

DAUERHAFTE VERSORGUNG VON WOHNUNGSLOSEN MIT NEUBAUWOHNUNGEN IM NIEDRIGENERGIE- STANDARD

**IM RAHMEN DES MODELLVORHABENS IN HAMBURG-ALTONA
DER NEUE WOHNUNG GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSLOSENHILFE GMBH,
HAMBURG – ENDBERICHT DER BEGLEITFORSCHUNG**

Auftraggeber

Neue Wohnung gemeinnützige Wohnungslosenhilfe GmbH,
Wartenau 7a, 22089 Hamburg



Erstellt durch

Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V.,
Kohlhökerstraße 22, 28203 Bremen
Tel.: 0421 334708-0 – Fax: 0421 3398835
E-Mail: post@giss-ev.de – Internet: www.giss-ev.de

Projektbearbeitung

Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema
Dr. Ekke-Ulf Ruhstrat
Axel Steffen

Bremen, Januar 2016

INHALTSVERZEICHNIS

0	Kurzfassung	5
1	Einleitung	9
1.1	Gegenstand und Ziel der Untersuchung	9
1.2	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten für Wohnungsnotfälle in Hamburg	10
1.3	Baumaßnahmen zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Wohnungslosen: Neuland oder bekanntes Terrain?	12
2	Projektbeschreibung	16
2.1	Die Projektträger: Die Neue Wohnung GmbH und die Benno und Inge Behrens-Stiftung	16
2.2	Projektkonzeption	16
2.3	Finanzierung des Bauvorhabens und der wohnbegleitenden Hilfen	17
2.4	Bauliche Beschreibung	20
2.5	Beschreibung des Stadtteils	21
2.5.1	Geografische Beschreibung des Stadtteilquartiers	22
2.5.2	Sozialstrukturelle Beschreibung des Stadtteilquartiers	23
2.6	Auswahl und Vorbereitung der Bewohnerinnen und Bewohner, Sozialstruktur der Mieterschaft	24
3	Methodik und Vorgehen	26
3.1	Leitfadengestützte Interviews mit den Mieterinnen und Mietern	26
3.2	Leitfadengestützte Interviews mit projektbezogenen und wohnungspolitischen Akteuren in der Stadt Hamburg	27
3.3	Monatliche aktualisierte Verlaufsdocumentation	27
3.4	Nachbarschaftsbefragung zur Wahrnehmung und Akzeptanz des Projekts im Stadtteil ...	27
4	Ergebnisse der Studie	30
4.1	Einzelfallentwicklung	30
4.1.1	Situation zu Beginn der Mietverhältnisse und Wohnungsbezug	30
4.1.2	Bauliche Bewertung der Wohnungen	32
4.1.3	Gesundheit und Sucht	34
4.1.4	Soziale Beziehungen	36
4.1.5	Beschäftigung, Einkommen und finanzielle Situation	37
4.1.6	Überwindung sozialer Probleme und Unterstützungsbedarf	38
4.1.7	Mietverhalten	39
4.1.8	Subjektives Wohlbefinden und allgemeine Zufriedenheit	41
4.1.9	Markante Einzelfälle	42
4.1.10	Zusammenfassung und Zwischenfazit zur Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner	44
4.2	Hausgemeinschaft	45
4.2.1	Zusammenleben der Einzelnen im Haus	45
4.2.2	Leben in der Hausgemeinschaft (16 ehemals Wohnungslose in einem Haus)	46
4.2.3	Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsflächen	48
4.2.4	Zusammenfassung und Zwischenfazit	49

4.3	Soziale Betreuung und Anbindung an externe Dienste.....	49
4.3.1	Übergang in die eigene Wohnung.....	50
4.3.2	Sozialarbeit in dem Projekt.....	50
4.3.3	Anbindung an externe soziale Dienste und bestehende Angebote im Stadtteil.....	53
4.3.4	Zusammenfassung und Zwischenfazit.....	55
4.4	Soziale Wohnraumverwaltung.....	55
4.4.1	Grundsätzliches und Nebenkosten.....	55
4.4.2	Besonderheiten der sozialen Wohnraumverwaltung.....	56
4.5	Nachbarschaft / Integration im Quartier.....	57
4.5.1	Ergebnisse der Nachbarschaftsbefragung.....	57
4.5.2	Perspektive der Mieterinnen und Mieter.....	59
5	Besonderheiten des Projektes und Bedingungen der Replizierbarkeit	61
5.1	Bauliche Besonderheiten.....	61
5.2	Größe des Projektes und homogene versus heterogene Belegung.....	61
5.3	Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner	63
5.4	Soziale Projektbetreuung als Besonderheit	64
5.5	Finanzielle Besonderheiten und Finanzierungsbedarfe im Wiederholungsfall.....	64
5.6	Soziale Hausverwaltung als Besonderheit.....	65
5.7	Zwischenfazit.....	65
6	Gesamtfazit und Einordnung der Ergebnisse.....	66
6.1	Gesamtfazit der Ergebnisse.....	66
6.2	Einordnung der Ergebnisse in den lokalen und nationalen Kontext.....	68
6.3	Einordnung der Ergebnisse im Rahmen nationaler und internationaler wissenschaftlicher Studien.....	69
7	Anhang	70
7.1	Literatur.....	70

0 KURZFASSUNG

Gegenstand, Ziele und Methoden der Evaluation

Die vorliegende Studie präsentiert die Ergebnisse der Begleitforschung zu einem Neubauprojekt nach Niedrigenergiestandard, bei dem 16 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum für ehemals Wohnungslose in einer Lückenbebauung im Hamburger Stadtteil Altona neu geschaffen wurden. Die Wohnungen wurden – mit einer Ausnahme – alle an langjährig Wohnungslose vergeben, die zuvor, überwiegend schon mehrere Jahre lang, in Übergangswohnformen der Neue Wohnung GmbH, einem Träger der Wohnungslosenhilfe, untergebracht waren und als weitgehend chancenlos auf dem freien Wohnungsmarkt eingestuft wurden. Bei den Mieterinnen und Mietern handelt es sich vorwiegend um ältere Alleinstehende, drei der fünf Frauen sind mit einem Partner zusammengezogen, haben aber einen Mietvertrag auf ihren Namen erhalten.

Bauherr und Eigentümer des Gebäudes ist die Benno und Inge Behrens-Stiftung, ein gemeinnütziger Ableger der traditionell im Baugeschäft aktiven Behrens & Kaufmann Gruppe, der seinerseits Hauptgesellschafter der Neue Wohnung GmbH ist. Gefördert wurde die Errichtung der Wohnungen als erstes Bauprojekt für Wohnungslose im Rahmen der „Förderrichtlinien für den Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen“ von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Die Mietkosten der Wohnungen wurden von den Trägern der Mindestsicherung als „angemessen“ anerkannt und übernommen, es wurden reguläre, unbefristete Mietverträge mit vollem Mieterschutz und ohne Sonderkonditionen abgeschlossen.

Hauptziel der Begleitforschung war die Beantwortung folgender Forschungsleitfragen:

- Wird die Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht?
- Wird eine bessere Versorgung der Zielgruppe hinsichtlich weiterer Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe erreicht?
- Gelingt es, das Vorhaben im Wohnumfeld der Nachbarschaft zu integrieren?
- Bewähren sich die gewählten Kooperationsstrukturen zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaft und Träger der Wohlfahrtspflege?
- Inwieweit ist der Projektansatz replizierbar und übertragbar?

Die Evaluation des Projektes erstreckt sich über knapp zweieinhalb Jahre nach Erstbezug der neu errichteten Wohnungen im August bis Oktober 2013. Es wurden in zwei Befragungsrunden im Abstand von etwas über einem Jahr themenzentrierte Interviews mit dem größten Teil der Bewohnerschaft, allen wichtigen Kooperationspartnerinnen und -partnern, mit der lokalen Nachbarschaft und den unmittelbar mit wohnbegleitenden Hilfen und der Hausverwaltung befassten Fachkräften durchgeführt. Über den Verlauf der Mietverhältnisse und die Entwicklung der Hausgemeinschaft wurde – mit Zustimmung der Bewohnerinnen und Bewohner – über zwei Jahre monatlich Bericht erstattet.

Entwicklung der Mietverhältnisse und der Bewohnerschaft

Nach den ersten zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit lässt sich eine überwiegend positive Bilanz bezüglich der Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner ziehen. Die Fluktuationsrate von null Prozent bei den Mietverhältnissen (abgesehen von einem Todesfall) und die hohe subjektive Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner nach den ersten zweieinhalb Jahren in der eigenen Wohnung machen dieses Ergebnis besonders deutlich.

Die Mieterinnen und Mieter zeigten sich dabei nicht nur mit den baulichen Gegebenheiten der Wohnungen an sich sehr zufrieden, sondern betonten in den Interviews auch, dass sie nach dem Einzug in die eigene Wohnung eine positive Veränderung in ihrem Leben wahrgenommen haben und die Wohnung in vielen Fällen als Chance begriffen, bestimmte Aspekte ihres Lebens zu verän-

dern und auch ihr Leben so zu gestalten, dass der Erhalt der Wohnung nicht gefährdet wird. So distanzierten sich einige Bewohnerinnen und Bewohner zu früheren Szene-Kontakten. Zum Ausbau tragfähiger neuer sozialer Kontakte außerhalb des Hauses kam es jedoch eher selten.

Obwohl einige Mieterinnen und Mieter ihren Betreuungs- und Beratungsbedarf im Laufe der Evaluation sukzessiv reduzierten, zeigte sich gleichwohl, dass in anderen Fällen Interventionen der Sozialarbeit und anderer Professionen voraussichtlich sogar dauerhaft erforderlich waren oder in Krisensituationen punktuell und intensiv notwendig wurden. Nicht zuletzt der Sozialarbeit im Haus ist es zu verdanken, dass auch die Mietverhältnisse im Großen und Ganzen reibungslos verliefen und es nur in einem Fall beinahe zu einer Wohnungskündigung gekommen wäre, die jedoch ebenfalls abgewendet werden konnte. Mieterückstände entstanden nur bei wenigen Mietverhältnissen, ein Wohnungsschaden sowie Hinweise auf eine potenzielle Verwahrlosung der Wohnung jeweils nur in einem Fall.

Bezüglich der Gesundheit ließen sich zwar keine klaren Hinweise auf eine durchgehende Verbesserung feststellen, jedoch ist die Konsolidierung des Gesundheitszustandes – angesichts des hohen Durchschnittsalters der Hausbewohnerschaft sowie der bereits bei Einzug vorhandenen Beschwerden – durchaus als Erfolg zu bezeichnen. Angesichts dieser Beeinträchtigungen und der Anforderungen am ersten Arbeitsmarkt war wohl auch eine Integration in reguläre Erwerbsarbeit nur in wenigen Einzelfällen zu erwarten, und es liegt eher an der Ausgestaltung von subventionierten Arbeitsangeboten, ob weitere Bewohnerinnen und Bewohner hier künftig noch etwas mehr Geld verdienen können als das bescheidene Niveau der Mindestsicherung verfügbar macht.

Bei einigen wenigen Mieterinnen und Mietern schien sich der Alkoholkonsum gegenüber der Zeit in der Wohnungslosigkeit reduziert zu haben, allerdings waren strukturelle Gewohnheitsveränderungen innerhalb eines so kurzen Zeitraums auch nicht unbedingt zu erwarten.

Einzelne der im Bericht vorgestellten „markanten Einzelfälle“ verdeutlichen, dass die insgesamt positive Entwicklung nicht auf alle Bewohnerinnen und Bewohner zutrifft.

Entwicklung der Hausgemeinschaft

Die Interviewausführungen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter und sonstiger befragter Akteure deuten auf eine insgesamt positiv zu bewertende Hausgemeinschaft hin. Abgesehen von kleineren Konfliktlinien, ist sogar davon auszugehen, dass sich eine intensivere und auch harmonischere Hausgemeinschaft gebildet hat als man sie wohl in den allermeisten anderen Mietshäusern vergleichbarer Größe finden würde. Hinweise, dass sich die „Ballung“ von 16 ehemals Wohnungslosen in einem Haus ohne weitere Durchmischung negativ auswirken könnte, ließen sich in diesem Projekt – eventuell auch aufgrund der architektonischen Gestaltung des Hauses – bisher nicht finden. Auch der geschilderte Umgang mit den Gemeinschaftsflächen und -räumlichkeiten untermauert diese Einschätzung. Es ist allerdings auch festzuhalten, dass der Gemeinschaftsraum nur relativ selten benötigt und genutzt wurde und Fragen über seine Notwendigkeit berechtigt wären. Am ausgiebigsten wurde er noch als Büro genutzt. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Gemeinschaftsraum eine ganze Wohnung überwiegend ungenutzt leer stand, ist auch zu fragen, ob eine 17. Wohneinheit zum Bezug für Wohnungslose und ein kleinerer separater Büroraum nicht ökonomischer gewesen wären. Allerdings sahen die Förderbedingungen die Schaffung eines Gemeinschaftsraums zwingend vor.

Wohnbegleitende Hilfen und Anbindung an soziale Dienste im Stadtteil

Der soziale Betreuungs- und Beratungsbedarf der Mieterinnen und Mieter war zu Beginn der Mietverhältnisse deutlich höher als konzeptionell angedacht. In der Folge wurde eine Fachkraft der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH mit der Betreuung des Projektes und der Bewohnerinnen und Bewohner beauftragt. Der zeitliche Aufwand für die sozialarbeiterische Projektbegleitung reduzierte sich nach einem Jahr von etwa drei Arbeitstagen auf etwa sechs bis zehn Stunden pro

Woche. Dass die regelmäßige Präsenz einer Fachkraft im Haus völlig überflüssig werden könnte, war zum Ende der Evaluation nicht absehbar. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass, anders als erhofft, eine Anbindung der Mieterinnen und Mieter an Einrichtungen und Angebote im Stadtteil bis zum Ende der Evaluationsphase nur vereinzelt gelungen ist und auch externe soziale oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen für bestimmte Mieterinnen und Mieter immer wieder durch die Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH überprüft und ggf. neu koordiniert werden mussten. Zudem kam es in den ersten zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit immer mal wieder zu vereinzelt Krisen oder zu akuten Interventionsbedarfen bei einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern, die ein beherztes Eingreifen durch die Fachkräfte der Neue Wohnung GmbH erforderlich machten, um eine Gefährdung der Mietverhältnisse abzuwenden. Es muss offen bleiben, ob für diese Aufgabe zum Beispiel auch ein entsprechend engagierter „Sozialhausmeister“ ausreichen würde.

Integration in die Nachbarschaft / ins Quartier

Von 36 befragten Haushalten in der Nachbarschaft rund um das Gebäude äußerte sich nicht einer in irgendeiner Weise kritisch oder abwertend über das Projekt. Vielmehr schienen die meisten überhaupt keine Kenntnis von seiner besonderen Zielbestimmung zu haben, und die wenigen, die davon wussten, äußerten sich durchweg positiv. Auch sind keinerlei Klagen aus der Nachbarschaft bekannt geworden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Projekt auch mehr als zwei Jahre nach Bezug bestens in die Nachbarschaft integriert war und keinerlei Anzeichen für eine Stigmatisierung der Adresse und ihrer Bewohnerschaft festzustellen waren.

Auch aus der Perspektive der ehemals Wohnungslosen gab es zwar keine Anzeichen für intensive Kontakte oder einen regen Austausch zwischen (einzelnen) Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses und den in der Nachbarschaft lebenden und arbeitenden Menschen. Gleichwohl gab es auch keine Indizien für eine Desintegration oder Ablehnung gegenüber dem Projekt.

Besonderheiten des Projektes und Bedingungen der Replizierbarkeit

Zu den Besonderheiten des Projektes gehörten einige bauliche Details, seine Größe und die homogene Belegung ausschließlich mit ehemals Wohnungslosen, die Auswahl der Mieterinnen und Mieter, die soziale Betreuung durch zeitweise Anwesenheit einer Fachkraft der Sozialarbeit im Haus und im Kontext damit auch die Finanzierung dieser Fachkraft durch den Bauträger. Schließlich ist auch die soziale Hausverwaltung noch als Besonderheit zu benennen.

Während die Architektur des Bauvorhabens als weitgehend gelungen betrachtet wurde, wurde hinsichtlich der Anforderungen des Niedrigenergiestandards Kritik laut, und es gab sogar Zweifel, ob bei einer Wiederholung des Projektansatzes die – in den Förderrichtlinien nicht explizit vorgeschriebene – Orientierung an diesem Standard beibehalten werden würde. Trotz einiger kritischer Kommentare zur Konzentration von 16 ehemals Wohnungslosen in einem Gebäude sind Befürchtungen über eine „Milieubildung“ im und um das Haus genauso wenig eingetreten wie Probleme bei der Nutzung des Gemeinschaftsraums. Die Größe des Projektes (16 WE) scheint durchaus eine homogene Belegung zu erlauben, die auch mit einigen Vorzügen verbunden ist (Kontakte innerhalb des Hauses sind weniger von Vorurteilen und eher von einem gemeinsamen Erfahrungshintergrund geprägt, mit einem einzelnen Neubau konnte ein deutlich höherer Mengeneffekt zugunsten von Wohnungslosen erzielt werden als bei „gemischter“ Belegung). Ob dazu eine akribische Vorauswahl, wie sie von der Neue Wohnung GmbH vorgenommen wurde, erforderlich ist, darf angesichts ebenfalls positiver Ergebnisse von Begleitstudien zu Housing-First-Projekten bezweifelt werden. Wohl aber ist die Verfügbarkeit wohnbegleitender Hilfen für die Mieterinnen und Mieter mit besonderen Bedarfen essentiell. Die relativ geringe Nutzung des Gemeinschaftsraums lässt Zweifel daran aufkommen, ob er in der Förderung für diese Zielgruppe wirklich zwingend erforderlich ist. Dass die Sozialarbeit vor Ort vorwiegend aus Mitteln der Stiftung und damit des Bauträgers finanziert wurde, ist eine Sonderbedingung, die sicher die Replizierbarkeit des Pro-

jektes durch andere Bauträger mindert. Hier sind öffentliche Mittel ebenso notwendig wie bei der Absicherung einzelfallbezogener aufsuchender Hilfen. Eine soziale Wohnungsverwaltung, die bei auftretenden Problemen weniger standardisiert reagiert als im sonst üblichen Massengeschäft, ist für den positiven Verlauf aller Mietverhältnisse ein nicht zu unterschätzender günstiger Faktor.

Zusammengefasst lässt sich dennoch festhalten, dass der Erfolg des Projektes und die insgesamt doch relativ wenigen Besonderheiten, die bei einer Wiederauflage oder gar seriellen Wiederholung des Projektansatzes zu beachten sind, sehr dafür sprechen, auch weiterhin in Hamburg und anderswo Wohnungsneubau für Wohnungslose zu betreiben. Dies umso mehr, als Wohnungslose immer seltener eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt finden und auch die städtischen Bemühungen, Wohnungslose im Rahmen von Kooperationsverträgen in dauerhafte Normalwohnverhältnisse zu vermitteln, abnehmende Erfolge zeitigen. Angesichts der Zuwanderung von Flüchtlingen aus humanitären Katastrophengebieten wird der ohnehin schon enge Wohnungsmarkt absehbar noch enger werden. Zwar wird auch weiterhin das Hauptaugenmerk auf verbesserte Vermittlung im existierenden Wohnungsbestand liegen müssen, es gibt aber eben auch einen absoluten Mangel an bezahlbaren Wohnungen, der insbesondere im Segment der Kleinwohnungen für Singles noch dramatischer ist.

1 EINLEITUNG

Die Benno und Inge Behrens-Stiftung als Hauptgesellschafterin der Neue Wohnung gemeinnützige Wohnungslosenhilfe GmbH widmet sich seit längerem der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Menschen. In diesem Zusammenhang ist ein Wohnprojekt zur Versorgung von Hamburger Wohnungslosen geplant und umgesetzt worden, das die Schaffung von 16 Mietwohneinheiten sowie eine Gemeinschaftswohnung in einem Neubau nach dem Niedrigenergiestandard (Passivhaus) umfasst. Die Wohnungen wurden fast ausschließlich an Wohnungslose vergeben, die zuvor in Notunterkünften und Übergangswohnformen untergebracht waren, die ebenfalls von der Neue Wohnung GmbH unterhalten werden.

Mit dem Projekt wird der Versuch unternommen, unter in Hamburg schwierigen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen einen Beitrag zur Versorgung von Wohnungslosen mit regulärem Wohnraum zu leisten.

Das Projekt stellt insofern eine Besonderheit dar, als ein Sozialträger, dessen Zuständigkeit eigentlich in der sozialarbeiterischen Hilfe für die Zielgruppe besteht, gemeinsam mit einer Stiftung in der Beschaffung der Ressource aktiv ist, die für die Reintegration der Zielgruppe unabdingbar, aber in der aktuellen Wohnungsmarktlage eben auch nur sehr schwer realisierbar ist.

Zudem stellt das von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie von der Kreditanstalt für Wiederaufbau geförderte Vorhaben insofern einen Sonderfall dar, als es das erste Projekt auf dem Förderstrang der „besonderen Wohnformen“ für die Zielgruppe der Wohnungslosen in Hamburg ist.¹ Im Rahmen des aufgelegten Modellvorhabens konnte also neben verschiedenen sozialpolitischen und wohnungspolitischen Fragestellungen auch überprüft werden, ob über diesen Finanzierungsstrang neue Wege bei der Reintegration von Wohnungslosen in normale Wohn- und Lebensverhältnisse besprochen werden können.

1.1 Gegenstand und Ziel der Untersuchung

Gegenstand der Begleitforschung war vorrangig die Evaluation der Nutzungsphase des Objekts während der ersten knapp zweieinhalb Jahre nach Bezug.

In Absprache mit dem Auftraggeber wurden unter anderem folgende Fragestellungen mit der Evaluation des Projektes bearbeitet:

- Wird die Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht?
 - Welche Auswirkungen haben normale Wohnverhältnisse auf die sozialen Schwierigkeiten der Betroffenen?
 - Bedeutung der Vorauswahl
 - Wie wirkt sich die Konzentration von 16 ehemals Wohnungslosen in einem Gebäude aus?
 - Wie werden die baulichen Gegebenheiten beurteilt?
 - Wie wird der Gemeinschaftsraum genutzt und wie wird die Nutzung organisiert?
- Wird eine bessere Versorgung der Zielgruppe hinsichtlich weiterer Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe erreicht?
 - Inwieweit sind hier eigene Unterstützungsleistungen des Trägers Neue Wohnung GmbH notwendig?
 - Gelingt die beabsichtigte Anbindung an Regelsysteme und spezielle Hilfen anderer Träger (Pflegedienste, Hauswirtschaftshilfen, ASP/PPM, Beratungsstelle Ambulante Hilfe etc.)?
- Gelingt es, das Vorhaben im Wohnumfeld der Nachbarschaft zu integrieren?

¹ Zur Förderrichtlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für den „Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen“ siehe die jährlich aktualisierte Fassung unter https://www.ifbh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Foerderrichtlinien/Foeri_Besondere_Wohnformen.pdf

- Bewähren sich die gewählten Kooperationsstrukturen zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaft und Träger der Wohlfahrtspflege?
 - Welche anderen Träger sind von Bedeutung?
- Inwieweit ist der Projektansatz replizierbar und übertragbar?
 - Fördervoraussetzungen
 - Sonderbedingungen
 - Zu überwindende Hemmnisse bei der Umsetzung

1.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktzugangsschwierigkeiten für Wohnungsnotfälle in Hamburg

Hamburg ist eine „Boom-Town“, eine attraktive und wachsende Großstadt mit einem seit vielen Jahren deutlich angespannten Wohnungsmarkt. Für Wohnungslose ist die Versorgungslage besonders prekär, weil sie zumeist in Konkurrenz mit anderen Wohnungssuchenden keine Chance auf eine Versorgung in dem engen Segment der bezahlbaren Wohnungen haben, deren Miete von der Kommune als „angemessen“ anerkannt wird.

Zwar gibt es einen Vorrang bei der Versorgung von Wohnungssuchenden mit einer „Dringlichkeitsbescheinigung“ mit Sozialwohnungen, die Versorgungsquote war jedoch seit 2010 deutlich rückläufig und ist erst im Jahr 2014 wieder leicht auf 26,3 % angestiegen (vgl. Bürgerschaft, 2015a, S. 19; im Jahr 2010 hatte die Versorgungsquote noch bei 33,6 % gelegen und war dann bis 2013 auf 24,6 % gesunken). Von 6.713 Wohnungssuchenden mit einer Dringlichkeitsbescheinigung im Jahr 2014 konnten knapp 4.950 keine Sozialwohnung beziehen (eigene Berechnungen nach Bürgerschaft 2015b, S. 2). Hinzu kommt, dass viele Wohnungslose schon an der bei Wohnungsgesellschaften üblichen Bedingung einer Schufa-Selbstauskunft scheitern, da sie dort häufig einen Negativvermerk aufweisen.

In den angegebenen Zahlen zu dringlich wohnungssuchenden Haushalten sind nicht diejenigen wohnungslosen Haushalte aus öffentlicher Unterbringung enthalten, die eine „Dringlichkeitsbestätigung“ (im Gegensatz zur „Dringlichkeitsbescheinigung“) der Bezirksämter erhalten haben. Sie sollen im Rahmen von Kooperationsverträgen der Stadt mit einer Reihe von Wohnungsunternehmen und einer mit der SAGA vereinbarten Versorgungsquote in Wohnraum vermittelt werden.² Zwischen 2011 und 2013 lag die Zahl der Haushalte mit Dringlichkeitsbestätigungen, die im Laufe des Jahres nicht mit Wohnraum versorgt werden konnten, jeweils bei rund 2.800. Die Zahl der zuvor öffentlich-rechtlich untergebrachten Haushalte, die mit Wohnraum versorgt werden konnten, ging in diesem Zeitraum von 1.355 (2011) auf 1.170 (2013) zurück (Bürgerschaft, 2015c, S. 26). Dazu ist anzumerken, dass zum einen nicht alle öffentlich untergebrachten Wohnungslosen von den dafür zuständigen Fachstellen eine Dringlichkeitsbestätigung erhalten und zudem keineswegs alle Wohnungslosen in öffentlicher Unterbringung, sondern auch in stationären Einrichtungen, Übergangswohnformen und sonstigen Sonderwohnformen untergebracht, vorübergehend bei Freunden und Bekannten untergekommen sind („Sofa-Surfing“) oder völlig ohne Unterkunft biwakieren. Die Gesamtzahl der Wohnungslosen in Hamburg wurde zu Beginn des Jahres 2015 von der Diakonie (Diakonie Hamburg, 2015) auf mehr als 7.800 geschätzt. In dieser Schätzung waren rd. 2.700 wohnberechtigte Zuwanderinnen und Zuwanderer enthalten, deren Zahl mittlerweile mit der Anerkennung von Flüchtlingen aus Konfliktgebieten wie Syrien, Irak, Afghanistan etc. deutlich gestiegen sein dürfte und noch weiter steigen wird. Gegen Ende des Jahres 2015 war bereits von 9.000 Hamburger Wohnungslosen die Rede.³

² Der Kooperationsvertrag mit der SAGA sieht vor, dass in ihrem Bestand jährlich 3.000 Sozialwohnungsberechtigte, und davon wiederum mindestens 1.700 anerkannt vordringlich Wohnungssuchende, mit frei werdendem Wohnraum versorgt werden (vgl. Bürgerschaft, 2015b, S. 1-2). Im Jahr 2014 wurden von 8.976 neu vermieteten Wohnungen der Saga 894 an Haushalte im Besitz einer Dringlichkeitsbestätigung und 933 an Haushalte im Besitz einer Dringlichkeitsbescheinigung vergeben.

³ <http://www.diakonie-hamburg.de/de/newsarchiv/Drastischer-Anstieg-der-Wohnungslosen-bis-2018>

Im Rahmen der Kooperationsverträge mit den Wohnungsunternehmen, bei denen sich diese zur Versorgung einer festgelegten Zahl von vordringlich Wohnungsuchenden verpflichten, von denen wiederum rund die Hälfte über eine Dringlichkeitsbestätigung verfügen soll, ist eine Differenzierung der zu vermittelnden Wohnungslosen in verschiedene Stufen vorgesehen. *„Die Vermittlung wohnungsloser Haushalte erfolgt auf der Grundlage eines Stufen-Konzeptes zur Wohnungsversorgung. Die Fachstelle klärt die Zuordnung der Haushalte zu den einzelnen Stufen auf der Grundlage individueller Hilfepläne. Die Stufen sind davon abhängig, ob Haushalte unmittelbar mit Wohnraum versorgt werden können oder gesonderte Angebote und eine zusätzliche Betreuung benötigen. Haushalte, die die Voraussetzungen für eine Eingruppierung in die Stufen gemäß §§ 11 bis 13 nicht erfüllen, werden im Rahmen dieses Kooperationsvertrages nicht vermittelt.“* (Text des Kooperationsvertrags, Bürgerschaft 2014a, S. 11)

Unterschieden werden drei Stufen: Stufe 1 erhalten *„wohnungslose Haushalte ohne besondere Problemlagen“*, Stufe 2 ist für *„Haushalte mit besonderen Problemen“* vorgesehen, für die bei Abschluss eines Hauptmietvertrages den Vermietern zusätzliche Leistungen zugesichert werden (Übernahme von Genossenschaftsanteilen im Bedarfsfall, Direktüberweisung der Miete bei Haushalten im Mindestsicherungsbezug, ggf. Übernahme alter Mietschulden und Garantien für finanzielle Schäden bei Vertragsverletzungen). Für Wohnungslose der Stufe 3 (*„wohnungslose Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten“*) sind besondere Regelungen vorgesehen: Die wohnungslosen Haushalte ... erhalten *„für einen Zeitraum von 12 Monaten zunächst ein Nutzungsrecht für die zur Verfügung gestellten Wohnungen, die über einen Träger durch Vermittlung der Fachstelle angemietet werden. Der Träger stellt in Zusammenarbeit mit der Fachstelle die Beratung und Unterstützung der Nutzer sicher. Bei problemlosem Verlauf des Nutzungsverhältnisses wird dieses nach 12 Monaten in einen Hauptmietvertrag zwischen Mieter und [dem betreffenden Wohnungsunternehmen] umgewandelt.“*⁴ In diesem Fall werden dann die gleichen Leistungen wie für vermittelte Wohnungslose der Stufe 2 gewährt.

Für einen Teil der Wohnungslosen, die öffentlich untergebracht werden, erfolgt, wie oben angedeutet, keine Einstufung nach dem Hamburger Kooperationsvertrag, weil sie nicht als „vermittlungsfähig“ angesehen werden. Sie werden auch nicht im Rahmen dieses Kooperationsvertrages vermittelt. In Fachkreisen werden sie als „Stufe 4 oder 5“ bezeichnet, und ihre Zahl in Hamburg umfasste in den Jahren 2011 bis 2013 durchschnittlich 360 bis 370 Personen.

Zwischen 2011 und 2014 wurden in Hamburg jährlich zwischen 1.620 und 1.770 Dringlichkeitsbestätigungen an Wohnungslose erteilt (Bürgerschaft, 2015, S. 19). Zwischen 2011 und 2013 wurden im Rahmen des Kooperationsvertrages jährlich zwischen 730 und 710 Wohnungen an Wohnungslose mit Dringlichkeitsbescheinigung vergeben, außerhalb des Kooperationsvertrages wurden jährlich zwischen 630 und 460 Fälle „abgeschlossen“, beides mit abnehmender Tendenz (Bürgerschaft, 2014b, S. 27–28). Für 2013 liegen auch Daten zur Einstufung der Wohnungslosen in die unterschiedlichen Stufen vor. Sie sind in Tabelle 1 dargestellt:

Tabelle 1: Einstufung und Vermittlung von Wohnungslosen nach dem Hamburger Kooperationsvertrag 2013

Einstufung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Eingestufte Wohnungslose*	726	1.323	318	2.276
Durch den Kooperationsvertrag vermittelte Wohnungslose	238	420	53	711
„Abgeschlossene Fälle“ außerhalb des Kooperationsvertrags	137	239	29	405

* Es handelt sich um die Zahl von *„durchschnittlich pro Jahr eingestuften Personen“*, die 2013 *„überwiegend in öffentlicher Unterbringung lebten“* (in Anlage 3 nach den jeweiligen Bezirken von Bürgerschaft, 2014b, ausgewiesen). Die Zahl ist deutlich höher als die summarischen Angaben zu neu anerkannten Fällen im Jahr 2013 (S. 3): Diese betragen bei Stufe 1: 563, Stufe 2: 958 und Stufe 3: 100.

Quelle: Bürgerschaft, 2014b, Anlagen 3, 4 und 5, eigene Berechnungen

⁴ Alle Zitate in diesem Abschnitt entstammen einer Abschrift des Vertragstextes in Bürgerschaft, 2014a, S. 6 ff.

Insgesamt hat also Wohnungslosigkeit in Hamburg einen beachtlichen Umfang von bis zu 9.000 Haushalten, und trotz erheblicher Anstrengungen zu einer gezielten Wohnungsversorgung wird jährlich nur ein Bruchteil der Wohnungslosen mit dauerhaftem Wohnraum versorgt.

Zwar gibt es auch für Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten und anerkanntem Unterstützungsbedarf (Stufe 3) gezielte Vermittlungsbemühungen, aber die Zahl der verfügbaren Vermittlungen ist hier auf ein Kontingent von 150 Wohnplätzen, die von freien Trägern betreut werden können, beschränkt (vgl. Brüchmann, 2014). Es handelt sich nicht um 150 jährlich frei werdende Wohnungen für diesen Personenkreis, sondern um ein Betreuungskontingent in diesem Umfang bei freien Trägern. Zwar soll es die Regel sein, dass die Träger den Wohnraum für ein Jahr anmieten und danach bei positivem Verlauf der Hauptmietvertrag auf den vermittelten ehemals wohnungslosen Haushalt übergeht (und dann erneut ein Haushalt wohnbegleitende Unterstützung erhalten kann, sobald eine Wohnung für diesen Haushalt angemietet werden konnte). Die Vermittlungszahlen der Fachstellen deuten jedoch darauf hin, dass weniger als 150 wohnungslose Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten pro Jahr im Rahmen dieser Kooperation vermittelt werden.

Neubauprojekte – wie das hier evaluierte – können einerseits für das aufgezeigte Problem nur einen quantitativ begrenzten Beitrag leisten. Andererseits sind 16 neu geschaffene Wohneinheiten, wenn sie gezielt für Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten eingesetzt und noch dazu nicht auf das vorgesehene Kontingent von 150 verfügbaren „Betreuungsplätzen“ für diesen Personenkreis in Wohnungen angerechnet werden, durchaus einen quantitativ wie qualitativ bedeutsamen Beitrag für diejenigen Wohnungslosen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders geringe Chancen haben, beisteuern. Schließlich ist der Beitrag noch höher zu bewerten, wenn es gelingt, mit den neu gebauten Wohnungen auch Wohnungslose zu versorgen, die von den Fachstellen als nicht vermittelbar eingestuft werden.

1.3 Baumaßnahmen zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Wohnungslosen: Neuland oder bekanntes Terrain?

Das Projekt in Altona ist nicht das erste Bauprojekt zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Wohnungslosen. In den 90er-Jahren (1994 bis 1997) hatte die Bundesregierung sogar ein eigenes Forschungsfeld „Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen“ im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) eingerichtet, das nach der Jahrtausendwende mit einer Nachuntersuchung (2000 bis 2002) abgeschlossen wurde und bei dem im gesamten Bundesgebiet zwölf Bauvorhaben für Wohnungslose evaluiert und vergleichend untersucht wurden (zu den Ergebnissen vgl. BBR, 1998 und 2003). Über einzelne Bauprojekte und den Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner wurden umfangreiche Einzeluntersuchungen durchgeführt (vgl. Busch-Geertsema/Ruhstrat, 1997), die in einem Fall sogar eine Verbleibuntersuchung über einen Zeitraum von sieben Jahren ermöglicht haben (Busch-Geertsema, 2002).

Auch in Hamburg gab es in den 90er-Jahren ein Förderprogramm „Wohnungsbau für Obdachlose“. Eine der Hamburger Organisationen, die die Fördergelder genutzt hat, war die Lawaetz-Stiftung, deren Tochterunternehmen Lawaetz-Service GmbH nach eigenen Angaben noch heute sechs verschiedene Häuser mit insgesamt 90 Wohneinheiten verwaltet, die in den Jahren 1995 bis 2002 bezugsfertig geworden sind (siehe Lawaetz-Service GmbH, 2009). Die Projekte wurden ebenfalls im Rahmen des oben genannten ExWoSt-Vorhabens evaluiert, nach aktuellen Angaben des Bauträgers können sie als erfolgreich beurteilt werden und auf Nachfrage bekundete die Lawaetz-Service GmbH auch aktuelles Interesse an Aktivitäten mit gleicher Zielrichtung.

„Die Häuser entstanden durch Finanzierung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt und des Programms „Wohnungsbau für Wohnungslose“ der Hamburger Sozialbehörde. Wie der Name des Programms schon sagt, stehen die Wohnungen ausschließlich ehemals wohnungslosen Haus-

halten zur Verfügung. Die BSG (Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz) hat die Belegrechte für die Wohnungen und die Mieter sind z. B.

- ehemals wohnungslose Familien und Alleinerziehende
- ehemalige Bewohner von Wohnheimen
- ehemals obdachlose Alleinstehende

Die Häuser wurden zwischen 1995 und 2002 fertiggestellt. Die absolut überwiegende Zahl der Mieter hat sich sehr gut in Nachbarschaft und Wohnumgebung integriert. Die meisten Mieter fühlen sich wohl, und im Ergebnis ist die Fluktuation in den Häusern äußerst gering.“ (ibid., S. 10).

Nach Angaben aus der ExWoSt-Begleitforschung wurden im Rahmen des Förderprogramms in Hamburg bis 2002 sogar insgesamt 372 Wohnungen für Wohnungslose erstellt (BBR, 2003, S. 97).

Außerhalb Hamburgs haben zwei diakonische Träger als Initiatoren von Neubauprojekten für Wohnungslose den größten Bekanntheitsgrad erreicht.

Dies sind zum einen die Soziale Wohnraumhilfe Hannover, die mehrfach Neu- und Umbauten für Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten initiiert hat, wobei sie nie selbst als Investor und Eigentümer des neu geschaffenen Wohnraums fungierte, sondern die Objekte nach Fertigstellung langfristig gepachtet hat (Näheres dazu in Busch-Geertsema/Ruhstrat, 1997).

Während die Soziale Wohnraumhilfe Hannover – ähnlich wie die Lawaetz-Stiftung – nach Abflauen der schärfsten Wohnungskrise in den 90er-Jahren ihre Aktivitäten im Bereich des Neubaus zurückgefahren hat, ist der zweite bundesweit bekannte Träger von Neubaumaßnahmen für Wohnungslose kontinuierlich und bis in die jüngste Zeit in diesem Bereich aktiv. Es handelt sich um die Ambulante Hilfe Stuttgart. Dieser Träger reagiert seit vielen Jahren mit eigenen Wohnungsbauaktivitäten auf das Problem, dass der Stuttgarter Wohnungsmarkt für die Klientel der Ambulanten Hilfe weitestgehend verschlossen ist. Durch Neubau, Umbau/Sanierung und Umnutzung alter Gebäude, die zuvor beispielsweise als Ladenfläche oder Gaststätte genutzt worden waren, wurden bis 2014 insgesamt 143 Sozialwohnungen in 14 Wohnungsbauprojekten mit einem Umfang zwischen drei und 25 Wohnungen pro Projekt neu geschaffen, die zu 80 % von alleinstehenden Wohnungslosen genutzt werden. In Stuttgart erfolgt der Bau in der Regel mit Mitteln der Landeswohnraumförderung, städtischen Zuschüssen und Darlehen sowie mit Eigenmitteln aus dem Siedlungsfonds des Diakonischen Werks auf Erbbaurechtsgrundstücken, die von der Stadt Stuttgart für 99 Jahre zur Verfügung gestellt wurden. Aus der Förderung und den Erbbaurechten ergeben sich langfristige Mietpreisbindungen über 40 Jahre, das Belegungsrecht hat die Stadt Stuttgart an die Ambulante Hilfe abgetreten (vgl. Schumacher, 2014).

Eine wissenschaftliche Begleitforschung wurde für die Projekte der Ambulanten Hilfe in Stuttgart bislang noch nicht durchgeführt. Insofern gibt es neben den Evaluationen von Wohnungsbauprojekten für Wohnungslose im Rahmen des erwähnten ExWoSt-Forschungsfeldes, die vor deutlich mehr als einer Dekade durchgeführt wurden, nur wenige aktuellere und wissenschaftlich fundierte Begleitforschungsprojekte, die die Neuschaffung von Wohnraum gezielt für Wohnungslose zum Gegenstand hatten. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang noch der Umbau einer ehemaligen Obdachlosenunterkunft in der Stadt Herford (Busch-Geertsema, 2014a) und das Projekt eines Kirchenumbaus zu Wohnraum, von dem ein Teil für wohnungslose ältere Menschen gebunden ist (vgl. Bonato et al., 2015). Während die Evaluation des Projekts in Herford auch den Verlauf der Mietverhältnisse in den 22 Wohnungen, die durch den Umbau der ehemaligen Obdachlosenunterkunft für ehemals wohnungslose und unterstützungsbedürftige Haushalte verfügbar wurden, über einen Zeitraum von knapp zwei Jahren erfassen konnte, bezieht sich die Evaluation in Münster vorwiegend auf die Umbauphase.

In der Essenz haben alle bislang vorliegenden Evaluationen, die sich auf neu geschaffenen Wohnraum für ehemals Wohnungslose bezogen, wieder und wieder belegt, dass es auch Wohnungslosen mit erheblichem Unterstützungsbedarf bei der Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten zu einem ganz hohen Anteil möglich ist, ihren Wohnraum dauerhaft zu erhalten, wenn sie

ggf. die benötigte Unterstützung erhalten. Deutlich wurde auch, dass nicht alle Mietverhältnisse problemlos verlaufen und es bei einem begrenzten Anteil darauf ankommt, mit gezielten Kriseninterventionen und einer sozialen Vermietungspraxis dem Risiko erneuter Wohnungsverluste entgegenzuwirken.

Ganz ähnlich positive Ergebnisse werden in den letzten Jahren auch aus zahlreichen Begleitstudien zu Projekten berichtet, die den Housing-First-Ansatz bei Wohnungslosen in komplexen Problemlagen erprobt haben. Mit dem Housing-First-Ansatz ist eine explizite Kritik an Stufensystemen und der verbreiteten Auffassung verbunden, Wohnungslose mit Unterstützungsbedarf müssten erst außerhalb des normalen Wohnungsmarktes in Einrichtungen und Sonderwohnformen „wohnfähig“ gemacht werden, bevor sie ein dauerhaftes Mietverhältnis in einer normalen Wohnung eingehen könnten.⁵ Der Housing-First-Ansatz setzt den möglichst frühzeitigen Wohnungsbezug ohne Vorbedingungen stattdessen an erste Stelle und bietet den ehemals Wohnungslosen intensive wohnbegleitende Hilfen zum Wohnungserhalt (vgl. Tsemberis, 2010; Busch-Geertsema, 2014). Sowohl Housing-First-Projekte in einer ganzen Zahl von europäischen Städten⁶ als auch in den USA⁷ und Kanada⁸, dort mit besonders robusten Daten aus Experimenten mit Zufallsverteilung von Wohnungslosen auf unterschiedliche Formen der Hilfe, haben immer wieder belegt, dass dies auch für Personen mit Doppeldiagnosen, massiven Suchtproblemen und psychischen Beeinträchtigungen gilt.

Allerdings unterscheidet sich das Hamburger Evaluationsprojekt auch in mancherlei Hinsicht von den bislang untersuchten Beispielen der gezielten dauerhaften Wohnungsversorgung von Wohnungslosen. Es ist kein Housing-First-Projekt, und die vormals wohnungslosen Nutzerinnen und Nutzer wurden auch nicht nach dem Zufallsverfahren ausgewählt. Die meisten Mieterinnen und Mieter haben in der Zeit vor Bezug einen mehr oder weniger langen Aufenthalt in den Notunterkünften und in den Übergangwohnprojekten des Projektträgers Neue Wohnung GmbH hinter sich. Es kann aber als gesichert angesehen werden, dass bei der Auswahl kein „Creaming“ in der Weise stattgefunden hat, dass nur besonders unproblematische Wohnungslose mit guten Integrationsaussichten für den Bezug der Wohnungen ausgewählt wurden (weiter unten dazu mehr). Das Objekt in Altona ist nicht das erste, aber eines der ganz wenigen Neubauprojekte, die gezielt für Wohnungslose errichtet wurden, noch dazu in einem Gebäude mit Niedrigenergiestandard und mit einem Gemeinschaftsraum. In der internationalen Fachdiskussion ist durchaus umstritten, in welcher Zahl und unter welchen Umständen eine homogene Belegung ausschließlich mit ehemals Wohnungslosen vertretbar und für deren soziale Integration günstig oder dieser abträglich ist.⁹ In-

⁵ Zur Kritik des Begriffs der Wohn(un)fähigkeit vgl. Nagel, 2015

⁶ Vgl. Busch-Geertsema, 2013a und b; Pleace 2013, Bretherton/Pleace, 2015

⁷ In den USA gab es gleich mehrere „Randomized Controlled Trials“ (randomisierte kontrollierte Experimente) mit dem Housing-First-Ansatz, die stark zu seiner internationalen Weiterverbreitung beigetragen haben. Für einen Überblick siehe Padgett/Henwood/Tsemberis, 2015.

⁸ In Kanada wurde der weltweit umfangreichste Randomized Controlled Trial zu Housing First („*At Home / Chez Soi*“) mit Projekten in fünf verschiedenen Städten nach einer Laufzeit von vier Jahren 2013 abgeschlossen. Mehr als tausend zuvor Wohnungslose mit psychiatrischen Diagnosen wurden dabei mit Wohnraum versorgt. Eine Nachuntersuchung läuft derzeit noch. Informationen zu den Ergebnissen sind unter <http://www.mentalhealthcommission.ca/English/initiatives-and-projects/home> und in zahlreichen Fachaufsätzen erhältlich (z. B. Aubry/Nelson/Tsemberis, 2015).

⁹ Das Housing-First-Manual des Pioniers dieses Ansatzes in New York sieht vor, dass möglichst nicht mehr als 20 % eines Wohnblocks mit Wohnungslosen belegt werden sollten (Tsemberis, 2010, S. 22) und das Büro, von dem aus begleitende Hilfen geleistet werden, nicht im gleichen Gebäude angesiedelt ist, damit ein Höchstmaß an „Normalität“ und sozialer Integration gewährleistet ist. Die Debatte über zwei verbreitete Varianten von Housing First, bei der „Scattered Housing“ (im Wohnungsbestand möglichst breit verstreute Wohneinheiten) „Congregate Housing“ oder „Project based Housing First“ gegenübergestellt wird (bei dem Wohnungslose in größerer Zahl in einem Gebäude mit Wohnraum versorgt werden und in der Regel auch das Büro der Fachkräfte für die wohnbegleitenden Hilfen im gleichen Gebäude angesiedelt ist), ist nicht nur in USA, sondern auch in Europa verbreitet (vgl. Benjaminsen, 2013, Pleace et al., 2015).

sofern war auch diese Frage, ebenso wie die Erfahrungen mit der Nutzung des Gemeinschaftsraums, von besonderem Interesse für die Begleitforschung. Im Verlauf des Projektes ergab sich – ohne dass dies von vornherein vorhersehbar gewesen wäre – auch Gelegenheit zu einem quasi-experimentellen Vergleich von zwei unterschiedlichen Organisationsformen der „Betreuung“ des Projektes. Im ersten Jahr war ein Mitarbeiter der Neue Wohnung GmbH die meisten Tage der Woche im Haus präsent und für Mieterinnen und Mieter meist auch ohne Verzug ansprechbar. Im zweiten Jahr war die neue Leiterin der Organisation in der Regel nur noch an einem Wochentag im Haus und achtete verstärkt auf die Anbindung der Bewohnerinnen und Bewohner an Regeldienste im Stadtteil.

Bei der Evaluation der Sozialen Wohnraumhilfe in Hannover wurden zwölf abgeschlossene Wohneinheiten in einem Haus als vertretbare Obergröße angesehen (vgl. Busch-Geertsema/Ruhstrat, 1997, S. 148). Die Stuttgarter Ambulante Hilfe hat Wohnhäuser mit bis zu 25 Wohneinheiten ausschließlich für Wohnungslose errichtet. Bei der Evaluation des Herforder Projektes mit 22 Wohneinheiten wurde durch die homogene Belegung und die „Betreuung“ vor Ort zumindest für die Wohnungsgesellschaft, die als Eigentümerin und Vermieterin fungierte, aber auch für einen Teil der Nachbarschaft, der Sondercharakter des Hauses als „Projekt“ verstärkt (vgl. Busch-Geertsema, 2014a).

2 PROJEKTBECHREIBUNG

2.1 Die Projektträger: Die Neue Wohnung GmbH und die Benno und Inge Behrens-Stiftung

Der Projektträger des evaluierten Neubauvorhabens ist die Benno und Inge Behrens-Stiftung in enger Kooperation mit der „Neue Wohnung gemeinnützige Wohnungslosenhilfe GmbH“, die in diesem Bericht kurz „Neue Wohnung GmbH“ genannt wird. Die Neue Wohnung GmbH wurde 1996 als Nachfolgeorganisation einer Kircheninitiative im Rahmen des Winternotprogramms gegründet. Gesellschafter sind drei Organisationen, die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Altona-Ost, die Ambulante Hilfe Hamburg e.V. (Beratungsstelle für Wohnungslose) und als Hauptgesellschafterin mit weit überwiegendem Gesellschaftsanteil die Benno und Inge Behrens-Stiftung. Die Stiftung ist wiederum eine gemeinnützige Organisation, die sich besonders im Bereich des „Betreuten Wohnens“ engagiert, wobei die Zielgruppe zunächst überwiegend ältere und pflegebedürftige Menschen waren. Das Neubauprojekt in Altona, für das die Benno und Ingo Behrens-Stiftung auch als Eigentümerin fungiert und das wiederum von der Tochtergesellschaft Hanseatic Consulting verwaltet wird, war das erste, das sich unmittelbar an die Zielgruppe der Wohnungslosen wendet.

Seit ihrer Gründung ist die Neue Wohnung GmbH jedoch auf Hilfen für Wohnungslose ausgerichtet und war zu Beginn des evaluierten Bauprojektes Träger von zwei Containerdörfern mit vorübergehender Einzelunterbringung von jeweils 18 Personen sowie eines Übergangswohnprojektes mit 19 Plätzen zur Einzelunterbringung. Darüber hinaus vermietete der Träger auch bereits sechs Einzimmerwohnungen in einer kleineren Immobilie mit Dauermietverträgen. Die Finanzierung dieser Angebote erfolgte zum einen über Tagessätze der Mindestsicherungssysteme (SGB II, SGB XII oder Eigenmittel der Betroffenen mit eigenem Einkommen) für die Kosten der Unterkunft. Für die Beratung und Begleitung der Nutzerinnen und Nutzer der Containerplätze wurden zum anderen auch Leistungen nach §§ 67 ff. SGB XII (zur Überwindung sozialer Schwierigkeiten) gewährt. Die investiven Mittel für sämtliche Projekte wurden von der Benno und Inge Behrens-Stiftung aufgebracht.

2.2 Projektkonzeption

Die Konzeption des Projektes sah vor dem Hintergrund des angespannten Hamburger Wohnungsmarktes und der Versorgungsschwierigkeiten insbesondere von langjährig Wohnungslosen mit besonderem Unterstützungsbedarf die Schaffung von Wohnungen vor, die zum einen den regulären Standards des Wohnungsmarktes entsprechen. Zum anderen wurde in dem Nutzungskonzept für das Bauvorhaben, das im Rahmen einer Förderrichtlinie für „besondere Wohnformen“ gefördert wurde, folgende Begründung für diese Besonderheit angeführt:

„Die Besonderheit der Wohnform besteht in einem dauerhaft gesicherten autonomen Mietverhältnis, das aufgrund des Angebots zielgenauer Hilfestellung durch den Vermieter und durch die Gestaltung eines vertrauten Wohnumfeldes Überforderungssituationen vermeidet.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass besonders belastete Menschen häufig mit der Erfüllung mietvertraglicher Pflichten (Mietzahlung, Treppenhausreinigung, Tierhaltung, Konfliktbewältigung usw.) überfordert sind und deshalb die Wohnung vernachlässigen oder wieder ganz aufgeben.

Ebenso kann mangelnde Toleranz oder Verständnis für besondere Lebenslagen bei der „verbürgerlichten“ Nachbarschaft zu Frusterlebnissen führen. Dieses kann ebenfalls den Wohnraum gefährden.“

Als Zielgruppe des Vorhabens wurden „Menschen mit Wohnungslosenbiografien“ genannt, „für die trotz längerem Aufenthalt in Notunterbringungen keine geeignete abschließende Wohnform gefun-

den werden konnte, bzw. eine Vermittlung in allgemeinen Wohnraum ohne flankierende Hilfestellung von ihnen nicht gewünscht ist und integrationsprognostisch auch nicht angeraten erscheint.“ Die Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner sollte aufgrund der im Unterbringungsbereich gewonnenen „Spezialkenntnisse“ durch die Benno und Inge Behrens-Stiftung „in Zusammenarbeit mit denjenigen Institutionen und Organisationen, mit denen die Stiftung kooperiert“, erfolgen.

Unter der Überschrift „Hilfekoordination und Nutzung“ wurde in dem erwähnten Nutzungskonzept Folgendes ausgeführt:

„Das Hilfestellungskonzept grenzt sich streng von projektorientierter (ambulanter wie auch stationärer) Betreuung ab. Es werden keinerlei abschließend ausführende Hilfeleistungen angeboten. Vielmehr findet lediglich eine Bedarfsermittlung und Hilfevermittlung (Hilfekoordination) an letztendlich ausführende Hilfeinstitutionen statt. Das Angebot soll folgende Punkte umfassen:

- Problemlagen- und Bedarfsermittlung
- Motivationsarbeit zur Inanspruchnahme von Hilfen
- Kontakt zu (wenn möglich) stadtteilnahen Hilfestrukturen
- Einrichten der Hilfe (Beantragung Pflegestufe oder HWH, Gesundheits- und Pflegedienste usw.)
- Begleitung der verschiedenen Hilfsmaßnahmen (Qualitätskontrolle), wenn gewünscht
- Konfliktmediation innerhalb und außerhalb des Hauses
- Freizeit- und Beschäftigungsangebote

Die Inanspruchnahme der Hilfestellungen ist freiwillig. Für die Durchführung der Hilfekoordination beauftragt die Benno und Inge Behrens-Stiftung die „Neue Wohnung“ gGmbH.“

Diese Zielsetzung wurde – wie noch zu zeigen sein wird – in den ersten 18 Monaten der Nutzung nicht in der konzeptionell festgelegten Strenge realisiert, vielmehr wurden durchaus auch eigene Hilfeleistungen erbracht und mussten erbracht werden, weil die „Hilfevermittlung“ nicht ausreichte. Auch im letzten Jahr der Evaluationsphase war dies – bei abnehmender Häufigkeit – der Fall.

Hinsichtlich der Vertragsverhältnisse wurde – fachlich vorbildlich – auf jede Sonderform verzichtet:

„Die Benno und Inge Behrens-Stiftung schließt unbefristete Mietverträge mit den Mietern ab. Es handelt sich somit um eine dauerhafte Wohnraumversorgung, dessen Regelungen dem allgemeinen Mietrecht unterliegen. Der § 549, Abs. 2, Nr. 3 kommt nicht zur Anwendung.¹⁰ Eine mietvertragliche Verknüpfung von Hilfestellung durch den Vermieter und der Inanspruchnahme durch den Mieter ist ausgeschlossen – Freiwilligkeitsprinzip.“

Der vom Fördergeber für „besondere Wohnformen“ vorgesehene Gemeinschaftsraum sollte konzeptionell zur „Förderung des gemeinschaftlichen Lebens im Hause“ genutzt werden:

„Der Gemeinschaftsraum steht für Familien- oder Gruppentermine (Kochgruppe, Spielegruppe usw.) allgemein zur Verfügung. Ferner soll durch regelmäßig stattfindende Hausversammlungen die Teilhabe an der Mitbestimmung hauseigener Belange gefördert werden.“ (Nutzungskonzept)

2.3 Finanzierung des Bauvorhabens und der wohnbegleitenden Hilfen

Das Projekt in Altona ist das erste Bauprojekt in Hamburg, das im Rahmen der „Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnraum für besondere Wohnformen“ für die Zielgruppe der Wohnungslosen gefördert wurde. Fördervoraussetzung war das erwähnte, mit der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration abgestimmte Nutzungskonzept. Zielgruppen des Förderprogramms sind „Haushalte mit besonderen Marktzu-

¹⁰ Die hier zur Anwendung ausgeschlossene gesetzliche Regelung ermöglicht eine deutliche Beschneidung des Mieterschutzes für „Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.“

gangsproblemen, die aufgrund ihrer individuellen Problemlage besonderer Wohnformen bedürfen, die in Größe, Grundriss und/oder Ausstattung vom Normalstandard des geförderten Mietwohnungsbaus abweichen.“ Bei Individualwohnraum war die Errichtung eines Gemeinschaftsraums Voraussetzung. Nach Ansicht der Hamburgischen Investitions- und Förderbank reicht die Förder-summe dafür auch aus. Eine Umlage der Baukosten des Gemeinschaftsraums auf die Mieten der übrigen Wohnungen ist nicht zulässig. Eine entsprechende Umlage der Betriebs- und Heizungskosten wäre theoretisch möglich gewesen, diese Kosten werden jedoch im Projekt in Altona von der Stiftung als Eigentümerin des Projektes getragen.

Der im Projekt in Altona realisierte Niedrigenergiestandard wurde gesondert gefördert, war jedoch keine Fördervoraussetzung. Insgesamt wurden – auch unter Hinzuziehung von KfW-Mitteln – die vorhandenen Fördermöglichkeiten für den Baubereich optimal genutzt und damit der Bau eines Wohnhauses nach modernsten Standards mit dennoch erschwinglichen Mieten ermöglicht.

Wohnungslose sind in den Förderrichtlinien nicht gesondert genannt, die Förderung hebt „insbesondere“ auf eine Ausweitung gemeinschaftlichen Wohnens von Menschen mit körperlichen, geistigen und/oder psychischen Einschränkungen ab, kann aber auch für „Menschen mit anderen individuellen Problemlagen“ genutzt werden. Förderanträge für die Zielgruppe der Wohnungslosen hatten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, die die Förderung administriert, vor der Realisierung des Projektes in Altona noch nicht vorgelegen. Befragt, ob es prinzipiell möglich wäre, auch häufiger vergleichbare Projekte zu fördern, bekundete die zuständige Bearbeiterin Zustimmung, wies aber auch darauf hin, dass die Realisierung von Projektideen oftmals an dem Problem scheitere, geeignete Grundstücke zu finden und das benötigte Eigenkapital aufzubringen (laut Förderrichtlinie sind hier trotz einer 35%igen Bürgschaft der Stadt erfahrungsgemäß 20 % Eigenkapital notwendig). Eine serielle Förderung („jedes Jahr mindestens ein Projekt“) wäre prinzipiell denkbar, allerdings wurden bis zum Jahr 2015 ohnehin im gesamten Programm pro Jahr nicht mehr als 50 bis 100 Wohneinheiten gefördert (2014 waren es 84 Wohneinheiten in sechs Objekten).¹¹

Die im Projekt in Altona realisierte Lückenbebauung beinhaltet besondere Herausforderungen für Planung und Ausführung. Nach Kenntnis der Hamburgischen Investitions- und Förderbank war es bei der Vergabe des Grundstücks an die Stiftung förderlich, dass ihre Planungen u. a. langfristige Vorstellungen des Bezirksbeirats berücksichtigten, die bislang vierspurige Straße auf sechs Spuren zu erweitern, und daher auf eine Wohnnutzung des Erdgeschosses vollständig verzichtet wurde.

Wie bereits angemerkt, wurden die benötigten Mittel für den Kauf des Grundstücks und die Eigenbeteiligung an den Baukosten von der Benno und Inge Behrens-Stiftung aufgebracht, was bei der Frage nach der Replizierbarkeit des Projektansatzes verdeutlicht, dass entsprechende Mittel verfügbar sein müssen. Hinzu kommt aber auch, dass das Projekt bewusst nicht in den Hamburger Kooperationsvertrag eingebunden war. Das hatte den Vorteil, dass zusätzlicher Wohnraum für die besondere Zielgruppe der Wohnungslosen aus Notunterkünften und Übergangswohnprojekten geschaffen wurde, der auf das oben dargestellte Kontingent von 150 „Wohnplätzen“, für die gezielt wohnbegleitende Hilfen im Rahmen des Kooperationsvertrags finanziert werden, nicht „angerechnet“ wurde. Die negative Seite dieser Konstruktion war jedoch die, dass es in Hamburg keinen eigenen Leistungstyp für wohnbegleitende Hilfen an ehemalige Wohnungslose gibt, die nicht im Rahmen des Kooperationsvertrages versorgt werden. Solche Leistungstypen nach §§ 67 ff. SGB XII gibt es beispielsweise in Berlin (WuW: Wohnungsbeschaffung und Wohnungserhalt; BEW: Betreutes Einzelwohnen) oder in Nordrhein-Westfalen (ABW: Ambulant Betreutes Wohnen). In diesen Bundesländern ist es allein eine Frage des individuellen Bedarfs der betroffenen ehemals Wohnungslosen, ob ihnen wohnbegleitende Hilfen einzelfallbezogen bewilligt werden. In Ham-

¹¹ Bei den Recherchen der Begleitforschung bekundete auch die Lawaetz-Service GmbH Interesse an einer Förderung von Neubauprojekten für Wohnungslose („in der Tat würden wir z. B. eine Wiederauflage der Förderung ‚Wohnungsbau für Wohnungslose‘ sehr befürworten“), hatte aber im Rahmen des hier thematisierten Förderprogramms keine Mittel beantragt.

burg vertraten dagegen verschiedene externe Befragte die Auffassung, wohnbegleitende Hilfen für in Wohnraum integrierte Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten gehörten zu den Aufgaben der sieben nach Regionen aufgeteilten ambulanten Beratungsstellen nach §§ 67 ff. SGB XII. Für Altona wäre diese Aufgabe somit der Beratungsstelle Altona der Ambulanten Hilfe Hamburg e.V. zugefallen. Zu aufsuchenden wohnbegleitenden Hilfen ist diese jedoch nach einhelliger Meinung aller Befragten nur sehr begrenzt in der Lage. Von Behördenseite wurde die Auffassung vertreten, in Fällen mit intensiverem Unterstützungsbedarf müsse dann eben auf „PPM“ (Personenzentrierte Hilfen für psychisch kranke Menschen) der Eingliederungshilfe nach §§ 53 ff. SGB XII bzw. – nach der verwaltungsinternen Reform der Eingliederungshilfe – auf die „ASP“ (Ambulante Sozialpsychiatrie) zurückgegriffen werden. Dabei handelt es sich allerdings um eine relativ hochschwellige Art der Hilfe, die eine psychiatrische Diagnose und ein umfangreiches Hilfeplanverfahren voraussetzt. Zwei Personen, die in das Projekt eingezogen sind, haben diese Hilfe in der Evaluierungsphase auch erhalten. Sie hätte aber keinesfalls dem Bedarf der meisten übrigen Mieterinnen und Mieter entsprochen, auch wenn es in Einzelfällen durchaus Meinungsunterschiede bei den Fachkräften der Sozialarbeit des Projektträgers über individuelle Hilfebedarfe gegeben hat.

Bleibt die Frage, wie der zumindest in der Zeit nach Bezug der Wohnungen unbestreitbare Bedarf an wohnbegleitender Unterstützung bei den übrigen Bewohnerinnen und Bewohnern finanziert werden konnte. Ursprünglich war der Projektträger davon ausgegangen, das Fachpersonal aus den Containerdörfern und dem Übergangswohnprojekt könnte die Unterstützung der Mieterinnen und Mieter einfach zusätzlich zu ihren regulären Aufgaben mit übernehmen. Es stellte sich jedoch sehr schnell nach Bezug der Wohnungen heraus, dass der Bedarf an Unterstützung im Projekt deutlich höher war, als dass er „mal eben nebenbei“ hätte mit abgedeckt werden können.

Da der ehemalige Leiter der Neue Wohnung GmbH, der das Projekt maßgeblich vorangetrieben hatte, zu diesem Zeitpunkt das Rentenalter erreicht hatte, wurde eine Lösung gewählt, die in dieser Weise kaum auf vergleichbare Projekte übertragbar erscheint. Der Mitarbeiter übernahm kurzerhand ab Februar 2014 die Hilfen für alle Mieterinnen und Mieter im Haus, richtete eine Sprechstunde an einem festen Tag ein und war aber auch sonst – mit gelegentlichen Unterbrechungen bei Krankheit oder Urlaub – fast jeden Wochentag im Projekt präsent. Im Gemeinschaftsraum richtete er sein Büro ein. Sein Gehalt wurde von der Stiftung weiterbezahlt, ohne dass dem eine Gegenfinanzierung vonseiten der Behörde entsprochen hätte. Für die meisten Bewohnerinnen und Bewohner fungierte er fortan als zentraler Ansprechpartner sowohl für wohnungs- als auch für personenbezogene Belange, auch wenn bei einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern noch eine Anbindung an externe Stellen (Drogenberatung, Beratungsstelle für Wohnungslose, Berufsbetreuung, Pflegedienst) bestand oder im Laufe des Jahres aufgebaut werden konnte. Nach Ablauf des Jahres 2014 wurde entschieden, dass ab Januar 2015 ein grundsätzlich anderes Modell der Projektbegleitung gewählt werden sollte.

Die neue Leiterin der Neue Wohnung GmbH übernahm die Organisation der Hilfen in deutlich eingeschränktem Umfang und mit dem expliziten Ziel, die Bewohnerschaft bei entsprechendem Hilfebedarf so weit wie möglich an externe Regeldienste oder entsprechende Spezialhilfe (Eingliederungshilfe, Pflegedienste etc.) anzubinden und die entsprechenden Dienste stärker „in die Pflicht zu nehmen“. Damit wurde die Koordination von notwendigen Hilfen zwar weiterhin von einer Fachkraft geleistet, die dafür nicht unmittelbar aus öffentlichen Mitteln bezahlt wird, der Stundenumfang war jedoch deutlich geringer und die Sozialarbeiterin war bemüht, nicht mehr als einmal wöchentlich vor Ort präsent zu sein.

Wie bereits angemerkt, wurden die Miet- und Heizkosten von den Leistungsträgern der Mindestsicherungssysteme in Hamburg als angemessen anerkannt und übernommen. Beim Projektträger verblieb jedoch bei der gewählten Konstruktion ein finanzieller Mehraufwand für die Betriebskosten der Wohneinheit mit dem Gemeinschaftsraum sowie für die projektbezogene Sozialarbeit. Bei einer Übertragung des Projektansatzes auf weitere Bauvorhaben wäre deshalb zu klären, wie diese Kosten aus öffentlichen Mitteln gedeckt werden können, denn es wird wohl selten Bauträger

geben, die willens und in der Lage sind, neben dem erforderlichen Investitionsvolumen für den Grundstückserwerb und den Eigenanteil zu den Baukosten auch noch Eigenmittel für die Sozialarbeit im Haus bereitzustellen.

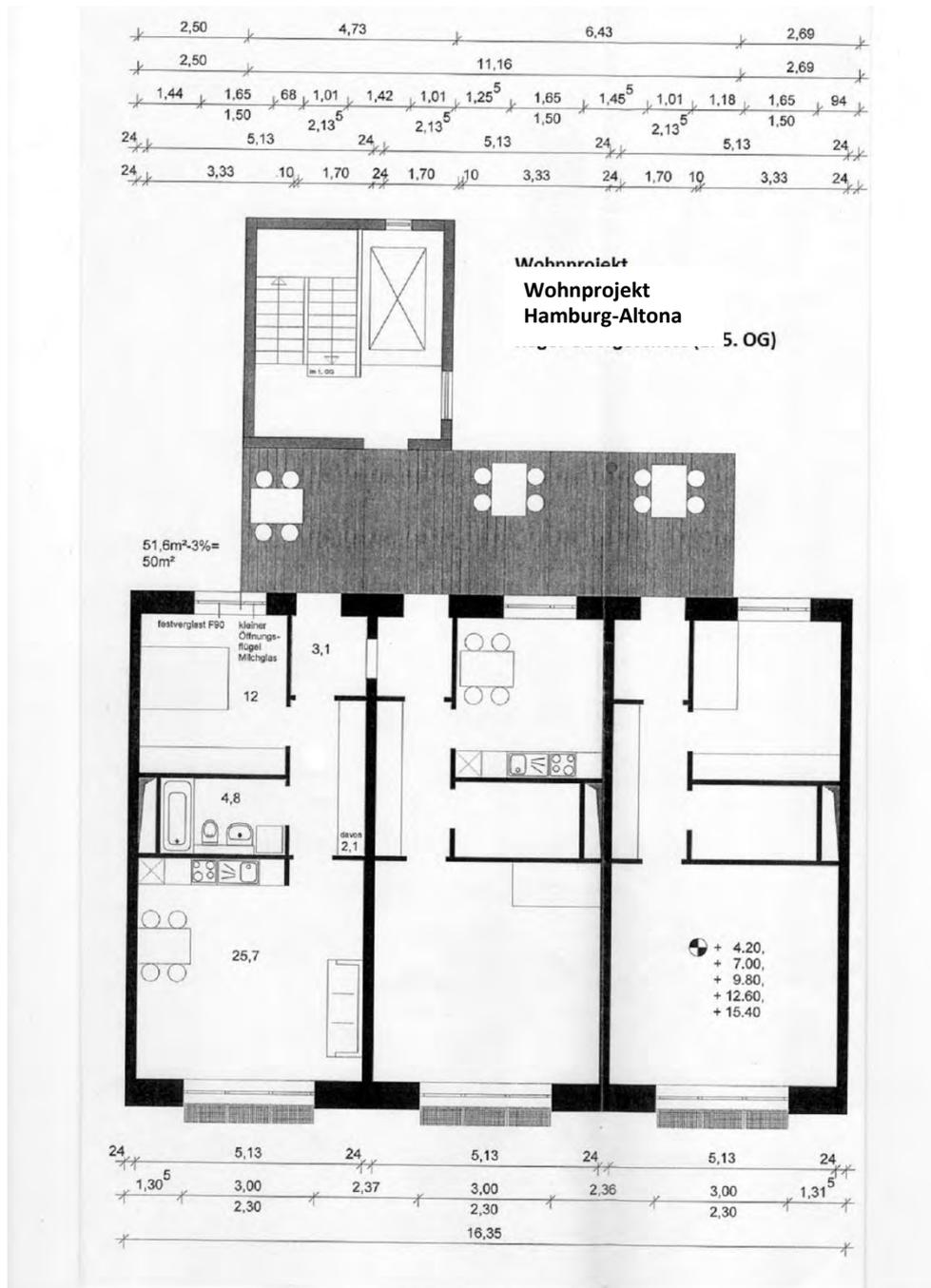
2.4 Bauliche Beschreibung

Es handelt sich um ein Gebäude in Lückenbebauung mit fünf Geschossen, einem Staffelgeschoss und einem Luftgeschoss. Im obersten Geschoss befindet sich in einer kompletten Wohneinheit ein Gemeinschaftsraum mit Badezimmer und einer Dachterrasse. Alle 16 Wohnungen, die für Einpersonenhaushalte mit einer durchschnittlichen Größe von knapp über 50 m² verhältnismäßig groß sind, werden über große Laubengänge erschlossen, die auch als Balkon und Begegnungsfläche genutzt werden können. Jede Wohneinheit verfügt über einen abschließbaren Kellerraum. Das Haus verfügt über einen Aufzug, und alle Wohnungen sind barrierefrei. Das Gebäude entspricht dem Passivhausstandard, mit kontrollierter Be- und Entlüftung und einer solarthermischen Anlage. Der Mietpreis für die Wohnungen wurde vom örtlichen Jobcenter und dem zuständigen Amt für Grundsicherung als angemessen anerkannt und in vollem Umfang übernommen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner auf Leistungen der Mindestsicherung angewiesen waren (was bei Abschluss der Begleitstudie der Fall war).

Abb.1:



Abb. 2:



2.5 Beschreibung des Stadtteils

Der hier beschriebene Neubau wurde inmitten eines zentrumsnahen Hamburger Stadtteils, und damit inmitten bestehender baulicher und sozialer Strukturen, errichtet. Daher galt es zu prüfen, ob und inwiefern dieses Projekt bzw. dessen Bewohnerschaft mit den bereits gegebenen Strukturen interagiert bzw. ob und wie es von außen wahr- und aufgenommen wurde. Nicht zuletzt hängt der Erfolg des Projektes auch mit dessen Integration bzw. Wahrnehmung von außen – durch die Nachbarschaft – zusammen.

Sollte – unter der Bedingung einer positiven Abschlussbewertung des Projektes – ein solches oder ähnliches Vorhaben repliziert werden, sollten auch die Erfolgsbedingungen – in diesem Fall die sozialen Nachbarschaftsfaktoren – bekannt sein und berücksichtigt werden.

Im Folgenden wird zwischen der geografischen und der sozialstrukturellen Beschreibung des Stadtteils unterschieden.

2.5.1 Geografische Beschreibung des Stadtteilquartiers

Der Projektneubau wurde in einem dicht besiedelten und zentrumsnahen Hamburger Stadtteil errichtet und schloss die letzte Baulücke in einem ca. 200 Meter langen Straßenabschnitt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Neubaus befinden sich parallel zum Straßenverlauf, auf einer angehobenen Trasse, Schienen des Nah- und Fernverkehrs. Bei der Straße handelt es sich um eine sehr stark befahrene Bundesstraße. Durch den Zug-, Last- und Autoverkehr kommt es daher im beschriebenen Straßenabschnitt zu einer sehr hohen und zumindest tagsüber durchgehenden Lärmbelastung.

An die seitlichen Außenwände des Projektbaus schließen sich links und rechts unmittelbar weitere Mehrparteienhäuser an. Der beschriebene Straßenabschnitt ist durch die sehr enge Bebauung mit einer durchgehenden, mehrstöckigen Häuserwand vergleichbar (vgl. Abb. 3).

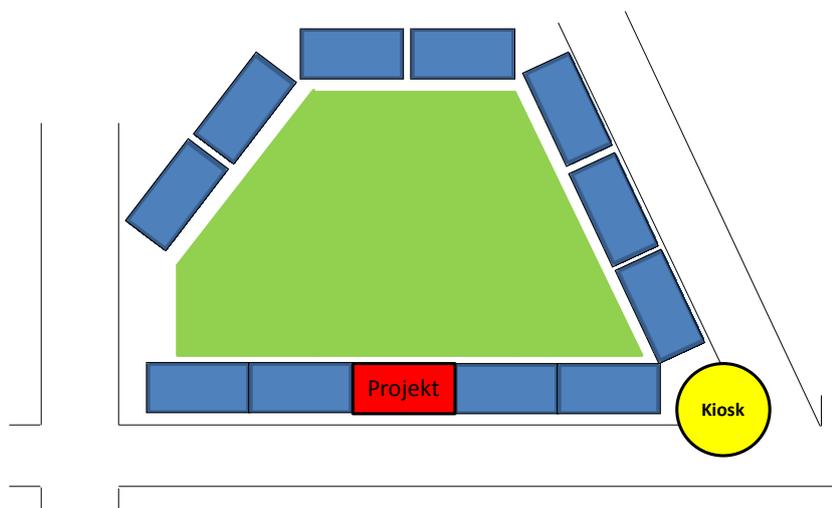
Mit Blick auf den Projektbau, befindet sich rechts davon bis zur nächsten Straßenecke quasi eine durchgehende Geschäftszeile im Erdgeschoss, die im Rahmen der zweijährigen Evaluationsstudie unterschiedlich und nicht durchgängig belegt war.

An der besagten Straßenecke schließlich befindet sich auf einem kleinen Vorplatz ein freistehender Kiosk (vgl. Abb. 3). Um diesen Kiosk herum hat sich in den letzten Jahren eine relativ große Szene von Menschen gebildet, die sich dort täglich trifft und öffentlich Alkohol konsumiert. Einige Beobachterinnen und Beobachter bringen die Szene auch mit dem Konsum anderer und härterer Drogen in Verbindung. Nach eigener Beobachtung und den Aussagen der Anwohnerinnen und Anwohner variiert die Größe der Szene täglich zwischen einigen wenigen und bis zu über 30 Personen. Wie auch bei der Befragung der Nachbarschaft zu erkennen war (s. u.), wird diese Szene sehr deutlich wahrgenommen und ist Gegenstand einer großen Unzufriedenheit innerhalb des Quartiers.

Gegenüber vom Kiosk befindet sich eine stark frequentierte S-Bahn-Station. An dieser Straßenkreuzung sind tagsüber auch viele Passantinnen und Passanten unterwegs.

Auf der Rückseite des Projekthauses befindet sich eine etwa 4.000 qm große Grünfläche, die von einem Karree mehrstöckiger Mietshäuser fast vollständig umschlossen ist (vgl. Abb. 3). In diesem Karree müssten nach ungefähren Schätzungen mindestens 150 Haushalte wohnen.

Abb. 3: Das Projekt im Stadtteilquartier



2.5.2 Sozialstrukturelle Beschreibung des Stadtteilquartiers

Im Folgenden werden die sozialstrukturellen Daten des Stadtteilquartiers (bzw. des Stadtteils) mit der Sozialstruktur der gesamten Stadt Hamburg verglichen, um eine Aussage darüber treffen zu können, ob es sich hier um ein relativ „durchschnittliches“ Hamburger Stadtteilquartier handelt oder ob Besonderheiten vorliegen.¹²

Für die sozialstrukturelle Beschreibung des skizzierten Häuserkarrees mit ca. 150 Haushalten müssen die Daten der nächstgrößeren Einheit mit insgesamt 1.482 Haushalten herangezogen werden (Quelle: Melderegister der Stadt Hamburg, 31.12.2012). Das heißt, dass die im Folgenden benutzten Daten wahrscheinlich nicht zu 100 % mit dem eigentlichen, relevanten Häuserkarree übereinstimmen. Allerdings scheinen größere Abweichungen relativ unwahrscheinlich zu sein (gleicher Stadtteil, ähnliche Bauinfrastruktur etc.).

Im entsprechenden statistischen Gebiet wohnten zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 2.270 Menschen. Im Gegensatz zur Stadt Hamburg (ca. 68 %) ist der Anteil derjenigen Menschen, die zwischen 15 und 65 Jahre alt waren, im relevanten Stadtteil mit ca. 77 % größer (vgl. Tabelle 2). Andersherum gab es in der Stadt Hamburg anteilig mehr jüngere Menschen (unter 18 Jahre) und gleichzeitig auch mehr ältere Menschen (über 65 Jahre) als im untersuchten Bezirk.

In 17,4 % aller Hamburger Haushalte lebten Kinder, während im hier untersuchten Stadtteilquartier zum Stichtag nur in 13,6 % aller Haushalte Kinder wohnten (vgl. Tabelle 2).

Im untersuchten Stadtteil gab es am Stichtag also anteilig sowohl weniger ältere und jüngere Menschen als auch etwas weniger Haushalte mit Kindern als in der gesamten Stadt Hamburg. Allerdings sind diese Unterschiede nicht sehr gravierend, und es liegt auch kein inhaltlicher Zusammenhang zwischen diesen Indikatoren und der Akzeptanz von ehemals Wohnungslosen im Stadtteil auf der Hand.

Tabelle 2

Stand: Dezember 2012:	Stadtteilquartier des Projektbaus	Stadt Hamburg
Anteil der Menschen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren an der Bevölkerung	76,8 %	68,1 %
Anteil der Menschen im Alter von unter 18 Jahren an der Bevölkerung	12,8 %	15,6 %
Anteil der Menschen im Alter von oder über 65 Jahren	12,5 %	18,8 %
Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten	13,6 %	17,4 %
Ausländeranteil an der Bevölkerung	24,8 %	14,0 %
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	42,0 %	30,0 %
Arbeitslosenquote der 15- bis 65-Jährigen (SGB II + SGB III)	8,7 %	5,6 %
Anteil der Personen im Bezug von SGB-II-Leistungen	15,8 %	10,1 %
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 15 und 65 Jahren	51,0 %	53,4 %
Anzahl der Sozialwohnungen	0	96.854
Wahlbeteiligung Bürgerschaftswahl 2011	54,9 %	57,3 %

Verschiedene Quellen; zusammengetragen vom Statistikamt Nord und aufbereitet von der GISS e.V. Der Stand aller Werte wird – wenn nicht anders angegeben – auf (den 31.) Dezember 2012 datiert.

¹² Aufgrund des begrenzten Zugangs zu Daten erhebt die vorliegende Analyse keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für einige ebenfalls interessante Indikatoren (z. B. Bildung) konnten keine Informationen herangezogen werden

Vergleicht man weitere sozialstrukturelle Daten, fallen im Wesentlichen zwei Aspekte ins Auge. Zum einen war der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer und der Menschen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung im relevanten Stadtteilquartier höher als ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung Hamburgs. 24,8 % aller Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils waren Ausländerinnen und Ausländer, 42 % hatten einen Migrationshintergrund. Dagegen waren insgesamt nur 14 % der Hamburger Bevölkerung Ausländerinnen und Ausländer bzw. haben nur 30 % von ihnen einen Migrationshintergrund (vgl. Tabelle 2).

Zum anderen gab es im relevanten Gebiet eine höhere Arbeitslosenquote (8,7 % gegenüber 5,6 % in Gesamt-Hamburg) und der Anteil der Personen im Bezug von SGB-II-Leistungen war zum Stichtag im Jahr 2013 ebenfalls höher (15,8 % gegenüber 10,1 % in Gesamt-Hamburg; vgl. Tabelle 2). Gleichzeitig war der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zwischen 15 und 65 Jahren ungefähr gleich hoch (51 % im Stadtteilquartier, 53,4 % in der gesamten Stadt Hamburg; vgl. Tabelle 2).

Diese Befunde werden durch einen Blick in den Sozialmonitoring-Bericht 2013 der Stadt Hamburg bestätigt. Auf Grundlage ähnlicher Indikatoren wird das hier interessierende statistische Gebiet im stadtinternen Vergleich als ein Stadtteil mit „*niedrigem Status*“ und „*stabiler Dynamik*“, also ohne wesentliche Veränderungen zwischen den Jahren 2010 und 2013, klassifiziert (vgl. Sozialmonitoring-Bericht 2013 der Stadt Hamburg).

Zieht man das Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg heran (Stand November 2013), werden die Straßenabschnitte des in dieser Studie berücksichtigten Häuserkarrees (vgl. Abb. 3) als „*normale Wohnlage*“ eingestuft (vgl. Wohnlagenverzeichnis der Stadt Hamburg 2013 und 2015). Allerdings ist dieses Verzeichnis nur bedingt aussagekräftig, da lediglich nach „*normaler*“ und „*guter*“ Wohnlage unterschieden wird.

Insgesamt lassen die gesammelten Befunde auf ein heterogenes und sozial eher leicht benachteiligtes Stadtteilquartier schließen.

Leider kann kein belastbarer Vergleich der Bevölkerungsdichte zwischen dem hier untersuchten Stadtteilquartier und der Stadt Hamburg gezogen werden. Andernfalls hätten möglicherweise Rückschlüsse auf den Anonymisierungsgrad im Stadtteil geschlossen werden können.

Interessant ist ebenfalls, dass es bis zu Beginn des Jahres 2013 laut der Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt keine Sozialwohnungen im untersuchten Stadtteil gegeben hat (vgl. Tabelle 2).

2.6 Auswahl und Vorbereitung der Bewohnerinnen und Bewohner, Sozialstruktur der Mieterschaft

Die Auswahl der 16 Bewohnerinnen und Bewohner nahmen – anders als im Nutzungskonzept vorgesehen – ausschließlich die Sozialarbeitsfachkräfte der Neue Wohnung GmbH vor. Bis auf eine Ausnahme wurden dabei bewusst ausschließlich Personen ausgewählt, die zuletzt in einem der drei Übergangwohnprojekte der Neue Wohnung GmbH gelebt hatten und den Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern daher seit Langem vertraut waren. Die sechzehnte Person schließlich wohnte zuletzt in keinem der genannten Projekte, war jedoch einem Sozialarbeiter, der das Projekt maßgeblich mitgestaltet hatte, seit vielen Jahren bekannt. Diese Vorauswahl von Menschen, die überwiegend seit vielen Jahren in den Übergangwohnprojekten der Neue Wohnung GmbH gewohnt hatten, stieß außerhalb der Neue Wohnung GmbH teilweise auf Kritik. So hätte sich die Mitarbeiterin eines Kooperationspartners der Neue Wohnung GmbH gerne an der Auswahl beteiligt bzw. projektexterne Menschen vorgeschlagen, um die Bewohnerschaft ein bisschen zu durchmischen und somit sowohl die Strukturen der Neue Wohnung GmbH ein bisschen aufzulockern als auch den Bewohnerinnen und Bewohnern neue Kontaktmöglichkeiten anzubieten:

Die haben sich alle vorher schon beschnuppert und da ist der eine mal von dem einen Containerplatz in die Wartenau umgezogen und kennt dann noch die Kumpels von

damals und so. Das ist ein bisschen so wie verpflanzt vom Containerprojekt jetzt in diese Wohnsituation. [...] Die kochen da so ihr eigenes Süppchen.

Ein weiteres Auswahlkriterium war, dass die auserwählten Bewohnerinnen und Bewohner sich nicht selbst über den freien Wohnungsmarkt versorgen konnten und auch über das Fachstellenkonzept aufgrund hoher Vermittlungsschwierigkeiten keine Wohnung bekommen hätten.¹³ Zum Dritten sollten Personen in das Projekt einziehen, denen eine hausgemeinschaftsfördernde Wirkung zugetraut wurde.

Unter den Bewohnerinnen und Bewohnern befanden sich schließlich auch Personen, die von vornherein als Risikofälle gehandelt wurden und bei denen Unsicherheit bestand, ob sie die neue Wohnform annehmen würden (vgl. Tabelle 3 in Kapitel 4.1.1). So wurde eine Person trotz ihres hohen Pflegebedarfs ausgewählt. Dagegen wurde zwei ursprünglich ins Auge gefassten Kandidaten doch keine Wohnung zuteil, da aufgrund hoher Aggressivität in einem Fall und einem erheblichen Alkohol- und Gesundheitsproblem im zweiten Fall sich bereits erhebliche Schwierigkeiten auf den Containerplätzen ergeben hatten. Trotz allem sollten alle Mieterinnen und Mieter entweder selbst oder aber durch die Inanspruchnahme ambulanter Hilfen (HWH) zur Haushaltsführung fähig sein. Diejenigen Personen, denen ein erhöhtes Risiko zugeschrieben wurde, wurden im Vorhinein intensiver auf das Wohnen vorbereitet. Das Führen eines Haushalts soll, wenn nötig, so-wieso generell im Container (wieder-)erlernt werden.

Die konkrete Verteilung der auserwählten Bewohnerinnen und Bewohner auf die einzelnen Wohnungen erfolgte dagegen ausdrücklich nicht nach der vorausgegangenen Unterbringung. Vielmehr sollten die Mieterinnen und Mieter hinsichtlich ihrer Charaktereigenschaften und Sozialisations-hintergründe durchmischt werden. Mit einer Ausnahme waren auch alle Bewohnerinnen und Bewohner mit den ihnen jeweils zugewiesenen Wohnungen einverstanden.

Auch im Nachhinein bewerteten die Sozialarbeitsfachkräfte der Neue Wohnung GmbH die Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner im Großen und Ganzen als positiv und sahen diese u. a. als Grund für die Fluktuationsquote von null Prozent nach den ersten zwei Jahren an. Auch die Wohnungsverwaltung bewertete nach zweieinhalb Jahren die Auswahl und die sozialarbeiterische Vorbereitung der Mietgemeinschaft als besonders förderlich für den Erfolg des Projektes.

Jüngere Menschen unter 25 Jahren wurden nicht ausgewählt, da diese auch in den Übergangsformen der Neue Wohnung GmbH eher nicht aufgenommen werden. Zudem wurde davon ausgegangen, dass diese mehr Chancen haben, über andere Stellen mit Wohnraum versorgt zu werden. Das Durchschnittsalter der ausgewählten Personen betrug zum Zeitpunkt der Wohnungsbezüge mit ca. 52,4 Jahren ungefähr dem Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner der Containerdörfer. Der jüngste Bewohner war 31 Jahre alt, die älteste Bewohnerin 69 Jahre. Zehn Bewohnerinnen und Bewohner waren älter als 50 Jahre. Fünf der Mieterinnen und Mieter waren weiblich, elf männlich. Die meisten waren beim Bezug Singles. Zwei Mieterinnen, die alleine über den Mietvertrag verfügten, ließen in ihren Wohnungen auch einen Partner mitwohnen.

Aufgrund eines Todesfalls im Spätsommer 2015 kam es in einer Wohnung zu einer Nachbelegung. Da sich die beiden neuen Mieter der frei gewordenen Wohnung zum Ende der Evaluation jedoch erst seit zwei Monaten in der Wohnung befanden, bleiben sie im Folgenden unberücksichtigt.

¹³ Zwar verfügten vier Mieterinnen und Mieter über eine Einstufung nach dem Hamburger Kooperationsvertrag (vgl. Kapitel 4.1.1), aufgrund besonderer Lebensumstände trauten ihnen die Sozialarbeitsfachkräfte der Neue Wohnung GmbH jedoch keine Vermittlung über die Fachstelle zu.

3 METHODIK UND VORGEHEN

Wie bereits in der Einleitung erläutert wurde, lief die Begleitevaluation über insgesamt zwei Jahre (01.01.2014 bis 31.12.2015). Bereits zwei bis fünf Monate zuvor – zwischen August 2013 und Ende Oktober 2013 – waren die Erstmieterinnen und Erstmieter in den Neubau eingezogen. Auch dieser Zeitraum wurde mit in die Evaluation einbezogen.

Im Folgenden soll nun genauer dargestellt werden, wie die Evaluation konzipiert und durchgeführt worden ist. Im Wesentlichen basiert diese auf zwei Säulen. Zum einen wurden sowohl im Jahr 2014 (Mai bis Juni) als auch im Jahr 2015 (August bis Oktober) leitfadengestützte Interviews mit jeweils etwa zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter durchgeführt sowie mit den projektbeteiligten Personen und einigen wohnungspolitischen Akteuren der Stadt Hamburg. Zum anderen haben die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH monatlich fortlaufend die Entwicklung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaftskontakte sowie vor allem das Mietverhältnis und die Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner dokumentiert. Diese Dokumentationen wurden der GISS für den Zweck der Analyse zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurden einzelne weitere Dokumente, aber auch Ergebnisse aus gemeinsamen Gesprächen zwischen den Projektverantwortlichen und den Mitarbeitern der GISS, berücksichtigt und ausgewertet. Schließlich runden zwei Befragungen zur Wahrnehmung und Akzeptanz des Projektes im Stadtteil die Evaluation ab.

Allen im Rahmen der Evaluation Befragten, und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Neuen Wohnung GmbH, Herrn Struck, Frau Rieck und Herrn Magdeburg, sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses sei für ihre Unterstützung und ihre Auskunftsbereitschaft hiermit ausdrücklich gedankt.

3.1 Leitfadengestützte Interviews mit den Mieterinnen und Mietern

Von Mai bis Juli 2014 wurden zwölf der insgesamt 16 Mieterinnen und Mieter, und während der zweiten Erhebungswelle im August/September 2015 elf derselben 16 Mieterinnen und Mieter mithilfe eines Leitfadens interviewt. Neun Bewohnerinnen und Bewohner nahmen dabei sowohl im Jahr 2014 als auch im Jahr 2015 an der Befragung teil, während fünf Bewohnerinnen und Bewohner nur an einer der beiden Befragungen teilnahmen. Lediglich zwei Haushalte konnten im Rahmen dieser Evaluation nicht befragt werden.

Die Teilnahme an den Interviews war freiwillig, wurde jedoch von den Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern der Neue Wohnung GmbH den Bewohnerinnen und Bewohnern mündlich und schriftlich angekündigt und beworben (Gespräche, Aushang am Hauseingang, Nachrichten im Briefkasten etc.). Sobald sich die Mieterinnen und Mieter einverstanden erklärt hatten, wurden ihre Kontaktdaten an die GISS übermittelt. Darüber hinaus versuchten die Mitarbeiter der GISS auch, direkt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern Kontakt aufzunehmen. Im zweiten Jahr wurde die Kontaktaufnahme dadurch erleichtert, dass sich die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter und der Interviewer bereits von der vorausgegangenen Befragung im Vorjahr kannten.

Inhaltlich zielten die Fragen des Interviewleitfadens auf verschiedene Aspekte ab. Nach einer kurzen Reflektion der bisherigen Wohnkarrieren und Lebensläufe der einzelnen Personen sollten die Befragten den Übergang in die neu errichtete Wohnung, und vor allem die neue Wohnsituation, beschreiben und bewerten und erläutern, ob und inwiefern sich durch den Bezug der Wohnung (inklusive eines unbefristeten Mietvertrags) Veränderungen in einzelnen Lebenslagen wahrnehmen ließen. Neben Fragen zu der architektonischen Ausgestaltung der Wohnungen und zur Lage des Projektbaus, wurden die Interviewten daher auch zu ihren sozialen Kontakten, zum Erwerbs- und Beschäftigungsstatus, zum Mietverhältnis, zum Gesundheitszustand, zum Konsum von Alkohol und Drogen, zur Hausgemeinschaft, zur Inanspruchnahme sozialer Betreuungsleistungen und

sonstiger Wohnhilfen sowie zu ihren Zukunftsvorstellungen befragt. Explizit wurden dabei Veränderungen abgefragt, die sich mit dem Wohnungsbezug ergeben hatten.

3.2 Leitfadengestützte Interviews mit projektbezogenen und wohnungspolitischen Akteuren in der Stadt Hamburg

Im Anschluss an die Befragung der Mieterinnen und Mieter wurden von September bis November 2014 und ein Jahr später, zwischen September und Oktober 2015, auch leitfadengestützte Interviews mit Akteuren geführt, die entweder direkt oder indirekt am Projekt beteiligt waren, unterstützende Hilfeleistungen für einzelne oder mehrere Haushalte des Projektes durchführten oder aber allgemein im Rahmen der Hamburger Wohnungsnotfallhilfe eine relevante (politische) Rolle spielten. Die Liste dieser Fachleute wurde zu Beginn durch die Neue Wohnung GmbH erstellt und im Laufe der Evaluationsphase noch durch die GISS ergänzt. So fanden in beiden Erhebungswellen Gespräche mit einer Mitarbeiterin der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI), mit der Wohnungsverwaltung der Behrens-und-Kauffmann-Stiftung sowie mit der Geschäftsführerin der Beratungsstelle Altona für Wohnungslose statt. Im zweiten Jahr (2015) wurden zusätzlich noch der gesetzliche Betreuer einer Mieterin, die Geschäftsführerin eines ambulanten Pflegedienstes sowie der Mitarbeiter eines Trägers von ASP-Leistungen (Ambulante Sozialpsychiatrie – ehemals Personenzentrierte Hilfen für psychisch kranke Menschen [PPM]) befragt, die jeweils spezifische Dienstleistungen für einzelne Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes durchführen bzw. durchgeführt haben. Die Reihe der Interviewten komplementierte schließlich eine Mitarbeiterin von Mook wat e.V. (Verein zur Förderung der Selbsthilfe in Hamburg). Darüber hinaus wurden hin und wieder fehlende oder zusätzliche Informationen im Rahmen von Telefongesprächen eingeholt (z. B. mit der Hamburger Investitions- und Förderbank).

Inhaltlich wurden die genannten Personen zur Wahrnehmung und Einschätzung des Projektes, nach den Bedingungen und Chancen der Replizierbarkeit, zum generellen Hamburger Hilfesystem für Wohnungsnotfälle und zur Hamburger Wohnungsbaupolitik befragt. Diejenigen, die eine konkrete (soziale) Dienstleistung für eine, einen oder mehrere Bewohnerinnen und Bewohner durchführen oder durchgeführt haben, wurden auch zum Dienstleistungsverhältnis interviewt.

3.3 Monatliche aktualisierte Verlaufsdocumentation

Während der zweijährigen Evaluationsphase wurde eine monatliche Dokumentation des Projektverlaufs durch die Neue Wohnung GmbH angefertigt, die eine dauerhafte und regelmäßige Aktualisierung des Projektstandes ermöglichte und einen wichtigen Bestandteil der Gesamtevaluation darstellte. Zuständig zeichneten sich dafür jeweils der oder die hauptverantwortliche Sozialarbeiter bzw. Sozialarbeiterin des Projektes. Dokumentiert wurden zum einen die Entwicklungen innerhalb der Hausgemeinschaft sowie Aspekte, die mit der Wahrnehmung, Akzeptanz und Integration des Projektes im Stadtteil zusammenhängen, vor allem aber wurden monatlich für jeden Haushalt des Projekts „*mietrechtliche Aspekte*“, die Entwicklung des Arbeits- und Beschäftigungsverhältnisses, der Betreuungs- und Unterstützungsbedarf sowie „*sonstige Anmerkungen*“ festgehalten.

3.4 Nachbarschaftsbefragung zur Wahrnehmung und Akzeptanz des Projekts im Stadtteil

Wie oben beschrieben, befindet sich das Gebäude inmitten eines dicht besiedelten zentrumsnahen Hamburger Stadtteils. Als ein Erfolgskriterium für das Projekt wurde von den Verantwortlichen zu Beginn der Evaluationsphase formuliert, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich auch im Stadtteil integrieren bzw. sich integriert fühlen sollten. Zumindest sollte es jedoch nicht zu einer Stigmatisierung des Hauses oder der Hausbewohnerschaft kommen.

Neben den bereits erwähnten Evaluationsinstrumenten – die auch immer wieder den Kontakt zur (unmittelbaren) Nachbarschaft thematisieren – wurden daher im Januar/Februar 2014 sowie im März 2015 insgesamt 36 Haushalte in der Nachbarschaft und drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. Inhaberinnen und Inhaber aus den anliegenden Geschäften befragt. Sieben der insgesamt 36 befragten Haushalte nahmen dabei sowohl im ersten als auch im zweiten Jahr an der Befragung teil.

Sinn und Zweck der Befragung war es zunächst, herauszufinden, inwieweit die unmittelbare Nachbarschaft überhaupt mitbekommen hat, dass im Projektneubau ehemalige Wohnungslose eingezogen sind. Zudem sollte geprüft werden, ob die Nachbarn Veränderungen wahrgenommen haben, die mit dem Zuzug der Bewohnerinnen und Bewohner des Projektbaus in Zusammenhang stehen könnten. Schließlich sollte ersichtlich werden, ob die Projektidee bzw. die Projektumsetzung durch die Nachbarn eher wohlwollend oder eher kritisch bewertet wird.

Um zu verhindern, dass durch die hier beschriebene Untersuchung selbst Informationen über das Projekt im Stadtteilquartier gestreut oder gar eine Stigmatisierung der Bewohnerinnen und Bewohner gefördert würde, lief die Befragung unter dem allgemeinen Titel der *„Wohnqualität im Stadtteilquartier“*. So sollte geprüft werden, ob die Befragten von selbst auf das Projekt und die Projektbewohnerinnen und -bewohner zu sprechen kommen.

Der Leitfaden für die Befragung lässt sich grob in fünf Themengruppen gliedern. Zunächst wurde gefragt, wie die Wohnqualität im Quartier allgemein wahrgenommen wird und was als *„gut“* bzw. als *„schlecht“* innerhalb des Quartiers empfunden wird. Diese sowie alle weiteren Fragen wurden allesamt offen gestellt, d. h. ohne vorgegebene Antwortmöglichkeiten oder Skalierungen.

In einem zweiten Schritt wurde abgefragt, wie die Aspekte *„Lärm“*, *„Sicherheit“*, *„Sauberkeit“* und *„Nachbarschaft“* im Quartier wahrgenommen und bewertet werden. Viele Probleme oder Störungen innerhalb von Nachbarschaften haben mit (mangelnder) Sauberkeit, Lärm und (Un-)Sicherheit zu tun. Die Frage zur Nachbarschaft sollte stärker auf das eigentliche Erkenntnisinteresse fokussieren. Im Falle von sehr knappen oder nicht eindeutigen Antworten wurde schließlich auch nachgefragt, *„was für Menschen der [persönlichen] Einschätzung nach im Quartier“* wohnen.

Da es sich bei dem Projekt um einen Neubau handelt, der im Juli 2013 erstmalig bezogen wurde, wurde im dritten Schritt nach Veränderungen der genannten Aspekte *„Lärm“*, *„Sicherheit“*, *„Sauberkeit“* und *„Nachbarschaft“* in den letzten sechs bis zwölf Monaten gefragt, um ggf. Zusammenhänge zwischen der subjektiv wahrgenommenen Wohnqualität und dem Projektbau aufzudecken. Schließlich wurde auch nach baulichen Veränderungen im Quartier gefragt.

Im vierten Schritt sollten dann konkrete inhaltliche Anknüpfungsmöglichkeiten zum Forschungsobjekt *„angeboten“* werden. Zum einen wurde abgefragt, ob der Neubau wahrgenommen wurde und ob sich dadurch irgendwelche Veränderungen ergeben hätten. Zum anderen wurde die Räumung eines naheliegenden Obdachlosencamps angesprochen, welche eine große mediale Aufmerksamkeit auf sich gezogen hatte. Während der zweiten Befragungswelle im Folgejahr wurde der Hamburger Wohnungsmarkt angesprochen und gefragt, ob Unterstützungsangebote für Wohnungslose im Stadtteil bekannt seien. Den Befragten sollte damit eine direkte Brücke zum Thema *„Wohnungslosigkeit“* und indirekt auch zum hier evaluierten Projekt geschlagen werden.

Schließlich wurde den Befragten noch die Möglichkeit eingeräumt, bisher unerwähnte Aspekte zu nennen. Auch die aktuelle Wohndauer bzw. Zugehörigkeit zum Quartier wurde erfasst.

Der Leitfaden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer der anliegenden Geschäfte wurde leicht modifiziert. Da bereits bekannt war, dass ein Ladenbesitzer in direkter Nachbarschaft über den Projekthintergrund informiert war, wurde er direkt zu dem Projekt sowie zu seiner persönlichen Einschätzung und Meinung befragt. Die Mitarbeitenden des naheliegenden Kiosks wurden zudem befragt, was sie von der Szene rund um den Kiosk wissen (z. B. bezüglich der Wohnhaftigkeit oder der Stadtteilzugehörigkeit dieser Menschen).

Da es sich bei der umliegenden Nachbarschaft um ein sehr bevölkerungsreiches Quartier mit mehreren großen Mehrparteienhäusern handelt, sollte die Untersuchungseinheit auf die unmittelbar anschließende Nachbarschaft begrenzt werden. Im weiteren Verlauf wurden daher nur diejenigen Haushalte einbezogen, die in dem in Kapitel 2.5.1 beschriebenen Häuserkarree wohnen, das die Grünfläche auf der Rückseite des Projektes umschließt. Außerdem sollten sie entweder im selben Straßenabschnitt wohnen oder aber aus ihren Wohnungsfenstern Sicht auf den Projektbau haben. Diese Einschränkung hängt mit der Annahme zusammen, dass diese Haushalte höchstwahrscheinlich am ehesten etwas vom Neubau erfahren haben müssten. Wahrscheinlich sind sie es auch, die am ehesten die neuen Nachbarn als Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus identifizieren können und am schnellsten Veränderungen in der Nachbarschaft wahrnehmen, die mit dem Projekt in Verbindung stehen, was beispielsweise Lärm oder Sauberkeit angeht. Da nicht alle Wohnungen innerhalb des beschriebenen Karrees freie Sicht auf den Neubau haben oder im selben Straßenabschnitt des Projektes wohnen, reduzierte sich die Zahl von insgesamt ca. 150 auf etwa 140 Haushalte.

Während einer Begehung des Quartiers wurden alle Klingelschilder der skizzierten 13 Mehrparteienhäuser abgeschrieben. Anschließend wurden die Namen der etwa 140 Haushalte in Online-Telefonbüchern recherchiert, was die Erschließung von etwa 30 verlässlichen Telefonnummern ergab. Im Rahmen der zweiten Untersuchungswelle im Folgejahr konnten zwei weitere Telefonnummern ermittelt werden. Um die Anwesenheitswahrscheinlichkeit aller Haushalte zu erhöhen, wurde die Telefonbefragung in einem breiten Zeitfenster von 08:30 bis 19:00 Uhr durchgeführt.

Da per Telefon an der ersten Untersuchungswelle nur zwölf Personen und bei der zweiten Untersuchungswelle nur fünf Personen an der Befragung teilgenommen hatten, wurde in beiden Jahren anschließend auch an jeweils einem Wochentag zwischen 15:00 und 19:30 Uhr an den Haus- und Wohnungstüren der Haushalte geklingelt, um die Befragung persönlich durchzuführen.

Auf Nachfrage wurde „ein Bauträger“ (ggf. ein sozialer Wohnungsbauträger) als Auftraggeber der Studie genannt.

4 ERGEBNISSE DER STUDIE

In diesem Teil des Berichtes sollen nun die zentralen Ergebnisse der zweijährigen Studie präsentiert werden, die sich nochmals in verschiedene Teilaspekte aufgliedern lassen. Begonnen wird mit einer Nachzeichnung der unterschiedlichen Einzelfallentwicklungen der Mieterinnen und Mieter seit ihrem Bezug der Wohnungen (4.1). Danach erfolgt eine Auswertung der hausgemeinschaftlichen Entwicklung inklusive der Nutzung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten (4.2), anschließend wird der Betreuungsbedarf der Mieterinnen und Mieter dargestellt und die Anbindung an externe Dienste und Hilfsleistungen im Stadtteil thematisiert (4.3), bevor viertens auf mietrechtliche und hausverwaltungstechnische Aspekte eingegangen wird (4.4). Abschließend wird die Integration des Projektes in die Nachbarschaft bzw. das Wohnquartier erörtert (4.5).

Vorab sei angemerkt, dass die Mieterinnen und Mieter in den Interviews ihre Lebenssituation oftmals an den Verhältnissen spiegeln, in denen sie unmittelbar vor dem Einzug in das Modellprojekt gelebt haben. Zum einen ist dies ein erster Hinweis darauf, dass der Übergang in die eigene Mietwohnung ein einschneidender Wendepunkt in ihrem Leben bzw. in den letzten Jahren war, der ihre Lebenssituation in ein „Vorher“ und ein „Nachher“ unterteilt. Zum anderen wurde aber auch schon in einigen Interviewfragen der Wohnungsbezug als Referenzpunkt für mögliche Veränderungen angegeben.

4.1 Einzelfallentwicklung

Im Folgenden sollen anhand verschiedener Aspekte Aussagen zu den einzelnen Entwicklungen der Mieterinnen und Mieter getroffen werden, bevor schließlich auch die fallübergreifende Entwicklung reflektiert wird. Die Grundlage dieser Ergebnisse bilden die regelmäßigen Monatsberichte der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH, die Interviews mit den Mieterinnen und Mietern des Projektes sowie zusätzliche zur Verfügung gestellte Dokumente.

4.1.1 Situation zu Beginn der Mietverhältnisse und Wohnungsbezug

Bei Beginn der Evaluation wohnten die Mieterinnen und Mieter bereits zwischen zwei und fünf Monaten in den Wohnungen. Zuvor waren zehn der 16 Bewohnerinnen und Bewohner zwischen etwa eineinhalb und sieben Jahren in einem der beiden Containerprojekte der Neue Wohnung GmbH in Hamburg untergebracht (vgl. Tabelle 3). Fünf weitere Personen waren zuvor zwischen vier Monaten und vier Jahren im Wohnprojekt Wartenau der Neue Wohnung GmbH einquartiert gewesen. Die sechzehnte Person hatte zuvor fünf Jahre lang unter prekären Umständen in einer privat vermieteten Wohngemeinschaft gelebt, nachdem sie zuvor zwei Jahre obdachlos gewesen war.

Nur ein einziger Bewohner lebte vor seinem vierjährigen Aufenthalt in einem der Container der Neue Wohnung GmbH in einer eigenen Mietwohnung, die er nach einem mehrjährigen Mietverhältnis verloren hatte. Zwei weitere Personen waren vor ihrem eineinhalbjährigen Aufenthalt im Container bzw. vierjährigem Aufenthalt im Wohnprojekt Wartenau prekär bzw. ohne gesicherten Mietvertrag untergebracht gewesen. Alle anderen zwölf Personen blicken auf eine mehrjährige Wohnungslosigkeit – bereits vor ihrem Aufenthalt in den Containerdörfern oder dem Wohnprojekt Wartenau – zurück. Neun Personen waren insgesamt über zehn Jahre wohnungslos, davon wiederum mindestens fünf sogar über 20 Jahre (vgl. Tabelle 3). Einige der Bewohnerinnen und Bewohner haben sehr instabile „Wohnkarrieren“ durchlaufen, teilweise mit vielen Wechseln zwischen einem Leben „auf Platte“, in Obdachern, in Wohnprojekten, anderen sozialen Hilfeinrichtungen oder Gefängnisaufenthalten.

Lediglich vier Mieterinnen und Mieter hatten zuvor eine offizielle Einstufung nach dem Hamburger Kooperationsvertrag zur Integration von Wohnungslosen in Wohnraum erhalten (vgl. Kapitel 1.2). Davon wurden jeweils zwei Personen der Stufe 2 bzw. der Stufe 3 zugeordnet (vgl. Tabelle 3).

Alle anderen Mieterinnen und Mieter waren vorher nie offiziell eingestuft worden – entweder, weil schlicht und einfach keine Einstufung unternommen wurde oder weil abzusehen war, dass keine Einstufung in eine der drei Kategorien des Kooperationsvertrages erfolgen würde und die Betroffenen als „derzeit nicht vermittlungsfähig“ beurteilt werden würden („4er“- und „5er“-Fälle).

Das Risiko, dass einige der Mieterinnen und Mieter sich mit ihrem Wohnverhalten nachhaltig negativ auf die Hausgemeinschaft auswirken könnten oder nur mit erheblicher Unterstützung die Wohnungen würden halten können, wurde von der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs unterschiedlich eingeschätzt: Bei etwa der Hälfte wurde von einem geringen oder sehr geringen Risiko ausgegangen. Bei drei Personen wurde das Risiko als mittelgradig und bei sechs Bewohnerinnen und Bewohnern als relativ hoch eingeschätzt (vgl. Tabelle 3).

Auf die Frage, ob sich die Risikoeinschätzungen der Sozialarbeit vor Beginn des Einzugs im Verlauf der Wohnverhältnisse bewahrheitet haben, gehen wir weiter unten noch näher ein.

Tabelle 3

Bewohnerinnen und Bewohner	Länge der Wohnlosigkeit insgesamt	Letzter Aufenthalt vor Bezug der Wohnung	Einstufung nach dem Kooperationsmodell	Risikoeinschätzung bei Wohnungsbezug *
1.	> 20 Jahre	7 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	hoch
2.	viele Jahre	5 J. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	hoch
3.	10 Jahre	2 J. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	hoch
4.	4 Jahre	1,5 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	hoch
5.	10 Jahre **	4 J. Containerdorf A.	Stufe 3	hoch
6.	2,5 Jahre	1,5 J. Containerdorf A	Stufe 3	hoch
7.	> 20 Jahre	5 J. Wohnprojekt W (zwischen durch JVA)	keine Einstufung	mittel
8.	30 Jahre mit Unterbrechungen	2 J. Containerdorf A.	keine Einstufung	mittel
9.	10 Jahre	4 M. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	mittel
10.	25 Jahre	4 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	gering
11.	> 25 Jahre	3 J. Containerdorf B.	keine Einstufung	gering
12.	> 10 Jahre	2 J. Wohnprojekt W.	keine Einstufung	gering
13.	7 Jahre	5 J. prekäre U.	keine Einstufung	gering
14.	4 Jahre	4 J. Containerdorf A.	keine Einstufung	gering
15.	3 Jahre	2 J. Containerdorf B.	Stufe 2	gering
16.	8 Jahre	3 J. Containerdorf A.	Stufe 2	gering

* Die Risikoeinschätzung (Verlust der Wohnung) anhand der drei groben Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ wurde zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs durch die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH vorgenommen.

** Diese Person hatte zehn Jahre unter prekären Bedingungen gewohnt.

Zwei Mieterinnen und Mieter hatten bei Einzug einen gesetzlichen Betreuer, bei einer dritten Person sollte eine gesetzliche Betreuung installiert werden.

Der gesundheitliche Zustand der Mieterinnen und Mieter war bei Einzug unterschiedlich, wenngleich viele von ihnen zu Beginn des Mietverhältnisses gesundheitliche Beeinträchtigungen hatten. Immerhin drei Personen wiesen mittlere bis schwere körperliche Handicaps auf, bei einer

Person war eine Psychose diagnostiziert worden und eine weitere befand sich in psychotherapeutischer Behandlung.

Wie auch aus der Tabelle leicht ersichtlich und bereits beschrieben, wurde das Projekt durchgehend von Personen bezogen, die zuvor lange Zeit wohnungslos gewesen waren oder (in einem Fall) in prekären Wohnverhältnissen gelebt hatten. Alle Mieterinnen und Mieter – mit einer Ausnahme – waren zuvor in Übergangsunterkünften des Trägers untergekommen gewesen, die überwiegende Mehrheit von ihnen über mehrere Jahre. Auch die Interviews haben bestätigt, dass in der ganz überwiegenden Zahl der im Projekt in Altona versorgten Haushalte Wohnungslose eine Wohnung erhalten haben, die auf dem freien Wohnungsmarkt erhebliche Schwierigkeiten gehabt hätten oder sogar chancenlos gewesen wären.

Der Bezug der Wohnungen erstreckte sich über mehrere Wochen, was damit zusammenhing, dass einige Bewohnerinnen und Bewohner von der Neue Wohnung GmbH Umzugshilfe erhielten und diese nicht alle Umzüge gleichzeitig organisieren konnte. Da jedoch viele Bewohnerinnen und Bewohner nur wenige Möbel und Hausrat besaßen, verliefen die Umzüge in der Regel unkompliziert.

Angesprochen auf ihre erwartete Verbleibdauer in den neuen Wohnungen, gab die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter beim Einzug an, dauerhaft oder „für immer“ dort wohnen zu wollen.

Ich habe immer gesagt, wenn sie mich hier rausholen, dann am besten im Sarg, weil vorher werde ich hier nicht mehr ausziehen.

Ein anderer Mieter sagte:

Für mich ist die Wohnung sehr gut. Also die erste Woche wo ich drin war, habe ich gar nicht verstanden, warum ich immer abgelehnt habe, eine Wohnung zu haben.

4.1.2 Bauliche Bewertung der Wohnungen

Generell befragt nach Größe und Aufteilung der Wohnung, nach Gebäude, Lage, und Mietpreis, äußerten sich die Mieterinnen und Mieter insgesamt sehr positiv, was sich exemplarisch auch an den folgenden – zum Teil recht euphorischen – Aussagen ablesen lässt:

Die ganze Wohnung ist ein Traum. Das habe ich mir in meinen kühnsten Träumen nicht vorgestellt, dass ich mal so eine bekomme – wenn mir das einer vor zwei Jahren gesagt hätte, hätte ich gesagt: „Du bist doch verrückt“.

Ja schön, schön! Begeistert! Hin und weg! Klar! Im Containerdorf muss man immer in die Küche gehen und dann alle zwanzig Minuten geht ja der Strom aus, da muss man dann wieder hinlaufen und anmachen [...]. Nee, das ist ganz was anderes.

Ich ziehe hier nicht mehr aus. So eine Wohnung bekommst du nirgendwo anders, mit Fußbodenheizung, Laubengang ... besser kannst du es gar nicht haben.

Im Einzelnen zeigt sich, dass die Größe der Wohnung von allen Mieterinnen und Mietern als ausreichend bis sehr gut beschrieben wird. Ein Mieter äußerte sich dahingehend, dass allein die Größe des Badezimmers ausreichen würde, um darin Tango tanzen zu können. Auch die Bewohnerinnen und Bewohner, die viel Zeit mit ihrer Partnerin oder ihrem Partner und/oder einem Haustier in der Wohnung verbringen, bewerteten die Größe der Wohnung als ausreichend:

Mein Freund meinte zu Beginn: „Mein Gott, ist das ein langer Flur, jetzt muss ich aus dem Schlafzimmer so weit laufen, um mir einen Kaffee zu machen.“

Auch die Aufteilung der Wohnungen wurde mehrheitlich als gut bewertet. Nur vereinzelt wurde Kritik geäußert. So moniert beispielsweise eine Mieterin, dass sie aufgrund des Straßenlärms bei

geöffnetem Fenster nur „nach hinten raus“ schlafen könne und damit in der Küche nächtigen müsse.

Große Zustimmung erhielt auch das Gebäude bzw. die Ausgestaltung des Gebäudes. Hervorgehoben werden beispielsweise die Lüftungsanlage, die Ausgestaltung als Passivhaus mit Fußbodenheizung sowie der Aufzug und die Barrierefreiheit. Kritische Äußerungen gab es nur von einer Mieterin, die die Fassade und das Treppenhaus als „tostlos“ bezeichnete.

Die Lage des Hauses wurde ambivalent bewertet. Dies begründet sich einerseits mit der stark befahrenen Straße an der Vorderfront mit zum Teil erheblichem Verkehrslärm, der dazu führe, dass zu bestimmten Zeiten Fenster nicht ohne Beeinträchtigung geöffnet werden könnten. Andererseits wurde die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsnetze hervorgehoben sowie die ebenfalls gute Erreichbarkeit von Einkaufsläden usw.

Die Laubengänge, die sich auf jeder Etage befinden und jeweils drei Wohnungen miteinander verbinden und zudem Platz für Sitzgelegenheiten bieten, werden ebenfalls mehrheitlich positiv bewertet. Jede Mieterin und jeder Mieter könne sich den Laubengang nach eigenem Geschmack gestalten. Zudem böten die Laubengänge die Gelegenheit, sich mit Besuch oder den Nachbarn „auf einen Schnack“ nach draußen zu setzen.

Schließlich wurden die Bewohnerinnen und Bewohner auch gefragt, wie sie die Miethöhe bewerten. Obwohl zum Ende der Evaluationsphase alle Bewohnerinnen und Bewohner die Miete nicht selbst bzw. nicht aus einem eigenen Einkommen zahlten,¹⁴ sondern diese im Rahmen von Transferzahlungen direkt an den Vermieter überwiesen wurden, machten sich einige ausführliche Gedanken zu deren Angemessenheit. Insgesamt wurde die Miete vor dem Hintergrund persönlicher finanzieller Verhältnisse als relativ hoch eingeschätzt, für die Verhältnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt allerdings als akzeptabel. Die Zufriedenheit mit der Mietpreishöhe zeigte sich auch daran, dass für den Fall eines eigenen hinreichenden Einkommens das Wohnverhältnis unbedingt beibehalten werden sollte.

Neben den genannten Aspekten äußerten die Mieterinnen und Mieter weitere Punkte, die der Vollständigkeit halber hier kurz erwähnt werden sollen. So freute sich beispielsweise ein Mieter in einem der oberen Stockwerke über das viele Tageslicht und die Aussicht aus den Wohnungsfenstern. Ein anderer Mieter freute sich besonders über die Einbauküche, die sicher viel Geld gekostet habe. Ein anderer hätte für den Herd gern Ceranfelder gehabt, da diese pflegeleichter seien. Bemängelt wurde verschiedentlich, dass sich die Fenster zur Straßenseite nicht kippen ließen. Zudem seien diese aufgrund der französischen Fenstergitter nur schwer zu putzen.

Die positiven Eindrücke von den Wohnungen, die die projektbegleitende Sozialarbeiterin der Neue Wohnung GmbH, Vertreterinnen und Vertreter der Hausverwaltung sowie eine Architektin und ein Architekt im Rahmen einer angekündigten Wohnungsbegehung im Spätsommer 2015 erhielten, bestätigen die hohe Akzeptanz und Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit den Wohnungen. Entsprechend berichtet ein Vertreter der Wohnungsverwaltung von der Begehung:

Die Wohnungen sahen alle so ... zum Teil besser aus nach eineinhalb Jahren als in einem normalen Mietverhältnis auf diesem Niveau. [...] Ich sage mal, wir haben zehn Wohnungen, die sind wirklich individuell eingerichtet, wo die Leute sich Gedanken machen, wo sie ihren eigenen Wohn- und Lebensbereich haben.

Schließlich erfuhr das Bauprojekt auch durch externe Beobachter (sehr) positive Zustimmung. Dem gesetzlichen Betreuer von einer der Hausbewohnerinnen fielen in diesem Zusammenhang einige wichtige architektonische Besonderheiten auf, die sehr gut auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten seien. Zum einen würden die Laubengänge auf den Etagen eine Möglichkeit des „sich Begegnetens“ bieten, die man in einem Treppenhaus so nicht finden würde. Als Vorplatz der eigenen Wohnung sei hier ein zwangloses Treffen möglich und die Kon-

¹⁴ In einem Fall wurde die Miete für etwa ein Jahr aus einem eigenen Arbeitseinkommen bezahlt.

taktaufnahme zu den Haushalten der direkten Nachbarschaft werde vereinfacht. Gleichzeitig könne jedoch jede Mieterin und jeder Mieter jederzeit die eigene Wohnungstür schließen, um sich bei Bedarf auch wieder abgrenzen zu können. Da die Laubengänge jeweils immer nur maximal drei Wohnungen verbänden, sei auch eine Abtrennung zwischen den Etagen gegeben. Zudem bringe die Externalisierung des Treppenhauses große akustische Vorteile mit sich:

In einem normalen Treppenhaus, wenn unten jemand spricht, hört man es durch das ganze Haus und das ist da [in dem Projekt] nicht. Ist auf einer Etage ein bisschen mehr Geräuschentwicklung, geht das raus und hallt nicht durch alle Stockwerke durch. So, was die Nachbarn davon mitbekommen, kann ich nur ahnen, aber da es an die Luft geht, nach draußen geht, wird es nicht so viel sein wie es in einem normalen Mietshaus wäre mit entsprechenden Etagen.¹⁵

Bei der bereits erwähnten Wohnungsbegehung hatte die Wohnungsverwaltung den Eindruck, dass nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner den verfügbaren Platz in vollem Umfang nutzen:

Man kann sagen, dass die Wohnungen viel zu groß sind. Von der Möblierung ist es nicht so, dass die Wohnungen voll ausgenutzt werden.

Allerdings ist hier vor vorschnellen Schlüssen zu warnen. Aus anderen Begleitforschungsprojekten ist bekannt, dass die Ansprüche an die Wohngröße bzw. die Nutzung der Fläche mit steigender Mietdauer durchaus steigen können.

4.1.3 Gesundheit und Sucht

Bezüglich des Gesundheitszustands der Mieterinnen und Mieter unterscheiden sich in einigen Fällen die Einschätzungen der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter und die Selbsteinschätzungen der Mieterinnen und Mieter. Auch bei der Einschätzung des Alkoholkonsums gibt es teilweise recht deutliche Unterschiede in den Darstellungen.

Wie bereits in Kapitel 4.1.1 kurz erwähnt wurde, kamen einige Bewohnerinnen und Bewohner bereits mit mittleren bis erheblichen gesundheitlichen Einschränkungen ins Haus, von denen die eine oder andere körperliche Erscheinung sicherlich (auch) auf die teilweise sehr prekären Wohn- und Lebensbiografien zurückzuführen ist.¹⁶ Unter allen Bewohnerinnen und Bewohnern stellte eine Mieterin sicherlich den Extremfall dar, die bereits im fortgeschrittenen Rentenalter und mit erheblichen gesundheitlichen Problemen das Mietverhältnis angetreten war und trotz einiger Aufenthalte im öffentlichen Gesundheitssystem schließlich im Verlauf des zweiten Erhebungsjahres verstarb.

Nur in zwei Fällen ließen sich im gesamten Evaluationszeitraum keine gesundheitlichen Beschwerden erkennen. Neben der bereits erwähnten, mittlerweile verstorbenen Mieterin gibt es mindestens zwei weitere Fälle, in denen sich im Laufe des Mietverhältnisses die gesundheitlichen Beschwerden noch (deutlich) verschlimmerten.

Auch wenn sich eine deutliche Verbesserung des Gesundheitszustands für keinen der Haushalte eindeutig belegen lässt, so ist doch angesichts des relativ hohen Durchschnittalters der Mietergemeinschaft zum Zeitpunkt der Wohnungsbezüge (52,4 Jahre) und der beim Einzug bereits vorhandenen Beschwerden eine Stabilisierung des Gesundheitszustands bzw. die Vorbeugung weiterer gesundheitlicher Verschlechterungen als Erfolg zu bewerten. Zumal auch unabhängig von eindeutigen (physischen) Befunden deutlich wird, wie sich der Bezug der Wohnung positiv auf den

¹⁵ Wie in Kapitel 4.5 beschrieben, gibt es aber auch aus der Nachbarschaft keine Hinweise auf Lärm aus dem evaluierten Projekt.

¹⁶ Darunter fallen Personen mit ganz unterschiedlichen Symptomen: Hepatitis C, Bandscheibenprobleme, Diabetes, Alterserscheinungen, Gehbehinderungen, nervliche Belastungen, Psychosen, mehrfache Symptome etc.

erweiterten Gesundheitszustand auswirken kann: So berichtete ein Mieter unter Bezugnahme auf seine Bandscheibenprobleme, dass es in der neuen Wohnung deutlich bequemer sei:

Hier habe ich wieder ein richtiges Bett. Eine dickere Matratze. Obwohl drüben [im Containerdorf] hatte ich auch die ganze Zeit ein Krankenhausbett – haben sie extra für mich da hingeschafft, weil ich kam ja gar nicht mehr hoch. [...] Hier ist natürlich alles viel angenehmer. Ich muss sagen, was mir so ein bisschen Probleme macht, ist, dass die Schlüssellöcher so weit unten angebracht sind. Aber ansonsten alles wunderbar.

Bei einer anderen Mieterin wird die nervliche Entlastung deutlich, die sich durch den Gewinn an Privatsphäre nach dem Einzug in die Wohnung einstellt:

Da [im vorherigen Wohnprojekt] hattest du dann Blumenkohle an den Ohren. Irgendwann kannst du das nicht mehr hören. Jeder kommt denn [...]. Aber irgendwann ist es dann zu viel. Und du hast ja selber den Kopf zu. [...] Zum Schluss war es anstrengend, das da auszuhalten, die zwei, drei Monate, das kam mir so lange vor. Ich wollte unbedingt da raus und hier rein. Endlich Ruhe!

Im Zusammenhang mit der Gesundheit ist auch der Konsum von Alkohol und weiteren Drogen zu berücksichtigen. Bis auf eine Mieterin – deren Abstinenz von mehreren Seiten (unaufgefordert) bestätigt wurde – scheinen alle anderen Mieterinnen und Mieter relativ regelmäßig Alkohol zu konsumieren – wenngleich natürlich in unterschiedlichem Maße.

Acht von elf Haushalten gaben bei der zweiten Interviewrunde im Jahr 2015 an, mehrmals pro Woche oder täglich Bier oder Wein zu konsumieren. Eine Person gab an, aufgrund der Einnahme von Tabletten den Konsum von Alkohol gezwungenermaßen reduziert zu haben. Ein weiterer Mieter verneinte den Alkoholkonsum völlig, wenngleich dies im starken Kontrast zu den Aussagen der Sozialarbeit steht, die bei diesem Bewohner gelegentlichen exzessiven Alkoholkonsum vermutete. Die elfte Person schließlich trank generell nicht (s. o.).

Auch zwei weitere Personen gaben im Rahmen der ersten Befragungswelle an, täglich oder mehrmals pro Woche „ein paar Bierchen“ zu trinken.

Bei der mittlerweile verstorbenen Mieterin, die persönlich nicht befragt werden konnte, deuteten mehrfache Aussagen der Nachbarn und der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter auf ein tägliches und intensives Trinkverhalten hin. Bei zwei weiteren Haushalten lässt sich zwar der generelle Alkoholkonsum bestätigen, jedoch nicht verlässlich quantifizieren.

Abgesehen von zwei Personen, die ihr Trinkverhalten aufgrund der Einnahme von Tabletten reduzieren mussten, gibt es keine klaren Anzeichen für ein sich veränderndes Trinkverhalten im Laufe der bisherigen Mietverhältnisse. Jedoch gaben mehrere Personen an, unmittelbar vor dem Einzug in die Wohnung mehr oder deutlich mehr getrunken zu haben. Ein Bewohner beschrieb beispielsweise, wie sich sein Trinkverhalten – parallel zum Übergang von der Straße in den Container und schließlich in die eigene Wohnung – nach und nach veränderte:

Weniger noch als im Container und viel weniger als draußen. Weil draußen hatte ich so meine sechs halbe Liter Bier am Tag. Das wurde dann aber im Container weniger ... und jetzt trinke ich mal ein Glas Wein oder ... zweieinhalb Flaschen habe ich letzte Woche getrunken. Aber ... das muss auch nicht mehr sein ...

Ein anderer Mieter sprach ebenfalls ganz offen über seine Trinkgewohnheiten und vermutete einen starken Zusammenhang zu der neuen Wohnung:

Wo ich auf dem Containerplatz war, da habe ich natürlich mehr gesoffen und da habe ich mir auch mal ein paar Abende hintereinander ordentlich einen geballert oder so, aber nach einer Woche hatte ich dann einen Kopf [...]. Aber heute trinke ich auch,

wenn ich Lust habe, auch jeden Abend mein Bier. So ist das nicht, aber ich trinke dann nicht sechs Flaschen oder so. Kommt auch mal vor, aber dann ist Wochenende und ich habe nichts am nächsten Tag vor, dann kann ich mir auch zehn Flaschen reintun. Aber dann weiß ich, ich habe am nächsten Tag Ruhe und bin nirgendwo, wo ich Termine habe. Weil das mag ich nicht, irgendwo mit der Fahne hingehen.

Später fuhr er fort:

Weil auf dem [Container-]Platz, da saßen sie immer draußen. Da hat jeder sein Bier getrunken und wenn du dich dann dazu setzt, „komm, trink mal eins“, und schon sitzt du da mit. Also da war schon mehr, muss ich sagen.

Auch ein anderer Mieter berichtete, dass er sich in der neuen Wohnung viel leichter dem Druck des gemeinsamen Trinkens entziehen könne und auch gar nicht so viel von den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern mitbekommen würde.

Bezüglich des Konsums von weiteren Drogen lassen sich nur schwer verlässliche Aussagen treffen. Zwar hatten mindestens vier Mieterinnen und Mieter früher ein Problem mit harten Drogen gehabt, befanden sich zum Evaluationszeitpunkt in Substitutionsprogrammen oder gingen zur Drogenberatung, allerdings gab es keine Anzeichen dafür, dass jemand bis zum Abschluss der Evaluation (dauerhaft) harte Drogen konsumierte. Lediglich drei der insgesamt 14 befragten Personen gaben in mindestens einer der beiden Interviewrunden an, „selten“ oder „ab und zu“ Marihuana zu konsumieren.

4.1.4 Soziale Beziehungen

Soziale Beziehungen gelten gemeinhin als sehr wichtig für das persönliche Wohlbefinden und als Stütze in Zeiten persönlicher Krisen. Neben den meisten anderen hier berücksichtigten Aspekten sind auch die sozialen Beziehungen bzw. die Bindungskraft und Inhalte der sozialen Beziehungen nur schwer messbar. Gleichwohl sollte nicht darauf verzichtet werden, die Kontakte zu Familienangehörigen, Freunden und Bekannten sowie eventuelle Partnerschaftsbeziehungen der Mieterinnen und Mieter in der vorliegenden Evaluation zu berücksichtigen. Die Kontakte und Beziehungen innerhalb der Hausgemeinschaft werden weiter unten gesondert betrachtet.

Im ersten Jahr der Evaluationsstudie gab die Hälfte der Mieterinnen und Mieter an, keinen Kontakt zur eigenen Familie zu haben. Daran hatte sich auch im zweiten Jahr der Evaluationsstudie nichts gravierend geändert. Und auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern mit entsprechenden Kontakten zur Familie fanden – von wenigen Ausnahmen abgesehen – diese eher sporadisch und wenig intensiv statt. Insgesamt deuten die Ergebnisse darauf hin, dass im Vergleich zur vorherigen Lebenssituation kaum Veränderungen im Verlauf des bisherigen Mietverhältnisses eingetreten sind.

Anders hat sich mit dem Bezug der Wohnungen jedoch der Kontakt zu Freunden und Bekannten entwickelt, der – was die alten Bekanntschaften betrifft – sich mehrheitlich stark reduziert bzw. verändert hat. Nur wenige Bewohnerinnen und Bewohner hatten einen nach wie vor großen Bekanntenkreis, mit dem sie sich auch regelmäßig trafen, zum Teil auch in der Wohnung. Das Gros der Mieterinnen und Mieter berichtete aber von „einigen“ oder „wenigen“ langwierigen Freunden und der generellen Reduktion der Kontakte zu ihnen seit dem Einzug in die Wohnung. Das dokumentieren auch die nachfolgenden Aussagen:

Man sieht sich nicht mehr so oft wie vorher, als man draußen war. Aber so, der Kontakt zu denen ist eigentlich nicht besser und nicht schlechter geworden. Aber ich möchte auch nicht den ganzen Tag mit denen zusammenhängen, weil die trinken doch reichlich viel.

Später führte derselbe Mieter fort, dass er auch nicht alle Bekannte mit in seine neue Wohnung nehmen möchte:

Weil dann tauchen die ständig hier auf. Und dann bringt er den Freund mit und noch einen Freund und das gibt dann hinterher nur Stress.

Ein anderer Mieter drückte sich wie folgt aus:

Ich habe mich von den ganzen ... von vielen Leuten abgesagt ... von der Stadt ... passt nicht mehr.

Auch ein Zusammenhang zwischen der neuen Wohnung und dem Kontaktabbruch zu bestimmten Menschen wird in einigen Aussagen der Bewohnerinnen und Bewohner sehr deutlich:

... aber so ja, die Hauptfreunde habe ich noch. Aber wenn ich sehe, wenn die Leute sich mit Alkohol und Drogen hinrichten, dann möchte ich das nicht. Also ich möchte dadurch auch nicht die Wohnung verlieren. Weil das ist mir ziemlich wichtig. Ich habe mir das aufgebaut und wenn man hier die Möglichkeit hat, alt zu werden, dann möchte man doch sein Leben hier nicht wegschmeißen, und die Wohnung sieht dann aus wie Sau, man bekommt nichts gebacken, zum Beispiel Strom überweisen, Rechnungen überweisen und so ... das bekommst du dann ja alles nicht hin und das möchte ich nicht. Ich habe mich von einigen Leuten distanziert und, wie gesagt, ich fahre damit ganz gut.

Zu ergänzen ist, dass sich innerhalb des Hauses zum Teil neue Bekanntschaften oder auch freundschaftliche Nachbarschaften entwickelt haben, die zum Teil bereits aus der Zeit vor dem Bezug der Wohnungen resultieren.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Kontakte zu den Familienangehörigen seit dem Bezug der Wohnungen eher stagnierten, während bei der Entwicklung der Freundeskreise sich durchaus Veränderungen ergaben. Die Zitate verdeutlichen, dass die Qualität einiger Freundschaften infrage gestellt wurde bzw. die Anforderungen an Freundschaften neu gewichtet wurden.

Bezüglich der Partnerschaftsbeziehungen der Mieterinnen und Mieter gibt es keine Auffälligkeiten zu berichten – höchstens die relative Stabilität des jeweiligen Status. Rund ein Drittel der Mieterinnen und Mieter befand sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses oder spätestens wenige Monate danach in einer Partnerschaftsbeziehung, die anderen waren alleinstehend.

4.1.5 Beschäftigung, Einkommen und finanzielle Situation

Zum Zeitpunkt des Einzugs (Sommer/Herbst 2013) bezogen – mit einer Ausnahme – alle Mieterinnen und Mieter Transferleistungen (z zwölf Personen ALG II nach SGB II, drei Personen Grundsicherung im Alter bzw. Grundsicherung bei Erwerbsminderung nach SGB XII). Im Verlauf der Evaluationsphase verlor auch der einzige Mieter mit einem zunächst transferleistungsunabhängigen Einkommen seine Arbeit, genauso wie der feste Partner und Mitbewohner einer Mieterin. Bis auf zwischenzeitliche Praktika und Ein-Euro-Jobs oder kurzzeitige Gelegenheitsarbeiten änderte sich auch nichts an den beschriebenen Einkommens- und Beschäftigungsverhältnissen. Lediglich einer der Bewohner trat zwischenzeitlich ein geschütztes Beschäftigungsverhältnis an.

Positive Veränderungen, die sich über den Bezug der Wohnungen und damit über die Gründung eines stabilen Wohnverhältnisses hätten ergeben können, ließen sich also – von einer Ausnahme abgesehen – nicht feststellen. Im Gegenteil: Auch die zunächst bestehenden wenigen Beschäftigungsverhältnisse sind verloren gegangen, wenngleich dabei vorrangig gesundheitliche Beeinträchtigungen eine Rolle spielten. Die gesundheitlichen Handicaps vieler Bewohnerinnen und Bewohner, gepaart mit deren langjähriger Arbeitslosigkeit und dem relativ hohen Alter, stellten neben der allgemeinen Situation auf dem Hamburger Arbeitsmarkt vermutlich die zentralen Barrieren beim Zugang zu regulären Beschäftigungsverhältnissen dar.

Die Abhängigkeit von Transferleistungen schlug sich natürlich in der finanziellen Situation der Bewohnerinnen und Bewohner nieder. Im ersten Jahr der Evaluationsstudie gaben diese dann auch mehrheitlich an, finanziell gerade so „zurechtzukommen“, oder dass es „gerade so ausreicht“. Einem Mieter gelang das nach eigenen Angaben nicht, während eine Mieterin sich aufgrund des relativ guten Einkommens ihres Partners im ersten Jahr ganz zufrieden zeigte und von Überlegungen berichtete, gemeinsam in den Urlaub zu fahren. Durch den Arbeitsplatzverlust ihres Partners im zweiten Jahr der Evaluation verringerte sich dann allerdings das Haushaltseinkommen deutlich und die Pläne mussten korrigiert werden.

Von drei Mieterinnen und Mietern war bekannt, dass sie (teilweise massive) Schulden hatten. Während einer davon bereits seine (vergleichsweise) geringeren Schulden abtragen konnte und auch im zweiten Fall die Schuldentilgung im Rahmen einer Schuldenberatung eingeleitet war, befand sich der dritte Haushalt zum Ende der Evaluation am Beginn der Schuldenberatung.

4.1.6 Überwindung sozialer Probleme und Unterstützungsbedarf

Gelegentlich kommt es vor, dass Menschen nach langer Zeit ohne eigene Wohnung Probleme bei der Haushaltsführung oder bei der Selbstversorgung haben. Verschiedene Studien zeigen zudem auf, dass insbesondere alleinstehende Wohnungslose nach einem Wohnungsbezug gelegentlich unter Einsamkeit oder Langeweile leiden. Tritt ein solcher Fall ein, kann dies wiederum negative Rückwirkungen auch auf andere Bereiche des Lebens haben.

Angesprochen auf solche oder ähnliche Probleme, wurde dies jedoch in der Regel von den Interviewten verneint. Lediglich vereinzelt äußerten sie Zweifel oder berichteten von Schwierigkeiten. In einem Fall traute sich ein Mieter selbst nur unzureichend den Umgang mit Geld zu, in zwei anderen Fällen wurde gelegentliche Langeweile angedeutet:

Ja, das ist manchmal eine wirklich sehr gute Frage. Wenn ich manchmal morgens aufstehe, dann ... dampft mir schon der Kopf, weil ich mich frage: „Was machst du jetzt?“

Jetzt ist es besser, weil ich einen Hund habe. Man lebt in den Tag und das ist so [...] Manchmal hängt man den ganzen Tag vorm Fernseher und hat zu anderem gar keinen Bock mehr. Aber jetzt, wo ich mit dem Hund raus muss, da wird man mal angesprochen von Leuten im Park, die auch einen Hund haben, egal wo man langgeht. Andere Leute haben auch einen Hund, da kommt man natürlich auch schnell ins Gespräch. Langeweile habe ich nicht.

Konkrete Hinweise auf eine Unfähigkeit zur Haushaltsführung fanden sich in den Interviews mit den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht. Auch die Hausverwaltung konnte nach der Begehung von 14 Wohnungen im Spätsommer 2015 nichts dergleichen berichten:

Sie haben sich alle gut darauf vorbereitet, haben sie also, in Anführungszeichen, sauber gemacht und haben auch ... sehr bereitwillig den Zugang ermöglicht.

In einem Haushalt stellte die projektbegleitende Sozialarbeiterin erhebliche Mängel mit der Sauberkeit fest, sodass mittlerweile hauswirtschaftliche Hilfen installiert wurden. In einem zweiten Fall wurde von verschiedener Seite vermutet, dass die entsprechende Person ihre Wohnung verwahrlosen lasse, was sich jedoch weder verifizieren noch falsifizieren ließ. Die Sozialarbeit ging auch in diesem Fall von der Notwendigkeit hauswirtschaftlicher Hilfen aus. Aufgrund gesundheitlicher Beschwerden bekommt ein weiterer Mieter mittlerweile auf privater Basis eine Putzhilfe. In einem anderen Fall, bei dem es gravierende Schwierigkeiten mit der Haushaltsführung im Container gegeben hatte, zerstreuten sich ohne das Eingreifen der Sozialarbeit alle Zweifel an der „Wohnfähigkeit“ der Person.

Wie bereits weiter oben angedeutet, galten einige der Bewohnerinnen und Bewohner zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs als Risikofälle. Bei zwei von ihnen wurde zudem von einem dauerhaft-

ten hohen sozialen Unterstützungsbedarf ausgegangen, der sich in einem Fall auch bis zum Ende der Evaluationsphase und im anderen Fall bis zum Eintreten des Todes bestätigte. Die Unterstützung wurde in diesen Fällen auch teilweise durch externe Dienste übernommen. Im Laufe der Evaluationsphase stellte sich zudem heraus, dass auch in einem dritten Fall ein erheblicher Unterstützungsbedarf bestand, bei dem dies zunächst nicht prognostiziert worden war. In sieben weiteren Fällen wurde anfangs von einem mittleren Aufwand bzw. von einem Übergangsaufwand ausgegangen, weil beispielsweise im Container Probleme bei der „Haushaltsführung“ aufgetreten waren oder von einer eigenständigen Gesundheitsvorsorge nicht ausgegangen werden konnte, sodass die medizinische Anbindung geregelt und kontrolliert werden musste. Allgemein wurden bei vielen Wohnungsanwärterinnen und -anwärtern Schwierigkeiten und Unterstützungsbedarf beim Abschluss und der Einhaltung von Verträgen für das Mietverhältnis, die Energieversorgung etc. vermutet. Tatsächlich fiel bei zwei Mieterinnen und Mietern erst Monate nach dem Wohnungsbezug auf, dass die Stromanmeldung nicht erfolgt worden war und daher nachträglich Stromkosten abgetragen werden mussten. Zudem kam es auch im Laufe des Mietverhältnisses bei einigen Bewohnerinnen und Bewohnern zu Phasen, in denen punktuell eine intensivere Betreuung nötig wurde, beispielsweise, weil Ämterangelegenheiten verschleppt wurden, sich der Gesundheitszustand schlagartig verschlechterte oder persönliche Krisen auftraten. In zwei Fällen führten der Verlust des Arbeitsplatzes bzw. veränderte Leistungsbescheide zu einer kurzfristigen fast vollständigen Mittellosigkeit, wo auch mit finanziellen Mitteln Abhilfe geschaffen werden musste. Erschwerend kamen Fälle dazu, in denen Mieterinnen und Mieter die Kooperation mit externen Dienstleistern verweigerten und die Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH vermitteln musste.

Sieht man von dem entstandenen (und nicht unerheblichen) Aufwand in der Bezugsphase und den zwischenzeitlichen Krisen einmal ab, so reduzierte sich bei einigen Mieterinnen und Mietern der regelmäßige Unterstützungsbedarf im Laufe der ersten zweieinhalb Jahre. Bei mindestens neun Bewohnerinnen und Bewohnern konnte am Ende der Evaluationsphase davon ausgegangen werden, dass keine oder nur noch sehr wenig Unterstützung notwendig war bzw. Unterstützung nur in Anspruch genommen wurde, um sich bei den Fachkräften der Sozialarbeit „abzusichern“ – oder umgekehrt, wenn einzelne Mieterinnen und Mieter beispielsweise daran erinnert werden mussten, einen Folgeantrag auf Mindestsicherungsleistungen zu stellen. Es gab aber auch Fälle, bei denen auch im zweiten Jahr der Evaluation der Unterstützungsaufwand beträchtlich war und es besonderer Energie bedurfte, andere Dienste einzuschalten und zu „aktivieren“, wenn diese zu schnell den erforderlichen Mehraufwand für den Aufbau einer funktionierenden Unterstützung scheuten.

Ende des Jahres 2015 erhielt ein Mieter Maßnahmen der Ambulanten Sozialpsychiatrie und befand sich in gesetzlicher Betreuung. Zwei weitere Mieterinnen und Mieter benötigten nach Einschätzung der projektbegleitenden Fachkräfte der Sozialarbeit eine gesetzliche Betreuung bzw. Maßnahmen der Ambulanten Sozialpsychiatrie.

4.1.7 Mietverhalten

Da das Sozialverhalten und mögliche Konflikte innerhalb der Hausgemeinschaft bzw. die Beziehungen zwischen den Mieterinnen und Mietern noch einmal genauer in Kapitel 4.2 aufgerollt werden soll, geht es in diesem Kapitel vor allem um mietvertragliche Aspekte. Verwiesen sei hier auch auf Kapitel 4.4, in dem auf die Besonderheiten der Wohnungsverwaltung des Projektes eingegangen wird.

Zunächst lässt sich als zentrales und überraschendes Ergebnis festhalten, dass es in den etwa zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit nur in einem einzigen Fall zu einem Mieterwechsel gekommen ist – aufgrund eines Todesfalls. Abgesehen von dieser Ausnahme, lag die Fluktuationsrate in den bisherigen zweieinhalb Jahren bei null Prozent. Zu Beginn der Begleitforschung äußerte ein Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH, dass eine Wohnraumstabilisierungsquote von 80 % als Erfolg

zu bewerten wäre.¹⁷ Zu einer Wohnungskündigung kam es im Zeitraum der Evaluationsstudie nicht.

Wie bereits dargestellt, gab es zu Beginn der Wohnverhältnisse nur einen Mieter, bei dem das Arbeitseinkommen ausreichte, um die anfallenden Mietkosten selbst zu decken. Dieser Mieter führte ein Konto bei einer externen Beratungsstelle, die sich auch um die Überweisung der Miete kümmert. Eine weitere Mieterin wollte einen Dauerauftrag einrichten. Zum Ende der Evaluationsstudie wurde in beiden Fällen die Miete per Direktüberweisung vom Leistungsträger bezahlt. Bei allen anderen 14 Mieterinnen und Mietern wurde von Beginn an die Miete vom zuständigen Leistungsträger direkt überwiesen. Dies war jedoch keine Bedingung oder Vorgabe von der Hausverwaltung, vielmehr hatten die meisten Bewohnerinnen und Bewohner bereits in den vorgeschalteten Einrichtungen die Kosten der Unterkunft abgetreten, sodass dieses Vorgehen schlicht fortgeschrieben wurde.

Gleichwohl ist es zu einigen Unregelmäßigkeiten bei den Mietzahlungen gekommen. Wie die Hausverwaltung berichtete, kam es im Jahr 2014 bei fünf von 16 Mieterinnen und Mietern zu Verzögerungen der Mietzahlungen. In einem Fall paarte sich der Arbeitsplatzverlust mit einer persönlichen Krise, die das Aufzeigen eines Leistungsbedarfs verzögerte, sodass es zu einem mehrmonatigen Mietzahlungsaufschub kam. Um das Mietverhältnis zu erhalten, zeigte sich die Hausverwaltung jedoch sehr geduldig und die Sozialarbeit unternahm erhebliche Anstrengungen, sodass der Fall schließlich aufgearbeitet und die Mietschulden abgetragen werden konnten. Ein zweiter Fall war ähnlich gelagert. Auch hier führte der Verlust des Arbeitsplatzes, gepaart mit unvollständigen Angaben gegenüber den Ämtern, in einer eheähnlichen Gemeinschaft zu einer zweimonatigen Mietzahlungsverzögerung. Nachdem jedoch Nachzahlungsaufforderungen und Verschiebungen im Leistungsbereich geklärt waren, konnten auch hier die entstandenen Mietschulden abgetragen werden.

Insgesamt kam es bis zum Abschluss der Begleitforschung immer mal wieder zu Verzögerungen, wenn Nachfolgeanträge bei den Leistungsträgern nicht gestellt wurden. Nachdem im November 2015 die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten erhöht wurden, kam es auch hier in einigen Fällen zu Rückständen, da die entsprechenden Jobcenter nicht immer sofort darauf reagierten.

Zum Abschluss der Evaluationsphase gab es einen Fall, in dem aus ungeklärten Gründen für den Juli und August 2015 keine Mieten eingegangen waren. Zwar lag keine Vollsperrung durch das Jobcenter vor, und auch die Mieten der folgenden Monate wurden gezahlt, gleichwohl konnte der Vorfall noch nicht abschließend aufgearbeitet werden.

Wie die Hausverwaltung mitteilte, hatten bei Antritt der Wohnverhältnisse zwei Bewohnerinnen und Bewohner nicht rechtzeitig den Strom angemeldet, sodass sie irgendwann zwangsabgemeldet wurden und sich hinterher wieder neu registrieren mussten (zu den weiteren Betriebskosten vgl. Kapitel 4.4).

Ein größerer Wohnungsschaden ist in den zwei Jahren der Begleitforschung nur einmal entstanden, nachdem ein Mieter seine Schlüssel verloren hatte und er sich gewaltsam Zugang zur Wohnung verschaffte. Mit einigen Monaten Verzögerung wurde zwischen Hausverwaltung und Mieter eine Ratenzahlung zur Begleichung des Schadens vereinbart, die monatlich abgegolten werden sollte. Da bei diesem Mieter zum gleichen Zeitpunkt auch weitere Probleme im Mietverhalten deutlich wurden, wurde zwischenzeitlich auch eine Trennung in Erwägung gezogen, aber später wieder verworfen.

Bei einem Schmelbrand mit Feuerwehreinsatz kam es nur zu einem kleineren Sachschaden, den die Versicherung übernahm.

¹⁷ Zum Vergleich: In den Containerdörfern der Neue Wohnung GmbH wurde bis zum Jahr 2014 in der Regel eine Quote von bis zu 60 % erreicht.

Höchstens in einem Fall – in dem in der Evaluationsphase noch keine Wohnungsbegehung stattgefunden hatte – könnte es zu einer „Verwohung“ oder Verwahrlosung der Wohnung gekommen sein.

Vereinzelt gab es Hinweise, dass Bewohnerinnen und Bewohner Freunde oder Bekannte auch über einen längeren Zeitraum bei sich wohnen ließen, was per se jedoch auch keine Vertragsverletzung darstellt. Fälle, in denen dies zu auffälligen Mehrkosten führte, sind nicht bekannt. Drei Personen hatten dauerhaft ihren Partner in der Wohnung mit aufgenommen. Während dies in einem Fall keine Probleme mit sich brachte, stieß in einem anderen Fall der Partner auf Ablehnung innerhalb der Hausgemeinschaft und war einmal auch in eine handgreifliche Auseinandersetzung mit dem Partner einer anderen Nachbarin aus dem Haus verwickelt. Insbesondere zu Beginn der Evaluationsperiode nutzten hausesterne Personen hin und wieder das Treppenhaus oder Kellerräume zum Übernachten. Durch das Anbringen und Austauschen von Türschlössern konnte dies jedoch später verhindert werden. Einige Bewohnerinnen und Bewohner hatten sich ausdrücklich dagegen ausgesprochen, dass fremde Menschen im Haus übernachteten.

4.1.8 Subjektives Wohlbefinden und allgemeine Zufriedenheit

Aussagen über das subjektive Wohlbefinden bzw. die allgemeine Lebenszufriedenheit werden im Folgenden nur auf Basis der ausgewerteten Interviews getroffen. Nur bei eindeutigen und nachvollziehbaren Hinweisen durch Dritte (z. B. Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter) werden auch zusätzliche Aussagen hinzugezogen und dementsprechend gekennzeichnet.

Insgesamt auffallend ist die hohe allgemeine Zufriedenheit der befragten Haushalte. Wenngleich auch in den Interviews zwischenzeitliche Unannehmlichkeiten, Probleme oder gar Krisen benannt wurden, so zeugen die Aussagen insgesamt von einem positiven Gefühlszustand und einer erhöhten Zufriedenheit seit dem Wohnungsbezug. Mal äußerten die Befragten dies explizit, mal lässt sich das daraus erschließen, dass beispielsweise jemand angibt, „*wieder am Leben teilnehmen zu können*“, oder innere Ruhe gefunden zu haben:

Ja, ich bin deutlich ruhiger geworden. Ich muss mir keinen Kopf mehr machen, von wegen, das ist hier befristet. Früher war ich so hibbelig und ich hatte das immer im Hinterstübchen, jetzt musst du wieder deine Sachen packen, weil ich das im Leben so oft hatte.

Fast alle Bewohnerinnen und Bewohner, die in den beiden Befragungswellen interviewt wurden, äußerten sich zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer Gesamtsituation bzw. der persönlichen Entwicklung seit dem Einzug. Eine Mieterin schien im ersten Jahr noch bestimmte Personen bzw. das vertraute „*Zusammensein*“ vom Containerplatz zu vermissen, äußerte sich aber in der Wiederholungsbefragung ebenfalls sehr zufrieden. Einer der Befragten führte im zweiten Interview einen selbst verursachten Haushaltsunfall mit mittelfristigen gesundheitlichen Folgen auf den Bezug der Wohnung zurück, ohne die er sich „*alles erspart*“ hätte. Lediglich ein Mieter gab – etwa acht bis neun Monate nach seinem Einzug – an, in Stresssituationen „*noch manchmal so den Gedanken [zu haben], mich aufs Fahrrad zu schwingen und einfach ein paar Wochen durch die Gegend zu fahren. Wer weiß, ob ich dann nochmal zurückkomme ...*“

Dementsprechend schien sich auch keine der befragten Personen ernsthaft vorstellen zu können, nochmal aus der Wohnung wieder auszuziehen. Auch wenn sich beispielsweise aufgrund von Veränderungen des Beziehungsstatus neue Konstellationen ergeben könnten, schien ein Umzug keine Rolle in den Zukunftsüberlegungen zu spielen:

Nein. Höchstens im Sarg. Ich habe auch zu meiner Freundin gesagt, hier bekommt mich keiner mehr raus. Und wenn die Kinder bei ihr ausgezogen sind und sie will unbedingt mit mir zusammenziehen, dann kann sie gerne hier mit einziehen, aber es wird keine andere Wohnung gesucht. Das will ich nicht. Ich bin jetzt hier, habe hier meinen Turm und bin damit hundert Prozent zufrieden, glücklich ...

Höchstens im Alter, wenn die Selbstständigkeit nicht mehr aufrechterhalten werden könne, schien es für einige wenige Bewohnerinnen und Bewohner vorstellbar, in eine Pflegeeinrichtung oder Ähnliches umzuziehen.

Darüber hinaus nahmen sich viele der befragten Bewohnerinnen und Bewohner für die Zukunft vor, ihren Gesundheitszustand zu verbessern oder ihre Wohnung weiter einzurichten und zu verschönern. Auch machten sie sich Hoffnung, vielleicht nochmal eine Lebenspartnerin oder einen Lebenspartner zu finden. Nicht zuletzt strebten auch einige der Befragten einen „richtigen Job“ an, um sich auch von Transferzahlungen unabhängig zu machen oder um ihren finanziellen Spielraum zu erweitern:

Ja, ich möchte mal fest arbeiten und ein bisschen mehr Geld haben. Ja, weil ich arbeite zwar, aber man kann das nicht vergleichen [Ein-Euro-Job]. Aber dass man dann mal ein bisschen mehr Geld hat zum Beispiel ... auch in meinem Alter glaube ich da noch dran.

In einigen Fällen machten die Befragten deutlich, dass sie die Existenz einer gesicherten Wohnung als Grundlage dafür ansahen, die oben beschriebenen Ziele erreichen zu können:

Weil ich ja jetzt weiß, es ist eine feste Wohnung und unbefristet, fühle ich mich hier erstens wohl und [...] kann meine Zukunft besser gestalten. [...] Ich habe Lust, weiterzukommen. Ich möchte einen festen Job haben, ich möchte das und jenes ... also wenn du weißt, von wegen, es ist unbefristet, [...] du musst ja sonst immer von einer Wohnung in die andere und hast keinen Sitzplatz. So hast du jetzt hier, ja, kannst du sagen, ich will den Führerschein machen, ich will einen festen Job haben, ich will das ändern, das ändern, ja man hat was Festes. [...] Ein Programm nach dem anderen kann ich anfangen und abschließen und das nächste Programm machen. Und so mache ich das jetzt.

4.1.9 Markante Einzelfälle

Nachdem die Entwicklung der Bewohnerschaft bisher hauptsächlich themenzentriert analysiert wurde, werden im Folgenden ein paar individuelle Verläufe einzelner Mieterinnen und Mieter vorgestellt, um einmal exemplarisch die Entwicklung von einzelnen Personen in den ersten knapp zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit nachzuzeichnen.

Wie beschrieben, wurden zu Beginn des Projektes aus den Übergangsunterkünften der Neue Wohnung GmbH Personen für den Bezug ausgewählt, die als Risikofälle galten und/oder denen ein hoher dauerhafter Betreuungsbedarf zugeschrieben wurde. Bei einer dieser Personen bestanden ganz besonders große Zweifel, da sie unter einer chronischen Psychose litt, die ihr Handeln stetig bestimmte. Wie der zuständige Mitarbeiter der Eingliederungshilfe berichtete, hielt sich diese Person gelegentlich selbst für ein Krokodil. In der Unterkunft, wo sie sich Schlafgelegenheit und sanitäre Anlagen mit einer weiteren Person hatte teilen müssen, verursachte sie immer wieder starke Verschmutzungen des Sanitärbereichs, die für alle Beteiligten eine Belästigung darstellten. Ein vergleichbares Verhalten ist nach Bezug der eigenen Wohnung nicht mehr festzustellen gewesen. Nach zwei Jahren Projektlaufzeit kam es zwar immer noch hin und wieder vor, dass beispielsweise die Badezimmerabflüsse nach einem Haarschnitt verstopft waren, gegenüber den Hygieneproblemen in der Unterkunft war das aber ein vergleichsweise geringes Problem. Trotz gelegentlicher Schwierigkeiten bei der Kontaktaufnahme wurden nach einer gewissen Zeit hauswirtschaftliche Hilfen eingerichtet und auch akzeptiert. Die Person lebte zwar stark zurückgezogen und klagte hin und wieder über Einsamkeit, jedoch kam es zu keinerlei Problemen mit den anderen Mieterinnen und Mietern. Die zuständige Fachkraft der Eingliederungshilfe für psychisch Kranke beurteilte die Entwicklung der Person in der Wohnung wie folgt:

Ich weiß gar nicht, wie es geglückt ist, aber es ist geglückt, dass er da reingegangen ist, und es hat lange gedauert, bis er ein Stück davon profitieren konnte. [...] Ich glaube, dass ihm die Wohnung ganz viel Sicherheit gibt. Ich glaube, dass die Entscheidung total richtig war, ihm trotz aller Erkrankung diese zu geben. So wie damals habe ich ihn nicht wieder erlebt.

Bei einer anderen Mieterin, der im Vorhinein ebenfalls ein großes Risiko und ein dauerhaftes Betreuungsbedürfnis zugeschrieben wurde, ließen sich durch den Wohnungsbezug keine vergleichbar positiven Auswirkungen auf die Lebensführung feststellen. Diese Mieterin befand sich bereits im fortgeschrittenen Rentenalter, sie hatte neben einem erheblichen Alkoholproblem auch starke gesundheitliche Beeinträchtigungen und ist schließlich im Jahre 2015 verstorben. Zwar hatte sie ein relativ gutes Verhältnis zu ihren Nachbarinnen und Nachbarn im Haus, jedoch war ihre Beziehung zu den Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern der Neue Wohnung GmbH immer relativ konfliktträchtig. Trotz offensichtlicher Selbstversorgungsprobleme und engagierter Überzeugungsarbeit durch die projektbegleitenden Fachkräfte der Neue Wohnung GmbH wehrte sie sich immer wieder dagegen, Hilfen externer Dienstleister anzunehmen, die ihrerseits nach Einschätzung der Neue Wohnung GmbH ihren Aufgaben nicht zufriedenstellend nachkamen und nach einem Kontaktversuch zu schnell wieder aufgaben. Die Bewohnerin entwickelte keine eigene Motivation zur Veränderung, und zeitweise hatte der Sozialarbeiter im Haus die Befürchtung, sie (und ihr Hund) würde(n) verhungern und verdursten. Erst zum Ende ihrer Lebenszeit hin gelang es, mit intensiven und regelmäßigen Absprachen zwischen offiziellen Dienstleistern und informell Helfenden ein funktionierendes Hilfenetzwerk aufzubauen.

Drittens wird im Folgenden auf einen Hausbewohner eingegangen, der zu Beginn des Projektes einem regelmäßigen Arbeitsverhältnis nachkam. Auch bei dieser Person wurde im Vorhinein die Wohnungsvergabe als Risiko bewertet. Das erste Jahr in der neu bezogenen Projektwohnung verlief jedoch völlig unauffällig, die Miete kam regelmäßig und es gab keine nennenswerten Schwierigkeiten. Gegen Ende des Jahres 2014 kam es dann aber zu einer erheblichen Krise, als er erkrankte, sich nicht von der Arbeit abmeldete und diese schließlich verlor. In der Folgezeit zog sich dieser Mieter völlig zurück und war sowohl für die Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH als auch für die externe Beratungsstelle, mit der normalerweise regelmäßiger Kontakt bestand, nicht mehr zu erreichen. Zwischenzeitlich war er völlig mittellos und die Mietzahlungen blieben aus. Schließlich wurde er von einem Hausmitbewohner überredet, zusammen mit diesem zum projektbegleitenden Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH zu gehen, der sich der gesamten Lebenssituation annahm und in Absprache mit der externen Beratungsstelle die Anbindung ans Regelsystem organisierte, den Mieter zum Jobcenter begleitete, für eine Begleichung der Mietschulden sorgte etc. Im weiteren Verlauf der Evaluation kam es in diesem Fall zu keinen weiteren Auffälligkeiten. Dennoch berichtete er im Interview von seiner Befürchtung, auch bei kleinsten Schwierigkeiten die Wohnung zu verlieren:

Einmal ist ein gelber Brief gekommen, ich habe [meinen Nachbarn] gefragt und der meinte: „Hm, das sieht nicht gut aus.“ Den mache ich gar nicht erst auf und gehe zur Beratungsstelle Altona, und die macht den für mich auf und dann beruhigt sie mich. Sonst habe ich Angst, dass der Gerichtsvollzieher kommt, geht ja nicht, passiert ja nicht, aber wenn du erst einmal draußen bist, so was bekommst du nicht wieder.

Schließlich soll noch von einem weiteren Mitglied der Hausgemeinschaft berichtet werden, das jahrzehntelang wohnungslos war und vor dem Einzug in eine der Projektwohnungen mehrere Jahre in einem der Containerdörfer der Neue Wohnung GmbH gelebt hatte. Obwohl die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter des Trägers vor dem Projektbeginn davon ausgegangen waren, dass diese Person relativ problemlos den Übergang in die eigene Wohnung – auch ohne viel Betreuung – schaffen würde, zeigte sich die neue Leiterin der Neue Wohnung GmbH ein Jahr später doch von der deutlich positiven Entwicklung überrascht. So habe diese Person früher einen sehr zurückhaltenden, verschlossenen und teilweise depressiven sowie äußerlich einen ziemlich verwahrlosten

Eindruck auf sie gemacht. Dagegen würde sie nach dem Übergang in die eigene Wohnung geradezu „aufblühen“, mit Freude einem Ein-Euro-Job nachgehen und den Kontakt zu Freunden suchen. Es habe ein völliger Wandel stattgefunden. Diese Fremdeinschätzung durch die Sozialarbeiterin wird auch durch die eigenen Aussagen der betreffenden Person bestätigt:

Ich habe noch Lebensgefühl. Ich will noch weiterleben. Das kann ich einfach nicht wegschmeißen. Gerade jetzt, wo ich die schöne Wohnung bekommen habe, da lohnt es sich weiterzuleben. Ich war 26 Jahre auf der Straße.

4.1.10 Zusammenfassung und Zwischenfazit zur Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner

Nach den ersten zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit lässt sich eine überwiegend positive Bilanz bezüglich der Entwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner ziehen. Die Fluktuationsrate von null Prozent bei den Mietverhältnissen (abgesehen von einem Todesfall) und die hohe subjektive Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner nach den ersten zweieinhalb Jahren in der eigenen Wohnung machen dieses Ergebnis besonders deutlich.

Die Mieterinnen und Mieter zeigten sich dabei nicht nur mit den baulichen Gegebenheiten der Wohnungen an sich sehr zufrieden, sondern spiegelten auch in den Interviews wider, dass sie nach dem Einzug in die eigene Wohnung eine positive Veränderung in ihrem Leben wahrgenommen und die Wohnung in vielen Fällen als Chance begriffen haben, bestimmte Dinge in ihrem Leben zu verändern und auch ihr Leben so zu gestalten, dass der Erhalt der Wohnung nicht gefährdet wird. So distanzieren sich einige Bewohnerinnen und Bewohner zu früheren Szene-Kontakten. Zum Ausbau tragfähiger neuer sozialer Kontakte außerhalb des Hauses kam es jedoch eher selten.

Obwohl sich bei einigen Mieterinnen und Mietern der Betreuungs- und Beratungsbedarf im Laufe der Evaluation sukzessiv reduziert hat, zeigte sich gleichwohl, dass in anderen Fällen Interventionen der Sozialarbeit und anderer Professionen voraussichtlich sogar dauerhaft erforderlich sind oder in Krisensituationen punktuell und intensiv notwendig wurden. Nicht zuletzt der Sozialarbeit im Haus ist es zu verdanken, dass auch die Mietverhältnisse im Großen und Ganzen reibungslos verliefen und es nur in einem Fall beinahe zu einer Wohnungskündigung gekommen wäre, die jedoch ebenfalls abgewendet werden konnte. Mietrückstände entstanden nur bei wenigen Mietverhältnissen, ein Wohnungsschaden sowie Hinweise auf eine potenzielle Verwahrlosung der Wohnung jeweils nur in einem Fall.

Bezüglich der Gesundheit ließen sich zwar keine klaren Hinweise auf eine durchgehende Verbesserung feststellen, jedoch ist die Konsolidierung des Gesundheitszustandes – angesichts des hohen Durchschnittsalters der Hausbewohnerschaft sowie der bereits bei Einzug vorhandenen Beschwerden – durchaus als Erfolg zu bezeichnen. Angesichts dieser Beeinträchtigungen und der Anforderungen am ersten Arbeitsmarkt war wohl auch eine Integration in reguläre Erwerbsarbeit nur in wenigen Einzelfällen zu erwarten, und es liegt eher an der Ausgestaltung von subventionierten Arbeitsangeboten, ob weitere Bewohnerinnen und Bewohner hier künftig noch etwas mehr Geld verdienen können als das bescheidene Niveau der Mindestsicherung verfügbar macht.

Bei einigen wenigen Mieterinnen und Mietern schien sich der Alkoholkonsum gegenüber der Zeit in der Wohnungslosigkeit reduziert zu haben, allerdings waren strukturelle Gewohnheitsveränderungen innerhalb eines so kurzen Zeitraums auch nicht unbedingt zu erwarten.

Einzelne der vorgestellten „markanten Einzelfälle“ verdeutlichen, dass die insgesamt positive Entwicklung nicht auf alle Bewohnerinnen und Bewohner zutrifft.

4.2 Hausgemeinschaft

Im Gegensatz zu den wohl allermeisten anderen Mietshäusern – ohne einen vergleichbaren Projekthintergrund – kannten sich viele der Mieterinnen und Mieter zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs bereits aus der gemeinsamen Zeit in den Containerdörfern oder dem Wohnprojekt Warthenau der Neue Wohnung GmbH.

Im Folgenden sollen diese Beziehungen zunächst aufgeschlüsselt werden, bevor anschließend die allgemeine Hausgemeinschaft beschrieben und auf die Nutzung des Gemeinschaftsraums genauer eingegangen wird.

4.2.1 Zusammenleben der Einzelnen im Haus

Neben einem relativ positiven Gesamtverlauf der Hausgemeinschaft zeigt sich, dass auch die einzelnen Beziehungen und Kontakte zwischen den Mieterinnen und Mietern zumindest bis zum Abschluss der Evaluationsphase positiv zu bewerten sind.

Unter allen 16 Mieterinnen und Mietern gab es nach vorliegenden Informationen drei Bewohner, die relativ zurückgezogen lebten bzw. kaum Kontakt zu anderen Personen im Haus hatten. Einer davon schien in jeder Hinsicht sehr unauffällig zu sein. Abgesehen von einmaligen aufsehenerregenden Vorkommnissen, gab es auch über die beiden anderen Mieter von den restlichen Bewohnerinnen und Bewohnern keine negativen Kommentare. Lediglich einige der befragten Mieterinnen und Mieter ließen durchklingen, dass ihnen diese beiden Hausmitbewohner fremd seien und einer der beiden durch sein Aussehen und seine Bekleidung negativ auffallen würde.

Eine weitere Person lebte ebenfalls relativ zurückgezogen, pflegte jedoch mal mehr und mal weniger ausführlichen Gesprächskontakt zu einer direkten Nachbarin. Diese Person wird gleichwohl von einigen ihrer Hausmitbewohnerinnen und Hausmitbewohner als relativ „problembeladen“ wahrgenommen und eckte mit ihrem Verhalten gelegentlich an. Einige unterstellten ihr auch, sich nicht selbst um ihre Wohnung kümmern zu können.

Alle anderen zwölf Bewohnerinnen und Bewohner nannten in den Interviews jeweils mindestens zwei Kontakte im Haus und/oder wurden ihrerseits auch von mindestens zwei anderen Mieterinnen und Mietern als regelmäßige Kontaktperson benannt, mit der man regelmäßig spreche, gemeinsam etwas unternehme oder sich gegenseitig helfe.

Diese zwölf Mieterinnen und Mieter schienen sich fast alle in irgendeiner Form zu kennen. Hierbei hatten eine Hausbewohnerin und ein Hausbewohner eine besonders prominente Rolle, weil sie besonders gut vernetzt zu sein schienen bzw. zu sehr vielen ihrer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner häufigeren Kontakt hatten. Die Hausbewohnerin wurde auch von den zuständigen Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern als im Haus sehr gut vernetzt dargestellt, die sich auch häufig der Probleme ihrer Nachbarn annahm. Zusammen mit vier weiteren Mieterinnen und Mietern stellen diese beiden Personen eine erweiterte Gruppe dar, die in verschiedenen Konstellationen gelegentlich zusammen etwas (im Haus) unternahm. Einige dieser Personen pflegten im Einzelnen auch noch besonders intensive Nachbarschaften, entweder bei einem regelmäßigen „Feierabendbier“ auf den Laubengängen oder bei gemeinsamen Treffen zu zweit oder zu dritt alle zwei oder drei Wochen.

Drei andere Mieter, die der gleichen Altersklasse angehörten, eine ähnlich lange Dauer der Wohnungslosigkeit hinter sich hatten und auch als Alleinlebende mit ausgeprägtem Ruhebedürfnis Gemeinsamkeiten aufwiesen, haben in den ersten zwei Jahren im Haus eine gemeinsame und recht intensive Form des Miteinanders gefunden. So setzten sich diese drei oft zusammen, kochten gemeinsam, entwickelten Pläne für gemeinsame Unternehmungen und unterstützten sich beim Einkaufen oder im Krankheitsfall. Zwar hatten sie auch loseren Kontakt zu anderen Bewohnerinnen und Bewohnern im Haus, in der Regel blieben sie jedoch unter sich.

Konflikte oder Konfliktlinien wurden nur an zwei Stellen offensichtlich. Zum einen gab es zwei übereinander wohnende Mietparteien, die ihren Streit über die angemessene Lautstärke im Wohnverhalten schließlich mit Gewalt austrugen. Dieses Verhältnis schien nach dem Konflikt irreparabel zerstritten zu sein und auf großer gegenseitiger Abneigung zu beruhen, jedoch wurden bis zum Abschluss der Evaluationsphase keine weiteren Auseinandersetzungen mehr bekannt. Zum anderen gab es einen Mieter, der aufgrund wiederholt zu lauter Musik am Abend oder in der Nacht den Ärger von Nachbarn im Haus auf sich gezogen hat. Dieser zweite Konfliktfall wurde jedoch auch mit Hilfe der Sozialarbeit friedlich moderiert und hat nicht zu einer nachhaltig belasteten Nachbarschafts Atmosphäre geführt. Trotz allen Ärgers schienen alle Parteien ein gewisses Verständnis für die jeweils andere Seite aufbringen zu können.

4.2.2 Leben in der Hausgemeinschaft (16 ehemals Wohnungslose in einem Haus)

Die Hausgemeinschaft wurde allgemein gut bewertet. Zwar gab es einige Hausbewohnerinnen und -bewohner, die sich eher zurückgezogen haben und auch kein Interesse an gemeinschaftlichen Aktionen hatten, jedoch sind bekannt gewordene hausinterne Konflikte sehr überschaubar. In einigen Fällen wurde berichtet, wie sich die Bewohnerinnen und Bewohner zudem gegenseitig aushelfen oder in Notfällen aufmerksam seien und intervenieren würden. Wie bereits erwähnt, scheinen insbesondere zwei Personen im Haus eine integrationsfördernde Wirkung auf die generelle Hausgemeinschaft ausgeübt zu haben.

An gemeinschaftlichen Aktivitäten hatten vier von 14 Bewohnerinnen und Bewohnern, mit denen Einzelinterviews durchgeführt wurden, gar kein Interesse. In einigen Fällen schien das Interesse davon abzuhängen, welche weiteren Hausbewohnerinnen und -bewohner an solchen Aktionen teilnehmen würden:

Ein Gartenfest oder so wäre ok, aber dann müssten schon die richtigen Leute dabei sein, also ohne Stress und alles.

Bei einer Hausversammlung im März 2014, die vom projektverantwortlichen Sozialarbeiter organisiert wurde, nahmen acht Bewohnerinnen und Bewohner teil. In dieser wurden einige Sachverhalte zum Haus erklärt und besprochen (z. B. Beratungsmöglichkeiten) und die Schlüsselvergabe für den Gemeinschaftsraum geregelt (s. u.). Zudem wurde angeregt, angesichts der anstehenden Fußballweltmeisterschaft einen Beamer zu organisieren, um das gemeinschaftliche Verfolgen der WM-Spiele zu ermöglichen. Der Beamer wurde schließlich von der Neue Wohnung GmbH gestellt und von einigen der Bewohnerinnen und Bewohner zum gemeinsamen Fußballgucken benutzt.

Bei der hausinternen Weihnachtsfeier im selben Jahr, die ebenfalls vom selben Sozialarbeiter organisiert wurde, nahmen sechs Mieterinnen und Mieter teil. Als im Herbst 2015 eine der Bewohnerinnen verstarb, drückten ein paar der anderen Bewohnerinnen und Bewohner auf unterschiedliche Weise ihre Anteilnahme aus. Zwei Personen aus dem Haus haben an der Beisetzung teilgenommen.

Projektexterne Menschen, die nur zur Erteilung einer Dienstleistung für eine einzelne Bewohnerin oder einen einzelnen Bewohner gelegentlich ins Haus kamen und ansonsten mit dem Projekt nichts zu tun hatten, aber ebenfalls im Rahmen der Evaluationsstudie interviewt wurden, berichteten, dass sie die Atmosphäre im Haus ausschließlich positiv wahrgenommen hätten. Regelmäßig würden sie Menschen im Haus antreffen, was einen belebten Eindruck hinterlasse. Nie sei etwas Negatives aufgefallen.

In Gesprächen mit Fachleuten aus der Sozial- und Wohnungspolitik bzw. Akteurinnen und Akteuren des Wohnungslosenhilfesystems in Hamburg wurde aber immer wieder auch eine gewisse Grundskepsis gegenüber der Unterbringung von 16 ehemals Wohnungslosen ohne Durchmischung mit weiteren Haushalten in einem Haus geäußert. Insbesondere von städtischer Seite wurde grundsätzlich stattdessen eine dezentrale Unterbringung bevorzugt, wie es eine Mitarbeiterin der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BASFI) ausdrückte:

Grundsätzlich denke ich, dass wohnungslose Menschen sehr verschieden sind [...]. Von daher kann ich mir auch vorstellen, dass man sagt, man hat unterschiedliche Menschen, die aus Wohnungslosigkeit kommen, die man in einem Haus unterbringt. Hier so eine Konstellation, wo nur alleinstehende Menschen mit enorm vielen Problemen untergebracht sind, das ist vom Grundsatz nicht die optimale Lösung. An dieser Stelle ist es aber sehr gelungen.

Im folgenden Jahr fügte sie hinzu:

Die Idee ist, dass Leute integriert werden sollen in die Gesellschaft und dass es ein Problem ist, wenn die sozusagen sehr eng beieinander sind und gar keine Notwendigkeit auch haben, andere Wege und andere Kontakte zu haben.

Die Mitarbeiterin eines freien Hamburger Trägers der Wohnungslosenhilfe kam zu einer ähnlichen Einschätzung:

Aus der Not heraus geboren ... ist es wahrscheinlich nicht anders machbar, selbst dann irgendwann auch zu bauen als Wohnungslosenhilfe. Aber wir verfolgen da ja schon einen anderen Ansatz, in Normalwohnraum zu integrieren, und merken ja auch, dass dies sehr gut gelingt.

Dagegen wendete der gesetzliche Betreuer von zwei Personen in dem Projekt in Altona, der im Rahmen der Evaluation ebenfalls interviewt wurde, ein, dass unter den Bedingungen einer durchdachten architektonischen Konstruktion des Hauses die Häufung von Menschen mit ähnlichen Biografien in einem Haus durchaus positive Effekte haben könnte:

Und da ist wieder das Thema „Architektur“: Wie ist das angeordnet? Ich hörte von verschiedenen Leuten über die Containerplätze, dass die wie kleine Dörfer sind. Man sieht sich, man trifft sich, man setzt sich zusammen, man geht sich aus dem Weg. Da wo es möglich ist, kann es auch größer werden als 16, da wo man sich nicht aus dem Weg gehen kann, weil sich immer die Wege an diesem einen Platz kreuzen oder an diesem Eingang, kann ich mir vorstellen, da kann es auch schwierig werden, also Konflikte geben. So wirken verschiedene Dinge zusammen. Leben 16 oder egal welche Zahl von ehemaligen Obdachlosen zusammen, dann ist da erst einmal nicht das große Gefälle von Menschen, die Intellektuelle sind, die sonstwo arbeiten und Dinge zu tun haben und am Laufen haben und erfolgreich sind im Leben ..., sondern es gibt eine gemeinschaftliche Historie und das Gefälle ist nicht so groß zwischen den Einzelnen. Das halte ich grundsätzlich erst einmal für sozialverträglich.

Auch die Bewohnerinnen und Bewohner wurden in den Einzelinterviews nach einer persönlichen Einschätzung dazu gebeten, dass nun 16 ehemals Wohnungslose in einem Haus wohnen. In der Regel bewerteten dies alle Befragten ausschließlich positiv bzw. gaben an, kein Problem damit zu haben. Einige der Befragten betonten, dass jeder Mensch eine solche Chance auf eine Wohnung verdient hätte. Oft wurde zudem in diesem Zusammenhang auf den positiven Projektverlauf hingewiesen. Ein Bewohner sagte aber auch, dass er sich das Zusammenleben schwerer vorgestellt habe:

Das sind alles Leute, die Probleme haben. Sonst wären sie ja nicht so lange draußen gewesen. Aber es geht. [...] Weil man will ja von diesem Wohnungslosem weg, man will sich ja nicht immer damit vergleichen ... Wie dieser Penner, der hängt da wieder auf der Straße rum. Nein, nein so ist das alles nicht mehr [...]. Ich habe da keine Schwierigkeiten, man kennt [...] das ist wohl in jedem Haus mal mehr, mal weniger.

Ein anderer Bewohner stellte zudem heraus:

... aber die meisten aus dem Haus sind reдеbedürftig, und dafür ist das eben auch ganz gut, weil man kennt eben auch den anderen ihre Sachen, was die erlebt haben, ein bisschen, da kann man das natürlich besser kapieren oder man steckt schneller in dem seine Gedanken als ... einer der nicht obdachlos gewesen ist. Da würde man vielleicht eher sagen, „gut, das muss mein Nachbar vielleicht nicht wissen“, und dann schämt man sich schon wieder.

Auch bei der Wiederholungsbefragung war die Resonanz auf diese Frage sehr ähnlich. Drei Befragte äußerten sich nun aber etwas kritischer zu Wort, da man es dem einen oder anderen schon ansehe, „dass sie von der Straße kommen“. Eine dieser drei Personen fügte zudem an, dass einige der Hausbewohnerinnen und -bewohner eigentlich nicht „hier reingehören“ würden und im Vorhinein mehr hätte aussortiert werden müssen. Diese Personen würden sich sicherlich auch nicht um ihre eigene Wohnung kümmern können. Für die meisten der Befragten schien der Aspekt, dass die Hausgemeinschaft ausschließlich durch ehemalige Wohnungslose besetzt wurde, jedoch gar keine besondere Relevanz zu haben. Ein Befragter hob auch im Jahr 2015 wieder den Punkt hervor, dass im Haus „keiner ein Millionär“ sei und man sich sicherlich viel mehr gegenseitig helfen würde als dies in anderen Mietshäusern der Fall sei.

4.2.3 Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsflächen

Über die Nutzung und den Umgang mit dem Gemeinschaftsraum wurde im Vorhinein viel diskutiert. Teilweise gab es Befürchtungen, der Raum könnte zweckentfremdet werden, verwahrlosen oder ein Aufhänger für Konflikte sein. All diese Befürchtungen haben sich jedoch im Wesentlichen als unbegründet erwiesen.

Der Schlüssel für den Gemeinschaftsraum wurde einem der Mieter ausgehändigt, bei dem sich alle anderen Hausbewohnerinnen und Hausbewohner bei Bedarf melden konnten. Nach Benutzung des Raumes war der Schlüssel wieder abzugeben. So wurde gewährleistet, dass sich alle Raumnutzerinnen und -nutzer um eine Raumübergabe in ordentlichem Zustand bemühen bzw. dass sich ggf. die Verantwortlichen zurückverfolgen lassen, sollte der Raum einmal in nicht-ordentlichem Zustand hinterlassen werden. Eine angefertigte Liste durch den „Schlüsselverwalter“ dokumentierte die Raumnutzung.

Neben einigen gemeinschaftlichen Fernsehstunden im Rahmen der Fußballweltmeisterschaft 2014 sowie hin und wieder gemeinsamem Grillen, wurde der Raum scheinbar nur wenig oder einzeln von mehreren Mieterinnen und Mietern gleichzeitig genutzt. Eher nutzten einzelne Mieterinnen und Mieter diesen gelegentlich, um sich mit hauserexternen Freunden oder Familienangehörigen zu treffen (Grillen, Kartenspielen etc.) oder um mehrtägigen Familienbesuch auf Anfrage dort unterbringen zu können. Eine Hausbewohnerin nutzte regelmäßig die Badewanne im anliegenden Badezimmer des Gemeinschaftsraums. Ein anderer berichtete, gelegentlich den Internetanschluss des Gemeinschaftsraums zu nutzen. Laut der erwähnten Liste haben zwischen Januar 2015 und Ende August 2015 nur insgesamt vier Bewohnerinnen und Bewohner den Schlüssel ausgeliehen. Nach insgesamt zwei Jahren wurde nur ein Fall bekannt, in dem es zwischen dem „Schlüsselverwalter“ und einer weiteren Person aus dem Haus Streit wegen des Schlüssels gegeben hat. Nachdem die besagte Person den Schlüssel einmal nicht wieder zurückgegeben hatte, wurde ihr die Schlüsselausgabe beim nächsten Mal verweigert. Auch andere Bewohnerinnen und Bewohner wurden in einem regen Briefwechsel anschließend mit in die Auseinandersetzung involviert. Die projektverantwortliche Sozialarbeiterin beendete den Konflikt schließlich mit einer klaren Ansage zum Verfahren der Schlüsselvergabe und Raumnutzung.

Außerdem wurde der Gemeinschaftsraum auch durch die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH als Büro genutzt. Während im Jahr 2014 der zuständige Sozialarbeiter

mehrmals pro Woche im Haus war, nutzte die zuständige Sozialarbeiterin 2015 den Raum nur noch an einem Wochentag regelmäßig als Büro.

Neben dem Gemeinschaftsraum gibt es weitere Gebäudeteile und -flächen, die jeweils von (Teilen) der Hausbewohnerschaft genutzt wurden.

Um die Pflege des Kellers, des Treppenhauses und des hausinternen Fahrstuhls kümmerte sich ein Hausmeister der Neue Wohnung GmbH, der in der Regel einmal die Woche nach dem Rechten sah. Auch für die Pflege der Rasenfläche hinter dem Haus war er zuständig. Für die Pflege und Gestaltung der Laubengänge, die auf jeder Etage des Hauses jeweils drei Wohnungen mit dem Treppenhaus verbinden, waren die Bewohnerinnen und Bewohner selbst verantwortlich.

Im Sommer 2015 gab es im Haus ein paar Unstimmigkeiten zwischen denjenigen, die einen Hund hatten, und denjenigen, die keinen Hund besaßen. Aufhänger war die Rasenfläche hinter dem Haus, die, wie es einige Hausbewohnerinnen und Hausbewohner beobachtet haben wollen, von den Hunden im Haus häufig als Toilette benutzt werde und daher für alle anderen Bewohnerinnen und Bewohner unzugänglich geworden sei. Ein Bewohner erstellte sogar einen Aushang im Treppenhaus, in dem er mit einem Gang zur Hausverwaltung drohte. Mit einer Intervention der Sozialarbeiterin und einem Arbeitsauftrag für den Hausmeister, die Rasenfläche regelmäßig zu mähen, konnte der Konflikt jedoch erst einmal beigelegt werden. Insgesamt scheint der Vorfall keine großen Kreise gezogen zu haben und vielmehr ein Indiz für eine „ganz normale“ Meinungsverschiedenheit über den Umgang mit Gemeinschaftsflächen wie in einem „ganz normalen“ Mietshaus zu sein.

Dass die Mieterinnen und Mieter der Ausgestaltung ihres Zuhauses einen unterschiedlichen Wert beimessen, wurde auch im Umgang mit den Laubengängen und deren Nutzung deutlich. Während in einigen Etagen Blumen und Gartenmöbel aufgestellt wurden, blieben andere Etagen relativ kahl und unverändert. Im Herbst 2015 bat ein Pärchen gar um einen Hochdruckreiniger von der Neue Wohnung GmbH, um den etageneigenen Laubengang gründlicher putzen zu können. Auch andere Etagewohnerinnen und -bewohner meldeten ihr Interesse.

4.2.4 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Die gesammelten und in diesem Kapitel dargestellten Meinungen und Äußerungen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter und sonstiger befragter Akteure deuten auf eine insgesamt positiv zu bewertende Hausgemeinschaft hin. Abgesehen von kleineren Konfliktlinien, ist sogar davon auszugehen, dass sich eine viel intensivere und auch harmonischere Hausgemeinschaft gebildet hat, als man sie wohl in den allermeisten anderen Mietshäusern mit vergleichbarer Größe finden würde. Hinweise, dass sich die „Ballung“ von 16 ehemals Wohnungslosen in einem Haus ohne weitere Durchmischung negativ auswirken könnte, ließen sich in diesem Projekt – eventuell auch aufgrund der architektonischen Gestaltung des Hauses – bisher nicht finden. Auch der geschilderte Umgang mit den Gemeinschaftsflächen und -räumlichkeiten untermauert diese Einschätzung. Es ist allerdings noch festzuhalten, dass der Gemeinschaftsraum nur relativ selten benötigt und genutzt wurde und Fragen über seine Notwendigkeit berechtigt wären. Am ausgiebigsten wurde er noch als Büro genutzt. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Gemeinschaftsraum eine ganze Wohnung überwiegend ungenutzt leer stand, ist aber auch zu fragen, ob eine 17. Wohneinheit zum Bezug für Wohnungslose und ein kleinerer separater Büroraum nicht ökonomischer gewesen wären. Allerdings sahen die Förderbedingungen die Schaffung eines Gemeinschaftsraums zwingend vor.

4.3 Soziale Betreuung und Anbindung an externe Dienste

Nachdem bereits dargestellt wurde, wie sich der Betreuungsbedarf der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner im Laufe der ersten zweieinhalb Jahre in den neuen Wohnungen entwickelte, soll

in diesem Kapitel nun allgemeiner auf die Betreuungsleistungen und die Organisation und Bereitstellung dieser Leistungen eingegangen werden.

Wie bereits ausgeführt, wurde vom Projektträger vor Bezug der Wohnungen die Hoffnung gehegt, dass sich der Beratungs- und Betreuungsbedarf einiger Bewohnerinnen und Bewohner nach §§ 67 ff. des SGB XII nach einer Übergangszeit rasch legen würde oder aber durch externe Stellen im Stadtteil abgedeckt werden könnte. Diese Erwartung hat sich weder in der angedachten Geschwindigkeit noch im erhofften Umfang erfüllt.

4.3.1 Übergang in die eigene Wohnung

Die beschriebene konzeptionelle Planung, die Mieterinnen und Mieter bei Bedarf von denjenigen Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern begleiten zu lassen, mit denen sie bereits zuvor in den Übergangsunterkünften der Neue Wohnung GmbH in Kontakt gestanden hatten, erwies sich in der Phase nach dem Einzug schnell als illusorisch und als Überforderung für das Personal aus den Übergangseinrichtungen, weil der Mehraufwand viel zu hoch war, als dass die Fachkräfte der Neue Wohnung GmbH diesen zusätzlich zu ihren eigentlichen Aufgaben hätten erledigen können. So musste nach den Umzügen ins neue Zuhause – der ebenfalls zum großen Teil durch die Neue Wohnung GmbH organisiert und durchgeführt wurde – in vielen Fällen der Wechsel der zuständigen Behörden (jetzt war beispielsweise beim Jobcenter nicht mehr die Zentrale Anlaufstelle für Wohnungslose, sondern die entsprechende Bezirksstelle zuständig) und der gesundheitlichen Dienste vorbereitet und begleitet werden. Auch bei der Wohnungseinrichtung, der Stromanmeldung, der Kautionszahlung und bei diversen anderen Ämterangelegenheiten wurde teilweise ein erheblicher Unterstützungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich. Bereits eingerichtete externe Dienste funktionierten zudem nicht wie gewünscht oder mussten durch die Fachkräfte der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH koordiniert und überwacht werden. Daher wurde nach wenigen Monaten – zum Jahresbeginn 2014 – ein Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH als zentraler Ansprechpartner mit fester Präsenzzeit im Haus angekündigt. Die Finanzierung dieser Projektstelle im Haus erfolgte – wie bereits erwähnt – über die Stiftung.

4.3.2 Sozialarbeit in dem Projekt

Dieser Sozialarbeiter richtete sich ein provisorisches Büro im Gemeinschaftsraum des Projektes ein und bot einen festen Wochentag als Sprechstunde an. Nach eigenen Angaben war er jedoch an mindestens drei Tagen pro Woche im Haus und bot auch die Möglichkeit telefonischer Kontaktaufnahme an.

Die Inhalte und Themen, die er mit den Bewohnerinnen und Bewohnern bearbeitete, waren dabei sehr vielfältig und wurden zum Teil bereits oben benannt. Die Beratungsgespräche drehten sich jedoch regelmäßig um Behördenangelegenheiten oder um die Wohnung und das Mietverhältnis. In einigen Fällen begleitete der Sozialarbeiter auch die Bewohnerinnen und Bewohner zu Ämtern und fungierte als „Anwalt“ bei der Durchsetzung von Rechtsansprüchen. So initiierte er beispielsweise eine Sammelklage für etwa zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter gegen die Tilgung der Kautions durch ratenweise Abzüge von der Regelleistung und übernahm in dieser Angelegenheit den Schriftverkehr. Für die Bewohnerinnen und Bewohner, die sich an der Wohnungstür von einem Vertreter zur Unterschrift eines Kabelfernsehvertrages hatten überreden lassen, organisierte er den Widerruf, da er hier eine Schuldenfalle voraussah. Auch bei nachbarschaftlichen Konflikten wurde er zu Rate gezogen. Nicht zuletzt versuchte er auch, durch die Organisation gemeinschaftlicher Aktionen die Hausgemeinschaft zu stärken.

Die starke Präsenz im Haus spiegelt sich auch in den Aussagen der Hausbewohnerinnen und Hausbewohner wider. So schien ein Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner im ersten Jahr nach Bezug der Wohnung regelmäßigen oder zumindest sporadischen Kontakt zu ihm zu haben. Während einige aussagten, dass sie in der Regel ihre Belange selbstverantwortlich regeln, berichteten andere von einer sehr häufigen Kontaktaufnahme:

Ich schaffe das meiste alleine und behalte Privates für mich. Wenn es aber Probleme gibt, kann man [ihn] ja jederzeit aufsuchen oder anrufen.

Immer zu [ihm]. Der hat ja einen Computer. Der kann da reingucken, wenn ich sage, „ich habe hier oder da Probleme“, oder mit dem Wasser.

Ganz offensichtlich wurde die Notwendigkeit der Präsenz einer Fachkraft der Sozialarbeit im Haus immer dann, wenn es in Einzelfällen zu plötzlichen Krisen oder Situationen kam, in denen ein intensives Eingreifen des Sozialarbeiters unumgänglich wurde.

Beispielsweise kumulierten bei einem Bewohner im Sommer 2014 ein familiärer Trauerfall, gesundheitliche Probleme, eine hundertprozentige Leistungssperre durch das Jobcenter und ein abzuzahlender Wohnungsschaden innerhalb weniger Monate zu einem vielschichtigen Problemensemble. Hier bedurfte es großer Geduld und viel aufsuchender Arbeit durch den Sozialarbeiter, um die genannten Angelegenheiten aufzuarbeiten und Lösungen in die Wege zu leiten. In einem anderen Fall führten gesundheitliche Beschwerden zum Arbeitsplatzverlust und damit zum Einkommens- und Mietzahlungsausfall. Da sich die entsprechende Person jedoch schämte und nicht von selbst einen Hilfebedarf aufzeigte, dauerte es relativ lange, bis der Sozialarbeiter informiert war und notwendige Schritte einleiten konnte, zu denen auch die mehrfache Begleitung zu Behörden gehörte. Auch eine kurzfristige Aushilfe mit Barmitteln war in diesem Fall nötig.

Die genannten Beispiele zeigen, dass ohne vorherige Warnung Krisen entstehen können, die auch das Mietverhältnis gefährden könnten. Durch die regelmäßige Präsenz einer Fachkraft der Sozialarbeit im Haus und durch die enge Absprache mit der Hausverwaltung konnten bis zum Ende der Evaluation solche Fälle jedoch immer rechtzeitig entdeckt und bearbeitet werden. Wie weiter unten dargestellt wird, wurde auch in Fällen, in denen externe Dienstleister die Unterstützungsarbeit leisten sollten, ein Eingreifen oder eine Vermittlung durch die Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH notwendig, um einer Verschlimmerung der Verhältnisse vorzubeugen.

Andererseits gab es im Laufe der Evaluation auch Anzeichen dafür, dass die regelmäßige und umfassende Präsenz im Haus der Normalisierung der Wohnverhältnisse im Wege stehen könnte. Da sich der Sozialarbeiter und die Bewohnerinnen und Bewohner teilweise schon seit vielen Jahren aus den Übergangseinrichtungen der Neue Wohnung GmbH kannten, war es schwierig, gewohnte Kommunikationsstrukturen aufzubrechen und die Ansprache an die Hausbewohnerinnen und -bewohner zu verändern. Zudem fühlte sich der Sozialarbeiter persönlich und teilweise auch rechtlich dafür verantwortlich, dass Wohnverhältnisse nicht scheiterten oder gravierende gesundheitliche Risiken nicht unbehandelt blieben. Schließlich kam es häufig vor, dass Angelegenheiten einfachheitshalber „im Haus“ besprochen wurden, anstatt dass die betreffende Person an eine externe Stelle verwiesen und im Anschluss kontrolliert worden wäre, ob die Anbindung funktioniert hat. Gleichwohl bemühte der Sozialarbeiter sich von Anfang an, der Hausbewohnerschaft zu verdeutlichen, dass seine Präsenz im Haus nicht auf Dauer angelegt sei und sie sich bei Bedarf möglichst an andere Hilfeangebote im Stadtteil wenden sollten. Auch das reflektierten die Bewohnerinnen und Bewohner in den Interviews:

Die wollen uns ja in Ruhe lassen. Wir sollen ja selbstständiger werden. [Er] hat gemeint, wir sollen mal langsam ein bisschen selbstständiger werden. Wenn wir mal einen Sozialarbeiter brauchen oder so, dann können wir mal in die Bundesstraße [Suchtberatungsstelle] hingehen oder so.

Teilweise schien den Bewohnerinnen und Bewohnern die fortwährende Präsenz eines Sozialarbeiters im Haus auch selbst zu viel zu sein. So berichtete ein Bewohner:

Am Anfang war das so, dass mehrere Leute gedacht haben: „Oh, wir stehen hier unter Beobachtung.“ Weil [er] ja hier ständig herumgelaufen ist und mal bei dem und mal bei dem geklingelt hat. [...] Da waren auch so ein paar, die gesagt haben: „Macht der

hier Wache oder was?“, oder: „Schläft der schon oben, damit sie uns kontrollieren können?“ Aber das war dann geklärt, als wir da oben waren. Da hat er auch gesagt: „Das ist hier nur ein kurzes Ding, dass hier ein kleines Büro ist, falls jemand Hilfe braucht.“

Andere sagten, dass sie sich nach so langer Zeit auch selbst beweisen wollten bzw. sie gar keinen Sozialarbeiter nötig hätten. Interessanterweise waren viele überzeugt, dass andere Hausbewohnerinnen und Hausbewohner sehr wohl einen Sozialarbeiter benötigen würden.

Zu Beginn des Jahres 2015 wechselte dann – wie ausgeführt – der projektbegleitende Sozialarbeiter in den Ruhestand und die neue Leiterin der Neue Wohnung GmbH übernahm mit einem veränderten Konzept die sozialarbeiterische Begleitung des Projekts. Der Umfang der Präsenzzeit im Projekt sollte auf maximal einen Tag in der Woche beschränkt und die Anbindung der Hausbewohnerschaft an externe Dienste stärker gefördert werden.

Der Personalwechsel wurde durch die Mieterinnen und Mieter relativ unaufgeregt zur Kenntnis genommen, und die Mehrheit der interviewten Personen gab bei der Wiederholungsbefragung an, dadurch keine Veränderungen gespürt oder vernommen zu haben. Lediglich zwei Bewohnerinnen und Bewohner berichteten von Veränderungen:

Joa, [er] ist mehr auf die Leute eingegangen. [Sie] ist auch ... aber wie soll ich das sagen? Er hat sich da hingesetzt und das mit uns gemacht. So, und das macht sie nicht. Sie sagt „ab, Königsstraße“ [gemeint ist die Ambulante Hilfe, d. V.], „da sind Leute, die können euch helfen“.

Eigentlich nicht. Er war öfter da und ist durch die Etagen marschiert und hat die Leute gesucht. Sie macht das nicht so.

Auch ein externer personenbezogener Dienstleister meinte, einen Unterschied in der konzeptionellen Arbeit durch den Personalwechsel ausgemacht zu haben:

Ich glaube, dass [er] durch seine Präsenz noch enger an den Leuten dran war und mehr mitbekommen hat. Auch in Gesprächen, die geführt wurden, nicht nur die reinen Sachverhalte, Vorkommnisse, sondern auch stimmungsmäßig, was war an der Geschichte los [...] und kommt da vielleicht nochmal ein Gläubiger an und will was ... Das kann [sie] glaube ich in dieser reduzierten Zeit gar nicht leisten.

Zum Ende der Evaluationszeit befand sich die projektbegleitende Sozialarbeiterin etwa sechs bis acht Stunden pro Woche im Projekt. Dazu kam die Zeit, die sie zum Telefonieren und Schreiben von Nachrichten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern aufwendete.

Während die Präsenzzeit nach etwa eineinhalb Jahren Projektlaufzeit also deutlich reduziert wurde, waren die anfallenden Aufgaben und Tätigkeiten der Sozialarbeit auch im folgenden Jahr durchaus noch relativ ähnlich. So wurde die projektbegleitende Sozialarbeiterin auch im zweiten Jahr der Evaluationsstudie viel in Ämterangelegenheiten von den Mieterinnen und Mietern konsultiert oder half diesen bei der Sichtung oder Sortierung ihrer Papiere. Auch bei Uneinigkeiten zwischen den Hausbewohnerinnen und -bewohnern wurde sie herangezogen, und bei einem Notfall mit Feuerwehreinsatz war sie die erste Ansprechpartnerin. Einige Bewohnerinnen und Bewohner nutzen zudem die Gelegenheit, den regelmäßigen Kontakt zu ihr zu halten und sich gelegentlich in verschiedenen Angelegenheiten bei ihr abzusichern. Als Ansprechpartnerin für die Hausverwaltung stand sie ebenso bereit und intervenierte in Fällen, die sich zu bedrohlichen Krisen für das Mietverhältnis hätten ausweiten können oder bei denen beispielsweise ein unerklärlich hoher Wasserverbrauch festgestellt wurde. Von einem Bewohner erhielt die Sozialarbeiterin schließlich mit dessen Einwilligung einen Wohnungsschlüssel, um sich oder den externen sozialen Dienstleistern im Bedarfsfall Zugang verschaffen zu können.

Darüber hinaus wurde jedoch auch versucht, die Mieterinnen und Mieter verstärkt an externe soziale Dienste zu vermitteln und bereits bestehende Betreuungsverhältnisse zwischen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern und gesetzlich Betreuenden, Pflegediensten etc. zu optimieren. Zu diesem Zwecke initiierte die Sozialarbeiterin gelegentlich Helferkonferenzen und bestand darauf, dass einzelne Hausbewohner auch verstärkt aufsuchende Hilfen erhielten.

Der völlige Abbau der Präsenzzeit im Projekt wurde nach zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit weder von der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH als sinnvoll oder erstrebenswert erachtet noch von anderen Fachleuten als realistisch eingeschätzt, die in irgendeiner Form mit dem Wohnungslöshilfesystem in Hamburg zusammenarbeiten:

Ich glaube, dass viele – ich weiß es bei Weitem nicht bei allen –, die eine Zeit auf Platte gelebt haben, sich in ihrer Sozialkompetenz verändern und auch in ihrer Fähigkeit, administrative Dinge, beispielsweise Pflichten, anders einzuschätzen [...] Und da kann ja eine ganze Menge schiefgehen, wenn niemand da ist, der mal in einem Nebensatz was dazu sagt. [...] Und dass dort jemand vor Ort ist, regelmäßig Dinge mitbekommen kann und ansprechen kann, halte ich für wertvoll.

Wenn man das so macht, vom Container in das Haus, dann braucht man Betreuung zu hundert Prozent, und wahrscheinlich länger als ein Jahr, weil die Leute alle so lange auf dem Container gewohnt haben, die sind so sozialisiert, dass das so ist.

Gleichwohl betonte die befragte Mitarbeiterin der Sozialbehörde, dass auch ehemalige Wohnungslose nicht zwingend dauerhaft auf soziale Betreuung angewiesen sein müssen:

Ich bin auch grundsätzlich dagegen, wenn man Menschen mit Wohnraum versorgt, zu sagen, die sind für immer und ewig – jetzt mal übertrieben – brauchen Hilfe, und ich bin auch der Meinung, und dazu stehe ich auch komplett, dass das Regelsystem das eigentlich hergeben muss. Das heißt ja nicht, dass, wenn ein Projekt angeschoben wird und man ja auch sagen kann, das erste Jahr ist besonders, mit allem, was so dazugehört – dass da nicht eine Unterstützung erforderlich sein kann. Das sage ich nicht.

4.3.3 Anbindung an externe soziale Dienste und bestehende Angebote im Stadtteil

Eine projektexterne Beratung nach §§ 67 ff. SGB XII nahm im gesamten Evaluierungszeitraum nur ein Mieter regelmäßig war, der bereits während seines Aufenthalts in einem der Containerdörfer der Neue Wohnung GmbH bei der ambulanten Beratungsstelle der Ambulanten Hilfe e.V. in Altona angebunden war. Alle anderen Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses nahmen bis zum Jahresende 2015 bei Bedarf nur die Betreuung und Beratung durch die projektbegleitenden Fachkräfte der Neue Wohnung GmbH in Anspruch. Zwar war es das ausdrückliche Ziel, möglichst viele Hausbewohnerinnen und -bewohner an soziale Dienste im Stadtteil anzubinden, jedoch konnten bis zum Ende der Evaluation diesbezüglich keine wesentlichen Fortschritte festgestellt werden.

Obwohl die Beratungskapazitäten der Ambulanten Hilfe in Altona sowohl im Jahr 2014 als auch 2015 ausgelastet waren und im Jahr 2014 verschiedentlich die intensivere Beratung von Personen mit sozialen Schwierigkeiten wegen personeller Engpässe abgelehnt werden musste,¹⁸ wurde der Neue Wohnung GmbH aufgrund der Kooperationsgemeinschaft mehrfach angeboten, die Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes selbst dann in die Beratung aufzunehmen, wenn dadurch

¹⁸ Vgl. den Jahresbericht der Ambulanten Hilfe Altona für das Jahr 2014 (S. 1): „Die Beratungsstelle Altona stieß erneut immer wieder an ihre Kapazitätsgrenze. Es mussten viele Menschen mit einem Hilfebedarf nach §§ 67 ff. SGB XII abgewiesen werden. Besonders deutlich wird dieses in der offenen Sprechstunde. Hier haben wir 227 Mal einen Hilfebedarf nach §§ 67 ff. SGB XII festgestellt und konnten die Menschen aufgrund der Überauslastung nicht aufnehmen. Eine Vermittlung dieser Menschen in ambulante oder ggf. auch stationäre Maßnahmen war aufgrund von Überauslastung des Hilfesystems oftmals nicht möglich.“

andere Menschen unberücksichtigt bleiben müssten. Zwar gab es im zweiten Jahr der Evaluationsphase konkrete Anfragen seitens der Neue Wohnung GmbH, ob einzelne Mieterinnen und Mieter bei der Ambulanten Hilfe angedockt werden könnten, letztendlich suchten jedoch keine weiteren Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes die offene Sprechstunde der Ambulanten Hilfe auf. Auch einzelne Hausbewohnerinnen und -bewohner berichteten, dass sie von den projektbegleitenden Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern an die Ambulante Beratungsstelle verwiesen worden seien, jedoch sahen sie selbst keinen ausreichenden Beratungsbedarf, um die Stelle tatsächlich aufzusuchen.

Wenn generell Probleme in den Betreuungsverhältnissen der Ambulanten Beratungsstelle auftraten oder sich Klientinnen und Klienten nicht mehr meldeten, führte die Ambulante Beratungsstelle zum Zeitpunkt der Evaluationsstudie zwar grundsätzlich auch aufsuchende Sozialarbeit durch. Aufgrund der weiten und daher sehr zeitraubenden Wege in Altona konnte die aufsuchende Arbeit jedoch nur in besonderen Fällen stattfinden. Im Fall des angesprochenen Klienten, der im hier evaluierten Projekt wohnte, wurde die Arbeit der Ambulanten Hilfe dadurch erleichtert, dass sie Kontakt zu den Fachkräften der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH aufnehmen konnte, die anschließend ihren Klienten in der Wohnung aufzufinden suchte. Der angesprochene Bewohner selbst schätzt die Betreuung und Beratung durch die Ambulante Hilfe als sehr hilfreich ein. Diese würde ihm ggf. auch den nötigen Schub geben, damit er sich um dringende Angelegenheiten kümmere.

Neben den (ambulanten) Beratungsbedürfnissen nach §§ 67 ff. SGB XII gab es bei einigen Bewohnerinnen und Bewohnern auch noch weitere Unterstützungsbedarfe. So hatten zu Beginn des Projektes einige wenige Mieterinnen und Mieter eine gesetzliche Betreuerin oder einen gesetzlichen Betreuer oder erhielten Hauswirtschaftliche Hilfen (HWH) oder Personenzentrierte Hilfen für psychisch kranke Menschen (PPM). Eine Person war auch an eine Drogenberatungsstelle angebunden. Bis zum Ende der zweijährigen Evaluationsstudie gab es diesbezüglich – mit Ausnahme der Anbindung von drei Personen an eine Schuldenberatungsstelle – nur geringfügige Veränderungen.

Gleichwohl zeigte sich im Laufe der ersten zweieinhalb Jahre Projektlaufzeit, dass diese Dienste nicht immer reibungslos funktionierten und eine Abstimmung durch die Fachkräfte der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH notwendig war. Beispielsweise wurde in einem Fall dadurch, dass die Bewohnerin bei Hausbesuchen die Tür nicht öffnete und keine ausreichende Kooperationsbereitschaft zeigte, eine bereits eingerichtete PPM und HWH vorzeitig beendet. In späteren Fällen konnte durch die rechtzeitige Intervention der Sozialarbeit Schlimmeres abgewehrt werden.

Exemplarisch ist ein Fall zu nennen, bei dem nur mit erheblichem Aufwand die hauswirtschaftlichen Hilfen aufrechterhalten werden konnten, nachdem es zu Verwaltungsfehlern und Absprachedefiziten zwischen dem Grundsicherungsträger, der Krankenkasse und dem Sozialpsychiatrischen Dienst des Gesundheitsamtes gekommen war. Externe Dienstleister sahen nach einem einmaligen Kontaktversuch, bei dem die Tür nicht geöffnet wurde, ihren Auftrag als beendet an. Ohne das wiederholte Eingreifen des Sozialarbeiters der Neue Wohnung GmbH hätten die Regeldienste die betroffene Person nicht erreicht. Ein paar Monate später rief die projektbegleitende Sozialarbeiterin eine Helferkonferenz ein, um die verschiedenen Hilfemaßnahmenträger derselben Person auf einen Stand zu bringen und um die Aufgaben zielgerichteter zu delegieren. Auch in zwei weiteren Fällen rief die Sozialarbeiterin Helferkonferenzen ein, um die Aufgaben und Verantwortungsbereiche aller beteiligten Dienste zu koordinieren.

Ein Projektbewohner, der unter psychischen Beeinträchtigungen leidet und zudem externer Hilfedienste bedarf, um den Haushalt führen zu können, willigte schließlich ein, dass der projektbegleitenden Sozialarbeiterin ein Schlüssel ausgehändigt wurde, damit diese sich und ggf. externen sozialen Dienstleistern im Bedarfsfall Zugang zur Wohnung verschaffen konnte.

4.3.4 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Der soziale Betreuungs- und Beratungsbedarf der Mieterinnen und Mieter war zu Beginn der Mietverhältnisse weitaus höher als konzeptionell angedacht. In der Folge wurde eine Fachkraft der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH mit der Betreuung des Projektes und der Bewohnerinnen und Bewohner beauftragt. Der zeitliche Aufwand für die sozialarbeiterische Projektbegleitung reduzierte sich nach einem Jahr von ca. drei Arbeitstagen auf ca. sechs bis zehn Stunden pro Woche. Dass die regelmäßige Präsenz einer Fachkraft im Haus völlig überflüssig werden könnte, war zum Ende der Evaluation nicht absehbar. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass, anders als erhofft, eine Anbindung der Mieterinnen und Mieter an Einrichtungen und Angebote im Stadtteil bis zum Ende der Evaluationsphase nur vereinzelt gelungen ist und auch externe soziale oder hauswirtschaftliche Dienstleistungen für bestimmte Mieterinnen und Mieter immer wieder durch die Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH überprüft und ggf. neu koordiniert werden mussten. Zudem kam es in den ersten zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit immer mal wieder zu vereinzelt Krisen oder zu akuten Interventionsbedarfen bei einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern, die ein beherztes Eingreifen durch die Fachkräfte der Neue Wohnung GmbH erforderlich machten, um eine Gefährdung der Mietverhältnisse abzuwenden. Es muss offen bleiben, ob für diese Aufgabe zum Beispiel auch ein entsprechend engagierter „Sozialhausmeister“ ausreichen würde.

4.4 Soziale Wohnraumverwaltung

Die Verwaltung der 16 Wohneinheiten des Projektes wurde von der Hanseatic Consulting, einem Tochterunternehmen der Behrens & Kauffmann KG, durchgeführt und war damit – wie es immer wieder empfohlen wird – räumlich und personell strikt von der Sozialarbeit getrennt. Wie nachfolgend dargelegt wird, gab es gleichwohl eine enge gegenseitige Absprache zwischen der Sozialarbeit und der Wohnraumverwaltung, die zu den Besonderheiten der sozialen Projektverwaltung gehört. Auf die einzelnen Mietverhältnisse wurde bereits weiter oben eingegangen.

4.4.1 Grundsätzliches und Nebenkosten

Wie erwähnt, wurde die Wartung und Pflege eines Großteils der gemeinschaftlich genutzten Flächen von einem Hausmeister der Neue Wohnung GmbH durchgeführt. Um die Laubengänge mussten sich die Mieterinnen und Mieter dagegen selbst kümmern.

Die Hausmeisterkosten wurden genauso über die Betriebs- und Nebenkostenrechnung abgerechnet wie auch die Wartungskosten des Fahrstuhls. Zusammen mit den hohen Ausgaben für das Belüftungssystem ergaben sich daher relativ hohe Betriebs- und Nebenkosten, die jedoch von den Leistungsträgern in den ersten beiden Jahren kommentarlos übernommen wurden. Um die relativ hohen Wartungskosten des Fahrstuhls durch häufige Inanspruchnahme des Notdienstes zukünftig zu senken, wurde mit dem Fahrstuhlbetreiber im Jahr 2015 ausgehandelt, dass bei kleineren Defekten zunächst die Hausverwaltung oder der Hausmeister informiert werden sollte, um einfache Störungen selbst zu beheben. Die Heizkosten dagegen fielen sehr gering aus. Ein Mietsausfallwagnis wurde in den Betriebskostenrechnungen nicht festgeschrieben.

Die Ablesung der Warmwasser- und Kaltwasserstände wurde vom Hausmeister bzw. den Sozialarbeitsfachkräften der Neue Wohnung GmbH übernommen. Ablesedienste wurden nicht beauftragt. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren sowohl Kostengründe als auch die Überlegung, dass es in einigen Fällen zu Problemen kommen könnte, wenn Bewohnerinnen und Bewohner ihre Türen nicht fremden Menschen öffnen wollen bzw. solche Termine erst durch das Personal der Neue Wohnung GmbH angekündigt und vorbereitet werden müssten.

Auf eine Mülltrennung wurde ebenfalls von Anfang an verzichtet, um die Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter und potenzielle Konfliktfelder möglichst gering zu halten. Probleme mit der Müllentsorgung traten bis zum Ende der Evaluationsstudie weder auf den gemeinschaftlichen Flächen (z. B. den Laubengängen) noch in den Wohnungen auf (vgl. 4.1.7).

Haustiere wurden bereits vor den erstmaligen Wohnungsbezügen genehmigt und mussten nicht erst beantragt werden. Einige Bewohnerinnen und Bewohner wären sonst wohl auch gar nicht eingezogen, weil sie ihre Tiere nicht zurückgelassen hätten, wie ein Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung vermutete. Nach Einzug mussten Haustiere dagegen von der Hausverwaltung genehmigt werden, was in der Praxis jedoch bis zum Ende der Evaluationsstudie zu keinen Problemen führte.

4.4.2 Besonderheiten der sozialen Wohnraumverwaltung

Vor Beginn des Projektes wurde die grundlegende Entscheidung getroffen, die Mietverhältnisse nicht im Rahmen einer Standardverwaltung zu betreuen. Auch aufgrund der Erfahrung mit Mieterinnen und Mietern mit besonderen Bedürfnissen aus anderen Mietobjekten der Stiftung wurde von Anfang an ein anderer und spezieller Umgang mit den Mieterinnen und Mietern gepflegt.

So wurde bei Ausbleiben einer Mietzahlung kein Standardschreiben an die Mieterin oder den Mieter verschickt, sondern zunächst Kontakt zu den projektbegleitenden Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern aufgenommen, damit diese im Gespräch mit der Mieterin oder dem Mieter der Angelegenheit auf den Grund gehen.

Die „normale“ Prozedur in einem solchen Fall beschrieb ein Mitarbeiter der Wohnraumverwaltung wie folgt:

Einmal Miete nicht zahlen, nette Kontaktaufnahme zum Mieter oder über den Sozialarbeiter. Zweimal nicht zahlen, eine etwas weniger nette Kontaktaufnahme, etwas mehr eindringliches Bitten an den Sozialarbeiter, sich drum zu kümmern. Und dann ... bis auf die zwei genannten Einzelfälle hat sich dann alles reguliert.

Besonders schwierige oder hartnäckige Fälle würden zudem auch mit der Geschäftsführung der Stiftung besprochen werden. Nachdem zu Projektbeginn die Mieterinnen und Mieter bei Mietrückständen in der Regel nicht von selbst auf die Wohnungsverwaltung zu gegangen seien, schilderte die Hausverwaltung im zweiten Jahr der Evaluationsstudie, dass diese nun zunehmend von selbst den Kontakt suchen würden, wenn sich beispielsweise etwas aufseiten der Leistungsträger geändert habe. Allgemein berichtet die Hausverwaltung von einem freundlichen Umgang miteinander. Eine Kündigung musste, wie bereits erwähnt, bis zum Ende der Evaluationsstudie nicht ausgesprochen werden.

Auch die Aufschlüsselung der Betriebskostenabrechnungen wurde eng mit einem Sozialarbeiter der Neue Wohnung GmbH abgestimmt, da auch die Sozialarbeitenden im Zweifelsfall Unstimmigkeiten mit den Leistungsträgern klären mussten.

Insgesamt ist der zeitliche Aufwand für die Betreuung der 16 Mietverhältnisse deutlich höher einzuschätzen als bei gewöhnlichen Mietobjekten mit 16 Mietparteien. So mussten beispielsweise bei einigen Wohnungsübergaben auch die einzelnen Bestandteile des Mietvertrages von Grund auf erklärt werden. Zudem galt es, den Blick für das Eigene zu schärfen und die Mietparteien auf die auf sie übertragene Verantwortung für die Wohnung hinzuweisen. Schließlich mussten auch praktische Fragen geklärt werden. Ein Mieter musste beispielsweise das Auf- und Abschließen einer Wohnungstür ganz neu lernen. Wie ein Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung berichtete, sei es auch bei weiteren Mieterinnen und Mietern im Einzelfall zu einem „*interessanten Mehraufwand*“ gekommen:

Ein Bewohner kam eine Stunde nach Wohnungsübergabe und Unterschrift wieder an, obwohl er den Originalvertrag schon bei seinen Unterlagen hatte, und sagte: „Ich habe so Angst vor der Polizei, weil ich bin ja jetzt in einer Wohnung, die mir gar nicht gehört.“

Außerdem musste im Zeitraum der Evaluationsstudie in vielen Fällen Kontakt mit dritten Personen – wie den Leistungsträgern und/oder den gesetzlichen Betreuerinnen und Betreuern – aufge-

nommen werden, wenn beispielsweise ein Guthaben bei den Betriebskostenabrechnungen entstanden war, was (mit Wissen der gesetzlich Betreuenden) an den Leistungsträger zurückgezahlt werden musste.

4.5 Nachbarschaft / Integration im Quartier

4.5.1 Ergebnisse der Nachbarschaftsbefragung

An der in Kapitel 3.4 beschriebenen zweiteiligen Nachbarschaftsbefragung nahmen insgesamt 36 Haushalte teil, davon sieben sowohl im Januar/Februar 2014 als auch im März 2015. Im Jahr 2014 wurden 24 Personen befragt, 2015 waren es 19 Personen. Außerdem nahmen in beiden Jahren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer dreier anliegender Geschäfte teil.

Von den 24 Befragungen im Jahr 2014 wurden jeweils zwölf am Telefon und zwölf an den Wohnungstüren durchgeführt. Im Jahr 2015 beteiligten sich fünf der 19 teilnehmenden Personen am Telefon, während die anderen zwölf Personen an der Wohnungstür bzw. im Treppenhaus an der Befragung teilnahmen. Zwar wurden keine persönlichen Daten abgefragt (außer der Wohndauer im Haus und im Quartier), jedoch lassen nebenbei erteilte Auskünfte darauf schließen, dass die Befragten bezüglich der Merkmale „Geschlecht“, „Alter“ (zwischen 17 und über 90 Jahren) und „Migrationshintergrund“ eine recht heterogene Gruppe bilden. Die Stadtteilquartierszugehörigkeit der Befragten zog sich in beiden Untersuchungswellen von wenigen Monaten bis hin zu mehreren Jahrzehnten, wobei die überwiegende Mehrheit schon jahrelang und folglich bereits vor Baubeginn des Projektes im Quartier wohnhaft war.

Die befragten Personen (bzw. Haushalte) verteilten sich relativ gleichmäßig über das beschriebene Häuserkarree. Lediglich aus zwei der insgesamt 13 Mehrparteienhäuser im Jahr 2014 bzw. aus drei Mehrparteienhäusern im Jahr 2015 konnte niemand befragt werden.

Nach Auswertung der beiden Erhebungswellen kann nur bei drei von insgesamt 36 Haushalten sicher davon ausgegangen werden, dass sie über den speziellen Projekthintergrund informiert sind (vgl. Abb. 4). Zwei dieser drei Haushalte nahmen an beiden Befragungsrunden teil und wussten auch bereits im ersten Jahr schon Bescheid. Die dritte Person nahm nur an der zweiten Befragung teil. Alle drei Haushalte stehen der Projektidee, wohnungslose Menschen mit Wohnraum zu versorgen, jedoch ausschließlich positiv gegenüber und haben sich weder über die Bewohnerinnen und Bewohner noch über den Neubau in irgendeiner Art und Weise kritisch geäußert. Für keinen dieser drei „informierten“ Haushalte hat sich durch das Projekt irgendetwas an ihrer Wohn- und Lebensqualität im Stadtteilquartier geändert. Alle drei gaben an, die „neuen Nachbarn“ auch auf der Straße zu erkennen bzw. die Gesichter dem Neubau zuordnen zu können. Bei der ersten Befragung gab nur ein Haushalt an, die neuen Nachbarn auch auf der Straße wiederzuerkennen. Einen persönlichen Kontakt gab es jedoch bisher in keinem Fall. Eine Person berichtete von Überlegungen, die „neuen Nachbarn“ anzusprechen, war sich aber andererseits auch nicht sicher, ob das von diesen überhaupt gewünscht sei. Dieselbe Person erzählte von einem „*deprimierenden Eindruck*“, den einige der Projektbewohnerinnen und Projektbewohner auf sie hinterlassen würden.

Bei allen anderen 33 Haushalten kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie über den Projekthintergrund des Neubaus Bescheid wissen (vgl. Abb. 4). So haben sie bisher keine Notiz vom Neubau genommen, nannten falsche oder ungenaue Vorstellungen über den biografischen Hintergrund der Bewohnerinnen und Bewohner oder äußerten sich trotz mehrfacher inhaltlicher Anknüpfungspunkte nicht zum Neubau – auch nicht in Verbindung mit dem Thema „Wohnungslosigkeit in Hamburg“ und speziell im Stadtteil. Interessant ist dieses Ergebnis auch vor dem Hintergrund, dass aus rechtlichen Gründen die Wohnungseigentümer der direkten Nachbarhäuser links und rechts vom Projektbau über das Vorhaben informiert worden sind. Anscheinend hat dies jedoch keine längeren „Informationsketten“ nach sich gezogen. Auch die Tatsache, dass informierte

Haushalte und nicht-informierte Haushalte in einem Mietshaus wohnen, scheint zumindest nicht umfangreich zu einer Informationsverbreitung bezüglich des Projektes beigetragen zu haben.

Bis auf zwei der 33 Haushalte zog auch niemand eine Verbindung zwischen dem Neubau und der subjektiv wahrgenommenen Wohn- und Lebensqualität. Lediglich in einem Fall wurde die Bebauung der letzten freien Fläche im Häuserkarree und in einem anderen Fall eine geminderte Aussicht durch den Neubau beklagt. Diese Aspekte haben jedoch nichts mit der generellen Akzeptanz von Wohnungsbauprojekten für ehemalige Wohnungslose in der eigenen Nachbarschaft zu tun.

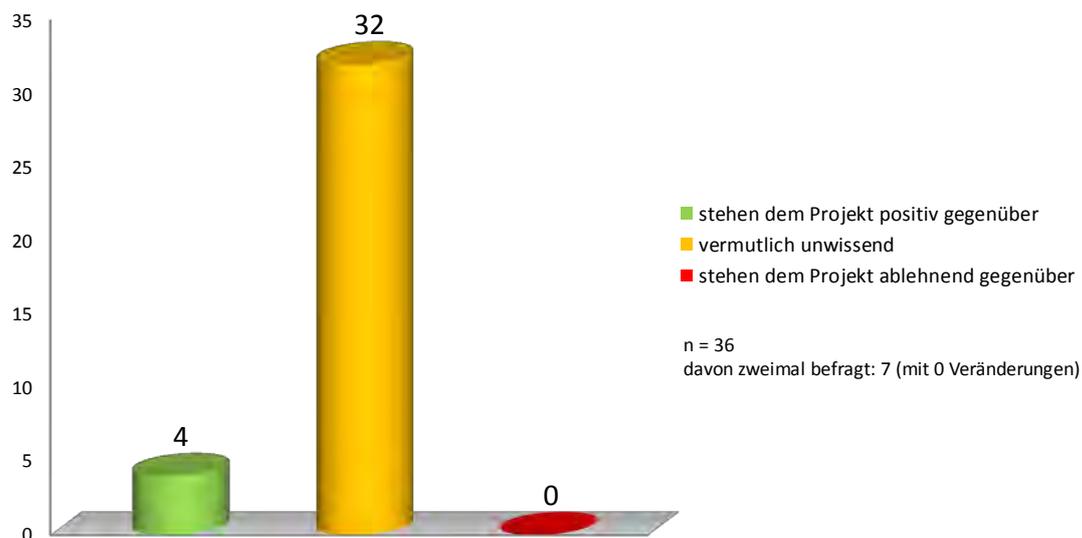
In beiden Erhebungsrunden wurde sowohl von den befragten Haushalten als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern der anliegenden Geschäfte mehrfach die sich gebildete Szene um den nahegelegenen Kiosk als Ärgernis benannt. Diese Menschen würden öffentlich Alkohol und Drogen konsumieren. Sie scheinen bei einigen Menschen ein Unsicherheitsgefühl entstehen zu lassen.

In einigen Fällen wurde von Gerüchten über neue Wohnprojekte für Asylsuchende und Studierende im Stadtteil berichtet, die jedoch nicht weiter bewertet wurden.

Der Eigentümer eines unmittelbar anliegenden Geschäftes, der seit Längerem über das Projekt Bescheid wusste, äußerte sich neutral bis positiv über die „neuen Nachbarn“. In der Regel grüße man sich gegenseitig. Auch einige Hausbewohnerinnen und Hausbewohner meldeten zurück, dass sie diesen Ladenbesitzer kennen und grüßen würden. Er wusste lediglich von einer Bekannten zu berichten, die in einem der direkten Nachbarhäuser des Projektes wohne und aufgrund von Krach auf den Laubengängen des Projektes – an einzelnen Herbstabenden – ihr Schlafzimmer in ein anderes Zimmer habe verlegen müssen.

Auch wenn die vorliegende Untersuchung für die umliegende Nachbarschaft bzw. für alle Bewohnerinnen und Bewohner des beschriebenen Häuserkarrees keineswegs repräsentativ ist, so ist die Wahrscheinlichkeit nach den bisherigen Erkenntnissen doch sehr gering, dass es in der Nachbarschaft ein (größeres) Ressentiment gegenüber dem Projekt oder dessen Bewohnerinnen und Bewohnern gibt. Nicht einer der befragten Haushalte äußerte sich in irgendeiner Weise kritisch oder abwertend gegenüber dem Projekt. Vielmehr scheint die überwiegende Mehrheit gar nicht zu wissen, was es mit dem Bau auf sich hat, oder interessiert sich nicht weiter dafür.

Abb. 4: Haltung aller befragten Nachbarn gegenüber dem Projekt in den Jahren 2014 und 2015



Quelle: GISS e.V., Bremen

Über die Berichte der Sozialarbeit der Neue Wohnung GmbH ist bekannt, dass es eine Nachbarin gibt, die dem ganzen Projekt außerordentlich interessiert und positiv gegenübersteht. In Absprache mit der Hausverwaltung schenkte sie dem Haus schließlich eine Gartenbank und eine Kübelpflanze. Zudem zeigte sie sich an einer Einweihungsfeier interessiert.

Letztendlich lässt sich damit festhalten, dass zwar nicht von einer Integration der Projektbewohnerschaft innerhalb des Quartiers gesprochen werden kann, da hierfür keine Anzeichen vorliegen. Allerdings – und das ist das zentrale Ergebnis dieser Untersuchung – ist in den bisherigen zwei Jahren auch keine Desintegration oder Stigmatisierung des Projektes oder der Bewohnerinnen und Bewohner feststellbar. Es herrscht also weitgehend Normalität.

4.5.2 Perspektive der Mieterinnen und Mieter

Die Interviews mit den Mieterinnen und Mietern sowie die Aussagen der projektbegleitenden Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter spiegeln die Ergebnisse der zuvor genannten Nachbarschaftsbefragung.

Bei der ersten Interviewrunde im Jahr 2014 gaben neun der zwölf befragten Bewohnerinnen und Bewohner an, keine Nachbarn zu kennen bzw. keinen Kontakt zu diesen zu haben. Zwei Personen berichteten von gelegentlichen kürzeren Kontakten zu dem bereits erwähnten Besitzer eines anliegenden Geschäfts, und eine weitere Person erzählte, dass eine Sozialarbeiterin aus einer ehemaligen Hilfeeinrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft wohne. Interesse an mehr Nachbarschaftskontakten schien auch bei keiner bzw. keinem der Befragten sehr ausgeprägt zu sein. Die folgende Aussage eines Projektbewohners unterstreicht nochmal die Anonymität im Stadtteil, die auch schon bei den Ergebnissen der Nachbarschaftsbefragung durchgeklungen ist:

Nee ... da kenne ich gar keinen. Also ... weiß ich nicht. Hier in Hamburg ist es ja auch so, jeder macht so ein bisschen sein eigenes Ding. Hier direkt im Nachbarhaus, da siehst du mal Leute reingehen und rausgehen, aber man sagt noch nicht mal hallo. Vielleicht kommt das auch mit der Zeit.

Bei der zweiten Befragung im Jahr 2015 war das Bild relativ ähnlich. Vier Bewohnerinnen und Bewohner gaben an, gar keinen Kontakt zu Nachbarn zu haben. Dagegen gab es mittlerweile sechs Bewohnerinnen und Bewohner, die sich mit dem Besitzer des anliegenden Ladens grüßten und gelegentlich kurz unterhielten. Nur ein Bewohner, der an der ersten Befragung nicht teilgenommen hatte, berichtet von einem neu gewonnenen Bekannten in der Nachbarschaft:

Ja, hier um die Ecke wohnt ein Freund von mir, Stefan heißt der. Bei dem bin ich dann auch gelegentlich mal. Gucken wir zusammen Fußball oder so.

Auch der geschilderte Unmut in der Nachbarschaft über die Kioskszene wurde von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Projektes geteilt. Unter allen befragten Mieterinnen und Mietern gab es nur zwei Personen, die berichteten, beim Kiosk schon mal „ein Bier mitgetrunken“ oder sich mit dem einen oder anderen unterhalten zu haben. Dieser Kontakt schien sich jedoch auf wenige Gelegenheiten zu begrenzen, und einer von beiden sagte zugleich, diesen Leuten nicht zu vertrauen und auch „wegen denen“ nicht die Wohnung verlieren zu wollen.

Alle anderen Mieterinnen und Mieter schienen nichts über die Szene zu wissen oder zumindest keinen Kontakt zu haben. Angesprochen auf das Thema „Nachbarschaft“ distanzierte sich ein Bewohner sofort von der Kioskszene:

Was mir natürlich nicht so gut gefällt, sind die Säufer hier auf der Ecke. Weil, das ist auch so ein Ding. Die lernt man ja automatisch kennen, wenn man einen Hund hat. [...] Und dadurch lernt man eben auch ein bisschen die Leute kennen. Also da hinstellen und mittrinken, nee, auf keinen Fall! Nein, das möchte ich nicht. Das war auch am Anfang mit denen schlimm, die haben auch hier unten geschlafen. Im Keller habe ich

auch mal zwei rausgeholt. Und wenn die mal pissen müssen ... wenn ich die hier gesehen habe [am Eingang] habe ich gesagt: „Ey Digga, ich pisse doch auch nicht bei dir ins Wohnzimmer“ [...]. Aber das hat sich jetzt alles erledigt [wegen des Torgitters]. Ich meine, verstehen kann ich die natürlich auch. Aber ... wie gesagt, es kann jedem irgendwo geholfen werden, aber dann muss man auch ein bisschen den Arsch bewegen.

Ein anderer Mieter erzählt, wie er mit der Szene umgeht, als er direkt darauf angesprochen wird:

Nö, ich trinke ja auch nicht jeden Tag. Deshalb bin ich nicht mit den Leuten da [beim Kiosk]. Stehen immer 20, 30 Leute, die stehen da von morgens bis abends und trinken [...]. Und da probiere ich immer, so schnell wie möglich vorbeizugehen. Da muss ich gar nicht stehen. [...] kennen schon, aber zu tun haben nein. Nicht unbedingt. Die werden auch meine Wohnung nie betreten. Nö, „hallo“ und „guten Tag“, und das war es.

Die Haltung der Mieterinnen und Mieter ist also relativ deckungsgleich zu den gesammelten Äußerungen aus der Nachbarschaft. Zwar gab es keine Anzeichen für intensive Kontakte oder einen regen Austausch zwischen (einzelnen) Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses und den in der Nachbarschaft lebenden und arbeitenden Menschen. Gleichwohl gab es auch keine Indizien für eine Desintegration oder Ablehnung gegenüber dem Projekt. Wie beschrieben, scheint das Projekt bzw. der Projekthintergrund des Neubaus im Stadtteil noch nicht einmal bekannt zu sein bzw. auch gar nicht groß von Interesse.

Sollten sich auch in Zukunft keine Anzeichen für eine gegenläufige Entwicklung ergeben und das hier präsentierte Ergebnis als ausreichend bewertet werden, würde sich ein Nachfolgeprojekt, wenn es denn unter möglichst ähnlichen Bedingungen wiederholt werden soll, in einem vergleichbaren Stadtteil – mit mittlerem bis niedrigem Sozialstatus – anbieten.

5 BESONDERHEITEN DES PROJEKTES UND BEDINGUNGEN DER REPLIZIERBARKEIT

Zu den Aufgaben der Begleitforschung gehörte es, die Besonderheiten des Projekts in Altona zu analysieren und zu überprüfen, ob ein ähnlicher Projektansatz auch in weiteren Projekten zu realisieren wäre oder was bei einem Folgeprojekt gegebenenfalls für einen erfolgreichen Projektverlauf zu verändern wäre.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Verlauf des Projektes in Altona als außerordentlich erfolgreich beurteilt werden kann. 16 langjährig Wohnungslose wurden mit neu geschaffenem Wohnraum dauerhaft versorgt und haben – mit Ausnahme eines alters- und gesundheitsbedingten Todesfalls – ihr Wohnverhältnis über einen Zeitraum von zweieinhalb Jahren aufrechterhalten. Zum Abschluss der Begleitforschung war keines der Mietverhältnisse ernstlich gefährdet.

Im Folgenden wird kritisch überprüft, inwieweit dieser Erfolg auf Sonderbedingungen zurückzuführen ist, die bei einem Folgeprojekt zu beachten sind.

5.1 Bauliche Besonderheiten

Das Gebäude entspricht hohen Anforderungen an Energiesparstandards, die jedoch in der Nutzungsphase durchaus auch zu Problemen geführt haben. So hatte sich bei Kälte im Treppenhaus, das nicht separat beheizt und isoliert ist, Eis auf den Bodenflächen gebildet. Von der Bewohnerschaft erforderte die Bauweise ein jahreszeitlich unterschiedliches Lüftungsverhalten, was nur schwer zu vermitteln war. Auch war aufgrund der Zwangsbelüftung, des Aufzugs und anderer baulicher Besonderheiten der Stromverbrauch (im Gegensatz zum Verbrauch von Heizenergie), und damit die kalten Nebenkosten, relativ hoch. Beim Bauherren sind daher durchaus Zweifel aufgekommen, ob man bei einem Nachfolgeprojekt wieder diesen hohen Energiesparstandard anstreben würde.

Dagegen hat sich die architektonische Gestaltung der Wohnungszugänge mit breiten Laubengängen, die ausnahmslos auf den Innenhof ausgerichtet sind und auch als Freiflächen zum Aufenthalt genutzt werden können, als sehr positiv herausgestellt. Äußerlich passt sich das Gebäude sehr gut in die Häuserzeile ein und zeigt keinerlei Auffälligkeiten im Hinblick auf die Bewohnerschaft, was ebenfalls als positiv und integrationsgeeignet beurteilt werden kann.

Auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern und den befragten externen Fachleuten war das Urteil über die baulichen Gegebenheiten ganz überwiegend positiv, sodass sie weitgehend zur Nachahmung empfohlen werden können.

Eine weitere Besonderheit ist der Gemeinschaftsraum, der im Rahmen der Förderung „Besonderer Wohnformen“ vorgeschrieben ist und sich im Projekt in Altona in einer komplett ausgestatteten Wohneinheit befand. Finanziell ist das kein großes Problem, da die Erstellung in vollem Umfang gefördert wurde und allenfalls ein zusätzlicher Aufwand für die Betriebskosten entstanden ist. Vor dem Hintergrund der relativ geringen Nutzung und der ungenutzten Möglichkeit, die Wohneinheit zur dauerhaften Wohnungsversorgung einer weiteren wohnungslosen Person zu vermieten, sollte überdacht werden, ob nicht eine deutlich kleinere Räumlichkeit zur Büronutzung bei Neubauprojekten für ehemals Wohnungslose ausreicht.

5.2 Größe des Projektes und homogene versus heterogene Belegung

Wie anfangs ausgeführt und auch in einigen Interviews mit externen Beteiligten in Hamburg wieder bestätigt, gibt es sehr unterschiedliche Auffassungen über die Frage der Konzentration oder „Streuung“ ehemals Wohnungsloser bei der Versorgung mit Normalwohnraum. Wer eine „Streuung“ im Bereich des gezielten Neubaus für diese Zielgruppe befürwortet, muss sich auch darüber

im Klaren sein, dass in diesem Fall ein Vielfaches an neuen Gebäuden gebaut werden müsste, um die gleiche Anzahl von Wohnungslosen versorgen zu können wie in einem Objekt mit „homogener“ Belegung aller 16 Wohneinheiten. Leider wird das positive Argument der erwünschten „Sozialen Mischung“ häufiger dafür verwendet, dringlich Wohnungssuchende mit geringen Einkommen und besonderen Bedarfen aus dem ohnehin knappen Segment bezahlbarer Wohnungen auszuschließen (mit dem Argument, dort wohnten schon zu viele mit dem gleichen Hintergrund), als ihre Optionen auf eine dauerhafte Wohnungsversorgung zu erweitern. Die Folge ist gegebenenfalls die krasseste und am wenigsten wünschenswerte Form einer Konzentration von Wohnungslosen, nämlich außerhalb des normalen Wohnungsmarkts in Gemeinschaftsunterkünften (vgl. Busch-Geertsema, 2007).¹⁹

Einige Äußerungen externer Fachleute deuteten auch darauf hin, dass die gewünschte Mischung eher auf eine weniger homogene Belegung hinsichtlich der Haushaltsgröße (nicht nur Alleinstehende) und der Herkunft der Wohnungslosen (nicht nur aus Einrichtungen und Wohnprojekten der Neue Wohnung GmbH) abzielte als darauf, die geschaffenen Wohnungen an Haushalte aus unterschiedlichen Einkommensgruppen oder sozialen Schichten zu vermieten.

Letztlich hat die Frage der Belegung auch viel mit der Frage nach der Größe der Immobilie, der Normalität der Wohnungen und ihres unmittelbaren Wohnumfeldes zu tun. Es gibt im europäischen Ausland durchaus auch Beispiele von Wohngebäuden in relativ isolierter Lage mit einer großen Zahl von Wohneinheiten, die ausschließlich an ehemals Wohnungslose vergeben wurden, mit Sozialarbeit vor Ort und einer Pforte, über die Besuche und eine besondere Hausordnung überwacht werden. Solche Beispiele zeigen – trotz abgeschlossener Wohneinheiten – schnell deutliche Parallelen zur Versorgung in Einrichtungen auf mit allen bekannten negativen Begleiterscheinungen wie „Milieubildung“, stigmatisierte Adresse, hohes Konfliktpotenzial im Haus etc., und der auch im Projekt in Altona vertretene Anspruch nach einer möglichst weitgehenden Normalisierung der Wohn- und Lebensverhältnisse ehemals Wohnungsloser und nach einem integrationsgeeigneten Wohnumfeld wird dort nicht eingelöst.²⁰

Wie weiter oben angemerkt, wird die Frage nach der vertretbaren Obergrenze sehr unterschiedlich beantwortet. Die genannten Limits variieren zwischen „nicht mehr als 20 % der Wohneinheiten eines Häuserblocks“ und einer Höchstzahl von zwischen zwölf und 25 Wohneinheiten pro Haus bei homogener Belegung, während in USA und Finnland auch Housing-First-Projekte mit 100 und mehr Wohneinheiten in einem Gebäude (durchgehend mit ehemals Wohnungslosen belegt) zu finden sind. Es ist davon auszugehen, dass es schwierig sein wird, eine wissenschaftlich begründete „Obergrenze“ zu finden, und dass eine Reihe von anderen Faktoren als die reine Zahl der mit Wohnungslosen belegten Wohneinheiten bedeutsam für die Beurteilung von einzelnen Wohnungsversorgungsprojekten ist.

Im Projekt in Altona hat sich jedenfalls erwiesen, dass die homogene Belegung eines Gebäudes mit 16 Wohneinheiten, die ausschließlich an ehemalige Langzeitwohnungslose vergeben wurden, in den ersten zweieinhalb Jahren der Nutzung weder häusliche Konflikte in nennenswertem Umfang gefördert hat noch von der Nachbarschaft stigmatisiert wurde oder anderweitige negative Merkmale begünstigte. Inwieweit dies der Auswahl der Bewohnerschaft und der im Haus geleisteten wohnbegleitenden Unterstützung zuzuschreiben ist, wie von dem Personal der Neue Wohnung GmbH und manchen externen Fachleuten nahegelegt wurde, wird in den folgenden Abschnitten noch weiter reflektiert.

¹⁹ Maßnahmen zur Erweiterung der Option sind beispielsweise sozialräumlich differenzierte Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft in den Mindestsicherungssystemen sowie städtebauliche Verträge, die gezielt eine Versorgungsquote besonders Benachteiligter im Neubau vorsehen. Beide Ansätze wurden auch in Hamburg realisiert.

²⁰ Für Beispiele siehe Benjaminsen (2013), Busch-Geertsema (2011) und Cameron/Fitzpatrick/Busch-Geertsema (2014)

Bedeutsam ist aber auch, dass die befragten Mieterinnen und Mieter den Umstand positiv bewerteten, dass sie einige der anderen Parteien im Haus bereits kannten und alle auch voneinander wussten, dass sie eine Wohnungslosenkariere hinter sich hatten. Der gemeinsame Erfahrungshintergrund hat das Zusammenleben im Haus eher erleichtert als erschwert und Freundschaften einzelner untereinander begünstigt. Er hat aber auch nicht dazu geführt, dass sich im Haus eine „Szene“ herausgebildet hätte. Vielmehr weisen die Interviewäußerungen eher darauf hin, dass eine ganze Reihe von Bewohnerinnen und Bewohnern zu ihrem früheren Bekanntenkreis und auch zur nahegelegenen „Szene“ am Kiosk eher eine deutliche Distanz entwickelte und auch gegenüber einzelnen Übernachtungsversuchen ehemaliger Leidensgenossen im Hausflur eher mit entschiedener Abwehr reagierten. Aus anderen Evaluationsstudien zur Reintegration von Wohnungslosen in Normalwohnraum wissen wir, dass deren bewusste Distanz zu ihrem ehemaligen Umfeld häufiger zu Problemen verstärkter sozialer Isolation führen kann. Halten sie die Kontakte zur „Szene“ dagegen aufrecht, geraten sie eher in Gefahr, die Kontrolle über ihre Privatsphäre, ggf. auch über ihr Suchtverhalten und über den Zugang zur eigenen Wohnung, zu verlieren. Im Projekt in Altona ist keines der genannten Risiken zum Tragen gekommen.

5.3 Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner

Nach Ansicht einiger Projektbeteiligter hat – wie berichtet – die gründliche Auswahl der Mieterinnen und Mieter, die das Personal fast alle aus mehrjährigen Aufenthalten in ihren Übergangsunterkünften kannte, ganz wesentlich zum Erfolg des Wohnungsversorgungsprojektes beigetragen. Herausgestellt wurde, dass auch in den Unterkünften bereits wichtige Kompetenzen für das anschließende Mietverhältnis erlernt werden konnten und für die neu errichteten Wohnungen Personen ausgewählt wurden, bei denen die Erwartung bestand, dass sie gut miteinander auskommen würden.

Einer der Kritikpunkte dieses Auswahlverfahrens war, dass Wohnungslose, die ausschließlich mit anderen Kooperationspartnern in Verbindung standen, bei der Erstbelegung nicht zum Zuge kamen, und auch bei der einzigen Nachbelegung, die ganz zum Ende der Evaluationsphase anstand, wurden wieder zwei Anwärter für die frei werdende Wohnung in Erwägung gezogen, die beide zuvor von der Neue Wohnung GmbH untergebracht worden waren, obwohl einer der unmittelbaren Kooperationspartner diese exklusive Belegungspraxis zuvor deutlich kritisiert hatte.

Wie auch die Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern gezeigt haben, scheint die Vorauswahl tatsächlich dazu beigetragen zu haben, dass sich innerhalb des Hauses verhältnismäßig intensive Nachbarschaftsbeziehungen einzelner Personen untereinander ausgebildet haben. Das betrifft jedoch keineswegs alle Personen, und es sind auch unterschiedliche „Grüppchen“ entstanden.

Andererseits wissen wir aus einer ganzen Reihe von Evaluationsstudien zu Projekten mit Housing-First-Ansatz, dass es für positiv verlaufende Mietverhältnisse weder einer gezielten Vorbereitung außerhalb des regulären Wohnungsmarkts noch einer sorgfältigen Auswahl im Sinne des hier untersuchten Projektes bedarf. Sehr hohe Quoten von Wohnungserhalt (zwischen 80 und über 90 %) wurden auch dort erzielt, wo langjährig Wohnungslose in komplexen Problemlagen nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und mit dauerhaftem Normalwohnraum und bedarfsgerechten Hilfen versorgt worden waren. Damit soll nicht einer „wahllosen“ Belegung das Wort geredet werden. Sicher ist es gerade bei einer konzentrierten Versorgung von 16 ehemals Wohnungslosen in einem Gebäude auch von Bedeutung, dass diese miteinander auskommen. Letztlich ist das aber auch nur bedingt prognostizierbar. Überzogene Erwartungen an die Ausbildung einer Hausgemeinschaft, wie sie nicht zuletzt in den konzeptionellen Planungen für die Nutzung des Gemeinschaftsraums (für „Spielegruppe“, „Kochgruppe“) zum Ausdruck kommt, stehen auch im Widerspruch zu dem Normalitätsanspruch, der berechtigterweise mit dem Projekt verbunden war. Da ist es eben auch legitim und „normal“, sich weder mit der Nachbarschaft im Haus zu befreunden noch Gemeinschaftsangebote wahrzunehmen oder gar zu initiieren.

5.4 Soziale Projektbetreuung als Besonderheit

Zu Beginn des Projektes war bei den verantwortlichen Initiatoren die Hoffnung groß, dass die Normalität der Wohnungen und die günstigen Bedingungen in dem neu errichteten Gebäude (z. B. dass die neu Eingezogenen sich untereinander schon kannten und ggf gegenseitig unterstützen könnten) zu einem nur relativ geringen Bedarf an persönlichen Hilfen führen würden und dass es – wie ursprünglich konzeptionell vorgesehen – nur einer Koordination ohnehin vorhandener Hilfen im Stadtteil bedürfe, um bestehende individuelle Hilfebedarfe abzudecken. Das erwies sich relativ schnell nach Bezug des Objektes als Irrtum.

Als der ehemalige Leiter der Neue Wohnung GmbH dann als zentraler Ansprechpartner vor Ort war, ging seine Inanspruchnahme durch die Bewohnerinnen und Bewohner relativ schnell weit über den zunächst verkündeten Sprechtag an einem Tag in der Woche hinaus. Auch wenn er selbst weiterhin auf dem Ziel beharrte, die Bewohnerinnen und Bewohner an Regel- und Sonderdienste im Stadtteil anzubinden, gingen seine Aktivitäten doch sehr viel weiter und er war zeitweise die ganze Woche über mit der Unterstützung einzelner Bewohnerinnen und Bewohner ausgelastet. Inwiefern all das in diesem Jahr an Wohnbegleitung Geleistete tatsächlich erforderlich war, lässt sich nur schwer feststellen. Nach Ansicht des Mitarbeiters wäre es aber in mehreren Fällen zu Verwahrlosungen, Mietschulden und ggf. auch zu Kündigungen gekommen, wenn er sich nicht entsprechend intensiv um einzelne Personen im Haus gekümmert hätte. Wie angemerkt, schied die individuelle Beantragung einer aufsuchenden Wohnbegleitung nach §§ 67 ff. SGB XII, wie sie in anderen Bundesländern verfügbar ist, in Hamburg aus, weil dazu keine Leistungsvereinbarungen bestehen und erwartet wird, dass die ambulanten Beratungsstellen der Wohnungslosenhilfe diese Aufgabe übernehmen. Insbesondere zu aufsuchender Arbeit war die zuständige Beratungsstelle nach Auffassung des Projekt-Mitarbeiters vor Ort, aber auch nach eigenem Bekunden nur sehr begrenzt in der Lage.

Mit dem Personalwechsel Anfang 2015 hat sich dann jedenfalls die Präsenz der Sozialarbeit (der Neue Wohnung GmbH) im Wohngebäude deutlich reduziert und das Ziel der Anbindung einzelner Bewohnerinnen und Bewohner an andere Dienste im Stadtteil wurde mit größerem Nachdruck verfolgt. Dennoch wurde auch zum Abschluss der Evaluation noch die regelmäßige Präsenz der Leiterin der Neue Wohnung GmbH an mindestens einem Tag in der Woche als notwendig erachtet. Es blieb bis zum Abschluss der Evaluation offen, ob ihre Funktion auf längere Sicht auch beispielsweise durch eine mit sozialen Belangen vertraute Hausmeisterkraft zu ersetzen wäre.

Es erscheint auch im Wiederholungsfall notwendig zu sein, bei einer vergleichsweise hohen Anzahl von Wohneinheiten in einem Gebäude, die durchweg an ehemals Wohnungslose vergeben werden, zumindest in der Anfangsphase ein Projektbüro mit Personal vor Ort zu installieren. Dies wird auch durch andere Begleitforschungen bestätigt (vgl. Busch-Geertsema, 2014a).

5.5 Finanzielle Besonderheiten und Finanzierungsbedarfe im Wiederholungsfall

Unter dem Blickwinkel der Replizierbarkeit des Projektansatzes ist es erwähnenswert, dass die Stiftung relativ problemlos in der Lage war, die Mittel für Grundstückserwerb und den Eigenanteil an den Baukosten aufzubringen. Dies kann – wie die Erfahrung beispielsweise aus dem ExWost-Forschungsfeld „Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen“ – zeigt, bei weniger potenten potenziellen Trägern durchaus Probleme bereiten. Angesprochen wurde auch das Problem, geeignete Grundstücke zu finden. Im Rahmen sogenannter Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke will der Hamburger Senat hier zumindest punktuell Abhilfe schaffen.

Schon in den einleitenden Ausführungen hatten wir darauf hingewiesen, dass der im vorigen Unterkapitel beschriebene Personaleinsatz und die Präsenz von Sozialarbeit im Gebäude, insbesondere während des ersten Jahres der Evaluationsphase, aber in geringerem Umfang auch bis zum Abschluss der Begleitforschung einer gesonderten Finanzierung bedarf, wenn die Bereitschaft anderer Investoren zum Wohnungsbau für Wohnungslose gewonnen werden soll. Es bedarf also –

zumindest ab einer gewissen Anzahl von neugeschaffenen Wohneinheiten im selben Gebäude - einer gesonderten Finanzierung der projektbezogenen Sozialarbeit vor Ort aus öffentlichen Mitteln und es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Investor neben den Grundstückskosten und dem Eigenkapital für die Baukosten auch noch Mittel für die Sozialarbeit im Haus aufbringt.

Vor dem Hintergrund der Praxis in anderen Bundesländern und des individuellen Rechtsanspruchs von Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten auf bedarfsgerechte Hilfen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten (nach §§ 67 ff. SGB XII) ist auch die Hamburger Praxis zu hinterfragen, aufsuchende Hilfen zum Wohnungserhalt für diesen Personenkreis lediglich im Rahmen eines zahlenmäßig strikt begrenzten Kontingents zur Betreuung von in Wohnraum vermittelten ehemals Wohnungslosen nach Stufe 3 des Kooperationsvertrages zu gewähren und ansonsten auf die sichtlich überlasteten ambulanten Beratungsstellen zu verweisen.

5.6 Soziale Hausverwaltung als Besonderheit

Eine weitere Besonderheit, aber gegebenenfalls auch ein weiterer Kostenfaktor betrifft die weiter oben beschriebene soziale Hausverwaltung. Für die Vermeidung und Überwindung von Krisensituationen der Mieterinnen und Mieter hat es sich wiederholt als hilfreich und erforderlich erwiesen, dass die Wohnungsverwaltung etwas bei auftretendem Zahlungsverzug, aber auch bei Beschädigungen an der Mietsache frühzeitig den Kontakt zur Sozialarbeit und zu den Mieterinnen und Mietern gesucht hat und eher zurückhaltend war mit formalisierten Standardschreiben. Im Gegensatz zu üblichen Wohnungsverwaltungen administriert die mit dem Projekt in Altona betraute Wohnungsverwaltung aber auch eine deutlich geringere Zahl von Mietverhältnissen, was wiederum einen höheren Personalaufwand für die Verwaltung erfordert, als es üblicherweise der Fall ist.²¹

5.7 Zwischenfazit

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der Erfolg des Projektes und die insgesamt doch relativ wenigen Besonderheiten, die bei einer Wiederauflage oder gar seriellen Wiederholung des Projektansatzes zu beachten sind, sehr dafür sprechen, auch weiterhin in Hamburg und anderswo Wohnungsneubau für Wohnungslose zu betreiben. Dies umso mehr, als Wohnungslose immer seltener eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt finden, und auch die städtischen Bemühungen, Wohnungslose im Rahmen von Kooperationsverträgen in dauerhafte Normalwohnverhältnisse zu vermitteln, abnehmende Erfolge zeitigen. Angesichts der Zuwanderung von Flüchtlingen aus humanitären Katastrophengebieten wird der ohnehin schon enge Wohnungsmarkt absehbar noch enger werden. Zwar wird auch weiterhin das Hauptaugenmerk auf verbesserte Vermittlung im existierenden Wohnungsbestand liegen müssen. Es gibt aber eben auch einen absoluten Mangel an bezahlbaren Wohnungen, der insbesondere im Segment der Kleinwohnungen für Singles noch dramatischer ist.

Vor diesem Hintergrund und der sich weiter verschärfenden Konkurrenzsituation am Wohnungsmarkt gilt es, die Voraussetzungen für weitere Wohnungsbauprojekte, die gezielt zur Vergabe für die Zielgruppe der Wohnungslosen errichtet werden, zu schaffen und zu verbessern. Dazu gehört die Bereitstellung geeigneter städtischer Grundstücke, ggf. Hilfen beim Eigenkapitalersatz für kleine Träger, eine Förderung von Sozialarbeit im Haus ab einer bestimmten Mindestzahl von Wohneinheiten und die Finanzierung von aufsuchenden wohnbegleitenden Hilfen (nach §§ 67 ff. SGB XII) im Bedarfsfall auch außerhalb der existierenden Kooperationsverträge. Das Erfordernis einer Gemeinschaftswohnung im Rahmen der gezielten Wohnungsbauförderung für Wohnungslose sollte im Gegenzug überdacht werden.

²¹ Zur Bedeutung einer „sozial orientierten Wohnungsverwaltung“ bei der dauerhaften Wohnungsversorgung ehemals Wohnungsloser vgl. auch BBR, 2000, S. 38

6 GESAMTFAZIT UND EINORDNUNG DER ERGEBNISSE

6.1 Gesamtfazit der Ergebnisse

Für das Gesamtfazit können wir auf die Ausgangsfragestellungen der Begleitforschung zurückgreifen und sie wie folgt beantworten:

- ***Wird die Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht?***

Das Ziel, mit den neu errichteten Wohnungen die Integration von Wohnungslosen in dauerhafte Normalmietverhältnisse zu bewirken, wurde in vollem Umfang erreicht. Alle für den Erstbezug ausgewählten Personen, die zuvor lange Zeit wohnungslos und vor Bezug der Wohnung fast durchweg in Übergangswohnformen der Neue Wohnung GmbH untergebracht waren, haben ihr neues Mietverhältnis über einen Zeitraum von knapp zweieinhalb Jahren erhalten, und lediglich ein alters- und krankheitsbedingter Todesfall nach etwa zwei Jahren Wohndauer machte die Nachbelegung einer der 16 Wohneinheiten notwendig. Nicht alle Mietverhältnisse sind völlig problemlos verlaufen, aber in der gesamten Nutzungszeit sind weder größere Schäden an den Wohnungen noch durch Mietrückstände oder Mietausfall infolge von Leerstand entstanden.

Auch in diesem Projekt hat sich wieder gezeigt, dass ein normales und dauerhaftes Wohnverhältnis zwar eine wesentliche Grundvoraussetzung für die weitergehende soziale Integration von Wohnungslosen ist, aber alleine nicht in jedem Fall die sozialen Schwierigkeiten der Betroffenen behebt. Gegebenenfalls benötigen sie dazu wohnbegleitende Unterstützung, und angesichts der strukturellen Bedingungen und ihrer oftmals gravierenden gesundheitlichen Schädigungen bleiben sie auch in der eigenen Wohnung oftmals arbeitslos und auf Transferleistungen angewiesen. Dennoch ist die eigene Wohnung ein ganz entscheidender Schritt in normale Lebensverhältnisse und wird fast durchgehend von den Betroffenen sehr positiv bewertet.

Die getroffene Vorauswahl für den Bezug der neu erstellten Wohnungen lässt keinen Creaming-Effekt erkennen: Es wurden langjährig Wohnungslose ausgewählt, von denen einem Teil auch durchaus ein nicht unerheblicher Unterstützungsbedarf und einige Risiken beim Wohnungserhalt prognostiziert wurden und die auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Vermittlungschancen hatten, was nicht zuletzt ihre zum Teil jahrelange Aufenthaltsdauer in den Übergangseinrichtungen des Projektträgers belegt. Die Konzentration auf Personen aus diesen Einrichtungen hat nachbarschaftliche Beziehungen im Haus begünstigt, aber der Schluss, dass der Erfolg des Wohnungsversorgungsprojektes von dem besonderen Auswahlverfahren und einer längeren Vorbereitungsphase in solchen Einrichtungen abhängig ist, ist angesichts sehr positiver Ergebnisse in Projekten, die den Housing-First-Ansatz verfolgen, nicht haltbar.

Die Konzentration von 16 ehemals Wohnungslosen in einem Gebäude wird von manchen Projektbeteiligten nicht als Optimum angesehen, und einer gestreuten Versorgung im Bestand wird von diesen der Vorzug gegeben. Beim Wohnungsneubau ist allerdings zu beachten, dass eine „gemischte“ Versorgung von ehemals Wohnungslosen mit anderen Haushalten ein vielfachgrößeres Bauvolumen benötigt, um die gleichen Versorgungseffekte für Wohnungslose zu erzielen. Überdies hat die konzentrierte Versorgung in dem Projekt in Altona in den fast zweieinhalb Jahren nicht zu bedeutsamen Problemen geführt. Sie hat mit dazu beigetragen, dass zumindest in der ersten Nutzungsphase die Präsenz von Sozialarbeit – entgegen den ursprünglichen Planungen – für notwendig erachtet wurde. Insgesamt zeigt das Projekt aber deutlich, dass eine konzentrierte Versorgung von ehemals Wohnungslosen mit normalem und dauerhaftem Wohnraum in diesem Umfang weder zu einer Stigmatisierung der Bewohnerschaft und der Adresse führt noch zu einer „Milieubildung“ in und um das Haus. Auch die ehemals Wohnungslosen haben die eher homogene Bewohnerschaft und ihre relativ ähnliche Herkunft aus der Wohnungslosigkeit eher positiv bewertet.

Die baulichen Gegebenheiten wurden – von kleinen Details abgesehen – sehr positiv beurteilt. Besonders herausgehoben wurde dabei der Zugang zu den Wohnungen über Laubengänge, die auch als Freiflächen zum Aufenthalt im Freien nutzbar sind, aber auch ausreichend Privatsphäre zulassen. Im Hinblick auf die Erfordernisse des Niedrigenergiestandards gab es noch einige Verbesserungsbedarfe, die aber eher die architektonische Planung und Bauausführung betreffen.

Der Gemeinschaftsraum wurde – außer für Büro Zwecke – nur relativ sporadisch und nur von einigen Haushalten genutzt. Konflikte in größerem Umfang gab es dabei nicht. Dennoch kann hinterfragt werden, ob der Aufwand zur Erstellung den Nutzen tatsächlich rechtfertigt oder ob eine siebzehnte Wohneinheit und ein deutlich kleinerer Büroraum nicht die angemessenere Lösung für vergleichbare Bauprojekte für Wohnungslose sein sollten.

- ***Wird eine bessere Versorgung der Zielgruppe hinsichtlich weiterer Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe erreicht?***

Die Hoffnung, dass durch eine schnelle Anbindung der ehemals Wohnungslosen an Regelsysteme und spezielle Hilfen anderer Träger (Pflegedienste, Hauswirtschaftshilfen, ASP/PPM, Beratungsstelle Ambulante Hilfe etc.) eigene Unterstützungsleistungen des Trägers Neue Wohnung GmbH weitgehend entbehrlich sein würden und der Träger lediglich eine koordinierende Funktion übernehmen müsste, hat sich nicht erfüllt. Einmal mehr ist in einzelnen Fällen deutlich geworden, dass nicht alle Betroffenen mit den Komm-Strukturen diverser Regelangebote und der Ausrichtung dieser Angebote auf einen „mittleren Problemgrad“ zurechtkommen. Daher war es auch nötig, einzelne Mieter zu Ämtern zu begleiten oder einzelne Spezialdienste darauf hinzuweisen, dass mit einem vergeblichen Hausbesuch der Fall noch nicht als erledigt betrachtet werden darf. Auch ist – wie beschrieben – die zuständige ambulante Beratungsstelle für Wohnungslose nur begrenzt in der Lage, aufsuchende wohnbegleitende Hilfen zu leisten.

- ***Gelingt es, das Vorhaben im Wohnumfeld der Nachbarschaft zu integrieren?***

Von einer Integration in die Nachbarschaft sollte hier nicht mehr verlangt werden, als dass das Projekt und seine Bewohnerschaft keine Stigmatisierung erfahren und es keine gehäuften Klagen aus der Nachbarschaft über das Projekt gibt. Legt man diese Maßstäbe an, so haben beide Nachbarschaftsbefragungen ergeben, dass die Integration voll gelungen ist. Den meisten der befragten Nachbarinnen und Nachbarn war auch nach fast zweieinhalb Jahren der Nutzung gar nicht bewusst, dass das Gebäude ausschließlich von ehemals Wohnungslosen bewohnt war, und diejenigen, die davon wussten, äußerten sich durchweg positiv. Insofern kann hier von einem Erfolg auf der ganzen Linie gesprochen werden.

- ***Bewähren sich die gewählten Kooperationsstrukturen zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaft und Träger der Wohlfahrtspflege?***

In dem Projekt in Altona haben zunächst die Benno und Inge Behrens-Stiftung zusammen mit der Neue Wohnung GmbH relativ eigenständig gehandelt. Sie haben das Gebäude mit Fördermitteln der Stadt Hamburg und Eigenmitteln errichtet, haben die Wohnungen ausschließlich an die eigene Klientel der Neue Wohnung GmbH vergeben und auch die notwendige projektbezogene Sozialarbeit aus Eigenmitteln finanziert. Bei der Kooperation mit anderen Trägern der Wohlfahrtspflege wurde noch Verbesserungsbedarf auf beiden Seiten deutlich: So könnte bei der Wohnungsvergabe auch die wohnungslose Klientel kooperierender Träger berücksichtigt werden, und einzelne Kooperationsbeziehungen mit Trägern von Beratungs- und Betreuungsangeboten müssten noch verbindlicher gestaltet werden, um bei Bedarf wohnbegleitende Hilfen abrufen zu können. Für die Replizierbarkeit des Projektansatzes ist es nach Auffassung der Verfasser auch notwendig, dass die Kosten der projektbezogenen Sozialarbeit künftig von der öffentlichen Hand getragen werden.

- **Inwieweit ist der Projektansatz replizierbar und übertragbar?**

Der Neubau von Wohnungen für Wohnungslose im Rahmen des Förderprogramms für besondere Wohnformen ist weitestgehend replizierbar und wäre prinzipiell auch „in Serie“ möglich. Besondere Hürden stellen hier die knappen Grundstücke und die notwendigen Eigenmittel dar. Hier müsste unter Umständen für andere potenzielle Bauträger ebenso Unterstützung aus kommunalen Mitteln geleistet werden wie bei der Finanzierung der projektbezogenen Sozialarbeit.²² Sollte wieder im Niedrigenergiestandard gebaut werden, wären architektonische Anpassungen notwendig, und es sollte besonders darauf geachtet werden, dass Einsparungen bei der Heizenergie nicht durch erhebliche Mehrbelastungen bei den kalten Nebenkosten (insbesondere Strom) teilweise wieder nivelliert werden.

Für die zu versorgenden Wohnungslosen ist der Gewinn dieses Ansatzes unzweifelhaft. Er ermöglicht ihnen eine Normalisierung ihrer Wohn- und Lebensverhältnisse und bringt sie aus dem oft viele Jahre andauernden Sonderstatus heraus.

Für die Kommune erweitert der Ansatz die Möglichkeiten für eine Reduzierung der Wohnungslosigkeit, nimmt Druck aus dem ohnehin stark angespannten Bereich der Notunterbringungen und reduziert damit tendenziell auch die immens hohen Kosten in diesem Bereich. Zudem trägt er auch zur Entlastung in dem besonders angespannten Segment des Wohnungsmarkts für Single-Haushalte bei, wenn auch in bescheidenem quantitativen Rahmen.

Für interessierte Investoren bietet der Ansatz gleich mehrere Vorteile. Er ermöglicht langfristigen Vermögensaufbau mit gesicherter Rendite durch die Mieteinnahmen (wenn die beschriebenen Sonderausgaben abgedeckt sind), er bietet eine „ethische“ Kapitalanlagemöglichkeit mit einem unbestreitbar hohem sozialen Imagevorteil und er ist auch eine gute Möglichkeit, die inzwischen häufiger beim Verkauf städtischer Grundstücke im Rahmen städtebaulicher Verträge geforderte „Sozialquote“ vorbildlich zu erfüllen.

6.2 Einordnung der Ergebnisse in den lokalen und nationalen Kontext

Zunächst ist aus Sicht der Autoren der wissenschaftlichen Begleitforschung Wohnungsneubau für Wohnungslose nach dem in Hamburg- Altona realisierten Projektansatz sinnvoll und notwendig. Zwar wird auch weiterhin das Hauptaugenmerk bei der dauerhaften Wohnungsversorgung von Wohnungslosen auf dem existierenden Wohnungsbestand liegen müssen. Angesichts der Lage am Hamburger Wohnungsmarkt (wie auch an den Wohnungsmärkten vieler anderer bundesdeutscher Städte) mit dem knappen Angebot an erschwinglichen Mietwohnungen und einem verschärften Missverhältnis von Angebot und Nachfrage im Bereich von Wohnungen für Single-Haushalte und angesichts der zu erwartenden weiteren Nachfragesteigerung durch Flüchtlinge mit Asylberechtigung ist jedoch auch der Neubau zur gezielten Versorgung von Wohnungslosen eine zusätzliche Option, die nicht zuletzt auch aufgrund der weitgehenden Chancenlosigkeit von Wohnungslosen gegenüber anderen Nachfragegruppen nicht vernachlässigt werden sollte. Die zu erzielenden quantitativen Effekte von – empfehlenswerten – Neubauprojekten für Wohnungslose sollten nicht überschätzt, aber auch nicht unterbewertet werden, insbesondere dann nicht, wenn mit dem neu geschaffenen Wohnraum auch Wohnungslose versorgt werden können, die als nicht vermittelbar galten.

Das Projekt in Altona zeigt (ebenso wie die Evaluationen anderer Bauprojekte für Wohnungslose, beispielsweise im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen“), dass die Wohnungsversorgung von auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nahezu chancenlosen Wohnungslosen auch dann gelingen kann, wenn kein „Probewohnen“ zwischenge-

²² Hinsichtlich des Grundstücksproblems „ist der Senat bestrebt, im Rahmen der Vergabe städtischer Grundstücke durch Konzeptausschreibungen für spezielle Bedarfsgruppen, insbesondere wohnungslose Haushalte, Wohnraum zugunsten besonders benachteiligter Personen zu schaffen.“ (Bürgerschaft 2015a)

schaltet wird und die ehemals Wohnungslosen gleich bei Einzug einen eigenen, dauerhaften Mietvertrag ohne Sonderkonditionen erhalten. Im Übrigen zeigen auch die Erfahrungen mit dem Hamburger Kooperationsvertrag, dass die von der Kommune bei der Wohnungsvergabe an Wohnungslose gewährleisteten Garantien an Wohnungsunternehmen nur in sehr wenigen Fällen in Anspruch genommen wurden.²³

Einmal mehr ist aber auch die Bedeutung von wohnbegleitenden Hilfen für den Wohnungserhalt von ehemals Wohnungslosen mit entsprechenden Bedarfen deutlich geworden. Solche Hilfen sollten auch in Hamburg – wie etwa in Berlin oder in Nordrhein-Westfalen – dann gewährt werden, wenn entsprechende Hilfebedarfe zur Überwindung sozialer Schwierigkeiten bestehen und nicht auf ein festgelegtes Kontingent beschränkt werden.

6.3 Einordnung der Ergebnisse im Rahmen nationaler und internationaler wissenschaftlicher Studien

Wie eingangs erläutert, ist das Projekt in Altona nicht das erste Bauprojekt für Wohnungslose, dem im Rahmen einer wissenschaftlichen Begleitforschung ein sehr weitgehender Erfolg bescheinigt werden kann. Vielmehr werden mit diesem Projekt die positiven Ergebnisse aus anderen Bauprojekten zur gezielten Wohnungsversorgung von Wohnungslosen bestätigt und in Bezug auf die Quote des Wohnungserhalts sogar noch übertroffen.

Zum dargestellten Meinungsstreit über die Frage, ob eine konzentrierte Versorgung von Wohnungslosen in einem Gebäude sinnvoll oder eher problematisch ist, sind die Ergebnisse insofern ein positiver Beitrag, als dass sie eher die Frage des „Wieviel“ in den Vordergrund rücken und deutlich machen, dass es bei einer begrenzten Zahl von 16 Wohneinheiten keineswegs zu den häufig befürchteten Verwerfungen kommen muss.

Umgekehrt können internationale Studien zur Evaluation von Housing-First-Projekten auch dazu beitragen, die vermeintlichen Voraussetzungen des Gelingens nicht bei der akribischen Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner oder einer langen „Trainings“-Phase in Sonderwohnformen außerhalb des regulären Wohnungsmarktes zu suchen. Beides ist keineswegs erforderlich, wenn nach Bezug des neu geschaffenen Wohnraums bedarfsgerechte Hilfen gewährleistet werden.

²³ Laut einer Bürgerschaftsdrucksache aus dem Jahr 2015 (Bürgerschaft 2015c) wurden die Gewährleistungen für Wohnungsunternehmen, die im Rahmen des Kooperationsvertrages vereinbart wurden, von 2011 bis 2014 im Durchschnitt jährlich nur in 27 Fällen erbracht. Das von der Wohnungswirtschaft gewünschte Notfalltelefon wurde von 2010 bis 2014 insgesamt nur ein einziges Mal genutzt.

7 ANHANG

7.1 Literatur

- Aubry, T. / Nelson, G., / Tsemberis, S. (2015) Housing First for People with Severe Mental Illness Who Are Homeless: A Review of the Research and Findings from the At Home/Chez Soi Demonstration Project, *Canadian Journal of Psychiatry*, 60(11), 2015, S. 467-474
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (1998) *Dauerhafte Wohnungsversorgung von Obdachlosen*, Werkstatt: Praxis Nr. 3, Bonn, Selbstverlag des BBR
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.; 2000) *Wohnraumbeschaffung durch Kooperation*. Schriftenreihe Forschungen, Heft 96 (bearbeitet von: U. Berendt, V. Eichener, R. Höbel), Bonn, Selbstverlag des BBR
- Benjaminsen, L. (2013) *Rehousing Homeless Citizens with Assertive Community Treatment. Experiences from an ACT-Programme in Copenhagen*. Kopenhagen
- Bonato, M. / Jarre, J. / Rode, M. (2015) *Wohnen 60plus. Projektabschlussbericht zur Evaluation des Wohnprojektes Wohnen 60plus des Fördervereins für Wohnhilfen e.V.*, Münster
- Bretherton, J. / Pleace, N. (2015) *Housing First in England. An Evaluation of Nine Services*, York, Centre for Housing Policy, University of York
<https://www.york.ac.uk/media/chp/documents/2015/Housing%20First%20England%20Report%20February%202015.pdf>
- Brüchmann, K. (2014) Wohnen mit Begleitung – ein Beispiel gelungener Wohnungsintegration in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, in Keicher, R./Gillich, S. (Hg.) *Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum*, Wiesbaden, S. 194-198
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014a) *Zur aktuellen Wohnungspolitik der SAGA GWG?* Drucksache 20/12106
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014b) *Versorgungsquoten von vordringlich Wohnungssuchenden, Obdachlosen und Flüchtlingen; Wohnprojekte und Grundstücksvergaben – oder für wen werden in dieser Stadt Wohnungen gebaut?* Drucksache 20/13137
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015a) *Bindungsausfälle bei öffentlichen Wohnungen*. Drucksache 21/780
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015b) *Neuvermietungen von Wohnungen an Wohnungslose*. Drucksache 21/1243
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015c) *Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Hamburg (III)*. Drucksache 21/2035
- Busch-Geertsema, V. (2002) *Rehousing homeless people. The case of Soziale Wohnraumhilfe Hannover. A basic analytical evaluation and a follow-up-study of tenants and ex-tenants*. Working Paper for EUROHOME-IMPACT Project, download: http://www.giss-ev.de//files/giss/upload/Pdf/D7_Follow_up_SWH_Germany.pdf
- Busch-Geertsema, V. (2007) Measures to Achieve Social Mix and their Impact on Access to Housing for People who are Homeless. in: *European Journal of Homelessness*, Volume 1, December 2007, S. 213-224, download: http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/ejh_vol1_thinkpiece2.pdf
- Busch-Geertsema, V. (2011) *Synthese Bericht zur European Peer Review Finnland 2010: Nationales Programm zur Eindämmung von Langzeitwohnungslosigkeit*. Brüssel/Wien, download: <http://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=8181&langId=de>
- Busch-Geertsema, V. (2013a) *Housing First Europe. Final Report*. Bremen, Brüssel 2013, download: <http://www.giss-ev.de//files/giss/upload/Pdf/FinalReportHousingFirstEurope.pdf>

- Busch-Geertsema, V. (2013b) Housing First Europe. Ein europäisches Pilotprojekt zur Behebung von Wohnungslosigkeit bei Personen in komplexen Problemlagen, in: *Nachrichtendienst des Deutschen Vereins*, November 2013, S. 503-509
- Busch-Geertsema, V. (2014a) *Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach. Wohnraumbeschaffung durch Umwandlung von Obdachlosenunterkünften in dauerhaften Normalwohnraum für ehemals Wohnungslose in Herford*, GISS, Bremen, download: http://www.giss-ev.de/files/giss/upload/Pdf/Endbericht_Evaluation_Herford.pdf
- Busch-Geertsema, V. (2014b) Housing First: Die Wohnung als Grundvoraussetzung für weitergehende Hilfen, in: Keicher, R. / Gillich, S. (Hg.) *Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum*, VS-Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2014, S. 155-178
- Busch-Geertsema, V./Ruhstrat, E.-U. (1997) *Wohnungsbau für Wohnungslose*, Bielefeld, Verlag Soziale Hilfe
- Diakonie Hamburg (2015) Zahlen und Fakten zur aktuellen Situation der Wohnungslosigkeit in Hamburg (Stand April 2015), download: <http://www.diakonie-hamburg.de/export/sites/default/.content/downloads/Presse/22-04-Zahlen-und-Fakten-zur-aktuellen-Situation-der-WL-in-HH.pdf>
- Lawaetz-Service GmbH (2009) Sichtwechsel. Interviews mit Mieterinnen und Mietern, Hamburg, download: http://www.lawaetz-service.de/fileadmin/lawaetz-service/redakteure/Download/Sichtwechsel_Broschuere.pdf
- Moers, I. (2014) Housing First Ansatz. Die Stufen überspringen und wohnen bleiben, in: DW, *Die Wohnungswirtschaft* 10/2014, S. 82-84
- Nagel, S. (2015) Wohn(un)fähigkeit – ein Wiedergänger in der Wohnungslosenhilfe, in: *Wohnungslos*, Hefe 3/4 2015, S. 82-87
- Padgett, D./Henwood, B./Tsemberis, S. (2015) *Housing First. Ending Homelessness, Transforming Systems, and Changing Lives*, Oxford
- Parsell, C. / Fitzpatrick, S. / Busch-Geertsema, V. (2014) Common Ground in Australia: An Object Lesson in Evidence Hierarchies and Policy Transfer, in: *Housing Studies*, 29:1, 2014, S. 69-87
- Pleace, N. / Bretherton, J. (2013) Camden Housing First: A 'Housing First experiment in London' York, Centre for Housing Policy, University of York, download: <https://www.york.ac.uk/media/chp/documents/2013/Camden%20Housing%20First%20Final%20Report%20NM2.pdf>
- Pleace, N. / Culhane, D.P. / Granfelt, R. / Knutagård, M. (2015) *The Finnish Homelessness Strategy: An International Review*. Helsinki: Ministry of the Environment
- Schumacher, P. (2014) Wohnraumakquise durch Neubau und Umbau – Projekte und Erfahrungen der Ambulanten Hilfe e.V. in Stuttgart, in Keicher, R./Gillich, S. (Hg.) *Wenn Würde zur Ware verkommt. Soziale Ungleichheit, Teilhabe und Verwirklichung eines Rechts auf Wohnraum*, Wiesbaden, S. 195-198