22. September 2026

Dokumentation

Vernetzung Soziale Wohnraumakquise

Vorgestellt wurden:

1. Münchner Freiwillige von Tanja Pfander
2. Forschungsprojekt „Mehr als vier Wände“ von Katharina Euler (Uni Hildesheim)
3. Zwischennutzungsprojekt der Stadt München von Evangelia Kamani

Vorstellung Wohnprojekt der Münchner Freiwilligen durch Tanja Pfander

- Die Präsentationsfolien können unter diesem Link abgerufen werden
- **Fragen**
  - Kann die Wohnung schneller als bei regulären Mietverträgen gekündigt werden?
    - Eigentümer*innen können frühestens nach 3 Jahren kündigen.
    - Häufig sind die Verträge unbefristet.
    - Den Untermieter*innen wird nur im äußersten Fall durch den Verein gekündigt.
  - Sind Abtretungserklärungen möglich, sodass das Jobcenter die Miete direkt an den Verein überweist?
    - Kommen vor, aber Eigenständigkeit steht im Vordergrund, weshalb eher davon abgesehen wird.
  - Ansprache von Vermieter*innen
    - Aktuell Neuaufstellung, um Vermieter*innen direkter anzusprechen. Zielgruppe besitzt Wohnraum, will Sicherheit und wenig Aufwand. Meist Privateigentümer*innen mit 2-3 Wohnungen für Altersvorsorge oder

Kinder nach dem Studium; auch einige Genossenschaften, die Wohnungen in bald zu renovierenden Häuserblocks vermieten.

        - Kaltakquise über ImmoScout: alle Inserate anschreiben, die ungefähr in Frage kommen – wenig Rückmeldung, die aber oft zu Vermietungen führen.
        - Mundpropaganda
        - Marketing durch Artikel bei Haus&Grund, Regional- und Lokalpresse. Resonanz nach redaktionellem Artikel größer als nach Werbeanzeigen.
    - Finanzierung
        - Wird durch die Stadt München bezuschusst (ca. 50% der Personalkosten).
        - Münchner Freiwillige nehmen Mikromarge auf jedes Mietverhältnis, um Rücklagen für laufende Kosten (von ca. 250.000 € monatl.) durch Reparaturen und Mietausfälle zu bilden.
        - Marge ist unterschiedlich, je nach Jobcenter und Wohnung.
        - Marge sinkt kontinuierlich, da Mieten steigen und Mietobergrenzen sinken.
    - Als Mieter*innen kommen nur Personen infrage, die selbstständig, ohne sozialarbeiterische Betreuung wohnen können. Wer beurteilt das?
        - Früher wurden Sozialarbeiter*innen geschult, Zielgruppe zu erkennen und weiterzuleiten, mittlerweile v.A. Einordnung durch Erfahrung der Außendienstler*innen.
        - Teilweise vermitteln andere Organisationen potenzielle Mieter*innen, die eigentlich nicht geeignet sind. Ein Scheitern des Mietverhältnisses nach drei Monaten hilft aber auch niemanden.

Vortrag von Katharina Euler (Uni Hildesheim) zum Forschungsprojekt „Mehr als vier Wände“

- Die Präsentationsfolien können unter diesem Link abgerufen werden

Vortrag von Evangelia Kamani zu Zwischennutzungsprojekt der Stadt München

- Zwischennutzung → ähnlich wie Münchner Freiwillige; Voraussetzungen für Mieter*innen: wohnungslos, geflüchtet, vulnerabel (bewertet nach Punktesystem:

schlechte Gesundheit, Dauer der Wohnungslosigkeit, alleinerziehend etc.)
→ Fokus auf Übergangsbetreuung und Weitervermittlung

- Haushalte sollen nach einer gewissen Zeit „mietfähig“ werden
- aktuell ca. 50 Wohnungen im Projektrahmen, täglicher Austausch mit allen Haushalten
- Nutzungsberechtigung immer begrenzt, Mietvertrag darf angeboten werden, “wenn wir das Gefühl haben, dass sie so weit sind“
- **Fragen**
  - Konkurrenz mit Münchner Freiwilligen und weiterem Akteur bei der Akquise von Wohnungen?
    - Evangelia Kamani: Bedarf ist sehr groß, es werden dadurch eher mehr Zielgruppen bedient
    - Tanja Pfander: Vernetzung immer sinnvoll, häufig gleiche Probleme/Themen, nicht wirklich Konkurrenz, mehr Ergänzung mit wenig Überschneidung
  - Anmerkung: In vielen Projekten werden Entscheidungen FÜR Menschen getroffen und Partizipation der Zielgruppen kommt zu kurz. Framing hinterfragen: Menschen sind nicht wohnungslos aufgrund individueller (Verhaltens-)Probleme, sondern u.a. wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum.
  - Wie können Angebote umstrukturiert werden, damit keine Konkurrenz zwischen Wohnungslosen mit verschiedenen Hintergründen (z.B. mit oder ohne Fluchtgeschichte) herrscht und alle gleichberechtigt als Wohnungssuchende betrachtet werden?