

Viadukt – Wohnraumvermittlung

Ein Projekt bringt Vermieter und Wohnungslose
zusammen



6. Berliner Strategiekonferenz zur Wohnungslosenhilfe

02. Dezember 2022

Berlin/Köln

Hybride Veranstaltung

Markus Kühn, SKM Köln

Ein Gewinn für alle: VIADUKT

Die Fakten



- **Beginn erste Projektphase: 12/2017**
- **Ende erste Projektphase 11/2020**
- **Start zweite Projektphase 12/2020**
- **Ende Projektphase 12/2022**
- **Fortführung als ESF-Projekt über das Land NRW vom 01.01.2023 – 31.12.2025**

- **Trägerverbund:**
Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Köln,
SKM Köln - Sozialdienst Katholischer Männer e.V.,
Diakonisches Werk Köln und Region
- **Zielgruppe: Personenkreis § 67 SGB XII – die Wohnungssuche steht im Vordergrund**
- **Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter: 2 Immobilienkaufleute (SKM/SkF),**
1 Sozialarbeiterin (Diakonie Köln und Region)
- **Leistungsträger: Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS)**
- **Projektleitung: Trägerverbund**
- **Beirat/Steuerungsgruppe: Reso Dienste/FW Stadt Köln, LVR, Trägerverbund**

Viadukt – Die Zielgruppe

Viadukt richtet sich an Menschen, die

- **Angebote ambulanter Hilfen zum selbstständigen Wohnen, Kontakt- und Beratungsstellen oder Notschlafstellen nutzen,**
- **Angebote der ordnungsbehördlichen Unterbringung dauerhaft nutzen**
- **Wieder mietvertragsfähig sind, aber ohne praktische Hilfe und Unterstützung keinen Zugang zum Wohnungsmarkt finden.**

- **Mit Blick auf wohnungslose Menschen**
 - **Ermittlung der Mietvertragsfähigkeit**
 - **Erstellen eines Mieterprofils**
 - **Unterstützung bei der Wohnungssuche, bei Besichtigungen etc.**
 - **Unterstützung bei der Einrichtung der Wohnung**
 - **Vermittlung in Wohnraum**
 - **Konfliktlösung bei Problemen mit Vermieterinnen und Vermietern oder in der Nachbarschaft**

- **Ziele hinsichtlich der Vermieter:**
 - **Akquise von Wohnraum und Vermietern**
 - **Erstellen eines Vermieterprofils**
 - **Klärung von notwendigen Individualansprüchen (Bürgschaften, etc.)**
 - **Sensibilisierung von Vermietern und Nachbarschaften für die Belange psychosozial belasteter Menschen**
 - **Vermittlung von verlässlichen Ansprechpartnern bei Problemen wie ausstehenden Mietzahlungen**
 - **Brückenfunktion zu Jobcenter, Sozialamt und Fachstelle Wohnen**

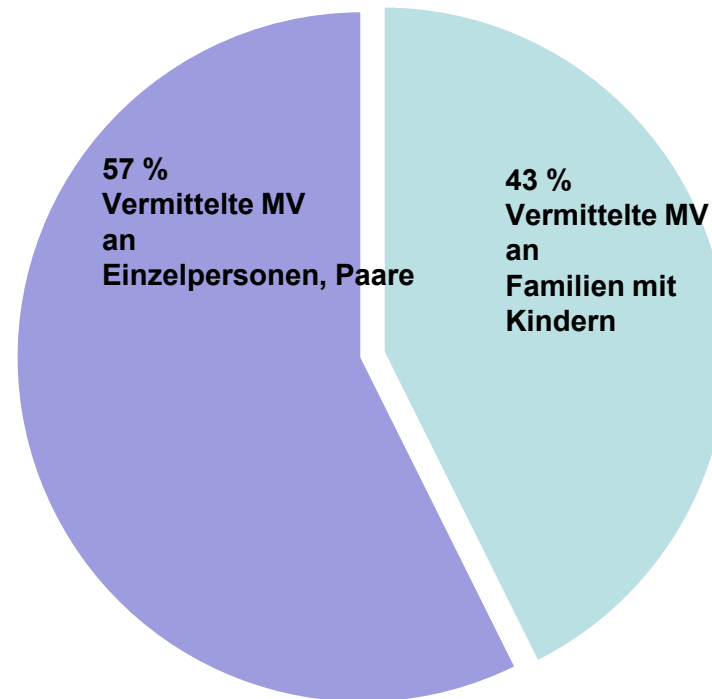
- **Strukturelle Ziele:**
 - **Entlastung der Einrichtung der Wohnungslosenhilfe**
 - **Einrichtung eines Runden Tisches mit Akteuren der Wohnungsunternehmen**
 - **Schaffung eines Netzwerkes zum Thema „Wohnen“**
 - **Verhinderung sozialer Segregation**

- **Kundengruppe Klientinnen und Klienten**
 - **Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer kommen aus den 67er Hilfen und sind im Hilfesystem angebunden**
 - **Alle haben oder verschaffen sich mit Viadukt gemeinsam, einen Überblick über ihre regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen, Schulden, Schufa-Einträge, Einkommenssituation, ggf. Leistungsansprüche und klären diese vor Vermittlung in Wohnraum**
 - **Gewährleistung der Nachhaltigkeit durch Übergangsmanagement; Nachgehende Betreuung bei Einzug in eine Wohnung von bis zu 6 Monaten**

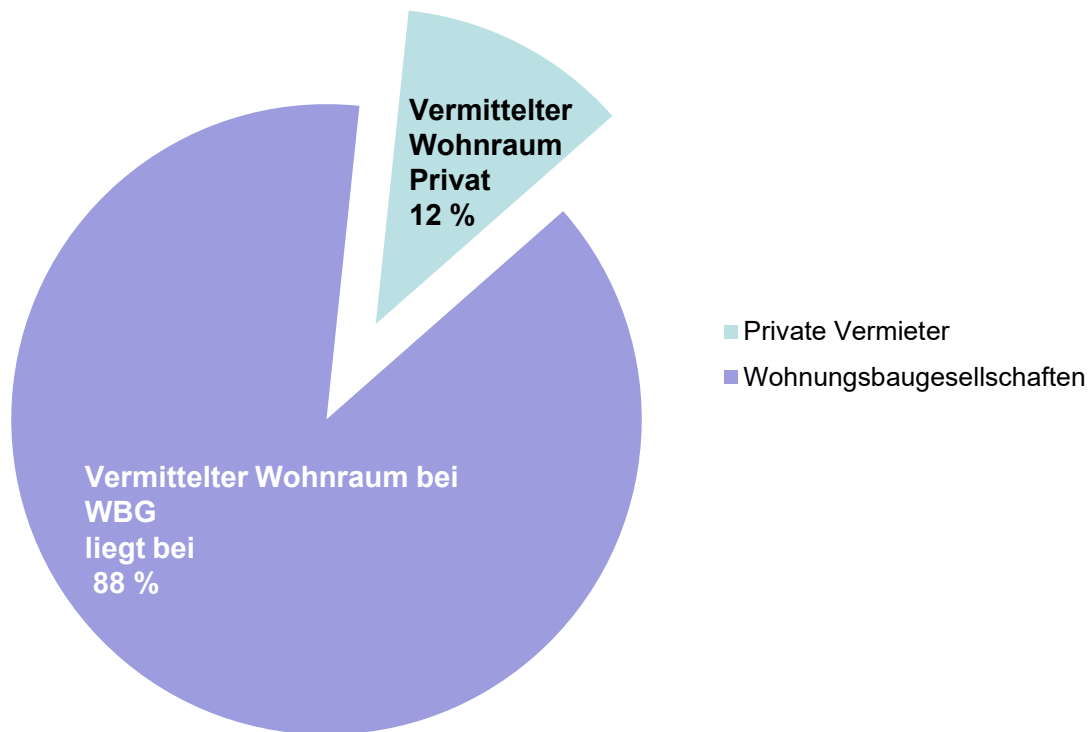
- **Kundengruppe Kooperationspartner:**
- **Plätze schaffen im 67er Hilfesystem für Menschen, die noch nicht wohnfähig sind**
- **Integration zur gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen in prekären Lebenssituationen**
- **Effektive Vermittlung in Hilfen des Trägerverbunds**
- **Auf- und Ausbau von trägerübergreifenden Netzwerken zum Thema Wohnen**
- **Zielgerichtete Vermittlung zur Kostenreduktion der Leistungsträger**

Vermittlung von Mietverträgen - Stand 31.03.2022

Vermittlung von 211 Mietverträgen, an insgesamt 397
Personen aus dem Hilfesystem



Vermittelter Wohnraum in Köln trotz erschwelter Zugangschancen



Viadukt – SWOT Analyse

Stärken

Kooperation und Vernetzung mit allen BeWo-67-Anbietern in Köln;
viele geeignete Klient*innen;
hohe Mitwirkungsbereitschaft; Vermieter bieten Wohnraum an, wir suchen passende Mieter*innen; Vertrauensvorschuss zwischen Vermietern und Viadukt-Team;
Miet- und Kautionsrückstände werden durch vernetzte Strukturen reguliert
Viadukt bleibt im Geschehen

Schwächen

WBG und private Vermieter schwer zu erreichen;
viele WBG orientieren sich an einer guten Bonität, (keine Schulden, kein Insolvenzverfahren, keine prekäre Arbeitsbedingungen);
Privatvermieter haben viele Vorbehalte, z.B.: lehnen Leistungsempfänger ab; befürchten Substanzschäden, Verwahrlosung und Mietausfälle

Chancen

Viadukt wird immer bekannter;
neue Gewinnung von Privat-Vermietern durch Öffentlichkeitsarbeit;
Akquise weiterer WBG;
Netzwerk „Wohnen“ um potentielle Vermieter erweitern;
Wohnraumvermittlung als Instrument zur Regulation psycho-sozialer Schwierigkeiten

Risiken

Fachkräfte der Wohnungslosenhilfe nehmen die Mietvertragsfähigkeit nachrangig in den Blick;
vermittelte Mieterinnen suchen keine weiteren Hilfen auf;
Vermieter versuchen unattraktiven Wohnraum loszuwerden;
Vermieter bieten völlig überbeurteilten Wohnraum an;