellenquantifizierung schwierig (vgl. Steffen 2016, Memo 3).

<sup>46</sup> Der Landeswohlfahrtsverband Württemberg-Hohenzollern war bis zu seiner Auflösung im Jahr 2005 für die Versorgung wohnungsloser Menschen zuständig (vgl. Interview SOZPÄDAL, 15)

die Mitarbeitenden des Arbeitsprojektes bezahlt. Zwei Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter dieses Projektes werden über Arbeitsangebote des kommunalen Jobcenters finanziert (vgl. ebd., 13). Schließlich erhebt SOZPÄDAL – wenn möglich – auch einen Mietaufschlag bei der Untervermietung an die Endnutzenden. Dies geht jedoch nur, wenn die Mietkosten bei der Anmietung nicht bereits die Obergrenzen der örtlich anerkannten KdU erreicht haben. Durch die zunehmende Wohnraumverknappung in Karlsruhe gelangte SOZPÄDAL gegenüber den Wohnungseigentümern jedoch in den letzten Jahren in eine immer schlechtere Verhandlungsposition (vgl. ebd., 14). Da die Mieten generell immer weiter ansteigen, die anerkannten KdU im SGB II bzw. SGB XII jedoch nicht angepasst werden, drohen einige Wohnungseigentümer mit Kündigung. Den Mietaufschlag benötigt SOZPÄDAL jedoch vor allem dazu, Rücklagen für eventuelle Wohnungsschäden zu bilden (vgl. ebd., 14). Der Verein würde sich am liebsten ausschließlich über öffentliche Gelder finanzieren und sieht die Kommune auch dazu verpflichtet, jedoch können darüber bisher nicht alle Reparaturen von entstandenen Wohnungsschäden gedeckt werden (vgl. ebd., 14+25). Gleichwohl stehen bei Wohnungsschäden zunächst immer erst die Verursachenden in der Pflicht – also die Mieterinnen und Mieter (vgl. ebd., 24). Können diese den Schaden selbst unter Hinzuziehung der Kautionsgeldern jedoch nicht bezahlen und wollen Haftpflichtversicherungen oder Jobcenter nicht für den oder die Mietenden aufkommen, können die Kosten im Zweifelsfall am Verein hängen bleiben, falls auch keine Ratenabzahlung durch die Mieterin oder den Mieter ausgehandelt werden kann (vgl. ebd., 24). Auch bei den vereinseigenen Wohnungen werden kleine Aufschläge für evtl. Wohnungsschäden in die Miete einberechnet (vgl. ebd., 25). Für Wohnungen, die vor Einzug renoviert werden müssen (Erstrenovierungen), können häufig Einzugs- und Renovierungspauschalen des Jobcenters und des Sozialamts in Anspruch genommen werden (vgl. ebd., 3f.). Wenn die Mieterinnen und Mieter die Arbeiten nicht selbst ausführen können, übernehmen dies die Arbeitsprojekte des Vereins, die deutlich günstiger sind als externe Firmen (vgl. ebd., 4+15). Nicht zuletzt wurden auch sogenannte Akquisemittel der Stadt Karlsruhe zur Sanierung leerstehender Häuser in Anspruch genommen (vgl. ebd., 16f.; Stadt Karlsruhe 2015, 26). In dem Fall müssen sich die Hauseigentümer dazu verpflichten, zehn Jahre lang zu stabilen Mietpreisen an Wohnungslose zu vermieten.

Spenden machen weder einen großen Anteil an der Gesamtfinanzierung aus, noch sind sie ein „verlässlicher Baustein“ (vgl. Interview SOZPÄDAL, 16). Eher werden einzelne Mieterinnen und Mieter über Sachspenden wie z.B. Waschmaschinen unterstützt.

Die 18 vereinseigenen Wohneinheiten (Stand 2014) wurden einem anderen sozialen Träger sowie einer kommunalen Wohnungsgesellschaft abgekauft (vgl. ebd., 16). Da es sich dabei jedoch um Wohnungen in sehr alten Objekten handelte, kamen zum Kaufpreis erhebliche Renovierungskosten dazu. Finanziert wurden der Erwerb und die Renovierung bzw. die Sanierung zum einen durch Rücklagen und Darlehen, aber insbesondere auch durch Zuschüsse eines Investitionsförderungsprogramms des Landes Baden-Württemberg und durch die Aktion Mensch. Die Darlehen werden nach und nach über die Mieteinnahmen abgegolten (vgl. ebd., 16).

### **5.2.5 Die Soziale Wohnraumhilfe (Hannover)**

Nachdem die Soziale Wohnraumhilfe (SWH) in Hannover zunächst jahrelang Teil des Diakonischen Werkes war, wurde sie 1998 schließlich in eine eigenständige und gemeinnützige GmbH ausgegliedert. Das Gesamtvermögen des Diakonischen Werkes sollte nicht länger zur Absicherung von Risiken herhalten, die bei der Verwaltung und Bewirtschaftung eines größeren Wohnungsbestandes unumgänglich sind (wie z.B. Leerstand) (vgl. Interview SWHH, 3). Außerdem wurde durch die Bildung einer eigenständigen Rechtsform mehr Handlungsschnelligkeit gewonnen, da nicht mehr alle Entscheidungen durch den ungleich größeren Apparat des Diakonischen Werkes Hannover laufen müssen. Zwar darf die gGmbH keine größeren Gewinne erwirtschaften, gleichwohl muss sie ihren Gesellschaftern regelmäßig einen ausgeglichenen Haushalt präsentieren (vgl. ebd., 18f.). Nach einem defizitären Haushaltsjahr vor einigen Jahren, konnten zuletzt mehrere kleinere wirtschaftliche Überschüsse in Folge erzielt werden (vgl. ebd., 19).

Hauptgesellschafter der SWH ist mit über 60% der Stimmen das Diakonische Werk Hannover (vgl. ebd., 3). Weitere Gesellschafter sind mit der Gundlach GmbH & Co. KG und der Selge Bauen & Wohnen GmbH & Co. KG zwei private Bau- und Wohnungsunternehmen (vgl. ebd., 1+3f.). Alle drei haben Stammkapital in die Gesellschaft eingezahlt, werden aber ansonsten finanziell nicht weiter beansprucht. Da die SWH jedoch nicht selbst Grundstücke erwerben und Häuser errichten kann, investieren an dieser Stelle die beiden Wohnungsbauunternehmen mit Hilfe öffentlicher Fördermittel. Die Wohnungsbauunternehmen vermieten die Wohnungen dann für die Zeitdauer der Belegungsbindungen an die SWH, die diese Wohneinheiten schließlich an ihre Zielgruppe untervermieten kann (vgl. ebd., 4). Ohne diese beiden Wohnungsunternehmen würde der Grundgedanke der SWH folglich nicht oder nur unzureichend funktionieren (vgl. ebd., 4). Das Diakonische Werk Hannover dagegen spielt eher unter gesellschaftspolitischen

Gesichtspunkten eine wichtige Rolle, beispielsweise wenn Fachgespräche mit der kommunalen Politik und der Wohnungswirtschaft geführt werden, um auf die Situation wohnungsloser Menschen hinzuweisen (vgl. ebd., 4). Im Jahr 2013 hat die SWH mit der Initiative hannoverscher Bewährungshelfer aktiv e.V. eine weitere Gesellschafterin hinzugewonnen (vgl. SWH, Internetpräsenz 2016a; Interview SWHH, 1+3). Da sich diese mit der Verwaltung eines vereinseigenen Gebäudes überfordert fühlte, wurde das Gebäude samt eines Mitarbeiters schließlich von der SWH übernommen. Im Gegenzug wurde aktiv e.V. Mitgesellschafterin der SWH (vgl. Interview SWHH, 3).

Darüber hinaus kooperiert die SWH in kleinerem Rahmen auch mit wenigen privaten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern sowie mit weiteren Bau- und Wohnungsunternehmen (vgl. ebd., 4+12). Darunter befinden sich beispielsweise auch die städtische Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH sowie die Kreissiedlungsgesellschaft Hannover, deren Anteilseigentümerinnen die Region Hannover und die Kommunen der Region Hannover sind (vgl. ebd., 4).

Wichtig zu erwähnen ist auch die evangelische Landeskirche, die eigene Grundstücke als Baugelände zur Verfügung stellte oder fremde Grundstücke für Bauvorhaben der SWH und ihrer Gesellschafter erwarb (vgl. ebd., 1+9).

Nicht zuletzt besteht auch aufgrund der Belegungsbindungen der Wohnung eine Kooperationsvereinbarung mit dem Fachbereich Stadterneuerung und Wohnen der Stadt Hannover (vgl. ebd., 12f). Drei Mitarbeitende der Zentralen Beratungsstelle (ZBS), die über Regional- und Landesmittel finanziert werden, sitzen zudem in den Räumlichkeiten der SWH und arbeiten ausschließlich mit dem Klientel der SWH (vgl. Interview SWHH, 5).

Schließlich kooperiert die SWH auch mit anderen sozialen Einrichtungen wie Frauenhäusern oder Kliniken für psychisch Kranke, deren Klientinnen und Klienten ein Abstieg in die Wohnungslosigkeit droht (vgl. ebd., 2).

Die Soziale Wohnraumhilfe Hannover verfügte im Jahr 2014 über einen Wohnungsbestand von insgesamt 180 Wohnungen (vgl. ebd., 8). Zwar besaß sie selbst kein Wohnungseigentum, jedoch verwaltete sie auch die sechs Eigentumswohnungen des Diakonischen Werkes Hannovers. Drei Wohnungen gehören Privateigentümerinnen und -eigentümern, fünf Wohnungen sind Eigentum von evangelischen Kirchengemeinden und die restlichen Wohnungen gehören Wohnungsunternehmen (vgl. Steffen 2016, Memo 4).

77 Wohnungen gehören allein der Firma Gundlach (Mitgesellschafterin). Die Wohnungen sind meistens zwischen 25m<sup>2</sup> und 45m<sup>2</sup> groß, viele liegen zwischen 30 und 35m<sup>2</sup> (vgl. Interview SWHH, 11). Dies entspricht der hohen Anzahl an alleinstehenden Menschen in der Zielgruppe.

Formal angestellt sind bei der SWH insgesamt nur fünf Personen. Neben dem Geschäftsführer gibt es eine Verwaltungs- und Buchführungskraft, einen Sozialarbeiter (der vom Verein aktiv e.V. übernommen wurde) sowie einen Hausmeister samt eines Hausmeisterhelfers (vgl. ebd., 5).<sup>47</sup> Die beiden zuletzt genannten sind für hausmeisterliche Tätigkeiten in den 180 Wohnungen sowie für Schönheitsreparaturen bei Mieterwechsel zuständig (vgl. ebd., 8). Oft werden sie auch in technischen Fragen von den Mieterinnen und Mietern konsultiert, die über die eigentlichen hausmeisterlichen Aufgaben hinausgehen. Im Bedarfsfall werden bei Renovierungen auch externe Handwerksfirmen hinzugezogen. Zwar gibt es im technischen Bereich der SWH einen generellen Mehrbedarf, jedoch fehlt für einen Ausbau der Stellenanteile die Finanzierungsgrundlage. Die Wohnungsverwaltung ist im Gegensatz zu allen anderen hier berücksichtigten Sozialen Wohnraumagenturen ausgelagert (vgl. ebd., 15).<sup>48</sup>

Der bei der SWH angestellte Sozialarbeiter kümmert sich hauptsächlich um die straffällig gewordenen Mieterinnen und Mieter aus neun einzelnen Wohnungen sowie einem Objekt mit 24 Wohneinheiten (vgl. ebd., 8). Davon abgesehen hat der Sozialarbeiter keine festen Bezugspersonen, wenngleich er auch in anderen Fällen vereinzelt eingesetzt wird. Nicht bei der SWH angestellt sind die drei Mitarbeitenden der hannoverschen Regionalvertretung der Zentralen Beratungsstelle Niedersachsen (ZBS), die bei Bedarf konkrete Hilfe im Rahmen der §§67 ff. SGB XII für die restlichen Mieterinnen und Mieter der SWH leisten (vgl. ebd., 5). Alle drei Mitarbeitenden haben einen Stellenumfang von jeweils 28,9 Stunden (insgesamt 2,25 Stellenanteile) und werden von der SWH angeleitet (vgl. SWH 2016b, 1; Busch-Geertsema 2002, 22; Steffen 2016, Memo 4). Die insgesamt vier Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter entscheiden in der Regel auch über die Belegung der Wohnungen und klären, ob bei potentiellen Mieterinnen und Mietern die Bedingungen für einen Mietvertrag vorliegen (vgl. Interview SWHH; SWH 2016b, 1).

Die Fachkräfte der Sozialarbeit, die über die ZBS angestellt sind, werden über die Regions- und Landesmittel im Rahmen der Fachleistungsstunden für die Hilfe nach §67

---

<sup>47</sup> Mit Ausnahme des Sozialarbeiters haben alle Angestellten nur Teilzeitstellen (vgl. Steffen 2016, Memo 4).

<sup>48</sup> Zur Art der Wohnungsverwaltung s. Kapitel 5.3



SGB XII finanziert und sind nicht Teil des Etats der SWH (vgl. Interview SWHH, 5). 0,5 Stellenanteile werden vom Land für die Basisberatung pauschal zur Verfügung gestellt, die anderen 1,75 Stellenanteile werden spitz nach Fachleistungsstunden abgerechnet. Weitere anfallende Aufgaben werden nicht durch die zu beantragenden Fachleistungsstunden finanziert, weshalb Verhandlungen mit der Region Hannover zur pauschalen Finanzierung weiterer Basisangebote stattfinden (vgl. Steffen 2016, Memo 4).<sup>49</sup> Der Sozialarbeiter, der ursprünglich vom Verein aktiv e.V. an die SWH übertragen und dort auch angestellt wurde, wird zu 80% aus den Mitteln des niedersächsischen Justizministeriums für die Betreuung der Haftentlassenen bezahlt (vgl. Interview SWHH, 5; SWH 2013, 2). Ansonsten erhält die SWH eine pauschale Finanzierung von der Region Hannover, über die die Geschäftsführung und die Verwaltungsarbeit bezahlt werden sowie die technischen Serviceleistungen, welche die Hausmeister im Wohnraum der Mieterinnen und Mieter erbringen (vgl. Interview SWHH, 5). Dieser pauschale Finanzierungsbeitrag der Region Hannover ist jedoch seit jeher eine freiwillige Leistung, die jährlich neu ausgehandelt werden muss und damit abhängig von politischen Prioritäten ist. Eine strukturelle langfristige Finanzierung ist folglich nicht gesichert (vgl. ebd., 5). Führt man sich die dauerhaften An- und Untermietverhältnisse vor Augen, wird das finanzielle Risiko der SWH besonders deutlich (vgl. ebd., 5f.). Die restlichen und umlagefähigen Hausmeisterkosten werden über die Betriebskosten umgelegt (vgl. ebd., 8).

Darüber hinaus gibt es Vereinbarungen mit den Haus- und Wohnungseigentümern, dass diese einen Teil der Verwaltungs- Mietausfall- und Instandsetzungspauschalen, die sie bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der öffentlichen Fördermittelbeantragung aufstellen müssen, an die SWH als Generalmieterin abtreten (vgl. ebd., 5). Mit diesen Mitteln wird beispielsweise die externe und professionelle Wohnungsverwaltung bezahlt (vgl. ebd., 16). Da ca. 95% der Mieterinnen und Mieter Transferzahlungsempfänger sind und die Mietobergrenzen meist schon bei der Anmietung erreicht sind, kann die SWH in der Regel keine zusätzlichen Mietaufschläge bei der Untervermietung erheben (vgl. ebd., 10). Ein bisschen mehr Spielraum bleibt der SWH bei der Festsetzung der Betriebskosten (s.u.), die auch von den Jobcentern bzw. Sozialämtern anerkannt werden (vgl. ebd., 11).

Leerstände und andere außergewöhnliche Kosten werden durch die Gesamteinnahmen und Rücklagen querfinanziert, bilden jedoch auch keinen größeren Posten unter den

---

<sup>49</sup> Darunter fällt die Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten, das Eingreifen bei Wohnungsgefährdung oder sonstige kurzfristige Einzelfallhilfen. Diese Aufgaben wurden in den letzten Jahren durch Rücklagen der SWH und des Diakonischen Werkes Hannover ausgeglichen (vgl. Interview SWHH, 6).

Gesamtausgaben (vgl. ebd., 16). Nur für die Finanzierung von Schönheitsreparaturen konnte bisher keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden (vgl. ebd., 17). Zwar ist es mietrechtlich umstritten, dennoch bildet die SWH per Umlageverfahren Rücklagen, da die SWH nicht davon ausgeht, dass die Mieterinnen und Mieter selbst Rücklagen bilden (vgl. Interview SWHH, 17). Gleichwohl seien die Umlagen gering und für die einzelnen Mieterinnen und Mieter irrelevant.

Für den Fall von größeren Mietausfällen kann die SWH schließlich einen Antrag auf bestimmte Mittel der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannover stellen, auf die die SWH selbst jedoch keinen direkten Zugriff hat (vgl. ebd., 19).

Die Arbeit der SWH begann genau genommen damit, dass die Evangelische-lutherische Landeskirche Hannover Grundstücke oder Gelder für die Grundstücksbeschaffung bereitstellte, damit in Kooperation mit Investoren und Mitteln aus dem Programm zur Wohnungsbauförderung Belegrechtwohnungen gebaut wurden (vgl. ebd., 1). Mit wenigen Ausnahmen beteiligte sich die Kirche auch bei allen späteren Projekten entweder als Grundstückseigentümerin oder als Grundstücksfinanzier (vgl. ebd., 1+9). In wenigen Fällen konnten auch anderweitig Grundstücke günstig erworben werden (vgl. ebd., 9). Wurden Grundstücke im Rahmen des Erbbaupachtrechts übernommen, zahlt der Investor die anfallenden Zinsen. Generell trägt der Investor bei allen Bauprojekten die Kosten, die beim Bau und der Bewirtschaftung der Immobilien anfallen (vgl. ebd., 10). In einigen Fällen versuchte die SWH auch über „kirchliche Kanäle“ zusätzliche Mittel aufzutreiben. Der große Vorteil für die Investoren liegt dabei in der durchgängigen Mieteinkommensgarantie über die Dauer der Belegungsbindung hinweg, die ihnen absolute Berechnungssicherheit gibt (vgl. ebd., 10). Prinzipiell wird die Grundstückfrage immer mehr zum „Nadelöhr“ (ebd., 9). So gibt es in der Region Hannover immer weniger finanzierbare Grundstücke, auf denen sich der Bau von Wohnungen mit niedrigen Mietsätzen rechnet (vgl. ebd., 9f.).

#### **5.2.6 Die Soziale Wohnraumhilfe (Lüneburg)**

Als einzige der hier untersuchten Sozialen Wohnraumagenturen ist die Soziale Wohnraumhilfe (SWH) aus Lüneburg keine Organisation mit eigenständiger Rechtsform, sondern einer von mehreren Fachbereichen des Herbergsvereins Wohnen und Leben e.V. (vgl. Interview SWHL, 4). Zwar gibt es nur einen fachübergreifenden Gesamthaushalt des Herbergsvereins, der als gemeinnütziges Unternehmen jährlich geprüft wird, gleichwohl wird für jeden Fachbereich einzeln geplant, um auch eine Grundlage für risikobehaftete

Entscheidungen zu haben – wie zum Beispiel bei unrentablen Wohnungsangeboten (vgl. ebd., 8).

Die SWH Lüneburg kooperiert eng mit der Lüneburger Sieb & Meyer Stiftung (vgl. ebd., 1+4).<sup>50</sup> Zusammen wurde in den 1990er Jahren die Auflösung bzw. der Umbau des örtlichen Obdachs in 35 Wohnungen initiiert und durchgeführt (vgl. ebd., 1f.). Mittlerweile verwaltet und vermietet die SWH Lüneburg für die Sieb & Meyer Stiftung deren zweckgebundenes Wohnungseigentum gegen eine Verwaltungsgebühr an Menschen, die keinen Wohnungsmarktzugang finden. Auch die Lüneburger Straffälligen- und Bewährungshilfe hat die Verwaltung und Belegung ihrer Eigentumsimmobilie mit vier Wohneinheiten an die SWH abgetreten und darf im Gegenzug dauerhaft vier Wohnungen aus dem Verwaltungsbestand der SWH mit eigenem Klientel belegen (vgl. ebd., 2). Mit der lokalen Wohnungswirtschaft hingegen konnte bisher keine breitere Kooperation aufgebaut werden (vgl. ebd., 4).

Im Jahr 2014 verfügte die Soziale Wohnraumhilfe Lüneburg über einen Wohnungsbestand von 170 Wohneinheiten. Davon waren 41 Wohnungen Eigentum des Herbergsvereins (vgl. ebd., 1f+6; Steffen 2016, Memo 5). 41 Wohnungen gehören der Sieb & Meyer Stiftung und 88 Wohnungen werden von Dritteigentümerinnen und -eigentümern (Privatbesitzer, soziale Einrichtungen etc.) angemietet (vgl. Interview SWHL, 2; Steffen 2016, Memo 5). Über 90% der Wohnungen sind für Einzelpersonen konzipiert (vgl. Interview SWHL, 9). Fünf Wohnungen werden von Wohngemeinschaften benutzt (vgl. Steffen 2016, Memo 5).

Bei der SWH sind insgesamt ca. 1,25 bis 1,5 Personalstellen angesiedelt (vgl. Interview SWHL, 4f.). Eine halbe Stelle ist für die Wohnungsverwaltung und Sachbearbeitung vorgesehen (Mietvertragsabschlüsse, Nebenkostenabrechnungen etc.). Eine weitere halbe Stelle ist sozialpädagogisch ausgerichtet und für die psychosoziale Betreuung bei Konflikten im Mietverhältnis zuständig. Zudem gibt es ein paar Stunden für die Leitung und Regie. Der haustechnische Dienst mit ca. eineinhalb bis zwei Personalstellen (68 Stunden) kümmert sich fachbereichsübergreifend um alle Einrichtungen und Wohnungsbestände des gesamten Herbergsvereins. Der genaue Stellenanteil allein für die verwalteten Wohnungen der SWH kann daher nicht aufgeschlüsselt werden (vgl. ebd., 5).

---

<sup>50</sup> Die Satzung der Sieb & Meyer Stiftung sieht vor, dass sich die Stiftung um Personen kümmern soll, die sich in besonderen belasteten Lebensverhältnissen befinden. Dazu „gehören insbesondere das Vorhalten von Wohn- und Arbeitsraum“ (Sieb & Meyer Stiftung, Internetpräsenz 2016). Das Weltbild der Stiftung beschreibt sie selbst als „christlich-ökumenisch“ (vgl. ebd.).

Die Finanzierung des Personals der SWH erfolgt zum einen über eine Querfinanzierung durch die anderen Fachbereiche des Herbergsvereins, die wiederum Leistungen für bestimmte Aufgaben von der Stadt und dem Landkreis Lüneburg sowie vom Land Niedersachsen im Rahmen der Hilfen nach §§53 ff. SGB XII und §§67 ff. SGB XII bekommen (vgl. ebd., 5; Steffen 2016, Memo 5). Die Querfinanzierung rechtfertigt sich durch die Entlastung der anderen Fachbereiche durch die Wohnungsakquise bzw. Wohnungsversorgung durch die Soziale Wohnraumhilfe. Zum anderen erhält die SWH „sehr komfortable“ Verwaltungsentgelte von der Sieb & Meyer Stiftung, deren Wohnungen sie bewirtschaftet (vgl. Interview SWHL, 4+5). Auch alle weiteren Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, deren Wohnungen die SWH verwaltet, überlassen der SWH einen Mietanteil von 20 bis 40 Euro pro Wohnung und Monat (vgl. ebd., 1+6). Als Ausgleich, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern mit ihren Mietansprüchen zurück gehen, übernimmt die SWH die Kostenübernahme bei (fluktuationsbedingten) Leerstand, Mietausfällen oder Wohnungsschäden, die nicht im Aufgabenbereich der Eigentümerinnen und Eigentümer liegen, und garantiert eine Wohnungsübergabe in vertragsgemäßen Zustand, sollte eine Wohnung wieder an die Eigentümerinnen und Eigentümer zurück gehen (vgl. ebd., 6). Die genannten Finanzierungsmittel werden von der SWH sowohl zur Mitfinanzierung des Personals als auch als Polster für Mietausfälle genutzt. Auch die Lüneburger Straffälligen- und Bewährungshilfe e.V. bezahlt der SWH zur Bewirtschaftung der vereinseigenen Immobilien eine kleine Verwaltungspauschale (vgl. ebd., 2). In den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus des Herbergsvereins angestellt wurden, stecken ebenfalls Verwaltungsanteile in den Mieten, die zur Refinanzierung der SWH beitragen. (vgl. ebd., 5). Restliche Kosten werden über die anderen Fachbereiche des Herbergsvereins querfinanziert, jedoch trägt sich das Projekt nach Aussage der SWH „relativ gut“ (vgl. ebd., 5). Von der Kommune oder dem Land Niedersachsen erhält die SWH weder finanziellen Zuwendungen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände noch evtl. Ausfallbürgschaften (vgl. ebd., 8; Steffen 2016, Memo 5).

Das Risiko von Mietausfällen und Wohnungsschäden wird verschiedentlich aufgefangen. Die Sieb & Meyer Stiftung beispielsweise übernimmt dieses Risiko bei ihren eigenen Wohnungen (vgl. Interview SWHL, 5). In allen anderen Fällen muss die SWH das Risiko selbst tragen und über die oben beschriebenen Einnahmen und die Kautionshinterlegungen der Mieterinnen und Mieter bzw. der Transferleistungsträger stemmen (vgl. ebd., 8). Die

Mieten der vereinseigenen Wohnungen enthalten zudem Anteile für Reparationen und Instandhaltungen (vgl. ebd., 8). Da die SWH im Gegensatz zu kommerziellen Wohnungseigentümern bei Renovierungsbedarf keine externe Firmen beauftragt, sondern dies der vereinseigenen Haustechnik überlässt, können Renovierungen meist kostengünstiger durchgeführt werden (vgl. ebd., 8).

Immobilien, die in den letzten Jahren vom Herbergsverein zum bestehenden Bestand zugekauft wurden, wurden über Darlehen und gesammelte Überschüsse finanziert, die aufgrund der Gemeinnützigkeit des Vereins wieder zweckgebunden ausgegeben werden müssen (vgl. ebd., 7). Die daraus erzielten Mieteinnahmen werden hauptsächlich zur Tilgung der in Anspruch genommenen Darlehen verwendet.

### **5.2.7 Die Wohnungshilfe (Bremen)**

Der Verein Wohnungshilfe e.V. aus Bremen setzt sich aktuell aus wenigen ehrenamtlichen Einzelpersonen und hauptsächlich aus juristischen Personen zusammen. Darunter sind Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft als auch Sozialträger und die Zentrale Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziale Dienste der Freien Hansestadt Bremen (vgl. Interview WHB, 2; Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016). Insbesondere mit der Fachstelle, dem Jobcenter und dem Sozialamt der Stadt Bremen gibt es enge Kooperationen und Leistungsvereinbarungen, auf die später genauer eingegangen werden soll. Darüber hinaus kooperiert der Verein Wohnungshilfe mit sozialen Einrichtungen, die für ihr sozialbenachteiligtes Klientel Wohnraum suchen, wie beispielsweise psychiatrische Behandlungszentren (vgl. Interview WHB, 2f.; Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016). Zudem ist der Verein Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband (vgl. Interview WHB, 2).

Der verwaltete Wohnungsbestand der Wohnungshilfe lag im Jahr 2014 bei 250 Wohneinheiten (vgl. ebd., 4; Steffen 2016, Memo 6). Ca. ein Drittel davon sind Eigenbesitz des Vereins (ca. 83 Wohnungen). Ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes (ca. 42) wird bei privaten Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern angemietet und ca. die Hälfte aller Wohnungen bei Wohnungsunternehmen (ca. 125 Wohnungen). Größtenteils sind die Wohnungen für Einpersonenhaushalte ausgelegt (vgl. Interview WHB, 5).

Im Jahr 2014 verfügte der Verein über sechs angestellte Mitarbeitende, die sich um die Verwaltung, die Vermittlung und Vermietung der Wohnungen, die Betreuung der Mietverhältnisse sowie Hausmeistertätigkeiten kümmerten (vgl. Interview WHB, 3).

Finanziert wird die Vereinsarbeit hauptsächlich über Dienstleistungsverträge mit der Stadt Bremen (vgl. ebd., 3+4). Danach bekommt die Wohnungshilfe pro Nacht und Mieterin bzw. Mieter 2,19 Euro, also ca. 66 Euro im Monat von der Stadt Bremen (vgl. Baeck 2014, 24). Teilweise erhebt der Verein bei den angemieteten Wohnungen auch Verwaltungsaufschläge auf die Mieten (vgl. Interview WHB, 4). Komplementiert werden die Einnahmen des Vereins schließlich durch Spenden. Für evtl. Wohnungsschäden bzw. Mietausfälle gibt es ebenfalls Garantieerklärungen und Abmachungen mit der Stadt Bremen, die jedoch zeitlich auf die Dauer der Mietverhältnisse befristet sind (vgl. Interview WHB, 6f.; Steffen 2016, Memo 6).

Wohnungen, die sich im Eigentum der Bremer Wohnungshilfe befinden, wurden über einen Sonderfonds sowie Darlehen finanziert, die durch die Mieterträge abgetragen werden (vgl. Interview WHB, 4; Wohnungshilfe 2007, 10f.). Der Sonderfonds „Sozial Wohnen“ wurde zu Beginn der 1990er Jahre als Eigenkapitalersatz errichtet und mit Hilfe (lokaler) Prominenz beworben. 765.000 DM zahlten bremische Unternehmen, die Sparkasse Bremen, die öffentliche Hand und die Wohlfahrtspflege 1992 in diesen Fonds ein, aus dem die Wohnungshilfe schließlich zinslose Darlehen zum Kauf, Umbau und Sanierung von Wohnungen erhält. Selbst gebaut hat die Wohnungshilfe bisher nicht.

### **5.2.8 Zwischenfazit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede**

Die organisationsübergreifende Darstellung der analysierten Kategorien in diesem Teilkapitel soll im Folgenden für jeden Aspekt einzeln ausgeführt werden.

#### *5.2.8.1 Rechtsform*

Mit Ausnahme der SWH Lüneburg – die dem übergeordneten gemeinnützigen Herbergverein Wohnen und Leben e.V. untersteht – handelt es sich bei allen hier untersuchten Sozialen Wohnraumagenturen um eigenständige und gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften im Sinne der Abgabenordnung. Als solche sind sie von Renditeerwartungen und der Umsatzbesteuerung befreit. Die Ambulante Hilfe (Stuttgart), SOZPÄDAL (Karlsruhe) und die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) halten neben allen Tätigkeiten, die direkt oder indirekt mit der dauerhaften Wohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen zusammenhängen, auch weitere Hilfsangebote für Wohnungsnotfälle vor (Beratungsstellen, Tagesaufenthalte, etc.). Insbesondere die Neue Wohnraumhilfe aus

Darmstadt bietet ein breites Angebot sozialer Dienstleistungen an, die auch für andere Zielgruppen (z.B. Erstunterbringungen von Flüchtlingen) konzipiert sind und eine isolierte Betrachtung der Wohnraumversorgungstätigkeiten für Wohnungsnotfälle erschweren. Nur die SWH in Hannover, die Ev. Wohnraumhilfe in Kassel und die Wohnungshilfe in Bremen engagieren sich ausschließlich für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen.

Wie die Beispiele der SWH Hannover und der Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel zeigen, bietet die Bildung einer eigenständigen Rechtsform den Vorteil, dass die finanziellen Risiken, die bei der Bewirtschaftung und Verwaltung eines großen Wohnungsbestandes bestehen, externalisiert werden und nicht bei den übergeordneten Trägern bzw. den Hauptgesellschaftern selbst liegen. Außerdem können so die Entscheidungsinstanzen größerer Organisationen wie Kirchen oder Wohlfahrtsverbände umgangen und somit Entscheidungsprozesse deutlich verkürzt werden. Aus ähnlichen Gründen wäre die Abspaltung der SWH Lüneburg vom Herbergsverein denkbar (vgl. Interview SWHL, 2).

Warum sich die einzelnen Organisationen bzw. ihre Verantwortlichen bei der Organisationsgründung damals jedoch entweder für eine GmbH oder aber für einen Verein entschieden haben, konnte nach teilweise über 30 Jahren nicht mehr genau rekonstruiert werden, bzw. scheint im aktuellen Alltagsgeschäft keine entscheidende Rolle zu spielen. Lediglich in den Fällen der Ambulanten Hilfe (Stuttgart) und von SOZPÄDAL (Karlsruhe) war und ist es den Verantwortlichen wichtig, dass die Mitarbeitenden zugleich auch Vereinsmitglieder sind, sich so mit den Vereinsideen identifizieren und die inhaltliche Vereinsausrichtung gleichberechtigt mitentwickeln. Schließlich soll auch vermieden werden, dass die Vereinssozialarbeit durch Vorgaben der Verwaltung oder möglicher Gesellschafter bestimmt wird, was in einer GmbH sicherlich schwieriger durchzusetzen wäre. Im Fall der Neuen Wohnraumhilfe Darmstadt bot die Bildung einer gemeinnützigen GmbH dagegen die Möglichkeit, dass durch die Gesellschafteranteile eine finanzielle Geschäftsgrundlage gebildet werden konnte. Gemeinsam ist allen sieben Sozialen Wohnraumagenturen, dass sie regelmäßig einen ausgeglichenen Haushalt vorweisen müssen und keine größeren Gewinne erzielen dürfen, bzw. gebildete Rücklagen zweckbestimmt investieren oder ausgeben müssen.

#### *5.2.8.2 Mitgliedschaften und Kooperationen*

Wie die Auflistung der Kooperationspartner aller sieben Organisationen gezeigt hat, mieten die Sozialen Wohnraumagenturen – mit Ausnahme der Ambulanten Hilfe aus

Stuttgart – im großen Rahmen Wohnungen von Wohnungsunternehmen und/ oder privaten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern an. Die SWH Hannover und vereinzelt auch die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt kooperieren bzw. kooperierten mit Wohnungsunternehmen auch beim Wohnungsbau. Die Neue Wohnraumhilfe Darmstadt ist zudem Mitglied im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und pflegt dort einen regelmäßigen Austausch.

Zudem kooperieren einige der hier genannten Träger mit anderen sozialen Einrichtungen, deren Wohnungsbestände sie verwalten und/ oder deren Klientel sie mit Wohnungen versorgen. Hervorzuheben ist hier die SWH Lüneburg, die besonders eng mit einer örtlichen Stiftung zusammenarbeitet.

Alle sieben Sozialen Wohnraumagenturen sind des Weiteren Mitglied in einem der Landesverbände des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes oder des Diakonischen Werks. Bei der SWH Hannover und der Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel sind die jeweiligen örtlichen Diakonischen Werke sogar Hauptgesellschafter. Während die Organisationen, die Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband sind, vor allem die gemeinsame Lobby- und Gremienarbeit bei gleichzeitig bestehender Eigenständigkeit hervorheben, erhalten die Ambulante Hilfe aus Stuttgart, die SWH Hannover und die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel vom jeweils örtlichen Diakonischen Werk auch finanzielle Unterstützung in Form von Gesellschaftereinlagen oder zinslosen Darlehen für den Wohnungsbau. Für gemeinsame Bauvorhaben mit Wohnungsunternehmen erhielt die SWH Hannover auch Grundstücke von der evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannover.

Schließlich unterhalten die Soziale Wohnraumagenturen teilweise auch enge Kontakte oder Kooperationen zu den Städten und Gemeinden. Beispielsweise hat die Wohnungshilfe in Bremen zur Finanzierung ihrer Arbeit feste Dienstleistungsverträge mit der Stadt Bremen zur Wohnraumversorgung von Wohnungslosen ausgehandelt und auch SOZPÄDAL (Karlsruhe) wird in hohem Maße durch die Stadt Karlsruhe finanziert.

#### *5.2.8.3 Wohnungsbestand*

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich wird, verwalteten die sieben untersuchten Sozialen Wohnraumagenturen zwischen 147 Wohnungen (Ambulante Hilfe Stuttgart) und ca. 250 Wohnungen (Wohnungshilfe Bremen) im Vergleichsjahr 2014. Zwar verwaltete der Verein SOZPÄDAL aus Karlsruhe im Jahr 2014 insgesamt 290 Wohneinheiten, jedoch waren darunter auch einige Mehrzimmereinheiten mit Sanitär- und Kochanlagen, die gemeinschaftlich von Wohngemeinschaften bzw. mehreren Haushalten benutzt wurden. Es



kann von ca. 160 abgetrennten Wohnungen bzw. Wohneinheiten ausgegangen werden, die jeweils nur von einem Haushalt (Alleinstehende, Paare oder Familien) bewohnt und benutzt wurden. Abhängig davon, ob nun 160 oder 290 Wohneinheiten für SÖZPÄDAL zu Grunde gelegt werden, verwalteten die Sieben Sozialen Wohnraumagenturen damit im Durchschnitt 188 bzw. 207 Wohnungen im Jahr 2014.

**Tabelle 2: Wohnungsbestand aller berücksichtigten Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014<sup>51</sup>**

Wohnungsbestand	Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL (Karlsruhe)	Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
<b>Insgesamt</b>	<b>147</b> (100%)	<b>170</b> (100%)	<b>180</b> (100%)	<b>181</b> (100%)	<b>290<sup>52</sup></b> (100%)	<b>231</b> (100%)	<b>250</b> (100%)
davon Eigentum	143 (97%)	41 (24%)	0	0	18 (6%)	18 (8%)	83 ca. (33%)
Gekauft	-	41 (24%)	-	-	18 (6%)	6 (3%)	83 (33%)
Gebaut	143 (97%)	-	-	-	-	12 (5%)	-
geschenkt/vererbt	-	-	-	-	-	-	-
davon angemietet	4 (3%)	129 (76%)	180 (100%)	181 (100%)	272 (94%)	213 (92%)	167 ca. (67%)
Privat	2 (1%)	88 (52%)	3 (1%)	44 (25%)	154 (53%)	22 (10%)	42 (17%)
Wohnungswirtschaft	2 (1%)	-	166 (92%)	109 (60%)	118 (41%)	191 (82%)	125 (50%)
Hauptgesellschafter	-	-	6 (4%)	4 (2%)	-	-	-
Sonstige (Stiftungen, Gemeinden etc.)	-	41 (24%)	5 (3%)	24 (13%)	-	-	-

Um selbst Wohnungen errichten zu können, hat die Ambulante Hilfe Stuttgart wie beschrieben regelmäßig städtische Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts für 99 Jahre erworben, öffentliche Mittel für den Sozialen Wohnungsbau beantragt und Darlehen aus dem Siedlungsfonds des Diakonischen Werkes Württemberg erhalten. Sie ist damit die einzige der sieben Organisationen, die regelmäßig als Bauträgerin neuer Wohnungen aktiv wurde. Die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt griff beim Bau ihrer 12 von insgesamt 18

<sup>51</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der in Kapitel 5.2.1 bis 5.2.7 dargestellten Informationen.

<sup>52</sup> Ca. 122 der 290 Wohneinheiten wurden im Jahr 2014 von Zweckwohngemeinschaften bewohnt. Zudem verfügte der Verein über acht weitere Zimmer mit Sanitäreinrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung auf dem Flur.

Eigentumswohnungen ebenfalls auf Mittel des Sozialen Wohnungsbaus zurück. Im Fall der SWH Hannover wurden die Grundstücke von der evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannover gestellt, während den Bau der belegungsgebundenen Wohnungen die Kooperationspartner aus der Wohnungswirtschaft übernahmen, weshalb die SWH auch nicht selbst die Wohnungseigentümerin ist. Die Wohnraumhilfe aus Bremen, die SWH Lüneburg bzw. der Herbergsverein und SOZPÄDAL aus Karlsruhe haben ihre Eigentumswohnungen dagegen allesamt käuflich erworben. Dies wurde in der Regel über Darlehen und/ oder gebildeten Rücklagen finanziert, die satzungszweckgebunden investiert werden mussten. Die Darlehen werden über die Mieteinträge abbezahlt. SOZPÄDAL nahm zusätzlich auch Gelder des Investitionsförderungsprogramm des Landes Baden Württemberg in Anspruch. Die Wohnungshilfe Bremen hat mit 83 Wohneinheiten den insgesamt größten Bestand an gekauften Wohnungen (vgl. Tabelle 2).

Abgesehen von der Ambulanten Hilfe aus Stuttgart und der SWH Lüneburg, die wie dargestellt neben dem Eigentum des Herbergsvereins auch in umfangreichen Maße mit einer örtlichen Stiftung kooperiert und deren Wohnungseigentum verwaltet, beziehen alle anderen Sozialen Wohnraumagenturen den (überwiegenden) Großteil ihres Wohnungsbestandes jedoch über die Anmietung von der Wohnungswirtschaft oder Privateigentümerinnen und Privateigentümern. Über verschenkte oder vererbte Wohnungen verfügt dagegen keine der Wohnraumagenturen (vgl. Tabelle 2).

Bei allen Sozialen Wohnraumagenturen ist der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes für Einpersonenhaushalte konzipiert und entspricht damit ungefähr dem Anteil der Alleinstehenden unter den Wohnungslosen (vgl. Kapitel 1). Teilweise berichteten die Organisationen von Problemen, Nachmieterinnen oder Nachmieter für Wohnungen zu finden, die für Mehrpersonenhaushalte ausgelegt sind.

#### *5.2.8.4 Personal*

Für die Verwaltung und Bewirtschaftungen der Wohnungen, für die Auswahl, Beratung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter, für die technische Wartung und bauliche Instandhaltung der Immobilien sowie für die Leitung und Geschäftsführung halten die Sozialen Wohnraumagenturen Personal in unterschiedlichem Umfang vor. Da die Agenturen ein unterschiedlich hohes Risiko bei der Auswahl ihrer Mieterinnen und Mieter eingehen, bzw. in unterschiedlichem Maß Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten berücksichtigen und auch der Kontakt während des Mietverhältnis zu den Mietenden unterschiedlich intensiv ist (s. Kapitel 5.3), ist es schwierig, die Größe des

Wohnungsbestandes mit dem Personalumfang der Sozialen Wohnraumagenturen in Beziehung zueinander zu setzen. Ein Vergleich des Personalaufwands wird auch dadurch erschwert, dass einzelne Agenturen ihre Mitarbeitenden auch in anderen Organisationsbereichen einsetzen bzw. die Mitarbeitenden unterschiedliche Aufgaben übernehmen. Besonders deutlich wird dies beispielsweise beim Verein SOZPÄDAL aus Karlsruhe. Dieser Verein nimmt aus konzeptionellen Gründen bewusst keine Trennung zwischen sozialarbeiterischer Betreuung und klassischer Wohnungsverwaltung vor. Nicht zuletzt ist die personelle Ausstattung auch von den finanziellen Ressourcen einer jeder Organisation abhängig.

Ein gutes Beispiel für die unterschiedliche Handhabung der Agenturen bei der Personalplanung ist der Bereich der sozialen Mieterbegleitung.<sup>53</sup> Die SWH Hannover beispielsweise hat selbst nur eine Fachkraft der Sozialarbeit eingestellt, die sich vorwiegend um straffällige Mieterinnen und Mieter in bestimmten Objekten kümmert. Drei weitere Sozialarbeitende mit insgesamt 2,25 Stellenanteilen sind dagegen bei der örtlichen Zentralen Beratungsstelle Niedersachsen angestellt, werden aber über die SWH angeleitet. Während diese Stellenanteile hauptsächlich über Fachleistungsstunden im individuellen Hilfeplanverfahren abgerechnet werden, ist eine halbe Stelle als Basisangebot für die Beratung vorgesehen. Etwas anders gestaltet sich die soziale Betreuung der Mieterinnen und Mieter bei der Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel und der SWH Lüneburg. Beide Organisationen halten jeweils eine halbe Personalstelle für die soziale Betreuung, bzw. für die Krisenintervention bei denjenigen Mieterinnen und Mietern vor, die keine regelmäßige Begleitung bekommen, jedoch punktuell einen Regelungsbedarf aufweisen oder für die eine dauerhafte Hilfe eingerichtet werden muss. Auch die Vermittlung bei Konflikten innerhalb von Hausgemeinschaften fällt in ihren Aufgabenbereich. Die individuelle und langfristige Betreuung begleitungsbedürftiger Mieterinnen und Mieter wird dagegen durch Fachkräfte geleistet, die nicht bei diesen beiden Wohnraumagenturen direkt angestellt sind, bzw. nicht über diese finanziert werden. Im Fall der Ambulanten Hilfe (Stuttgart), SOZPÄDAL (Karlsruhe) und der Neuen Wohnraumhilfe (Darmstadt) wird die soziale Betreuung der Mieterinnen und Mieter bei Bedarf zwar auch durch organisationseigenes Personal geleistet, jedoch ließ sich hier nicht genau bestimmen, wie hoch der tatsächliche Personalaufwand ist, was nicht zuletzt auch davon abhängig ist, wie viele Mieterinnen und Mieter jeweils soziale Betreuung in

---

<sup>53</sup> Vgl. hierzu auch Tabelle A im Anhang.

Anspruch nehmen. Über die Wohnungshilfe aus Bremen liegen dies bezüglich keine Informationen vor.

Auch der quantitative Vergleich der Personalstellen für technischen Service oder Hausmeistertätigkeiten ist schwierig.<sup>54</sup> Zwar haben alle Wohnraumagenturen festangestellte Mitarbeitende oder sogenannte Arbeitsprojekte zur Integration von langzeitarbeitslosen Menschen, jedoch ließe sich nur mit großer Mühe aufschlüsseln, wie weit ihre Aufgaben jeweils reichen. Beispielsweise unterstützt das Hausmeisterpersonal der SWH Hannover Mieterinnen und Mieter im Einzelfall auch beim Aufbauen von Schränken in der Wohnung, was weit über die Tätigkeiten hinausgeht, die sich über die Betriebskosten umlegen lassen würden. Unklar bleibt auch, inwieweit Renovierungsarbeiten vom eigenen Hausmeisterpersonal und inwiefern von externen Hausmeisterfirmen oder Handwerksfirmen übernommen werden, was sicherlich auch von der akuten Auftragslage bzw. Renovierungsbedarf abhängig ist. Im Fall der Ambulanten Hilfe (Stuttgart) und der SWH Lüneburg kümmern sich die Hausmeister (sic) zudem auch um die Instandhaltung andere Vereinsobjekte wie Tagesaufenthalte oder stationäre Einrichtungen.

Am ehesten ließe sich noch der Personalumfang für die Wohnungsverwaltung und Wohnungsbewirtschaftung sowie für die Geschäftsleitung der Organisationen vergleichen (vgl. Tabelle 3). Aber auch hierbei muss berücksichtigt werden, dass die Mitarbeitenden der einzelnen Wohnraumagenturen mitunter unterschiedliche Aufgaben wahrnehmen. Beispielsweise übernimmt der Betriebswirt der Ambulanten Hilfe aus Stuttgart neben der Wohnungsbewirtschaftung u.a. auch die Projektleitung bei Bauvorhaben, die im Durchschnitt alle zwei Jahre stattfinden. Eine Beurteilung der wirtschaftlichen Effizienz der einzelnen Wohnraumagenturen lässt sich daher aus dieser Tabelle ausdrücklich nicht ableiten, zumal, der Arbeitsumfang einer Wohnungsverwaltung auch immer davon abhängig ist, inwieweit die Mietverhältnisse störungsfrei ablaufen und wie viel Energie im Konfliktfall für die Aufrechterhaltung eines Mietverhältnis aufgebracht werden soll.

---

<sup>54</sup> Vgl. hierzu auch Tabelle A-1 im Anhang.

**Tabelle 3: Personalumfang für die Wohnungsverwaltung und Geschäftsführung der Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014<sup>55</sup>**

Wohnraum-agenturen	Wohnungs-bestand	Personalstellen Stellenbeschreibungen
Ambulante Hilfe (Stuttgart)	147	ca. 1,3 Stellen 1,0 Stellen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungen sowie für die Planung von Bauvorhaben, 0,3 Stellen für Mahnwesen und Buchhaltung
SWH Lüneburg	170	ca. 0,75 Stellen 0,25 Stellen für die Geschäftsführung 0,5 Stellen für Verwaltung und Mietverwaltung
SWH Hannover	180	< 2 Stellen + eine externe Wohnungsverwaltung 1 Teilzeitstelle für die Geschäftsführung 1 Teilzeitstelle für Buchführung und Verwaltung Externe Wohnungsverwaltung
Evangelische Wohnraumhilfe (Kassel)	181	2,5 Stellen 1 Stelle für die Geschäftsführung und Wohnungsakquise 1,0 Stellen für die soziale Mieterbetreuung und Wohnungsverwaltung 0,5 Stellen für die Verwaltung (über Hauptgesellschafter)
SOZPÄDAL (Karlsruhe)	293	< 2 Stellen für die Verwaltung der Mietverhältnisse
Neue Wohn. (Darmstadt)	231	ca. 2 Stellen + Teilzeitstelle für die Geschäftsführung 2 Stellen für die Wohnungsverwaltung 1 Teilzeitstelle für die Geschäftsführung
Wohnungshilfe (Bremen)	250	unklar

Wenngleich ein Vergleich zwischen den Organisationen schwer fällt, kann auf Basis der in Tabelle 3 zusammengetragenen Werte ein grober Vergleich zwischen den Sozialen Wohnraumagenturen einerseits und kommerziellen Wohnungsanbietern andererseits vorgenommen werden. Daher sei hier zur ungefähren Einordnung auf eine nicht-repräsentative Studie des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. mit 391 teilnehmenden Immobilienverwaltungen verwiesen, von denen ca. 30% weniger als 400 Einheiten im Jahr 2015 verwalteten und 9% weniger als 150 Einheiten (vgl. DDIV 2015, 9). Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter einer Immobilienverwaltung mit weniger als 400 Einheiten verwaltete im Jahr 2014 durchschnittlich 309 Wohneinheiten, davon 231 Miet- und Wohnungseigentumseinheiten (vgl. DDIV 2015, 10).<sup>56</sup> Bei Verwaltungen mit größeren Beständen wurde die Anzahl der verwalteten Einheiten pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter im Durchschnitt größer. Immobilienverwaltungen mit weniger als 400

<sup>55</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der in Kapitel 5.2.1 bis 5.2.7 dargestellten Informationen.

<sup>56</sup> Bei den restlichen Einheiten handelte es sich z.B. um Sondereigentumseinheiten oder Gewerbeeinheiten.

Einheiten beschäftigten im Schnitt drei Mitarbeitende unterschiedlicher Professionen im Jahr 2015 (vgl. DIIV 2015, 19).<sup>57</sup> Zwar fehlen für einen exakten Vergleich auch hier quantitative Strukturdaten und qualitative Informationen (z.B. zu den Stellenbeschreibungen), jedoch weisen die vorgetragenen Zahlen darauf hin, dass der Personalschlüssel der Sozialen Wohnraumagenturen bei einem vergleichbaren Wohnungsbestand großzügiger sein dürfte als bei konventionellen Immobilienverwaltungen, was sich – bis zu einem bestimmten Grad – natürlich dadurch begründen lässt, dass Soziale Wohnraumagenturen ein Klientel bedienen, die einen höheren Arbeitsaufwand erwarten lassen und daher auch nicht von profitorientierten Verwaltungen bedient werden (vgl. Tabelle 3).

#### *5.2.8.5 Finanzierung*

Wie bereits mehrfach beschrieben verfolgen Soziale Wohnraumagenturen ein besonderes, nicht öffentlich-regelfinanziertes Konzept zur dauerhaften Normalwohnraumversorgung von Menschen, bei denen konventionelle Wohnungsanbieter regelmäßig einen Mehraufwand, bzw. mietrechtswidriges Verhalten und damit finanzielle Risiken befürchten, so dass sie bei der Wohnungsvergabe regelmäßig unberücksichtigt bleiben.<sup>58</sup> Daher stellt sich die Frage, wie Soziale Wohnraumagenturen mit dem klientelbedingten Mehraufwand umgehen und ggf. auch erhöhte finanzielle Risiken gegenfinanzieren.

Wie Tabelle 4 verdeutlicht, finanzieren alle sieben berücksichtigten Wohnraumagenturen ihre laufenden Sach- und Personalkosten, aber auch entstehende Wohnungsschäden und Mietausfälle über die Einnahmen aus verschiedenen Quellen. Dabei kristallisieren sich jedoch zwei grobe Finanzierungsstränge heraus. Zum einen finanziert sich ein Teil der Agenturen u.a. über Einnahmen, die aus den Mieten erzielt werden oder auf die Mieten on top aufgeschlagen werden. Teilweise überlassen die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern den Sozialen Wohnraumagenturen auch gewisse Pauschalen für die Verwaltungsleistungen. Die Ambulante Hilfe aus Stuttgart, die fast ausschließlich ihre eigenen Vereinswohnungen verwaltet, finanziert sich beispielsweise hauptsächlich über die Mieteinnahmen, die von Anfang an im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung einen Anteil für Verwaltungspauschalen und Instandhaltungspauschalen vorsahen. Aber auch diejenigen Sozialen Wohnraumagenturen, die größtenteils oder ausschließlich über

---

<sup>57</sup> Darunter Wohnungsverwaltende, Technikerinnen und Techniker & Hausmeisterinnen und -meister, Führungskräfte und Fachkräfte der Buchhaltung.

<sup>58</sup> Tatsächlich berichten einige der Sozialen Wohnraumagenturen, dass sie einen erhöhten Verwaltungsaufwand bei ihren Mieterinnen und Mietern sehen, bzw. diese auch weniger pfleglich mit den Wohnungen umgehen, als man es normalerweise von Mieterinnen und Mietern erwarten würde (vgl. Interview AH, 22f.; Interview NWH, 9; Interview SOZPÄDAL, 15).

angemietete Fremdwohnungen verfügen – wie die SWH Hannover, die SWH Lüneburg, die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel, die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt und teilweise auch die Wohnungshilfe aus Bremen – sind stark darauf angewiesen, dass sie von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnungen eine Verwaltungspauschale erhalten oder selbst einen Aufschlag auf die Kaltmieten erheben können.

**Tabelle 4: Die Finanzierungsquellen der Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014<sup>59</sup>**

Finanzierungsmittel		Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL	Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
Mieteneinnahmen/ Verwaltungsentgelte	Mietaufschläge bei Anmietung				<b>B</b>	C		<b>B</b>
	Mieteneinnahmen (einkalkulierte Pauschalen)	<b>A</b>	<b>A</b>			C		
	Betriebskosten	C		C				
	Verwaltungsentgelte der Wohnungseigentümer		C	<b>B</b>			<b>B</b>	
Öffentliche Mittel	Freiwillige Leistungen der Kommunen	C		<b>A</b>	C	C	C	<b>A</b>
	Freiwillige Leistungen der Landeswohlfahrtsverbände				<b>A</b>		<b>A</b>	
	Betreuungspauschalen (§§ 67 ff. SGB XII)			<b>B</b>		<b>A</b>		
Eigenmittel				C	C		C	
Sonstiges		C	C	<b>B</b>		C	C	<b>B</b>
<p><u>Anmerkung:</u> Alle Finanzierungsquellen einer Sozialen Wohnraumagentur wurden mit einem ‚A‘, ‚B‘ oder ‚C‘ gekennzeichnet. Ein ‚A‘ soll dabei verdeutlichen, dass es sich hierbei um eine Finanzierungsquelle handelt, die einen Großteil oder Hauptteil des Gesamtetats einer Agentur ausmacht. Ein ‚B‘ bzw. ein ‚C‘ stehen für Finanzierungsquellen, die einen weniger großen bzw. nur einen kleinen Beitrag zum Gesamtetat beitragen. Dabei lässt sich jedoch weder organisationsübergreifend der monetäre oder relative Wert der drei Buchstaben beziffern, noch für jede Organisation einzeln der exakte Anteil der einzelnen Finanzquellen anhand eines ‚A‘, ‚B‘ oder ‚C‘ bestimmen.</p>								

Der zweite große Finanzierungsstrang setzt sich aus Geldern der öffentlichen Hand zusammen. Dazu zählen beispielsweise die ausgehandelten Dienstleistungsverträge der

<sup>59</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der in Kapitel 5.2.1 bis 5.2.7 dargestellten Informationen.

Wohnungshilfe e.V. mit der Stadt Bremen oder die pauschale Finanzierungsleistung der SWH Hannover durch die Region Hannover, mit der mehrere Stellenanteile bezahlt werden. Die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel und die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt erhalten jährlich eine Sockelfinanzierung auf Grundlage der §§67 ff. SGB XII vom Landeswohlfahrtsverband Hessen, die im Fall der Ev. Wohnraumhilfe 99% aller Personal- und Sachkosten deckt und im Fall der Neuen Wohnraumhilfe jährlich ca. 100.000€ einbringt. Schließlich bekommen einige der Organisationen auch (ausgehandelte) Pauschalen für Betreuungsleistungen nach §§67 ff. SGB XII. Im Fall von SOZPÄDAL aus Karlsruhe werden mit diesen Betreuungspauschalen auch das Management bzw. die Wohnungsverwaltung mitfinanziert (vgl. Tabelle 4).

Bei den in Tabelle 4 aufgeführten Eigenmitteln handelt es sich in der Regel um Rücklagen bzw. Gesellschafteranteile zur Risikoabsicherung (Leerstand, Wohnungsschäden etc.). Zwar erfolgt bei der SWH Lüneburg aufgrund der Aufgabenübernahme für andere Abteilungen des Herbergvereins eine vereinsinterne Querfinanzierung, jedoch sind auch diese Mittel letztendlich Zuwendungen der Kommune bzw. des Landes Niedersachsen und wurden daher den ‚öffentlichen Mitteln‘ zugeordnet.

Unter die Kategorie ‚Sonstiges‘ in Tabelle 4 fallen weitere Einnahmequellen, die jedoch nur eine untergeordnete Rolle in den jeweiligen Gesamtergebnissen der Organisationen spielen. Gemeint sind beispielsweise Gelder, die der Karlsruher Verein SOZPÄDAL bei der Stadt Karlsruhe für die Renovierung von Sozialwohnungen beantragen kann. Unter ‚Sonstiges‘ fallen aber auch Garantieverpflichtungen der Stadt Bremen für die Kostenübernahme bei Wohnungsschäden sowie die 80% Finanzierung einer Sozialarbeitsfachkraft der SWH Hannover durch das niedersächsische Landesjustizministerium. Spenden wurden in keinem Fall als Finanzierungsquelle genannt.

Wie bei der Darstellung der einzelnen Organisationen bereits deutlich wurde, ist die Finanzierung der Sozialen Wohnraumagenturen jedoch nicht dauerhaft gesichert. Zum einen sind einige der hier genannten Organisationen davon abhängig, dass sie Wohnungen unterhalb der örtlich anerkannten Kosten der Unterkunft anmieten können. Andernfalls haben sie nicht die Möglichkeit, bei der Untervermietung einen Mietaufschlag zur Eigenfinanzierung zu erheben, da ihre Mieterinnen und Mieter in der Regel transferleistungsabhängig sind. Dies trifft insbesondere auch auf den Karlsruher Verein SOZPÄDAL zu, der immer wieder mit Mieterhöhungsforderungen der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern konfrontiert wird. Da bisher nicht



endgültig geklärt werden konnte, ob der Verein rechtlich als gewerblicher Vermieter – was einen eingeschränkten Kündigungsschutz zur Folge hätte – einzustufen ist, drohen ihm die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer mit Kündigung, sollten die Erhöhungen nicht mitgegangen werden. Zum anderen stehen insbesondere die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt, die SWH aus Hannover und die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel vor dem Problem, dass sie in hohem Maße von speziellen, jährlich ausgehandelten freiwilligen Mitteln des Landes Hessen bzw. Niedersachsens abhängig sind. Die Ev. Wohnraumhilfe finanziert ihre Personal- und Sachkosten beispielsweise zu 99% über Mittel des Landeswohlfahrtsverbands Hessen. Zwar läuft die Finanzierung in allen drei Fällen bereits seit Jahren, jedoch gibt es keine Garantie bzw. gesetzliche Grundlage dafür, dass diese auch zukünftig erfolgen. Die Neue Wohnraumhilfe aus Darmstadt bekommt die definitive jährliche Zusage – über ca. 100.000 Euro – gar erst im Herbst eines Jahres rückwirkend für das laufende Haushaltsjahr (vgl. Interview NWH, 9).

### **5.3. Organisationsphilosophie und Soziale Wohnungsverwaltung**

Nach der Darstellung der finanziellen und organisatorischen Strukturen der Wohnraumagenturen wird im Folgenden nun auf die Organisationsphilosophien, Leitlinien und Kriterien eingegangen, an denen sich die Sozialen Wohnraumagenturen bei der Wohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen orientieren. Denn trotz ihrer Status als gemeinnützige Organisationen, sind auch sie auf die Wirtschaftlichkeit ihres Handelns angewiesen, was durch die oben beschriebenen Finanzierungsrisiken noch verstärkt wird. Daher sollen im Folgenden die Kriterien diskutiert werden, die bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter angelegt werden und ggf. auch zum Ausschluss bestimmter Risikogruppen führen. Ebenfalls soll herausgearbeitet werden, ob und welche Bedingungen die Wohnraumagenturen an ein Mietverhältnis knüpfen und inwieweit die Mieterinnen und Mieter mit ‚Normalwohnraum‘ und unbefristeten Mietverträgen ausgestattet werden. Schließlich soll in diesem Teilkapitel auch ansatzweise erörtert werden, inwieweit die Sozialen Wohnraumagenturen bei Problemen im Mietverhältnis auf die sozialen Besonderheiten ihrer Mieterinnen und Mieter Rücksicht nehmen, bzw. bis zu welchem Punkt sie an einer Fortsetzung der Mietverhältnisse festhalten.

#### **5.3.1 Die Ambulante Hilfe (Stuttgart)**

Die Ambulante Hilfe ist zwar Mitglied im Diakonischen Werk Württemberg, gleichwohl scheint sie ihr Handeln zumindest nicht explizit auf ein christliches Menschenbild zu gründen. „[V]on unserem Denken her könnten wir auch beim Paritätischen

Wohlfahrtsverband sein, [...] das merkt man gar nicht so, dass wir diakonisch sind.“ (Interview AH, 6). Stattdessen orientiert sich die Ambulante Hilfe am Prinzip der „Normalität“ und strebt auch im Rahmen der Wohnungsvermittlung „normale unbefristete Mietverhältnisse“ an (ebd., 5).<sup>60</sup>

Wie oben beschrieben setzt sich die Zielgruppe der Ambulanten Hilfe aus Wohnungsnotfällen mit einem Wohnungsberechtigungsschein und mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (§§67 ff. SGB XII) zusammen, die zudem Beratungsleistungen der Ambulanten Hilfe in Anspruch nehmen. Angesichts einer Fluktuationsrate von 8-9% konnten im Jahr 2014 12-13 Wohnungen neu vermietet werden (vgl. ebd., 12). Freigewordene Wohnungen der Ambulanten Hilfe werden zunächst vereinsintern ausgeschrieben, damit die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter des Vereins ihre Klientinnen und Klienten vorschlagen können (vgl. ebd., 18). Eine fünfköpfige Gruppe entscheidet anschließend unter allen Kandidatinnen und Kandidaten über die Neubelegung der Wohnungen. Als wesentliche Kriterien gelten dabei die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfes, die Absicherung der Mietzahlung und die voraussichtliche Verträglichkeit der Kandidatinnen und Kandidaten mit der bestehenden Hausgemeinschaft (vgl. ebd., 18). Nur in ganz wenigen Fällen werden relativ unbekannte Menschen ausgewählt, die noch nicht lange die Beratungsangebote des Vereins wahrgenommen haben (vgl. ebd., 2). Ab und zu werden bei der Wohnungsvergabe Personen mit „extremen“ Sozialverhalten oder Charakteristika ausgewählt:

*„[A]lso es gab schon etliche ausgesprochen grenzwertige Fälle, an die wir vermietet haben. [Uns war] eigentlich schon immer klar, wir gehen ein ganz großes Risiko ein. [...]. [D]ie Chance, dass es nicht klappt, die sehen wir durchaus und trotzdem machen wir es sehendes Auges.“ (ebd., 18f.).*

Dabei wird jedoch darauf geachtet, nicht mehrere Personen mit ähnlich hoher Risikozuschreibung kurz hintereinander in einem Haus unterzubringen. Bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter wird aber auch reflektiert, ob die in Frage kommenden Personen auch anderweitig eine Wohnung über die städtische Notfallkartei bei einem Wohnungsunternehmen bekommen würden und daher einen nicht ganz so dringlichen Vermittlungsbedarf haben. Menschen, die dagegen regelmäßig ein Wohnungsangebot über die Notfallkartei, aber nie einen Zuschlag bekommen, haben viel eher eine Chance auf eine Wohnung bei der Ambulanten Hilfe (vgl. ebd., 19). Ausgeschlossen werden Menschen, die als gewalttätig gelten, da der Verein diese auch nicht den anderen Hausbewohnenden

---

<sup>60</sup> Wie erwähnt konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht im einzelnen geprüft werden, was genau die Ambulante Hilfe oder auch andere Soziale Wohnraumagenturen unter „Normalität“ verstehen.

zumuten möchte. Eine langjährige Haftstrafe dagegen ist kein grundsätzliches Ausscheidungskriterium (vgl. ebd., 20). Zwar muss wie beschrieben in der Regel ein Betreuungsverhältnis zwischen der Ambulanten Hilfe und dem oder der Mietinteressierten vorliegen, damit es zu einer Wohnungsvergabe kommt, gleichwohl wird der Mietvertrag nicht an das Fortbestehen der Beratung gekoppelt. Möchte die Mieterin oder der Mieter nach Einzug also die Betreuung abbrechen, entstehen ihr bzw. ihm keine mietrechtlichen Nachteile (vgl. ebd., 16). Die Betreuung der Mietenden durch einen anderen Maßnahmenträger wird dagegen nicht gewünscht. Nur im Rahmen der Schuldnerberatung, der Suchthilfe oder bei sozialpsychiatrischen Hilfen kooperiert der Verein auch mit anderen Trägern (vgl. ebd., 21).

Von den 143 Eigentumswohnungen der Ambulanten Hilfe werden 139 unbefristet vermietet. Die anderen vier Eigentumswohnungen sowie die vier fremdangemieteten Wohnungen werden nur befristet (weiter) vermietet (vgl. ebd., 3). In zwei Fällen möchte der Privateigentümer sich die Möglichkeit offen lassen, ggf. aus der Zusammenarbeit auszusteigen. Die anderen beiden angemieteten Wohnungen werden im Rahmen einer größeren Stuttgarter Kooperation zum Probewohnen für ein Jahr angemietet. Gibt es keine Vorfälle, die eine Kündigung oder eine Abmahnung rechtfertigen würden, bekommen die Mietparteien nach einem Jahr einen eigenen Mietvertrag überschrieben (vgl. ebd., 4). Die Ambulante Hilfe bietet folglich fast ausschließlich unbefristete Mietverträge an. Bei den angemieteten Wohnungen wird §549 Abs. 2 S. 3 BGB angewendet (vgl. Kapitel 2).

Die Wohnungsverwaltung der Ambulanten Hilfe ist seit der Anstellung eines professionellen Wohnungswirts strikt von der Sozialarbeit getrennt (vgl. Interview AH, 1). Kommt es im Mietverhältnis zu Problemen oder fallen bei der monatlichen Kontrolle Mietrückstände auf, wird die Mieterin oder der Mieter sofort schriftlich abgemahnt (vgl. ebd., 25). Befindet sich die entsprechende Person in Betreuung, wird parallel auch die zugeteilte Betreuungsfachkraft der Ambulanten Hilfe informiert. Andernfalls bekommt die Person mit der Mahnung auch schriftlich mitgeteilt, wie und wo sie sich im Verein Hilfe suchen kann, oder sie wird ebenfalls von einer Betreuungsfachkraft des Vereins aufgesucht (vgl. ebd., 25ff.). Bleibt die Mietzahlung auch im Folgemonat aus, wird – wie es das Mietrecht erlaubt und in der Regel auch gehandhabt wird – eine Wohnungskündigung ausgesprochen. Zeigt sich die Mietpartei jedoch kooperationsbereit und gewillt, die Angelegenheit aufzuarbeiten, wird zusammen mit den Fachkräften der Sozialarbeit versucht, per Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter oder das Sozialamt oder

beispielsweise durch das Nachholen eines vergessenen Folgeantrags eine Lösung zu finden. Hin und wieder werden auch Ratenzahlungen zwischen der Mietpartei und der Ambulanten Hilfe vereinbart, um die entstandenen Mietschulden in kleinen Etappen abzutragen (vgl. ebd., 25). Wichtig ist jedoch, dass die Mieterin bzw. der Mieter reagiert und an einer gemeinsamen Lösung interessiert ist (vgl. ebd., 25). Auch das Aussprechen einer Kündigung soll nicht das Mietverhältnis beenden, sondern vielmehr signalisieren, dass sich die oder der Mietende zu kümmern hat. In Extremfällen wurde selbst noch im Verlauf einer Räumungsklage versucht, eine gemeinsame Lösung, bzw. eine Kostenübernahme zu finden, wenngleich durch die Gerichts- und Verwaltungskosten hohe Summen anfallen. Wird noch im Laufe der Räumungsklage eine Mietschuldenübernahme durch den Transferleistungsträger in Aussicht gestellt, besteht die Ambulante Hilfe nicht auf den Auszug der Mietpartei, auch wenn sie dies rechtlich durchsetzen könnte (vgl. ebd., 26). Zum einen ist die Umgehung einer Räumung auch für die Ambulante Hilfe ökonomisch günstiger, zum anderen soll - im Wissen um die Probleme der Person - der Wohnungsverlust vermieden werden (vgl. ebd., 26). Zwar können ein paar solcher „Querschläger“ die Wohnungsverwaltung erheblich belasten, gleichwohl ist es der Anspruch des Vereins, sich auch um diese - selbst ausgewählten - Menschen zu kümmern (vgl. ebd., 23).

Dieses Vorgehen des Vereins bei Problemen im Mietverhältnis ist natürlich ungleich aufwendiger, als wenn der Verein ähnlich wie große Wohnungsunternehmen Standardverfahren entwickeln würde, die in erster Linie auf die (ökonomischen) Interessen des Unternehmens und nicht primär auf die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses abzielen würden - zumal die Klientel der Ambulanten Hilfe mehr Fragen und Klärungsbedarf gegenüber der Verwaltung äußern als Mieterinnen und Mieter ohne besondere soziale Problemlagen (vgl. ebd., 22). Zusätzlich muss die Verwaltung auf einen gerechten bzw. schonenden Umgang mit den Wohnungen achten und ggf. darauf hinweisen (vgl. ebd., 22). Vereinfacht wird die Wohnungsverwaltung dadurch, dass man ganze Häuser verwaltet und keinen Streubestand von einzelnen verteilten Wohnungen (vgl. ebd., 17).

In den Immobilien der Ambulanten Hilfe sind jeweils 7 bis 25 Wohnungen. Zwar hängt die Größe der Objekte auch immer von den zur Verfügung stehenden Grundstücken und den finanziellen Ressourcen und Vorgaben ab, gleichwohl geht die Ambulante Hilfe auch davon aus, bzw. haben ihre Erfahrungen gezeigt, dass sich Wohnungsbauprojekte in dieser

Größenordnung gut in die Nachbarschaft einfügen lassen. Da das Organisationsziel „Normalität“ ist, sollen die Mieterinnen und Mieter der Ambulanten Hilfe nicht im Stadtteil „auffallen“ bzw. die Möglichkeit bekommen, sich einzufinden und ggf. „anzupassen“ (vgl. ebd., 15). Die einzelnen Vereinsobjekte sind schließlich über mehrere Stuttgarter Stadtteile verteilt.

Der Zustand der Wohnungen entspricht nach vereinseigenen Aussagen einem normalen Wohnungsstandard. Die Wohnungen werden renoviert und mit Küchenspüle, jedoch ohne weitere Möbel vermietet (vgl. ebd., 17).

### **5.3.2 Die Evangelische Wohnraumhilfe (Kassel)**

Als Tochter des Diakonischen Werkes in Kassel, welches selbst vom Evangelischen Stadtkirchenkreis Kassel getragen wird, orientiert sich die Evangelische Wohnraumhilfe in Kassel am christlichen Menschenbild und der christlichen Nächstenliebe (vgl. Interview EWH, 4).

Wie berichtet fokussiert sich die Ev. Wohnraumhilfe hauptsächlich auf Menschen, die einen Hilfebedarf nach §§67 ff. SGB XII oder nach §§53 ff. SGB XII haben. Wie alle anderen Wohnraumagenturen auch kann die Ev. Wohnraumhilfe jedoch nur einen geringen Teil ihrer Zielgruppe jährlich mit Wohnraum in Kassel versorgen. Im Jahr 2014 standen 72 Wohnungsbewerbungen und 52 weitere Anfragen 39 freien Wohnungen gegenüber. Hätte die Ev. Wohnraumhilfe im Jahr 2014 ihren Wohnungsbestand nicht um sechs Wohnungen erhöhen können, hätte sie bei einer Fluktuationsrate von ca. 21% im bestehenden Wohnungsbestand sogar nur 32 Wohnungen neu vermieten können (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 5f.+14). Vergeben werden die Wohnungen nach einer Warteliste an Menschen, bei denen ein Betreuungsverhältnis nach §§67 ff. SGB XII oder §§53 ff. SGB XII besteht (vgl. Interview EWH, 4+12). Nur im Notfall, wenn keine Zwischenlösung in Aussicht steht und es gemeinsam im Team der Mitarbeitenden der Ev. Wohnraumhilfe besprochen wurde, können Personen vorgezogen werden. Ein Beratungs- oder Betreuungsverhältnis bei der Diakonie oder einem anderen Kooperationspartner ist aber immer Bedingung für die Wohnungsvergabe, um auch über genügend Informationen über die potentiellen Kandidatinnen und Kandidaten verfügen zu können (vgl. ebd., 12). Beispielsweise wird Wert darauf gelegt, Kenntnisse über das bisherige Wohnverhalten und ggf. vorhandene Miet- oder Energieschulden zu haben und eine Einschätzung vornehmen zu können, welche Menschen in welche bestehende Hausgemeinschaft passen könnten. Wenn jemand noch nie alleine gewohnt hat oder offensichtlich Suchterkrankungen

vorliegen und davon ausgegangen werden muss, dass diese Person tägliche Unterstützung oder einen strukturierten Rahmen braucht, wird zunächst eine Empfehlung für stationäres Wohnen ausgesprochen (vgl. ebd., 12f.). In diesen Fällen wird versucht, diese Menschen in den stationären Einrichtungen der Kooperationspartner unterzubringen und ihnen evtl. zu einem späteren Zeitpunkt – wenn man die Menschen im ‚Wohnraum‘ kennen gelernt hat – eine eigene Wohnung zu geben (vgl. ebd., 13). Dieses Verfahren wird auch damit begründet, dass angesichts eines Personalschlüssels von einer Fachkraft zu 16 Klientinnen und Klienten im ‚Betreuten Wohnen‘ befürchtet wird, nicht alle wohnungsrelevanten Angelegenheiten anderweitig aufarbeiten zu können (vgl. ebd., 13).<sup>61</sup> Eine Garantie dafür, dass nach einem stationären (Zwischen-)Aufenthalt eine eigene Wohnung bezogen werden kann, gibt es gleichwohl nicht.

Zwar bekommt niemand einen Mietvertrag, ohne das auch ein Betreuungsverhältnis zur Überwindung spezifischer Problemlagen besteht oder neu eingegangen wird, eine rechtliche Bindung an das Betreuungsverhältnis oder eine zeitliche Befristung des Mietvertrags gibt es jedoch nicht (vgl. ebd., 13).<sup>62</sup>

„Betreuung kann scheitern und die kann auch vorzeitig scheitern [...]. Die Wohnung ist aber immer gesichert, solange die Miete kommt und da nichts anbrennt“ (Interview EWH, 13).

Schwierigkeiten ergeben sich für die Ev. Wohnraumhilfe dadurch, dass es immer mehr Mieterinnen und Mieter gibt, bei denen die Betreuung gescheitert oder auch regulär geendet ist und später (trotzdem) Probleme im Mietverhalten auftreten. So gibt es nur eine halbe Personalstelle für die fallübergreifende Nachsorge und Krisenintervention (vgl. ebd., 13f.). Der entsprechende Mitarbeiter muss sich beispielsweise um Mieterinnen und Mieter kümmern, über die sich Hausmitbewohnende oder die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer beschwerten, die aber kein Betreuungsverhältnis eingehen wollen. In anderen Fällen muss Mieterinnen und Mieter, die in ihren Wohnungen deutlich gealtert sind, ihr Pflegebedarf aufgezeigt und die Pflege anschließend organisiert werden (vgl. ebd., 14). Die Ev. Wohnraumhilfe geht von insgesamt ca. 35 Fällen pro Jahr aus, in denen Mieterinnen und Mieter nach Ende der Betreuung (nochmal) schwere Krisen durchlaufen, die auch das Halten der Wohnung gefährden (vgl. ebd., 5). Bei 50 Mieterinnen und Mieter kam es im Jahr 2014 insgesamt zu gravierenden oder wiederholten Vertragsverstößen wie z. B. Mietschulden, verwahrlosendes Wohnverhalten, unberechtigte Untervermietung oder

---

<sup>61</sup> Bei einem solchen Personalschlüssel blieben inkl. Anfahrtszeit und Dokumentation 2,4 Wochenstunden pro Klientin und Klient (vgl. ebd., 13).

<sup>62</sup> Auch der §549 BGB zur Beschränkung des Mieterschutz kommt nicht zur Anwendung (vgl. ebd., 16).

Störungen der Hausordnung, die bei anderen Wohnungsanbietenden vermutlich zu einem Ende der Mietverhältnisse geführt hätten (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 11). Bei 20% der Mieterinnen und Mieter musste im Jahr 2014 das Wohnverhalten angemahnt werden (vgl. ebd., 15). In Betreuung gem. §§67ff. oder §§53ff. SGB XII befanden sich Ende des Jahres 2014 ca. ein Drittel bzw. 65 Haushalte (vgl. Interview EWH, 3+14; Ev. Wohnraumhilfe 2015, 13). Grundsätzlich kann die Betreuung auch durch andere soziale Einrichtungen (Kooperationspartner) erfolgen.

Ähnlich wie bei der Ambulanten Hilfe (Stuttgart) ist die Wohnungsverwaltung der Ev. Wohnraumhilfe von der sozialpädagogischen Betreuung bzw. Nachsorge der Mieterinnen und Mieter personell getrennt (vgl. ebd., 14). Gleichwohl steht auch die Wohnungsverwaltung häufig in direktem Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern oder nimmt Bestandsbegehungen vor. Treten Probleme im Mietverhältnis auf, werden insgesamt viele Gespräche geführt und – soweit jemand in Beratung oder Betreuung ist – enge Absprachen mit den Betreuerinnen und Betreuern der Mietenden getroffen (vgl. ebd., 15). Bevor es zu einer Mahnung kommt, wird immer erst der persönliche Kontakt gesucht und nach möglichen Ursachen für z. B. Mietrückstände bzw. Lösungen (z.B. Mietschuldenübernahme durch Transferleistungsträger) gesucht. Ggf. sucht die Verwaltungsangestellte die Mieterinnen und Mieter auch direkt in der Wohnung auf. Entziehen sich die Mieterinnen und Mieter jedoch der Zusammenarbeit, kommt es zu einer Kündigung, um auch das wirtschaftliche Risiko eines längerfristigen Mietausfalls zu begrenzen. Die Kündigung wird jedoch erst im dritten Monat ohne Mieteingang – und damit einen Monat später als gewöhnlich – ausgesprochen (vgl. ebd., 15). Im Jahr 2014 kam es zu insgesamt elf Kündigungen, jedoch führte dies nur in sieben Fällen zu einem Ende des Mietverhältnisses (vgl. Ev. Wohnraumhilfe 2015, 11). Denn da auch eine Räumung dem Träger viel Geld kostet, wird versucht, diese bis zum Schluss zu umgehen (vgl. Interview EWH, 16). Die Besonderheit der Wohnungsverwaltung der Ev. Wohnraumhilfe äußert sich schließlich auch darin, dass Mieterinnen und Mietern, die sich kurzfristig mit eigenem Wohnraum versorgen und vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen wollen, keine Steine in den Weg gelegt werden, auch wenn dies ggf. zu zwischenzeitlichem Leerstand und damit zu Mieteinbußen führt (vgl. ebd., 7). Verlassen Menschen die Wohnung, ohne Bescheid zu geben oder das Mietverhältnis offiziell zu beenden, werden teilweise ihre Sachen in den Räumlichkeiten der Agentur eingelagert und aufbewahrt (vgl. ebd., 8).

Die verwalteten Wohnungen der Ev. Wohnraumhilfe verteilen sich über die ganze Stadt Kassel. Zwar liegen einige Wohnungen in sozial leicht benachteiligten Stadtteilen, allerdings gibt es auch Wohnungen in besseren Wohnlagen (vgl. ebd., 11). 20 Wohnungen liegen im Landkreis Kassel.<sup>63</sup> In einigen Objekten verfügt die Ev. Wohnraumhilfe zwar über mehrere Wohnungen, dennoch wird versucht, die Konzentration von mehreren Wohnungen in einem Objekt zu vermeiden. Aus Häusern, die einen schlechten Ruf genießen, zog sich die Wohnraumhilfe teilweise auch zurück, um auch den Mietenden die Reintegration in die Gesellschaft zu erleichtern (vgl. ebd., 11). Dennoch gibt es auch Personen, die einen niedrigschwelligen Zugang benötigen und die man nicht mit einer Wohnung in einem Haus mit ‚striker Hausbewohnerschaft‘ überfordern möchte (vgl. Interview EWH, 11).

Was den Standard der Wohnungen angeht, müssen diese einem ‚Mindestmaß‘ entsprechen und bewohnbar sein, damit sie an- und untervermietet werden (vgl. Interview EWH, 10). Nicht nur die Finanzierbarkeit der Kaltmieten muss gegeben sein, auch eine vernünftige Isolierung bzw. effiziente Heiztechnik muss vorhanden sein. Vorwiegend besteht der Bestand aus Ein- und Zweizimmerwohnungen im unteren Preissegment mit Koch- und Sanitärbereich sowie ausreichend Raum zum Wohnen und Schlafen. (vgl. Interview EWH, 10).

### **5.3.3 Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)**

Die Neue Wohnraumhilfe in Darmstadt versteht sich als Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit. Sie vertritt die Überzeugung, „dass jeder Mensch ein Recht auf Wohnen haben sollte“ (NWH 2015, 5) und will als Nischenanbieter für bestimmte soziale Dienstleistungen wirtschaftliche Ansprüche mit sozialer Verantwortung verbinden, „ohne die individuellen Voraussetzungen bedürftiger Menschen in sozialer Not aus den Augen zu verlieren“ (ebd. 2015, 5+11). Nicht zuletzt ist ihr Handeln durch den Grundsatz des Fordern und Fördern der Agenda 2010 der rot-grünen Bundesregierung 2003-2005 geprägt:

„[D]en haben wir schon auch von Hartz IV übernommen. [...], weil Mitarbeit ist absolut notwendig und wenn jemand nicht mitarbeitet, hat er [oder sie] halt ein Problem mehr.“ (Interview NWH, 3).

Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter der Neuen Wohnraumhilfe erfolgt im Wesentlichen über die individuellen Kenntnisse und Eindrücke, die die sozialpädagogisch

---

<sup>63</sup> Lange Zeit wurde der Ev. Wohnraumhilfe von der Stadt Kassel vorgeworfen, sie würde bestimmtes Klientel aus dem Umkreis in die Stadt anziehen (vgl. ebd., 11).



ausgebildeten Mitarbeitenden der Neuen Wohnraumhilfe von den Mietinteressierten haben bzw. bekommen (vgl. ebd., 14). Dabei wird insbesondere geprüft, wie groß die Wohnungsnot der Kandidatinnen und Kandidaten ist und ob ein „Entwicklungspotenzial für Integration“ zu erkennen ist, bzw. ob die Kandidatinnen und Kandidaten als „wohnfähig“ eingestuft werden können (ebd.). Da es jedoch keine Möglichkeiten gibt, diese Kriterien objektiv zu erfassen, gestaltet sich die Auswahl in der Praxis schwierig. Zudem erfolgen Absprachen mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt, die bestimmte Belegungsrechte für die Wohnungen der Neuen Wohnraumhilfe hat, und, wenn es möglich ist, bekommen Frauen mit Kindern aus Frauenhäusern eine Vorrechtsbehandlung (vgl. ebd., 14). Schufa-Auskünfte werden explizit nicht eingeholt. Dagegen bekommen Menschen, die schon zweimal im Mietverhältnis bei der Neuen Wohnraumhilfe gescheitert sind, in der Regel keine dritte Chance. Auch Menschen, bei denen von einem zu hohen Risiko ausgegangen wird, bleiben bei der Wohnraumvergabe unberücksichtigt (vgl. ebd., 15). Von den Wohnungen, die im Jahr 2014 neu vermittelt wurden, ging ein Drittel an Menschen, die vorher bei Freundinnen oder Freunden oder Familienangehörigen untergekommen waren, ein weiteres Drittel an Menschen, denen der Verlust ihrer bisherigen Wohnung drohte bzw. die bereits eine Kündigung erhalten hatten und ein Drittel an Menschen aus stationären Einrichtungen wie Frauenhäusern, Therapieeinrichtungen, Obdachern oder Gefängnissen (vgl. NWH 2015, 8). Durchschnittlich kommt es jährlich zu 10 bis 20 Wohnungswechseln (vgl. Interview NWH, 14). Auch aufgrund des erweiterten Wohnungsbestands im Berichtsjahr konnten im Jahr 2014 bei 208 schriftlichen Bewerbungen und vielen telefonischen Anfragen insgesamt 42 Mietverträge abgeschlossen werden (vgl. NWH 2015, 8).

Die Mietverhältnisse der Neuen Wohnraumhilfe werden nicht an ein Betreuungsverhältnis gekoppelt, und auch die Verwaltung wird personell strikt von der Sozialarbeit getrennt (vgl. Interview NWH, 15). Benötigen die Mieterinnen und Mieter Beratung oder Unterstützung in bestimmten Problemlagen, wird dies in einigen Fällen von der Neuen Wohnraumhilfe selbst geleistet und in anderen Fällen über die Kooperationspartner. Die Neue Wohnraumhilfe bietet dabei neben der gängigen Hilfeleistung nach §§67 ff. SGBX II auch eine spezielle Mieterbetreuung an, die bei Mietstreitigkeiten, Mietschulden oder weiteren Fällen eingreifen kann (vgl. NWH 2015, 19). Im Jahr 2014 beriet sie in 34 Fällen und führte Hausbesuche, Telefonanrufe oder Begleitungen zu Ämtern durch.

Ein wesentlicher Unterschied zu den anderen Sozialen Wohnraumagenturen besteht darin, dass die Neue Wohnraumhilfe ihre Wohnungen nicht sofort unbefristet vermietet (vgl. Interview NWH., 16). Stattdessen werden die Mietverträge zunächst auf ein halbes Jahr befristet. Nach sechs Monaten findet eine gemeinsame Wohnungsbegehung statt und, wenn sich beide Seiten einverstanden zeigen, wird der Mietvertrag um weitere eineinhalb Jahre verlängert. Erst dann – also nach insgesamt zwei Jahren – können die Mieterinnen und Mieter einen unbefristeten Mietvertrag erhalten. Gehandhabt wird dies mit dem §549 BGB, der den Kündigungsschutz einschränkt, wenn ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege Wohnraum anmietet, um ihn Wohnungsnotfällen zu überlassen (vgl. Interview NWH, 17). Nach vier bis fünf weiteren Jahren und normalen Zahlungsverläufen sollen die Mietverhältnisse samt Mietpartei dann möglichst an die Wohnungseigentümerin oder den Wohnungseigentümer zurückgegeben werden, was jedoch nicht immer funktioniert (vgl. ebd., 16f.).

Die Buchhaltung der Wohnungsverwaltung sucht monatlich die Fälle raus, bei denen es zu Mietrückständen gekommen ist, damit sofort und direkt reagiert werden kann (vgl. ebd., 16). Anschließend nimmt die Mietrückstandsberatung der Neuen Wohnraumhilfe Kontakt zu den entsprechenden Mieterinnen und Mietern auf. Zwar wird auch der formale Prozess einschließlich Mahnungen und Kündigungen vorangetrieben, um im Zweifelsfall bzw. bei einer juristischen Auseinandersetzung eine lückenlose Dokumentation vorweisen zu können, dennoch wird manchmal noch ein weiterer Monat abgewartet, um ein Mietverhältnis zu retten, was meistens, jedoch nicht immer funktioniert (vgl. ebd., 16). Zu einer tatsächlichen Wohnungsräumung kommt es im Durchschnitt alle zwei Jahre, wenn die entsprechenden Personen gar nicht mehr reagieren (vgl. ebd., 10). Nach eigener statistischer Auswertung laufen ca. 80% der Mietverhältnisse ohne jedes Problem, bei 15% der Miethaushalte „muss man ein bisschen nachhelfen und 5% sind sehr schwierig oder gar verloren“ (ebd., 16).

Die Kosten, die der Neuen Wohnraumhilfe jährlich durch Mietausfall entstehen, liegen zwischen 10.000 und 20.000 € (vgl. ebd., 10). Dass Menschen einfach die Wohnung verlassen, ohne der Neuen Wohnraumhilfe Bescheid zu sagen, und diese nicht weiß, ob die Mieterin oder der Mieter nochmal zurückkommen wird, passiert ca. einmal pro Jahr (vgl. ebd., 16).

Die Wohnungen aus dem Bestand der Neuen Wohnraumhilfe konzentrieren sich zwar auf die Stadt Darmstadt, es gibt jedoch auch einige Wohnungen in umliegenden Kreisen oder Städten wie beispielsweise Offenbach (vgl. NWH 2015, 8). Ganz vereinzelt befinden sich

zwei bis drei Wohngemeinschaften in den Wohnungen, in der Regel sind es jedoch abgeschlossene Wohneinheiten (vgl. Interview NWH, 12f.). Hin und wieder werden der Neuen Wohnraumhilfe auch Wohnungen angeboten, die gewisse Standards unterschreiten und nicht mit der Menschenwürde vereinbar seien (vgl. ebd., 8).

#### **5.3.4 SOZPÄDAL (Karlsruhe)**

Der Verein SOZPÄDAL ist Mitglied im Paritätischen Spitzenverband und grenzt sich bewusst von allen karitativen Einrichtungen ab (vgl. Interview SOZPÄDAL, 8). SOZPÄDAL vertritt den Ansatz,

*„dass die Menschen nicht selbst schuld an ihrer Misere sind, sondern das es auch die Verhältnisse sind, die sie wohnungslos haben werden lassen und dass die Armut der Menschen ein ganz wesentliches Kriterium für ihre Wohnungslosigkeit ist“* (Interview SOZPÄDAL, 8).

Daher will der Verein auch öffentlich auftreten und auf die Sozialpolitik einwirken, um an den ‚Stellschrauben‘ zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit mitzudrehen und um auf die Notwendigkeit von ausreichend bezahlbarem Wohnraum hinweisen. Gleichzeitig soll durch die Sozialarbeit des Vereins eine Hilfestellung zur Überwindung der Wohnungslosigkeit angeboten werden (vgl. §2 Vereinssatzung SOZPÄDAL). Das Programm zur Versorgung Wohnungsloser mit Wohnungen wird ‚BürgerInnen ohne Wohnung‘ genannt, da Menschen sich wieder als Bürgerinnen und Bürger ‚mit allen Rechten und Pflichten‘ fühlen und so behandelt werden sollen, wozu auch ein Mietvertrag gehöre (vgl. Interview SOZPÄDAL, 3).

Wie beschrieben setzt sich die Mietergemeinschaft von SOZPÄDAL aus ehemaligen Wohnungsnotfällen mit einem sozialarbeiterischen Betreuungsbedarf zu Beginn des Wohnverhältnisses zusammen. Menschen, die diese Voraussetzungen erfüllen, können sich in der Sprechstunde des Vereins vorstellen und sich um eine freiwerdende Wohnung bewerben (vgl. ebd., 21).<sup>64</sup> In den Gesprächen wird versucht, eine Einschätzung der Menschen vorzunehmen und ihren Betreuungsbedarf zu klären. Zudem werden sie auf die Bedingungen der Betreuung hingewiesen. In den Teamsitzungen des Vereins wird dann eine Kandidatin oder ein Kandidat ausgewählt, die oder der eine Wohnung besonders nötig hat und am besten zu einer freien Wohnung zu ‚passen scheint‘ (vgl. ebd.) Unter Umständen müssen die Menschen dabei lange warten, bis ihnen schließlich eine Wohnung zugeteilt wird. Ausgeschlossen wurden zunächst Menschen, die eine chronische

---

<sup>64</sup> Im Jahr 2014 verließen beispielsweise 45 volljährige Mieterinnen und Mieter Wohnungen bzw. Wohneinheiten des Vereins (vgl. SOZPÄDAL 2015, 7) Es ist nicht eindeutig angegeben, wie vielen Wohnungen dies entspricht.

psychische Erkrankung hatten und nicht ausreichend oder nicht sachgemäß im Wohnraum betreut werden konnten:

*„Die haben den Boden rausgerissen, [...] da gab es sofort Schwierigkeiten mit den Mietverhältnissen, mit den Hausbesitzern, mit den Mitbewohnern, Nachbarn, und wir hatten keine gute Lösung“ (ebd., 5).*

Mittlerweile wurden jedoch adäquate Betreuungsformen gefunden, so dass auch diese Menschen nicht mehr per se ausgeschlossen werden und ihnen ggf. zu einer Einsicht ihres Krankheitsbildes verholfen werden kann (vgl. ebd., 22). Nach wie vor werden jedoch Menschen von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen, die offensichtlich abhängig von harten Drogen sind (vgl. ebd., 5+22). Menschen, die bereits bei SOZPÄDAL gescheitert sind, bekommen nur unter einzelfallabhängigen Umständen eine zweite Chance (vgl. ebd., 23). Da der Verein auch niedrigschwellige Wohnungen im Bestand hat, werden auch Menschen mit einem Alkoholproblem oder sonstigen Auffälligkeiten genommen (vgl. ebd., 20). Auch Straffällige werden unter Umständen mit einer Wohnung versorgt, wenngleich der Verein der Meinung ist, dass es für diese Menschen auch anderweitige Angebote gibt (vgl. Interview SOZPÄDAL, 22). Da sich SOZPÄDAL ausdrücklich nicht als Wohnungsunternehmen, sondern als Anbieter von Sozialarbeit versteht, muss eine Betreuungsbereitschaft nach §§67 ff. SGB XII bei den Mietinteressierten zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden sein (vgl. ebd., 23).

Trotzdem ist der Mietvertrag nicht an ein Betreuungsverhältnis gebunden. Das heißt, wenn eine Mieterin oder ein Mieter im Laufe der Zeit die Betreuung nicht länger möchte oder für nicht notwendig erachtet, kann sie oder er die Wohnung nicht verlieren, bzw. wird nicht von SOZPÄDAL an einem Verbleib in der Wohnung gehindert. Nach 18 Monaten endet die intensive Betreuungsform zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten ohnehin (vgl. ebd., 24). Allen Mieterinnen und Mietern steht es jedoch offen, danach in das Programm „wohnen nachhaltig“ einzusteigen (vgl. SOZPÄDAL, Internetpräsenz 2016). Als Folgeangebot zielt „wohnen nachhaltig“ vor allem auf die Wohnungssicherung, bzw. die Prävention von drohender Wohnungslosigkeit ab und unterstützt nur noch rudimentär bei sozialen Problemen. Ca. 145 Mieterinnen und Mieter des Vereins nahmen dieses Angebot im Jahr 2015 dauerhaft wahr (vgl. Interview SOZPÄDAL, 24).

Im Gegensatz zu den anderen hier berücksichtigten Sozialen Wohnraumagenturen nimmt SOZPÄDAL ausdrücklich keine personelle Trennung zwischen Sozialarbeit und Vermietungsgeschäft vor. Stattdessen nehmen die Sozialarbeitenden gegenüber der

Klientel bzw. den Mietenden auch die Rolle der Vermieterin oder des Vermieters ein und müssen alle mietrechtlichen Angelegenheiten mit diesen klären (vgl. ebd., 11f.).<sup>65</sup> Soziale Schwierigkeiten, also auch mietrechtliche Probleme müssen folglich im Rahmen des Betreuungsverhältnisses aufgearbeitet werden.

*„In der Regel gibt es Gründe, warum jemand nicht zahlt oder warum es schief geht. Dafür sind wir Sozialarbeiter da, die mit den Menschen sprechen und möglichst auch Lösungen anbieten“* (ebd., 12).

Kommt es also zu einer Kündigung, wird diese von der Sozialarbeiterin oder dem Sozialarbeiter überbracht. Im gleichen Moment kann jedoch überlegt werden, welche Schritte zu gehen sind, um den drohenden Wohnungsverlust abzuwenden (vgl. ebd., 12). Die Menschen sollen lernen, Verantwortung zu übernehmen und nach Lösungen Ausschau zu halten. Um ggf. entstehende Widersprüche aus der Doppelrolle der Sozialarbeitenden zu klären, gibt es regelmäßige Teamsitzungen im Verein (vgl. ebd., 13). Aus Sicht des Vereins ist es kontraproduktiv, wenn die Betreuungskraft Probleme im Mietverhältnis unberücksichtigt lässt oder aus einem Rollenverständnis als Anwalt der Klientel heraus ggf. sogar noch auf die Mieterrechte der Klientel hinweist. So entstehen nur große finanzielle Kosten und am Ende verliert die Klientel trotzdem ihre Wohnung mit der Gefahr, dass sie aufgrund entstandener Mietschulden auch anderweitig keine Wohnung finden (vgl. ebd., 13). Im Grunde – so die Vereinsauffassung – können die Interessen der Mieterin oder des Mieters viel besser vertreten werden, wenn grundsätzlich alle (sozialen) Probleme gemeinsam angegangen werden und damit auch mietrechtliche Belange. Trotzdem hält sich der Verein an das formale Mietrecht und spricht nach einer ausgebliebenen Miete über die Sozialarbeitsfachkraft eine Mahnung aus – und nach einer zweiten die Kündigung. Auch bei Wohnungsschäden wird das Verursacherprinzip herangezogen (vgl. ebd., 24). Im Anschluss wird dann gemeinsam versucht, eine Mietschuldenübernahme beim Jobcenter zu erwirken. In einzelnen Fällen muss die zuständige Fachkraft den oder die Mietenden auch mehrmals aufsuchen oder mehrere Briefe schreiben, bis er oder sie Mitwirkungsbereitschaft zeigt. Da man jedoch weiß, wie man die Mieterinnen und Mieter erreicht und diese in der Regel auch in der Wohnung bleiben wollen, kommt es nur in den allerwenigsten Fällen zu einer Räumungsklage, auch wenn sich das Verfahren zeitlich in die Länge ziehen kann (vgl. ebd., 25).

---

<sup>65</sup> Daher wird es auch nicht akzeptiert, wenn Mietinteressierte die Soziale Betreuung lieber durch einen anderen Träger in Anspruch nehmen wollen.

Zwar möchte SOZPÄDAL ihren ehemaligen wohnungslosen Mieterinnen und Mietern eine Rückkehr unter das Mietrecht ermöglichen, dennoch werden nicht alle mit einem unbefristeten Mietvertrag ausgestattet (vgl. ebd., 3+17). Wenn es eine Befristung vom Wohnungseigentümer gibt, muss der Verein diese gezwungenermaßen an die Wohnungsendnutzenden weitergeben. Dadurch, dass der Verein in einigen Fällen auch als gewerblicher Mieter angesehen wird, kam es in den letzten zwei bis drei Jahren vor, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer Mietpreiserhöhungen durchsetzen wollten und andernfalls mit der Kündigung des (gewerblichen) Mietvertrags drohten (vgl. ebd., 18). Um insgesamt 25 Mietparteien auch für die nächsten 25 Jahre den Wohnungserhalt garantieren zu können, musste sich der Verein schließlich in einem Fall auf eine Mieterhöhung einlassen. In einem weiteren Fall kündigte ein Immobilienunternehmen 10 Mietverträge mit SOZPÄDAL auf, um ein jahrelang verkommen gelassenes Hochhaus von Grund auf sanieren zu können (vgl. ebd., 18). Begründet wird die Kündigung damit, dass es sich bei dem Vertragsverhältnis zwischen dem Unternehmen und SOZPÄDAL um ein gewerbliches Mietverhältnis handelt. In dem Fall wäre der Verein gezwungen, binnen sechs Monate die Endnutzerinnen und Endnutzer aus den Wohnungen zu entfernen bzw. für diese neue Wohnungen zu finden. Ende des Jahres 2015 war die rechtliche Prüfung des Vorfalls durch SOZPÄDAL und dem Paritätischen Spitzenverband noch nicht abgeschlossen.<sup>66</sup> Aus diesen skizzierten Gründen muss SOZPÄDAL durch die Verankerung der Paragraphen 549 und 565 BGB im Mietvertrag das Mietrecht der Klientinnen und Klienten einschränken, obwohl es vereinsintern eigentlich abgelehnt wird (vgl. ebd., 26). Ansonsten (beispielsweise bei den vereinseigenen Wohnungen) verzichtet SOZPÄDAL auf eine Befristung der Mietverhältnisse. Nur in wenigen Fällen, wenn davon ausgegangen wird, dass es Probleme geben könnte, werden in Absprache mit der Stadt zunächst nur Nutzungsverhältnisse eingegangen (vgl. ebd., 26).

SOZPÄDAL legt viel Wert darauf, dass keine Wohnung in nicht-renoviertem Zustand an die Endnutzerinnen und Endnutzer übergeben wird (vgl. ebd., 19f). Alle Wohnungen sollen mit vernünftigen Heizmöglichkeiten (aber keinen Kohleöfen), Bad mit Duscmöglichkeiten, und Kochmöglichkeiten ausgestattet sein. Zwar leben einige Mieterinnen und Mieter von SOZPÄDAL wie beschrieben in Wohngemeinschaften und nicht in eigenen, abgetrennten Wohnungen, jedoch nur, weil Zwei- oder

---

<sup>66</sup> Die zehn Mietparteien werden nun mit anderen Wohnungen aus dem eigenen Bestand versorgt, was jedoch Wohnungskapazitäten bindet, die für andere unversorgte Haushalte vorgesehen waren (vgl. ebd., 19).

Dreizimmerwohnungen, die für eine Person zu teuer wären, aufgrund des großen Wohnungsmangels trotzdem angemietet werden, um mehr Personen versorgen zu können.

*„Weil wir sagen, es ist immer noch besser, ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft zu haben und sich die Küche und das Bad zu teilen, [als] in einem Heim zu leben oder in der Unterkunft oder gar auf der Straße“ (ebd., 20).*

Nichtsdestotrotz werden verstärkt Einzelwohnungen gesucht, da auch die Mieterinnen und Mieter in der Regel alleine wohnen wollen und sie im eigenen Wohnraum auch besser lernen können, Verantwortung zu übernehmen (vgl. ebd., 21).

Die Wohnungen und Häuser verteilen sich über fast alle Stadtteile der Stadt Karlsruhe (vgl. ebd., 20). SOZPÄDAL verwaltet sowohl einzelne als auch mehrere Wohnungen in verschiedenen Objekten. Es wird jedoch darauf geachtet, möglichst verschiedene Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse der Klientel zu haben, also beispielsweise auch Wohnungen in Hausgemeinschaften mit einem ‚niedrigschwelligem Zugang‘, in denen ein von der Norm abweichendes Sozialverhalten toleriert wird.

### **5.3.5 Die Soziale Wohnraumhilfe (Hannover)**

Als Tochtergesellschaft des Diakonischen Werk Hannover bzw. der christlichen evangelischen Kirche vertritt die SWH Hannover den Ansatz, jeden Menschen anzunehmen und zu prüfen, wie man ihn stärken und unterstützen kann (vgl. Interview SWHH, 3).

Ähnlich wie bei den anderen Sozialen Wohnraumagenturen auch, stellt sich bei der SWH Hannover die Frage, nach welchen Kriterien – angesichts von 15 frei gewordenen Wohnungen und 300 Wohnungsanwärterinnen und -anwärtern im Jahr 2014 – die Wohnungsvergabe innerhalb der Zielgruppe vorgenommen wird (vgl. ebd., 8+12+16). Meistens wurden bzw. werden alle Wohnungsinteressierten über andere Wohnungsloseneinrichtungen oder vom städtischen Fachbereich Wohnungsvermittlung an die SWH Hannover verwiesen. In der Regel wird die Auswahl der Mieterinnen und Mieter von der jeweiligen Sozialarbeitsfachkraft vorgenommen, in deren Aufgabenbereich die neu zu besetzende Wohnung fällt (vgl. ebd., 12). Nach einem Gespräch zwischen der Sozialarbeitsfachkraft und der wohnungsinteressierten Person, sowie ggf. nach Rücksprachen mit den Mitarbeitenden der Entsendeeinrichtungen wird in der Regel schnell eine Entscheidung getroffen, wenn absehbar ist, dass eine Wohnung innerhalb der nächsten vier Wochen frei wird. Da Enttäuschungen nach monatelangem Warten vermieden werden

sollen, werden keine Wartelisten geführt. Konnte also nicht unmittelbar eine Wohnung vermittelt werden, endet auch der Kontakt (vgl. ebd., 13f.). Wenn die Facharbeitskräfte der Sozialarbeit im Gespräch mit den Wohnungsinteressierten den Eindruck gewinnen, dass die entsprechenden Personen trotz gelegentlicher sozialer Betreuung im Wohnraum nicht in der Wohnung zurecht kommen würden, erfolgt keine Wohnungsvermittlung. In diesen Fällen wird von der Notwendigkeit einer stationären Unterbringung mit Rundumbetreuung ausgegangen (vgl. ebd., 14). Menschen, die in volltrunkenem Zustand zum Gespräch erscheinen oder aus psychischen Gründen keine Kontrolle über sich haben, haben ebenfalls schlechte oder gar keine Vermittlungschancen. Da die Wohnungen auch einen wirtschaftlichen Wert für die SWH darstellen, muss gewährleistet sein, dass die Mieterinnen und Mieter diese entsprechend behandeln. Alkoholikerinnen und Alkoholiker mit ‚Spiegeltrinkverhalten‘, die sich aber ansonsten „im Griff haben“, werden beispielsweise nicht ausgeschlossen (vgl. ebd.). Schufa-Einträge oder mietrechtliche Auseinandersetzungen in vorausgegangenen Mietverhältnissen sind ebenfalls keine Ausschlusskriterien, soweit die Personen damit einverstanden sind, eine Abtretung der Mietzahlung vom Jobcenter oder Sozialamt an die SWH zu unterzeichnen (vgl. ebd.). Zwar ist der Abschluss eines Betreuungsvertrags nicht Wohnungsvoraussetzung, jedoch wird auf die Vorteile der Zusammenarbeit hingewiesen. Erscheint der Fachkraft der SWH die soziale Betreuung im Wohnraum jedoch als absolut notwendig und die Wohnungsanwärterinnen und -anwärter lehnen diese ab, kommt es nicht zu einer Wohnungsvermittlung (vgl. ebd., 15). Die Übernahme der Betreuungsleistung durch andere soziale Träger – insbesondere durch die Entsendeorganisationen der Klientinnen und Klienten – ist dagegen kein Hinderungsgrund. Sollten die Mieterinnen und Mieter nach nur kurzer Zeit die Betreuung in der Wohnung abrechen wollen, haben sie aber keinerlei mietrechtliche Konsequenzen zu befürchten (vgl. ebd., 15).

Obwohl die Wohnungen von der SWH in der Regel nur für einen Zeitraum von 25 Jahren bei den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern angemietet werden, erhalten die Endnutzerinnen und Endnutzer der Wohnungen unbefristete Mietverträge (vgl. ebd., 9+15). Wenn also nach 25 Jahren die Belegungsbindung entfällt und die Wohnungen auch wieder an den Eigentümer oder die Eigentümerin zurückgehen, haben die Mieterinnen und Mieter auch diesen gegenüber uneingeschränkte Mieterrechte.<sup>67</sup> Eine

---

<sup>67</sup> Ende des Jahres 2015 befand sich die SWH in Verhandlungen mit einem ihrer Kooperationspartner, um die Anmietung des ersten Objekts zu verlängern, deren 25-jährige Belegungsbindung in Kürze ausläuft (vgl. ebd., 9).



Klausel nach §549 BGB zur Beschränkung des Mieterschutzes gibt es in den Mietverträgen der SWH Hannover nicht (vgl. ebd., 17).

Wie bereits erwähnt sind die formalen Aufgaben der Buchführung zur Überwachung der Mietverhältnisse an eine externe professionelle Wohnungsverwaltung ausgegliedert (vgl. ebd., 15). Dieser ist jedoch der soziale Bezug der SWH bekannt und es findet ein regelmäßiger und enger Austausch zwischen der externen Wohnungsverwaltung und den Sozialarbeitenden der SWH Hannover statt. Jeden Monat erhält die SWH Rückmeldungen über offene Mietzahlungen und erst mit Erlaubnis der SWH wird eine Abmahnung oder Ähnliches ausgesprochen. So wird auch bei zweimaligen Mietzahlungsverzug zunächst geprüft, ob die Gründe dafür tatsächlich der Mietpartei anzulasten sind, oder beispielsweise dem Jobcenter zugeschrieben werden müssen, weil die Zahlung der KdU versäumt wurde (vgl. ebd., 17).<sup>68</sup> Wurden die Gründe von den Mietenden verschuldet, kommt es zu einer sofortigen Kündigung, vor allem um die Personen zu warnen. Auch wenn es nur zu wenigen Kündigungen kommt, können diese schlimmstenfalls zu einer Räumungsklage führen (vgl. ebd., 14+18). Wird eine Räumungsklage in Betracht gezogen, möchte auch der Geschäftsführer der SWH eingeschaltet werden, um die Sache nochmal ganz neu zu bewerten und evtl. neue Lösungsmöglichkeiten auszuloten (vgl. ebd., 17). Wurde eine Räumungsklage ausgesprochen, wird der Fall an eine Richterin oder einen Richter übergeben und der Spielraum der SWH endet. Auch bei mietraumschädlichem Verhalten werden die Fachkräfte der Sozialarbeit eingeschaltet, die sich mit den Mietenden auseinandersetzen (vgl. ebd., 18). Aus diesem Grund verwaltet die SWH auch am Liebsten ganze Häuser, um im Konfliktfall zwischen den Hausbewohnern einen besseren Zugriff zu haben (ebd., 18).

Nur in neun Fällen verwaltet die SWH einzelne Wohnungen (vgl. ebd., 12; Steffen 2016, Memo 4). Die Wohnungen bzw. Objekte der SWH verteilen sich dabei über das gesamte Stadtgebiet Hannover und befinden sich in ganz unterschiedlichen Stadtteilen (vgl. Interview SWHH., 11). Wohnungsakquise wird nur dahingehend betrieben, als dass Wohnungen, die der SWH angeboten werden, evaluiert und ggf. übernommen werden (vgl. ebd., 19). Aktiv werden dagegen keine Wohnungen gesucht, da davon ausgegangen wird, dass in Wohnungen, die theoretisch für die Zwecke der SWH angemietet werden könnten, auch vorher „Armutbevölkerung“ gewohnt hat und sich damit nichts an der

---

<sup>68</sup> Beispielsweise wurde im Jahr 2015 das Computersystem der Jobcenter in Hannover umgestellt und alle Fälle wurden von Hand eingetragen. Dies habe zu einigen Fehlern geführt (vgl. ebd., 18).

Gesamtsituation am Wohnungsmarkt ändert (vgl. ebd.). Stattdessen soll aktiv die Schaffung von Wohnraum vorangetrieben werden.

### **5.3.6 Die Soziale Wohnraumhilfe (Lüneburg)**

Die SWH Lüneburg ist Teil des evangelisch diakonischen Herbergvereins Wohnen und Leben e. V. Sie vertritt die Grundannahme, „dass jeder Mensch Anspruch auf eigenen angemessenen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum [hat]“ (Interview SWHL, 3) und konzentriert sich daher in ihrer Arbeit auf den Abschluss, die Haltung und die Stabilisierung von Mietverhältnissen.

Bei der SWH Lüneburg wird die Wohnungsvergabe und Auswahl der Mietkandidatinnen und Mietkandidaten im Rahmen einer Konferenz entschieden, sobald eine Wohnung im Bestand der SWH Lüneburg frei geworden ist (vgl. ebd., 2+10). Alle Mitarbeitenden der ambulanten und stationären Einrichtungen des Herbergvereins sowie weiterer Fachbereiche können dann Bewerberinnen und Bewerber vorschlagen, über die anschließend gemeinsam entschieden wird. Auswahlkriterien sind dabei insbesondere die Notsituation der Betroffenen und der bisherige Betreuungsgrad. Wohnungslose ambulant betreute Menschen werden in der Regel gegenüber Menschen aus stationären Einrichtungen mit umfangreicher Betreuung bevorzugt (vgl. ebd., 10). Gleichwohl vertritt die SWH Lüneburg den grundsätzlichen Anspruch, alle Menschen mit Wohnraum zu versorgen:

*„Für den Einrichtungsbestand haben wir auch eher eine Selbstverpflichtung, zu sagen, wir nehmen wirklich jeden [sic], wirklich jeden [sic] auf, der [sic] dieses Merkmal Obdachlosigkeit erfüllt. Jeder [sic], egal wie abweichend er [sic] im Verhalten ist und gucken dann, ob wir einen Umgang damit finden und auch da trennen wir uns nur, wenn wir ein Folgeangebot machen können“  
(Interview SWHL, 3f).*

So kann es auch vorkommen, dass selbst bei Menschen, die ein gewalttätiges Verhalten in den stationären Einrichtungen entwickeln oder bei denen sich in betreuten Wohngruppen die Strukturen als zu eng erweisen und unlösbare Probleme auftauchen, geschaut wird, ob – gelegentlich auch über Probewohnverhältnisse – diese Menschen in einer eigenen Wohnung besser zurecht kommen würden (vgl. ebd., 11). Auch Menschen, die beispielsweise aufgrund von Mietschulden ihre Wohnung bei der SWH verloren haben, können später nochmal eine zweite Chance auf eine Wohnung bei der SWH erhalten, obwohl ihre Schulden noch immer nicht beglichen sind (vgl. ebd., 7).

Wohnungslose Menschen, die gar keine Betreuung akzeptieren, werden dagegen mit Vorsicht behandelt, wenngleich eine Kopplung der Betreuung an das Mietverhältnis weder gewünscht noch für rechtlich umsetzbar gehalten wird (vgl. ebd., 10). Es „muss natürlich schon eine realistische Einschätzung darüber existieren, dass er es schafft [mit wenigen Betreuungsstunden] in der Wohnung zu wohnen“ (ebd., 11). Ist diese Annahme nicht gegeben und auch keine Anschlussbetreuung zu Beginn des Mietverhältnisses, wird zunächst eine andere weiterführende Hilfeeinrichtung für diesen Menschen bevorzugt. Soll die Betreuung durch einen anderen Träger geleistet werden, werden keine Einwände von der SWH Lüneburg erhoben. Im Jahr 2014 gab es insgesamt 24 Mieterwechsel (vgl. ebd., 2+12).

Die soziale Betreuung der Mieterinnen und Mieter ist dabei von der Wohnungsverwaltung personell und sachlich klar getrennt (vgl. ebd., 12). Die Wohnungen werden unbefristet gewerblich angemietet und meist unbefristet mit normalen Standardverträgen an die Endnutzerinnen und Endnutzer untervermietet (vgl. ebd., 6f.+13). Anders als im Fall von SOZPÄDAL aus Karlsruhe kam es in den bisherigen 15 Jahren nicht einmal vor, dass der SWH Lüneburg eine Wohnung im Rahmen der gewerblichen Anmietung gekündigt wurde und damit auch das Mietverhältnis der Endnutzerin oder des Endnutzers gefährdet war. Nur gelegentlich kommt es vor, dass bestimmten Personen zunächst auf Probe (3 Monate) in die Wohnungen einziehen dürfen (vgl. ebd., 11). Dies betrifft Menschen, mit denen es erhebliche Probleme in den ambulanten oder stationären Einrichtungen gegeben hatte und neue Lösungswege ausprobiert werden sollen. Bei positivem Verlauf und evtl. einer zusätzlichen Absicherung durch die Einrichtung einer gesetzlichen Betreuung, kommt es aber auch in diesen Fällen im Anschluss zu einem uneingeschränkten Mietvertrag (vgl. ebd., 11).

Da in der Regel die Mieterinnen und Mieter vor Wohnungsbezug in einer Einrichtung des Herbergsvereins untergebracht waren oder diese aufgesucht haben, besteht in vielen Fällen ein gutes Verhältnis zwischen Mieterin bzw. Mieter und der jeweiligen Betreuungskraft. Daher nehmen diese auch den Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern auf, wenn es mal zu einem Mietzahlungsrückstand gekommen ist o.Ä., um die Ursachen zu klären und um eine rechtliche Auseinandersetzung zu vermeiden (vgl. ebd., 7+13). In vielen Fällen kann dabei ohne großen Aufwand die Mietzahlung wieder in Gang gesetzt werden, beispielsweise wenn nur ein Folgeantrag beim Jobcenter nicht rechtzeitig gestellt wurde. Entstehen Mietschulden, deren Übernahme nicht vom Leistungsträger bewilligt wurde,

werden gemeinsam andere Lösungen wie z. B. eine Ratenzahlungsvereinbarung zwischen Mietpartei und der SWH Lüneburg vereinbart (vgl. ebd., 13). Immer steht dabei die Haltung und Stabilisierung der Wohnverhältnisse im Vordergrund. Wie bei allen anderen Sozialen Wohnraumagenturen muss gleichwohl auch parallel der formale Weg über Mahnungen und Kündigungen gegangen werden, um keine rechtlichen Nachteile einzugehen (vgl. ebd., 4). Eine Kündigung wird den Mietenden jedoch immer nur im Gespräch und zusammen mit Lösungsvorschlägen übermittelt. In einem Fall wurde beispielsweise ein Wohnungstausch zwischen zwei Mietern organisiert, da der eine – mit einer psychischen Erkrankung – unter dem vermeintlichen Dauerlärm des über ihm wohnendem Mieters litt (vgl. ebd., 13). Wenn eine Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses nicht erreicht werden kann, wird jedoch immer auch ein Folgeangebot bzw. Vermittlungsangebot formuliert (vgl. ebd., 3f.). Dies kommt vor, wenn die entsprechenden Personen trotz mehrerer Angebote überhaupt keine Bereitschaft zeigen, etwas an den entstanden Problemen (z.B. Gewalt gegen Mitarbeitende) zu verändern (vgl. ebd., 13).

Die Qualität der Wohnungen, die von der SWH Lüneburg verwaltet und bewirtschaftet werden, reicht nach Einschätzung der SWH von „sehr gut“ mit Ökobau-Standard bis „Substandard“ (vgl. ebd., 9).<sup>69</sup> Viele Wohnungen bieten einen einfachen Standard, welcher jedoch für die Zielgruppe optimal sei. Die Wohnungen verteilen sich über die ganze Stadt und liegen zudem alle recht zentrumsnah (vgl. ebd., 10). In einem Objekt der SWH befinden sich ca. 34 Mietwohnungen und in anderen Häusern verwaltet die SWH Lüneburg nur einzelne oder gar nur eine einzige Wohnung (vgl. ebd., 2+11).

### **5.3.7 Die Wohnungshilfe (Bremen)**

Die Verbesserung der Wohnsituation sozial benachteiligter Bürgerinnen und Bürger möchte der Verein Wohnungshilfe aus Bremen durch möglichst wenig soziale Kontrolle und möglichst viel Autonomie der Mieterinnen und Mieter erreichen (vgl. Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016).

Der Kontakt zwischen der Wohnungshilfe und der Zielgruppe wird meistens über die Mitgliedsorganisationen des Vereins hergestellt (vgl. Evers 2001, 15; Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016.). Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt im Anschluss an ein gemeinsames Gespräch mit den Wohnungsinteressierten und in Abstimmung mit der Zentralen Fachstelle Wohnen der Stadt Bremen (vgl. Evers 2001, 16; Interview WHB, 5).

---

<sup>69</sup> In einer Wohnung befindet sich bspw. die Toilette auf dem Flur (vgl. ebd., 9).

Die Voraussetzung für eine Wohnungsvergabe ist, dass die Mietzahlung – beispielsweise über die Leistungsträger des SGB II oder SGB XII oder ein eigenes Einkommen – garantiert ist (vgl. Interview WHB, 5). Anhand des gemeinsamen Gesprächs soll auch versucht werden, mögliche Anhaltspunkte für spätere Probleme im Mietverhältnis zu finden (vgl. Evers 2001, 16). Zwar gibt es auch Wartelisten beim Verein, jedoch wird im Falle einer freigewordenen Wohnung immer geschaut, welche Personen am besten zu einer freigewordenen Wohnung passen und welche Personen diese Wohnungen möglichst ohne zwischenzeitlichen Leerstand beziehen können (vgl. Interview WHB, 5).

Betreuungsleistungen, die der Verein anbietet, zielen weniger auf allgemeine soziale Probleme der Mieterinnen und Mieter ab. Sie sollen vielmehr zur „Wohnfähigkeit“ der Mieterinnen und Mieter beitragen und den alltäglichen Umgang mit der Wohnung und damit verbundenen Verantwortlichkeiten schulen (vgl. Interview WHB, 5f.). Die Annahme dieser Unterstützungsleistung ist zwar nicht verpflichtend und hängt nicht mit dem Mietverhältnis zusammen, gleichwohl muss eine gewisse „Wohnfähigkeit“ bei der Mieterin oder dem Mieter vorhanden sein. Eine klare organisatorische Trennung zwischen diesen sozialen Unterstützungsleistungen und der Verwaltung gibt es nicht, vielmehr gebe es einen fließenden Übergang (vgl. Interview WHB, 6).

Treten Probleme mit der Mietzahlung oder den Hausmitbewohnenden auf, wird schnell der Kontakt zur Mietpartei gesucht, „um das Problem und seine Hintergründe aufzuklären“ (Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016). Wohnungskündigungen werden zwar soweit es geht vermieden, bei besonders schwierigen Mietverhältnissen, in denen die „Wohnfähigkeit“ nicht gegeben ist, bzw. mietrechtwidriges Verhalten nicht abgestellt werden kann, kann es in Absprache mit der Stadt trotzdem zu Kündigungen und letztendlich auch zu Räumungsklagen kommen (vgl. Interview WHB, 7).

Sowohl die Anmietung von Wohnungen als auch die Untervermietung der Wohnungen an die Zielgruppe erfolgt in der Regel unbefristet (vgl. Interview WHB, 4+7). Jedoch ist die Wohnungshilfe dabei auf die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer angewiesen und muss die Bedingungen, auf die sie sich gemeinsam einigen, an die Endnutzerinnen und Endnutzer der Wohnungen weitergeben. Die Wohnungen, die dem Verein selbst gehören, werden in der Regel ebenfalls unbefristet vermietet (vgl. ebd., 8). In einigen personenabhängigen Fällen befristet der Verein jedoch auch aus eigener Entscheidung die Mietverhältnisse (vgl. Steffen 2016, Memo 6). Gleichwohl sollen die Mietverhältnisse nach unbestimmter Zeit, wenn sie sich als störungsfrei erweisen und

verselbständigt haben, möglichst an die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zurückgegeben werden (vgl. Wohnungshilfe, Internetpräsenz 2016).

Der verwaltete Wohnungsbestand der Wohnungshilfe erstreckt sich über nahezu alle Stadtteile der Stadt Bremen (vgl. Interview WHB, 1). Der Verein will dadurch einer Konzentrierung bestimmter Problemlagen bewusst entgegensteuern und eine ‚Ghettobildung‘ vermeiden. Die Wohnungen müssen einem gewissen Mindeststandard entsprechen und alle technischen Wohnungsbestandteile müssen funktionstüchtig sein (vgl. Interview WHB, 8).

### **5.3.8 Zwischenfazit: Gemeinsamkeiten und Unterschiede**

Vier der sieben hier berücksichtigten Sozialen Wohnraumagenturen sind entweder Mitglied in regionalen Wohlfahrtsverbänden der Diakonie oder aber wurden aus einem lokalen Diakonischen Werk heraus gegründet.<sup>70</sup> Die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt), SOZPÄDAL (Karlsruhe) und die Wohnungshilfe (Bremen) dagegen sind Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband bzw. einem der paritätischen Landesverbänden. Auch die Ambulante Hilfe (Stuttgart) orientiert sich nicht explizit an einem diakonischen Leitbild und könnte daher genauso gut im paritätischen Wohlfahrtsverband vertreten sein.

Die einzelnen Leitbilder, an denen sich die Sozialen Wohnraumagenturen orientieren, scheinen sich auf den ersten Blick recht ähnlich auf ihre jeweilige Arbeitsweise auszuwirken. So ist es allen sieben Wohnraumagenturen wichtig, Menschen, die aufgrund gesellschaftlicher Barrieren und/ oder persönlicher (aktueller) Eigenschaften keine oder nur prekäre Wohnungen auf dem freien oder eingeschränkten Wohnungsmarkt finden können, mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Zwar konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht überprüft werden, was unter ‚angemessenem Wohnraum‘ im Einzelnen genau verstanden wird, bzw. welchen Wohnungsstandard die Agenturen im Einzelnen garantieren wollen, gleichwohl wurde deutlich, dass alle Agenturen bemüht sind, Wohnungen in renoviertem Zustand zu vermieten und nicht jede verfügbare Wohnung ohne Qualitätsprüfung in ihren Bestand aufzunehmen. Mit Ausnahme von SOZPÄDAL (Karlsruhe), die, um quantitativ mehr Menschen versorgen zu können, auch öfters Wohngemeinschaften bilden, werden außerdem fast ausschließlich abgeschlossene Wohneinheiten mit eigenen Koch- und Sanitäreinrichtungen je Haushalt vermietet. Die Organisationen tragen damit dem menschlichen Grundbedürfnis nach Wohnen bzw. nach

---

<sup>70</sup> Mit der Caritas, dem zweiten historisch stark engagierten Wohlfahrtsverband in der Wohnungsnotfallhilfe, ist dagegen keine der hier berücksichtigten Wohnraumagenturen verbunden (vgl. Kapitel 2.2).

einer eigenen Wohnung Rechnung, egal ob dies aus christlicher Nächstenliebe geschieht (z.B. Ev. Wohnraumhilfe), dem Anliegen heraus, ‚Normalität‘ herzustellen (Ambulante Hilfe), oder aufgrund der Annahme, dass strukturelle Armut die Ursache von Wohnungslosigkeit ist (SOZPÄDAL).

Einzig die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt), die den Grundsatz des „Fordern und Fördern“ für sich übernommen hat, scheint sich hinsichtlich ihrer Leitlinien etwas von den restlichen Agenturen abzuheben. Dies wird daran deutlich, dass die Neue Wohnraumhilfe als einzige der Sozialen Wohnraumagenturen durchgängig die Mietverhältnisse zunächst auf ein halbes Jahr und anschließend um weitere eineinhalb Jahre befristet. Ihre Mieterinnen und Mieter stehen folglich zwei Jahre lang unter Beobachtung und sind trotz aller Wohnhilfen und Unterstützungsformen besonders gefordert. Die Wohnungshilfe (Bremen) und SOZPÄDAL (Karlsruhe) befristen ihre (Unter-)Mietverhältnisse dagegen aus freien Stücken nur selten, bzw. in Ausnahmefällen und alle weiteren Agenturen, wenn möglich, gar nicht. SOZPÄDAL (Karlsruhe) und die Wohnungshilfe (Bremen) sind aufgrund der befristeten Wohnungsanmietung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern jedoch teilweise auch gezwungen, bei der Untervermietung an ihre Zielgruppen die Mietverträge zu befristen.<sup>71</sup> In ganz wenigen Ausnahmefällen praktiziert schließlich die SWH Lüneburg eine Art dreimonatiges Probewohnen. Dieses Format ist jedoch ihrer besonderen Zielgruppenbeschreibung geschuldet, da sie – zumindest nach den zu Grunde liegenden Informationen – ihren allgemeinen Wohnungsversorgungsanspruch am weitesten auslegt und selbst Menschen mit Wohnungen versorgt, die auch in stationären Einrichtungen scheitern, bzw. für die es keine adäquaten Hilfeformen zu geben scheint. Bevor diese Menschen jedoch einen unbefristeten Mietvertrag bekommen, wird zunächst auf Dauer von drei Monaten geprüft, ob eine eigene Wohnung angemessener ist und ihren Bedürfnissen am ehesten entgegenkommt. Auch die Ambulante Hilfe (Stuttgart) und SOZPÄDAL (Karlsruhe) gehen ähnlich tolerant, bzw. aus Vermieterperspektive risikobereit mit gravierenden sozialen Problemen bei der Wohnungsvergabe um. Nur gewalttätige Menschen (Ambulante Hilfe), bzw. Menschen, die offensichtlich von harten Drogen abhängig sind (SOZPÄDAL), bleiben bei der Wohnungsvergabe unberücksichtigt. Zwar konzentrieren sich auch die Ev. Wohnraumhilfe (Kassel) und die SWH Hannover (ausschließlich) auf Menschen mit einem Betreuungsbedarf nach §§67ff. SGB XII oder §§53 ff. SGB XII, Menschen, die nach Einschätzung der Mitarbeitenden oder der

---

<sup>71</sup> Die Neue Wohnraumhilfe und SOZPÄDAL greifen bei der Befristung ihrer Mietverträge auf den §549 BGB zurück. Auf welcher Basis die Wohnungshilfe ihre Mietverhältnisse befristet ist nicht bekannt.

Kooperationspartner tägliche Unterstützung benötigen, werden jedoch zunächst an stationäre oder teilstationäre Einrichtungen verwiesen. Auf Basis der erhobenen Informationen fällt eine Einordnung der Kriterien, die die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) und die Wohnungshilfe (Bremen) bei der Auswahl ihrer Mieterinnen und Mieter anlegen schwer. Allerdings muss eine gewisse ‚Wohnfähigkeit‘ bei den Menschen erkennbar sein. Die Wohnungshilfe scheint auch allgemeiner auf sozial benachteiligte Menschen ausgerichtet zu sein.

Alle Sozialen Wohnraumagenturen legen jedoch großen Wert darauf, ausreichend Informationen über die Wohnungskandidatinnen und -kandidaten zu haben, um nicht zuletzt auch einschätzen zu können, welche Wohnungen und Hausgemeinschaften zu welchen Personen passen könnten. Zudem muss die drängende Wohnungsnot erkennbar und die Mietzahlung geregelt sein. Schufa-Einträge, ein klassisches K.O-Kriterium in der Wohnungswirtschaft (vgl. Kapitel 2.2), werden von keiner der Agenturen eingeholt.

Eine weitere Gemeinsamkeit der sieben Sozialen Wohnraumagenturen liegt darin, dass sie keine Kopplung der Mietverträge an die Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen vornehmen. Einige Organisationen legen Wert darauf, dass die Mieterinnen und Mieter zumindest zu Beginn des Mietverhältnisses in Betreuung sind oder diese in Anspruch nehmen, da in einigen Fällen auch die kommunale oder regionale öffentliche Finanzierung der Agenturen an der Unterstützungsbedürftigkeit der Menschen hängt oder aber diesen Menschen anderweitig kein akzeptables Mietverhalten zugetraut wird. Gleichwohl hat niemand mietrechtliche Konsequenzen zu befürchten, wenn sie oder er kurz nach dem Wohnungsbezug die Betreuung ablehnt. Mit Ausnahme der Ambulanten Hilfe (Stuttgart) und SOZPÄDAL (Karlsruhe) kann die soziale Betreuung im Wohnraum grundsätzlich auch durch andere soziale Träger erfolgen. Da SOZPÄDAL als einziger Träger keine personelle und sachliche Trennung zwischen Wohnungsverwaltung und Sozialarbeit vornimmt, schließt der Verein die Betreuungsleistung durch andere Träger konsequent aus. Während bei der Wohnungshilfe (Bremen) der Übergang fließend ist, betonen alle anderen fünf Träger die Notwendigkeit einer strikten Trennung zwischen Sozialarbeit und Wohnraumverwaltung.

Um die Kriterien und Maßstäbe der einzelnen Wohnungsverwaltungen bei der Bewertung von Mietverhältnissen genauer qualifizieren, bzw. abschließend bewerten zu können, reichte der begrenzte Rahmen dieser Arbeit nicht aus. Jedoch wurde bei der Einzelfallbeschreibung deutlich, dass es ein wesentliches Merkmal aller Sozialen



Wohnraumagenturen ist, dass ihre Wohnungsverwaltungen und Buchhaltungen auf eine Sicherung der Mietverhältnisse ausgelegt sind und dass sie bei Schwierigkeiten im Mietverhältnis gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern eine Problembearbeitung anstreben. Beispielsweise wird bei einem Mietrückstand unverzüglich reagiert und mit Hilfe der Sozialarbeitenden Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern aufgenommen, um die Ursachen zu klären und Lösungswege aufzuzeigen. Notfalls werden die Mieterinnen und Mieter dafür auch mehrfach in ihren Wohnungen aufgesucht. Auch wenn parallel der formale Abmahnungs- und Kündigungsprozess vorangetrieben wird, um im schlimmsten Fall – der Vertragsauflösung – rechtliche und wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, wird mit dem Wissen um die Besonderheiten der Zielgruppe bis zum Schluss versucht, den Verbleib der Mieterinnen und Mieter in der Wohnung zu ermöglichen. Die Ev. Wohnraumhilfe (Kassel) und die Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt) beispielsweise warten im Zweifelsfall auch drei Monate bis zur Kündigungsaussprache ab. Wichtig ist es allen Agenturen, dass sich die Mietenden kooperationsbereit zeigen und gemeinsam an einer Lösung gearbeitet wird.<sup>72</sup> Die Arbeitsweise der SWH Hannover, die als einzige die Verwaltung der Mietverhältnisse externalisiert hat, unterscheidet sich nicht erkennbar von den anderen Agenturen. Auch hier gibt es enge Absprachen mit den Sozialarbeitenden der SWH, und nur mit deren Erlaubnis werden Mahnungen und Kündigungen ausgesprochen. Nach Aussagen der SWH Hannover unterscheidet sich ihre Vorgehensweise damit jedoch deutlich vom formalen Forderungsmanagement kommerzieller Wohnungsunternehmen, die in der Regel weder länger auf Mietrückstandsbegleichungen warten würden, noch die Mieterinnen und Mieter persönlich aufsuchen (vgl. Interview SWHH, 18). Unter Vorbehalt lässt sich die den Mieterinnen und Mietern entgegenkommende Arbeitsweise der Wohnraumagenturen auch mit Zahlen belegen. Beispielsweise führt die Ev. Wohnraumhilfe in ihrem Jahresbericht 2014 auf, dass von 57 Mieterinnen und Mietern, die im Berichtsjahr aufgrund von Mietschulden oder anderer Vertragsverstöße (z.B. unberechtigte Untervermietung, verwerfliches Wohnverhalten, Störungen der Hausordnung) auffällig waren, 50 Mieterinnen und Mieter ihr Mietverhältnis fortführen konnten, „die auf dem freien Wohnungsmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit beendet worden wären“ (Ev. Wohnraumhilfe 2015, 11).

Zwar konnten keine gemeingültigen Zahlen für die generelle Mietwohnungsfluktuation in Deutschland für das Jahr 2014 heran gezogen werden, gleichwohl verdeutlichen die Werte aus Tabelle 5, dass die Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014 sehr unterschiedlich

---

<sup>72</sup> Dies kann beispielsweise auch in Form einer Mietschuldentilgung per Ratenzahlung passieren.

hohe Fluktuationsraten aufwiesen (vgl. Tabelle 5).<sup>73</sup> Kündigungen durch die Wohnraumagenturen sowie Räumungen bzw. Räumungsklagen hielten sich – soweit bekannt – im niedrigen einstelligen Bereich. Gleichwohl können pro Räumung und Räumungsklage Kosten von mehreren Tausend Euro anfallen und somit eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen (vgl. Kapitel 5.2.). Die Mietausfallquoten der Stuttgarter Ambulanten Hilfe (2%) und der Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel (0,8%) lagen im Jahr 2014 innerhalb der zweiprozentigen Mietausfallwagnis, welche oftmals im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus in die Berechnung der Miethöhe miteinbezogen wird (vgl. Stürzer & Koch 2012, K52). Von den anderen Wohnraumagenturen sind keine vergleichbaren Daten bekannt. Wie organisationsübergreifend berichtet wurde, stehen die Sozialen Wohnraumagenturen immer mal wieder vor dem Problem, dass Menschen ihre Wohnungen ohne eine ordentliche Kündigung, bzw. auch ohne eine informelle Abmeldung aufgeben und die Agenturen abwägen müssen, ob sie einen mehrmonatigen Leerstand inkl. Mietausfall riskieren wollen oder auf die Gefahr hin, dass die Mietvertragsinhaberinnen oder -inhaber zurückkehren, die Wohnungen neu vermieten (vgl. Interview AH, 22; Interview NWH, 16; Interview SWHH, 16; Interview SWHL, 12).

**Tabelle 5: Kennzahlen des Vermietungsgeschäfts der Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014<sup>74</sup>**

Kennzahlen der Vermietung	Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL (Karlsruhe)	N. Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
Wohnungsbestand	147	170	180	181	290	231	250
Fluktuationsrate	8-9%	14%	8%	18%	16%	5-9%	?
Räumungen/ Räumungsklagen	2	?	3	3	1	2	?
Kündigungen durch die Agentur	?	2-3	?	7	2	?	?

Die verwalteten Wohnungen der sieben Wohnraumagenturen verteilen sich in der Regel über die jeweilige Stadt, bzw. teilweise auch über die umliegenden Landkreise. Ähnlich wie die Wohnungshilfe (Bremen) sind die meisten Organisationen bemüht, eine lokale

<sup>73</sup> Ältere Zahlen weisen auf durchschnittliche Fluktuationsraten von 10-12% in Mietwohnungsbeständen in Deutschland hin (vgl. Hain 2008, 84f.; Scharp et al. 2003, 66; Wfa 2009, 5;)

<sup>74</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der in Kapitel 5.3.1 bis 5.3.7 dargestellten Informationen. Für die Neue Wohnraumhilfe, die SWH Hannover und SOZPÄDAL vgl. auch Neue Wohnraumhilfe 2015,8; Interview SWHH,16; SOZPÄDAL 2015, 7.

Konzentrierung ihrer Klientel durch die Bewirtschaftung von Wohnungen in mehreren Stadtteilen oder Quartieren zu umgehen.<sup>75</sup> Nicht zuletzt sind sie angesichts der Grundstücksknappheit und den örtlichen Wohnungsmarktverengungen in den meisten Städten in ihrer Wahlfreiheit jedoch deutlich eingeschränkt. Während die SWH Hannover und die Ambulante Hilfe (Stuttgart) fast nur komplette Objekte verwalten und nur in Ausnahmefällen einzelne Wohnungen, handhaben die anderen Agenturen dies unterschiedlich. Grundsätzlich ist es auch eine Abwägung wirtschaftlicher und sozialer (Integrations-)Interessen. Während wenige Objekte mit vielen Wohnungen generell ökonomischer zu verwalten und zu bewirtschaften sind und sich auch hausinterne Konflikte einfacher regeln lassen, bietet die Verteilung der Wohnungen auf mehrere Objekten eine ‚soziale Durchmischung‘ mit anderen Haushalten und damit evtl. mehr Integrationsmöglichkeiten für die Zielgruppe. Einige der hier untersuchten Organisationen achten schließlich darauf, dass sie immer auch niedrighschwellige Wohnungen in Objekten mit toleranter Hausgemeinschaft vorhalten (z.B. SOZPÄDAL). Aus Häusern, die einen schlechten Ruf genießen und zu einer Stigmatisierung der Klientel beitragen könnten, ziehen sie sich dagegen zurück (z.B. Ev. Wohnraumhilfe).

## 6. Fazit

Die vorliegende Grunderhebung hat bestätigt, dass es – wie im europäischen Ausland – auch in Deutschland gemeinnützige Organisationen gibt, die es sich zur Kernaufgabe gemacht haben, auf unterschiedliche Weise ‚Normalwohnraum‘ zu akquirieren, zu verwalten und dauerhaft an Wohnungsnotfälle bzw. Wohnungslose zu vermieten, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst mit einer Wohnung versorgen können, ohne die Mietverträge dabei an das Bestehen bzw. Fortbestehen eines sozialen Betreuungsverhältnisses zu koppeln.

Im Rahmen einer umfangreichen Recherche konnten insgesamt sieben Organisationen in Deutschland ausfindig gemacht – und erstmalig unter Verwendung von Experteninterviews und einer Dokumentenanalyse grundlegend erhoben und beschrieben werden.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Zur Diskussion über die Bedeutung ‚sozialer Durchmischung‘ bei der Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen vgl. beispielsweise Busch-Geertsema 2007.

<sup>76</sup> Mit Ausnahme einer Organisation in Hamburg konnten keine weiteren Organisationen mit einem vergleichbaren Konzept in Deutschland ausfindig gemacht werden (vgl. Kapitel 3.2.2). Die Wohnraumagentur Brückenschlag aus Freiburg befand sich zum Zeitpunkt der Erhebungsphase noch in der Konzeptentwicklung, bzw. zu Beginn ihrer Tätigkeiten.

Im Vergleichsjahr 2014 verwalteten und bewirtschafteten die Sozialen Wohnraumagenturen jeweils zwischen 147 und 290 Wohneinheiten, bzw. 207 Wohneinheiten im Durchschnitt. Während die Ambulante Hilfe aus Stuttgart selbst als Bauträgerin auftritt und die SWH Hannover in Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften den Neubau von Wohnungen initiiert, akquirieren die üblichen Agenturen den Wohnraum vor allem über die Anmietung bei Wohnungsgesellschaften und/ oder Privateigentümerinnen und -eigentümern, denen im Gegenzug die Risiken von Leerstand und Wohnungsschäden abgenommen werden. Die Wohnungshilfe aus Bremen hat zudem ein Drittel ihres Wohnungsbestandes käuflich erworben. Sechs der sieben Sozialen Wohnraumagenturen begannen mit der Wohnungsakquise zu Beginn der 1980er oder zu Beginn der 1990er Jahre und damit in Zeiten höchster Wohnungsnot.

Zwar konnte dies im Rahmen dieser Arbeit nicht abschließend überprüft werden, jedoch gaben alle Sozialen Wohnraumagenturen an, sowohl die Versorgung mit ‚Normalwohnraum‘, als auch die Vergabe von ‚Normalmietverträgen‘ anzustreben.<sup>77</sup> Mit Ausnahme der Neuen Wohnraumhilfe aus Darmstadt vergeben die Organisationen daher in der Regel jedem Haushalt gleich zu Beginn eines jeden Wohnverhältnisses unbefristete Mietverträge für abgeschlossene Wohneinheiten. Lediglich SOZPÄDAL aus Karlsruhe vermietet im größeren Umfang auch Zimmer in Wohngemeinschaften, bzw. Wohneinheiten, in denen mehrere Haushalte sich die Sanitär- und Kochanlagen teilen müssen, um die quantitative Haushaltsversorgung mit Wohnraum zu erhöhen. Zwar versorgen alle untersuchten Organisationen Menschen mit erheblichen sozialen Schwierigkeiten mit Wohnraum, die ansonsten unversorgt bleiben würden, gleichwohl wurde ebenfalls deutlich, dass einige der Agenturen auch nicht alle Menschen vorbehaltlos mit mietvertraglich abgesichertem Wohnraum versorgen, sondern beispielsweise versuchen, Menschen mit täglichem Hilfebedarf zunächst in andere – zum Beispiel stationäre – Hilfen zu vermitteln (z.B. die SWH Hannover oder die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel). Die Wohnungshilfe aus Bremen achtet grundsätzlich auf die ‚Wohnfähigkeit‘ der Wohnungsinteressierten. Dagegen vermietet die SWH Lüneburg Wohnungen auch an Menschen, bei denen sich alle andere Hilfeformen – auch stationäre – als nicht-zielführend, bzw. als ‚zu eng‘ herausgestellt haben.

---

<sup>77</sup> Einige der Organisationen weisen explizit daraufhin, dass sie nur Wohnungen mit einem Mindestqualitätsstandard in ihren Bestand aufzunehmen.

Im Gegensatz zu Belgien, wo vergleichbare Organisationen bereits als Wohnungsversorger etabliert sind und wo auch eine einheitliche gesetzliche Grundlage für die Finanzierung der sogenannten ‚Social Rental Agencies‘ geschaffen wurde, gibt es in Deutschland jedoch keinen vergleichbaren Rahmen für die oben genannten Organisationen. Alle sieben präsentierten Agenturen weisen verschiedene Finanzierungsmuster auf, die jedoch in der Regel entweder von der Kooperationsbereitschaft der (privaten) Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer oder aber von jährlich neu zu beantragenden, gesetzlich nicht garantierten öffentlichen Landesmitteln abhängig sind.

Aussagen über den quantitativen und qualitativen Erfolg der Sozialen Wohnraumagenturen können auf Basis der erhobenen Daten nur begrenzt getroffen werden. Offensichtlich ist, dass die Wohnraumagenturen angesichts der Wohnungslosenzahlen nur einen sehr begrenzten quantitativen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen leisten können, da ihr eigener Wohnungsbestand begrenzt ist und die Wohnungsfluktuation niedrig. Unter qualitativen Gesichtspunkten deuten die Ergebnisse jedoch darauf hin, dass ihr Bestreben, Wohnungsnotfälle bzw. Wohnungslose dauerhaft mit Normalwohnraum zu versorgen, sehr erfolgreich zu sein scheint. SOZPÄDAL e.V. aus Karlsruhe hat – seit mit der Akquise von Wohnraum im Verein begonnen wurde – bis zum Jahresende 2014 insgesamt 1082 Menschen betreut, die auch einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum bekommen haben (vgl. SOZPÄDAL 2015, 13). Davon leben ca. 76% noch heute in derselben Wohnung oder sind mittlerweile in eine andere Wohnung oder aber in ein Altersheim oder eine andere Einrichtung zur Behandlung einer Langzeiterkrankung oder Langzeitbetreuung umgezogen und werden nach vereinseigenen Kriterien als ‚Erfolg‘ bewertet, während ‚nur‘ bei 17% (ca. 184 Menschen) die Wohnung nicht gesichert, bzw. das Mietverhältnis nicht aufrecht erhalten werden konnte.<sup>78</sup> Die Ev. Wohnraumhilfe aus Kassel berichtet, dass im Jahr 2014 ca. 50 problembehaftete Mietverhältnisse gesichert werden konnten, die „auf dem freien Wohnungsmarkt mit hoher Wahrscheinlichkeit beendet worden wären“ (Ev. Wohnraumhilfe 2015, 11). Zwar müsste hier eine tiefere Untersuchung mit einer konkret zugeschnittenen Fragestellung erfolgen, um den Erfolg der Wohnungsvermittlung und Wohnungssicherung zu operationalisieren und schließlich quantitativ und qualitativ messen zu können, jedoch wurde im Rahmen dieser Arbeit deutlich, dass die sieben Sozialen Wohnraumagenturen bemüht sind, die (Wieder-) Entstehung von Wohnungslosigkeit weitestgehend zu vermeiden. Zum einen erbringen sie einen besonderen (sozialarbeiterischen) Aufwand und suchen ihre Mieterinnen und Mieter

---

<sup>78</sup> Die restlichen 7% sind verstorben.

auch (mehrmals) im eigenen Wohnraum für eine gemeinsame Lösungsfindung auf, zum anderen nehmen sie nicht alle rechtlichen Mittel in Anspruch, um problembehaftete Mietverhältnisse zu beenden. Soweit es die finanziellen Spielräume zulassen, werden Kündigungen im Einzelfall erst nach drei Monaten Mietrückstand ausgesprochen oder auch noch während eines Räumungsverfahrens Lösungen für die Fortführung eines Mietverhältnisses gesucht. Ist eine Mietschuldenübernahme durch öffentlich-kommunale Stellen nicht möglich, lassen sich einige der Organisationen auch auf Ratenzahlungen zur Mietschuldenbegleichung mit den Mieterinnen und Mietern ein. Die Statistiken der Ambulanten Hilfe und der Ev. Wohnraumhilfe für das Jahr 2014 haben zudem gezeigt, dass sie trotz ihrer besonderen Klientel bei unter 2% Mietausfall geblieben sind. Schließlich bewerten auch die Agenturen bzw. ihre Vertreter ihr Konzept der Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen positiv bzw. zielführend. Unter anderem wurde in den Interviews mehrfach hervorgehoben, dass die umstandslose Wohnungsversorgung gepaart mit sozialer Unterstützung im Wohnraum letztendlich viel kostengünstiger sei, als beispielsweise stationäre Angebote für Wohnungsnotfälle mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (vgl. Interview SWHL, 14; Interview SWHH, 20; Interview EWH, 17). Außerdem wurde betont, dass erst auf Grundlage einer eigenen Wohnung weitere soziale Problemlagen bearbeitet werden können und daher letztlich alle Beteiligten – die Klientel, die Wohnungsversorger und der Staat – von solchen Ansätzen profitieren würden (vgl. Interview AH, 27f.; Interview SOZPÄDAL, 27; Interview EWH, 17). Auch diese Aussagen müssten mit einer weiteren Untersuchung verifiziert werden, bevor schließlich geprüft werden könnte, unter welchen institutionellen Voraussetzungen – beispielsweise einer bundes- oder landesweiten Förderung – das Konzept der Sozialen Wohnraumagentur wie in Belgien flächendeckend in der Bundesrepublik ausgebaut werden könnte, um auch quantitativ die Wohnungsversorgung zu erhöhen.

Neben der uneinheitlichen und nicht dauerhaft gesicherten Finanzierung scheint es zumindest für einige der Sozialen Wohnraumagenturen auch problematisch zu sein, dass sie mit ihrem Konzept der sozialen Wohnraumversorgung als gewerbliche Mieterinnen angesehen werden und daher nur eingeschränkten Kündigungsschutz genießen. Insbesondere der Verein SOZPÄDAL stand Ende des Jahres 2015 vor dem Problem, dass ihm Wohnungen gekündigt wurden und er daher neuern Wohnraum für die betroffenen Untermieterinnen und Untermieter akquirieren musste.

Die vorliegende Arbeit bietet einen ersten grundlegenden Überblick über Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland. Nachdem in dieser Arbeit jedoch ausschließlich die Darstellungen und Äußerungen der Organisationen selbst, bzw. ihrer Vertreter berücksichtigt wurden, dürfte die Berücksichtigung anderer Beteiligter – insbesondere der Zielgruppe selbst – weitere wichtige Erkenntnisse zur Beantwortung von aufgeworfenen bzw. offen gebliebenen Fragen beitragen.

## Literaturverzeichnis

Abraham, Martin & Günter Büschges 2009. Einführung in die Organisationssoziologie. 4. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 10. Dezember 1948. URL: [http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/ger.pdf](http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/ger.pdf) (17.04.2016).

Ambulanten Hilfe e.V. (Satzung) 1983. Stuttgart: o. V.

Ambulante Hilfe e.V. 2012. Arbeitsbericht Nr. 32. Schwerpunktthema: Wohnungsnot. Stuttgart: o.V.

Ambulante Hilfe e.V. 2014. Arbeitsbericht Nr. 34. Schwerpunktthema: „Essen ohne Kohle“. Stuttgart: o.V.

Ambulante Hilfe e.V. 2016. Internetpräsenz. URL: <http://www.ambulantehilfestuttgart.de> (17.04.2016).

Anheier, Helmut K./Priller, Eckhard/Seibel, Wolfgang & Annette Zimmer 1997. Einführung. In: Anheier, Helmut K./Priller, Eckhard/Seibel, Wolfgang & Annette Zimmer [Hrsg.]. Der Dritte-Sektor in Deutschland. Organisationen zwischen Markt und Staat im gesellschaftlichen Wandel. Berlin: Ed. Sigma, 15-28.

Apelt, Maja & Veronika Tacke 2012. Einleitung. In: Apelt, Maja & Veronika Tacke [Hrsg.]. Handbuch Organisationstypen. Wiesbaden: Springer VS. 7-20.

Ayaß, Wolfgang 2013. „Vagabunden, Wanderer, Obdachlose und Nichtsesshafte“: eine kleine Begriffsgeschichte der Hilfe für Wohnungslose. Archiv für Wissenschaft und Praxis der Sozialen Arbeit 44 (1), 90-102.

Baack, Jean-Philipp 2014. Verdacht. „Wohnungshilfe“ im Visier. In: taz vom 08.01.2014, S. 24. URL: <http://www.taz.de/Verdacht/!5051271/> (17.04.2016).

Bayrisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration 2015. Datenreport: Soziale Lage in Bayern 2014. URL: [http://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas\\_internet/sozialpolitik/soziale\\_lage\\_2014.pdf](http://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_internet/sozialpolitik/soziale_lage_2014.pdf) (17.04.2016).

Bode, Ingo 2012. Organisationen der Hilfe. In: Apelt, Maja & Veronika Tacke [Hrsg.]. Handbuch Organisationstypen. Wiesbaden: Springer VS, 149-164.

Brüchmann, Katharina 2014. Wohnen mit Begleitung – ein Beispiel gelungener Wohnungsintegration in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft. In: Keicher, Rolf & Stefan Gillich [Hrsg.]. Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe, und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum. Wiesbaden: Springer VS, 119-128.



Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. 2011. Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. Positionspapier. Bielefeld.  
Download: [http://www.bagw.de/de/themen/wohnen/position\\_wohnen.html](http://www.bagw.de/de/themen/wohnen/position_wohnen.html) (17.04.2016).

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. 2015. Zahl der Wohnungslosen in Deutschland auf neuem Höchststand. Pressemitteilung vom 05.10.2015 (Berlin).

Busch-Geertsema, Volker 2002. Rehousing homeless people – the case of Soziale Wohnraumhilfe Hannover: a basic analytical evaluation and a follow-up-study of tenants and ex-tenants. Bremen. URL: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-339550> (17.04.2016).

Busch-Geertsema, Volker 2005. Wohnungslosigkeit in Deutschland und beispielhafte Maßnahmen zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit in anderen europäischen Ländern der Europäischen Union. Dissertation. Bremen.

Busch-Geertsema, Volker 2007. Measures to Achieve Social Mix and their Impact on Access to Housing for People who are Homeless. In: European Journal of Homelessness 1, 213-224.

Busch-Geertsema, Volker 2014. Housing First: Die Wohnung als Grundvoraussetzung für weitergehende Hilfen. In: Keicher, Rolf & Stefan Gillich [Hrsg.]. Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe, und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum. Wiesbaden: Springer VS, 155-177.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) 2015. 3. DDIV Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage in der Immobilienwirtschaft 2015. Berlin: Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.. URL: [http://ddiv.de/download/C4ff5144fX14d33d9a397XY6575/2015-03-15\\_Ergebnisse\\_3.DDIV-Branchenbarometer.pdf](http://ddiv.de/download/C4ff5144fX14d33d9a397XY6575/2015-03-15_Ergebnisse_3.DDIV-Branchenbarometer.pdf) (17.04.2016).

De Decker, Pascal 2009. Social Rental Agencies: Still a Splendid Idea? European Journal of Homelessness (3), 215-230.

De Decker/ Ruth Owen & Jana Verstraete 2016. The Private Rental Sector in Social Housing Provision in Europe: The Example of Social Rental Agencies. In: Hegedüs, Jozsef/ Martin Lux & Horváth Palgrave Macmillan [Hrsg.]. Private Rental Sector in Transition Countries. (Manuskript)

Diakonisches Werk Kassel 2015. Ankommen Weiterkommen. Jahresbericht 2014. In: Tat vor Ort (2). Kassel: o.V.

Droste, Christiane/ Patricia Berndt & Thomas Knorr-Siedow 2010. Study on Housing Exclusion. Welfare Policies, Housing Provision and Labour Markets. Country Report Germany. URL: [http://www.urban-plus.eu/fileadmin/user\\_upload/Homelessness\\_Germany\\_final.pdf](http://www.urban-plus.eu/fileadmin/user_upload/Homelessness_Germany_final.pdf) (17.04.2016).

Egner, Björn 2014. Wohnungspolitik seit 1945. Aus Politik und Zeitgeschichte 64 (20-21), 13-19.

- Europäische Sozialcharta (revidiert) 1996 vom Europarat. URL: <http://www.sozialcharta.eu/europaeische-sozialcharta-revidiert-9162/> (17.04.2016).
- Evangelische Wohnraumhilfe (Gesellschaftsvertrag). O. D., o. O., o. V.
- Evangelische Wohnraumhilfe 2011. Konzeption der Evangelischen Wohnraumhilfe mGmbH. Kassel: o. V.
- Evangelische Wohnraumhilfe 2015. Jahresbericht Evangelische Wohnraumhilfe 2014. Kassel: o. V.
- Evers, Jürgen (2001). Abschlussbericht zum Projekt Zukunft des Vereins Wohnungshilfe e.V., Bremen: GISS.
- Evers, Jürgen & Ekke-Ulf Ruhstrat 2015. Wohnungslosigkeit in Baden-Württemberg. Untersuchung zu Umfang, Struktur und Hilfen für Menschen in Wohnungsnotlagen im Auftrag des Ministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg. Bremen/Stuttgart.
- FEANTSA (Federation of National Organisations Working with the Homeless) 2012. Social Rental Agencies: An innovative Housing-led Response to Homelessness. Good Practice Briefing.
- Forschungsverbund Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen 2005. Gesamtbericht. Bremen: GISS/ Darmstadt: IWU/ Frankfurt am Main: GSF e.V.
- Gerull, Susanne 2014. Wohnungslosigkeit in Deutschland. Aus Politik und Zeitgeschichte. 64 (20-21), 30-36.
- Gerull, Susanne 2016. Wege aus der Wohnungslosigkeit. Eine qualitative Studie aus Berlin. Alice Solomon Hochschule Berlin. URL: [http://www.susannegerull.de/forschung/pdfs/2016\\_Wege\\_aus\\_der\\_Wohnungslosigkeit\\_Gerull.pdf](http://www.susannegerull.de/forschung/pdfs/2016_Wege_aus_der_Wohnungslosigkeit_Gerull.pdf) (17.04.2016).
- Gläser, Jochen & Grit Laudel 2010. Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. 4. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Hain, Mathias 2008. Die Performance von öffentlichen Unternehmen am Beispiel von Wohnungsunternehmen in Deutschland. Gabler Edition Wissenschaft: Wiesbaden.
- Hegedüs, József; Vera Horváth & Eszter Somogyi 2014. The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post-Socialist Countries: The Case of Hungary. In: European Journal of Homelessness (8) 2, 41-67.
- Herbergverein Wohnen und Leben e.V. 2013. Satzung. Lüneburg: o. V.
- Holm, Andrej 2014. Wiederkehr der Wohnungsfrage. Aus Politik und Zeitgeschichte 64 (20-21), 25-29.
- Initiative Bauen Wohnen Arbeiten e. V. (IBWA) 2016. Internetpräsenz. URL: <http://www.bauenwohnenarbeiten.de/projektbeschreibung> (17.04.2016).

- John, Wolfgang 1988. ...ohne festen Wohnsitz... Ursachen und Geschichte der Nichtseßhaftigkeit und die Möglichkeiten der Hilfe. Bielefeld: Verlag Soziale Hilfe.
- Kaltenbrunner, Robert & Matthias Waltersbacher 2014. Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. Aus Politik und Zeitgeschichte 64 (20-21), 3-12.
- Kaufmann, Franz-Xaver 2003. Der deutsche Sozialstaat im internationalen Vergleich. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Kirchner, Joachim 2012. Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt. URL: [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/wohnen/2012/Sozialwohnungsbedarf\\_in\\_Darmstadt.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/2012/Sozialwohnungsbedarf_in_Darmstadt.pdf) (17.04.2016).
- Kofner, Stefan 2004. Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.
- Krennerich, Michael 2013. Das Recht auf Wohnen – ein Menschenrecht auch in Deutschland. Nürnberger Menschenrechtszentrum. URL: <http://www.menschenrechte.org/lang/de/wsk-rechte/das-recht-auf-wohnen-ein-menschenrecht-auch-in-deutschland> (17.04.2016).
- Kuckartz, Udo 2014. Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung. 2. Auflage. Weinheim und Basel: Beltz Juventa.
- Lalor, Taylor (2014). Enabling Access to the Private Rented Sector? The Role of Social Rental Agencies in Ireland. In: European Journal of Homelessness (8) 2, 177-190.
- Lamnek, Siegfried 1995. Qualitative Sozialforschung. Band 2 Methoden und Technik. 3., korrigierte Auflage. Weinheim: Psychologie Verlags Union.
- Landschaftsverband Rheinland 2016. Ambulante Leistungen zum Wohnen gemäß §67 SGB XII. URL: [http://www.lvr.de/de/nav\\_main/soziales\\_1/personeninbesonderensozialenschwierigkeiten/hilfeplanung/hilfeplanung\\_1.jsp](http://www.lvr.de/de/nav_main/soziales_1/personeninbesonderensozialenschwierigkeiten/hilfeplanung/hilfeplanung_1.jsp) (17.04.2016).
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe 2016. Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten – Leistungsbereich Ambulant Betreutes Wohnen. URL: [http://www.lwl.org/LWL/Soziales/Behindertenhilfe/Ueberwindung\\_sozialer\\_Schwierigkeiten/leistungsbereich](http://www.lwl.org/LWL/Soziales/Behindertenhilfe/Ueberwindung_sozialer_Schwierigkeiten/leistungsbereich) (17.04.2016).
- Lawaetz-Service GmbH 2009. Sichtwechsel. Interviews mit Mieterinnen und Mietern. Hamburg. URL: [http://www.lawaetz-service.de/fileadmin/lawaetz-service/redakteure/Download/Sichtwechsel\\_Broschuere.pdf](http://www.lawaetz-service.de/fileadmin/lawaetz-service/redakteure/Download/Sichtwechsel_Broschuere.pdf) (17.04.2016).
- Leavitt, Harold J. (1965). Applied Organizational Change in Industry: Structural, Technological an Humanistic Approaches. In: March, James G. [Hrsg.]. Handbook of Organizations. Chicago: Rand Mc Nally, S. 1140-1170.

- Luhmann, Niklas 1988. Organisation. In: Küpper, Willi & Günther Ortmann [Hrsg.]. Mikropolitik. Rationalität, Macht und Spiele in Organisationen. Opladen: Westdeutscher Verlag. 165-186.
- Lutz, Roland & Titus Simon 2012. Lehrbuch der Wohnungslosenhilfe. Eine Einführung in Praxis, Positionen und Perspektiven. 2., überarbeitete Auflage. Weinheim und Basel: Beltz Juventa.
- Mayring, Philipp 2010. Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 11. Aktualisierte Auflage. Weinheim: Beltz.
- Nagel, Stephan 2013. Neue Wohnungsnot und die Zugänglichkeit des Wohnungsbestandes für Wohnungslose. *Wohnungslos* 55 (2/3), 71-76.
- Nagel, Stephan 2015. Wohn(un)fähigkeit – ein Wiedergänger in der Wohnungslosenhilfe. *Wohnungslos* 57 (3-4), 82-87.
- Neue Chance 2014. Neue Chance gGmbH Trägerwohnungsmodell. Berlin: o. V. URL: <http://neuechance-berlin.de/images/aktuelles/Traegerwohnungsmodell.pdf> (17.04.2016).
- Neue Chance 2016. Internetpräsenz. URL: <http://www.neuechance-berlin.de/index.php/leistungen/wohnraumversorgung> (17.04.2016).
- Neue Wohnraumhilfe (NWH) 2015. Jahresbericht 2014. Darmstadt: o. V.
- Neue Wohnraumhilfe (NWH) 2016. Internetpräsenz. URL: <http://neue-wohnraumhilfe.de> (17.04.2016).
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung 2015. Anlagenbericht der Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege (LAG FW) zum HSN-Bericht 2015. Thema: Wohnungslosenhilfe in Niedersachsen, Hannover. URL: [http://www.sozialberichterstattung-niedersachsen.de/doc/doc\\_download.cfm?uid=D926A473A6C2741F0203AB9DF91E73AC&&IRACER\\_AUTOLINK&&](http://www.sozialberichterstattung-niedersachsen.de/doc/doc_download.cfm?uid=D926A473A6C2741F0203AB9DF91E73AC&&IRACER_AUTOLINK&&) (17.04.2016).
- Paegelow, Claus 2006. Handbuch Wohnungsnot und Obdachlosigkeit. Neue Ausgabe. Einführung in das Problemfeld der Wohnungslosen- und Obdachlosenhilfe. Bremen: Hans-Böckler Stiftung.
- Preisendörfer, Peter 2011. Organisationssoziologie. Grundlagen, Theorien und Problemstellungen. 3. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Rosenke, Wera 2015. Wohnungslosigkeit verhindern, Wohnraum erschließen. Editorial. *Wohnungslos* 57 (3-4), 69.
- Ruhstrat, Ekke-Ulf 1991. Ohne Arbeit keine Wohnung, ohne Wohnung keine Arbeit! Entstehung und Verlauf von Wohnungslosigkeit. Bielefeld: VHS Verlag Soziale Arbeit.
- Scharp, Michael/ Galonska, Jürgen & Michael Knoll 2003. Benchmarking für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Entwicklung einer Balanced Scorecard. Berlin:

Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. URL:  
[https://www.izt.de/fileadmin/publikationen/IZT\\_WB53.pdf](https://www.izt.de/fileadmin/publikationen/IZT_WB53.pdf) (17.04.2016).

Schulz, Günther & Hannsjörg F. Buck 2001. Wohnungspolitik. In: Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung und Bundesarchiv (Hrsg.). Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945. Band 2/1. 1945-1949. Die Zeit der Besatzungszonen. Sozialpolitik zwischen Kriegsende und der Gründung zweier deutscher Staaten. Baden-Baden: Nomos Verlag, 873-916.

Schumacher, Peter 2014. Wohnraumakquise durch Neubau und Umbau – Projekte und Erfahrungen der Ambulanten Hilfe e.V. in Stuttgart. In: Keicher, Rolf & Stefan Gillich [Hrsg.]. Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum. Wiesbaden: Springer VS. 195-199.

Scott, Richard W. & Gerald F. Davis (2007). Organizations and Organizing. Rational, Natural and Open System Perspectives. Upper Saddle River: Pearson.

Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen Bremen 2014. Lebenslagen im Land Bremen. Armuts- und Reichtumsbericht des Senats der Freien Hansestadt Bremen 2014. URL: [http://www.senatspressestelle.bremen.de/sixcms/media.php/13/20150113\\_Zweiter\\_Armuts-\\_und\\_Reichtumsbericht\\_Senat\\_HB\\_Senatsvorlage.pdf](http://www.senatspressestelle.bremen.de/sixcms/media.php/13/20150113_Zweiter_Armuts-_und_Reichtumsbericht_Senat_HB_Senatsvorlage.pdf) (17.04.2016).

Sieb & Meyer Stiftung 2016. Internetpräsenz. URL: <http://sieb-meyer-stiftung.de> (17.04.2016).

Sozialberichterstattung NRW 2015. Kurzanalyse 01/2015. Wohnungslosigkeit in NRW am 30. Juni 2014. Ergebnisse der integrierten Wohnungsnotfallberichterstattung. URL: [http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialberichterstattung\\_nrw/kurzanalysen/Kurzanalyse-1\\_2015.pdf](http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialberichterstattung_nrw/kurzanalysen/Kurzanalyse-1_2015.pdf) (18.03.2016).

Soziale Wohnraumhilfe Bottrop 2016. Internetpräsenz. URL: [http://www.bottrop.de/vv/produkte/dezernat2/50/Soziale\\_Wohnraumhilfe.php#tab-Infos](http://www.bottrop.de/vv/produkte/dezernat2/50/Soziale_Wohnraumhilfe.php#tab-Infos) (17.04.2016).

SWH (Soziale Wohnraumhilfe) 2013. Kurzbeschreibung. (Manuskript)

SWH (Soziale Wohnraumhilfe Hannover) 2016a. Internetpräsenz. URL: <http://www.swh-hannover.de/> (17.04.2016).

SWH (Soziale Wohnraumhilfe Hannover) 2016b. Die Ambulante Hilfe/ Mieterbetreuung. (Manuskript).

Soziale Wohnraumhilfe Pinneberg 2016. Internetpräsenz. URL: <https://www.kirche-hamburg.de/kirche-hamburg/kirchenkreis-hamburg-westsuedholstein/diakonie-bildung/bereich-diakonie/existenzsicherung/wohnraumhilfe-pinneberg.html> (17.04.2016).

SOZPÄDAL (Sozialpädagogische Alternativen e.V.). Vereinssatzung. Karlsruhe: o. V.

SOZPÄDAL (Sozialpädagogische Alternativen e.V.) 2015. Sachbericht 2014. Karlsruhe: o. V.

SOZPÄDAL (Sozialpädagogische Alternativen e.V.) 2016. Internetpräsenz. URL: <http://www.sozpaedal.de> (17.04.2016).

Specht, Thomas 2013. Von der Wohnungslosenhilfe zu Hilfen zur sozialen Inklusion für Wohnungsnotfälle. Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit (1), 4-21.

Stadt Karlsruhe 2015. Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe`97. Neunter Sachstandsbericht 2015. Stadt Karlsruhe: Sozial- und Jugendbehörde | Wohnungslosenhilfe. URL: [http://www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/bericht/HF\\_section\\_s/content/ZZm5MSdOYRIyaG/ZZm5MSDznqpVCK/Gesamtkonzept%20Wohnungslosenhilfe%2097.pdf](http://www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/bericht/HF_section_s/content/ZZm5MSdOYRIyaG/ZZm5MSDznqpVCK/Gesamtkonzept%20Wohnungslosenhilfe%2097.pdf) (17.04.2016).

Stadt Stuttgart 2016. Internetpräsenz: Sozialmietwohnungen. URL: <https://www.stuttgart.de/hoechstmieten> (17.04.2016).

Stürzer, Rudolf & Michael Koch 2012. Vermieter-Lexikon. Der Ratgeber für die tägliche Praxis. 12., aktualisierte Auflage. Freiburg, Berlin und München: Haufe Gruppe.

Van Bentem, Neil 2006. Vereine, eingetragene Vereine, Dritter-Sektor-Organisationen. Münster: Waxmann Verlag.

Wohnungsbauförderungskreditanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) 2009. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Wfa-Befragungsergebnisse 2009. Schwerpunkt: Modernisierung des Wohnungsbestandes. URL: [https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/laender/nrw/veroeffentlichungen-nrw/wfa-befragungsergebnisse-2009/Wfa-Befragungsergebnisse%202009\\_alt.pdf](https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender/laender/nrw/veroeffentlichungen-nrw/wfa-befragungsergebnisse-2009/Wfa-Befragungsergebnisse%202009_alt.pdf) (17.04.2016).

Wohnungshilfe e.V. 1997 (Vereinssatzung). Bremen: o. V.

Zimmer, Annette 2007. Vereine – Zivilgesellschaft konkret. 2. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Zimmer, Annette & Eckhard Priller 2007. Gemeinnützige Organisationen im gesellschaftlichen Wandel. Ergebnisse der Dritte-Sektor-Forschung. 2. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

## Interview- und Memoverzeichnis

**Interview AH:** Experteninterview mit dem Geschäftsführer (Alexander Englmann) und einem weiteren Mitarbeiter (Peter Schumacher) der Ambulanten Hilfe e.V. aus Stuttgart, geführt am 07.10.2015.

**Interview EWH:** Experteninterview mit einem der Geschäftsführer (Martin Schenker) der Evangelischen Wohnraumhilfe mGmbH aus Kassel, geführt am 22.10.2015.

**Interview NWH:** Experteninterview mit dem Geschäftsführer (Wolfgang Bauer-Schneider) der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt, geführt am 22.10.2015.

**Interview SOZPÄDAL:** Experteninterview mit dem Geschäftsführer (Jörg Mauter) von SOZPÄDAL e.V. aus Karlsruhe, geführt am 08.10.2015.

**Interview SWHH:** Experteninterview mit dem Geschäftsführer (Jürgen Schabram) der Sozialen Wohnraumhilfe gGmbH aus Hannover, geführt am 14.10.2015.

**Interview SWHL:** Experteninterview mit einem der leitenden Mitarbeitenden (Stefan Buchholz) der Sozialen Wohnraumhilfe aus Lüneburg, geführt am 21.10.2015.

**Interview WAB:** Experteninterview mit einem der beiden leitenden Mitarbeitenden (Dr. Burghard Flieger) der Wohnraumagentur Brückenschlag aus Freiburg, geführt am 08.10.2015.

**Interview WHB:** Experteninterview mit dem Geschäftsführer (Bernhard Köster) der Wohnungshilfe e.V. aus Bremen, geführt am 23.10.2015.

---

**Memo 1:** Telefongespräch mit dem Leiter (Sebastian Böwe) der Immobilienverwaltung der Neue Chance gGmbH aus Berlin, geführt am 30.09.2015.

**Memo 2:** E-Mail von dem Geschäftsführer (Martin Schenker) der Evangelischen Wohnraumhilfe mGmbH aus Kassel, vom 01.02.2016.

**Memo 3:** E-Mail von einer Mitarbeiterin (Katharina Schenkel) von SOZPÄDAL e.V. aus Karlsruhe, vom 08.02.2016.

**Memo 4:** E-Mail von dem Geschäftsführer (Jürgen Schabram) von der Sozialen Wohnraumhilfe gGmbH aus Hannover, vom 02.02.2016.

**Memo 5:** E-Mail von einem Mitarbeiter (Dietrich Heyden) der Sozialen Wohnraumhilfe aus Lüneburg, vom 03.03.2016.

**Memo 6:** Telefongespräch mit dem Geschäftsführer (Bernhard Köster) der Wohnungshilfe e.V. aus Bremen, geführt am 05.02.2016.



## **Anhang**

## Anhang 1: Abbildung A: Herleitung eines Kategoriensystems

Abgeleitete Kategorien aus der Literatur (vgl. Tabelle 1)	Kategorien für die Erhebung Sozialer Wohnraumagenturen
<b>Allgemeines:</b> - Ziel und Zweck - Zielgruppe - <u>Leistungsangebot und Tätigkeitsfeld</u> - Rechtsform - Geschichte	<b>Einleitung, Vorgeschichte &amp; Zielbestimmung</b> - Ziel und Zweck - Zielgruppe - Philosophie - Historischer Entstehungskontext
<b>Organisationsstruktur:</b> - Arbeitsteilung - (Koordination u. Entscheidungsfindung) <b>Organisationsumwelt</b> - Kooperationen - Einbindung in Verbände - Schnittstellen <b>Mitglieder und Personal:</b> - Personal - <del>Profession des Personals</del>	<b>Rechtsform, Kooperation &amp; Organisation</b> - Rechtsform - Gesellschafter - Personalstellen - Kooperationen - Politik & Werbung
<b>Ressourcen</b> - Finanzen (Erschließung und Verwendung) - Sonstiges	<b>Finanzierung</b> - Anschubfinanzierung - Laufende Finanzierung - Absicherung (Mietausfall, Schäden etc.) <b>Wohnungsbestand und Wohnungsakquise</b>
	<b>Leistungsangebot &amp; Tätigkeitsfelder</b> Soziale Betreuung - Betreuung im Wohnraum - Trägereigene und trägerfremde Betreuung Vermietung & Wohnungsverwaltung - Kennzahlen und Charakteristika der Wohnungsverwaltung - Auswahlkriterien der Mietenden
<b>Sonstiges:</b> - Probleme - Eigeneinschätzung - <del>Perspektive und Zukunft</del>	<b>Gesamtfazit</b> - Vorteile - Nachteile

Abbildung A: Herleitung eines Kategoriensystems für die Erhebung Sozialer Wohnraumagenturen in Deutschland auf Basis der verwendeten Literatur.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Eigene Darstellung.

**Anhang 2: Tabelle A: Das Personal der Sozialen Wohnraumagenturen im Jahr 2014 (ungefähre Angaben soweit bekannt)<sup>1</sup>**

Personal	Ambulante Hilfe (Stuttgart)	SWH Lüneburg	SWH Hannover	Ev. Wohnraumhilfe (Kassel)	SOZPÄDAL (Karlsruhe)	Neue Wohnraumhilfe (Darmstadt)	Wohnungshilfe (Bremen)
<b>Wohnungsbestand</b>	147	170	180	181	290	231	250
<b>Personalstellen (gesamt)</b>	<b>2,1 Stellen</b>	<b>3, 0 Stellen</b>	<b>&lt;7,0 Stellen</b>	<b>3,5 Stellen</b>	?	?	<b>6,0 Stellen</b>
<b>Leitung/ Geschäftsführ.</b>	1,0 Stellen (Betriebswirt)	ca. 0,25 Stellen (Leitung)	< 1,0 Stellen (Geschäftsführ.)	1,0 Stellen (Geschäftsführ.)	?	?	?
<b>Verwaltung/ Buchführung</b>	0,33 Stellen (Buchhaltung)	0,5 Stellen (Verwaltung)	<1,0 Stellen (Buchführung), + externe Wohnungsverw.	2 Stellen (Verwaltung)	<2 Stellen (Mieterverw.)	2,0 Stellen ca. (Wohnungsverw.)	?
<b>Soziale Mieterbetreuung</b>	-	0,5 Stellen (Soz. Betreuung)	3,25 Stellen (Soz. Betreuung)	0,5 Stellen (Sozial Nachsorge), 0,5 Stellen <sup>2</sup> (Frauenberatung)	-	?	?
<b>Hausmeister-tätigkeiten</b>	0,75 Stellen <sup>2</sup> (Hausmeister)	1,75 Stellen <sup>2</sup> (Tech. Dienst)	<2,0 Stellen (Hausmeister)	Arbeitsprojekte <sup>2</sup>	Arbeitsprojekte <sup>2</sup>	?	?
<b>Sonstiges (nicht quantifizierbar)</b>	Soziale Betreuung, Externe Hausmeisterfirmen	Soziale Betreuung	-	Soz. Betreuung, Externe Handwerkerfirmen	Soz. Betreuung	Soz. Betreuung	?

<sup>1</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der in Kapitel 5.2.1 bis 5.2.7 dargestellten Informationen.

<sup>2</sup> Diese Stellenanteile flossen auch in andere Organisationsbereiche mit ein und ließen sich daher nicht abschließend bestimmen.