

Standards und Qualitätskriterien

„Akquise“

in der Zusammenarbeit
zwischen

Sozialem Wohnungsmanagement und Sozialer Arbeit

für den Workshop „Soziales Wohnungsmanagement“
am 27.11.2020

erstellt von Daniela Unterholzner, Bernd Rohrauer (neunerimmo)

Analyse



Prozesse

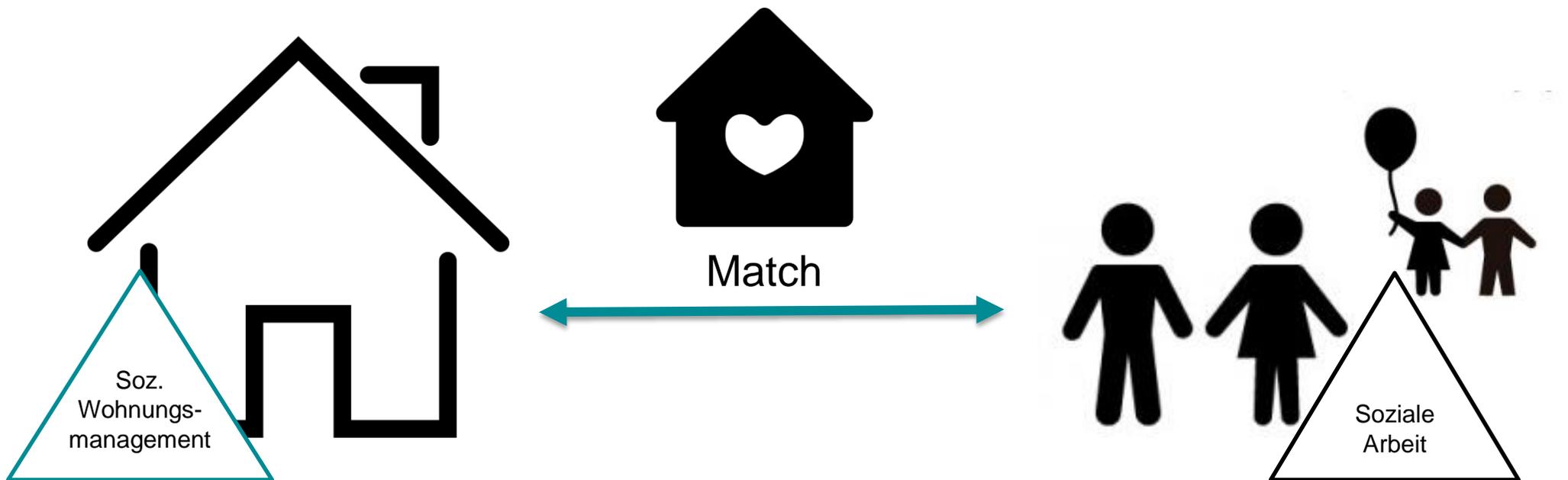
Rechtliche Aspekte

Inhaltliche Klarheit

Ziel

Selbstständiges Wohnen ermöglichen mit langfristiger Perspektive

Zentralen Beitrag leisten um die mobilen Angebote auszubauen



Grundfragen

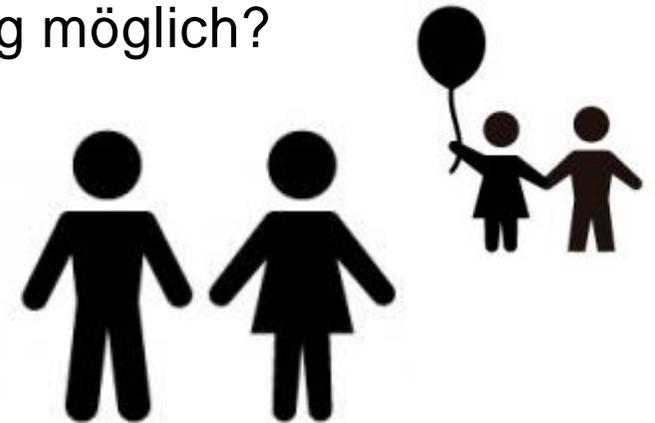


Direkter Mietvertrag

- Befristung?
- Ab wann langfristig?

Indirekter Mietvertrag

- Direkte Leistbarkeit gegeben?
- Befristetes vs. Temporäres Wohnen? Was heißt temporär?
- Übernahme des Mietvertrag möglich?



Akquise in den Sektoren



Kommunales Wohnen

- Poolwohnungen
- Betreutes Wohnen in Wohnungen (BEWOs)

Gemeinnütziges Wohnen

- Direkte Ansprache / Öffentlichkeitsarbeit
- Bauträgerwettbewerbe

Privater Wohnungsmarkt

- Direkte Ansprache / Öffentlichkeitsarbeit
- Städtebauliche Verträge

! Erfolgsdruck !

Kommunales Wohnen – Status Quo



Poolwohnungen

Beschreibung

- „Pool“ = fixes Kontingent an Wohnung, das nach Weitergabe von Wohnung über direkte Mietvertrag (zweistufig) durch Wiener Wohnen „wiederbefüllt“ wird. Aktuell angebotsorientiert nur bei „Betreutes Wohnen in Wohnungen“ (BEWO)

- Wohnungen werden bezugsfertig und unmöbliert S/Q bereitgestellt

- Ehemals Herd und Abwasch.

Aktuell:

Obdach Wien: Kostenersatz von Wiener Wohnen für S/Q

Grundmöblierung über Soz. Wohnungsmanagement,

Volkshilfe: Soziale Arbeit und KundInnen statten individuell

aus

S/Q Standards und Qualitätskriterien zur Entwicklung

* Quelle: auf Grundlage von Gesprächen mit Volkshilfe Wien und Obdach Wien im Nov. 2020

Kommunales Wohnen – Status Quo

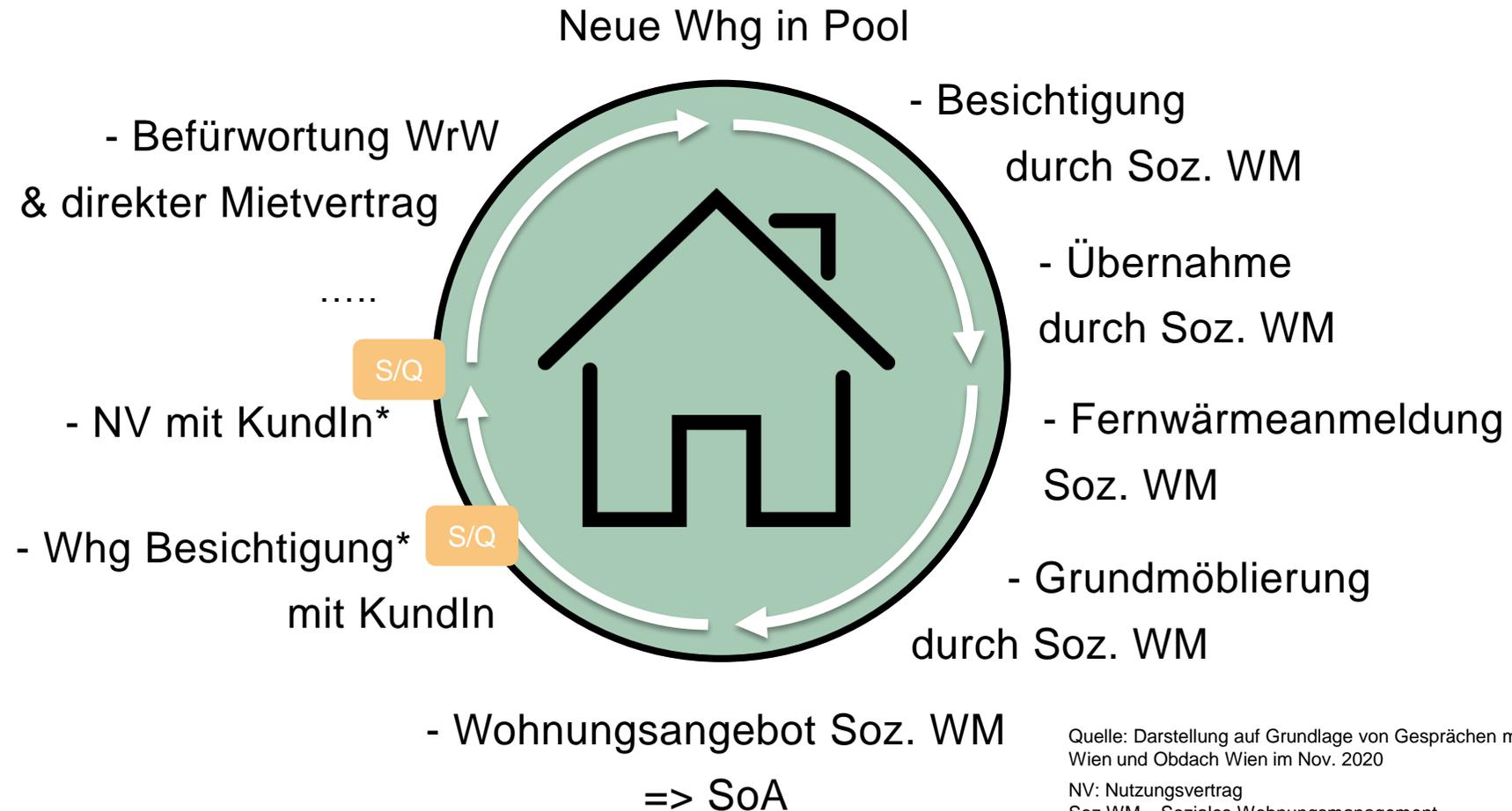


Poolwohnungen

Bedarfsabstimmung

- Schwerpunkt Einzelwohnungen
- Aufteilung 1 Teil = Einzel-Wohnung & 1 Teil = Familien
- Gewichtung nach Bedarfsentwicklung mit Wiener Wohnen abstimmbare
- Sonderbedarfe in Ausnahmen

Kommunales Wohnen – Status Quo



Quelle: Darstellung auf Grundlage von Gesprächen mit Volkshilfe Wien und Obdach Wien im Nov. 2020

NV: Nutzungsvertrag
Soz. WM = Soziales Wohnungsmanagement
Whg: Wohnung
SoA: Soziale Arbeit
WrW: Wiener Wohnen

S/Q Standards und Qualitätskriterien zur Entwicklung

* Diese Prozessschritte, die tw. noch bei Soz. Arbeit angesiedelt sind, fallen in die Zuständigkeit von Soz. WM

Gemeinn. Bauvereinigungen (GBV)

– Status Quo



direkt und indirekt

Beschreibung

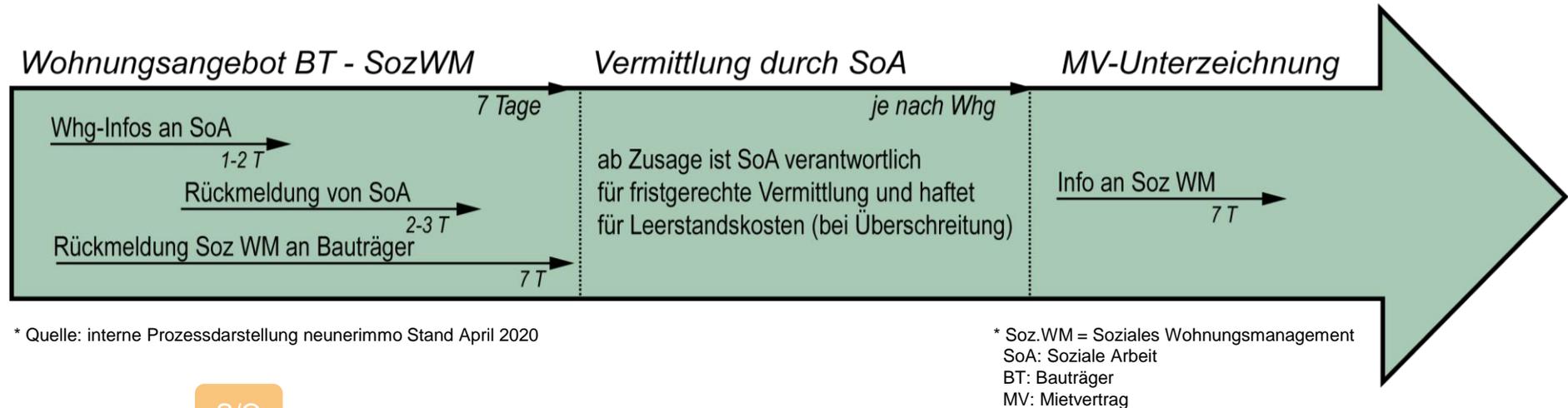
- Direkte Ansprache und laufende Kooperation
- SMART-Wohnungen und Altbestand für Housing First
- Social Housing Initiative
- Heimwidmungen > Anmietung Soz. Wohnungsmanagement
- Bauträgerwettbewerbe

Eignungskriterien vor Weiterleitung S/Q

- Leistbarkeitslisten
- Wohnraumkriterien (Standards/Typen)
- Ggf. Bedarfslisten

GBV – Status Quo – Housing First

Kritischer Faktor: Zeit



Instrumente S/Q

- Matchingformular (Social Housing Initiative)
- Bedarfslisten (Abstimmung mit Soziale Arbeit)
- Leistbarkeitstabellen (Abstimmung mit Sozialer Arbeit)

Herausforderungen S/Q

- Finanzierungsbeiträge & Kautionen
- Vermittlungsdauer ggü. Bauträger (Vorlauf/Leerstände)

GBV – Status Quo – Nutzungsvertrag



indirekt

Herausforderungen

- Bei temporärer Anmietung: Restdauer von Mietverträgen zw. Bauträger & Soziales Wohnungsmanagement mitunter zu kurz für reguläre Nutzungsverträge (> Wie „kurz“ darf gewohnt werden?) S/Q
- „Sozialräumliche Passung“ > passt der Haushalt in die Wohnumgebung / Nachbarschaft? > Zuständigkeit / Mitsprache / Vorgaben Soz. Wohnungsmanagement an Soziale Arbeit?

Priv. Wohnungsmarkt – Status Quo



Privatperson und
InvestorIn

Beschreibung

Alt- und Neubau; „Private“ Hausverwaltung

Standards

- Abläufe und Standards in der Zusammenarbeit mit Sozialer Arbeit analog zum gemeinnützigen Bereich im Anmiet- bzw. Vermittlungsprozess

Herausforderungen

- Ansprache
- Preisdruck & Leistbarkeit
- Erwartungshaltung an die MieterInnen

Prozesse (bedarfsseitig)



Bedarf gemeldet

- > Wohnung unmittelbar vorhanden
- > Wohnung schnell akquirierbar
- > Wohnungsakquise braucht Zeit

- ➔ Klare Ansprechpartner, klare Zeitschiene
- ➔ Formular
- ➔ Dringlichkeit – schwierige Frage wenn Kooperation mit mehreren Sozialorganisationen > gemeinsame Grundhaltung notwendig
- ➔ Wohnformen und Standards als offenes Thema

Prozesse (bestandsseitig)

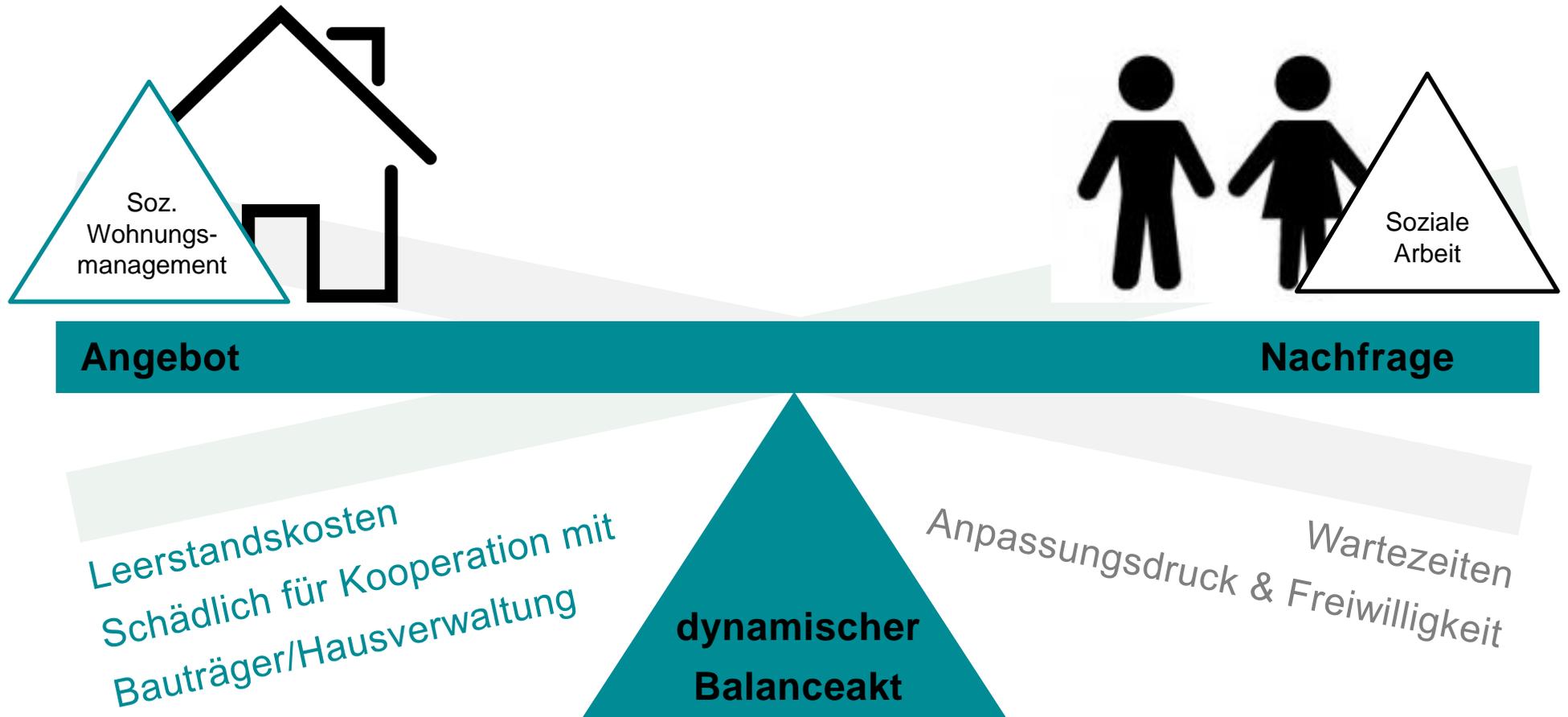


Wohnung vorhanden

- > Unmittelbarer Bedarf gegeben
- > Kapazitäten frei, keine „passenden“ KlientInnen in Betreuung, aber Zuweisung erfolgt schnell
- > Kapazitäten frei, keine „passenden“ KlientInnen in Betreuung, Zuweisung dauert
- > Kapazitäten voll, keine „passenden“ KlientInnen in Betreuung

- ➔ Bedarfsliste durchgehen > Sozialer Arbeit melden (Ansprechperson)
- ➔ Formular mit klaren Infos zu Wohnung
- ➔ Leerstand! Wer zahlt was wann und warum?

Herausforderung



Differenzierung Zuständigkeiten



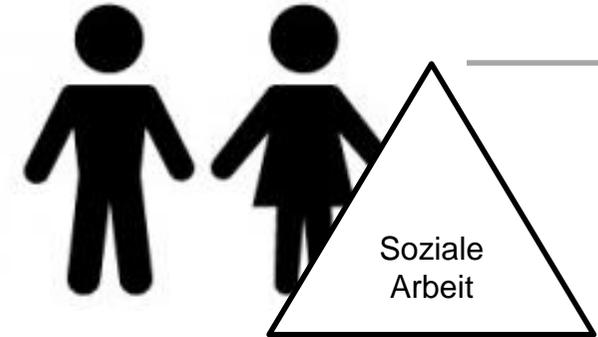
Zuständigkeit

Wohnobjektzentriert:

- Eignung der Wohnung (Kriterien / Standards)
- Rechtliche Dimension (Mietvertrag/ Nutzungsvertrag)
- Kommunikation mit Bauträger / Hausverwaltung; ect.

Haltung

- Intermediäre (Housing First) Parteilichkeit bzw. Interessen als VermieterIn



Zuständigkeit

KundInnenorientiert:

- Eignung der KundInnen (Bedarfe / Anspruchskriterien)
- Bedarfsorientierte begleitende Unterstützung (Einzug)
- etc.

Haltung

- kundInnenorientierte Parteilichkeit