



Berichtsvorlage Nr. 2379/X

Mönchengladbach, 27.06.2023

öffentlich

Fachbereich FB 58 Altenhilfe

Beratungsfolge

Gremium

Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Senioren und Gleichstellung

Sitzungsdatum

24.08.2023

TOP:

Bericht zum Fraktionsantrag Nr.2161/X Wohnen für Hilfe

Zur Kenntnisnahme:

Ausgangslage:

Im Fraktionsantrag Nr.2161/X vom 24.02.2023 wird die Verwaltung beauftragt, das Konzept „Wohnen für Hilfe“ in der Stadt Mönchengladbach zu prüfen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Fördergelder für das Projekt zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist eine Verzahnung mit dem Handlungskonzept Wohnen zu betrachten.

Für den Bericht wurden unterschiedliche Datenquellen herangezogen. Zum einen wurde ein Verwaltungsinterner Dialog (Fachbereiche 20, 30, 61) umgesetzt. Dabei standen Fördermöglichkeiten, rechtliche Fragestellungen sowie die Verzahnung des Konzeptes „Wohnen für Hilfe“ mit dem „Handlungskonzept Wohnen“ im Fokus. Die Informationssammlung und Auswertung machte auch einen Dialog mit externen Fachpersonen notwendig. So wurden unterschiedliche Personen, die in direkter Beziehung zur Thematik „Wohnen für Hilfe“ in Mönchengladbach stehen, befragt.

Ergänzt wurden die Informationen mit einer Internetrecherche, bei der die Umsetzung des Konzeptes an anderen Standorten in Deutschland im Mittelpunkt stand.

Zusammenführend konnte so ein hinreichender Kenntnisstand erarbeitet werden, der zur Erfüllung des Auftrags aus dem Fraktionsantrag führt.

Wohnen für Hilfe

Der Begriff „Wohnen für Hilfe“ bezeichnet die Überlassung von Wohnraum für eine vereinbarte Hilfeleistung. Als Faustregel gilt eine Stunde Hilfeleistung für einen Quadratmeter Wohnfläche. Wohnraumanbieter, meist Senior*innen werden mit wohnraumsuchenden Per-

sonen (in der Regel Studierende) zusammengebracht („gematcht“). Das „Matchen“ der Parteien übernehmen (z.T. hauptamtliche bzw. ehrenamtliche) Mitarbeiter*innen, die als Ansprechpartner*innen und Koordinator*innen bezeichnet werden können. Diese Dienstleistung ist für die interessierten Personen kostenfrei.

Die geleistete Hilfeleistung kann z.B. Gartenarbeit, Haushaltshilfe, Kinderbetreuung, Tierpflege, gemeinsame Unternehmungen o. ä. sein. **Pflegeleistungen jeglicher Art sind ausgeschlossen.** Eine schriftliche „Vereinbarung“ regelt die individuellen Absprachen zwischen den beiden Wohnpartnern bzw. Wohnpartnerinnen.

Nennung	Anzahl
PC-Hilfe	4
Haustierversorgung	8
Vermittlung einer Fremdsprache oder eines Musikinstruments	1
Gartenpflege	16
Kochen	4
kulturelle Unternehmungen	2
Nachhilfe	4
Behördengänge	2
Renovierungen/kleinere Reparaturen	4
Präsenz/ Gesellschaft leisten	14
Hausputz	13
Kinderbetreuung	8
Begleit- und Fahrdienste	7
Einkäufe	11
Andere Hilfe:	2
Summe	100

Abbildung 1: Nachgefragte Hilfeleistungen in Wohnen für Hilfe- Angeboten (Mehrfachnennungen; Kreimer, 2017)

Anzahl der Städte mit Wohnen für Hilfe - Angebot

Insgesamt sind aktuell 34 Standorte für Wohnen für Hilfe bekannt. Diese sind in der **Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnen für Hilfe Deutschland** zusammengefasst bzw. organisiert.

Zu den Standorten gehören aus NRW: Aachen, Bonn, Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Münster und Wuppertal.

Umsetzungsformen:

Wohnen für Hilfe ist zunächst ein Oberbegriff für den oben beschriebenen Austausch von Wohnraum gegen eine vereinbarte und definierte Form von Unterstützung. Die Bezeichnung variiert (z.B. Wohnpaar auf Zeit, etc.) und auch die Art der Unterstützung kann unterschiedlich sein. So wird z.B. an einem Standort max. 12 Stunden Unterstützung im Monat vereinbart, auch wenn der Wohnraum mehr als 12 qm beträgt.

Organisationsmodelle:

Klassischerweise ist im Rahmen von Wohnen für Hilfe-Angeboten eine verantwortliche Fachperson (hauptamtlich) in einem Studierendenwerk beratend und koordinierend tätig. In einer regelmäßigen Sprechstunde steht diese für interessierte Personen (sowohl Studierenden als auch Senior*innen) zur Verfügung.

Recherchiert wurden ebenfalls Angebote, bei denen eine hauptamtliche Person in einem Wohlfahrtsverband tätig ist. An anderen Standorten übernehmen Mitarbeiter*innen der

Stadtverwaltungen die hauptamtliche Aufgabe. Ihre Sprechzeiten finden dann sowohl in Studierendenwerken als auch in Diensträumen der Stadtverwaltungen statt.

Recherchiert wurden auch Modelle, bei denen hauptamtliche Mitarbeiter*innen in Universitäten für das Angebot tätig sind. Eine feste Sprechstunde ist nicht an jedem Standort vorzufinden.

Berichtet wurde auch über die Verankerung von Wohnen für Hilfe in (Senioren-)Vereinen sowie beim AStA. Auch die Studierendenwerke treten als Träger von Wohnen für Hilfe auf. Ehrenamtlich koordinierte Formen von Wohnen für Hilfe werden ebenfalls berichtet.

Zielgruppen:

Klassisch sind Senior*innen (als Wohnraumanbieter*innen) und Studierende (als Wohnraumnehmer*innen) Zielgruppen im Konzept von Wohnen für Hilfe. Auch hier variiert die Zusammensetzung der Zielgruppen. So sind auch Auszubildende, geringverdienende oder arbeitssuchende Personen auf der Seite der Wohnraumnehmer*innen als auch Familien und jüngere „Ältere“ Personen auf der Seite der Wohnraumanbieter*innen zu finden.

- **Studierende/ Auszubildende und andere Wohnrauminteressierte**

Aufseiten der Wohnraumnehmer*innen hängt die unterschiedliche Zusammensetzung vor allem mit der Anzahl von Studierenden an den jeweiligen Standorten zusammen. Standorte mit einer großen Anzahl von Studierenden (z.B. Köln), die auch nicht nur aus dem Umland in die Hochschulen kommen, konzentrieren sich eher auf Studierende. In Köln können ausschließlich nur ordentlich eingeschriebene Studierende der Hochschulen im Stadtgebiet zum Angebot zugelassen werden. An Standorten mit einer kleineren Anzahl von Studierenden (z.B. Leverkusen) öffnet sich die Zielgruppe auch in Richtung Auszubildende bzw. geringverdienende oder arbeitssuchende Personen. Studierende sind aber insgesamt die dominierende Gruppe.

- **Ausländische Studierende:**

Ausländische Studierende stellen einen großen Anteil der an Wohnen für Hilfe interessierten Personen dar. Zum Teil liegt der Anteil über 50 % der interessierten Studierenden. Ausländische Studierende sind aus unterschiedlichen Gründen auf eine günstige Unterkunft angewiesen. Um in Deutschland studieren zu können, müssen Studierende aus Drittstaaten nachweisen, dass sie den Lebensunterhalt selbst sichern können. Einen wesentlichen Posten stellen dabei Mietkosten dar. Das günstige Wohnraumangebot in Studierendenwohnheimen ist in den meisten Hochschulstandorten aber nur begrenzt vorhanden, so dass sie auf bezahlbare Angebote auf dem Privatwohnungsmarkt angewiesen sind.

Hier greift aber ein weiterer erschwerender Aspekt ein, der in der Notwendigkeit der Meldebescheinigung für die Beantragung der Aufenthaltserlaubnis liegt. Damit müssen ausländische Studierende aus Drittstaaten ein Mietverhältnis bereits eingegangen sein. Auf dem freien Wohnungsmarkt führt ein „nicht gesicherter Aufenthaltsstatus“ wiederum zu Benachteiligungen. Damit sind ausländische Studierende überproportional an den Angeboten von Wohnen für Hilfe interessiert.

Die wenigen vorliegenden themenspezifischen Forschungsbefunde zeigen auf, dass gerade ausländische Studierende deutlich häufiger Erfahrungen im Zusammenleben mit älteren Menschen aufweisen. Das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach gehört in einigen der Herkunftsländer zur Normalität und ist nicht wie in Deutschland üblich eher ein Randphänomen. Eine höhere soziale Kompetenz im Umgang mit Älteren ist die Folge. Die Erfahrung in bestehenden Wohnpaarungen ist häufig gut und wird als Win-Win-Situation beschrieben. Zudem kann für die ausländischen Studierenden die Möglichkeit be-

stehen, in ihrem Alltag ihre Deutschkenntnisse zu fördern, da Senior*innen zumeist eine höhere Verweildauer an ihrem Wohnsitz aufweisen.

Dem stehen Vorbehalte älterer Wohnraumanbieter*innen ausländischen Studierenden gegenüber, die nicht immer durch die Information und Beratung im Vorfeld ausgeräumt werden können. Die Vermittlungspraxis wird als herausfordernd beschrieben. Männliche Studierende, die arabisch/ islamisch gelesen werden, werden sehr häufig abgelehnt. Dies trifft vor allem auf weibliche Wohnraumanbieter*innen zu. Ein Problem stellen insgesamt die gemeinsame Nutzung von Bad und Küche dar.

- **Senior*innen/ Familien etc. als Wohnraumanbieter**

Alle befragten Mitarbeiter*innen von Wohnen für Hilfe – Angeboten stellen fest, dass es deutlich mehr Anfragen aufseiten der Studierenden gibt als von Personen, die eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung stellen können bzw. möchten. Es ist daher viel Öffentlichkeitsarbeit notwendig, um potenziell interessierte Personen auch adäquat zu informieren und für die Teilnahme am Angebot zu überzeugen. Als besonders wichtig wird dabei das persönliche Gespräch beschrieben. Dabei können persönliche Wünsche der Wohnraumanbieter, rechtliche Voraussetzungen und die spezifischen Voraussetzungen an den Wohnraum im Detail besprochen werden.

Finanzierungsmodelle:

Die Implementierung des Angebotes erfordert (sofern es sich nicht um ein rein ehrenamtliches Angebot handelt) sowohl Personal- als auch Sachkosten. Das Wohnen für Hilfe Angebot in Köln startete als Modellprojekt mit einer Anschubfinanzierung durch das Land NRW im Jahr 2009. Die Anschubfinanzierung war auf drei Jahre ausgelegt. Im ersten Jahr konnten insgesamt 16 Paarungen zusammengebracht werden. Erst im zweiten Projektjahr stiegen die Zahlen der Paarungen deutlich, um dann nach fünf Jahren ein Plateau bei 80 Paarungen zu erreichen. Die Zahl der Paarungen blieb bis vor Ausbruch der Corona-Pandemie stabil, sank während der Pandemie-Zeit auf 40 Paarungen und steigt nun wieder an.

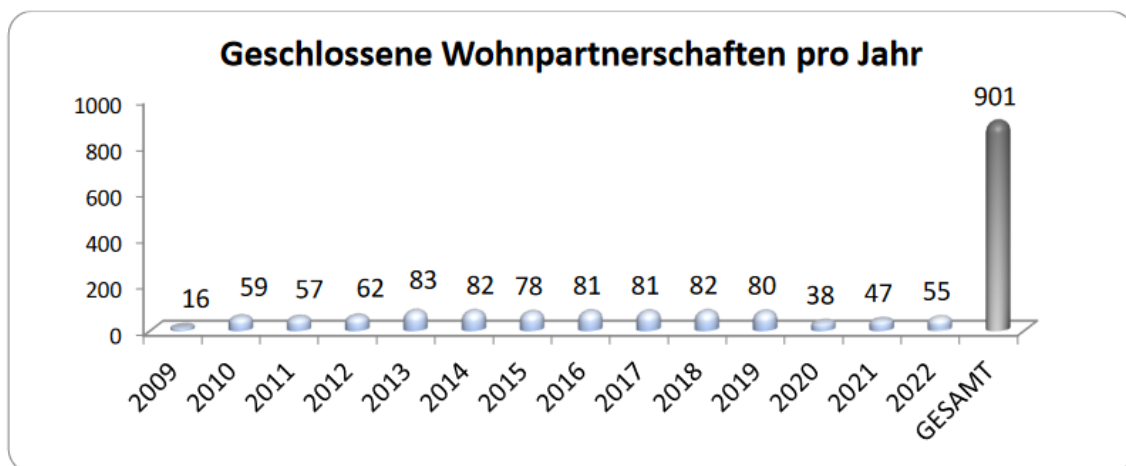


Abbildung 2: Geschlossene Wohnpartnerschaften pro Jahr in der Stadt Köln (Bermond & Wiegeler, 2023)

Die Gewinnung von Wohnraumanbieter*innen stellt zu Beginn der Projektzeit eine große Herausforderung dar. Es ist den Berichten der befragten Expert*innen zufolge viel Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit nötig, um Senior*innen von den Vorteilen des Angebotes zu überzeugen. Es sind viele Bedenken und Ängste aufseiten der Senior*innen vorhanden, die einer Teilnahme am Projekt im Weg stehen können. Diese können z.T. durch gezielte Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit aber vor allem durch eine personale Ansprache in Quartieren, Vereinen und anderen Treffpunkten ausgeräumt werden. Der Schwerpunkt der Arbeit in der

Implementierungsphase liegt damit weniger in der direkten Koordination der Wohnpaare, sondern auf Akquise-Aktivitäten. Es wurde deutlich darauf hingewiesen, dass hier ein „langer Atem“ nötig ist, um das Angebot auf einen erfolgreichen Weg zu navigieren.

Die hauptamtlich tätigen Personen werden z.T. durch kommunale Mittel (z.B. durch Anbindung an das Amt für Wohnungswesen) finanziert. In anderen Modellen waren auch Landesmittel (im Rahmen von Ausschreibungsreihen (z.B. Landesförderplan Alter und Pflege) genutzt worden. In den Gesprächen wurde auch über befristete modellhafte Projektförderung (Anschubfinanzierung) aus Landesmitteln berichtet. Diese habe in der Vergangenheit stattgefunden.

Sachkosten beziehen sich auf notwendige Bürokosten (PC, Drucker, Papier, etc.) sowie Aufbau und Organisation von Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, City-Light, etc.). Der berichtete Stellenumfang variiert zwischen einigen Stunden pro Woche bis hin zu einer Vollzeitstelle.

Sowohl eine Prüfung durch den Fachbereich 20 als auch die Informationen externer Expert*innen haben ergeben, dass aktuell keine Fördermöglichkeiten über Drittmittel zur Verfügung stehen.

Aufgaben und Sachkosten:

Die für die Angebote von Wohnen für Hilfe verantwortlichen Personen übernehmen die Öffentlichkeitsarbeit, die notwendig ist, um das Angebot sowohl bei interessierten Wohnraumanbieter*innen (z.B. Senior*innen) als auch bei Studierenden und anderen Wohnrauminteressierten bekannt zu machen.

Neben fachspezifischer Information und Beratung führen sie auf beiden Seiten eine Vorauswahl geeigneter Paare durch. Das bedeutet, dass nach einem Kriterien geleiteten Verfahren eine Auswahl vorgenommen wird, bevor ein erstes Treffen zwischen Wohnraumanbieter*in und Wohnrauminteressenten stattfinden kann. Kommt auf beiden Seiten ein Einverständnis zustande, werden in einer schriftlichen Vereinbarung konkrete Absprachen, die das Zusammenwohnen auf Zeit betreffen, festgehalten. Auch hier unterstützen die Mitarbeiter*innen durch Beratung und Information, stellen standardisierte Formulare für die Vereinbarungsabsprachen zur Verfügung, etc.

Das Matchen der Wohnpaare ist nach Aussage der befragten Expert*innen unter Umständen und aus verschiedenen Gründen herausfordernd. Dabei spielen die unterschiedlichen Einstellungen und Interessen eine wichtige Rolle. In Gesprächen mit den Beteiligten werden Wünsche, Standpunkte und Bedarfe geklärt. Für diese Aufgabe ist eine empathische Kommunikationsfähigkeit und guter Kenntnisstand zu den beteiligten Zielgruppen von hoher Bedeutung.

Zu den Aufgaben gehört z.T. auch die Einschätzung der Eignung des potenziell angebotenen Wohnraums für die Vermittlung an Studierende/Auszubildende. Häufig entspricht der angebotene Wohnraum nicht den Kriterien und kann somit nicht vermittelt werden.

Auch nach Zustandekommen eines Wohnpaares können im Laufe des Zusammenwohnens Informationsbedarfe und herausfordernde Situationen aufkommen. Hier begleiten die Mitarbeitenden mit Information und Beratung

Rechtliche Aspekte

Das Angebot Wohnen für Hilfe weist eine hohe rechtliche Komplexität auf, bei der Regelungen aus unterschiedlichen Rechtsgebieten zusammen kommen. Diese sollen anhand von Hinweisen aus den Bereichen Haftungsrecht, Mietrecht, Steuerrecht sowie Sozialrecht verdeutlicht werden.

- **Haftungsrisiken für die Stadt Mönchengladbach bei aktiver Vermittlung von Partnern für das Projekt „Wohnen für Hilfe“**

Bei Übernahme einer aktiven Vermittlung der potentiellen Vermieter sowie der hilfeleistenden Person können sich unterschiedliche Haftungsrisiken ergeben:

Einerseits sind dies Fälle von unerlaubten Handlungen durch einen der Vertragspartner. Hierbei geht es dann um sogenannte Sekundäransprüche, Amtshaftungs- oder Schadenersatzansprüche.

Andererseits kommen aber auch Primäransprüche in Betracht, nämlich die Ansprüche auf Vertragserfüllung in jedweder Form (unterbliebene Erfüllung oder Schlechterfüllung).

Zu denken ist auch an die Frage der Vereinbarung von Kauttionen.

In grundsätzlicher Hinsicht ergeben sich für die Vertragspartner des Projektes „Wohnen für Hilfe“ die allgemeinen mietvertraglichen Risiken. Im Mietrecht werden derartige Risiken üblicherweise durch Einholung einer SCHUFA Auskunft, durch Erstellung einer umfänglichen Mieter-Selbst- Auskunft und schließlich durch persönliche Referenzen und Vorstellungsgespräche aufgeklärt.

Ohne diese im Rechtsverkehr üblichen Mechanismen begeben sich die Vertragspartner auf eine tendenziell unsichere Ebene. Denn wenn man einander nicht kennt, keine objektiven Bonitätsauskünfte hat und lediglich auf die subjektive Zusage der Bereitschaft zur Hilfeleistung vertraut, ist das Risiko der Nichterfüllung oder Schlechterfüllung dem Vertrag immanent. Soweit dann die zu erbringende Hilfeleistung nicht hinreichend bestimmt und objektivierbar formuliert ist, dürften entsprechende Erfüllungsansprüche mit erheblichen Beweisrisiken behaftet sein.

Auch ist zwischen den Vertragsparteien die Frage des gesetzlichen Kündigungsschutzes von entscheidender Bedeutung. Hier kommt es darauf an, ob es im Kern um ein „Mitbewohnen“ z.B. eines Einfamilienhauses geht, oder die Vermietung einer separaten Wohneinheit Vertragsgegenstand ist. In diesem Fall schützt den Vermieter wegen des persönlichen Näheverhältnisses einzig die Regelung des § 573a BGB. In Häusern mit mehr als zwei Wohnungen, in welchem eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird, kann die Vermietung z.B. eines Apartments den Kündigungsschutz auslösen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass jeder Mieter bei Abschluss eines rechtswirksamen Mietvertrages gegen den Vermieter auch entsprechende Erfüllungsansprüche hat, z.B. auch hinsichtlich der Objektbeschaffenheit nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung, z.B. dem Gebäude Energiegesetz. Gerade bei älteren Personen, welche sich auf die Begründung eines Mietvertrages (maßgeblich) auf „good will“ einlassen, dürfte im Einzelfall zu hinterfragen sein, ob diese sich der weitreichenden vermietetseitigen Verantwortlichkeiten bewusst sind.

Wenn dies im Einzelfall nicht der Fall sein sollte, steht zu befürchten, dass die Stadt in die sich ergebenden Weiterungen mit einbezogen wird, soweit deren Ermittlung dazu konkreter Anlässe bietet.

Schließlich ist hervorzuheben, dass das Modell „Wohnen für Hilfe“ den Rechtscharakter eines typischen Mietvertrages innehat. Denn gemäß § 535 Abs. 2 BGB besteht die dem Vermieter zu erbringende Gegenleistung nicht zwingend in der Zahlung von Geld, sondern kann z.B. auch durch Dienstleistungen oder Arbeit erbracht werden, vergleiche Grüneberg, BGB, 81. Aufl., § 535 Rn. 71 m.w.N.).

Zur Vermeidung einer haftungsmäßigen Verantwortung der Stadt unter den vorgenannten Gesichtspunkten aber auch unter sonstigen vertragsrechtlichen Aspekten (im weitesten Sinne eines Vermittlungsvertrages) erscheint es zweckmäßig, die Vermittlung möglichst „offen“ zu gestalten und hierbei keine konkreten Auswahlentscheidungen oder Vorschläge zu treffen.

Aus hiesigem Verständnis wäre es vorzugswürdig, beispielsweise die Vermittlung im Sinne eines offenen Informationsaustausches der in Betracht kommenden Vertragspartner über eine entsprechende Plattform anzubieten. Hierbei sollte in den entsprechenden Nutzungsbedingungen ausdrücklich aufgenommen werden, dass die Stadt lediglich die Plattform für den Informationsaustausch zur Verfügung stellt, jedwede eigene Vermittlungsentscheidung aber unterlässt und eine Haftung der Stadt unter allen in Betracht kommenden Rechtsgrundlagen ausgeschlossen wird.

- **Steuerrechtliche, sozialversicherungsrechtliche Aspekte:**

Für denjenigen, der den Wohnraum zur Verfügung stellt, ist die geleistete Arbeit in aller Regel als Mieteinnahme zu betrachten. Er erzielt also Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für den Nutzer will der Fiskus ein Arbeitsverhältnis darin sehen, dass er für eine fest umrissene Zeit genau bestimmte Tätigkeiten verrichtet. Er erzielt damit Einkünfte aus nicht-selbständiger Arbeit.

Die vom Wohnraumnehmer vertraglich geschuldeten Dienstleistungen (Einkaufen, Kochen, Begleitdienste) sind als im Rahmen eines Dienstverhältnisses zwischen dem Wohnraumbieter und Wohnraumnehmer erbrachte Leistungen anzusehen. Es liegen damit regelmäßig Einkünfte nach §19 EStG vor.

Der Mieter erhält seinen Arbeitslohn als Sachbezug: Er darf wohnen. Dafür leistet er eine Hilfe-Aktivität ab, die auch mit einem monetären Wert ausgedrückt werden kann. Problematisch an dieser Stelle sind u.a. Konstellationen, wenn der Mieter noch einen Minijob hat. Die in Form von „wohnen dürfen“ entlohnte Hilfe (für sich allein genommen auch ein Minijob) und der bereits bestehende Minijob, überschreiten dann zusammen unter Umständen die Grenze von 520 EUR. Dieses „wohnen dürfen“ wird damit zum sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis mit allen damit zusammenhängenden Konsequenzen. Das trifft nicht nur den Mieter, sondern auch den Vermieter als Arbeitgeber, haftet dieser doch für nicht entrichtete Sozialversicherungsbeiträge und Lohnsteuer, die möglicherweise anfallen.

Umgang mit rechtlichen Fragestellungen in der Praxis

Die befragten Expert*innen wiesen darauf hin, dass sie interessierte Personen über die gesetzlichen Rahmenbedingungen informieren, aber keine Rechtsberatung anbieten können. Die Information geschieht mündlich und schriftlich. Die Klärung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist in der Verantwortung der interessierten Personen.

Statistische Daten:

Für das Jahr 2021 haben 20 von 34 deutschen „Wohnen für Hilfe“ Städten ihre Zahlen eingereicht.

- ***In 2021 geschlossene Wohnpartnerschaften: 272***

Das sind alle Wohnpartnerschaften, die vom 01.01.20 bis 31.12.20 geschlossen wurden.

- ***Am 31.12.2021 noch bestehende Wohnpartnerschaften: 221***

Das sind die Wohnpartnerschaften, die in 2020 geschlossen wurden und am 31.12.2020 noch zusammenwohnen.

- ***Insgesamt seit Beginn von Wohnen für Hilfe geschlossene Wohnpartnerschaften: 4249***

Das sind alle Wohnpartnerschaften, die geschlossen wurden. Wohnen für Hilfe Städte, die erst seit einem Jahr vermitteln, haben dementsprechend weniger Wohnpartnerschaften vermittelt als andere Städte, die schon seit Jahrzehnten existieren.

Situation in Mönchengladbach

- **Studierendenzahl und Plätze in Wohnheimen**

Am Standort der Hochschule Niederrhein in Mönchengladbach waren im Wintersemester 2021/22 8.354 Studierende eingeschrieben. Dem gegenüber stehen 303 Wohneinheiten in 5 Wohnheimen im Stadtgebiet Mönchengladbach zur Verfügung. 140 dieser Wohneinheiten werden durch das zuständige Studierendenwerk Düsseldorf vorgehalten. Die Unterbringungsquote liegt dabei bei 3,63%. Diese liegt damit im NRW-Vergleich im unteren Drittel (Siehe dazu auch Tabelle 1, Anhang).

- **Bedarf aus Sicht der Studierenden:**

AStA Hochschule Niederrhein, Standort Mönchengladbach:

Die Wohnungssuche für Studierende hat sich nach der Corona-Zeit wieder verschärft. In Mönchengladbach studieren zu einem hohen Anteil Personen, die auch aus der Region kommen. Das Wohnangebot in WGs hat spürbar abgenommen, da Vermieter*innen in der Corona-Zeit den Wohnraum an andere Personenkreise vermietet haben. Dieser steht Studierenden bei heutigem Bedarf nicht zur Verfügung. Vor allem ausländische Studierende fragen beim AStA nach Wohnraumberatung an. Dabei ergibt sich die Problematik, dass diese Studierenden eine Einwohnermeldung für den Aufenthaltsstatus als Studierende benötigen. Ohne Aufenthaltsstatus wird ihnen aber sehr häufig kein Wohnraum zur Verfügung gestellt, da die Vermieter*innen darauf mit Unsicherheit reagieren. Damit ergibt sich für die Studierenden ein Teufelskreis, der sie vor große Probleme stellt. Nach Aussage des AStA fragen 3-4 (vor allem ausländische) Studierende pro Woche nach einer Wohnraumberatung an.

Zentrales Studierendensekretariat:

Nach Aussage des zentralen Studierendensekretariats der Hochschule Niederrhein ist die Situation bzgl. der Wohnungssuche für Studierende in Mönchengladbach „entspannt“. Es handelt sich um eine „Pendler-Hochschule“, was bedeutet, dass die Mehrheit der Studierenden aus der umliegenden Region kommt. Dies trifft sowohl auf Krefeld als auch auf Mönchengladbach zu. Anfragen von Studierenden, die nach Wohnraum suchen, sind dem Studierendensekretariat kaum bekannt und damit aus dieser Perspektive sehr selten.

Studierendenwerk Düsseldorf:

Das Studierendenwerk gibt an, dass der Bedarf an Wohnheimplätzen in Mönchengladbach vor allem bei ausländischen Studierenden besteht. Es wird weiter berichtet, dass es in den Wohnheimen zu Konflikten zwischen Studierenden aus Nationen, die sich mit unterschiedlich gelagerten Ressentiments gegenüberstehen, kommt.

Wohnbau Mönchengladbach:

Die Kreisbau AG bietet mehr als 100 Wohneinheiten für Studierende in Mönchengladbach an. Die Fluktuation im Jahr liegt bei ca. 20 Wohneinheiten. Demgegenüber stehen mehr als 100 Studierende auf der Warteliste. Die durchschnittliche Wartezeit liegt bei ca. einem Jahr und länger. Der Bedarf an Wohnheimplätzen ist nach Aussage der Kreisbau hoch. Die Wohnheim-Plätze werden vordergründig von ausländischen Studierenden nachgefragt.

Resümee und Empfehlung:

Für die Erstellung des Berichtes wurden vorliegende Quellen herangezogen sowie Gespräche mit Expert*innen geführt, die einen direkten Bezug zu Angeboten von „Wohnen für Hilfe“ haben.

Die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

- „Wohnen für Hilfe“ wird aktuell an 34 Standorten in Deutschland vorgehalten
- Es sind unterschiedliche Umsetzungsmodelle erkennbar
- Am häufigsten ist die Konstellation Studierende als Wohnraumnehmer*innen und Senior*innen als Wohnraumanbieter*innen
- Häufig wird ein qm Wohnfläche mit einer Stunde Unterstützung im Monat verrechnet
- Das Matchen von Wohnraum-Nehmer*in und Wohnraumanbieter*in ist eine zentrale Herausforderung, die im besten Fall durch Fachpersonal unterstützt wird
- Senior*innen haben Bedenken und Ängste bzgl. der Teilnahme am Angebot von „Wohnen für Hilfe“, die durch eine spezifische Information und Beratung durch Fachpersonal behoben werden können
- Wohnraumanbieter sind im Vergleich zu Wohnrauminteressierten in Unterzahl
- Bei der Gruppe der Wohnrauminteressierten ist der Anteil ausländischer Studierender hoch
- Die Vermittlung ausländischer Studierender (vor allem männlicher Studierender) ist den Berichten zufolge herausfordernd
- Die Installation des Angebotes nimmt einen längeren Zeitraum in Anspruch. Berichtet wird von ca. 2 Jahren
- „Wohnen für Hilfe“ ist durch eine Vielzahl von rechtlichen Regelungen flankiert (Mietrecht, Steuerrecht, Arbeitsrecht, Strafrecht, Bürgerliches Recht, etc.). Hierzu ist eine individuelle Information der beteiligten Personen von hoher Bedeutung
- Kommunalverwaltungen übernehmen die Personalkosten an einigen Standorten anteilig. Fördermöglichkeiten durch Drittmittel sind aktuell nicht vorhanden.

Situation in Mönchengladbach:

- An der Hochschule Niederrhein am Standort Mönchengladbach sind ca. 8.500 Studierende eingeschrieben.
- Die Studierenden kommen meist aus der näheren Umgebung und pendeln zwischen Hochschule und bestehendem Wohnort
- Die 303 Plätze, die in Studierendenwohnheimen in Mönchengladbach vorgehalten werden, werden meist von ausländischen Studierenden nachgefragt. Das Wohnangebot in den Wohnheimen ist mit einer erheblichen Wartezeit verbunden
- Das Wohnangebot für Studierende in Wohngemeinschaften ist seit der Corona-Pandemie rückläufig

Verglichen mit der Stadt Köln hat Mönchengladbach 1/10 der Studierendenzahl (Köln: ca. 82.000 Studierende). Vor der Pandemie lag die Zahl der geschlossenen „Wohnen für Hilfe – Gemeinschaften“ in Köln bei 80 Paarungen. Übertragen auf Mönchengladbach wären es 10 Wohnpaare pro Jahr. Dabei muss erwähnt werden, dass es sich nur um Studierendenzahlen handelt. Auszubildende und andere Zielgruppen werden in der Statistik des Angebotes in Köln nicht berücksichtigt. Eine verlässliche Einschätzung des Bedarfs aufseiten der zuletzt genannten Zielgruppen ist aufgrund fehlender statistischer Daten nicht möglich.

Die Schwierigkeiten in der Anlaufphase des Angebotes, in der zunächst die Akquise-Aktivitäten im Vordergrund stehen, sind auch in Mönchengladbach in ähnlicher Ausprägung zu erwarten. Angemerkt werden muss dabei, dass nicht alle der durch die Anschubfinanzierung des Landes NRW geförderten Projekte, das Angebot „Wohnen für Hilfe“ weitergeführt

haben. Es ist damit auch mit einem Risiko verbunden, das vor allem bei der Gewinnung von Wohnanbieter*innen gesehen werden kann.

In Köln sind seit Beginn des Angebotes im Jahr 2009 zwei Mitarbeiter*innen, die sich eine Vollzeitstelle teilen, tätig. Die Anlaufphase ist durch eine Fokussierung auf Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung und Gewinnung von interessierten Wohnraumanbietern und Wohnrauminteressierten geprägt. Der Erfolg des Angebots „Wohnen für Hilfe“ ist nach vorliegenden Informationen vor allem auf das Vorhalten von Fachpersonal zurückzuführen. Anders als in der Anfangsphase des Projekts in Köln liegt eine Anschubförderung im Moment nicht vor.

Das Angebot „Wohnen für Hilfe“ ist durch eine Vielzahl rechtlicher Rahmenbedingungen flankiert, die im Einzelfall betrachtet werden müssen. Die Lebenssituation älterer Menschen, die neben Teilhabe-Chancen auch eine zunehmende Vulnerabilität aufweist (z.B. aufgrund körperlicher, psychischer und sozialer Einschränkungen) kann durch eine Nicht-Beachtung wesentlicher rechtlicher Konstellationen nachteilig beeinflusst werden. Das Gleiche gilt für Studierende, die die jeweilige Wohnsituation auf Zeit für sich klären müssen. Umso stärker ist der Bedarf einer fachspezifischen Beratung und Begleitung hervorzuheben.

Die im Antrag aufgestellten Ziele des Konzepts können aufgrund der zusammengetragenen Ergebnisse nur durch den Einsatz von fachspezifischem Personal erreicht werden. Eine Umsetzungsform durch ehrenamtliche Kräfte, AStA, Vereine wird nicht empfohlen, da hier keine stete Kontinuität der Information und Begleitung gewährleistet werden kann.

Zu beachten ist schließlich die Herausforderung der Vermittlung ausländischer Studierender. Aus vorliegenden Informationen wird gerade diese Zielgruppe aufseiten der Wohnrauminteressierten in Mönchengladbach im Fokus stehen. Dieser Aspekt kann die Akquise von Wohnraumanbietern erschweren. Dem kann ggf. durch eine zielgruppenspezifische Kommunikation, Überzeugung und Kompromissfindung begegnet werden.

Das Handlungskonzept Wohnen ist wie im Bericht 2051 X erläutert, außer Kraft gesetzt. In dem Bericht werden Maßnahmen dargestellt, wie in der laufenden Krise möglichst viel Wohnraum geschaffen werden kann. Durch das Konzept „Wohnen für Hilfe“ könnte ein zusätzlicher Wohnraum für Studierende oder/und ggf. weitere Personengruppen geschaffen werden.

Aufgrund fehlender Fördermittel bedarf es einer Finanzierung für die Erstellung einer Online-Plattform und zur Bestreitung der anfallenden Personalkosten. Zu klären ist zudem, welche strukturelle und fachliche Anbindung der Stelle für die Ziele des Angebots förderlich sein kann.

Literatur:

Bermond, H., Wiegeler, S. (2023). Evaluationsbericht für das Jahr 2022. Wohnen für Hilfe. Wohnpartnerschaften in Köln. [Internet]. Verfügbar unter: <https://www.hf.uni-koeln.de/data/wfh/File/Evaluation%20WfH%202022%20oF.pdf>

Kreimer, S. (2017). Wohnen für Hilfe – Analyse von Erfolgsindikatoren für eine nachhaltige Konzeptentwicklung und Möglichkeiten der Umsetzung in Dortmund. [Internet]. Verfügbar unter: <https://opus.bsz-bw.de/fhdo/frontdoor/deliver/index/docId/1745/file/Pdf+Version+BachelorThesis+Wohne+f%3bc3%bcr+Hilfe+Sebastian+Kreimer+70906>

Anhang:

Tabelle 1: Studierendenwohnplätze und Studierendenzahlen im Wintersemester 2021/22 in NRW (Deutsches Studierendenwerk, (2023). Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2022)

Bundesland Federal State	Gesamtzahl Studierendenwohnheime	Studierendenwohnplätze insgesamt	Darunter Studierendenwohnplätze der Studierendenwerke	Studierendenwohnplätze für Rollstuhlbewerber/-Innen	Zahl der Studierenden im WS 2021/2022	Unterbringungsquote in %
Hochschulort City	Total number of student residence halls	Number of places in student residence halls	Number of places in student residence halls operated by the Studierendenwerke	Wheelchair accessible places	Number of students in the academic year 2021/2022	Accommodation available rate
Nordrhein-Westfalen North Rhine-Westphalia						
Aachen	33	5.163	4.638	9	59.788	8,64
Bielefeld	27	3.251	2.442	6	32.854	9,90
Bocholt	1	18	18	2	1.638	1,10
Bochum	39	5.622	4.106	71	57.193	9,83
Bonn	35	4.048	3.697	20	36.735	11,02
Bottrop					1.558	
Detmold	5	317	157		2.395	13,24
Dortmund	13	2.764	2.665	24	47.452	5,82
Duisburg	8	1.002	875		14.886	6,73
Düsseldorf	18	3.258	3.200	15	46.253	7,04
Essen	10	1.612	1.427	2	27.763	5,81
Gelsenkirchen	2	158	158	10	4.396	3,59
Gütersloh					573	
Gummersbach	3	186	186		4.498	4,14
Hagen	1	52	52		2.307	2,25
Hamm	1	99	99	1	3.034	3,26
Helligenhaus	1	42	42	6	287	14,63
Hennef					307	
Höxter	3	67			913	7,34
Iserlohn	2	67	67		1.936	3,46
Jülich	4	473	441	3	3.687	12,83
Kamp-Lintfort	2	175	175		2.095	8,35
Kleve	3	463	463		4.512	10,26

Köln	100	5.519	4.796	69	81.857	6,74
Krefeld	2	334	334	1	5.356	6,24
Lemgo	4	351			3.487	10,07
Leverkusen	1	62	62	15	794	7,81
Lippstadt	1	98	98	3	2.535	3,87
Meschede	1	5			3.629	0,14
Minden	2	118	118	2	1.702	6,93
Mönchengladbach	5	303	140	2	8.354	3,63
Mülheim	3	269	269		4.822	5,58
Münster	29	5.728	5.200	39	55.634	10,30
Paderborn	6	1.599	1.503	17	20.051	7,97
Recklinghausen					2.037	
Rheinbach	1	30	30		2.651	1,13
Sankt Augustin	1	49	49		6.280	0,78
Siegen	12	1.016	970	5	17.642	5,76
Soest	1	39	39		3.520	1,11
Steinfurt	1	194	194		4.440	4,37
Wuppertal	7	1.217	1.217	16	22.672	5,37
Gesamt	388	45.768	39.927	338	604.523	7,57

gez.
Dörte Schall
Beigeordnete