

Jugend & Wohnen – 2 Jahrzehnte Wohnungsvermittlung für Care Leaver in Hamburg

von Ludger Schüren und Ilka von Engel

Das Team von Jugend & Wohnen der Lawaetz – wohnen & leben gGmbH vermittelt junge Erwachsene aus Einrichtungen der stationären Jugendhilfe und Mutter-Vater-Kind-Einrichtungen (SGB VIII) ihren ersten eigenen Wohnraum. Jugend & Wohnen besteht seit 1994 bei der Lawaetz-Service GmbH und wechselte zu Jahresbeginn in die gemeinnützige Schwestergesellschaft. Auftraggeberin ist unverändert die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI).

Entstehung und Entwicklung von Jugend & Wohnen

1994 bestand auf dem Hamburger Wohnungsmarkt eine extrem hohe Nachfrage nach kleinen günstigen Wohnungen, verursacht durch die Öffnung der Grenzen im Osten. In diesen Jahren gab es verstärkt Dachbödenausbauten, Aufstockungen von Häusern und selbst Keller wurden zu Wohnungen umfunktioniert. Neue Wohngebiete wie Allermöhe wurden entwickelt, um auch Familien Wohnungen abseits der Ghettos der 1970er Jahre anbieten zu können.

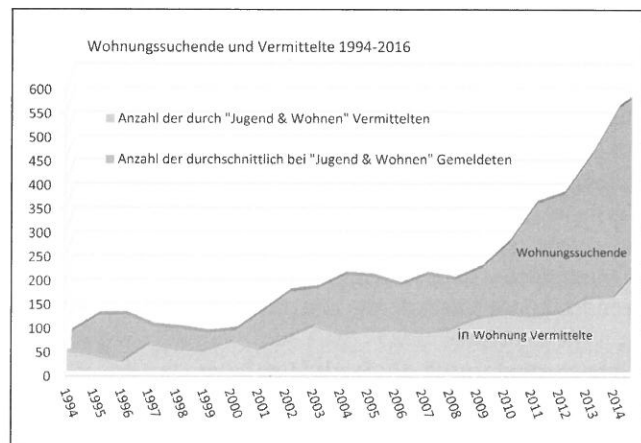
Care Leaver – wie wir sie heute nennen –, d.h. junge Menschen aus Einrichtungen der Jugendhilfe (vgl. Prof. Dr. Nüsken, Expertise, S.5), die teils den Start ins Berufsleben noch nicht geschafft hatten und denen der Hintergrund einer stabilen Familiensituation fehlte, hatten auf diesem Wohnungsmarkt kaum eine Chance. Gleichzeitig verursachte die Unterbringung in Jugendwohnungen hohe Kosten für die Stadt, die ohne konkreten erzieherischen Bedarf nicht mehr zu rechtfertigen war.

Es entstand die Idee, eine Art Agentur zu gründen, die Wohnungen an eben diese Zielgruppe vermittelt und durch finanzielle Mittel Vermietern attraktive Angebote unterbreiten kann, um das Risiko einer Vermietung zu verringern. Jugend & Wohnen wurde gegründet und mit der Umsetzung durch die damalige Sozialbehörde beauftragt.

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sowie die kommunalen Wohnungsunternehmen unterstützen das Projekt von Beginn an. So konnten bereits in den ersten Jahren etwa 50 junge Menschen eine Wohnung anmieten. Die Zahl der Vermittlungen stieg seitdem beständig an, gleichzeitig aber auch die Zahl der jungen Wohnungssuchenden (s. Grafik).

Der Hamburger Wohnungsmarkt weist heute vergleichbare Bedingungen auf. Viele Wohnungssuchende, Wohnungslose und Zuwanderer konkurrieren um zu wenig günstigen Wohnraum. Viele Care Leaver – damals wie heute – hätten ohne die Unterstützung durch Jugend & Wohnen bei der Anmietung

einer eigenen Wohnung wenige Chancen. Jugend & Wohnen hat sich etabliert und vermittelt aktuell über 200 Wohnungen im Jahr.



Was charakterisiert die Arbeit von Jugend & Wohnen?

Erprobtes Vermittlungsverfahren

Bereits in den ersten Jahren haben wir ein Vermittlungsverfahren entwickelt, bei dem sich die Care Leaver in einem ausführlichen Gespräch bei Jugend & Wohnen (ca. 1 Stunde) vorstellen. In der folgenden Bewerbungsphase sollen Eigeninitiative gezeigt und Absprachen zuverlässig eingehalten werden. Dieses Verfahren ist für uns zwar arbeitsintensiv, doch die Vorteile überwiegen: Wir können die jungen Menschen genauer einschätzen und den Vermietern einen passenden Bewerber vorschlagen.

Vertragliche Absicherung für Vermieter

Von Beginn an konnten wir Belegrechte kaufen oder Vermietern Bürgschaften in Form von sogenannten Absicherungsverträgen anbieten. In diesen Verträgen wird eine Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Jugend & Wohnen für einen Zeitraum von 5 Jahren vereinbart. Die Übernahme von eventuell entstandenen Schäden wird in einem festgelegten Kostenrahmen garantiert.

Langfristige Zuständigkeit und aufsuchende Arbeit mit Care Leavern

Die zum Teil langfristige Begleitung der Mietverhältnisse sowie die Moderation bzw. Intervention in Konfliktfällen hat sich als das wirksamste Instrument zur Akquisition weiterer Wohnungen erwiesen.

Jugend & Wohnen steht Mietern und Vermietern jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung, dies bedeutet auch, dass wir bei Bedarf Mieter in ihren Wohnungen aufsuchen. Wir sprechen ggf. mit Nachbarn und beziehen Kontaktpersonen und Beratungsstellen in die Konfliktlösungen ein. Wir lassen die Care Leaver auch beim Auszug nicht allein. Wenn sich die Probleme häufen, beispielsweise der Vermieter mehrfach fristlos gekündigt hat oder das Verhältnis innerhalb der Nachbarschaft dauerhaft zerstört ist, kann dies auch bedeuten, die Wohnung aufgeben zu müssen. Dann geht es darum, Vermieter- und Mieterinteressen gleichermaßen zu berücksichtigen und den Auszug zu organisieren. Eine schnelle Rückgabe der Wohnung ohne gerichtliches Klageverfahren vermeidet Kosten für Mieter und Vermieter. Gleichermäßen erhält sich der Care Leaver für spätere Wohnungsbewerbungen größtmögliche Chancen.

Dieser Teil unserer Tätigkeit ist in Einzelfällen allerdings nur mit einem enormen Arbeitsaufwand bei Außenterminen und außerhalb der üblichen Bürozeiten zu bewältigen. Doch der Umstand, dass viele dieser Wohnungen erneut mit Bewerbern aus dieser Zielgruppe belegt werden und Care Leaver ohne Mietschulden und Klageverfahren ein Mietverhältnis beenden können, rechtfertigt den Aufwand.

Finanzierung durch die Stadt Hamburg

Jugend & Wohnen erhält eine Zuwendung der Sozialbehörde Hamburg und steht damit außerhalb der gesetzlichen Leistungen, die die Stadt im Rahmen des SGB VIII, bzw. der Leistungen nach § 67 SGB XII erbringt.

Die praktische Umsetzung

Meldung der Care Leaver

Im Hilfeplangespräch, häufig schon wenn Jugendliche das 17. Lebensjahr erreicht haben, wird die Verselbstständigung in eigenen Wohnraum zu einem zentralen Thema. Dazu gehört u.a. die Meldung an Jugend & Wohnen und die Vereinbarung eines Vorstellungstermins. Die Anmeldung erfolgt schriftlich mit allen wichtigen Angaben auf unserem Meldeformular.

Vorgespräche: Information und Ressourcenaktivierung

Unser Vorgespräch findet meist in Begleitung des erzieherischen Betreuers statt. Wir erfahren, auf welchem Stand die Wohnungssuche ist, welche Voraussetzungen - insbesondere die Finanzierbarkeit einer Wohnung - noch geklärt werden müssen und vereinbaren, was die nächsten Handlungsschritte sind. Häufig suchen die jungen Menschen bereits eine Wohnung über die gängigen Vermittlungsportale im Internet. Sie machen die Erfahrung, dass sie in Konkurrenz zu vielen anderen Bewerbern stehen, die häufig deutlich bessere Voraussetzungen mitbringen. Außerdem scheiden die meisten der an-

Droht eine Vermittlung nur an der Finanzierung zu scheitern, kann J & W Kautionen oder die erste Miete auf Darlehensbasis finanzieren.



gebotenen Wohnungen aufgrund der Miethöhe für sie aus. Im Vorgespräch suchen wir deshalb auch nach Ressourcen, die die Bewerber selbst mitbringen. Beispielsweise kommt es durchaus vor, dass Familienangehörige Mitgliedschaften in Wohnungsbaugenossenschaften besitzen oder Kontakte zu Wohnungsunternehmen bestehen, die sich bei der Wohnungssuche nutzen lassen.

Wohnungsvermittlung: Hilfe zur Selbsthilfe

Häufig erhalten Bewerber Wohnungsangebote aufgrund eigener Bemühungen. Wir stehen dem jungen Menschen dann zur Seite, indem wir Kontakt zu den Vermietern aufnehmen. Wir beantworten Fragen, die sich häufig um die Finanzierungsmöglichkeiten von Miete und Kaution oder Genossenschaftsanteilen drehen und bieten unseren Absicherungsvertrag an. Droht eine Vermittlung nur an der Finanzierung zu scheitern, kann Jugend & Wohnen Kautionen oder Genossenschaftsanteile sowie die erste Miete auf Darlehensbasis finanzieren.

Belegrechte und Wohnungsangebote

Anfangs haben wir in erster Linie Wohnungen über Belegungsbindungen vermittelt. Vereinbarungen zwischen Jugend & Wohnen und den Wohnungsunternehmen haben ein Belegrecht gesichert. Das Wohnungsunternehmen hat in einem fest vereinbarten Zeitraum eine Zahl X an Wohnungen angeboten, für die wir Bewerber vorgeschlagen haben. Für den gesamten Zeitraum wurde ein fest vereinbarter Betrag geleistet. Die Vorteile waren, dass ein gewisser Grundstock an Vermittlungen gesichert war und die Wohnungsunternehmen unsere Bewerber in den allermeisten Fällen akzeptiert haben. Überdies konnten viele Belegrechte mehrfach genutzt werden, da mit jeder Kündigung im vereinbarten Zeitraum ein weiterer Care Leaver einziehen konnte.

Heute verfügt Jugend & Wohnen nur noch über wenige Belegrechte. Trotzdem können wir auch direkte Wohnungsangebote unterbreiten. Häufig handelt es sich um Wohnungen, die von unseren „Mieter“ gekündigt werden und das Wohnungsunternehmen entscheidet, Bewerber von uns in die Auswahl mit einzubeziehen. In anderen Fällen gibt unser Engagement beim Mieterwechsel und bei der Renovierung und Instandsetzung der Wohnung den Ausschlag. Viele Vermieter kennen uns und haben bereits gute Erfahrungen gesammelt.

Rund 2.000 Care Leaver konnten ihre erste eigene Wohnung beziehen.

Schwierigkeiten im Mietverhältnis

Bei Problemen und insbesondere Zahlungsschwierigkeiten informiert der Vermieter Jugend & Wohnen. Wir werden in diesen Fällen aktiv, setzen uns mit den Mietern in Verbindung und suchen gemeinsam nach Lösungen. Relativ häufig geraten Care Leaver in Zahlungsschwierigkeiten, wenn ein Wechsel ansteht, z.B. zu Beginn einer Ausbildung. Es müssen dann andere Hilfen wie z.B. BAB, Wohngeld oder ergänzende Leistungen nach § 26 SGB II beantragt werden. Diese Verfahren dauern oft Monate und verlangen von allen Beteiligten viel Geduld. Vermieter vertrauen auf unsere Unterstützung der Care Leaver bis die Mietzahlungen wieder geregelt sind.

Fazit

Es ist Jugend & Wohnen gelungen, Vorbehalte gegenüber Care Leavern in der Wohnungswirtschaft und bei privaten Vermietern abzubauen und zu vielen Hamburger Wohnungsunternehmen ein vertrauensvolles Verhältnis in der Zusammenarbeit aufzubauen. Rund 2.000 Care Leaver konnten ihre erste eigene Wohnung beziehen, gut 85% dieser Mietverhältnisse verlaufen ohne nennenswerte Probleme. Mitverantwortlich für diesen Erfolg ist der Handlungs- und Finanzierungsspielraum, den die zuständige Behörde Jugend & Wohnen in den letzten zwei Jahrzehnten ermöglicht hat. Aufgrund unserer eigenen Erfahrungen schließen wir unseren Artikel mit der Unterstützung der von Prof. Dr. Nüsken in einem Positionspapier aufgestellten 5 Forderungen für Care Leaver, insbesondere der Forderungen 1, 3 und 5:

- 1. Die Rechte der Care Leaver müssen durchgesetzt werden**
Der Anspruch auf Hilfen für junge Volljährige nach dem SGB VIII wird in der Praxis sehr restriktiv gehandhabt. Das gefährdet die Nachhaltigkeit des Erfolges der geleisteten Hilfen. (...)
- 2. Care Leaver für Care Leaver! Selbstorganisation stärken**
- 3. Zuständig bleiben! Dienstleistungsinfrastruktur für Care Leaver schaffen**
Care Leaver müssen ihre Ansprüche gegenwärtig bei verschiedenen Stellen geltend machen. Lange Überleitungsprozesse und eine Tendenz der Sozialleistungsträger, sich im Zweifelsfall für unzuständig zu erklären, führen zu Lücken in der Finanzierung

ihres Lebensunterhalts. Diese Verwaltungspraxis verschärft existenzielle Risiken wie z.B. Ausbildungsabbrüche oder Wohnungslosigkeit.

- Über eine bindende Vorleistungsregelung ist sicherzustellen, dass immer der zuerst kontaktierte Träger Hilfe leisten muss (...)

4. Bildungschancen sichern!

5. Die Jugendhilfe muss die veränderte Jugendphase anerkennen!

Die Jugendhilfe muss den gesamten Prozess des Übergangs in das (Erwerbs-)Leben in den Blick nehmen und begleiten.

- Fast alle jungen Menschen erleben heute vielfältige Unterstützungsformen bis weit in das dritte Lebensjahrzehnt. Care Leaver haben ein Recht auf eine vergleichbare Unterstützung. (...)

Das Positionspapier in vollem Umfang und alle Infos unter: www.igfh.de

Literatur:

Prof. Dr. Dirk Nüsken, Übergang aus der stationären Jugendhilfe ins Erwachsenenleben in Deutschland, Expertise im Projekt „Was kommt nach der stationären Erziehungshilfe? – Care Leaver in Deutschland“, Internationale Gesellschaft für erzieherische Hilfen e.V. (IGfH), IGfH-Eigenverlag, Frankfurt a.M., 2014.

Jugendhilfe – und dann? Care Leaver haben Rechte, Ein Positionspapier der Internationale Gesellschaft für erzieherische Hilfen e.V. (IGfH) und des Institut für Sozial- und Organisationspädagogik, Universität Hildesheim

**Weil aller Anfang Wohnung ist.
20 Jahre Jugend & Wohnen**

Foto-Ausstellung *Gesichter unserer Arbeit*

Sein 20-jähriges Bestehen feierte Jugend & Wohnen 2015 mit der Foto-Ausstellung *Gesichter unserer Arbeit*. 9 junge Menschen, die mit Unterstützung von Jugend & Wohnen in ihre erste eigene Wohnung gezogen sind, haben die Fotografin Heike Ollertz in ihrem Zuhause empfangen. In den entstandenen Portrait-Reihen ist viel von der Freude und dem Stolz der Unabhängigkeit zu erahnen, die beim Bezug der ersten eigenen Wohnung erlebt werden.

Seit letztem Jahr ist die Wanderausstellung in Hamburg on Tour. Informationen zu aktuellen Terminen: www.jugendundwohnen.de. Wer die Ausstellung in seinen Räumlichkeiten zeigen möchte, nimmt Kontakt mit Jugend & Wohnen auf.

Ilka von Engel

arbeitet seit 6 Jahren in der Beratung, Vermittlung und Öffentlichkeitsarbeit bei Jugend & Wohnen (Lawaetz – wohnen & leben gGmbH).

Ludger Schüren

ist als Dipl. Sozialökonom seit 18 Jahren Mitarbeiter in der Beratung, Vermittlung und Koordination bei Jugend & Wohnen (Lawaetz – wohnen & leben gGmbH).

