

# Tätigkeitsbericht 2023

„TürÖFFNER“ – Geben Sie Menschen ein Zuhause!



caritas

**Caritas** Schwarzwald-Alb-Donau  
Königstraße 47 • 78628 Rottweil  
Telefon 0741 246-135

Caritas  
Schwarzwald-Alb-Donau



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 2023.

## **Inhalt**

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

**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 TürÖFFNER wird fachlich den Caritasdiensten Wohnen zugeordnet, welcher von Frau Hahn geleitet wird. Die zuständige Fachleitung ist Herr Geiger. Weitere personelle Veränderungen gab es innerhalb der Projektkoordination. Aus persönlichen Gründen führte Frau Ewald ihr Arbeitsverhältnis nicht weiter fort und war ca. eineinhalb Monate im Projekt tätig in der Zeit vom 01.04.2023 – 16.05.2023. Die Projektstelle war bis Ende Juni 2023 vakant und konnte am 01.08.2023 mit einem neuen Kollegen Herrn Arnold Koschorreck besetzt werden.

Die Treffen der Wohnraumpraktiker\*innen fanden in regelmäßigen Austauschtreffen digital via Zoom statt und waren ein wertvoller Baustein zur kontinuierlichen fachlichen Weiterentwicklung.

Die Akquise von Wohnraum erschwert sich weiter (überteuerter Wohnraum - steigende Kaltmieten und Nebenkosten, Bevorzugung von ukrainisch geflüchteten Menschen bei der Vergabe von Wohnraum). Es gehen von Vermietenden weiterhin explizite Anfragen nach Klient\*innen, die aus der Ukraine stammen, ein. Als Begründung führen die Vermieter\*innen an, dass die geflüchteten Personen aus der Ukraine unserem Kulturkreis näher seien. Die Suche für andere Menschen mit Migrationshintergrund erschwert sich hierdurch immens.

Um die Bekanntheit des TürÖFFNERs weiter zu steigern, wurden verschiedene Maßnahmen zur Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit betrieben. Im März 2023 ist auf Initiative der Projektkoordinatorin Frau Bechtold ein Presseartikel im Grenzboten zusammen mit der Flächenmanagerin der Stadt Tuttlingen erschienen. In dem Artikel wurde über die erfolgreiche Kooperation berichtet. Weiterhin wurde im März 2023 ein Eigentümerflyer erstellt für die aktive Suche nach Wohnraum. Diese Flyer wurden an verschiedenen Stellen / Einrichtungen ausgelegt und 24 umliegende Gemeinden wurden angeschrieben und gebeten die Eigentümerflyer auszulegen. Verteilt über das Jahr 2023 wurde drei Mal eine gezielte Zeitungsannonce für die Wohnraumsuche geschaltet. Darüber hinaus wurde in Telefonaten mit verschiedenen Stakeholdern das Projekt vorgestellt und anschließend Infomaterial versandt. Die Homepage wurde überarbeitet und in regelmäßigen Abständen wird in den sozialen Medien (Facebook) ein Aufruf zur Eigentümergewinnung geschaltet.

Trotz der Erschwernisse durch die Folgen der Pandemie und des Ukrainekriegs auf den Wohnungsmarkt konnten bislang insgesamt 7 Wohnungen per Direktvermietung vermittelt werden. Das heißt, dass die Caritas nicht als Zwischenmieterin auftritt und die Mietverträge direkt zwischen Mieter\*innen und Vermietenden abgeschlossen wurden.

## 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, Menschen mit Fluchterfahrung) 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. Nicht nur finanziell schwächer gestellte Menschen, sondern auch die Mittelschicht mit geregelter Einkommen, hat es inzwischen schwer auf dem Wohnungsmarkt. Die Folgen des Ukrainekriegs haben dazu geführt, dass sich die Problematik der Wohnungssuche nochmals verschärfte. Die Energiekrise, die Energiepreise weit über das allgemeine Inflationsniveau ansteigen ließ, erschwerte die Vermittlung zudem.

Die Erfahrungen der Projektkoordinatoren zeigen, dass Mieten oft nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst sind und dass generell die Mieten immer weiter steigen.

## Preisentwicklung Tuttlingen

Die Mietpreise in Tuttlingen steigen kontinuierlich. Der aktuelle Mietpiegel für Tuttlingen weist eine Durchschnittsmiete von 10,25 Euro pro Quadratmeter aus. In den beliebtesten Lagen werden Mietpreise von durchschnittlich 12,24 Euro pro Quadratmeter aufgerufen und in günstigen Lagen beträgt die Miete pro qm 9,39 Euro. Die Wohnbeschaffungskosten wurden zwar zum 01.08.2022 angehoben, hinken dieser Entwicklung aber hinterher. Für die Bezieher von staatlichen Transferleistungen wird es zunehmend schwerer, eine bezahlbare Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu finden.

Wohnbeschaffungskosten im Landkreis Tuttlingen:

Personen	Größe	bis 31.07.2022	ab 31.08.2022
1	45	332,10 €	378,45 €
2	60	442,80 €	504,60 €
3	70	517,50 €	591,00 €
4	90	621,00 €	709,20 €
5	105	682,50 €	780,15 €
6	120	780,00 €	891,60 €
7	135	877,50 €	1.003,05 €
8	150	975,00 €	1.114,50 €
9	165	1.072,50 €	1.225,95 €
10	180	1.170,00 €	1.337,40 €

(Quelle: <https://kommunales-jobcenter.landkreis-tuttlingen.de/Arbeitsuchende/Geldleistungen/Geld-f%C3%BCr-Wohnung-und-Heizung/>).

## 3. Projektziele und Stand der Zielerreichung

### Öffentlichkeitsarbeit

Zur öffentlichen Bekanntmachung und Aktualisierung der Informationen war ein Teil der Projektarbeit die regelmäßige Anpassung der Inhalte auf der Homepage, die Veröffentlichung von Presseartikeln in Lokalzeitungen sowie die aktive Schaltung von Annoncen zur Vermietergewinnung. Zudem wurden regelmäßig Flyer versandt, welche unter anderem an die Kirchengemeinden und an die umliegenden Gemeinden gingen. 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

75 Klient\*innen wurden im Jahr 2023 anhand eines Vermittlungsbogens aufgenommen und in Erstgesprächen beraten. In einem 8-wöchigen Turnus wurden alle Wohnungssuchenden kontaktiert, um den aktuellen Sachstand der Wohnungssuche zu ermitteln beziehungsweise bei offenen Fragen zu unterstützen. Von Juni bis Juli 2023 wurde ein Aufnahmestopp vereinbart, da die Projektkoordinatorin Frau Bechtold alleine im Projekt tätig war. Mit Ein-

stellung des neuen Projektkoordinators Herrn Koschorreck wurde ab August 2023 der Aufnahmestopp aufgehoben.

### Akquise von Wohnungen

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

### Meeting Projektsteuergruppe TürÖFFNER

Das Zusammentreffen der Projektsteuergruppe fand drei Mal in Präsenz statt.

### Wohnungen / Haushalte die vermittelt wurden

Insgesamt kam es zu 36 Direktvermietungen seit Projektstart, davon wurden 7 Wohnungen 2023 vermittelt.

### Primäres Ziel

Neben der Erschließung von vorhandenem, angemessenem und menschenwürdigen Wohnraum für die Zielgruppe ist die Akquirierung von nichtmarktzugänglichen Wohn-

raum ein primäres Ziel des Projekts. Dies soll vor allem durch Öffentlichkeitsarbeit, persönliche Kontakte und Nutzung von Netzwerken in Kirchengemeinden erreicht werden.

### Integration der Zielgruppen in den Sozialraum zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Lebenssituation im Sinne eines selbstbestimmten und gelingenden Alltags

Die im Projekt nach Abschluss des Mietvertrags begleiteten Personen wurden im direkten Beratungsgespräch, im Allgemeinen aber insbesondere bei konkreten Fragestellungen oder Konflikten darin unterstützt, sich im Sozialraum einzufinden.

### Durchführung des Schulungskonzeptes / Betreuungskonzeptes für Mieter\*innen

Die Option die Mieter\*innenschulung via Zoom abzuhalten wurde aufgrund von Sprachbarrieren oder unzureichenden PC-Kenntnissen weiterhin nicht angenommen. Somit fanden die Mieterschulungen im Jahr 2023 ausschließlich als Präsenzs Schulungen in einem Turnus von 10 Wochen statt. Die Mieterschulungen umfassten folgende Themen: Wo kann ich nach freien Mietwohnungen suchen? Welche Unterlagen brauche ich für eine

erfolgsversprechende Wohnungs-Bewerbung? Wie vereinbare ich einen Besichtigungstermin. Mit diesen und den folgenden Fragen rund um das Thema „Wohnen & Mieten“ beschäftigten sich die Teilnehmenden in der Mieter\*innenschulung: Wohnungsbesichtigung, Details zum Mietrecht, den gut geplanten Umzug und das Verhalten als Mieter\*in in einer Gemeinschaft. Die kostenfreie Schulung hat zum Ziel, die Chancen auf den Abschluss eines Mietvertrags und die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, zu erhöhen. Die Teilnehmer\*innen erhalten Arbeitsmaterialien, die zur Vor- und Nachbearbeitung der Schulungen genutzt werden können.

#### Ehrenamt

Erfahrungsberichte zeigen, die im Austausch mit weiteren Direktvermittler\*innen geteilt wurden, dass die Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen nicht zum gewünschten Mehrwert für das Projekt und die Klient\*innen führte. Die gezielte Gewinnung von Ehrenamtlichen wird daher auch für den weiteren Projektverlauf nicht fokussiert.

#### Weitere Anwendung des Kriterienkataloges zur Auswahl von Mieter\*innen

Der Kriterienkatalog wird weiterhin angewendet und hat sich zur Aufnahme der Klient\*innen ins Projekt bewährt. Hier werden unter anderem Daten wie Personenzahl, Art des Einkommens, Grund und Dringlichkeit der Wohnraumsuche aufgenommen. Anhand dieser Angaben, kann gezielt passender Wohnraum vermittelt werden.

#### Bewertungsformular / Fragebogen zum Projekt

Zur stetigen Verbesserung des Projektes wird in regelmäßigen Abständen an Mieter\*innen und Vermieter\*innen das Formular ausgegeben und ausgewertet.

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

Anfragen und Bewerbungen	
Anzahl der Anfragen von potenziellen Vermietern	6
Anzahl der daraus entstandenen Mietverhältnisse	1
Anzahl der Bewerbungen von potenziellen Mietern 2023	75
Gesamtzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	97

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 2023	7
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden 2023	25
Vermittelte Gesamtfläche 2023	574

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. Einige möchten ihren Wohnraum unabhängig von Herkunft, Religion und sozialen Lebensumständen an die potenziellen Mieter\*innen vermieten. Auf der anderen Seite gibt es

Vermieter\*innen die Vorbehalte gegenüber Personen mit psychischen Erkrankungen, einer anderen Herkunft oder Religion, einem bestimmten Geschlecht oder gegenüber kinderreichen Familien haben. Wie in Punkt 1 bereits beschrieben, gab es in 2023 eine Vielzahl an Vermietenden, die Ihren Wohnraum explizit geflüchteten Menschen aus der Ukraine zur Verfügung stellen wollten. Dies führte bei anderen Personengruppen zu verminderten Chancen auf geeigneten Wohnraum und dem Gefühl von Benachteiligung. Des Weiteren zeigte sich bei Wohnungssuchenden die Zunahme von Ängsten und Unsicherheiten in Bezug auf die Wohnungsknappheit und auch die gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten.

Ein weiteres Thema, was in der Vermittlungsarbeit wiederholt aufkam, ist die Angemessenheit des Wohnraums. Hier bestehen zum Teil, trotz des Bezugs von Sozialleistungen und drohender Wohnungslosigkeit, auf Seiten der Klient\*innen hohe Erwartungen an den Wohnraum. Teilweise bestehen unrealistische Einschätzungen mit der Erwartung einer zeitnahen Vermittlung. 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.

Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen der Parteien, konnten insgesamt 20 Objekte nicht vermietet werden.

Bei 15 Wohnungen lag es unter anderem an zu hohen Nettomieten oder an zu gering angesetzten Nebenkosten. Dies kann zu finanziellen Problemen der Mieter\*innen führen und ist somit ein Ausschlusskriterium. Diese Problematik zeigte sich mehrfach und verhinderte Mietvertragsabschlüsse.

Auch den Druck den die Vermieter\*innen ausüben, um die Wohnungen möglichst ohne Mietausfall weiter zu vermieten war ein Grund dafür, dass die Vertragsabschlüsse nicht zu Stande kamen. Klienten\*innen sind finanziell oftmals nicht in der Lage eine oder gar bis zu drei Kaltmieten doppelt zu bezahlen. Auch bei Personen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, können nicht zeitgleich zwei Mieten übernommen werden. Dass die Angemessenheit der Miete von Seiten des Jobcenters oder des Sozialamts vor Vertragsabschluss geprüft werden muss, steht ebenso immer wieder im Konflikt damit, dass Vermietende schnellstmöglich die Neuvermietung beginnen möchten.

Ein Vertragsabschluss für eine renovierte und bezahlbare Wohnung konnte nicht zustande kommen, da die potenziellen Mieter dreimal kurzfristig die Anmietung absagten. Zwei Klienten haben ihre Absage dadurch begründet, dass befürchtet wird, eine hohe Stromkostennachzahlung zu erhalten, da in der Wohnung neue Infrarotheizungen installiert wurden.

Die Konflikte bei laufenden Vertragsabschlüssen stiegen im Jahr 2023 an.

Bei zwei Mietverhältnissen konnte jeweils eine fristlose Kündigung abgewendet werden, da die Mietrückstände in Form eines Darlehns von dem Spendenkonto des Türöffners vorgestreckt wurden.

In einem weiteren Fall, wurden Mietschulden angehäuft. Dies war dem Umstand geschuldet, dass der Klient seine Arbeitsstelle verloren und seine Frau mit drei Kindern zurückgelassen hat. Das Mietverhältnis wurde fristlos gekündigt und die Mietrückstände wurden durch das Spendenkonto gezahlt.

Bei einem weiteren Fall hat eine Klientin die hohe Nebenkostennachzahlung nicht geleistet. Dadurch kam es zu einer Kündigung seitens des Vermieters. Die Klientin ist auch nicht bereit Zahlungen zu leisten, da sie die Auffassung vertritt, dass die angefallenen Kosten nicht von ihr verursacht worden sind. Der Fall ist noch nicht abgeschlossen. Die Klientin wird vom ortsansässigen Mieterverein in Tuttlingen unterstützt.

Weiterhin wurde wiederholt von verschiedenen Klienten\*innen mit türkischer Abstammung der Wunsch geäußert, keine türkischstämmigen Vermieter\*innen zu bekommen. Die Klienten befürchteten, dass aufgrund von Eigenbedarf des Vermieters, das Mietverhältnis schnell wieder aufgekündigt wird. Zwei Klienten haben bereits diese Erfahrung gemacht.

Eine Klientin ist mit ihren zwei Kindern nicht in eine vermittelte Wohnung eingezogen, da sie sich kurzfristig dazu entschlossen hat, bei ihren Partner zu bleiben. Durch diese Problematik kam es zu Zahlungsschwierigkeiten seitens des Jobcenters. Der Vermieter war verständlicherweise über die Vorgehensweise unserer Klientin verärgert. Schlussendlich konnte durch den Einsatz der Projektkoordinatorin eine Einigung erzielt werden.

Eine Leerstandswohnung konnte an eine Familie vermittelt werden, deren Wohnung abgebrannt ist. Die Familie wurde von der Stadt Tuttlingen schnellstmöglich in eine Notunterkunft untergebracht. Da die Brandverursacherin (Mieterin im EG / Wohnung unterhalb der abgebrannten Wohnung unserer Klienten) weder haftpflichtversichert noch über finanzielle Mittel verfügte, blieben unsere Klienten auf dem Gesamtschaden sitzen. Niemand ist für den Schaden der Familie aufgekommen. Die Klienten haben vom Projekt über die Kostenstelle die Kautions in Form eines Darlehns erhalten. Dieses Darlehn haben die Klienten ordnungsgemäß dem Spendenkonto zurückgeführt.

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

Eine intensive Vernetzung gibt es zu allen **Caritasangeboten** im Dekanat. Neben dem Stromsparcheck zählen die Allgemeine Sozialberatung, die katholische Schwangerschaftsberatung, die Migrationsberatung und Cadifa 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. Der **Geschäftsführer der Kreisdiakoniestelle, Herr Hau**, der ebenfalls Vorsitzender des Unterausschusses des Arbeitskreis Wohnen der Liga Tuttlingen sowie Mitglied in der Projektsteuergruppe TürÖFFNER ist, unterstützt das Projekt weiterhin tatkräftig in der Netzwerkarbeit.

## 6. Wer sind unsere Zielgruppen?

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

Unsere Mieter\*innen werden überwiegend aus den Beratungsstellen des Caritas-Diakonie-Zentrums Tuttlingen an das Projekt vermittelt. 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 Projektkoordinatoren sowie durch weitere Beratungsdienste der Caritas Schwarzwald-Alb-Donau oder anderer Träger 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 zu vermieten. Ein neu ausgearbeiteter Flyer, der speziell Vermietende anspricht, wurde im März 2023 ausgearbeitet und verteilt.

### 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.
- 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 2024 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 Netzwerke 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 Herrn Dekan Koschar, Dekanatsreferent Herr Mattes sowie Diözesanrätin Frau Wiemuth. Herr Diözesanrat Schnee wird in regelmäßigen Gesprächen mit der Regionalleitung über das Projekt informiert. Die Kirchengemeinden wurden von den Projektkoordinator\*innen angeschrieben mit der Bitte die Flyer auszulegen. Ein Spendenkonto wurde innerhalb der Projektsteuergruppe TürÖFFNER gemeinsam belebt und bereits mehrfach in Anspruch genommen.

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

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. Ebenso wurden Flyer in die Briefkästen von potenziellen Leerstandswohnungen eingeworfen.

Unter [www.caritas-schwarzwald-alb-donau.de/unsere-region/soziale-projekte/wohnraumoffensive-tueroeffner/wohnraumoffensive-tueroeffner](http://www.caritas-schwarzwald-alb-donau.de/unsere-region/soziale-projekte/wohnraumoffensive-tueroeffner/wohnraumoffensive-tueroeffner) ist das Projekt auf der Homepage der Caritas Schwarzwald-Alb-Donau zu finden.

Im März 2023 erschien, zusammen mit der Flächenmanagerin der Stadt Tuttlingen, ein Zeitungsartikel im „Grenzbote“. Durch das Zeitungsinterview wurden uns von potenziellen Vermieter\*innen Wohnungen angeboten.

Im Jahr 2023 wurden drei Zeitungsannoncen für Wohnraumsuche geschaltet. Daraufhin haben sich einige potenzielle Vermieter\*innen gemeldet die zudem auch Leerstandsobjekte angeboten haben.

Ebenfalls um Vermieter\*innen auf das Projekt aufmerksam zu machen, wurde ein separater Flyer der direkt Eigentümer\*innen ansprechen soll, auf den Weg gebracht. Die Flyer wurden an die Kirchengemeinden, mit der Bitte diese entsprechend auszulegen, versendet. Darüber hinaus wurden Telefonate mit verschiedenen Steakholdern geführt, in denen das Projekt vorgestellt und anschließend Infomaterial versandt wurde. Des Weiteren besteht regelmäßig Kontakt mit der 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 zu gewinnen. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Bauförderprogramms ist die Reaktivierung und Nachverdichtung von Leerständen und innerstädtischen Branchen. Bisher haben noch keine Vermietenden das Bauförderprogramm genutzt. Auf Nachfrage warum die Vermieter\*innen ihren Wohnraum leer stehen lassen, anstatt ihn zu vermieten, wurden immer wieder dieselben Gründe angeführt:

- Die Sanierungskosten seien zu hoch, somit würde sich eine Wiedervermietung nicht lohnen
- Der Aufwand die Wohnung in Stand zu setzen wird gescheut
- 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?

Für 2024 sehen wir es weiterhin als Herausforderung, potenzielle Vermieter\*innen zu akquirieren. Daher werden kontinuierlich neue Möglichkeiten für unsere Öffentlichkeitsarbeit gesucht und ausgeschöpft. Beispiele sind die Vorstellung des Projektes über Radio Neckarburg (ein regionaler kirchlicher Sender in unserem Einzugsgebiet), die Anfertigung von Vermieterflyern sowie die Schaltung von Zeitungsannoncen, um potenzielle Vermieter\*innen anzusprechen.

Eine weitere Herausforderung des Projektes sind die immer komplexeren Problemlagen unserer Klientel und den damit verbundenen „Kettenreaktionen“. Problemlagen die oftmals gemeinsam auftauchen und sich gegenseitig bedingen sind unter anderem: Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Überschuldung, Kündigung der Wohnung, negative Schufaerträge, Insolvenz, Haftstrafen etc.. Klient\*innen, die Transferleistungen beziehen, Schulden haben, ihre Vermögensauskunft abgegeben, negative Schufaerträge haben oder in einem Insolvenzverfahren sind, haben kaum Chancen auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt.

Leider gelingt es nicht immer, akquirierte Wohnungen erfolgreich zu vermitteln. Dies hat vielfältige Gründe. Unter anderem zeigte sich immer wieder, dass nicht alle Wohnungssuchenden mit den üblichen Etiketten der Wohnungssuche vertraut waren. Um solchen Fällen vorzubeugen, soll an den Mieter\*innenschulungen festgehalten werden. Bei diesen Schulungen wird den Klient\*innen, neben den Rechten und Pflichten, auch erklärt worauf es bei Besichtigungsterminen ankommt.

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

### Zukunftsperspektive:

Mit den zunehmend negativen Veränderungen zum Beispiel durch Preissteigerungen und Wohnraumknappheit, wird die Unterstützung von Menschen mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt zunehmend wichtiger. Daher bleibt das Ziel, einer Regelfinanzierung nach Ablauf der Projektlaufzeit weiterhin bestehen, 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 Spendenkonto bietet zusätzlich eine Sicherheit für Vermieter\*innen, sollte es zu Mietausfällen kommen. Dadurch können die Projektkoordinator\*innen schnell und unkompliziert Klient\*innen helfen, beispielsweise bei der Übernahme einer Kautions. Damit das Spendenkonto gefüllt ist, müssen potentielle Spender weiterhin beworben und gewonnen werden. Die Spenden werden nicht nur über Kirchen und Kommunen akquiriert. Wir wollen auch andere Wege beschreiten. Beispielsweise die Möglichkeit ausschöpfen bei der Postleitzahlenlotterie Gelder zu akquirieren, Spendenaufrufe zu starten über Plakatwerbung und bei Zeitungsannoncen in regionalen Zeitungen die Spendenakquise einzubinden.

Für 2024 wird forciert, das Projekt bei potenziellen Eigentümer\*innen weiterhin noch bekannter zu machen. Um potenzielle Vermieter\*innen zu akquirieren werden wir kontinuierlich neue Möglichkeiten für unsere Öffentlichkeitsarbeit ausschöpfen. Beispielsweise Plakatwerbung an neuralgischen Punkten, Vorstellung des Projektes über Radio Neckarburg (ein regionaler kirchlicher Sender in unserem Einzugsgebiet), die Verteilung von Vermieterflyern sowie die Schaltung von Zeitungsannoncen speziell gerichtet an Vermieter\*innen.

Netzwerkaufbau und -pflege sind wichtig und sollen weiter ausgebaut werden.

Tuttlingen, März 2024  
Johannes Geiger; Jenny Hahn;  
Arnold Koschorreck, Gina Bechthold

---



Herausgeber:  
Caritas Schwarzwald-Alb-Donau  
Königstraße 47  
78628 Rottweil  
Telefon: 07 41/24 6-13 5  
Telefax: 07 41/15 27 5  
E-Mail: [info@caritas-schwarzwald-alb-donau.de](mailto:info@caritas-schwarzwald-alb-donau.de)  
[www.caritas-schwarzwald-alb-donau.de](http://www.caritas-schwarzwald-alb-donau.de)  
Rechtsträger: Caritasverband der Diözese  
Rottenburg-Stuttgart e. V.

Gestaltung: Sandra Puschmann, [sapu-media.de](http://sapu-media.de)