

(19 KB)

Dauerhafte Wohnungsbeschaffung für obdachlose Familien im Rahmen des Modellprojektes Siedlung Sachsenberg in Alt-Glienicke, Berlin - Treptow

In Kooperation zwischen der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus (DEGEWO), den Senatsverwaltungen für Gesundheit und Soziales sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr, dem Sozialpädagogischen Institut (SPI), der gemeinnützigen Gesellschaft für Stadterneuerung (GSE) sowie unter der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau finanzierten begleitenden Forschung durch das Deutsche Institut für Urbanistik (DIFU), wird der Bau von insgesamt 77 Wohnungen in Berlin - Treptow, Ortsteil Alt-Glienicke, durchgeführt.

Das Modellprojekt ist konzeptionell in folgende Eckpunkte gegliedert:

- Die DEGEWO stellt von den insgesamt 77 Wohnungen, die im Rahmen des 1. Förderwegs (sozialer Wohnungsbau) gebaut werden, 23 Wohnungen für von Obdachlosigkeit bedrohte oder hiervon betroffene, kinderreiche Familien zur Verfügung.
- Die DEGEWO schließt mit dem SPI, einem treuhänderischen Sanierungsträger des Landes Berlin, einen Kooperationsvertrag über die teilweise Fertigstellung (Endausbau) der Wohnungen durch die Bewohner/-innen im Rahmen von beschäftigungswirksamen Maßnahmen. Maßnahmeträger der beruflichen Qualifizierung und Beschäftigung ist die GSE.
- Die örtlichen Sozialhilfeträger erwerben von der DEGEWO ein Belegungsrecht von 25 Jahren.
- Die DEGEWO verpachtet für 25 Jahre die Wohnungen an die GSE-Wohnraumverwaltung mit der Auflage, die Belegrechte zu erfüllen.
- Der Sanierungsträger SPI koordiniert die Baumaßnahmen in Selbsthilfe. Die Höhe der durch die Selbsthilfe erbrachten geldwerten Leistungen werden auf die vom Sozialhilfeträger zu erbringende Kapitalkostenbeteiligung angerechnet.
- Die örtlichen Sozialhilfeträger benennen dem SPI und der GSE die entsprechenden Personen/ Familien, die in die Wohnungen einziehen sollen und die - je nach individuellen Voraussetzungen - für eine Beschäftigungs-/Qualifizierungsmaßnahme im Rahmen des Endausbaus in Betracht kommen.
- Die GSE schließt im Rahmen ihrer Rolle als Pächterin und Verwalterin des Bestandes Mietverträge mit den einzelnen Haushalten ab.
- Bei Wohnungswechsel wird demjenigen Sozialhilfeträger die Wohnung zur Neubelegung angeboten, der durch Kapitalkostenbeteiligung die Belegrechte erworben hat.

Sollten von den sich an diesem Verfahren beteiligenden Bezirken hiervon abweichende Regelungen gewünscht werden, so besteht die Möglichkeit, sie in Abstimmung mit allen Verfahrensbeteiligten in das bestehende Verfahren einzubringen.

Finanzierung

Die Finanzierung dieses Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des 1. Förderweges (Sozialer Wohnungsbau) durch die Investitionsbank Berlin (IBB). Im Rahmen dieser

Förderung ist der Bauherr verpflichtet, 15 % der Bausumme als Eigenkapital einzubringen.

Die DEGEWO finanziert die Eigenkapitalbeteiligung von 15 % vor und läßt sich auch nur diesen Betrag vom belegenden Sozialhilfeträger erstatten. Somit spricht nichts gegen eine Kapitalkostenbeteiligung durch die Sozialhilfeträger, da es sich lediglich um ein gesplittetes Gesamtfinanzierungskonzept handelt und eine doppelte öffentliche Förderung ausgeschlossen ist.

Auf der Grundlage der der IBB zur Bewilligung vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung der DEGEWO und der bewilligten Förderung errechnet sich pro Wohnung eine Kapitalkostenbeteiligung in Höhe von 53.728,59 DM. Dafür erhält der Sozialhilfeträger ein 25 jähriges Belegungsrecht für eine 5 Zimmer Wohnung zur Unterbringung einer obdachlosen bzw. von Obdachlosigkeit bedrohten Familie. Diese Summe läßt sich möglicherweise durch die Arbeitsleistung der zukünftigen Mieter um eine individuell zu ermittelnde Summe (ca. 10.000 - 15.000 DM) reduzieren.

Kostenersparnis für die Sozialhilfeträger

Der Erwerb der Belegungsrechte führt langfristig zu einer Reduzierung des Kostenaufwandes für den Sozialhilfeträger. Neben den erheblichen sozialen Vorteilen für die Betroffenen stellt die Notunterbringung gerade obdachloser Familien für den Sozialhilfeträger einen erheblichen Kostenaufwand dar, der ein Engagement in Alt-Glienicke sehr interessant macht.

Setzt man die einmalige Investition pro Wohnung, die jährlichen Kosten für die Fremdunterbringung und die künftige Mietbelastung ins Verhältnis, hat sich die Kapitalkostenbeteiligung binnen weniger Jahre rentiert.

Das Modellvorhaben soll neben den bestehenden Instrumentarien zur gezielten Wohnungsbeschaffung für obdachlose Menschen, wie dem Geschützten Marktsegment (2000 Wohnungen jährlich) oder sonstigen Belegungsverträgen zwischen einzelnen Bezirksämtern/freien Trägern, zusätzlich obdachlose Menschen mit Wohnungen versorgen. Dies ist deshalb wichtig, weil für die privaten und städtischen Wohnungsanbieter sonst keine weiteren vertraglichen oder rechtlich zwingenden Verpflichtungen zur Wohnungsvergabe an Obdachlose bestehen. So regelt der ab 01.10.1995 neu in Kraft getretene Kooperationsvertrag zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen und der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr lediglich eine verbindliche Wohnungsvergabe an Dringlichkeitsfälle. Wohnungslose Haushalte werden aber in aller Regel nur im Rahmen des Geschützten Marktsegments bedient, wobei die Anzahl der Vergaben über das Geschützte Marktsegment auf die Quote der Kooperationsverträge angerechnet wird.

Das Modellvorhaben bietet im Unterschied zum Geschützten Marktsegment den entscheidenden Vorteil, daß langfristige Belegungsbindungen für Wohnungen gesichert werden, wie sie im Geschützten Marktsegment nicht vorgesehen sind.

Rechtliche Voraussetzungen

Der rechtliche Rahmen für den Einsatz von Sozialhilfemitteln für wohnungsbeschaffende Maßnahmen wird durch die Verpflichtung zur Übernahme der angemessenen Kosten für die Unterkunft (§§ 11 Abs. 1 Satz 1 und 12 Abs. 1 Satz 1 BSHG) in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherung einer wohnungsmäßigen Unterkunft (§ 15 a BSHG) gesetzt, wobei davon ausgegangen wird, daß die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft nicht die Art einer Unterkunft ist, die nach dem BSHG vorgesehen ist.

Voraussetzungen für den Einsatz der Sozialhilfemittel im Rahmen der Beteiligung an den Kapitalkosten sind, daß

- der Hilfeempfänger laufende Hilfe zum Lebensunterhalt bekommt und diese personenbezogenen Leistungsansprüche absehbar nicht entfallen und somit die Leistung "abgewohnt" werden kann,
- bei unvorhergesehenem Wegfall der subjektbezogenen Voraussetzungen (kein Sozialhilfebezug mehr) durch entsprechende Weiter-/Nachbelegungsrechte zumindest bis zur "Abwohn-Frist" der Einsatz der Kapitalkostenbeteiligung gerechtfertigt werden kann bzw. der Sozialhilfeträger sicherstellt, daß bei Entfallen der Darlehensvoraussetzungen (z.B. bei Einkommensveränderungen) noch nicht abgewohnte Mittel dem Träger der Sozialhilfe möglichst wieder zufließen können (zur praktischen Umsetzung des Nachbelegungsrechts müßte der Vermieter durch Vereinbarung verpflichtet werden, Ersatzwohnungen bereitzustellen),
- der Sozialhilfeträger davon ausgehen können muß, daß er absehbar keine Wohnungen für notuntergebrachte wohnungslose Haushalte bereitstellen kann und diese auch selbst nicht in der Lage sind, sich eine Wohnung zu besorgen.

Die Maßnahme der Kapitalkostenbeteiligung an Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aber auch an Neubauprojekten wie dem Modellprojekt Siedlung Sachsenberg, ist für den Sozialhilfeträger immer dann sinnvoll, wenn dadurch dauerhaft preisgünstiger Wohnraum gesichert wird und gleichzeitig per Saldo höhere Unterbringungskosten für Notunterkünfte oder Wohnprojekte vermieden werden können.

(vgl. Obdachlosenplan 1995, Drucksache 12/5668 des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 8.6.1995, Pkt. V.2).

Soziale Zielsetzung des Modellvorhabens

Zielsetzung dieses Projekts ist eine langfristige soziale und finanzielle Stabilisierung der Familie. Es soll eine Identifikation mit dem unmittelbaren Wohnbereich und eine nachbarschaftliche Integration in das Wohnumfeld erreicht werden. Dies geschieht auch durch die Bereitstellung einer Gemeinschaftseinrichtung für die Bewohnergruppe.

Die zukünftigen Mieter werden nicht in eine fertiggestellte Wohnung einziehen, es wird vielmehr von ihnen erwartet, daß sie sich am Endausbau der Wohnungen entsprechend ihrer Möglichkeiten beteiligen.

Die Beteiligung der Familien erfolgt auf freiwilliger Basis. Im Auswahlverfahren wird gemeinsam mit den (späteren) Mietern der Umfang ihrer Eigenleistungen entsprechend den persönlichen Fähigkeiten festgelegt, d. h. die GSE bietet als Beschäftigungsträger im Rahmen der Ausbauarbeiten eine Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme in Abhängigkeit von den individuellen rechtlichen Anspruchsvoraussetzungen im Rahmen des BSHG an.

Folgende Arbeiten könnten erfahrungsgemäß ausgeführt werden:

- Fliesen- und Plattenarbeiten,
- Einbau der Innentüren,
- Maler- und Lackierarbeiten,
- Bodenbelagsarbeiten,
- wohnungs- und hausbezogene Außenanlagen.

In der Perspektive sollen die Teilnehmer/-innen des Modellvorhabens in der Siedlung Tätigkeiten z.B. als Handwerker oder Hausmeister übernehmen.

Berlin, den 6. Dezember 1996

Sozialpädagogisches Institut Berlin
treuhänderischer Sanierungsträger
des Landes Berlin