



Antrag der Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. zur Fortführung des Projekts WohnWerk

VO/2025/209	Beschlussvorlage öffentlich
öffentlich	Datum: 01.07.2025
<i>FB 4 Soziales, Arbeit und Gesundheit</i>	Ansprechpartner/in:
	Bearbeiter/in: Sigrid Holm

Datum	Gremium (Zuständigkeit)	Ö / N
15.07.2025	Sozial- und Gesundheitsausschuss (Entscheidung)	Ö

Begründung der Nichtöffentlichkeit

Entfällt

Beschlussvorschlag

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss empfiehlt eine Fortführung der Finanzierung des Projekts der WohnWerk gGmbH durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Mitteln in Höhe von 204.363,86 Euro im Jahr 2026 und 218.666,75 Euro im Jahr 2027. Die abschließende Entscheidung über die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2026.

Sachverhalt

Die Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V. hat einen Antrag zur Fortführung des Projektes Wohnwerk für weitere zwei Jahre gestellt. Dieser Antragszeitraum wird als Verstetigungsphase benannt und soll zur Fallarbeit und Ausbau der Strukturen genutzt werden.

Das Projekt Wohnwerk wird seit 2023 für drei Jahre durch den Kreis gefördert.

2023: 175.000 Euro
2024: 196.000 Euro
2025: 258.000 Euro

In dieser Projektphase wurden 117 Mietverträge durch Begleitung der WohnWerk gGmbH geschlossen, davon 53 als Untermietverträge durch die Gesellschaft. WohnWerk ist ein offenes Angebot für alle Personen, die eine Wohnung benötigen, denen aber aufgrund von Vermittlungshindernissen der Zugang zum ersten Wohnungsmarkt verwehrt ist. Der Antragszeitraum von zwei Jahren zur Fortführung des Projektes wird als Verstetigungsphase benannt. In dieser Zeit soll die Wohnungsvermittlung ausgebaut, gefährdete Mietverhältnisse stabilisiert werden, Wohnraumpotenziale in vorhandenen Objekten erschlossen werden und ein

integratives, nachbarschaftsorientiertes Wohnumfeld gefördert werden. Der satzungsgemäße Beirat der WohnWerk gGmbH soll dabei die Funktion einer Steuerungsgruppe übernehmen und inhaltliche Schwerpunkte in der operativen Arbeit vorabreden. Es sollen ferner Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft erschlossen werden und eine Struktur eines Vermieterforums für das Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde aufgebaut werden.

Die Beteiligung der Kommunen und das Einwerben überregionaler Fördermittel ist geplant. Diese Verstärkung der Strukturen zieht einen sukzessiven Personalaufbau, vor allem im Bereich der pädagogischen Mietbegleitung, nach sich. Die operative Tätigkeit wird von drei Mitarbeitenden geleistet (Teamleitung, pädagogische Mietbegleitung und BackOffice) und ist ab 01.07.2025 nach Personalabgängen wieder neu aufgestellt.

Die WohnWerk gGmbH verpflichtet sich, dem Kreis als Fördermittelgeber in halbjährlichem Rhythmus zu benannten Themen und Kennzahlen eine Berichterstattung vorzulegen.

Die beantragte Förderung beträgt für 2026 insgesamt 204.363,86 € und für 2027 insgesamt 218.666,75 €.

Zur Überprüfung der Angemessenheit der angegebenen Kosten wurden das KGSt-Gutachten zu den Kosten eines Arbeitsplatzes (2025/2026) herangezogen. Die KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement, Köln) liefert ein vereinfachtes Verfahren für Kostenbetrachtungen in der Zusammenarbeit mit externen Leistungsempfängern oder Dienstleistern. Bei der Kostenermittlung eines Arbeitsplatzes nach der KGSt werden Personalkosten (Brutto-Arbeitgeberkosten), Sachkosten (Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikation und IT-Kosten) und Gemeinkosten (Kosten für Leistungen des Zentralen Services und zentraler Steuerungsunterstützung) berücksichtigt.

Die Vergleichsberechnung auf Grundlage der tatsächlichen Personalkosten der Brücke zeigt, dass die Kostenkalkulation nach den Richtwerten der KGSt angemessen ist.

	Kalkulation Brücke	Berechnung KGSt
2026	204.363,86 €	206.075,77 €
2027	218.666,75 €	218.345,77 €
Insgesamt	423.030,61 €	424.421,54 €

Die Berechnungsgrundlage ist als Anlage beigefügt.

Relevanz für den Klimaschutz

./.

Finanzielle Auswirkungen

2026 = 204.363,86 Euro und 2027 = 218.666,75 Euro

Anlage/n:

1	26.07.01 Vergleichsberechnung Personal Projekt Wohnwerk
2	Antrag Weiterführung_ WohnWerk 2026-2027
3	Anlage 1_ WohnWerk Faktenblatt
4	Anlage 2_ WohnWerk Wirtschaftsplan 2026-2027
5	Anlage 3_ WohnWerk Personalplan 2026-2027
6	Anlage 4_ WohnWerk Systemleistungen Übersicht
7	Anlage 5_ WohnWerk Wohnungsbestand
8	Anlage 6_ WohnWerk Berichtswesen

Anlage zur Vorlage Projektfortführung Wohnwerk

Kostenermittlung Brücke 2026								Sicherungs- fond	Projek gesamt
Qualifikation	Personalkosten bei VZ	Arbeitszeit 30 Std. Lt Antrag	Sachausgaben (Fobi, Fahrtkosten Reisekosten)	Beiträge, Telefon, Geschäftsbedarf, Öffentlichkeitsarbeit	Büromiete	Systemleistungen als Gemeinkosten	Gesamt Personal- und Nebenkosten		
Betriebswirt	TZ 30 Std.	45.930,18 €	2.466,67 €	1.055,56 €	6.400,00 €	6.192,84 €	62.045,25 €	15.000,00	204.363,86
Sozialpädagoge	TZ 22 Std.	44.439,29 €	2.466,67 €	1.055,56 €	6.400,00 €	6.192,84 €	60.554,36 €		
Verwaltungskraft (Leitung)	TZ 30 Std.	50.649,18 €	2.466,67 €	1.055,56 €	6.400,00 €	6.192,84 €	66.764,25 €		
		141.018,65 €	7.400,01 €	3.166,68 €	19.200,00 €	18.578,52 €	189.363,86 €		

Kostenermittlung Personal nach KGSt								Sicherungs- fond	Projek gesamt
Qualifikation	Personalkosten bei VZ	Arbeitszeit tatsächlich		Büroarbeitsplatz bei alleiniger Nutzung		Gemeinkosten Basis VZ, 10 % der Personalkosten			
Betriebswirt	61.240,24 €	45.930,18 €		9.700,00 €		6.124,02 €	61.754,20 €	15.000,00 €	206.075,77 €
Sozialpädagoge	80.798,71 €	44.439,29 €		9.700,00 €		8.079,87 €	62.219,16 €		
Verwaltungskraft (Leitung)	67.532,24 €	50.649,18 €		9.700,00 €		6.753,22 €	67.102,40 €		
				29.100,00 €		20.957,12 €	191.075,77 €		

Kostenermittlung Brücke 2027								Sicherungs- fond	Projek gesamt
Qualifikation	Personalkosten bei VZ	Arbeitszeit 30 Std. Lt Antrag	Sachausgaben (Fobi, Fahrtkosten Reisekosten)	Beiträge, Telefon, Geschäftsbedarf, Öffentlichkeitsarbeit	Büromiete	Systemleistungen als Gemeinkosten	Gesamt Personal- und Nebenkosten		
Betriebswirt	TZ 30 Std.	47.308,13 €	2.558,33 €	1.055,56 €	6.400,00 €	6.626,27 €	63.948,29 €	15.000,00	218.666,75
Sozialpädagoge	TZ 30 Std.	55.788,96 €	2.558,33 €	1.055,56 €	6.400,00 €	6.626,27 €	72.429,12 €		
Verwaltungskraft (Leitung)	TZ 30 Std.	50.649,18 €	2.558,33 €	1.055,56 €	6.400,00 €	6.626,27 €	67.289,34 €		
		153.746,27 €	7.674,99 €	3.166,68 €	19.200,00 €	19.878,81 €	203.666,75 €		

Kostenermittlung Personal nach KGSt								Sicherungs- fond	Projek gesamt
Qualifikation	Personalkosten bei VZ	Arbeitszeit tatsächlich		Büroarbeitsplatz bei alleiniger Nutzung		Gemeinkosten Basis VZ, 10 % der Personalkosten			
Betriebswirt	63.077,51 €	47.308,13 €		9.700,00 €		6.307,75 €	63.315,88 €	15.000,00 €	218.345,77 €
Sozialpädagoge	74.385,28 €	55.788,96 €		9.700,00 €		7.438,53 €	72.927,49 €		
Verwaltungskraft (Leitung)	67.532,24 €	50.649,18 €		9.700,00 €		6.753,22 €	67.102,40 €		
				29.100,00 €		20.499,50 €	203.345,77 €		

Wohnwerk gGmbH

Antrag zur Weiterführung ab 01.01.2026

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

1. Ausgangssituation

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 „WohnWerk gGmbH“ (ehem. 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.

2. Zielgruppen

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

- Menschen mit psychischen Erkrankungen
- Menschen mit Suchterkrankungen
- Menschen mit Behinderung
- Obdachlose und längerfristig wohnungslose Menschen
- Migrationserfahrungen und prekäre Aufenthaltsverhältnisse
- Menschen, die aus stationären Einrichtungen kommen
- Menschen mit Schulden

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

3. Ergebnisse der Modellprojektphase

Die Modellphase hat das operative Geschehen entwickelt:

- Die Bedarfe konnten sehr schnell erfasst und damit nachgewiesen werden.
- Die Machbarkeit einer Wohnungsvermittlung mit sozialer Ausrichtung konnte nachgewiesen werden.

a. **in Zahlen** – hier: bis Jan. 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)

- Im Rahmen des Modellprojektes konnten nachhaltige Kooperationen mit Vermietern aufgebaut werden, darunter Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungs- und Baugenossenschaften und private Vermieter.
- Ein aktueller Tätigkeitsbericht ist einem Faktenblatt in *Anlage 1* dargestellt. Ein Übersicht der aktuell vermieteten Wohnung (Stand Juni 2025: 65 Wohnungen) findet sich in *Anlage 5*.

b. Struktur

Vermieter haben oftmals starke Vorbehalte, Mietverträge mit sozial benachteiligten Menschen abzuschließen, da sie Mietausfälle, Beschädigung der Wohnungen oder Nachbarschaftskonflikte befürchten. Hier wurden – quasi als Hilfskonstruktion – Untermietverhältnisse eingeführt, damit die nun Untermieter die Chance bekommen, ihre Verlässlichkeit zu zeigen. Diese Untermietverhältnisse sollen dann in maximal zwei Jahren in Mietverhältnisse umgewandelt werden.

Als Hauptmieter tritt eine 100%-Tochter der Brücke ein: die **WohnWerk gGmbH**, die zu diesem Zweck im April 2023 gegründet wurde.

c. Zugänge

WohnWerk ist ein offenes Angebot für alle Personen(-gruppen), die eine Wohnung benötigen, denen aber aufgrund von Vermittlungshindernissen der Zugang zum ersten Wohnungsmarkt verwehrt ist. Alle Anfragen werden gleichberechtigt bedient. Die Zugänge erfolgen bereits seit der Modellphase über die Informationen in den Medien und unsere Netzwerkpartner, insbesondere über das Jobcenter, die

Obdachlosenberatungsstelle u.a.. Die soll in der Folgephase noch weiter ausgebaut werden.

4. Verstetigungsphase (Jahre 2026 bis 2027)

Die Ziele und Maßnahmen der 2. Phase bewegen sich auf zwei Ebenen:

- Fallarbeit
- Struktur

1. Weiterführung der -entwicklung der Fallarbeit in der **Wohnungsvermittlung und Mietbegleitung**

a) Wohnungsvermittlung

- Dauerhafte Integration der Zielgruppen in reguläre Mietverhältnisse
- Systematische Wohnraumbeschaffung in Kooperation mit sozialen Trägern und kommunalen Stellen
- Entwicklung und Abschluss von Absicherungsverträgen mit Vermieter*innen
- Betrieb von Untermietmodellen durch WohnWerk gGmbH mit Übergangsperspektive in reguläre Mietverhältnisse

b) Stabilisierung gefährdeter Wohnverhältnisse

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

c) Erschließung von Wohnraumpotential in vorhandenen Objekten

- Systematische Sammlung von Informationen über Leerstände
- Verhandlung mit Vermietern
- Regelmäßiger Austausch mit den Akteuren am Wohnungsmarkt

d) Förderung eines integrativen, nachbarschaftsorientierten Wohnumfelds

- Unterstützung quartiersbezogener Anlaufstellen zur sozialen Integration
- Stärkung der Nachbarschaftshilfe, ehrenamtlicher Engagementstrukturen
- Moderation schwieriger Umfeldverhältnisse
- Konzeptionelle Zusammenarbeit mit Kommune, Kirchen, Initiativen
- Konzepterstellung für Mieter und Vermieter

2. WohnWerk als strategisches Thema der Region

- a) Der satzungsgemäße **Beirat** der WohnWerk gGmbH übernimmt die Funktion einer Steuerungsgruppe. Dort werden inhaltliche Schwerpunkte in der operativen Arbeit verabredet.
 - a. Der Beirat setzt sich zusammen aus Vertreter*innen von Kreis, Kommunen und Wohnungswirtschaft.
 - b. Eine Liste mit potentiellen Beiratsmitgliedern ist bereits mit dem Kreis abgestimmt.
- b) Idealerweise ergänzen die Mitglieder des Beirats die WohnWerk-Gesellschafterstruktur. Die Aufnahme weiterer Gesellschafter ist ausdrücklich gewünscht und wird nachdrücklich verfolgt, ohne dass die Vorgaben der steuerrechtlichen Organschaft gefährdet werden. Die Gesellschaftervertrag sieht den Erwerb einer der 25 Stammeinlagen (zu je 1000 €) vor.
- c) Die erschlossenen Kooperationen mit Wohnungswirtschaft werden in eine Struktur für das Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde in Gestalt eines **Vermieterforums** überführt.

Angesprochen sind hier alle am Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen:

- Private Vermieter
- Wohnungsunternehmen und Genossenschaften
- kommunale Wohnungsunternehmen
- Vermietungsgesellschaften
- Investoren
- Baugenossenschaften Stiftungen
- gemeinnützige Organisationen.

Im ersten Schritt wird die Mitwirkung der hier tätigen Verbänden sondiert. In Folge wird die regelmäßige/jährliche Tagung Rendsburg-Eckernförde des Forums initiiert – mögliche Inhalte sind:

- Austausch von regionalen Erfahrungen und Interessenlagen
- Synergien und gemeinsame Anliegen mit den Verbänden
- Gemeinsame Nutzung von Fördermöglichkeiten
- Projektentwicklung
- Interessen und Anliegen bzgl. WohnWerk
- Mobilisierung und Neuschaffung von sozial gebundenem Wohnraum

- d) Integration innovativer Wohnformen mit Zweckbindung

3. Finanzierungsbausteine

Neben der Projektförderung durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde sollen die Einbeziehung neuer Bausteine Bestandteil der Verstetigung.

Beteiligung der Kommunen

- Entlastung der Kommunen im Aufwand bzgl. Obdachlosigkeit gegen Fallgebühr
- Entwicklung eines interkommunalen Finanzierungsmodells

Überregionale Fördermittel

- Einwerbung von Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes SH
- Förderzugänge über IB.SH, Aktion Mensch und Programme der EU-Strukturfonds

Aktuelle sind Förderanträge an die gestellt (Aktion Mensch) bzw. In Arbeit (Aktiv-Region Schleswig-Holstein).

4. Personal- und Strukturentwicklung

Die Professionalisierung der Strukturen verlangt einen sukzessiven Personalaufbau, vor allem im Bereich der pädagogischen Mietbegleitung. Die Operative Tätigkeit wird von einem Team aus drei Köpfen geleistet (Teamleitung, pädagogische Mietbegleitung und Back-Office). Nach kündigungsbedingten Abgängen ist das Team ab dem 01.07.2025 neu aufgestellt.

Details dazu befinden sich in *Anlage 3*.

5. Wirtschaftsplan 2026 bis 2028

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.

Der Wirtschaftsplan befindet sich in *Anlage 2*. Eine Übersicht zur Zusammensetzung der Verwaltungskosten/Systemleistungen ist in *Anlage 4* dargestellt.

6. Berichtswesen

WohnWerk wird dem Kreis als Fördermittelgeber in halbjährlichem Rhythmus zu bestimmten Themen und Kennzahlen Bericht erstatten. Art und Umfang des Berichtswesen finden sich in *Anlage 6*.

7. 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.



Rendsburg, den 19.06.2025

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

Anlage 1

Faktenblatt - WohnWerk

- Aktuelle Personenanzahl in der Betreuung (Untermietverträge und Direkte Mietverträge das 1. Jahr nach Einzug) : **ca. 170 Personen**
 - o Kommunikation mit Vermieter/ Verwalter
 - o Hilfe beim Umzug, Anmeldungen, Mietzahlungen
 - o Hilfe bei Problematiken mit den Nachbarn
 - o Hilfe bei Zahlungsrückständen
 - o Ggf. Installierung von weiteren Unterstützungen z.B. ambulante Betreuung, Schuldnerberatung usw.
 - o Aktiver Kontakt vom WohnWerk Team – Vertrauen aufbauen um Probleme gemeinsam lösen zu können
- Aktuelle Untermietverhältnisse: siehe Anlage 5
- Hintergrund der Menschen im Projekt:
 - o Obdachlosigkeit
 - o Untergebracht in Notunterkünften
 - o Drohende Wohnungslosigkeit (größte Personengruppe)
 - o Menschen aus Teil- oder Vollstationären Einrichtung
 - o Flüchtlingsunterkunft
 - o Wohnsituationen die eine Kindeswohlgefährdung erzeugen usw.
 - o Oft in Verbindung mit einer Privatinsolvenz oder positiver Schufa – somit wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt
 - o Ebenfalls in vielen Fällen eine psychische Erkrankung
 - o Oft Verständigungsproblematik – Sprachbarriere oder auch Analphabeten
 - o Viele Menschen mit Erwerbsminderungsrente oder im Bürgergeldbezug
- Interessenten aus Deutschland, Afghanistan, Ukraine, Syrien usw.
- Größe der Haushalte: 1 bis 9 Personen
- Interessenten werden über verschiedene Organisationen an uns verwiesen. Z.B.
 - o Jobcenter
 - o DAA
 - o Diakonie
 - o Wohnungslosenhilfe Rendsburg und Büdelsdorf
 - o div. Anbieter von ambulanter Betreuung
 - o gesetzliche Betreuer
 - o Bewährungshelfer
 - o Familienhilfen
 - o Kreis RD-ECK
 - o Ämter (kommunale Stelle) z.B. Amt Schlei-Ostsee, usw.
- Aktuell sind 197 Interessenten auf der Warteliste, dies umfasst in Summe: 384 Personen.
- Geführte Erstgespräche seit Projektbeginn: 581.
- Es gibt jedoch einen wesentlich größeren Unterstützungsbedarf, allerdings ist es uns nicht möglich noch mehr Menschen in das Projekt aufzunehmen. Viele Menschen scheiden nach dem Erstaufnahmegespräch aus, weil die erforderlichen Unterlagen nicht nachgereicht werden (Frist von 1 Monat, auf Nachfrage wird diese auch verlängert). Es gibt auch Personen,

die nach kurzer Zeit nicht mehr erreichbar sind und daher keine Kontaktaufnahme möglich ist.

- Die Akquise von Wohnraum ist ein wichtiger Bestandteil des Projektes, denn nur so können wir Wohnungen an unsere Interessenten vermitteln. Des Weiteren bauen wir ein großes Netzwerk mit Vermietern und Verwaltern auf. Aktuell sind wir in der Verhandlung über bis zu 9 Wohnungen, die wir zum 01.07.2025 anmieten könnten. Dies würde ca. 26 Menschen neuen Wohnraum verschaffen.

Beendigung von Mietverhältnissen:

In 3 Fällen hat das WohnWerk eine Bürgschaft übernommen, diese läuft nach 1 Jahr aus. Das Mietverhältnis läuft dann weiter.

1 Mietverhältnis wurde seitens des Mieters gekündigt – Zusammenzug mit Freundin

1 Mietverhältnis wurde seitens der Mieterin gekündigt – Umzug in Mutter/ Kind- Einrichtung

1 Mieter ist verstorben

Anlage 2

WohnWerk – Wirtschaftsplan für die Jahre 2026 bis 2027

Name der Trägerorganisation: WohnWerk gGmbH

Zusammenstellung der Ausgaben	2026	2027
Personalkosten einschl. Nebenkosten (Sozialabgaben, Beihilfen, Vergütungen etc.) s. Personalkostenübersicht (2026 2,05 VK; 2027 2,5 VK ; 202 2,5 VK)	141.018,66	153.746,28
Sachausgaben		
Fortbildung (300 € pro Person und Jahr)	600,00	750,00
Fahrtkosten für Mitarbeiter*innen (0,4 €/km)	3.000,00	3.000,00
Reisekosten (250 € pro Mitarbeiter und Jahr)	500,00	625,00
Fahrzeugkosten (E-Fahrzeug)	3.300,00 €	3.300,00 €
Sicherungsfonds (2% der Mieten)	15.000,00	15.000,00
Beiträge, Gebühren		
Mitgliedschaft VNW	416,67	416,67
Porto/Telefon/Internet	750,00	750,00
Geschäftsbedarf	1.000,00	1.000,00
Öffentlichkeitsarbeit	1.000,00	1.000,00
Mietkosten (2 Büroräume, einschl. Betriebskosten, Nutzung Empfangsbereich)	19.200,00	19.200,00
Allgemeine Verwaltungsausgaben/Systemleistungen (außerhalb der o.g. Positionen) 10% der Fördersumme, S. Übersicht	18.578,53	19.878,80
Gesamtfördersumme	204.363,86	218.666,75

Anlage 3

WohnWerk – Zusammensetzung der Mitarbeiter/Personalkosten 2026-2027

2026

Person	Geburtsdatum	Qualifikation	Vertrag Bezeichnung	ArbZeit/Wo lt. Vertrag	Tarif Entgeltgruppe	Tarif Stufe	Zulage	MG inkl Zulage	JG inkl. SZ	AG SV 21%	AG Brutto
M.G.	30.03.1983	Sparkassenbetriebswirtin	Sachbearbeiterin	30	D	3		2.919,91 €	37.958,83 €	7.971,35 €	45.930,18 €
S.L.	14.04.1991	Sozialwirtin	Wohnungsvermittlerin	22	E	4		2.825,13 €	36.726,69 €	7.712,60 €	44.439,29 €
J.S.-J.	26.01.1988	Bürokauffrau	Bürokauffrau	30	D	3	300 (TL)	3.219,91 €	41.858,83 €	8.790,35 €	50.649,18 €
							Gesamt	8.964,95 €	116.544,35 €	24.474,31 €	141.018,66 €

2027

Person	Geburtsdatum	Qualifikation	Vertrag Bezeichnung	ArbZeit/Wo lt. Vertrag	Tarif Entgeltgruppe	Tarif Stufe	Zulage	MG inkl Zulage	JG inkl. SZ	AG SV 21%	AG Brutto
M.G.	30.03.1983	Sparkassenbetriebswirtin	Sachbearbeiterin	30	D	3		3.007,51 €	39.097,63 €	8.210,50 €	47.308,13 €
S.L.	14.04.1991	Sozialwirtin	Wohnungsvermittlerin	30	E	4		3.546,66 €	46.106,58 €	9.682,38 €	55.788,96 €
J.S.-J.	26.01.1988	Bürokauffrau	Bürokauffrau	30	D	3	300 (TL)	3.219,91 €	41.858,83 €	8.790,35 €	50.649,18 €
							Gesamt	9.774,08 €	127.063,04 €	26.683,24 €	153.746,28 €

Erläuterungen: 2027: pauschale Erhöhung 3%
Aufstockung der Stundenzahl von S.L. aufgrund steigender Anzahl von Mietverhältnissen in Mietbegleitung

Abkürzungen: AVB Paritätische Arbeitsvertragsbedingungen (AVB) 2024
AG Arbeitgeberbruttolohn
TL Teamleitung
MG/JG Monats-/Jahresgehalt
AG Arbeitgeber
SV Sozialversicherung

Anlage „Systemleistungen“

Leistungen, die im Bereich der „Systemleistungen“ abgebildet werden (Auszug):

Geschäftsführung

- Konzeptentwicklung - Formulierung / Entwicklung / Umsetzung fachlicher Standards
- Außenvertretung, Vertragsangelegenheiten, Öffentlichkeitsarbeit

Einbindung in die Aufbauorganisation

Intensive fachliche Leitung und Begleitung durch Teamleitung

Geregeltes Besprechungswesen

Vernetzung in „benachbarte“ Arbeitsbereiche (fachlich + räumlich)

Fall- und Teambesprechungen

Krisenintervention

Fach- und Dienstaufsicht

Wahrnehmung Schutzauftrag nach § 8a SGB VIII

Qualitätsmanagement - System und Zertifizierungen

EFQM

Great Place to Work

audit beruf und familie

Weitere anteilige Kosten im Bereich der zentralen Administration, wie (auszugsweise)

Versicherungen

Berufsgenossenschaft

Haftpflichtversicherung

Beiträge zum Spitzenverband (Deutsches Rotes Kreuz, DRK)

Arbeitsmedizinische Betreuung

Arbeitssicherheit

Rechtsschutz und -Sicherheit

Betreuung der IT-Anlagen

Betrieb zentrales Netzwerk

Datensicherheit und -schutz

Ext. Datenschutzbeauftragter

Betriebsrat / Gesamtbetriebsrat

Personalsachbearbeitung und -Abrechnung

Lfd. Finanzbuchhaltung und Auswertung, Abwicklung Zahlungsverkehr

Aufstellung von Haushalts- und Wirtschaftsplänen

Abrechnung der Leistungsentgelte mit Leistungsträgern und Selbstzahlern

Jahresabschluss Erstellung, Begleitung der Prüfung

Anlage 5

WohnWerk – Übersicht über aktuell angemietete Wohnungen (Stand Juni 2025)

Wohnung	Vermieter	Mietverhältnis		
		Beginn	unkündbar bis	Ende
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.01.2023		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.08.2023		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	City Immobilien GmbH	01.10.2023	31.12.2025	unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.06.2023		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg				
██████████ 24768 Rendsburg	TAG SH-Immobilien GmbH	01.07.2023		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	15.07.2023		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Nordstern Real Estate GmbH & Co. KG	01.08.2023	31.07.2024	unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.12.2023	30.11.2025	unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.12.2023		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	(ZBVV)Nordstern Real Estate GmbH & Co. KG	01.04.2024		31.03.2025
██████████ 24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.12.2023	30.11.2025	unbefristet
██████████ 24594 Hohenwestedt				
██████████ 24594 Hohenwestedt	Amt Mittelholstein, siehe unten			
██████████ 24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.01.2024	31.12.2025	unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.01.2024		unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	MVGM Property Management	16.01.2024	15.01.2025	unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	ZBVV GmbH (für UIW Lux)	01.03.2024	28.02.2025	unbefristet
██████████ 24768 Rendsburg	Privatvermieter	15.02.2024		15.02.2029
██████████ 24340 Eckernförde	Privatvermieter	15.02.2024	14.02.2024	unbefristet
██████████ 24340 Eckernförde				
██████████ 24340 Eckernförde				
██████████ 24768 Rendsburg	ZBVV GmbH (für UIW Lux)	16.02.2024	15.02.2025	unbefristet

[REDACTED], Hohenwestedt					
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt					
[REDACTED] 24768 Rendsburg	ZBVV GmbH (für UIW LUX)	01.03.2024	28.02.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	ZBVV GmbH (für UIW Lux)	01.03.2024	28.02.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	ZBVV GmbH (für UIW Lux)	01.03.2024	28.02.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt					
[REDACTED] 24768 Rendsburg	(ZBVV) Nordstern Real Estate GmbH & Co. KG	01.04.2024	31.03.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	HJD Immobilien GmbH	01.04.2024		unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.05.2024		unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Privatvermieter				
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.05.2024	30.04.2026	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Stronghold NP S.a.r.l	01.06.2024	31.05.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24589 Nortorf	Hestia Grundbesitz GmbH	01.06.2024	28.02.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24589 Nortorf	Hestia Grundbesitz GmbH	01.06.2024	28.02.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24589 Nortorf	Hestia Grundbesitz GmbH	01.06.2024	28.02.2025		
[REDACTED] 24589 Nortorf	Hestia Grundbesitz GmbH	01.06.2024	28.02.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24113 Molfsee	Privatvermieter	01.06.2024		unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.08.2024	31.07.2026	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	(ZBVV) Nordstern Real Estate GmbH & Co. KG	16.06.2024	15.06.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt					
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt	Privatvermieter				
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt	Privatvermieter	01.07.2024	31.05.2028	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg					
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.07.2024	30.06.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.07.2024	30.06.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.08.2024	31.07.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24787 Fockbek	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.07.2024	30.06.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24806 Hohn	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.08.2024	31.07.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24594 Hohenwestedt	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.07.2024	30.06.2025	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.08.2024	31.07.2026	unbefristet	
[REDACTED] 24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.12.2024	30.09.2026	unbefristet	

██████████	24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.10.2024	30.09.2026	unbefristet
██████████	24589 Nortorf	Hestia Grundbesitz GmbH	15.10.2024	30.10.2025	unbefristet
██████████	24768 Rendsburg	Privatvermieter	01.01.2025	31.12.2026	unbefristet
██████████	24354 Rieseby				
██████████	24361 Groß Wittensee	Sievers-Schröder GbR	01.02.2025		unbefristet
██████████	24768 Rendsburg	Privatvermieter	14.02.2025		13.06.2025
██████████	24340 Eckernförde	Freiherz GmbH	15.02.2025		15.02.2026
██████████	24594 Hohenwestedt	Arsago Wohnen XII GmbH (Q.I.M)	01.12.2024	30.11.2025	unbefristet
██████████	24768 Rendsburg	Eidergrund GmbH & Co. KG	01.05.2025	30.04.2027	unbefristet
██████████	Hohenwestedt				
██████████	24782 Büdelsdorf	HS Handels u. Service GmbH	01.06.2025		unbefristet

Anlage 6

WohnWerk gGmbH – halbjährliches Berichtswesen an den Kreis

Folgende Themen und Kennzahlen werden berichtet:

1. Vermittlung von Mietverhältnissen

Wie viele Mietverhältnisse wurden in dem Berichtszeitraum vermittelt?

Wie viele davon sind Hauptmietverhältnisse, wie viele Untermietverhältnisse (mit WohnWerk als Hauptmieter)?

Wie viele von diesen Mietverhältnissen sind mit der Brücke als Wohnungsgeberin geschlossen?

Wo sind die im Berichtszeitraum in Wohnraum vermittelten Menschen vorher betreut worden?

Auf wessen Vorschlag und Initiative haben sich diese Menschen an WohnWerk gewandt?

2. Betreuung

Wie viele Mietverhältnisse betreut WohnWerk jeweils aktuell zum Berichtszeitpunkt?

Wie viele Menschen werden aktuell im Berichtszeitpunkt in Mietverhältnissen betreut?

3. Finanzen

Welche Fördermittel von Dritten konnten im Berichtszeitraum eingeworben werden?

Wie werden diese Fördermittel eingesetzt?

Welche Auszahlungen erfolgten im Berichtszeitraum aus dem Sicherungsfonds und wie setzen sich die Auszahlungen nach Art und Höhe zusammen?

4. Beendigung von Mietverhältnissen

Wie viele von den betreuten Mietverhältnissen sind in dem Berichtszeitraum beendet worden?

Nach welchen Zeiträumen erfolgte die Beendigung?

Was sind die Gründe für die Beendigung?

5. Gesellschafter

Welche Gesellschafter wurden im Berichtszeitraum für WohnWerk gewonnen?

Welche potentiellen Gesellschafter wurden im Berichtszeitraum angesprochen?

6. Verbesserungen

Welches sind die Vorschläge zur Verbesserung der Arbeit von WohnWerk?