

Münchner Freiwillige – Wir helfen e.V. Kurzbeschreibung Wohnprojekt Förderantrag

*Unser Verein Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V. fördert bürgerschaftliches Engagement in München im Allgemeinen aber auch speziell im Krisenfall mit Spontanhelfer*innen.*

Er ist aus einer beispiellosen Notversorgung von über 150.000 neu angekommenen Menschen am Münchner Hauptbahnhof im Herbst 2015 entstanden. Wir kooperieren hierfür mit zahlreichen sozialen Organisationen und engagieren uns parteipolitisch neutral und überkonfessionell.

Wir helfen Menschen, die anderen helfen und realisieren verschiedene eigene Projekte, darunter auch unser Wohnprojekt: Neu Angekommene, Alleinerziehende und andere benachteiligte Menschen haben auf dem schwierigen, freien Münchner Immobilienmarkt kaum Chancen auf eine eigene Wohnung. Wir verhelfen sozial schwächer gestellten Menschen langfristig zu einem Zuhause und unterstützen bei der Wohnungssuche. Hierfür mieten wir Wohnungen & Häuser an und vermieten diese fast ausschließlich an wohnungslose Familien und Einzelpersonen dauerhaft unter. Als gemeinnütziger und bereits von der Stadt München/Sozialreferat geförderter Verein sind wir gut vernetzt und arbeiten bei der Auswahl unserer Mieter*innen mit Partnerorganisationen wie z.B. FÖBE, Refugio, Bellevue di Monaco, paritätischer Wohlfahrtsverband, Caritas, Innere Mission und dem Patenprojekt BiP der Stadt München zusammen.

Erfolgszahlen im Überblick von 2017 bis heute

- Projektstart 2017
- Trotz eines bis dato nur kleinen und ehrenamtlichem Teams konnten seitdem über 43 Wohnungen & Häuser akquiriert werden.
- In den von uns angemieteten Immobilien leben über 120 Personen. Darunter befinden sich mehrere Wohngemeinschaften, Großfamilien aber auch Singelhaushalte.
- Alle unsere Mieter*innen erhalten unbefristete und auf Dauer angelegte Mietverträge.
- Unsere Mieter*innen sind quasi immer Leistungsbezieher (Jobcenter) und waren bis vor Einzug bei uns fast ausnahmslos wohnungslos gemeldet bzw. hatten/haben Anspruch auf eine Sozialwohnung. Die Mieter*innen waren vor Einzug meist in Unterkünften. Dort wurden sie von den verantwortlichen Sozialpädagogen betreut, die – im Rahmen ihrer Aufgaben – die Mieter*innen auch bei den Antragsformalitäten auf Ihrer Plattform für Soziales Wohnen online (SOWON) unterstützen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Mieter*innen fast ausnahmslos bei SOWON registriert sind/waren.

Ablauf bei einer Anmietung an den Verein

Wohnungen & Häuser werden von uns auf dem freien Markt über persönliche Kontakte und die Suche in einschlägigen Portalen akquiriert. Mit wachsender Bekanntheit unseres Projektes werden uns mittlerweile auch direkt Objekte angeboten oder zufriedene Vermieter*innen vermitteln uns an andere Eigentümer*innen weiter. Unser Verein schließt mit den Eigentümer*innen einen Hauptmietvertrag zu einem regulären Marktpreis ab. Anschließend werden geeignete Mieter*innen ausgewählt, mit denen wir als Verein einen dauerhaften und langfristig angelegten Untermietvertrag abschließen – auf Wunsch geschieht die Auswahl auch gemeinsam mit den Eigentümer*innen. Alle Mietverträge sind immer darauf ausgelegt, ein dauerhaftes Mietverhältnis für Menschen in Wohnungslosigkeit und mit SOWON Registrierung zu ermöglichen.

Indem der Verein als Hauptmieter auftritt, sorgt er für die Bonität gegenüber den Eigentümer*innen, da die Zielgruppe der Wohnungslosen selbst meist keine ausreichende Bonität nachweisen kann und große Vorbehalte aufgrund der aktuellen bürokratischen Abläufe bei Jobcenter-Mieter*innen besteht. Außerdem haftet unser Verein mit dem gesamten Vereinsvermögen für alle Schäden, die nicht durch die Kautions

abgedeckt werden können und übernimmt auch die Kosten bei (vorübergehendem) Leerstand z.B. durch Mieterwechsel.

Da wir für jede Anmietung eine Kautions stellen und es rechtlich nicht möglich ist, die Kautions, die wir als Verein von den (Unter-)Mieter*innen erhalten, weiterzureichen, sind erhebliche finanzielle Mittel notwendig. Aktuell haben wir so zusätzlich über 120.000 Euro an Kautions eigenfinanziert aufbringen müssen.

Für die anfallenden Kosten und Risiken sind wir verpflichtet, einen angemessenen und kostendeckenden Aufschlag auf die Miete im Hauptmietvertrag vorzunehmen, der von unseren Mieterinnen und Mietern zu tragen ist. Wichtig hierbei ist, dass bei der Höhe der Miete im Untermietverhältnis zwingend immer die für München geltenden Mietobergrenzen des Jobcenters eingehalten werden.

Weitere Aktivitäten

Alternativ zu einer Anmietung durch den Verein stehen wir Eigentümer*innen auch beratend zur Seite, falls diese direkt an sozial Bedürftige vermieten wollen. Wir unterstützen bei der Suche und Auswahl geeigneter Bewerberinnen und Bewerber und helfen bei der Koordination von Besichtigungen.

Neben den An- und Vermietungen führt der Verein regelmäßig auch Infoveranstaltungen und Schulungen zum Themenbereich Wohnen für Ehrenamtliche und Wohnungslose durch. Das Themenspektrum umfasst das Vorgehen bei der Wohnungssuche, rechtliche Fragen bei Mietverträgen, aber auch ganz Praktisches wie Hausordnung und Mülltrennung.

Team

Das Kernteam besteht seit Projektbeginn aus fünf Ehrenamtlichen, darunter Rechtsanwältinnen und Immobilienmakler. Im Jahr 2018 wurde zunächst eine Mitarbeiterin, seit November 2019 sind nun zwei hauptamtliche Mitarbeiter*innen (mit insgesamt jedoch nur 0,75 VZÄ) beschäftigt, die zusammen mit den Ehrenamtlichen für Akquise, Anmietung, Bewerber*innenauswahl, Abwicklung und Verwaltung der Mietverhältnisse zuständig sind.

Kosten

Im Projekt fallen v.a. folgende Kosten an:

- Personalaufwendungen für die Abwicklung von An- und Untervermietungen, die die ehrenamtlichen Kapazitäten übersteigen (derzeit insgesamt 0,75 VZÄ)
- Rücklagen für Mietausfälle (z.B. bei Leerständen in WGs, aber auch durch nicht gezahlte Mieten), nicht gezahlte Betriebskosten, Schäden an Wohnungen, sonstige Unterdeckungen, die nicht durch öffentliche Stellen (Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit, Amt für Wohnen und Migration, Jobcenter) übernommen werden
- Rücklagen für Rechtsberatungs- und Gerichtskosten vor und bei Verfahren
- Büro- und sonstige Sachkosten

Die Kosten und Mittel für Kautions werden derzeit aus eingeworbenen Spenden und dem Aufschlag von Haupt- auf Untermiete erbracht. Mit wachsender Anzahl an Objekten steigt auch der Verwaltungs- und Betreuungsaufwand.

Projektskalierung & Förderantrag

Für eine weitere Skalierung unseres Wohnprojekts sind dringend zusätzliche Personalkapazitäten erforderlich. Wir müssen aktuell immer wieder auch Immobilienangebote ablehnen, da uns die zeitlichen oder finanziellen Ressourcen für ein schnelleres Anmietungstempo fehlen.

Daher beantragen wir eine Fördersumme von 50.000 € p.a. als reiner Personalkostenbeitrag für eine*n zusätzlichen Referent*in Wohnprojekt zur gezielten Skalierung und Erhöhung des Anmietungstempos.

Da 50.000 Euro inklusive der Arbeitgeberkosten jedoch noch keine Vollzeitstelle ermöglichen, bitten wir auch eine höhere Förderung (für eine 100% Stelle) wohlwollend zu prüfen.

Wir sind der festen Überzeugung, dass wir mit zusätzlichen Mitteln für Personal einen sehr effizienten und wirkungsvollen Beitrag zur Reduktion der Wohnungslosigkeit von benachteiligten Haushalten leisten können.