



„TürÖFFNER“ – Geben Sie Menschen ein Zuhause!

**Sachbericht zum Projekt „TürÖFFNER“** der kirchlichen Wohnraumoffensive des Dekanats Tuttlingen-Spaichingen und der Caritas Schwarzwald-Alb-Donau, gefördert durch den Förderfonds Bezahlbarer Wohnraum der Diözese Rottenburg-Stuttgart **für den Zeitraum 01. Januar – 31. Dezember 2021**

STIEGLER-IRION, SUSAN; BALBACH, STEFANIE; ZUBROD, URSULA; BECHTOLD, GINA

# Inhalt

1. Ausgangslage in der Caritas-Region Schwarzwald-Alb-Donau	3
2. Beschreibung der regionalen Ausgangslage / Wohnungsmarkt / Mietpreisentwicklung, etc.	3
3. Projektziele und Stand der Zielerreichung	4
4. Quantitative und qualitative Angaben zu vermieteten bzw. angemieteten Wohneinheiten und Personen	5
5. Welche Erfahrungen machen wir mit unserer Arbeit?	6
6. Wer sind unsere Zielgruppen?	8
7. Welche Kooperationen haben sich entwickelt, wie sind die Vernetzungsstrukturen?	8
8. Wie lief die Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden/Dekanaten?	8
9. Welche Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit haben wir im Berichtszeitraum gemacht?	9
10. Wie wirkt unsere Arbeit über das Projekt hinaus?	9
11. Welche Herausforderungen sehen wir im Projekt?	10
12. Wo soll es hingehen? Zukunftsperspektive des Projekts	11

Caritas-Region:	Schwarzwald-Alb-Donau
Projektname:	TürÖFFNER
Einsatzorte:	Dekanat Tuttlingen-Spaichingen
Deputat für die Kirchliche Wohnrauminitiative in %:	100 % aufgeteilt auf 2 Stellen zu je 50% und 20% Beratungsleistung aus ASB und Arbeit mit Ehrenamtlichen sowie Sachkosten
Projektbeginn:	01.09.2019

## 1. Ausgangslage

Das Projekt wird fachlich dem Caritasdienst Wohnen zugeordnet, welcher von Frau Balbach geleitet wird. Die zuständige Fachleitung ist Frau Stiegler-Irion. Personelle Veränderungen gab es zum 15. September 2021. Aus persönlichen Gründen konnte Frau Özel ihr Arbeitsverhältnis zum März 2021 nicht mehr weiterführen. Frau Zubrod wurde zum 15.09.21 als Nachfolge mit 40% eingestellt. Vor diesem Hintergrund war Frau Bechtold von März bis Mitte September 2021 alleine für das Projekt zuständig.

Aufgrund der Pandemie konnte erneut im gesamten Jahr 2021 kein persönliches Treffen mit den Wohnraumpraktiker\*innen der anderen Regionen stattfinden. Die regelmäßigen Austauschtreffen fanden digital via Zoom statt. Sie sind sehr informativ, gut strukturiert und konstruktiv.

Die direkte Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit wurde durch die Corona-Pandemie und den daraus resultierenden Einschränkungen erschwert. Auch wenn persönliche Treffen nicht in dem Umfang stattfinden konnten wie erhofft, wurden andere Wege gefunden, um das Projekt der Allgemeinheit bekannt zu machen. Es wurden Telefonate mit Stakeholdern geführt, in denen das Projekt vorgestellt und anschließend Infomaterial versandt wurde. Die Pfarramtssekretariate wurden Anfang September mit der Bitte angeschrieben, uns bei ihrer Jahresplanung der Veranstaltungen in den Kirchengemeinden mitaufzunehmen. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, das Projekt zukünftig persönlich bei Gottesdiensten, Sommerfesten oder etwaigen anderen Veranstaltungen der Kirchengemeinden vorzustellen.

Seit Projektbeginn konnten 19 Wohnungen per Direktvermietung vermittelt werden. Das bedeutet, der Mietvertrag wurde direkt zwischen Mieter\*in und Vermieter\*in geschlossen. In unserer Region tritt die Caritas nicht als Zwischenmieterin auf.

## 2. Beschreibung der regionalen Ausgangslage / Wohnungsmärkte / Mietpreisentwicklung, etc. **Ausgangslage / Wohnungsmarkt**

In den Beratungsdiensten der Caritas und anderen Wohlfahrtsverbänden nehmen die Personengruppen (kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Rentner\*innen, Bezieher\*innen von staatlichen Transferleistungen, Menschen mit Behinderung) zu, die dringend Wohnraum benötigen und keinen bezahlbaren finden.

Wohnungsnot herrscht sowohl in Ballungszentren als auch in der Fläche. Der Landkreis Tuttlingen wird nach prognos AG 2017 (statistisches Landesamt Baden-Württemberg) als Landkreis mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Weiterhin wurde beobachtet, dass der soziale Wohnungsbau vernachlässigt wurde. Nicht nur finanziell schwächer gestellte

Menschen sondern auch die Mittelschicht mit geregelter Einkommen hat es inzwischen schwer auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere fällt auf, dass mit zunehmendem Personenkreis der Studierenden durch den Hochschulcampus Tuttlingen besonders der Wohnungsmarkt durch fehlende kleinere Wohneinheiten angespannt ist.

Wir beobachten seit einiger Zeit, dass ältere Gebäude von privat gekauft und für wenig Geld und Aufwand saniert wurden. Ziel dabei, dass dort nun viele Einzelpersonen auf kleinem Raum zusammenwohnen z.B. Leiharbeiter, oder Fahrer für Amazon.

### Preisentwicklung Tuttlingen

Die unten aufgeführte Tabelle zeigt die zeitliche Entwicklung der Mieten der letzten 5 Jahre. Es wird ersichtlich, dass die Mieten kontinuierlich steigen.

Steigerung von	Gesamtsteigerung	Steigerung bis 1970 (Baujahr)	Steigerung ab 1971 (Baujahr)
2020 zu 2019	2,14 %	2,02 %	2,24 %
2019 zu 2018	2,00 %	2,00 %	2,00 %
2018 zu 2017	2,00 %	2,00 %	2,00 %
2017 zu 2016	2,90 %	2,20 %	3,45 %
2016 zu 2015	2,90 %	2,20 %	3,45 %

\*(Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Tuttlingen; Geltungsdauer: 27.07.2020 – 27.07.2022)

Den Projektkoordinatoren\*innen ist 2021 aufgefallen, dass sich Vermieter\*innen oft nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete halten.

### 3. Projektziele und Stand der Zielerreichung

- **Öffentlichkeitsarbeit**

Zur öffentlichen Bekanntmachung und Aktualisierung der Informationen war ein Teil der Projektarbeit die stetige Überarbeitung der Homepage und die Veröffentlichung von Presseartikeln in Lokalzeitungen. Zudem wurden regelmäßig Flyer versandt, welche unter anderem an die Kirchengemeinden gingen und auch in Gemeindeblättern veröffentlicht wurden. Durch Kontakte zu Mitarbeiter\*innen der Städte und Gemeinden wurde das Netzwerk weiter aufgebaut und gefestigt. Unter Punkt 9 wird auf die Themen Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit noch näher eingegangen.

- **Aufnahme von Wohnungssuchenden**

88 Klient\*innen wurden im Jahr 2021 anhand eines Vermittlungsbogens aufgenommen und in Erstgesprächen beraten. In einen 6-wöchigem Turnus wurden alle Wohnungssuchenden kontaktiert, um den aktuellen Sachstand der Wohnungssuche zu ermitteln bzw. bei offene Fragen zu unterstützen.

- **Akquise von Wohnungen**

Die Akquise von Wohnungen wurde über folgende Portale und Stellen arbeitstäglich durchgeführt: Tuttlinger Wohnbau GmbH, Immoscout, Ebay-Kleinanzeigen, Zeitung Gränzbote, Wohnungsbörse Stadt Tuttlingen, Immowelt. Außerdem über ein persönliches Vorsprechen, wenn eine Wohnung beim zufälligen Vorbeigehen/-fahren einen unbewohnten Eindruck machte.

- **Meeting Projektsteuergruppe TürÖFFNER**

von interessierten Mitgliedern aus dem Dekanat Tuttlingen-Spaichingen und Vertreter\*innen der Caritas Schwarzwald-Alb-Donau fand 2 Mal digital und 1x in Präsenz statt.

- **Wohnungen / Haushalte die vermittelt wurden**

Insgesamt kam es zu 19 Direktvermietungen seit Projektstart, davon wurden 14 Wohnungen 2021 vermittelt.

- Primäres Ziel**  
Neben der Erschließung von vorhandenem, angemessenem und menschenwürdigen Wohnraums für die Zielgruppe ist die Akquirierung von nichtmarktzugänglichen Wohnraums ein primäres Ziel des Projekts. Dies soll vor allem durch Öffentlichkeitsarbeit, persönliche Kontakte und Nutzung von Netzwerken in Kirchengemeinden erreicht werden.  
Ergebnis 2021:  
Das Ziel Wohnraum zu erschließen, welcher nicht marktzugänglich ist, wurde durch den engen und guten Kontakt zu der Flächenmanagerin der Stadt Tuttlingen erreicht. Eine Leerstandswohnung wurde bereits 2021 bezogen. Eine weitere Wohnung wurde für 2022 zugesichert. Durch Presseartikel und Kaltakquise konnten bisher keine weiteren Leerstände generiert und weitervermittelt werden.
- Integration der Zielgruppen in den Sozialraum zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Lebenssituation im Sinne eines selbstbestimmten und gelingenden Alltags**  
Bedingt durch die pandemische Lage ist die Umsetzung bislang noch nicht ausreichend möglich gewesen und wird 2022 nach wie vor angestrebt.
- Erstellung eines Schulungskonzeptes / Betreuungskonzeptes für Mieter\*innen**  
Das Schulungskonzept / Mieter\*innenqualifikation ist erstellt  
Schulungen waren 1X im Monat im Caritas-Diakonie-Centrum Tuttlingen geplant. Festgesetzte Termine mussten aufgrund der jeweils aktuellen pandemischen Situation abgesagt werden. Ca. 30 Klient\*innen wurden angerufen, um nachzufragen, ob Interesse besteht, die Mieter\*innenschulung via Zoom abzuhalten. Aufgrund von Sprachbarrieren oder unzureichenden PC-Kenntnissen wurde die Option der Onlineschulung nicht angenommen.  
Ab Juni 2022 sind bereits fixe Termine eingeplant, um Mieter\*innenschulungen anzubieten, da davon auszugehen ist, dass die pandemische Lage sich bis dahin entspannt.
- Schulung von Ehrenamtlichen und Klient\*innen**  
Bedingt durch Corona war die Umsetzung bislang nicht möglich  
Nach Rücksprache mit dem Ehrenamtskoordinator der Caritas Schwarzwald-Alb-Donau konnte bislang die Etablierung von Ehrenamtlichen ins Projekt nicht umgesetzt werden. Seit der Pandemie sind viele Ehrenamtliche nicht mehr in dem Umfang tätig wie zuvor.
- Erstellung eines Kriterienkataloges zur Auswahl von Mieter\*innen**  
Der Kriterienkatalog ist erstellt und wird entsprechend angewendet
- Erstellung Bewertungsformular / Fragebogen zum Projekt**  
Zur stetigen Verbesserung des Projektes wurde ein entsprechendes Formular erstellt und in regelmäßigen Abständen an Mieter\*innen und Vermieter\*innen ausgegeben und ausgewertet.

#### 4. Quantitative und qualitative Angaben zu vermieteten bzw. angemieteten Wohneinheiten und Personen

##### Anfragen und Bewerbungen

Anzahl der Anfragen von potenziellen Vermietern	5
Anzahl der daraus entstandenen Mietverhältnisse	2
Anzahl der Bewerbungen von potenziellen Mietern	82
Gesamtzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	34

### **Zwischenmiete / Anmietung**

Anzahl der angemieteten Wohneinheiten	0
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	0
Angemietete Gesamtfläche	0

### **Direktvermietung /Vermittlung**

Anzahl der vermittelten Wohneinheiten 2021	14
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden 2021	34
Vermittelte Gesamtfläche 2021	853

### **Übergang von Zwischenmiete in Direktvermietung**

Anzahl der vermittelten Wohneinheiten mit Vertragsübernahme	0
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	0
Vermittelte Gesamtfläche	0

## **5. Welche Erfahrungen machen wir in unserer Arbeit?**

### **Erfahrungen mit Vermieter\*innen und Mieter\*innen**

Die Projektarbeit umfasst neben mietrechtlichen und sozialrechtlichen Aufgabenfeldern, auch beratende und unterstützende Tätigkeiten. Dass die komplexen fachlichen Anforderungen in hoher Qualität erfüllt werden, bestätigt sich durch die Rückmeldungen von Seiten der Vermieter\*innen und auch der Mieter\*innen.

Die Erfahrungen mit Vermieter\*innen sind unterschiedlich. Es gibt jene, die unabhängig von Herkunft, Religion und sozialen Lebensumständen an die potenziellen Mieter\*innen vermieten möchten. Auf der anderen Seite gibt es Vermieter\*innen die Vorbehalte gegenüber Personen mit psychischen Erkrankungen, einer anderen Herkunft, oder Religion, einem bestimmten Geschlecht oder Familien mit mehreren Kindern haben.

#### **O-Töne von Vermietern:**

„Ich habe Angst, dass die Miete nicht pünktlich kommt !!“

„Moslems? Nein danke“

„Ich möchte nicht von Kindern gestört werden, also keine Familie als Mieter“

„Arbeitslose? Die gammeln nur den ganzen Tag rum, das will ich nicht.“

Ein weiteres Thema, was in der Vermittlungsarbeit wiederholt aufkam, ist die Angemessenheit des Wohnraums. Hier bestehen zum Teil in Anbetracht des Bezugs von Sozialleistungen und drohender Wohnungslosigkeit auf Seiten der Klient\*innen hohe Erwartungen. Im Gegensatz hierzu sind Manche Vermieter\*innen der Auffassung, dass die Klienten\*innen jede Wohnung annehmen müssen, unabhängig davon in welchem Zustand sich diese befindet. Einige Wohnungen, die besichtigt wurden, waren in einem sehr schlechten Zustand. Solche Objekte werden seitens der Projektkoordinator\*innen nicht aufgenommen. Dieser Grundsatz hat bei einem Vermieter Verwunderung ausgelöst. Er vertrat die Auffassung, dass wir mit unserem Projekt froh sein sollten, überhaupt Wohnungen angeboten zu bekommen. Die Projektkoordinatorin teilte dem Vermieter mit, dass nicht jede Wohnung in den Bestand aufgenommen wird, zumal wenn diese nicht den Kriterien einer angemessenen und menschenwürdigen Wohnsituation widerspiegelt.

Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen der Parteien, konnten 8 Wohnungen nicht vermittelt werden. Dies lag unter anderem an zu hohen Mietkosten oder zu gering angesetzten Nebenkosten- um die Gesamtkosten vom Jobcenter übernommen zu bekommen. Dies kann zu finanziellen Problemen der Mieter\*innen führen und ist somit ein Ausschlusskriterium. Diese Problematik zeigte sich schon mehrfach und verhinderte Mietabschlüsse.

Um auf Konflikte zu reagieren, wurden diese in Mediationen lösungsorientiert besprochen. Dabei konnten gute Kompromisse gefunden und friedliche Einigungen beschlossen werden. Die teilnehmenden Mediationsparteien waren neben der Projektkoordinatorin, sowohl Mieter\*innen, Vermieter\*innen, als auch Beraterinnen der Caritasdienste.

In unserem Dekanat und Landkreis haben wir mit dem Projekt ein Alleinstellungsmerkmal. Durch die Tatsache, dass wir ausschließlich Direktmietverhältnisse vermitteln, können wir erfolgreich Mietverhältnisse schaffen, die auf lange Zeit stabil bleiben. Zentrale Argumente für die Vermieter\*innen ihre Immobilien anzubieten ist die Zusage einer **Sozialbetreuung**, die Transparenz wie die Mietzahlungen von den Mieter\*innen erbracht werden und die nachhaltige Vermittlung zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen. Das Projekt trägt dadurch in vielfacher Weise bei, unbegründete Sorgen von Vermieter\*innen zu nehmen und Vorurteile gegenüber dem Klientel abzubauen.

#### **Erfahrungen mit regionalen Partner\*innen:**

Eine intensive Vernetzung gibt es zu **allen Caritasangeboten** im Dekanat. Neben dem Stromsparmcheck zählen die Allgemeine Sozialberatung, die katholische Schwangerschaftsberatung, die Migrationsberatung und Cadifa sowie die Arbeit mit Ehrenamtlichen zu den wichtigen Partner\*innen. Ebenfalls einen guten Kontakt wird zur **Flächenmanagerin der Stadt Tuttlingen** gepflegt. Die Regionalleitung stellt die Kommunikation zur **Liga der freien Wohlfahrtspflege** sicher.

**Geschäftsführer der Kreisdiakoniestelle Herr Hau**, der ebenfalls Vorsitzender des Unterausschusses des Arbeitskreis Wohnen der Liga Tuttlingen ist sowie Mitglied in der Projektsteuergruppe TürÖFFNER, unterstützt uns tatkräftig bei unserer Netzwerkarbeit. So konnte beispielsweise bei dem Termin bei der Stadt Tuttlingen Anfang 2021 eine gute Basis geschaffen werden, um zukünftig mit der Liegenschaftsverwaltung eng zusammenzuarbeiten.

Darüber hinaus hat Herr Hau folgendes Statement zum Projekt abgegeben:

**„Die Startphase des Caritas-Projekts „Türöffner“ ist aus meiner Sicht ein großer Erfolg, auch unabhängig von den vermittelten Mietverhältnissen. Wichtig sind auch die direkt gewonnenen Daten und Erkenntnisse bezüglich der konkreten Probleme, die Wohnungssuche auf dem aktuellen Mietwohnungsmarkt haben. Durch die Arbeit der Mitarbeiterinnen im Türöffner-Projekt gibt es jetzt empirische Daten, die die politischen Forderungen der Wohlfahrtsverbände eindeutig bestätigen. Die Erfahrungen zeigen, dass Wohnungssuchende ohne Unterstützung keine Chance haben eine Mietwohnung zu bekommen. Aber auch Vermieter fühlen sich überfordert, wenn es darum geht, passende Mieter zu finden. Ein großer Erfolg sind auch die Wohnungsvermittlungen, die trotz der erschwerten Bedingungen der Covid-19-Pandemie erreicht werden konnten. Dieser Wohnraum wäre ohne das Türöffner-Projekt nicht auf den Mietwohnungsmarkt gekommen oder die Wohnungssuchenden hätten ohne Unterstützung keine Chance gehabt, einen Mietvertrag zu bekommen.“**

Die Zusammenarbeit mit der **Tuttlinger Wohnbau GmbH** läuft nach wie vor gut. Die Projektkoordinator\*innen haben 2020 Ihr Projekt vorgestellt und sind weiterhin in gutem Austausch mit den Verantwortlichen.

**Haus & Grund Tuttlingen e. V.** wird uns bei dem Projekt unterstützen. Es ist angedacht, dass unsere Flyer bei potenziellen Neumitgliedsanfragen bzw. Versendung dieser Anträge per Post beigelegt werden.

## 6. Wer sind unsere Zielgruppen?

### **Potentielle und bereits bestehende Mieter\*innen:**

Unsere Mieter\*innen kommen überwiegend aus den Beratungsstellen des Caritas-Diakonie-Zentrums Tuttlingen, hauptsächlich aus der katholischen Schwangerschaftsberatung. Viele Klient\*innen sind alleinerziehende Mütter. Weitere Wohnungssuchende sind Personen, die Transferleistungen beziehen, Menschen mit Migrationshintergrund oder mit Fluchterfahrung, Menschen mit Behinderung sowie ältere Personen. Die Mieter\*innen werden auch nach Vertragsabschluss noch durch die Projektkoordinatorinnen sowie die Beraterinnen der allgemeinen Sozialberatung begleitet.

### **Vermieter\*innen:**

Unsere primäre Zielgruppe sind private Eigentümer\*innen in Kirchengemeinden, die durch Rundschreiben an die Kirchengemeinden, durch Flyer, Mund-zu-Mund-Propaganda oder durch Zeitungsartikel auf uns aufmerksam geworden sind und bereit sind, ihre Leerstände wieder zu vermieten.

Die Vermieter\*innen haben die Caritas, die als starke Partnerin tatkräftig bei der Mieter\*innenauswahl unterstützt, berät und begleitet. Des Weiteren dienen die Koordinator\*innen als Vermittler\*innen bei eventuell auftretenden Konflikten oder Problemen während des Mietverhältnisses.

### **Netzwerke / Kooperationen:**

Zentrale Netzwerkpartner sind im Dekanat Tuttlingen-Spaichingen die Dekanatsleitung und das Pastoralteam der Gesamtkirchengemeinde.

Weitere Zusammenarbeit besteht mit:

- Tuttlinger Wohnbau GmbH
- Haus & Grund Tuttlingen e. V. (Unterstützung bei der Akquise von neuen Wohnräumen)
- Liegenschaftsverwaltung der Stadt Tuttlingen
- Mutpol Tuttlingen, eine Einrichtung der Jugendhilfe
- Sozialpsychiatrischer Dienst Tuttlingen
- Dornahof Tuttlingen, eine Einrichtung der Wohnungslosenhilfe

Die Gewinnung neuer Netzwerkpartner\*innen und Unterstützer\*innen in der Fläche wird für 2022 forciert.

## 7. Welche Kooperationen haben sich entwickelt, wie sind die Vernetzungsstrukturen?

### **Netzwerke**

In wie vielen Kommunen ist das Projekt tätig?	1
Anzahl der Kooperationen mit Kommunen, Jobcenter, etc.	2
Anzahl der Netzwerken zu Wohnungsversorgung in denen das Projekt beteiligt ist	1

## 8. Wie lief die Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden/Dekanaten?

Es besteht eine sehr gute, vertrauensvolle, und unterstützende Zusammenarbeit mit Herr Dekan Koschar, Dekanatsreferent Herr Mattes sowie Diözesanrätin Frau Wiemuth. Herr Diözesanrat Schnee wird über Regelgespräche mit der Regionalleitung auf dem Laufenden gehalten.



Die Kirchengemeinden (Tuttlingen, Spaichingen, Trossingen, Oberer Heuberg) wurden am 06.09.2021 schriftlich darüber informiert, dass es eine personelle Veränderung im Projektteam gibt. Es wurde darum gebeten, dass die jeweiligen Kirchengemeinden das Projekt mit in die Jahresplanung aufnehmen damit die Projektkoordinator\*innen die Möglichkeit bekommen, dass Projekt vor Ort (beispielweise bei Gottesdiensten, beim Sommerfest oder etwaigen anderen Veranstaltungen der Kirchengemeinden) persönlich vorzustellen. Somit sollte realisiert werden, dass die Projektkoordinator\*innen leerstehenden Wohnraum über Gemeindeglieder erhalten. Durch die pandemische Lage konnte dieses Vorhaben 2021 nicht wie geplant umgesetzt werden. Für 2022 ist es wieder auf der Agenda.

## 9. Welche Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit haben wir im Berichtszeitraum gemacht?

Auch 2021 war die Öffentlichkeitsarbeit aufgrund der Pandemie erschwert und viele Termine mussten digital stattfinden, mussten verschoben werden oder fielen ganz aus..

Ein zentraler Bestandteil unserer Öffentlichkeitsarbeit ist das Verteilen der Flyer an Haushalte, besonders in zentraler städtischer Lage. Auch in kirchlichen und öffentlichen Einrichtungen, sowie im Einzelhandel sind die Flyer des Projektes zu finden. Auch wurden Flyer in die Briefkästen von potenziellen Leerstandswohnungen eingeworfen.

Das Projekt wurde durch die Projektkoordinator\*innen bei einer Dekanatsratssitzung und einer Dekanatskonferenz via Zoom vorgestellt. Alle Seelsorgeeinheiten wurden erneut Anfang September per Post angeschrieben und über die Nachbesetzung der 2. Stelle informiert. Das Projekt wurde im katholischen sowie im evangelischen Kirchengemeindeblatt vorgestellt.

Unter <https://www.caritas-schwarzwald-alb-donau.de/unsere-region/soziale-projekte/wohnraumoffensive-tueroeffner/wohnraumoffensive-tueroeffner> sind wir auf der Homepage zu finden.

Anfang des Jahres erschien im „Gränzbote“ ein Zeitungsartikel unter der Headline „Caritas Schwarzwald-Alb-Donau und Dekanat Tuttlingen-Spaichingen treffen sich virtuell zur ersten Gremiumssitzung TürÖFFNER“. Im Herbst erschienen weitere Artikel das Projekt betreffend im „Gränzbote“. Durch die Veröffentlichung in den Kirchengemeindeblättern sowie im „Gränzbote“ wurden uns von potenziellen Vermieter\*innen Wohnungen angeboten.

Im Frühsommer fand ein Gespräch mit Frau Mielke vom Landratsamt Tuttlingen (Integrationsmanagement) statt, bei dem das Projekt vorgestellt und Flyer ausgegeben wurden. Ebenfalls gab es einen Austausch mit Frau Gehring, zuständig für die Vergabe städtischer Wohnungen in Spaichingen. Des Weiteren besteht regelmäßig Kontakt mit Frau Harsch, Flächenmanagerin der Stadt Tuttlingen.

## 10. Wie wirkt unsere Arbeit über das Projekt hinaus?

Eine gute Kooperation besteht mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Tuttlingen. Bei Gesprächen mit potenziellen Vermieter\*innen machen wir auch auf das Bauförderprogramm der Stadt Tuttlingen aufmerksam um Wohnraum für uns zu gewinnen. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Bauförderprogramms ist die Reaktivierung und Nachverdichtung von Leerständen und innerstädtischen Brachen. Mit dem Förderprogramm werden folgende Ziele verfolgt:

- Eigentümer von leerstehenden und sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Häusern und Wohnungen sollen zu Sanierung und Wiedervermietung motiviert werden.
- Die Wiedervermietungsprämie soll Anreize schaffen, leerstehenden Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zugänglich zu machen.

- Sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftige und leestehende Häuser und Wohnungen sollen wiederbelebt werden.
- Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Tuttlingen soll verbessert werden.

Das beschriebene Bauförderprogramm konnten die angesprochenen Vermieter\*innen nicht überzeugen.

Bei Nachfrage warum die Vermieter\*innen lieber den Wohnraum leer stehen lassen, als wieder zu vermieten, wurden folgende Gründe angeführt:

- Sanierungskosten zu hoch, somit würde sich eine Wiedervermietung nicht lohnen
- Aufwand wird gescheut, die Wohnung in Stand zu setzen
- Vermieter\*innen fühlen sich aufgrund ihres hohen Alters nicht mehr dazu in der Lage die Wohnung zu sanieren und zu vermieten. Sie möchten lieber ihren Lebensabend genießen und die Immobilie vererben.

## 11. Welche Herausforderungen sehen wir im Projekt?

Eine Schwierigkeit in der Vermittlung geeigneter Wohnungen besteht unter anderem darin, dass die Sozialleistungsträger wie das Sozialamt oder Jobcenter oft nur die so genannten „angemessenen Kosten der Unterkunft“ übernehmen. Die hierfür festgesetzte Obergrenze, entspricht nicht mehr der heute üblichen Marktmiete. Diese Ausgangssituation erschwert die Wohnungssuche sehr. Es bedarf dringend einer entsprechenden Anpassung um welche sich die Liga der freien Wohlfahrtsverbände seit langem bemüht.

Das Thema bezahlbarer Wohnraum ist auch bei der Politik und in der Gesellschaft in den Vordergrund gerückt. Jedoch hat es besonders die Zielgruppe, die die Unterstützung des Projektes benötigt, weiterhin sehr schwer auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt etwas geeignetes zu finden, weil das Angebot von bezahlbarem Wohnraum zu gering ist.

Ein weiteres Problem sind die enorm steigenden Energiekosten. Wir erwarten in diesem Zusammenhang einen deutlichen Anstieg der Nebenkosten, die viele Mieter\*innen nicht erbringen können und diese zukünftig vor ein großes finanzielles Problem stellen wird. Daher ist zu erwarten, dass sich in den nächsten Jahren noch mehr Mieter\*innen in einer finanziell prekären Lage wiederfinden werden. Umso wichtiger ist es einen Fond einzurichten, aus diesem man den Klient\*innen z.B. ein Darlehen anbieten kann. Ziel ist dabei, einer Verschuldung aufgrund hoher Nebenkostennachzahlungen entgegen zu wirken und den daraus resultierenden Wohnungsverlust verhindern zu können.

Für 2022 sehen wir es weiterhin als Herausforderung potenzielle Vermieter\*innen zu akquirieren. Allerdings muss an dieser Stelle erwähnt werden, dass sich durch die letzten zwei Presseartikel und die immer größer werdende Bekanntheit des Projekts im Landkreis Tuttlingen, vermehrt potenzielle Vermieter\*innen bei uns melden und Wohnungen anbieten. Dies war zu Beginn des Projekts nicht der Fall. Deshalb müssen wir weiterhin nach immer neuen Möglichkeiten für unsere Öffentlichkeitsarbeit suchen wie z.B. die Vorstellung des Projektes über Radio Neckarburg, ein regionaler kirchlicher Sender in unserem Einzugsgebiet.

Eine weitere Herausforderung des Projektes sind die immer komplexeren Problemlagen unseres Klientels und den damit verbundenen „Kettenreaktionen“.

Dazu ein Fallbeispiel:

Eine Klientin des TürÖFFNERS wird in Kooperation mit dem Dornahof (Wohnungslosenghilfe Tuttlingen) betreut. Neben der vorliegenden Wohnungskündigung gibt es weitere Belastungen. Sie ist psychisch erkrankt und hat Schulden. Diesbezüglich hat sie bereits eine Vermögensauskunft abgegeben. Ein weiteres Hindernis für eine Vermittlung ist ihr Hund. Dieser scheint ihr so sehr am Herzen zu liegen, dass sie die Obdachlosigkeit einer Trennung von dem Tier vorziehen würde. Das zuständige Ordnungsamt teilte mit, dass Obdachlosigkeit

eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Allerdings wird seitens des Ordnungsamt auch nicht dafür Sorge getragen, dass mehr Notquartiere zur Verfügung gestellt werden. Der Klientin konnte aktuell keine Unterkunft angeboten werden. Bei der Wohnbau Tuttlingen kann die Klientin nicht in die Kartei aufgenommen werden, da sie Schulden bzw. negative Schufa-Einträge hat. Auf dem freien Markt konnte bislang keine Wohnung für die Klientin gefunden werden, weil Vermieter\*innen in der Regel keine Mieter\*innen haben möchten, die Schulden aus „Mietrückständen“ haben.

Mit dem Fond wird eine Möglichkeit geschaffen Mietschulden zu tilgen, um eine Voraussetzung zur besseren Vermittlung herzustellen. Dies wäre ein erster Schritt um für diese Klientin, mit weiterhin intensivem Betreuungs- und Unterstützungsbedarf, einen Wohnung zu finden.

Auch auf Seiten der Wohnungssuchenden gab es Schwierigkeiten in den Vermittlersettings. Es zeigte sich, dass nicht alle Wohnungssuchenden mit den üblichen Etiketten der Wohnungssuche vertraut waren. Um solchen Fällen vorzubeugen, zeigt sich die Wichtigkeit der Mieter\*innenschulung. Bei diesen Schulungen wird ihnen, neben den Rechten und Pflichten, auch erklärt worauf es bei Besichtigungsterminen ankommt. Hierbei wird unter anderem thematisiert worauf beim höflichen Kontakt zu Vermieter\*innen oder zum Beispiel beim persönlichen Erscheinungsbild zu achten ist.

## 12. Wo soll es hingehen? Zukunftsperspektive des Projekts?

### **Zukunftsperspektive:**

Nach Ablauf der Projektlaufzeit wird eine Regelfinanzierung angestrebt, um Menschen, die sich in schwierigen Lebenssituationen befinden, nachhaltig zu unterstützen und um Wohnraum langfristig sichern zu können. Wichtige Punkte sind dabei die Kommunikation mit den Kommunen im Hinblick auf die Weiterfinanzierung sowie die diözesan abgestimmte Kampagnen- und Öffentlichkeitsarbeit.

Ein Projektfond ist in Vorbereitung und wird in der nächsten Sitzung der Projektsteuergruppe TürÖFFNER gemeinsam belebt. Dem Fond liegt die Idee zugrunde, wohnungssuchenden Menschen in erschwerten Lebenssituationen einen leichteren Zugang zu geeignetem Wohnraum zu ermöglichen (Übernahme einer Kautions) und Vermieter\*innen eine zusätzliche finanzielle Sicherheit zu geben (Mietausfall). Damit dieser Fond gefüllt ist müssen potentielle Spender beworben und gewonnen werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Weiterentwicklung des Projekts ist die Verbesserung des niedrighschwelligigen Zugangs in der Fläche. Aus diesem Grund wird ab 2022 einmal im Monat in unserer Caritas - Außenstelle in Spaichingen, Franziskusweg 14, eine offene Sprechstunde angeboten. Selbstverständlich sind auch Terminvereinbarungen möglich.

Tuttlingen, 14. Februar 2022

Stiegler-Irion, Susan; Balbach, Stefanie; Zubrod, Ursula; Bechtold, Gina