

## **Das WohnWerk als trägerübergreifendes Organisations- und Dienstleistungsmodell zur Wohnraumversorgung für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf**

### **Die Ausgangssituation**

Sozial benachteiligte Menschen und Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf haben derzeit auf den städtischen Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg - ebenso wie in vielen anderen Gegenden Deutschlands - kaum noch eine Chance, eigenständig eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Insbesondere der Übergang aus betreuten Wohnformen in ein eigenständiges Leben (und Wohnen) wird für die Betroffenen hierdurch zunehmend erschwert. Diese Problemlage ist systemübergreifend; freie wie öffentliche Träger sowie unterschiedliche Hilfesystemen sind hiervon gleichermaßen betroffen.

Um die von ihnen begleiteten Menschen trotz all dieser Probleme dennoch mit Wohnraum versorgen zu können, gab es in der Region Neckar-Alb bereits seit ca. 2011 intensive, aber zunächst isolierte und konkurrierende Bemühungen zahlreicher frei-gemeinnütziger Träger Sozialer Arbeit zur Anmietung von privatem Wohnraum mit anschließender Weitervermietung an die von ihnen betreuten Personen. Daraus ergab sich aber zunehmend eine Reihe gravierender Problemstellungen, insbesondere

- Erhebliche und für viele Träger Sozialer Arbeit sachfremde Mehrarbeit in Bezug auf Immobilienverwaltung und -instandhaltung, Hausmeisterdienste etc.
- Zunehmende Rollenkonflikte bei der Übernahme der Vermieterrolle und gleichzeitig pädagogischer und sozialer Verantwortung für die betreuten Personen
- ungewollte Konkurrenz- und Push-Situationen unter den Trägern bei der Wohnraumakquise



### **Der Lösungsansatz**

Vor diesem Hintergrund verständigten sich die mehrere Träger ambulant betreuter Wohnformen im Herbst 2019 auf die Gründung des Vereins WohnWerk e.V. als trägerübergreifender Gemeinschaftseinrichtung

**Im Auftrag seiner Mitgliedseinrichtungen agiert das WohnWerk auf dem privaten Wohnungsmarkt als erkennbar gemeinnützig und dem Gemeinwohl verpflichtete Einrichtung, welche für die betroffenen Menschen systematisch nach Mietwohnraum sucht, diesen ohne eigene Gewinninteressen zuverlässig und fair an- und weitervermietet und das Wohnverhältnis dauerhaft auch über eine Betreuung hinaus sichert.**

## Das praktische Umsetzung - Die vier Säulen des WohnWerk-Konzepts

Das WohnWerk als Dienstleister für seine Mitglieder	Das WohnWerk als seriöser Partner für private Vermieter	Das WohnWerk als seriöser Partner für Investoren	Das WohnWerk als Qualitätsgemeinschaft und sozialpolitischer Akteur
Trägerbezogene Wohnraumverwaltung und -instandhaltung	Übernahme aller Vermieterangelegenheiten	Interessante Finanzierungsbedingungen	Entwicklung gemeinsamer Fach- und Qualitätsstandards
Wohnraumsuche	Mietgarantie	Sichere, dauerhafte Anmietung	Orientierung am Housing-First-Ansatz
Wohnraumsicherung	Zuverlässige Instandhaltung	Übernahme aller Vermieterangelegenheiten	Bündelung und Koordination der Aktivitäten bei Wohnraumsuche und -sicherung
Wohnraumschaffung		Zuverlässige Instandhaltung	Fortlaufende Erhebung der Bedarfslage

### Der aktuelle Stand

Derzeit wird das WohnWerk als Verein von 10 Mitgliedseinrichtungen getragen.

In deren Auftrag verwaltet das Wohnwerk mittlerweile 149 angemietete Wohnobjekte.

Diese sind aktuell an insgesamt 259 Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf weitervermietet.



### Kooperation statt Konkurrenz-

das besondere Organisationsmodell des WohnWerks als trägerübergreifender Gemeinschaftseinrichtung

Das im Rahmen des WohnWerks entwickelte trägerübergreifende Organisationsmodell der Wohnraumverwaltung ist mittlerweile praxiserprobt und hat sich sowohl als funktionstüchtig wie auch als wirtschaftlich tragfähig erwiesen. Zudem ist das Konstrukt flexibel anpassungsfähig an die jeweiligen Bedarfe ganz unterschiedlicher Mitgliedsorganisationen- seien es freie oder öffentliche Träger oder Träger ganz unterschiedlicher Größe - mit unterschiedlichen Arbeitsfeldern und unterschiedlichen Bedarfen an Dienstleistungen.

### Die Eckpunkte unseres Organisationsmodells

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

- Jedem Trägermitglied werden grundsätzlich all diejenigen Wohnungen zugeordnet, welche das Mitglied selbst gefunden und in das WohnWerk eingebracht hat, es sei denn, das Mitglied verzichtet auf die Zuordnung und das damit verbundene Belegungsrecht und gibt die Wohnung für andere Mitglieder frei.
- Frei gegebene Wohnungen und solche, die direkt vom WohnWerk gefunden wurden, werden nach einem von den Mitgliedern beschlossenen Punktesystem verteilt und zugeordnet.
- Für jede ihm zugeordnete Wohnung erhält das Trägermitglied das alleinige Belegungsrecht und übernimmt im Gegenzug die Verantwortung für den Zustand und die Finanzierung aller durch die Anmietung entstehenden Wohnungskosten.
- Über alle wesentlichen wirtschaftlichen Belange einer ihm zugeordneten Wohnung (Miethöhe, Übernahme von Instandhaltungskosten, Mahnungen, Kündigungen, Leerstand etc.) entscheidet das Mitglied. Das WohnWerk berät hierbei hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit und setzt die vom Mitglied getroffene Entscheidung um.
- Zum Jahresabschluss erfolgt jeweils eine trägerbezogene Jahresabrechnung für jede zugeordnete Wohnung. Falls dieser Saldo aus dem eigenen Wohnungsbestand negativ ist, wird der Abmangel vom jeweiligen Träger ausgeglichen. Ein positiver Saldo wird als Risikopuffer auf das Folgejahr übertragen oder mit Zustimmung des betreffenden Mitglieds für satzungsgemäße Förderzwecke des WohnWerks eingesetzt.
- Die Mitgliederversammlung des WohnWerk e.V. berät den jährlichen Wirtschaftsplan der Geschäftsstelle des WohnWerks für die Wohnraumverwaltung und legt die Höhe der sich daraus ergebenden monatlichen Verwaltungspauschale/ Mietverhältnis fest. Diese wird dem jeweiligen Wohnungskonto des jeweiligen Trägers belastet.



## Ein Erfolgsmodell – zur Nachahmung empfohlen

***Nutzen Sie unsere Vorarbeiten und Erfahrungen!***

***Wenn Sie ähnliche Ziele auch für ihren Träger und/oder in Ihrer Region verfolgen und hierfür einen geeigneten Partner suchen bzw. vor Ort eine vergleichbare Initiative starten möchten, steht Ihnen der Verein WohnWerk e.V. jederzeit gerne für Austausch, Beratung und Unterstützung zur Verfügung. Gerne senden wir Ihnen auch unseren ausführlichen Praxisbericht.***

**WohnWerk e.V.**  
Rommelsbacher Str. 1  
72760 Reutlingen

info@verein-wohnwerk.de  
www.verein-wohnwerk.de

