



## Antrag der Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. zur Weiterführung von "Wohnen für Alle"

<b>VO/2025/143</b>	<b>Mitteilungsvorlage öffentlich</b>
öffentlich	Datum: 29.04.2025
<i>FB 4 Soziales, Arbeit und Gesundheit</i>	Ansprechpartner/in:
	Bearbeiter/in: Katrin Schliszio

<i>Datum</i>	<i>Gremium (Zuständigkeit)</i>	<i>Ö / N</i>
29.04.2025	Sozial- und Gesundheitsausschuss (Beratung)	Ö

### **Begründung der Nichtöffentlichkeit**

Entfällt

### **Sachverhalt**

Anbei erhalten Sie einen Antrag der Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. zur Weiterführung des Projekts „Wohnen für Alle“ vom 29.04.2025 ab 01.01.2026.

### **Relevanz für den Klimaschutz**

./.

### **Finanzielle Auswirkungen**

197.000,-- Euro

### **Anlage/n:**

1	Antrag Weiterführung Wohnen für alle
---	--------------------------------------

# Wohnen für Alle

Antrag zur Weiterführung ab 01.01.2026

Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V.  
Ahlmannstr. 2a  
24768 Rendsburg

---

## 1. Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

Der strukturelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Kreis Rendsburg-Eckernförde stellt nach wie vor eine erhebliche gesellschaftliche Herausforderung dar. Besonders Menschen mit sozialen, gesundheitlichen oder migrationsbedingten Vermittlungshemmnissen sind in einem überhitzten Wohnungsmarkt strukturell benachteiligt. Laut dem Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises ist die Zahl der mit Sozialbindungen versehenen Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2019 bereits um 12 % gesunken. Eine weitere Reduktion der Zweckbindungen bis 2030 ist prognostiziert, wobei etwa 50 % der 2019 gebundenen Wohnungen aus der Zweckbindung herausfallen werden.

Die Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. hat in diesem Kontext mit dem Modellprojekt „Wohnen für Alle“ seit 2023 ein intermediäres Instrumentarium etabliert, das sowohl die Interessen der Vermieterseite berücksichtigt als auch schutzbedürftigen Zielgruppen den Zugang zu Wohnraum ermöglicht. Angesichts des Erfolgs und der stetig wachsenden Bedarfe ist eine Verstetigung des Projekts unabdingbar.

## 2. Zielgruppe

Das Projekt richtet sich an Menschen mit besonderen sozialen Benachteiligungen, darunter:

- Psychische oder Suchterkrankungen
- Chronische Erkrankungen und Behinderungen
- Überschuldung und wirtschaftliche Notlagen
- Geringe Sprach- und Schriftkenntnisse
- Migrationserfahrungen und prekäre Aufenthaltsverhältnisse
- Haftentlassene
- (bedrohte) Wohnungslose/ Obdachlose,
- von Inobhutnahme bedrohte Familien
- Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf nach stationären Aufenthalten

Diese Zielgruppen sind auf dem freien Wohnungsmarkt nahezu chancenlos, wodurch sekundäre gesellschaftliche Problemlagen wie Wohnungslosigkeit, Familienzerrfall und Chronifizierung von Hilfebedarf entstehen.

Die Folgen sind u. a.

- eine Zunahme von drohender Obdachlosigkeit, insbesondere bei Kindern <sup>1</sup>
- ein längerer Verbleib in stationären Einrichtungen als fachlich gerechtfertigt ( z. B. Jugendhilfe, Frauenhaus, Eingliederungshilfe),
- eine schädliche Trennung von Familien durch Inobhutnahme von Kindern bei Wohnungsverlust der Eltern.

Grundsätzlich ist eine nachhaltige Verbesserung der Lebensverhältnisse von Menschen in o. g. schwierigen Lebenssituationen erst möglich, wenn die Grundversorgung gesichert ist. Zu dieser Grundversorgung zählt neben Nahrung und Kleidung auch eine eigene Wohnung. Nur auf dieser Grundlage können weitere Hilfen für ein selbstbestimmtes Leben wirksam werden.

### **3. Projektziele**

- Dauerhafte Integration der Zielgruppen in reguläre Mietverhältnisse
- Stabilisierung gefährdeter Wohnverhältnisse
- Mobilisierung und Neuschaffung von sozial gebundenem Wohnraum
- Förderung eines integrativen, nachbarschaftsorientierten Wohnumfelds
- Institutionalisierung einer langfristigen Koordinierungsstruktur im sozialen Wohnsektor

### **4. Maßnahmen und Umsetzungsschritte**

Im Rahmen der Pilotphase sollen in dem Projekt „Wohnen für Alle“ folgende Maßnahmen zur Erreichung der oben genannten Ziele ergriffen werden:

#### **4.1: Vermittlung von Menschen mit Vermittlungshemmnissen in Wohnraum**

- Systematische Wohnraumbeschaffung in Kooperation mit sozialen Trägern und kommunalen Stellen
- Entwicklung und Abschluss von Absicherungsverträgen mit Vermieter\*innen
- Betrieb von Untermietmodellen mit Übergangsperspektive in reguläre Mietverhältnisse

#### **4.2: Stabilisierung von Mietverhältnissen**

- Intensive sozialpädagogische Begleitung in der Ankommensphase
- Case-Management bei Mietschulden, Instandhaltung, Konfliktbewältigung
- Stufenweise Reduktion der Begleitung bei stabilisierten Verhältnissen

#### **4.3: Mobilisierung von Wohnraum**

- Netzwerkbildung mit Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und Investoren
- Planung gemeinsamer Projekte im Neubau- und Umbaubereich
- Integration innovativer Wohnformen mit Zweckbindung

---

<sup>1</sup> <https://wohneck-nf.de/wp-content/uploads/2022/02/stadt-husum-bericht-obdachlosigkeit-mit-anlagen2021.pdf>

#### **4.4: Stärkung des Wohnumfeldes**

- Aufbau quartiersbezogener Anlaufstellen zur sozialen Integration
- Stärkung der Nachbarschaftshilfe, ehrenamtlicher Engagementstrukturen
- Konzeptionelle Zusammenarbeit mit Kommune, Kirchen, Initiativen

#### **4.5 Perspektive auf langfristige Institutionalisierung**

- Einrichtung eines Kompetenzzentrums für soziales Wohnen bei der Brücke Rendsburg-Eckernförde
- Zusammenführung aller internen Wohnformen unter einheitlicher strategischer Steuerung
- Etablierung einer professionellen Verwalterfunktion für alle Mietverhältnisse mit Außenwirkung

### **5. Finanzierungsmodelle**

Die Sicherstellung der Finanzierung ist ein zentraler Baustein der Verstetigung. Folgende Modelle sollen integriert und differenziert weiterentwickelt werden:

#### **5.1 Mietaufschläge in Untermietverhältnissen**

- Einführung sozialverträglicher Aufschläge zur teilweisen Refinanzierung von Betreuungskosten
- Rechtliche Absicherung und individuelle Transparenz für Mieter\*innen

#### **5.2 Beteiligung der Jobcenter und Agentur für Arbeit**

- Koordination mit dem Jobcenter Rendsburg-Eckernförde zur Refinanzierung über § 22 SGB II
- Unterstützung bei der Etablierung eines schlüssigen Konzepts zur Mietobergrenzenfestlegung

#### **5.3 Kommunale Beteiligung im Umlageverfahren**

- Entwicklung eines interkommunalen Finanzierungsmodells
- Beteiligung der Kommunen proportional zur Nutzung des Projekts durch ihre Bürger\*innen

#### **5.4 Beteiligung von Gesellschaftern an der WohnWerk gGmbH**

- Aufnahme von institutionellen Partnern (Wohnungswirtschaft, Sozialträger, Stiftungen) als Gesellschafter
- Gewinnbeteiligung im Sinne einer Cashflow-Verteilung zur Mitfinanzierung des Betriebs

#### **5.5 Weitere Optionen**

- Einwerbung von Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes SH
- Förderzugänge über IB.SH, Aktion Mensch und Programme der EU-Strukturfonds
- Prüfung öffentlich-privater Partnerschaften mit Stiftungen oder Impact-Investoren

### **6. Beteiligung**

- Gesellschafterversammlung gem. § 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages
- Bildung eines Beirates gem. § 10 des Gesellschaftsvertrages

## 7. Personal- und Strukturentwicklung

Die Professionalisierung der Strukturen verlangt einen sukzessiven Personalaufbau. Perspektivisch soll im Rahmen eines **Kompetenzzentrums für Soziales Wohnen** folgendes gesichert werden:

- Verstärkung der personellen Ressourcen
- Integration aller Wohnprojekte und Verwaltungsstrukturen unter einer operativen Einheit
- Ausbau verwalterischer Kompetenzen zur Effizienzsteigerung und Kooperationsfähigkeit mit externen Partnern

## 7. Kostenplan 2026

Position	Betrag (€)
Personalkosten (2 VK)*	145.000
Sachkosten (20% von Personalkosten)	29.000
Sicherungsfonds	23.000
Summe	197.000

*Hinweis: Für die Folgejahre ist eine Kostensteigerung um jeweils ca. 5 % einzukalkulieren.*

Die Personalkosten teilen sich in 3-5 Köpfe auf und werden bei einer Implementierung des Kompetenzzentrums für Wohnen weiter verstärkt.

## 8. Erläuterung

Mit dem stetigen Anwachsen der Zahl vermittelter Mietverhältnisse erhöht sich zwangsläufig auch der Aufwand für sozialpädagogische Betreuung und administrative Koordination. Der Personalbedarf steigt proportional zur Zahl der betreuten Haushalte. Der vorliegende Kostenplan bildet diesen Trend ab. Perspektivisch soll geprüft werden, ob eine Begrenzung der aufgenommenen Haushalte organisatorisch notwendig wird, oder ob durch externe Finanzierungsquellen ein weiteres Wachstum unterstützt werden kann.

## 9. Volkswirtschaftliche Auswirkungen

Die volkswirtschaftlichen Effekte des Projekts sind signifikant:

- Vermeidung kostenintensiver stationärer Maßnahmen (Jugendhilfe, Eingliederungshilfe, Frauenhäuser) spart pro Fall zwischen 1.660 € und 2.786 € monatlich.
- Reduktion von Polizeieinsätzen, Krankenhausaufenthalten und Rettungsdiensten durch Wohnstabilisierung.
- Verhinderung von Wohnungslosigkeit, insbesondere bei Familien mit Kindern, reduziert mittel- und langfristige Belastungen im Schul-, Gesundheits- und Sozialsystem.

- Internationale Studien (z. B. „Housing First“ in Finnland) beziffern die jährliche Einsparung pro wohnungsloser Person auf bis zu 15.000 €.

Quelle: <https://www.pressenza.com/de/2021/08/finnland-housing-first-ist-ein-erfolg/>

Die Investition in bezahlbaren, begleiteten Wohnraum ist somit nicht nur humanitär geboten, sondern auch betriebswirtschaftlich und fiskalisch rational.

## 10. Projekterfolge im Zeitraum bis Januar 2025

Position	Wert
Anz. Ges. Mietverträge (MV) seit 06.23	117
Davon direkt vermittelte MV	64
Davon Untermietverträge (UMV)	53
Stabilisierte MV	3
Wartende Menschen im Projekt	632 (inkl. Kinder)
Ausgeschiedene Menschen	168 (inkl. Kinder)
Betreute Menschen in Mietbegleitung	163 (inkl. Kinder)
Betreute Menschen aus anderen Gründen	21 (inkl. Kinder)

Rendsburg, den

---

Heike Rullmann, Vorstandin Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. | Prof. Dr. Stephan J. Ott, Geschäftsführer