

<p><i>Betreff</i></p> <p><b>Neubau einer Obdachlosenunterkunft hier: Entscheidung zu Fördermöglichkeiten</b></p>
--

<p><i>Fachbereich:</i></p> <p>Fachbereich 1 - Bürgerservice</p>	<p><i>Datum</i></p> <p>21.09.2023</p>
<p><i>Sachbearbeitung:</i></p> <p>Daniel Faron</p>	
<p><i>Aktenzeichen:</i></p>	

<p><i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i></p> <p>Ausschuss für gesellschaftliche Angelegenheiten, Umwelt und Tourismus (Entscheidung)</p>	<p><i>Sitzungstermin</i></p> <p>12.10.2023</p>	<p><i>Status</i></p> <p>Ö</p>
--	--	-------------------------------

**Sachverhalt:**

Die Unterbringung von Obdachlosen durch die Stadtverwaltung ist ein spezieller Teilbereich des Rechts der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die Verwaltung soll in aktuellen Notlagesituationen die gegenwärtige oder drohende unfreiwillige Obdachlosigkeit durch Einweisung in eine geeignete Unterkunft abwenden.

Obdachlosigkeit setzt nicht nur objektiv das Fehlen einer Wohnmöglichkeit voraus, sondern zusätzlich, dass es dem Betroffenen nicht möglich ist, die Wohnungslosigkeit aus eigener Kraft zu beseitigen.

Ein Anspruch auf behördliches Einschreiten besteht daher nur, soweit und solange der Betroffene die Gefahr nicht selbst aus eigenen Kräften oder mithilfe der Sozialleistungsträger in zumutbarer Weise und Zeit beheben kann.

Soweit ein Obdachloser über eigene Mittel verfügt, sodass er sich selbst eine Wohnung bzw. ein Zimmer verschaffen könnte, besteht grundsätzlich kein sicherheits-, polizei- und ordnungsrechtlicher Handlungsbedarf. Weigert sich der Obdachlose, diese Mittel einzusetzen, fehlt es bereits hier an einer Obdachlosigkeit.

Im Zusammenhang mit einer eintretenden Obdachlosigkeit ist die zuständige Behörde nicht verpflichtet, eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen, die den Anforderungen an eine wohnungsmäßige Versorgung entspricht. Sie kommt der Verpflichtung zur Unterbringung von Obdachlosen bereits dadurch nach, dass sie dem Betroffenen die Möglichkeit verschafft, eine Unterkunft zu nutzen, die vorübergehend Schutz vor den Unannehmlichkeiten des Wetters bietet und Raum für die notwendigen Lebensbedürfnisse lässt. Dabei müssen die Obdachlosen im Verhältnis zur Versorgung mit einer Wohnung weitergehende Einschränkungen hinnehmen. Die Grenze zumutbarer Einschränkungen liegt dort, wo die Anforderungen an eine menschenwürdige Unterbringung nicht eingehalten sind. In Bezug auf Einzelpersonen ist den Betroffenen grundsätzlich eine Unterbringung in einer Sammelunterkunft zuzumuten. Dies gilt selbst dann, wenn in dieser Unterkunft Personen mit anderer Staats- und Volkszugehörigkeit leben. Die obdachlose Person hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Zuweisung einer bestimmten oder von ihr gewünschten Unterkunft. Obdachlos im ordnungsrechtlichen Sinne ist derjenige,

- der unfreiwillig
- ohne notwendige finanzielle Mittel
- keine Wohnung oder sonstige Unterkunft besitzt,
- Tag und Nacht auf der Straße zubringen müsste, insbesondere bei Naturkatastrophen, Unfällen,
- weil der Verlust der ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht (Zwangsräumungen),
- wenn die Wohnung nicht mehr den objektiven Anforderungen entspricht, die an eine

menschenwürdige Unterkunft nach den Wohnungsaufsichtsgesetzen der Bundesländer gestellt werden.

Die Stadt Plön weist Obdachlose zur Vermeidung ihrer unfreiwilligen Obdachlosigkeit in Räumlichkeiten der Notunterkunft in der Gartenstraße 9 und 11 ein. Wie hinlänglich bekannt, befinden sich die entsprechenden Gebäude in einem baufälligen Zustand, sodass der Neubau einer Obdachlosenunterkunft unmittelbar angezeigt erscheint.

In seiner Sitzung am 14.09.2022 bestätigte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung die unbebaute Fläche „Am Rodomstor 8, 10, 12“ als Standort zur Neuerrichtung einer Obdachlosenunterkunft (VO/RV/2022/2605).

Zu einschlägigen Fördermöglichkeiten durch das Land Schleswig-Holstein wurde bereits vorgetragen (VO/RV/2022/2639). Auch über die allgemeine Wohnraum- und Obdachlosensituation wurde umfassend informiert (VO/RV/2021/2396, VO/RV/2021/2192). Nunmehr bedarf es einer Entscheidung der Selbstverwaltung im Hinblick auf die Frage, ob bezüglich des Neubaus der Obdachlosenunterkunft ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden soll und wie dieses ggf. ausgestaltet sein sollte.

Nach verwaltungsseitiger Recherche steht bezüglich des Neubaus einer Obdachlosenunterkunft das Förderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ mit oder ohne eine Implementierung des „Housing-First- Ansatzes“ zur Disposition. In seiner Ausgestaltung soll das vorgenannte Programm nachfolgend grob dargestellt werden:

#### **Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“**

Das Sonderprogramm "Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen" bezieht sich in der Regel auf kirchliche oder kommunale Initiativen, die darauf abzielen, Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, die besondere Wohnbedürfnisse haben.

Zu den Zielgruppen dieses Programms zählen insbesondere Haushalte und Personen, die

- ohne jede Unterkunft sind,

- in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,

- unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,

- als Geflüchtete in Schleswig-Holstein Schutz suchen,

- misshandelt wurden oder von Misshandlungen bedroht sind,

- aus der Haft entlassen wurden oder deren Entlassung aus einer Schleswig-Holsteinischen Justizvollzugsanstalt bevorsteht,

- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu finden.

Gefördert wird

a. der Neubau von Mietwohnraum,

b. das Schaffen und die Ertüchtigung von Mietwohnraum durch Sanierung, Modernisierung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden,

c. der Erwerb von geeignetem Wohnraum oder sonstigem zu Wohnzwecken umnutzbarem Gebäudebestand.

Das Bauvorhaben kann ganz oder teilweise mit einem Housing-First-Ansatz verknüpft werden. Eine Verpflichtung zu einer Implementierung des Ansatzes besteht nicht.

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 90 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m <sup>2</sup> , mind. 1.100 €/m <sup>2</sup> geförderter Wohnfläche Der Mindestbetrag von 1.100 €/m <sup>2</sup> gilt nur für den Neubau.		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre		
Bewilligungsmiete ohne housing-first	6,50 €	6,65 €	6,80 €
Bewilligungsmiete mit housing-first	8,50 €		
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommengrenzen	keine Überschreitung		
Zielgruppen	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung (Konzept erforderlich) Haushalte mit Bedarf an wohnbegleitenden Hilfsangeboten (housing-first-Ansatz – Konzept erforderlich)		
Technische Besonderheiten	abgesenkte Qualitätsstandards und höhere Belegung sind möglich		

Wie oben ersichtlich, hat die Fragestellung, ob die Obdachlosenunterkunft mit oder ohne die Implementierung des Housing-First-Ansatzes unterhalten werden soll, direkten Einfluss auf die zu erzielenden Bewilligungsmieten.

Der Housing-First-Ansatz im Sinne der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ bedeutet, dass an erster Stelle des Hilfeansatzes die bedingungslose Wohnungsvergung steht. Um die Wohnverhältnisse abzusichern und zu stabilisieren, wird die Mietverwaltung durch wohnbegleitende Hilfen über einen geeigneten sozialen, kommunalen oder kirchlichen Träger flankiert. Die Hilfen sollen mindestens diese Leistungen vorsehen:

- Alltagsbegleitung zur Bewältigung hauswirtschaftlicher Anforderungen und des Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft,
- Klärung der jeweils aktuellen Situation und des gewünschten Unterstützungsbedarfs,
- Motivation für die Inanspruchnahme weiterführender Hilfen und Vermittlung in andere Leistungsangebote sowie
- Unterstützung beim Wohnungserhalt in Zusammenwirken mit den Vermietenden, ggf. Angehörigen, Betreuerinnen und Betreuern oder anderen Kontaktpersonen.

Die Inanspruchnahme der Hilfen ist freiwillig, sie werden aber für alle in den Housing-First-Ansatz einbezogenen Bewohnerinnen und Bewohner obligatorisch in aktiver und aufsuchender Form kontinuierlich vorgehalten und angeboten.

Weitere Vorgaben des Landes, wie z.B. den Stundenumfang der zu leistenden wohnbegleitenden Hilfen, gibt es nicht.

Bereits seit zwei Jahren werden für die Bewohner:innen der Gartenstraße wohnbegleitende Hilfe im Sinne dieser Richtlinie durch den Einsatz des Sozialarbeiters Herrn Wedemeyer angeboten und auch von den Bewohner:innen in Anspruch genommen. Er unterstützt und begleitet bei der Unterbringung, der Klärung von Leistungen beim z.B. Jobcenter/Sozialamt, unterstützt das soziale Miteinander bei Konflikten und ist allgemein Ansprechpartner in allen Lebenslagen (Wohnungssuche, Schuldenklärung, etc.). Diese Tätigkeiten leistet er bereits im Rahmen seiner Tätigkeit bei der Stadt Plön und wird dies auch machen, wenn sich der Standort der Obdachlosenunterkunft ändert.

Insofern entstünden durch Housing First keine zusätzlichen Kosten für die Gewährung der in der Richtlinie geforderten wohnbegleitenden Hilfen.

Ergänzend ist anzuführen, dass das Förderprogramm den Abschluss von Mietverträgen mit den unterzubringenden Personen vorsieht. Hier würde sich ein erheblicher Unterschied zu dem bisherigen Verwaltungsvorgehen ergeben.

Zurzeit werden obdachlose Personen im Rahmen der Gefahrenabwehr nach dem Landesverwaltungsgesetz für Schleswig-Holstein in die hiesigen Unterkünfte eingewiesen. Hierdurch entsteht zwischen den unterzubringenden Personen und der Stadt ein öffentlich-rechtliches Gebrauchsüberlassungsverhältnis. Durch die Einweisungen wird jedoch ausdrücklich kein Mietverhältnis begründet. Sollte die unterzubringende Person nunmehr im Zuge ihrer Unterbringung verhaltensbedingt die öffentliche Sicherheit der Obdachlosenunterkunft stören, stünden der Stadtverwaltung Rechte zu, diese Störung zu beseitigen. So kann beispielsweise auf anhaltendes Fehlverhalten mit einem Widerruf der Einweisung reagiert werden, was schlussendlich zu einer zeitnahen Räumung der Unterkunft führen kann. Im Falle des Abschlusses von Mietverträgen mit den unterzubringenden Personen, würden diesen zivilrechtliche Kündigungsschutzrechte zustehen. Ein zügiges Verwaltungshandeln im Falle von Störungen würde demnach deutlich erschwert werden. Darüber hinaus würde der Abschluss von Mietverträgen einen nicht unerheblichen Anstieg des Verwaltungsaufwandes im Bereich der Liegenschaftsabteilung nach sich ziehen. Die Wahl zwischen öffentlich-rechtlicher Unterbringung und dem Abschluss von Mietverträgen hat unterschiedliche rechtliche und administrativen Auswirkungen, die sorgfältig abgewogen werden müssen.

Alternativ zur Inanspruchnahme eines Förderprogramms im Rahmen des Neubaus einer Obdachlosenunterkunft könnte auch ein Bau in Eigenleistung in Betracht gezogen werden. Hierbei würde es der Verwaltung weiterhin möglich sein, ihr bewährtes Einweisungs- und Betreuungskonzept fortzuführen.

Es obliegt der Selbstverwaltung, zu entscheiden, mit welcher Maßgabe die Planungen zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft fortgeführt werden sollen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen können laut der Kämmerei noch nicht betrachtet werden, da noch keine belastbaren Daten vorliegen. Eine ausführliche Betrachtung kann erst erfolgen, wenn der Beschluss gefasst ist und erste Kostenschätzungen erfolgt sind.

**Klimarelevanz & Begründung:**  Positiv  Negativ  keine

Mit einem Neubau können die heute vorgegebenen Umweltvorschriften erfüllt werden. Nachteilig ist die weitere Versiegelung von Flächen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung erarbeitet.

I.A.  
Faron

### **Anlagen:**

# **Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“**

Erlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 24.04.2023 - IV 507 - 476-58/2016-8180/2020.

Nachstehend wird die Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ in der ab 1. April 2023 geltenden Fassung bekannt gemacht.

## **1 Zielsetzung des Programms**

1.1 Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein soll der Wohnungsbau im preisgünstigen Segment massiv verstärkt werden, um als Instrument gegen die Wohnungsnot noch gezielter eingesetzt werden zu können. Das Programm richtet sich an Kommunen und Investoren – insbesondere soziale oder kirchliche Träger -, die günstigen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen und für besondere Bedarfsgruppen schaffen wollen. Das Programm soll insbesondere denen zugutekommen, die ohne Unterkunft oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Es unterstützt weiterhin den sog. Housing-First-Ansatz, indem es eine Refinanzierungsmöglichkeit des Trägers über höhere Bewilligungsmieten zulässt. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) vom 25. April 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 2022 (GVObI. Schl.-H. S. 2), sowie nach Maßgabe des Beschlusses der Kommission K (2011) 9380 vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (Freistellungsbeschluss). Ergänzend gelten die Regelungen der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) vom 04. April 2023, sofern in dieser Richtlinie keine anderslautenden Regelungen getroffen wurden.

1.2 Zu den Zielgruppen dieses Programms zählen insbesondere Haushalte und Personen, die

- ohne jede Unterkunft sind,
- in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,
- unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,
- als Geflüchtete in Schleswig-Holstein Schutz suchen,
- misshandelt wurden oder von Misshandlungen bedroht sind,
- aus der Haft entlassen wurden oder deren Entlassung aus einer Schleswig-Holsteinischen Justizvollzugsanstalt bevorsteht,

- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu finden.

1.3 Die Wohnungen müssen nicht alle Baustandards der allgemeinen Mietwohnraumförderung gemäß den Anlagen 4 und 5 WoFöRL erfüllen, so dass insbesondere auf Keller, (Tief-)Garagen, Balkone, Freisitze und Aufzüge verzichtet werden kann. Die Grundrisse der Wohneinheiten sollten grundsätzlich auch für mehr Personen als in der allgemeinen Mietwohnraumförderung vorgesehen nutzbar und nach Möglichkeit teilbar und/oder erweiterbar sein.

1.4 Die Fördermittel können mit anderen Fördermitteln ergänzt werden, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Falls der Zuwendungsempfänger zu einem späteren Zeitpunkt eine Anhebung des Baustandards auf die Qualitätsstandards gemäß Anlage 4 der WoFöRL plant, ist bei verfügbaren Mitteln und bei Vorliegen der sonstigen Fördervoraussetzungen eine Bestandsförderung unter Beachtung der beihilferechtlichen Grundsätze möglich, auch wenn die aktuellen Zweckbindungen noch nicht beendet sind. Ein Rechtsanspruch auf Nachrüstung besteht nicht.

1.5 Die Förderung von Maßnahmen zur Umrüstung von Räumen für gemeinschaftliches Wohnen zu abgeschlossenen Wohnungen verlängert nicht die Dauer der Zweckbindung. Wird nachträglich der Einbau eines Aufzuges gefördert, führt dieses zu einer Bindungsverlängerung des geförderten Wohnraums von fünf Jahren. Dasselbe gilt bei einer nachträglichen Ausstattung des Gebäudes mit Balkonen und Freisitzen.

## **2 Fördergegenstände**

### **2.1 Gefördert wird**

- a. der Neubau von Mietwohnraum,
- b. das Schaffen und die Ertüchtigung von Mietwohnraum durch Sanierung, Modernisierung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden,
- c. der Erwerb von geeignetem Wohnraum oder sonstigem zu Wohnzwecken unnutzbarem Gebäudebestand. Sind Umbauten, Sanierungen oder Modernisierungen erforderlich, sind diese ebenfalls zuwendungsfähig, soweit eine konzeptionelle Gesamtplanung vorliegt, in der die Notwendigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme begründet werden.

2.2 Neben abgeschlossenen Wohnungen für einzelne Haushalte können auch Wohnprojekte z.B. für gemeinschaftliches Wohnen für Personen in sozialen Notlagen gefördert werden. Ebenso ist die Realisierung eines 2-Phasen-Modells mit Erstnutzung für eine Unterbringung ggf. im Rahmen einer Zweckentfremdung und späteren Umwidmung zu Wohnraum möglich.

2.3 Die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen zur Bildung einer sozialen Hausgemeinschaft oder für Beratungsangebote wird bei Bauvorhaben ab 15 Wohnungen im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten nach Nummer 6.2 Absatz 1

WoFöRL gefördert. Die Förderung setzt voraus, dass die Nutzung nicht gewerblichen Zwecken dient und dass die Flächen bei Bedarf zu Wohnzwecken umgebaut werden können.

### **3 Housing First/Wohnbegleitende Hilfen**

3.1 Das Bauvorhaben kann ganz oder teilweise mit einem Housing-First-Ansatz verknüpft werden. Housing-First-Ansatz im Sinne dieser Richtlinie bedeutet, dass an erster Stelle des Hilfeansatzes die bedingungslose Wohnungsversorgung steht. Um die Wohnverhältnisse abzusichern und zu stabilisieren, wird die Mietverwaltung durch wohnbegleitende Hilfen über einen geeigneten sozialen, kommunalen oder kirchlichen Träger flankiert. Die Hilfen sollen mindestens diese Leistungen vorsehen:

- Alltagsbegleitung zur Bewältigung hauswirtschaftlicher Anforderungen und des Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft,
- Klärung der jeweils aktuellen Situation und des gewünschten Unterstützungsbedarfs,
- Motivation für die Inanspruchnahme weiterführender Hilfen und Vermittlung in andere Leistungsangebote sowie
- Unterstützung beim Wohnungserhalt in Zusammenwirken mit den Vermietenden, ggf. Angehörigen, Betreuerinnen und Betreuern oder anderen Kontaktpersonen.

Die Inanspruchnahme der Hilfen ist freiwillig, sie werden aber für alle in den Housing-First-Ansatz einbezogenen Bewohnerinnen und Bewohner obligatorisch in aktiver und aufsuchender Form kontinuierlich vorgehalten und angeboten.

3.2 Die Umsetzung eines Housing-First-Ansatzes verursacht monatliche Kosten pro Wohnung/Wohneinheit für die wohnbegleitenden Hilfeangebote. Der Träger der Maßnahme muss eine Kostenzusage über mindestens zwei Jahre von der Kommune oder einem sonstigen Dritten zur Finanzierung der Wohnbegleitung vorweisen können, wenn dieser Hilfeansatz umgesetzt werden soll. Ohne Kostenzusage von dritter Seite kann sich der Träger auch bereit erklären, auf eigene Kosten wohnbegleitende Hilfen anzubieten und deren Finanzierung für mindestens zwei Jahre in seinen Wirtschaftsplänen auszuweisen. Ist die Finanzierung der wohnbegleitenden Hilfen für mindestens zwei Jahre gesichert, wird die Förderzusage eine Erhöhung der Bewilligungsmiete gemäß Nummer 7.2.2 zur Abgeltung des ebenfalls höheren Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwandes zulassen.

3.3 Der Abschluss eines Mietvertrages darf nicht von dem gleichzeitigen Abschluss einer Betreuungsvereinbarung abhängig gemacht werden.

### **4 Zuwendungsempfänger/-innen**

Antragsberechtigt sind schleswig-holsteinische Ämter und Gemeinden sowie Investoren – insbesondere soziale oder kirchliche Träger - in enger Abstimmung mit der Belegenheitskommune. Die Abstimmung erfordert bei Antragstellung eine konzeptionell begründete Zielgruppenbeschreibung für das Wohnobjekt und seine Belegung, ggf. erweitert um einen Housing-First-Ansatz (vgl. Nummer 5.2), eine ausdrückliche Befürwortung des Projektes durch die Kommune und deren Bestätigung des Bedarfs.

## **5 Zuwendungsvoraussetzungen**

5.1 Die angemessenen Gesamtkosten des Bauvorhabens werden nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Kostensenkung nach dem Funktionsschema gemäß Nummer 6.2 Absatz 1 Sätze 1 bis 3 WoFöRL errechnet. Die Förderung des Erwerbs einer Bestandsimmobilie erfolgt auf Grundlage eines Gutachtens eines vereidigten Sachverständigen. Die Angemessenheit der Kosten für bauliche Veränderungen von Bestandsimmobilien errechnet sich ebenfalls aus dem o.g. Funktionsschema. Die Angemessenheit der Kosten wird durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) und die Bewilligungsstelle geprüft.

5.2 Fördervoraussetzung ist weiterhin ein schlüssiges Wohnkonzept, das aufzeigt, welche Zielgruppen vorrangig angesprochen werden sollen, ihre Bedarfslagen benennt und darlegt, für welchen Anteil am Wohnraum bzw. für wie viele Wohnungen ggf. ein Housing-First-Ansatz vorgesehen ist. Soll ein Housing-First-Ansatz umgesetzt werden, ist weiterhin zu beschreiben, wie die wohnbegleitenden Hilfeangebote ausgestaltet sind, durch wen sie erbracht und mindestens über einen Zeitraum von zwei Jahren finanziert werden sollen (vgl. Nummer 3.2).

5.3 Bei Bauvorhaben, die ausschließlich der gemeinschaftlichen Unterbringung von Asylsuchenden dienen, ist ergänzend zur kommunalen Stellungnahme eine Bedarfserschätzung des zuständigen Kreises erforderlich, die seitens der Kommune einzuholen und der kommunalen Stellungnahme beizufügen ist. Dabei hat der Kreis im Rahmen seines Verteilungskonzepts auch den interkommunalen Bedarf mit der Folge kommunaler Zusammenarbeit an zentralen Standorten zu berücksichtigen. Insbesondere quantitativ (wie viele Haushalte), aber auch qualitativ (welche Art von Wohnraum, Wohnungsgrößen, Wohnungsmix) müssen der kurz- und mittelfristige Bedarf für Asylsuchende sowie zur Sicherung eventuell erforderlicher Nachnutzung der nachhaltige Bedarf für die allgemeine soziale Wohnraumversorgung beurteilt werden.

5.4 Gebäude, denen aus planerischen oder sonstigen Gründen eine Rückbauverpflichtung auferlegt ist, werden nicht gefördert.

5.5 Der geförderte Wohnraum soll für eine höhere Belegung funktional geeignet sein. Die maximal zugelassene Personenanzahl muss nicht ausgeschöpft werden. Für die Mindestbelegung gelten die zulässigen Wohnungsgrößen entsprechend den Angaben des Wohnberechtigungsscheines (3.2.2 VB-SHWoFG).

5.6 Einzelheiten zu den Qualitätsstandards regelt die Anlage zu dieser Richtlinie. Gelten zum Zeitpunkt der Antragstellung besondere bauordnungsrechtliche Regelungen, die der Reduzierung der Mindestanforderungen in einer dem Förderzweck angemessenen Art und Weise dienen, können diese übergeordnet berücksichtigt werden. Die Beurteilung obliegt der ARGE.

5.7 Die Fördermittel werden im Rahmen des vorhandenen Programmvolumens bewilligt; ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

## **6 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung**

6.1 Die Förderung erfolgt grundsätzlich im Wege der Anteilfinanzierung in Höhe von bis zu 90 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Bei der Ermittlung der Gesamtkosten wird eine zu erwerbende Bestandsimmobilie (Fallgruppe Nummer 2.1.c) nur mit 85% des Verkehrswertes und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer, Kosten für Wertgutachten) berücksichtigt. Die Förderung setzt sich aus einem zinsverbilligtem Darlehen und einem Zuschuss zusammen. Der Zuschuss beträgt bis zu 35 % der Förderhöhe, aber höchstens 1.500 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei den Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 a bis c und mindestens 1.100 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Neubau gemäß Nummer 2.1a. Der Zuschuss wird auf volle 100 € abgerundet und in einer Summe mit der ersten Darlehensrate ausbezahlt.

6.2 Der Zuschuss kann grundsätzlich nicht ohne das Darlehen beantragt werden. Wird der Förderrahmen nicht ausgeschöpft, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Baudarlehens und kann in diesem Falle die Mindestzuschussgrenze unterschreiten. Näheres regelt das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium durch Erlass. Der Zuschuss und das Darlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe gemäß Nummer 6.1 Satz 1 nicht überschreiten. Eine Überkompensation ist auszuschließen.

6.3 Der Eigenanteil beträgt grundsätzlich mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Bringt der Antragstellende das in seinem Eigentum befindliche Baugrundstück oder Gebäude ein, gilt der Eigenanteil als erbracht.

6.4 Die Förderung wird auf Antrag durch eine Förderzusage als Verwaltungsakt der Bewilligungsstelle gewährt.

## **7 Zweckbindungen**

### **7.1 Belegungsbindung**

Es gelten die Bestimmungen gemäß Nummer 6.4.1 WoFöRL. Haushalte, die zu den Zielgruppen gemäß Nummer 1 gehören, sind grundsätzlich in Eigenverantwortung des oder der Verfügungsberechtigten vorrangig zu berücksichtigen. Im laufenden Betrieb ist eine verlässliche Kommunikation mit der Belegungskommune sicherzustellen.

len, die insbesondere eine frühzeitige Anzeige freiwerdenden Wohnraumes sowie einen regelmäßigen Austausch über die Belegung beinhaltet. Die Kommunen dürfen zur Vergabe der Wohnung Vorschläge unterbreiten oder können mit dem Träger der Maßnahme eine kooperative Belegungsstrategie vereinbaren. Weiterhin können sie durch Beteiligung an der Förderung Benennungsrechte erwerben (vgl. 6.4.1 Absatz 4 WoFöRL).

## 7.2 Mietbindung

7.2.1 Vermietung ohne wohnbegleitende Hilfen: Die Mietbindung richtet sich nach Nummer 6.4.2 Absatz 1, 2, 4 und 5 WoFöRL (Mietwohnungsbau 1. Förderweg).

7.2.2 Vermietung mit wohnbegleitenden Hilfen/Housing-First: Falls gemäß der Förderzusage ergänzende wohnbegleitende Hilfen im Rahmen der unter Nummer 3 beschriebenen Hilfeansätze vorgesehen sind, ist eine Bewilligungsmiete von 8,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat zulässig. Die höhere Bewilligungsmiete gilt für alle Mietverhältnisse über Wohnungen/Wohneinheiten, bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages die Finanzierung wohnbegleitender Hilfen zugesagt wurde. Im Übrigen gilt 6.4.2 Absatz 2, 4 und 5 WoFöRL entsprechend.

7.2.3 Nach Ablauf von vier Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Zweckbindung Mieterhöhungen nur im Rahmen der §§ 557 Absatz 1, 558 bis 559 c BGB zulässig. Der Mietzins darf sich innerhalb von jeweils drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als sechs Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Auch bei Vereinbarung einer Mieterhöhung nach § 557 Absatz 1 BGB müssen die Vorgaben des § 558 BGB zur Begrenzung der Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und zur Einhaltung der Wartefristen beachtet werden.

## 7.3 Dauer der Zweckbindungen

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt 35 Jahre.

# 8 Verzinsung und Tilgung der Fördermittel

## 8.1 Verzinsung der Förderdarlehen

8.1.1 Für den Neubau, die bauliche Veränderung im Bestand oder den Erwerb gemäß Nummer 2.1 beträgt der anfängliche Zinssatz des Darlehens 0,00 Prozentpunkte p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird der Zinssatz alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 36. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

8.1.2 Für die Umrüstung gemäß Nummer 1.5 Satz 1 bzw. eine eventuelle Nachrüstung gemäß Nummer 1.4 Satz 2 beträgt der anfängliche Zinssatz des Darlehens 0,00 Prozentpunkte p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Mit Beginn des 21. Jahres nach Fertigstellung der Umrüstungs- bzw. Nachrüstungsmaßnahme wird das Darlehen für die

restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

## 8.2 Tilgung der Förderdarlehen

8.2.1 Für den Neubau, die bauliche Veränderung im Bestand oder den Erwerb gemäß Nummer 2.1 richtet sich die Höhe der Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 1,50 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

8.2.2 Für die Umrüstung gemäß Nummer 1.5 Satz 1 bzw. eine eventuelle Nachrüstung gemäß Nummer 1.4 Satz 2 richtet sich die Höhe der Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 3,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

## 8.3 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag

Es gelten die Bestimmungen zum Bearbeitungsentgelt gemäß Nummer 19.1 Absatz 1, 3, 4 und 5 WoFöRL sowie diejenigen zum Verwaltungskostenbeitrag gemäß Nummer 19.2 WoFöRL.

# 9 Sonstige Zuwendungsvoraussetzungen

Der Zuwendungsempfänger/die Zuwendungsempfängerin hat auf Verlangen gegenüber der Bewilligungsstelle und der Belegenheitsgemeinde jederzeit Auskunft über die Belegung der Räume zu geben. Hierzu besteht die Verpflichtung, die Belegung durchgehend zu dokumentieren.

# 10 Verfahren

10.1 Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH).

10.2 Die ARGE ist vor der Antragstellung zu beteiligen.

10.3 Bei der Auslegung von Bestimmungen dieser Richtlinie sind dem zuständigen Ministerium Zweifelsfragen vorzulegen. Es entscheidet auch über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen.

# 11 Fachbeirat

Das Programm wird durch einen Fachbeirat begleitet, dem Vertreterinnen und Vertreter der mit der Wohnungsnotfallproblematik befassten Organisationen angehören (z.B. Kommunen, Wohlfahrtsverbände, freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe, Wohnungswirtschaft, Ministerien, Jobcenter). Er hat bei der Ausgestaltung von Förderangeboten für besondere Bedarfsgruppen eine beratende Funktion und kann Empfehlungen zur Schließung von Versorgungslücken oder der Koordinierung von Hilfean-

geboten aussprechen. Projekte, die der Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen dienen und durch diese Förderrichtlinie gefördert werden, sollen im Fachbeirat vorgestellt werden. Vor Bewilligung eines Förderantrages kann dieser auf Veranlassung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums im Fachbeirat inhaltlich beraten werden. Ferner dienen die Stellungnahmen des Fachbeirates einer strategischen Schärfung sowie möglichen inhaltlichen Ergänzung des Programms und sind bei einer Fortschreibung nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Die Einberufung erfolgt durch das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium, das auch die Einzelheiten zur Organisation regelt.

## **12 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 1. April 2023 in Kraft. Sie ist auf Bewilligungen anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt ausgesprochen werden. Die Richtlinie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Anlage - Qualitätsstandards für Mietwohnungsbau im Sonderprogramm

Ausgefertigt:

Kiel, am 24.04.2023

Gez. Arne Kleinhans

*Anlage - Qualitätsstandards für Mietwohnungsbau im Sonderprogramm*

### **Anlage**

#### **Qualitätsstandards für Mietwohnungsbau im Sonderprogramm**

##### **1. Bautechnische Fördervoraussetzungen beim Mietwohnungsbau**

*(1) Es muss sich grundsätzlich um abgeschlossene Wohnungen nach § 49 LBO mit selbstständigem Zugang handeln. Die Wohnungen müssen eine Küche oder Küchenzeile enthalten, sowie mindestens ein Duschbad mit WC und 1 m<sup>2</sup> Abstellfläche innerhalb der Wohnung. Bei 1- und 2-Personen-Wohneinheiten können die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen in einem Raum zusammengefasst sein.*

(2) Die Wohnflächen müssen in der Regel für folgende Belegung funktional geeignet sein:

<i>Wohnfläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Personenanzahl</i>
<i>Bis zu 40 m<sup>2</sup></i>	<i>1 Person</i>
<i>Bis zu 50 m<sup>2</sup></i>	<i>2 Personen</i>
<i>Bis zu 60 m<sup>2</sup></i>	<i>3 Personen</i>
<i>Bis zu 75 m<sup>2</sup></i>	<i>4 Personen</i>
<i>Bis zu 85 m<sup>2</sup></i>	<i>5 Personen</i>

*Für jede weitere Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup>. Bei Vorhaben im Gebäudebestand kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen.*

(3) *Hinsichtlich der sonstigen bautechnischen Anforderungen setzt die Förderung mindestens die Einhaltung der gesetzlichen Standards voraus.*

## **2. Bautechnische Fördervoraussetzungen bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten**

(1) *Die Mindestgröße für Aufenthaltsräume beträgt 8 m<sup>2</sup>. Die Regelgröße einer Raumeinheit für den Individualbereich beträgt ca. 12 m<sup>2</sup>. Die Mindestwohnfläche beträgt 8 m<sup>2</sup> pro Person, dabei darf der ihr zugeordnete Individualbereich 6 qm nicht unterschreiten und soll ca. 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Den Individualbereichen sind Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zuzuordnen für Gemeinschaftsküchen, Sanitärräume und für Räume zum gemeinsamen Aufenthalt. Pro Person muss die anteilige Gemeinschaftsfläche mindestens 2 m<sup>2</sup> betragen.*

(2) *Hinsichtlich der sonstigen bautechnischen Anforderungen setzt die Förderung mindestens die Einhaltung der gesetzlichen Standards voraus.*

# Schleswig-Holstein

## Der echte Norden

Eckpunkte des Förderprogramms Besondere Bedarfsgruppen



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

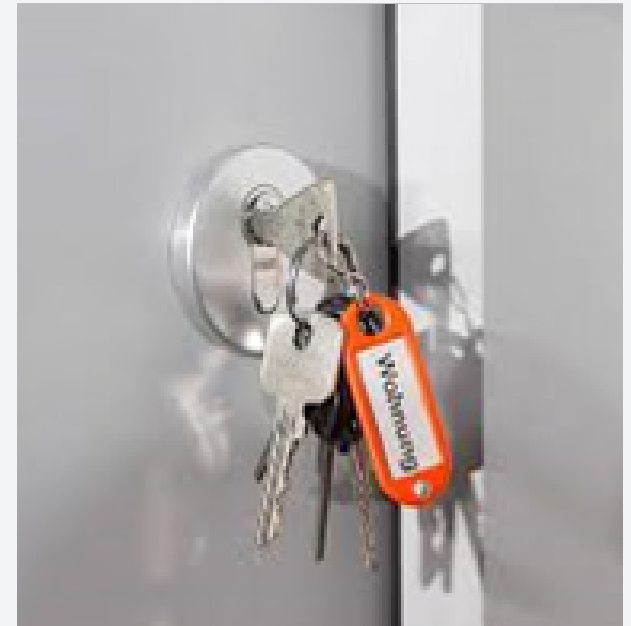
# Ausgangslage



**Schleswig-Holstein**  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

## Wohnen als Grundbedürfnis

- **Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis, dennoch ist der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum nicht für alle gegeben.**
- **Kommunen und Träger der der Wohlfahrtspflege, die bei den Hilfen in Wohnungsnotfällen Verantwortung übernehmen, stehen vor enormen Herausforderungen.**
- **Das Land investiert sehr viel in den sozialen Wohnungsbau. Aber: Dies führt angesichts auslaufender Bindungen bestenfalls zum Bestandserhalt, die Konkurrenz der Wohnungssuchenden bleibt groß.**
- **Es bedarf einer zielgerichteten Förderung, die einer vorrangigen Versorgung Bedürftiger dient. Das Land nimmt dafür jährlich 10 Mio. € in die Hand (2021/2022).**



# Zielsetzungen



**Schleswig-Holstein**  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

## Wer sind die besonderen Bedarfsgruppen?

**Haushalte, die auf besondere Barrieren beim Zugang zu normalen Wohnraum stoßen. Die Gründe dafür sind vielfältig: z.B. ein negativer Schufa-Eintrag, die Einstufung als potenzieller Risikomieter, Haushalte mit vielen Kindern oder Alleinstehende, die ein zu geringes Angebot an kleinen Wohnungen vorfinden.**

Die Richtlinie zählt beispielhaft auf:

- Haushalte und Personen, die ohne jede Unterkunft sind,
- in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,
- unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,
- misshandelt wurden oder von Misshandlungen bedroht sind,
- aus der Haft entlassen wurden oder deren Entlassung bevorsteht,
- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu finden.

## Welche Investoren sollen sich vor allem angesprochen fühlen?

- Das Programm richtet sich insbesondere an soziale und kirchliche Träger sowie Kommunen.
- Aber: keine formale Eingrenzung auf einen bestimmten Investorentyp.  
Daher ist es möglich, dass auch z.B. Wohnungsgenossenschaften oder sonstige Unternehmen der Wohnungswirtschaft Gebäude nach diesem Programm errichten.
- Die Kommunen tragen für die Daseinsvorsorge und Bekämpfung der Wohnungsnot vor Ort besondere Verantwortung. Gewünscht ist daher ein enges Miteinander des Maßnahmeträgers und der Kommune bei der Einschätzung des Bedarfs, bei der Entwicklung der Konzeption und bei der Belegung des Hauses. Die Kommunen dürfen hier Vorschläge unterbreiten, auch weitergehende Vereinbarungen zwischen ihnen und den Investoren sind möglich.

# Eckdaten der Förderung



**Schleswig-Holstein**  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

## Fördergegenstände

- Gefördert wird
  - der Neubau von Mietwohnraum,
  - das Schaffen von Mietwohnraum durch Sanierung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden,
  - der Erwerb von geeignetem Wohnraum oder sonstigem zu Wohnzwecken unnutzbarem Gebäudebestand. Förderfähig sind auch dessen Umbauten oder energetische und sonstige Modernisierungen soweit erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll.

## Förderquote

- Das Land fördert bis zu 90% der Gesamtkosten mit einer hohen Zuschussquote: Bis zu 25% Zuschuss bezogen auf die zuwendungsfähigen Gesamtkosten sind möglich.
- Besonderheiten bei Erwerb einer Bestandsimmobilie: Sie wird nur mit 85% des Verkehrswertes und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer, Kosten für Wertgutachten) berücksichtigt. Der Erwerb wird nicht bezuschusst, sondern nur durch ein Darlehen gefördert. Zuschüsse können aber für Umbau und Modernisierung beantragt werden.
- Der Eigenanteil beträgt grundsätzlich mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Bringt der Antragsteller/ die Antragstellerin das in seinem Eigentum befindliche Baugrundstück oder Gebäude ein, gilt der Eigenanteil als erbracht.

## Belegungs- und Mietbindungen

- Es gibt in Schleswig-Holstein zum Nachweis der besonderen Wohnberechtigung keinen Dringlichkeitsschein. Der Zugang zu den Wohnungen setzt daher rein formal einen üblichen Wohnberechtigungsschein voraus. Haushalte, die zur besonderen Zielgruppe des Programms gehören, sind grundsätzlich in Eigenverantwortung der Verfügungsberechtigten vorrangig zu berücksichtigen. Die Kommunen dürfen Mieterhaushalte vorschlagen, sie können auch im Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten Benennungsrechte erwerben.
- Die Mieten reichen je nach Regionalstufe von 5,25 € bis 6,10 € - sie liegen damit unter den Mieten der sonstigen sozialen Wohnraumförderung - und können nach Ablauf von 4 Jahren um 6 % alle drei Jahre erhöht werden (Kappungsgrenze). Bei Umsetzung eines Housing-First-Konzeptes liegt die Anfangskaltmiete bei 8 €, soweit die Grenzen der KdU eingehalten werden.
- Bindungsdauer: 35 Jahre

## Welche Gebäude sollen entstehen?

Im Prinzip „normale“ Wohngebäude. Dennoch gibt es einige Besonderheiten:

- Nicht alle Standards müssen eingehalten werden: Verzicht auf Aufzüge, Keller und Freisitze/Balkone bietet sich an. Die Kostenobergrenze liegt bei 3.500 € pro qm Wohnfläche bezogen auf den Gesamtaufwand einschließlich Grundstückskosten.
- Eine dichtere Belegung wird angestrebt: Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen in einem Raum stattfinden.
- Auch die Einrichtung von Wohngemeinschaften ist möglich. Im weiteren Verlauf der Belegung können sie mit Fördermitteln zu Apartments umgestaltet werden, falls das Konzept sich ändert.

# Housing First



**Schleswig-Holstein**  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

## Niedrigschwelliges Wohnangebot

- Nach Erkenntnissen der BAG Wohnungslosenhilfe strebt die deutliche Mehrheit der Wohnungslosen ein dauerhaftes Wohnen in einer abgeschlossenen Wohnung an. Diese Stabilität ist zu erreichen, insbesondere wenn wohnbegleitende Unterstützungsleistungen gewährt werden.
- Daher wird das Konzept „Housing First“ durch dieses Programm unterstützt.
- Bedeutet: Bedingungslose Wohnungsversorgung + wohnbegleitende Hilfen, deren Inanspruchnahme freiwillig ist.
- Für die wohnbegleitenden Hilfen muss es eine Finanzierungssicherheit über mindestens zwei Jahre geben.
- Bedingungslose Wohnungsversorgung führt erfahrungsgemäß zu höheren Verwaltungs- und Instandhaltungskosten – diese machen eine höhere Bewilligungsmiete im Rahmen der Kosten der Unterkunft erforderlich (höchstzulässige Miete beträgt dann 8 €/qm soweit noch im Rahmen der KdU).

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Noch Fragen?



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung

# **HEMPELS**

## **Konzept**

**zur**

### **Sicherung von Mietverhältnissen sozial benachteiligter Mietergruppen durch wohnbegleitende Hilfen (Concierge-Modell)**

- 1. Ausgangslage**
- 2. Zielsetzung**
- 3. Zielgruppe**
- 4. Maßnahmen und Arbeitsweise**
  - Kontaktpflege und Monitoring**
  - Pflege des Mietobjektes**
  - Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung**
  - Soziale Unterstützungsleistungen**
- 5. Personelle Ausstattung**
- 6. Kooperationen und Partner**
- 7. Dokumentation und Weiterentwicklung**

## **1. Ausgangslage**

Seit 2014 zeichnet sich sowohl bundesweit als auch in Schleswig-Holstein ein deutlicher Anstieg der Wohnungslosenzahlen ab. So ist die Anzahl der Wohnungsnotfälle z.B. in der Landeshauptstadt Kiel im Zeitraum von 2014 bis 2018 um 265% von 588 auf 2148 gestiegen, davon sind 1143 Menschen asylberechtigte Zuwanderer. Diese Menschen leben in von der Stadt angemietetem Ersatzwohnraum sowie Gemeinschaftsunterkünften und Hotels ohne mietrechtliche Absicherung oder kommen zeitweise bei wechselnden ‚Bekanntschäften‘ unter. Ein kleiner Teil lebt ausschließlich auf der Straße. Inzwischen verfügen 0,87 % der Kieler Bevölkerung über keine eigene Mietwohnung mehr. Obwohl es für das Land Schleswig-Holstein nach wie vor keine verlässlichen Zahlen gibt, ist nach den Erfahrungen der Wohlfahrtsverbände auch auf Landesebene von einer vergleichbaren Entwicklung auszugehen.

Der Mangel an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum verbunden mit einer zunehmenden Stigmatisierung aufgrund besonderer Biografien oder sozialer Begleitprobleme führt dazu, dass diese Bevölkerungsgruppe den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt weitestgehend verloren hat. Es werden also in Zukunft Wohnungsangebote gebraucht, die die Vermeidung bzw. schnelle Beendigung der Wohnungslosigkeit in den Mittelpunkt des Handelns stellen.

Das folgende Konzept beschreibt den Rahmen und die Anforderungen an eine erfolgreiche Umsetzung dieser besonderen Aufgabenstellung.

## **2. Zielsetzung**

Zusammen mit dem Hempels e.V. und dem Diakonischen Werk Schleswig-Holstein wurde im Dezember 2014 die Hempels Stiftung unter dem treuhänderischen Dach der Diakonie Stiftung Schleswig-Holstein gegründet. Stiftungszweck ist die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen zur Überwindung von Armut und sozialer Ausgrenzung sowie die Förderung von entsprechenden Maßnahmen und Projekten in Schleswig Holstein. Unter dieser Gesamtzielsetzung wird das Stiftungsvermögen in Immobilien zur Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen investiert (Mission Investment) und zwar sowohl durch den Ankauf von Bestandsimmobilien als auch durch den Bau neuer Wohnungen. Um die Sozialverträglichkeit solcher Wohnprojekte sicherzustellen, sollen Größenordnungen von ca. 20 - 25 Wohneinheiten in der Regel nicht überschritten werden.

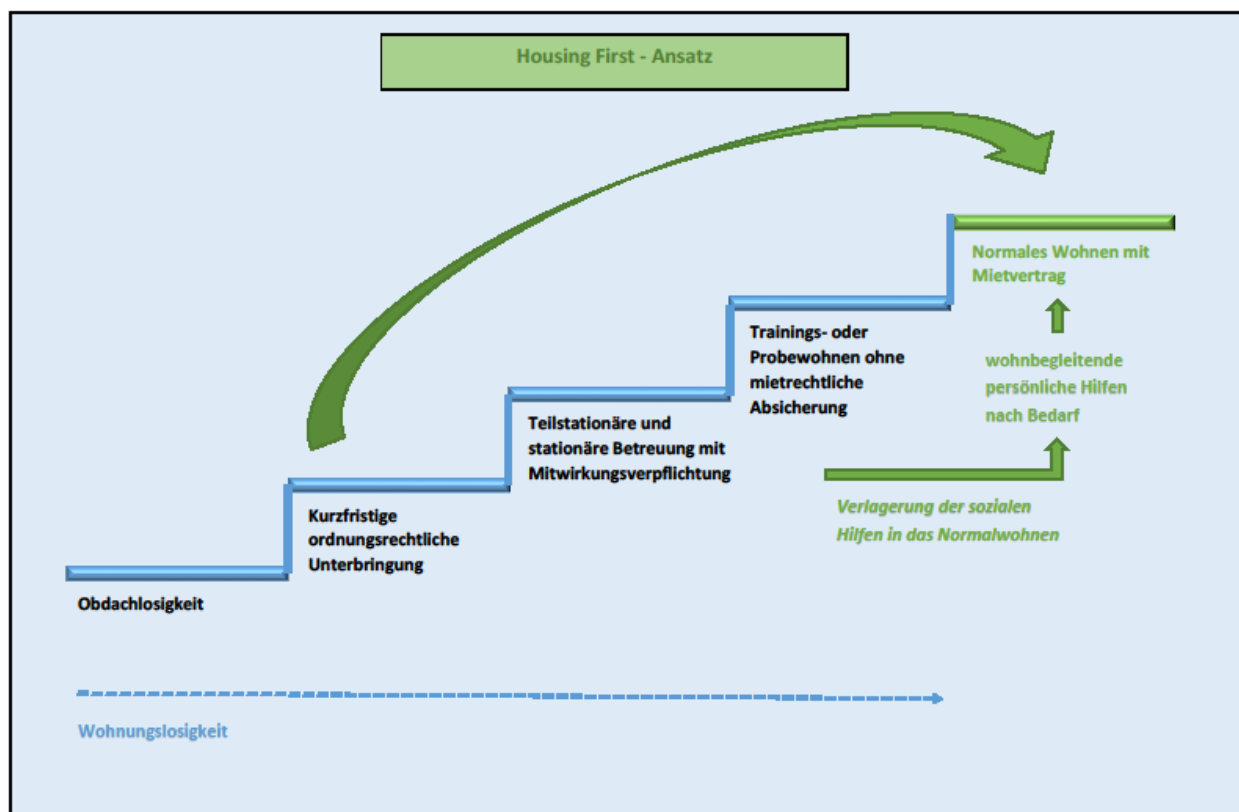
Die Stiftung orientiert sich dabei am Housing-First-Ansatz:

- An erster Stelle des Hilfeansatzes steht die bedingungslose Wohnungsversorgung.
- Um die Wohnverhältnisse abzusichern und zu stabilisieren, wird die Mietverwaltung durch wohnbegleitende Hilfen über einen geeigneten sozialen Träger flankiert. Ihre Inanspruchnahme ist freiwillig, sie werden aber für alle Bewohner eines Wohnobjektes obligatorisch in aktiver und aufsuchender Form kontinuierlich vorgehalten und angeboten.

Ziele dieses Ansatzes sind:

- in Wohnungsnot geratene Menschen möglichst schnell wieder mit Wohnraum zu versorgen, um damit eine weitere soziale Ausgrenzung zu vermeiden oder zumindest zu verkürzen,
- eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung solcher Mietverhältnisse sicher zu stellen und
- damit den betroffenen Menschen eine weitgehend normale Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Das folgende Schaubild verdeutlicht diese Zielsetzungen. Mit einer schnellen Wohnungsversorgung wird das Lernfeld ‚Wohnen‘ zum praktischen Gegenstand der begleitenden Hilfen und kann positiv und motivierend auf die Behebung weiterer sozialer Schwierigkeiten hinwirken. Vorgeschaltete Wohn- und Betreuungsformen, die häufig erst durch länger andauernde Wohnungslosigkeit mit ihren sozialen Folgen erforderlich werden, können so im besten Fall vermieden oder zumindest verkürzt werden.



### 3. Zielgruppe

Die Wohnprojekte richten sich an wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen mit unterschiedlichen sozialen und persönlichen Schwierigkeiten.

Dabei sollen insbesondere die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es besteht der Wunsch, in einer eigenen Mietwohnung zu leben (Motivation) und

- die Mieter\*in verfügt über das grundsätzliche Potential, eine Wohnung mit einer wohnbegleitenden externen Unterstützung bzw. Beratung eigenständig zu bewirtschaften und damit die formalen Anforderungen an mietvertragliche Verpflichtungen zu erfüllen (Fähigkeiten).

#### **4. Leistungen und Arbeitsweisen**

Die wohnbegleitenden Hilfen sollen sicherstellen, dass durch die besonderen sozialen Lebensverhältnisse hervorgerufene Defizite von zukünftigen Mieter\*innen hinreichend kompensiert werden und damit eine konfliktfreie und wirtschaftliche Verwaltung der Mietverhältnisse möglich ist. Je nach individueller Problemlage geschieht dies auf unterschiedlichen Handlungsfeldern.

Für jede der im Folgenden beschriebenen Leistungen gilt die Prämisse des zeitnahen Handelns. Probleme lassen sich in der Entstehung deutlich leichter lösen und auch die zu treffenden Maßnahmen sind leichter und konfliktfreier zu kommunizieren.

#### **Kontaktpflege und Monitoring:**

- Ein regelmäßiger proaktiver Kontakt zur Mieter\*in ist das A und O. Er dient dazu, potentielle Probleme frühzeitig zu beheben oder gar nicht erst aufkommen zu lassen, schafft einen guten Informationsstand und bildet eine allgemeine Vertrauensbasis.  
Ein persönlicher Kontakt findet in der Regel einmal pro Woche unabhängig von aktuellen Problemen in aufsuchender Form statt. Eine feste Büropräsenz vor Ort sollte möglichst vermieden werden, um den Normalitätscharakter zu fördern und wenn doch nötig, nur temporär erfolgen.
- Die Kontakte sind so organisiert, dass eine persönliche Präsenz in der Wohnanlage häufiger in den Zeiten guter Ansprechbarkeit besteht. Dazu zählen insbesondere der frühe Vormittag sowie der frühe Abend (ca. 18-21 Uhr), da hier erfahrungsgemäß ein höherer Unterstützungsbedarf vorherrscht.
- Um die Ansprechbarkeit bei unvorhergesehenen akuten Problemen sicherzustellen, ist die Erreichbarkeit der Wohnbegleitung während der normalen Geschäftszeiten gegeben.
- Des Weiteren wird in Abstimmung mit der Mieter\*in und unter Berücksichtigung des Mietrechts ein verbindliches Monitoring der konkreten Wohnsituation vereinbart. Es dient zum einen dazu, den Pflegezustand der Wohnung, evtl. Instandhaltungsarbeiten, u.a. zu ermitteln, zum anderen aber auch, die allgemeinen Lebensbedingungen der Mieter\*in und das Mietverhältnis stabil zu halten.  
Ein solches Monitoring findet mindestens einmal im Jahr und ggf. zusätzlich anlassbezogen statt.

- Bei allen Kontakten muss auf Sprach- und Verständigungsbarrieren geachtet und bei Bedarf geeignete Unterstützung hinzugezogen werden. Kommunikative Defizite sind eine wichtige Ursache unnötiger Eskalationen.

### **Pflege des Mietobjektes:**

Menschen, die längere Zeit wohnungslos bzw. in Betreuungseinrichtungen waren, fehlt es häufig an (wieder erlernbaren) Einsichten, Fähigkeiten oder Routinen, die Wohnung in einem hygienisch akzeptablen und vertragsgerechten Zustand zu halten. Hierzu werden bei Bedarf insbesondere die folgenden Leistungen sichergestellt:

- Verständliche Aufklärung neuer Mieter\*innen vor dem Bezug der Wohnung über die Rechte und Pflichten eines Mietverhältnisses und die Anforderungen der Hausordnung.
- Beratung und praktische Unterstützung beim Einzug und der Einrichtung der Wohnung mit dem Ziel, von Beginn an eine wohnliche Atmosphäre herzustellen und die Motivation des Mieters an der Pflege der eigenen Wohnung zu steigern.
- Vermittlung von Regeln zur Wohnungspflege (z.B. Lüftung, Reinigungsintervalle, etc.)
- Beratung und Unterstützung bei der Ausstattung mit Hilfsmitteln zur Wohnungspflege (z.B. Staubsauger, Reinigungsmittel, etc.).
- Vereinbarung und Kontrolle von regelmäßig erforderlichen Wartungsarbeiten.

### **Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung:**

Wohnbegleitende Hilfen verstehen sich als ergänzende Leistung der normalen Kernverwaltung eines Mietverhältnisses und arbeiten entsprechend eng mit ihr zusammen. Dazu gehören insbesondere

- eine enge und regelmäßige Kommunikation mit der Verwaltung, die mindestens einmal pro Monat oder ggf. anlassbezogen erfolgen muss, um sich entwickelnde Probleme frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu beheben (Mietzahlungsverzug, Nachbarschaftskonflikte, persönliche Schwierigkeiten, etc.) und
- ein auf die Behebung des Problems ausgerichtetes abgestimmtes Handeln. Das gilt auch für die Einleitung von Sanktionen wie Mahnungen und Kündigungen (Wer macht was zu welcher Zeit mit welchem Ziel).

### **Soziale Unterstützungsleistungen:**

Im Rahmen der beschriebenen Kontaktpflege steht die Wohnbegleitung als Ansprechpartner\*in für die Bewohner\*innen für persönliche Probleme zur Verfügung, die das Mietverhältnis sowie das Zusammenleben mit dem Wohnumfeld gefährden könnten.

Hierzu gehören insbesondere Bereiche, wie

- die Sicherstellung der regelmäßigen Mietzahlung,

- die Organisation der Lebensmittelversorgung,
- die Hygiene- und Gesundheitsversorgung,
- das Moderieren und Auflösen von Nachbarschaftskonflikten oder
- die Organisation erforderliche Hilfen bei Behinderungen

Bei Bedarf können hierzu geeignete Hilfen vermittelt werden.

Um die Selbsthilfekräfte solcher Wohnangebote zu stärken, werden unter Beteiligung der Bewohner\*innen Gemeinschaftsaktionen angeregt, die geeignet sind, die Kommunikation unter den Bewohnern zu fördern und Peer-Beratung als ergänzendes Potential zu nutzen.

In der folgenden Grafik sind die wichtigsten Handlungsfelder der Wohnbegleitung in einer Übersicht zusammengefasst.



## 5. Personelle Ausstattung

Die wohnbegleitende Hilfe ist auf die Stabilisierung des Mietverhältnisses ausgerichtet und ersetzt keine sozialhilferechtlich gesicherten Leistungen insbesondere zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten. Sie kann aber die Lebensverhältnisse so verbessern, dass zusätzliche soziale Probleme gemildert und damit die Notwendigkeit oder zumindest das Ausmaß weiterer Hilfen reduziert wird.

Das Konzept geht davon aus, dass ein durchschnittlicher Aufwand von einer Wochenstunde pro Bewohner\*in durch eine sozialpädagogische oder ähnlich qualifizierte Fachkraft eine Umsetzung der beschriebenen Leistungen ermöglicht und bei der überwiegenden Zahl der Bewohner\*innen die gewünschten Erfolge erzielt.

## **6. Kooperationen und Partner**

Um die beschriebene Unterstützung zu gewährleisten, benötigt die Wohnbegleitung ein professionelles Netzwerk von ergänzenden Angeboten und Ansprechpartnern.

- Dazu gehört eine umfassende Übersicht über die lokalen Träger von sozialen Hilfs- und Beratungsangeboten sowie die notwendigen Kontakte, um im Bedarfsfall die erforderlichen Leistungen zu organisieren und einzubinden (z.B. Angebote der Suchthilfe, der Schuldnerberatung, Beratungsangebote bei psychischen Krisen u.a.)
- Neben den Kontakten zu ergänzenden sozialen Hilfen bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern und der kommunalen Selbstverwaltung (z.B. Ortsbeiräte, Sozialausschuss, u.a.), insbesondere um Belegungsentscheidungen abzustimmen und die Sozialverträglichkeit des Projektes sicherzustellen.
- Da die meisten Wohnungsnotfälle Transfereinkommen (Grundsicherung, ALG 2, etc.) beziehen, muss die Wohnbegleitung auch hier über enge und direkte Kontakte zu den jeweiligen Leistungsträgern (z.B. Jobcenter) verfügen, diese aktiv pflegen und deren Handlungsgrundlagen kennen.
- Je nach Einzelfall muss der Kontakt zu gesetzlichen Betreuern oder auch Angehörigen sichergestellt werden.

## **7. Dokumentation und Weiterentwicklung**

Um die Wirkungsweise ergänzender wohnbegleitender Hilfe bei der Versorgung von Wohnungsnotfällen mit sozialen Problemen mit Normalwohnraum zu untersuchen und kontinuierlich zu verbessern, bedarf es einer Dokumentation der Verläufe der Mietverhältnisse, die das ermöglicht. Dazu gehören insbesondere Informationen

- zur sozialen Lage vor den Einzug (Vorherige Unterbringung, besondere Problemlagen, etc.),
- zu Mietbeginn und Mietdauer,
- zur subjektive Zufriedenheit der Bewohner\*in (Vergleich vor / nachher),
- zu den Wohnbedürfnissen der Bewohner\*in,
- zu Anzahl, Art und Dauer der aufgetretenen Probleme (z.B. Mietzahlung, Pflege der Wohnung, persönliche soziale Probleme, Nachbarschaftskonflikte),
- zu Beschwerden aus dem Wohnumfeld,
- zum Erscheinungsbild der Wohnanlage und
- zur Entwicklung der Bewirtschaftungskosten des Wohnprojektes.

Einmal pro Jahr werden die erhobenen Fakten im Rahmen eines Jahresberichtes ausgewertet und notwendige Ergänzungen entwickelt und umgesetzt, um den Arbeitsansatz als Ergänzung zum bestehenden Versorgungssystem zu etablieren.

Hempels  
Juli 2020

## 8. Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen (Neubau/ Bestand)

Das Programm richtet sich an Kommunen und Investoren - insbesondere soziale und kirchliche Träger -, die günstigen Wohnraum für Menschen schaffen, die besonders schwer Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt finden. Hierzu zählen insbesondere Haushalte und Personen, die

- ohne jede Unterkunft sind,
- in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,
- als Geflüchtete in Schleswig-Holstein Schutz suchen,
- aus der Haft entlassen wurden,
- einen negativen Schufa-Eintrag haben,
- viele Kinder haben oder alleinstehend sind oder
- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen.

In diesem Zusammenhang ist auch die zusätzliche Förderung eines Housing-First-Ansatzes möglich, der an erster Stelle die bedingungslose Wohnversorgung stellt. Hierbei sollen den Bewohnern in aktiver und aufsuchender Form wohnbegleitende Hilfen angeboten werden. Eine eigenständige Haushaltsführung muss aber gewährleistet sein.

### Fördergegenstände

Es kann der Neubau, die Schaffung von Mietwohnraum durch Sanierung, Umbau oder Erweiterung gefördert werden. Auch der Erwerb von geeignetem Wohnraum mit oder ohne Modernisierung und Sanierung ist förderfähig.

### Zuwendungsvoraussetzungen

Im Sinne des kostengünstigen Bauens müssen nicht alle Baustandards der allgemeinen Mietwohnraumförderung erfüllt werden, so dass insbesondere auf Keller, Garagen, Balkone und Aufzüge verzichtet werden kann.

Die Angemessenheit der Kosten wird durch die ARGE//eV und die Bewilligungsstelle geprüft.

Fördervoraussetzung ist weiterhin ein schlüssiges Wohnkonzept, das aufzeigt, welche Zielgruppen vorrangig angesprochen werden sollen. Soll zusätzlich ein Housing-First-Ansatz umgesetzt werden, ist weiterhin zu beschreiben, wie die wohnbegleitenden Hilfeangebote ausgestaltet sind, durch wen sie erbracht und mindestens über einen Zeitraum von zwei Jahren finanziert werden sollen.

### **Art, Umfang und Höhe der Zuwendung**

Die Rahmenbedingungen und Konditionen richten sich nach den Förderbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung für die Neubauförderung im 1. Förderweg. Abweichend sind hier aber bis zu 90 % der angemessenen Gesamtkosten förderfähig, wobei eine zu erwerbende Bestandsimmobilie nur mit 85 % des Verkehrswertes und der Erwerbsnebenkosten berücksichtigt werden kann.

Die Förderung setzt sich aus einem zinsverbilligtem Darlehen und einem Zuschuss zusammen, welcher auf maximal 35 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt ist (max. 1.500 €/m<sup>2</sup>, mind. 1.100 €/m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche). Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem Darlehen beantragt werden. Sofern der Förderrahmen nicht voll ausgeschöpft wird, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Darlehens und kann in diesem Falle die Mindestzuschussgrenze unterschreiten. Der Zuschuss kann nicht ohne das Darlehen beantragt werden.

### **Zweckbindungen und Mieten**

Die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre. Die Belegung mit Haushalten, die zur Zielgruppe gehören, erfolgt grundsätzlich in Eigenverantwortung, sollte im laufenden Betrieb aber eng mit der Belegenheitskommune abgestimmt und kommuniziert werden.

Die Mieten betragen je nach Regionalstufe anfänglich zwischen 6,50 €/m<sup>2</sup> und 6,80 €/m<sup>2</sup> und können nach vier mietsteigerungsfreien Jahren alle drei Jahre um 6 % erhöht werden. Erfolgt die Vermietung im Rahmen des Housing-First-Ansatzes mit wohnbegleitenden Maßnahmen, darf die anfängliche Miete unabhängig von der Regionalstufe bis zu 8,50 €/m<sup>2</sup> betragen.

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 90 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m <sup>2</sup> , mind. 1.100 €/m <sup>2</sup> geförderter Wohnfläche Der Mindestbetrag von 1.100 €/m <sup>2</sup> gilt nur für den Neubau.		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre		
Bewilligungsmiete ohne housing-first	6,50 €	6,65 €	6,80 €
Bewilligungsmiete mit housing-first	8,50 €		
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	keine Überschreitung		
Zielgruppen	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung (Konzept erforderlich) Haushalte mit Bedarf an wohnbegleitenden Hilfsangeboten (housing-first-Ansatz – Konzept erforderlich)		
Technische Besonderheiten	abgesenkte Qualitätsstandards und höhere Belegung sind möglich		

## Fachbeirat

Das Programm wird durch einen Fachbeirat begleitet, dem relevante Vertreterinnen und Vertreter der mit der Wohnungsnotfallproblematik befassten Organisationen angehören (Kommunen, Wohlfahrtsverbände, freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe, Wohnungswirtschaft, Ministerien, Jobcenter). Er hat bei der Ausgestaltung von Förderangeboten für besondere Bedarfsgruppen eine beratende Funktion und kann Empfehlungen zur Schließung von Versorgungslücken oder der Koordinierung von Hilfeangeboten aussprechen. Projekte, die der Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen dienen und durch dieses Sonderprogramm gefördert werden, sollen im Fachbeirat vorgestellt werden.