

Tätigkeitsbericht 2024

„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 2024.

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 %:
120 % aufgeteilt auf 3 Stellen mit 50%, 40 % und 20% sowie 20% Beratungsleistung aus ASB und Arbeit mit Ehrenamtlichen sowie Sachkosten

Projektbeginn:
01.09.2019

1. Wichtige Entwicklungen im Berichtszeitraum

Das Projekt TürÖFFNER besteht seit 01.09.2019 und wird fachlich den Caritasdiensten Wohnen zugeordnet, welcher von Frau Jenny Hahn geleitet wird. Die zuständige Fachleitung ist Herr Johannes Geiger. Projektkoordinatoren sind Frau Gina Bechtold (40%) und Herr Arnold Koschorreck (50%). Es gab keine personellen Veränderungen im Berichtszeitraum.

Der Landkreis Tuttlingen wird als Landkreis mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Nicht nur finanziell schwächer gestellte Menschen, sondern auch die Menschen mit Erwerbseinkommen haben es schwer auf dem Wohnungsmarkt. Die Folgen des Ukrainekriegs haben dazu geführt, dass sich die Problematik der Wohnungssuche verschärfte. Seit Beginn des Krieges sind etwa 2100 Flüchtlinge in den Landkreis Tuttlingen gekommen. Die Energiekrise erschwerte die Vermittlung zudem.

Die Mietpreise in Tuttlingen steigen kontinuierlich. Der aktuelle Mietpiegel 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 Quadratmeter 9,39 Euro. Insbesondere bei kleineren Wohnungen (1- und 2- Zimmer-Wohnungen) ist die Lage mittlerweile dramatisch, da hier zum Teil Quadratmeterpreise von 20,00 € und mehr aufgerufen werden. Die Wohnbeschaffungskosten wurden zwar zum 01.08.2024 angepasst, hinken dieser Entwicklung aber weit 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	ab 01.08.2024
1	45	368,10 €
2	60	490,80 €
3	75	574,50 €
4	90	689,40 €
5	105	758,10 €
6	120	866,40 €
7	135	974,70 €
8	150	1.083,00 €
9	165	1.191,30 €
10	180	1.299,60 €

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

Um die Bekanntheit des Projekts zu steigern, wurden Maßnahmen zur Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit betrieben (Zeitungsartikel, Verteilung von Flyern, Ansprache von Gemeinden und Stakeholdern).

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 6 Wohnungen per Direktvermittlung vermittelt werden. Damit konnten 18 Personen mit Wohnraum (452,80 m²) versorgt werden. In dieser Region tritt die Caritas nicht als Zwischenmieterin auf, d.h. die Mietverträge werden direkt zwischen Mieter*innen und Vermietenden abgeschlossen.

2. Projektziele und Stand der Zielerreichung

Aufnahme von Wohnungssuchenden

62 Klient*innen wurden im Jahr 2024 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.

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.

Meeting Projektsteuergruppe TürÖFFNER

Das Zusammentreffen der Projektsteuergruppe fand drei Mal in Präsenz statt.

Wohnungen / Haushalte die vermittelt wurden

Insgesamt kam es zu 42 Direktvermietungen seit Projektstart, davon wurden 6 Wohnungen 2024 vermittelt.

Primäres Ziel

Neben der Erschließung von vorhandenem, angemessenem und menschenwürdigen Wohnraum für die Zielgruppe ist die Akquirierung von nichtmarktzugänglichem Wohnraum ein primäres Ziel des Projekts.

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.

Ehrenamt

Die Erfahrungen, die im Austausch mit weiteren Direktvermittler*innen geteilt wurden, zeigen, dass die Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen nicht zum gewünschten Mehrwert für das Projekt und für 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.

3. Vermittlung von Familien mit Kindern

Im Berichtszeitraum konnten 2 Familien mit Kindern und 3 Alleinerziehende mit Wohnraum versorgt werden.

Voraussetzung für Wohnungssuchende: Personen und Familien, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, darunter: Alleinerziehende mit geringem Einkommen und Familien mit Kindern.

Erfolgskriterien: Nach erfolgreicher Vermittlung wird sowohl den Mieterinnen als auch den Vermieterinnen Unterstützung angeboten, um ein stabiles Mietverhältnis zu gewährleisten.

4. Welche Erfahrungen machen wir in unserer Arbeit und welche Herausforderungen ergeben sich evtl. daraus?

Familien mit Kindern, die staatliche Transferleistungen beziehen (müssen), haben es zunehmend schwerer, Wohnraum zu finden, da die Wohnbeschaffungskosten des Jobcenters die tatsächlichen Marktpreise nicht widerspiegeln.

Einzelpersonen oder Alleinerziehende finden auch bei Vorhandensein von Erwerbseinkommen kaum noch bezahlbaren Wohnraum, da die Mietpreise für kleinere (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) inzwischen überwiegend die 20,00 € / m² – Grenze überschreiten.

5. Welche Kooperationen haben sich im entwickelt? Beschreibung der Highlights im Berichtszeitraum?

Im Berichtszeitraum haben sich keine weiteren Kooperationen entwickelt. Die bisherige Zusammenarbeit mit der Tuttlinger Wohnbau und den anliegenden Kirchengemeinden gestaltet sich weiterhin gut.

Anzahl der Kooperationen mit finanzieller Beteiligung	1
Sonstige Kooperationen	2

Gemeinsam mit den katholischen Kirchengemeinden wird leerstehender Wohnraum identifiziert und verfügbar gemacht. Es steht ein Haus in Tuttlingen, nach erfolgter Renovierung für das Projekt zur Verfügung. Das Projekt bemüht sich mit der Tuttlinger Wohnbau, Wohnraum für das Projekt bereitzustellen.

6. Welche Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit haben wir im Berichtszeitraum gemacht?

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 Announcen zur Vermietergewinnung. Zudem wurden 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 ausgebaut und gefestigt.

Zusammen mit unserem Kooperationspartner dem DORNAHOF Tuttlingen wurde im April 2024 in der Schwäbischen Zeitung über eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung berichtet. Diese Zusammenarbeit zielt darauf ab, benachteiligten Menschen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Durch die Kooperation mit dem TürÖFFNER konnten bereits mehrere Klientinnen des DORNAHOF an Wohnraum gelangen. Die enge Zusammenarbeit zwischen DORNAHOF und "TürÖFFNER" zeigt, wie durch gemeinsame Anstrengungen, benachteiligte Menschen den Zugang zu dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht werden kann.

7. Ausblick – Perspektiven

Das Projekt tritt in der Region SAD nicht als Zwischenmieter auf und hat auch keinen eigenen Wohnungsbestand aus Stiftungsvermögen o.ä. Vermittelt und unterstützt werden Direktabschlüsse zwischen Mietern und Vermietern.

Angesichts der anhaltenden Wohnungsknappheit im Landkreis Tuttlingen plant das Projekt, verstärkt auf private Eigentümerinnen zuzugehen, um leerstehenden Wohnraum zu akquirieren. Oberstes Ziel ist es, das Netzwerk auszubauen und mehr Vermieter*innen für die soziale Vermietung zu gewinnen. Dies wurde im Berichtszeitraum durch die Verteilung von Flyern, die sich speziell an Eigentümerinnen richten, umgesetzt.

Neben der Wohnraumvermittlung legen wir großen Wert auf die anschließende Begleitung der Mieterinnen. Wir planen weiterhin durch abgestimmte Kampagnen- und Öffentlichkeitsarbeit das Bewusstsein für die Wohnungsnot im Landkreis Tuttlingen zu schärfen und weitere Unterstützerinnen zu gewinnen.

Quantitative und qualitative Angaben zu vermieteten bzw. angemieteten Wohneinheiten und Personen im Berichtszeitraum

a) Direktvermietung /Vermittlung	
Anzahl der vermittelten Wohneinheiten	6
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	18
Vermittelte Gesamtfläche	452,80

b) Zwischenmiete / Anmietung	
Anzahl der angemieteten Wohneinheiten	0
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	0
Angemietete Gesamtfläche	0

c) Übergang von Zwischenmiete in Direktvermietung	
Anzahl der vermittelten Wohneinheiten mit Vertragsübernahme	0
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	0
Vermittelte Gesamtfläche	0

Gesamtsummen aus a), b) und c) im Berichtsjahr (dies sind die Werte die in der tabellarischen Zusammenfassung fürs BO relevant sind)	
Anzahl der vermittelten Wohneinheiten mit Vertragsübernahme	6
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	18
Vermittelte Gesamtfläche	452,80

Zahlen aus tabellarischer Zusammenfassung (müssen identisch sein mit Gesamtsummen)	
Anzahl der vermittelten Wohneinheiten mit Vertragsübernahme	6
Vermittelte Gesamtfläche	452,80

Lebensform der vermittelten Personen	
Alleinlebend	1
In Ehe/Lebensgemeinschaft lebend	0
Ehepaare mit Kind(ern)	2
Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)	0
Alleinerziehende mit Kind(ern) im Haushalt	3

Tuttlingen, März 2025
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
www.caritas-schwarzwald-alb-donau.de
Rechtsträger: Caritasverband der Diözese
Rottenburg-Stuttgart e. V.

Gestaltung: Sandra Puschmann, sapu-media.de