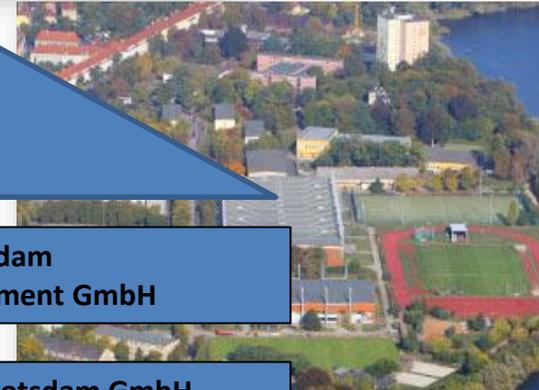


**Fachtag: „Wohnungsnot- keine soziale
Integration ohne geeigneten Wohnraum“
07. September 2016**

**Wohnungserhalt und Wohnraumakquise
durch Kooperationen**

Daniel Beermann (Teamleiter Sozial- und Quartiersmanagement)

10 Jahre Unternehmensverbund ProPotsdam



ProPotsdam GmbH
Tel.: 0800 24 7 365 1
Vermögen halten
Zentrale Funktion für Töchter

**GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft
Potsdam mbH**

**ProPotsdam
Facility Management GmbH**

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhänder der Stadt
mit **Baugesellschaft Bornstedter Feld**

Sanierungsträger Potsdam GmbH
Treuhänder der Stadt

Entwicklungsträger Potsdam GmbH
Treuhänder der Stadt

POLO Beteiligungsgesellschaft mbH
Vermarktung von Immobilien

Luftschiffhafen Potsdam GmbH
Geschäftsbesorgung

Volkspark Potsdam
Geschäftsbesorgung

Potsdam Marketing und Service GmbH
mit **Biosphäre Potsdam GmbH**
Potsdams Tropenwelt

Terraingesellschaft Neu-Babelsberg AG
in Liquidation





GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH

- Wohnungsverwaltungsgesellschaft im Unternehmensverbund der ProPotsdam GmbH
- verwalteter Wohnungsbestand: 17.010 Wohnungen,
- 294 Gewerbeeinheiten sowie
- 3.799 sonstige Pachten (Gärten, Garagen, Stellplätze u. a.)
- 140 Kinderspielplätze mit 405 Spielgeräten und 137 Sandkästen sowie
- 13.661 Bäumen



Konzept zur Vermeidung von Zwangsräumungen

- Soziale Verantwortung durch qualifizierte Sozialarbeit
 - Durch Beratung, Betreuung und Unterstützung bei den Mieter werden eigene und fremde Ressourcen aktiviert und vor Zwangsräumungen bewahrt werden
 - Soziale Unterstützung bei überforderten Mieter
 - **Ziel:** Erhaltung von Wohnraum und Reduzierung der Zwangsräumungen

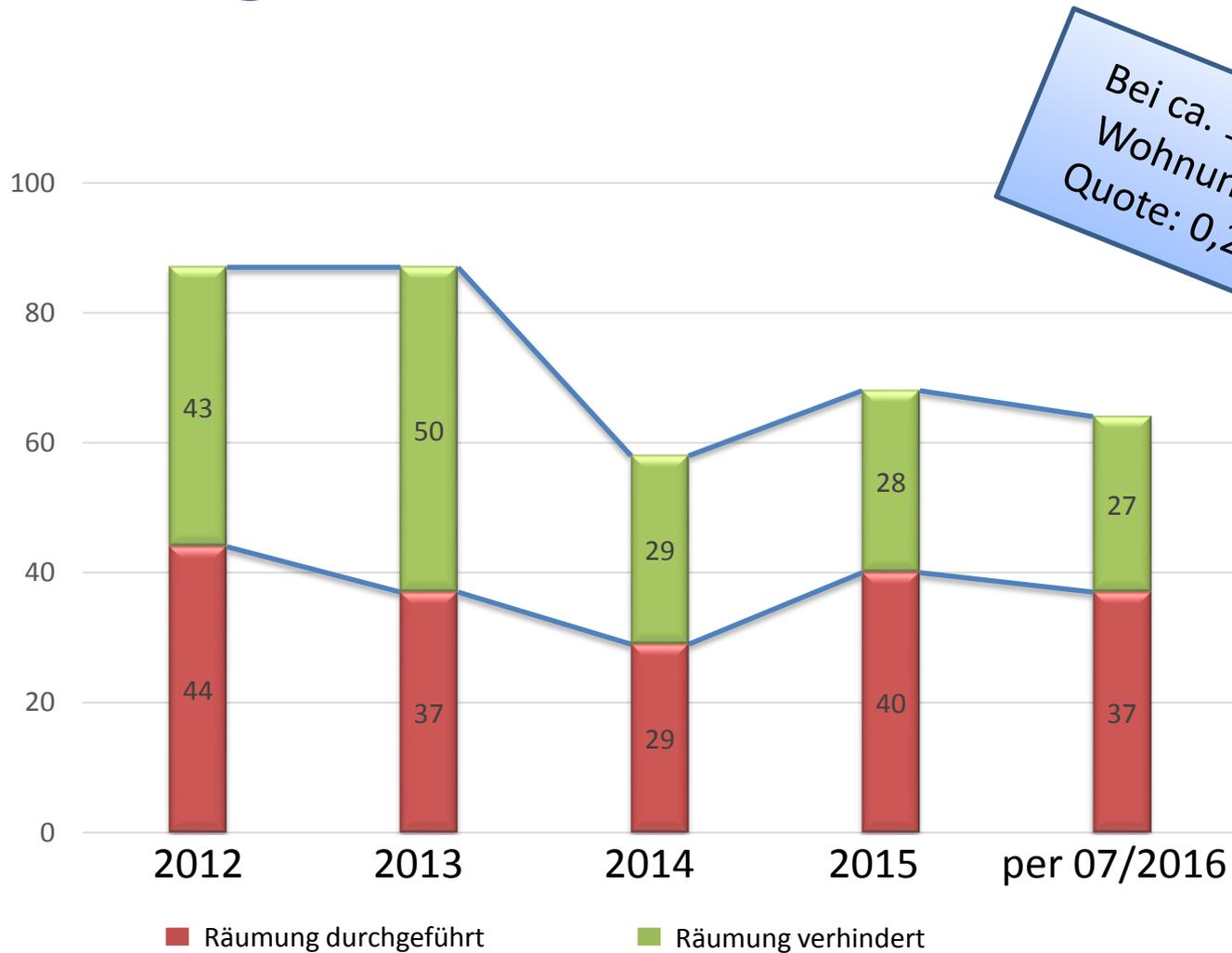




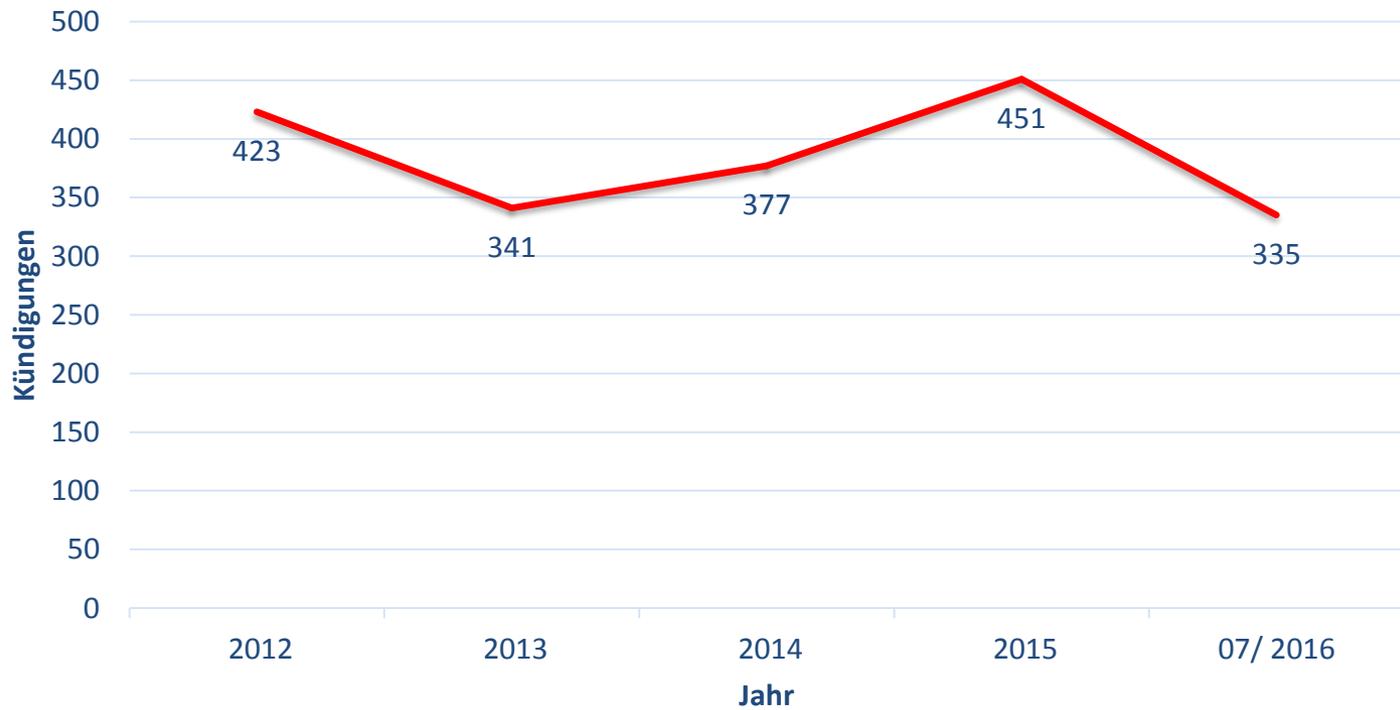
Konzept zur Vermeidung von Zwangsräumungen



Räumungen der ProPotsdam



Fristlose Kündigungen

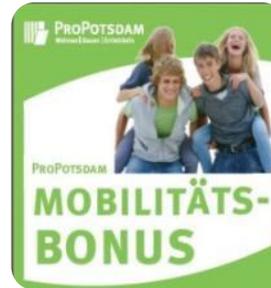




BONUS



BONUS



BONUS



BONUS



BONUS

Soziale Mieten der ProPotsdam

Zielgruppenorientierte Bonusprogramme



Familien- / Kinderbonus

- Für das Kinderzimmer erhalten Mieter einen Bonus in Höhe von 50 Euro im Monat
 - bei einem Kind gilt der Bonus 12 Monate,
 - bei zwei Kindern 24 Monate,
 - bei drei Kindern 36 Monate,
 - usw.



600 € Mieterersparnis



1200 € Mieterersparnis

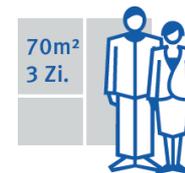


1800 € Mieterersparnis



Wohnflächenbonus

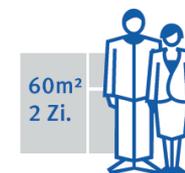
- Bonus für Mieter, die eine große Wohnung gegen eine kleinere Wohnung tauschen möchten
- Mieter erhalten ein Mietpreisangebot, das **10%** unterhalb des entsprechenden Mietspiegelwertes liegt.
- Die Wohnfläche, die sie nicht mehr benötigen, können Familien zur Verfügung gestellt werden.



Beispielrechnung

Alte, zu große Wohnung
(mit 7 €/m²):

$70\text{m}^2 \times 7,0 \text{ €/m}^2 = \text{Monatsmiete } 490 \text{ €}$



Gleichwertige kleinere Wohnung mit
Wohnflächenbonus

$60\text{m}^2 \times 6,3 \text{ €/m}^2 = \text{Monatsmiete } 378 \text{ €}$

Monatliche Ersparnis = **112 €**



Mobilitätsbonus

- Neumieter von 1-Zimmer-Wohnungen im Stadtteil Drewitz erhalten ein Jahresticket der städtischen Verkehrsbetriebe ViP
- Tarifbereich Potsdam AB



Der Mobilitätsbonus

Im Doppelpack: ViP-Jahresticket und Ein-Zimmer-Wohnung in Drewitz



+



Variante 1: ViP-Jahresticket AB = kostenlos
Variante 2: ViP-Jahresticket ABC = 180,30 € (statt 539 €)

Gesamtersparnis im 1. Jahr nach Einzug = **358 €**

Flexible Bindung

- Vermietung für 5,50 €/m² an Haushalte mit geringem Einkommen.
- Das Belegungsrecht wird durch die LHP wahrgenommen. Die Wohnungen werden durch die Stadtverwaltung vergeben.
- Der flexible Sozialfonds wird aus Gewinnen der ProPotsdam finanziert.





Mittelbare Bindung

- Sicherung von 2.950 Wohnungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu einem festgelegten Mietpreis.
- Vereinbarung zwischen dem Brandenburger Bauministerium, der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH
 - für jeweils zehn Jahre
 - Fortsetzung der langjährigen Belegungsbindungen aus Sanierungsförderungen der Neunziger Jahre.





Mietenbremse ProPotsdam (seit 1.10.2012)

	Gesetzliche Regelungen auf Bundes- und Landesebene	Mietenbremse ProPotsdam
Mietanpassung gemäß Mietspiegel	Maximal 15 % innerhalb von 3 Jahren (gilt in Brandenburg seit 1.9.2014 in 30 Gemeinden inkl. Potsdam welche der Kappungsgrenzenverordnung unterliegen)	Maximal 15% innerhalb von 4 Jahren
Mietanpassung bei Modernisierung	Maximal 11% der umlagefähigen Modernisierungskosten	Maximal 9% der umlagefähigen Modernisierungskosten
Mietanpassung bei Wiedervermietung	Maximal 10% oberhalb des Mietspiegels (seit 01.Juni 2015)	Maximal 10% oberhalb des Mietspiegels



➤ Zielgruppe

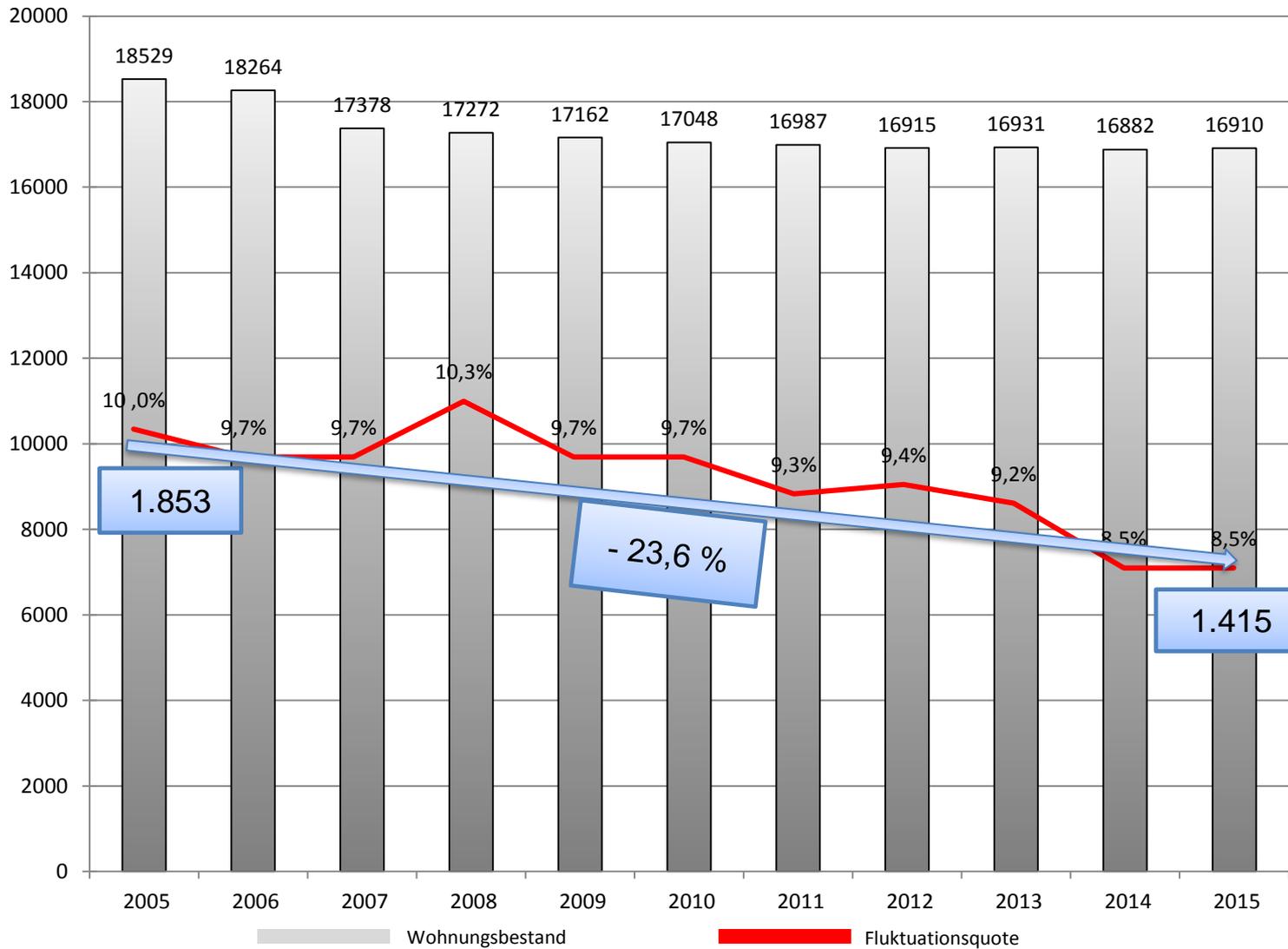






Jährliches Wohnungsangebot

Entwicklung der Fluktuation



Fazit – das Potsdamer Modell

Prävention im Bestand

- enge Abstimmung mit der Landeshauptstadt
- eigene aufsuchende Sozialarbeit zur Verhinderung von Obdachlosigkeit
- Moderne gemeinschaftliche Wohnformen

ProPotsdam Mieteninstrumente

- Zielgruppenorientierte Bonusprogramme
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Landeshauptstadt Potsdam
- Mietpreisbremse zur langfristigen Sicherung von stabilen Mieten im Bestand

Potsdamer Maßnahmenbündel gegen Wohnungslosigkeit

Fördermittel für sozialen Wohnungsbau

- Aktive Akquise von Fördermitteln für sozialverträgliche Mieten bei Neubau und Sanierungen
- Durchschnittliche Mieten weit unterhalb des örtlichen Niveaus

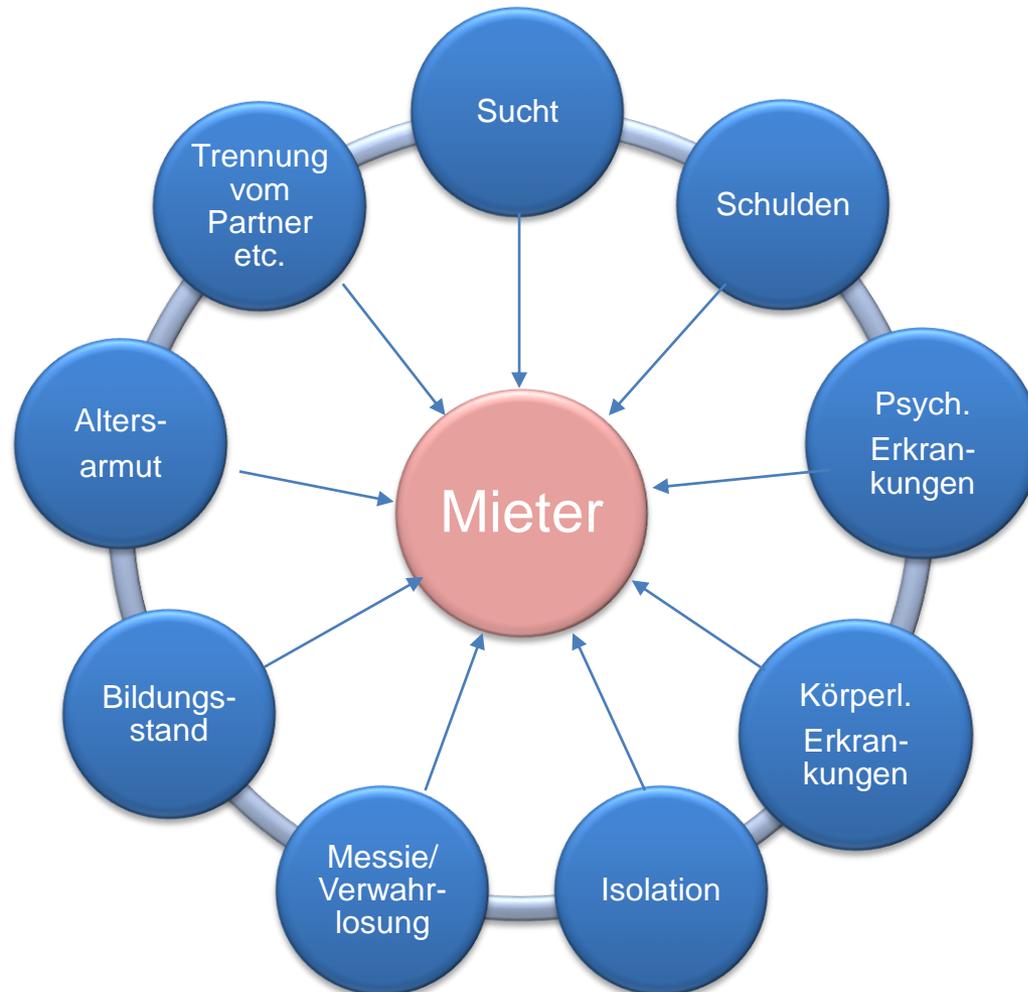
Vielfältige Kooperation mit sozialen Trägern

- Verein Soziale Stadt Potsdam e.V.:
- Sozial- und Quartiersmanagement
- Verschiedene Träger:
- Begleitete Wiedereingliederung in Mietverhältnisse





Probleme der Mieter





Wohnen lernen

PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln

STARTSEITE MIETEN KAUFEN **SERVICE** UNTERNEHMEN

Sie befinden sich hier: Unternehmensverbund > SERVICE > Wohnen Lernen

Wohnen lernen



Herr Beermann berät Wohnanfänger

Betreuung für "Wohnanfänger"

Ob es sich um junge Menschen handelt, Familien oder Senioren. Schon seit vielen Jahren kümmern wir uns um die sozialen Belange unserer Mieter und ihrer Familien und helfen, wo es notwendig ist.

Die Betreuung für sogenannte "Wohnanfänger" ist ein Projekt mit dem wir Jugendliche unterstützen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen und die das selbständige Wohnen lernen müssen.

Diesen Schritt in die Selbstständigkeit unterstützen wir in Kooperation mit dem Projekt 72 des Klinikums Ernst von Bergmann. Das Hilfeangebot umfasst eine sozialpädagogische Begleitung in den unterschiedlichsten Lebensbereichen. Auf diese Weise lernen junge Menschen unter anderem das Zusammenleben innerhalb einer Hausgemeinschaft, die ordnungsgemäße Nutzung der eigenen Wohnung und die regelmäßige und pünktliche Mietzahlung.

Ansprechpartner für alle Interessenten ist Herr Beermann, der über die kostenfreie Rufnummer 0800 24 7 365 1 zu erreichen ist.



Ausblick 2017



Ausgangslage/ Situation

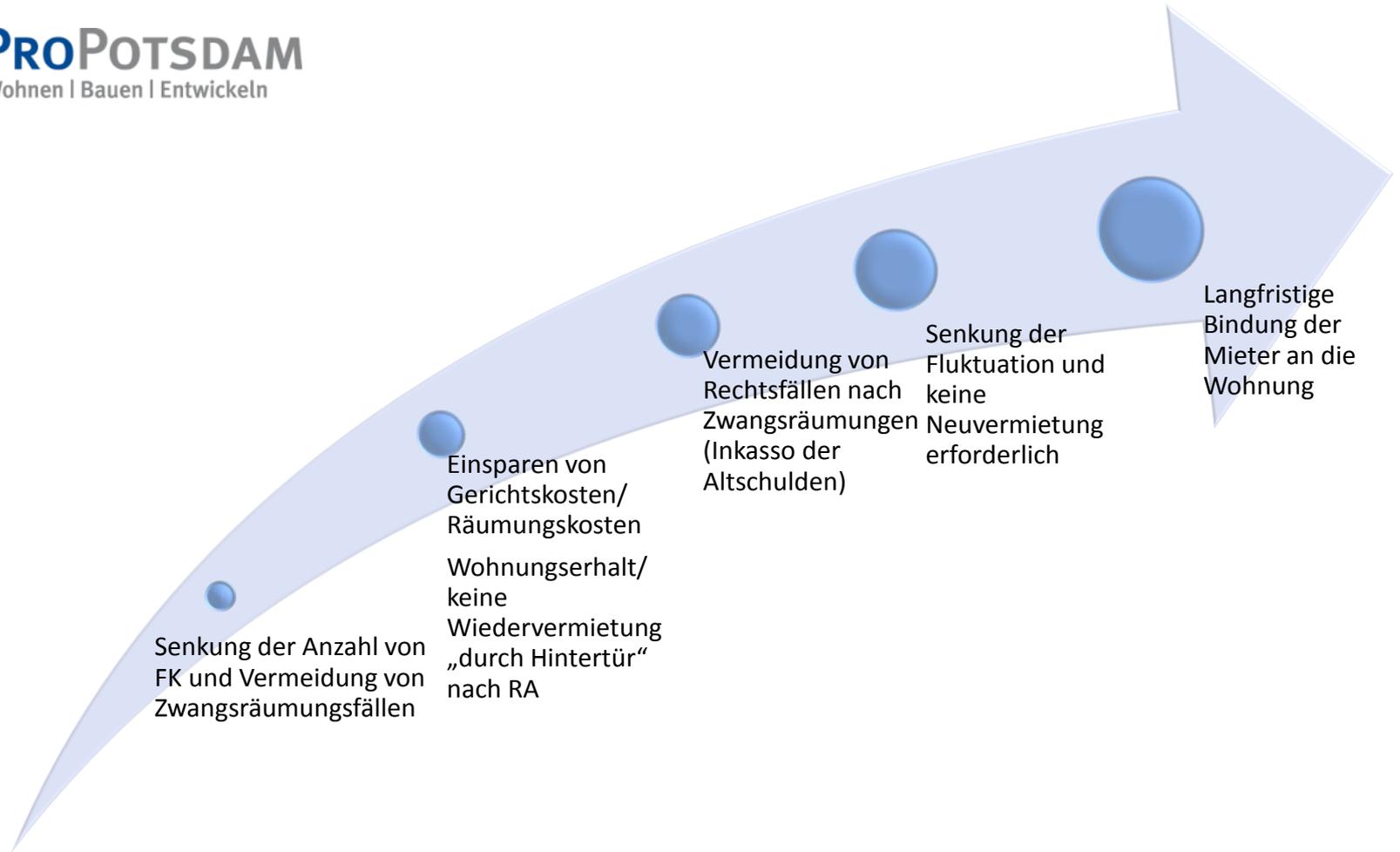
Anstieg der Fristlosen Kündigungen

- von 377 im 2014 auf 451 im
Jahr 2015
- Per März 2016 67
als im Vorjahr
- Größte
Gebiete

Starke Zunahme an Räumungen

- Verhältnismäßig zum Vorjahr
tendenzieller Anstieg.
- 2014 Tiefpunkt seit der
Datenerhebung
- Hauptursache Fristlose
Kündigungen

! Ursache: Mietschulden !



Zielgruppe:

- Mieter, die aus dem Wohnraumversorgungsvertrag eine Wohnung erhalten und Mietrückstände (mittelbar und unmittelbar Bindung)
- Junge Mieter und Wohnanfänger
- Unmittelbar nach fristloser Kündigung

Wohnführerschein „wohn cool“

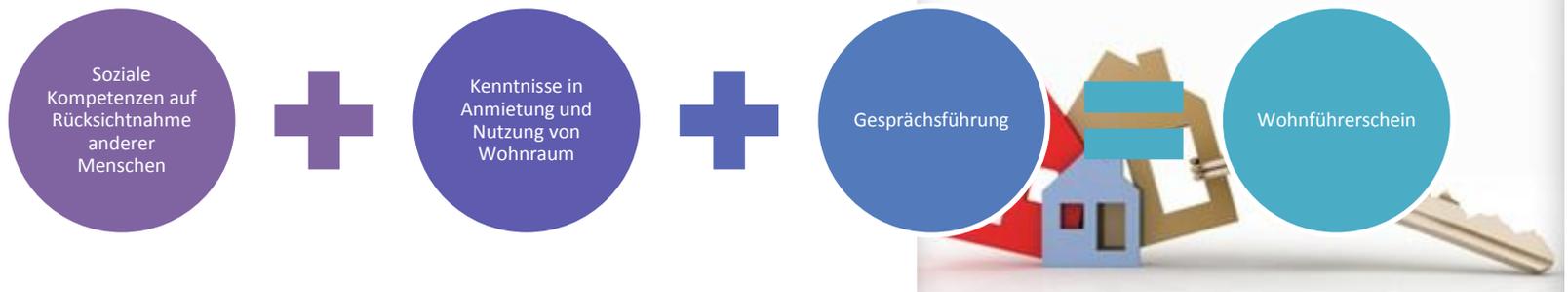
Beispiel: Wohnanfänger/ junge Menschen

- Wohn-Kompetenz-Training
- Vermittlung von potenziellen Alltagswissen
- Teilnahmebestätigung (Zertifikat): als Kriterium beim Wohnungsamt im Benennungsverfahren



„wohn cool“ Seminar

- Speziell auf die Zielgruppe und an deren Lebenssituation ausgerichtete Inhalte
- Breites Spektrum an Themen
- Setzt sich aus 8 Module zusammen à 1,5 h (Wochenblock)



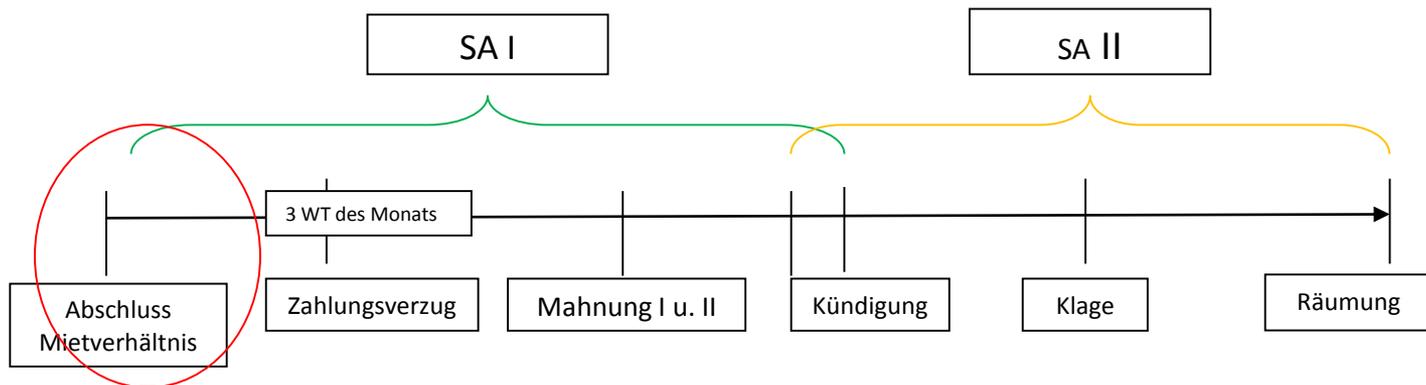
Zusätzliche Soziale Arbeit

Problemstellung:

- Tendenzielle Steigerung der Fristlosen Kündigungen und Räumungen aufgrund von Mietschulden

Entscheidung: Präventiv noch vor der Fristlosen Kündigung zu agieren, um den Erhalt der Wohnung zu gewährleisten

Modell/ Idee



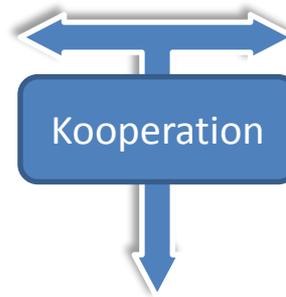
Messie Problematik





Geschäftsführer

- Stärkung der Nachbarschaften
- Förderung Integration und des interkulturellen Austauschs
- Betrieb von Bürgerhaus und Nachbarschaftstreff
- Flüchtlingswohnen (Wohnungsverbund Staudenhof 95 Plätze und Wohnstätte für Frauen/Kinder 13 Plätze)
- Potsdamer Ehrenamtspreis



Teamleiter Sozial- und Quartiersmanagement

- Organisation und Koordinierung des Sozial- und Quartiersmanagements
- Initiierung von sozialen Projekten
- Soziale Quartiersentwicklung
- Forderungsmanagement ehemaliger Mieter
- Offene Posten Pflege, rechtliche Fragen, Mietrückstandscontrolling



Wohnungserhalt und Wohnraumakquise durch Kooperationen

Danke für die Aufmerksamkeit

Daniel Beermann

ProPotsdam Sozial- und Quartiersmanagement

Daniel.Beermann@ProPotsdam.de

Telefon: 0331 6206-140