

Volker Busch-Geertsema

Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach

**Wohnraumbeschaffung durch Umwandlung von
Obdachlosenunterkünften in dauerhaften Normalwohnraum
für ehemals Wohnungslose in Herford**

Abschlussbericht der Evaluation

Evaluation im Auftrag der
Evangelischen Diakoniestiftung Herford



Erstellt durch die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V.
Kohlhökerstraße 22, 28203 Bremen
Telefon: 0421 / 3347080 – Fax: 0421 / 3398835
E-Mail: post@giss-ev.de
Homepage: www.giss-ev.de
Projektbearbeitung: Dr. Volker Busch-Geertsema
Textgestaltung, Layout und Büroorganisation: Gertraude Klaiber



Gefördert vom Ministerium für Arbeit, Soziales und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Aktionsprogramms „Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen“

Bremen 2014

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 0 | EINLEITUNG | 4 |
| 1 | UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND: DAS WOHNHAUS STUCKENBERGSTRASSE UND DIE AUFLÖSUNG DER LETZTEN STÄDTISCHEN OBDACHLOSENUNTERKUNFT IN DER WERRESTRASSE | 5 |
| 1.1 | Vorgeschichte, Zielgruppe und Handlungsansatz | 5 |
| 1.2 | Trägerschaft und Anbindung | 6 |
| 1.3 | Kooperationspartner | 6 |
| 1.4 | Finanzierung | 7 |
| 2 | DAS BEGLEITFORSCHUNGSVORHABEN: METHODISCHES VORGEHEN, UNTERSUCHUNGSINSTRUMENTE, FINANZIERUNG | 8 |
| 2.1 | Methodisches Vorgehen..... | 8 |
| 2.2 | Untersuchungsinstrumente..... | 9 |
| 2.3 | Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens | 10 |
| 3 | ERGEBNISSE DER EVALUATION | 11 |
| 3.1 | Umsetzung der konzeptionellen Vorgaben durch die Projektbeteiligten und Veränderungen in der Projektlaufzeit | 11 |
| 3.2 | Das Projekt Stuckenbergstraße: Der neu geschaffene Wohnraum, seine Belegung, die Umzugsaktivitäten und das Projektbüro | 13 |
| 3.3 | Zur Entwicklung der Wohnverhältnisse, der Lebensbedingungen und der Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Stuckenbergstraße | 15 |
| 3.4 | Zur Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner der Stuckenbergstraße durch die Sozialarbeit der Diakoniestiftung | 20 |
| 3.5 | Exkurs zur Frage der „Normalität“ der Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen | 24 |
| 3.6 | Evaluationsfragen | 26 |
| 3.6.1 | Wurde eine Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht? | 26 |
| 3.6.2 | Inwieweit hat der Projektansatz zu einer besseren Versorgung der Zielgruppe hinsichtlich weiterer Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe beigetragen? | 27 |
| 3.6.3 | Ist es gelungen, das Projekt in Wohnumfeld und Nachbarschaft zu integrieren? | 28 |
| 3.6.4 | Haben sich die gewählten Kooperationsstrukturen zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaft und Träger der Wohlfahrtspflege bewährt? | 30 |
| 3.7 | Zukunftsperspektiven für das Projekt Stuckenbergstraße und die Stadt Herford als „Stadt ohne Obdach“ | 30 |
| 4 | RESÜMEE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN | 32 |
| 5 | LITERATUR | 34 |

0 EINLEITUNG

Der folgende Bericht fasst die Ergebnisse der Begleitforschung zu einem Modellprojekt zusammen, das durch das Aktionsprogramm „*Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen*“ für einen Zeitraum von 27 Monaten (Dezember 2012 bis Februar 2014) gefördert wurde.

Mit dem Projekt „*Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach*“ zielte die Evangelische Diakoniestiftung als Projektträger in enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung der Stadt Herford sowie dem kommunalen Wohnungsunternehmen WWS (Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH) darauf ab, wohnungslose Menschen mit dauerhaftem Normalwohnraum und den individuell benötigten wohnbegleitenden Hilfen zu versorgen.

Mit der zielgerichteten Schaffung von neuem Wohnraum durch eine Komplettsanierung der ehemaligen Obdachlosenunterkunft Stuckenbergstraße sollten auch Versorgungskapazitäten zur Entlastung der letzten noch in Herford bestehenden Obdachlosenunterkunft (Werrestraße) bereitgestellt werden, deren Umwandlung im Rahmen des Projektes ebenfalls in die Wege geleitet werden sollte. Damit sollte schließlich der Weg der Stadt Herford zu einer „*Stadt ohne Obdach*“ geebnet werden.

Bei der Evaluierung dieses Prozesses wurden wir von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WWS, der kommunalen Fachstelle sowie der Evangelischen Diakoniestiftung Herford bereitwillig unterstützt. Besonderer Dank geht dafür an die beiden Projektmitarbeiterinnen, Frau Erber und Frau Holtmann, sowie an Frau Henke von der Diakoniestiftung, an Frau Ambratis von der kommunalen Fachstelle und Frau Gelhard und ihren Kolleginnen von der WWS. Gedankt sei aber insbesondere auch den zahlreichen Bewohnerinnen und Bewohnern der neu geschaffenen Wohnungen in der Stuckenbergstraße, die – überwiegend auch wiederholt – zu Interviews über ihre Wohn- und Lebenssituation bereit waren.

Die Verantwortung für die Korrektheit der im Bericht dargelegten Ergebnisse liegt selbstverständlich ausschließlich beim Autor dieser Begleitstudie.

1 UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND: DAS WOHNHAUS STUCKENBERG- STRAÙE UND DIE AUFLÖSUNG DER LETZTEN STÄDTISCHEN OBDACH- LOSENUNTERKUNFT IN DER WERRESTRÄÙE

1.1 Vorgeschichte, Zielgruppe und Handlungsansatz

Das Wohnhaus Stuckenbergstraße in Herford entstand durch die Komplettsanierung einer Obdachlosenunterkunft, die in den 50er-Jahren als Zweckbau errichtet und im Januar 2009 geschlossen worden war, weil sie im damaligen Zustand selbst als Obdachlosenunterkunft für wohnungslose Männer nicht mehr länger genutzt werden konnte. Das städtische Gebäude wurde nach längerem Leerstand an die Wohn- und Wirtschaftsservice GmbH (WWS), das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Herford, übertragen und es wurde nach längerer Diskussion über Abriss oder Modernisierung schließlich beschlossen, das Gebäude im Jahr 2011 umfassend zu modernisieren und nach Bezugsfertigkeit im Frühjahr 2012 als Wohnprojekt mit „sozialverträglicher Belegung“ an das Herforder Gesamthilfesystem für Wohnungsnotfälle „zurückzugeben“.

Dieses Herforder Gesamthilfesystem war bereits während der ersten Dekade in einem vom Land NRW geförderten mehrjährigen Projekt zwischen 2004 und 2007 und unter maßgeblicher Beteiligung aller an der Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit in Herford beteiligten Träger und Institutionen entwickelt worden mit der klaren Zielsetzung, die damals noch bestehenden vier städtischen Obdachlosenunterkünfte zu schließen und Haushalte in Wohnungsnotfalllagen möglichst durchweg mit bedarfsgerechten Angeboten zu versorgen, die sich an normalen Wohn- und Lebensbedingungen orientieren. Das Gesamtprojekt, das von der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung in Bremen fachlich moderiert, begleitet und evaluiert wurde, stand schon damals unter dem Motto „Stadt ohne Obdach“ (vgl. Evers/Ruhstrat 2007). Weitere Ziele dieses durch Ratsbeschluss angestoßenen Vorhabens war die möglichst vollständige Prävention neuer Wohnungslosigkeit durch wirtschaftliche Prävention (Mietschuldenregulierung) und den Aufbau bedarfsgerechter Hilfen, mit denen der Eintritt von Wohnungslosigkeit nachhaltig verhindert werden kann, sowohl bei den Präventionsfällen als auch bei denjenigen, die aus der Wohnungslosigkeit in normale Wohnverhältnisse reintegriert wurden. Im Verlauf des Projektes konnten drei der vier städtischen Obdachlosenunterkünfte geschlossen und zahlreiche Langzeitwohnungslose dauerhaft mit Normalwohnraum und bedarfsgerechten wohnbegleitenden Hilfen versorgt werden. Die (ambulanten) Wohnungsnotfallhilfen von Stadt (Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung) und freiem Träger (Beratung, Clearing und Hilfeplanung für alle aktuell Wohnungslosen durch die Evangelische Diakoniestiftung Herford) werden seit 2010 auch räumlich konzentriert unter einem Dach angeboten.

Das Kooperationsprojekt „Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach“ wurde nun als neuer Baustein im Paket der Umsetzungsmaßnahmen konzipiert, mit dem gezielt Normalwohnraum für Wohnungsnotfälle bereitgestellt und das Problem angegangen werden sollte, dass auch in Herford Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Alleinstehende herrscht und es sich immer wieder als schwierig erwiesen hat, Wohnprojekte für eine Zielgruppe zu installieren, deren Versorgung im „normalen“ Wohnungsbestand trotz intensiver Bemühungen nicht gelingt bzw. die in solchen Beständen wiederholt gescheitert sind.¹ Durch die Schaffung von 22 neu-

¹ Erste positive Erfahrungen waren bereits ab 2010 in einem kleineren Wohnprojekt in der Enger Straße gesammelt worden, in dem die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung der Stadt von der WWS als Wohnungseigentümer Belegungsrechte für sieben der zwölf Wohneinheiten des Hauses wahrnimmt und im Jahr 2012 insgesamt neun Haushalte wohnbegleitende Hilfen nach § 67 oder § 53 SGB XII erhielten.

en Mietwohnungen in der Stuckenbergsstraße, die zumindest zu einem erheblichen Anteil direkt und mit normalen Mietverträgen an ehemals wohnungslose Haushalte vergeben werden sollten, sollte auch ein wichtiger Beitrag zur Auflösung der bei Projektbeginn noch bestehenden letzten Obdachlosenunterkunft in Herford (in der Werrestraße) geleistet werden, um damit auch den letzten Schritt zur Realisierung des Zieles „Stadt ohne Obdach“ zu vollziehen.

In den Kooperations- und Planungsgesprächen zwischen WWS, der kommunalen Fachstelle und der Evangelischen Diakoniestiftung Herford zur künftigen Nutzung des Wohnhauses Stuckenbergsstraße war früh klar geworden, dass es zumindest in einer Anfangsphase des Projektes bei der angestrebten Wohnungsvergabe an Menschen mit gravierenden Problemen aller Art einer intensiven Begleitung bedarf, die möglichst direkt im Haus mit einem Büro vertreten sein sollte.

In dem Konzept zur Förderung des Projektes durch das Land Nordrhein-Westfalen wurden die folgenden Ziele des Projekts „Wohnen für eine Stadt ohne Obdach“ formuliert:

„1. Die Bereitstellung von 21 Wohnungen mit angemessenem Standard zu ortsüblichen Mieten leistet einen Beitrag zur Wohnungsversorgung von Menschen in Wohnungsnotfällen.²

2. Das Hilfesystem zur Prävention und zur Versorgung von Menschen in Wohnungsnotfällen in Herford wird um eine zielgruppenspezifische Kombination von Wohnraumversorgung und Betreuungsangebot erweitert.

3. Mindestens 12 bis 15 Haushalte wohnungsloser Personen mit besonders schweren „Vermittlungshemmnissen“ am Wohnungsmarkt werden zu ortsüblichen Bedingungen dauerhaft mit Wohnraum versorgt.

4. Die Sollplatzzahlen für die ordnungsrechtliche Unterbringung wohnungsloser Menschen in Herford können im Projektverlauf um 40 bis 50 % gesenkt werden.

5. Ein Konzept für die Auflösung bzw. Umwandlung der letzten Notunterkunft wird umgesetzt.“

1.2 Trägerschaft und Anbindung

Die vormals städtische Liegenschaft war dem kommunalen Wohnungsunternehmen WWS übertragen worden. Eigentümer und Vermieter der 22 durch die Modernisierung geschaffenen Wohnungen ist damit die WWS.

Träger der Mieterberatung im Haus und gemeinsam mit der WWS intensiv an der Belegungsauswahl im Haus beteiligt war in der Evaluationsphase die Evangelische Diakoniestiftung Herford. Die vom Land geförderte Vollzeitstelle für eine sozialpädagogische Vollzeitkraft wurde auf zwei weibliche Teilzeitkräfte (Sozialarbeiterinnen) aufgeteilt, die darüber hinaus auch noch mit anderen einzelfallbezogenen Aufgaben beim selben Träger (aber außerhalb des geförderten Projektes) betraut waren.

1.3 Kooperationspartner

Neben den genannten Trägern waren auch noch die kommunale Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung, der Sozialberatungsdienst der Evangelischen Diakoniestiftung, diverse Träger wohnbegleitender Hilfen nach § 67 (Hilfe zur Überwindung besonderer Schwierigkeiten) und § 53 SGB XII (Eingliederungshilfe) sowie gesetzliche Betreuerinnen und

² Im Laufe der Modernisierung sind dann doch neben dem Gemeinschaftsraum und einem Büro 22 Wohneinheiten entstanden. Mehr dazu weiter unten.

Betreuer und der Sozialpsychiatrische Dienst wichtige Kooperationspartner bei der Umsetzung des Konzeptes.

1.4 Finanzierung

Die umfangreiche bauliche Modernisierung des Hauses wurde durch Fördermittel des Landes (für die energetische Modernisierung) und Eigenmittel der WWS ermöglicht. Die Mieten im Haus entsprechen den von der Stadt als angemessen anerkannten Richtwerten für die Kosten der Unterkunft im Rahmen von Mindestsicherungsleistungen nach SGB II und SGB XII und werden für einen Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner auch aus solchen Leistungen finanziert.

Durch eine von der Evangelischen Diakoniestiftung beantragte Landesförderung im Rahmen des Aktionsprogramms „Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen sollte die Bewältigung der folgenden Aufgaben ermöglicht werden:

„- Die Erarbeitung eines Belegungskonzeptes für das Wohnhaus Stuckenbergstraße und die Nutzerbeteiligung im Vorfeld des Bezugs,

- die intensive Bewohnerbetreuung nach dem Bezug,

- die Realisierung und Bündelung von Individualansprüchen (u. a. nach dem SGB II, SGB VIII, SGB XI und SGB XII) zur dauerhaften Sicherstellung einer Bewohnerbegleitung

- sowie die Erarbeitung eines (...) Umwandlungskonzeptes für die Notunterkunft Werrestraße“ und erste Schritte zur Umsetzung dieses Konzeptes.

Dafür wurden vom Dezember 2011 bis zum Februar 2014 Fördermittel für eine sozialpädagogische Fachkraft sowie Sachkosten und die Büromiete in der Stuckenbergstraße bewilligt.

2 DAS BEGLEITFORSCHUNGSVORHABEN: METHODISCHES VORGEHEN, UNTERSUCHUNGSINSTRUMENTE, FINANZIERUNG

2.1 Methodisches Vorgehen

Nach grundsätzlicher Befürwortung der Förderfähigkeit des Projektes wurde vom Fördergeber (MAIS NRW) eine externe Evaluation angeregt, um vor dem Hintergrund eines potenziellen Transfers des beispielgebenden Projektes Zielsetzungen, Umsetzung und Ergebnisse begleitend zu analysieren und zu dokumentieren. Die Begleitforschung zu dem Modellvorhaben sollte vier wesentliche Evaluationsfragen beantworten, die jeweils durch Detailfragen ergänzt wurden.

Evaluationsfrage 1:

Wird eine Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht?

Das Projekt sollte Personen mit Normalwohnraum versorgen, bei denen häufig eine institutionelle Unterbringung für notwendig gehalten wird. Gleichzeitig gelten diese Personen als „Systemsprenger“, die für Einrichtungen kaum verkräftbar sind und deren frühere institutionelle „Karrieren“ oft in Obdachlosigkeit endeten.

Die Evaluation sollte daher die folgenden Fragen beantworten:

- Wie unterscheiden sich die Mietverhältnisse in dem Wohnprojekt von Mietverhältnissen im übrigen Wohnraumbestand der WWS? Mit welchen Maßnahmen wird Normalität hergestellt, wie wird Rücksicht auf besondere Bedarfe der Bewohnerschaft genommen?
- Mit welchen Maßnahmen, Regeln, Aktionen oder Verabredungen wird zwischen Vermieter- und Mieterinteressen vermittelt?
- Nehmen die Bewohner/-innen das Projekt als Lösung ihrer Wohnprobleme bzw. der sozialen Schwierigkeiten wahr? Bewerten sie es als „Sonderwohnform“ oder überwiegt ein Eindruck von Normalität?

Evaluationsfrage 2:

Inwieweit trägt der Projektansatz zu einer besseren Versorgung der Zielgruppe hinsichtlich weiterer Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe bei?

Zum Ende des Projekts sollten Lösungen für individuelle Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe der Bewohner/-innen gefunden und installiert sein.

Die Evaluation sollte die folgenden Fragen beantworten:

- Welche Bedarfe haben die Bewohner/-innen zu Beginn des Projekts, in welcher Form und wie umfassend werden diese Bedarfe gedeckt? Was verändert sich daran im Laufe des Projekts auf der Bedarfs- und auf der Versorgungsseite?
- Gelingt eine bedarfsdeckende Versorgung?
- Welchen Beitrag können derartige Unterstützungsleistungen im Rahmen der Wohnraumversorgung von problematischen Mieterhaushalten spielen?

Evaluationsfrage 3:

Gelingt es, das Projekt / die Projekte in Wohnumfeld und Nachbarschaft zu integrieren?

Im Wohnhaus Stuckenbergstraße wurden 22 Wohneinheiten geschaffen, die Obdachlosenunterkunft Werrestraße ist noch etwas größer. Es sollte gefragt werden, ob sich beide Objekte

als gut geeignet für die Versorgung problematischer Mieterhaushalte erweisen und darüber hinaus:

- Welche Aktionen, Strukturen und Maßnahmen verhindern erfolgreich, dass Bewohner/-innen abgelehnt, das Haus stigmatisiert wird? Was wird getan, um innerhalb des Hauses gute Nachbarschaften zu schaffen? Welche Maßnahmen der Stadtteil- und Nachbarschaftsarbeit im Umfeld werden gewählt?
- Welchen Einfluss hat die Größe des Hauses auf seine Akzeptanz im Wohnumfeld?
- Welche Strategien und Maßnahmen der Bewohnerbeteiligung bewähren sich? Wie trägt die Bewohnerbeteiligung zur Integration ins Wohnumfeld bei?
- Gelingt eine verträgliche Bewohnermischung, wo stößt ein solcher Mischungsversuch an Grenzen? Gibt es mehr oder weniger Fluktuation als im „normalen“ Wohnungsbestand?

Evaluationsfrage 4:

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

Mit dem Projektvorhaben wurden Kooperationsformen erprobt, die Wohnungsunternehmen den Zugriff auf externe (sozialarbeiterische) Expertise ermöglichen, damit auch schwierige Mieterhaushalte im Bestand versorgt werden können. Dabei wurde das Projekt in die Strukturen des Gesamthilfesystems eingebunden. Die Evaluation sollte in diesem Kontext die folgenden Fragen beantworten:

- Welche Kooperationsstrukturen entstehen und bewähren sich? Inwieweit eignen sich diese zum Transfer und können auch innerhalb anderer kommunaler Versorgungsstrukturen genutzt werden?
- Wie werden Bewohner/-innen einbezogen (z. B. in Belegungsentscheidungen)?

2.2 Untersuchungsinstrumente

Zur Beantwortung der Evaluationsfragen waren insbesondere qualitative Untersuchungsmethoden erforderlich. Dabei wurden Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Fachstelle, des Wohnungsunternehmens und der Diakoniestiftung in einem ersten Auftaktgespräch in einem Gruppeninterview befragt und dann zum Abschluss der Projektlaufzeit nochmals in leitfadengestützten Einzelinterviews.

Zudem wurden ausgewählte Bewohnerinnen und Bewohner in leitfadengestützten, problemzentrierten Einzelinterviews zu den unterschiedlichen Aspekten ihrer Lebens- und Wohnsituation, zu Hilfebedarfen und der erhaltenen Unterstützung, zum Umgang mit der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Hauses und zu vielen weiteren Aspekten befragt. Diese Befragung erfolgte etwa fünf Monate nach Einzug (Oktober 2012) und dann nochmals kurz vor Abschluss des Projektes Ende Januar 2014.

Mit den beiden sozialpädagogischen Fachkräften im Haus wurde vereinbart, dass die Begleitforschung regelmäßig und lückenlos über Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft sowie in anonymisierter Form über besondere Vorkommnisse in Bezug auf die Mietverhältnisse, die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaft informiert wird.

2.3 Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens

Die Begleitforschung wurde ebenfalls im Rahmen des Aktionsprogramms „Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen“ des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert. Sie wurde durch die Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V., Bremen durchgeführt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden angesprochen und befragt, ob sie zu einem Interview bereit wären, wobei deutlich gemacht wurde, dass die Befragung auf Freiwilligkeit beruhe und bei einer Verweigerung keinerlei negative Konsequenzen zu befürchten seien. Einige der Bewohner kamen nicht für eine Befragung in Betracht, sei es, weil sie zum Befragungszeitpunkt krank oder in Therapie waren, sei es, dass sie eine Befragung ablehnten oder zum Befragungszeitpunkt nicht in ihren Wohnungen ansprechbar waren. Einige Bewohnerinnen und Bewohner standen einer Befragung auch zunächst ablehnend gegenüber. Die Zahlung einer kleinen Aufwandsentschädigung hat die Motivation zur Teilnahme jedoch erkennbar gesteigert.

Schließlich konnten zur ersten Befragung elf und zur zweiten Befragung neun Bewohnerinnen und Bewohner für die Interviews gewonnen werden. Es blieb jeweils ihnen überlassen, ob die Interviews in ihren Wohnungen oder im Büro der Mieterberatung durchgeführt wurden. Etwas mehr als die Hälfte fand schließlich in den Wohnungen statt, die übrigen im Büro. Alle Interviews wurden mit Einverständnis der Befragten auf Band festgehalten und ausschnittsweise transkribiert.

Sieben Bewohnerinnen und Bewohner konnten zu beiden Befragungszeitpunkten befragt werden, bei vier der im Erstinterview Befragten war dies nicht möglich. Eine Person war verstorben, eine zweite zum Wiederholungszeitpunkt in Therapie, eine dritte Person war in eine Einrichtung für ältere Menschen verzogen und die vierte konnte auch nach mehrmaligen Versuchen nicht in der Wohnung angetroffen werden. Es wurden für die zweite Befragung daher auch zwei Personen einbezogen, die erst einige Zeit nach Beginn der Begleitforschungsphase eine frei gewordene Wohnung bezogen hatten.

3 ERGEBNISSE DER EVALUATION

3.1 Umsetzung der konzeptionellen Vorgaben durch die Projektbeteiligten und Veränderungen in der Projektlaufzeit

Bereits an dieser Stelle kann festgehalten werden, dass wesentliche Teile des Konzeptes erfolgreich umgesetzt werden konnten, dass aber an einzelnen Stellen auch eine nicht unerhebliche Modifikation des Ansatzes erfolgt ist.

Aufgrund der Witterungsbedingungen im Winter 2011/2012 kam es zu baulichen Verzögerungen, und das Haus Stuckenbergstraße war erst im Mai 2012 (statt März 2012) bezugsfertig. Aus Sicherheitsgründen waren auch Besichtigungen des Hauses erst im April möglich, und auch das Büro und die Gemeinschaftsräume konnten erst nach dem Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter in Betrieb genommen werden. Danach war es dann an allen Wochentagen geöffnet und besetzt.

Die neu geschaffenen Wohnungen wurden komplett im Mai 2012 bezogen, es wurden normale, unbefristete Mietverträge ohne einschränkende Bedingungen abgeschlossen.

Beim Belegungskonzept gab es dagegen eine deutliche Abweichung von der ursprünglichen Konzeption. Im Förderantrag hieß es noch: *„Es hieße das Wohnhaus Stuckenbergstraße von vorneherein zu überfordern, würde man es ausschließlich mit diesem Personenkreis belegen“* (gemeint waren Wohnungslose mit gravierenden persönlichen, gesundheitlichen und/oder sozialen Problemen). Weiter wurde dort ausgeführt, dass aus dem Personenkreis gering verdienender Haushalte oder auch von Menschen, die von Sozialleistungen leben (für die die geplanten Wohnungen ohnehin nur infrage kämen) zur *„Bewohnermischung“* diejenigen identifiziert werden müssten, die *„mit Integrationskraft und sozialer Kompetenz (...) zu einem toleranten, nachbarschaftlichen Umgang auch unter ‚unüblichen‘ Bedingungen in der Lage sind“*. Tatsächlich wurde das Haus aber fast durchweg mit Haushalten belegt, die als *„Problemfälle“* angesehen wurden, und auch die WWS benannte fast ausschließlich Haushalte, die in ihrem übrigen Wohnungsbestand verhaltensbedingte Probleme aufgeworfen hatten und von Kündigung und Räumungsklage bedroht oder bereits betroffen waren. Auf die Gründe für diese Abweichung vom ursprünglichen Belegungskonzept wird weiter unten noch näher eingegangen. Von der angestrebten *„Durchmischung“* konnte auch im Rahmen der Nachbelegung des Projektes jedenfalls keine Rede sein.

Positiv gewendet hat dies dazu beigetragen, dass sogar noch mehr Wohnungsnotfälle als ursprünglich vorgesehen im Wohnprojekt Stuckenbergstraße versorgt wurden. In diesem Zusammenhang ist zudem als besonderer Erfolg hervorzuheben, dass während der gesamten Projektlaufzeit keine der in der Stuckenbergstraße versorgten Personen wieder wohnungslos geworden ist. Gemessen an dem Kriterium des Wohnungserhalts, wie es auch im In- und Ausland für Evaluationen von Wohnungsversorgungsprojekten Verwendung findet (vgl. Busch-Geertsema 2013, Tsemberis 2010, Busch-Geertsema 2005), kann man sogar von einer 100%-Quote ausgehen, dem höchsten erzielbaren Wert. Auch dazu mehr in den folgenden Kapiteln.

Inwieweit die Integration in die Nachbarschaft gelungen ist, wird von den Projektbeteiligten durchaus unterschiedlich beurteilt. Insbesondere in der Anfangsphase nach Bezug des Objektes hat es nicht unerhebliche Beschwerden der Nachbarschaft über Störungen im und am Haus Stuckenbergstraße gegeben, die für eine Integration des Gesamtprojekts und seiner Bewohnerinnen und Bewohner nicht förderlich waren, auf die vom Projektträger nach Auftreten der Probleme aber auch zeitnah und engagiert reagiert wurde. Zu Jahresbeginn 2014 waren sich alle Beteiligten einig, dass es wesentlich *„ruhiger“* im und um das Haus geworden sei,

das Wohnungsunternehmen sah aber noch weiteren Handlungsbedarf, um das Haus in die unmittelbare Nachbarschaft besser zu integrieren.

Die angestrebte „*beispielhafte Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen, Kommune und sozialem Träger*“ sowie eine Verbesserung der Vernetzung des Herforder Gesamthilfesystems mit der Wohnungswirtschaft muss in Bezug auf das Projekt Stuckenbergstraße ebenfalls differenziert betrachtet werden. Im Konzept zum Förderantrag ist in Zusammenhang mit dem Belegungskonzept von einer angestrebten Integration „*widersprüchlicher Vermieter- und Bewohnerinteressen*“ die Rede. In diesem Spannungsfeld waren Konflikte auf der Arbeitsebene zu erwarten, die oftmals – insbesondere durch Diskussionen in einer 14-tägig tagenden „Belegungsrunde“ – gelöst werden konnten und keinesfalls zu einem Scheitern des Projektes geführt haben. Dennoch haben widersprüchliche Erwartungen von Wohnungsunternehmen und sozialem Träger in Bezug auf Form und Inhalt der im Haus durchgeführten wohnbegleitenden Hilfen und in Bezug auf das, was unter größtmöglicher Normalität im Mietverhältnis zu verstehen ist, dazu geführt, dass sich das Wohnungsunternehmen nach Abschluss der Förderphase dazu entschieden hat, die Kooperation mit der Evangelischen Diakoniestiftung in diesem Projekt zu beenden und das Wohnprojekt künftig mit einem veränderten Konzept und einem anderen sozialen Träger vor Ort weiterzuführen. Abstrakt betrachtet wird also die Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen, Kommune und sozialen Trägern auch nach Auslaufen der Förderphase weitergeführt und es kommt lediglich zu einem Trägerwechsel.³ Konkret bringt dieser Trägerwechsel aber divergierende Vorstellungen von Wohnungswirtschaft und (einem) sozialem Träger durchaus deutlich zum Ausdruck. Auch dazu werden weiter unten noch detailliertere Informationen gegeben. Die von der Diakoniestiftung angestrebte Lösung, die Bewohnerschaft im Haus so weit zu stabilisieren und mit einzelfallbezogenen Hilfen auszustatten, dass eine Präsenz vor Ort nicht mehr erforderlich ist, ist so nicht ganz realisiert worden. Überall dort, wo einzelfallbezogene Hilfen als unverzichtbar angesehen wurden, wurden solche Angebote installiert. Es gab jedoch auch Bewohner, die vorläufig nicht bereit waren, solche Hilfen anzunehmen, obwohl die Diakoniestiftung einen entsprechenden Bedarf gesehen hat. Und aus Sicht der übrigen Kooperationspartner war auch eine Präsenz von Sozialarbeit vor Ort weiterhin erforderlich. Dies wirft durchaus auch Fragen nach der Nachhaltigkeit des Gesamtprojektes auf, die erst in der Zukunft beantwortet werden können.

Dem angestrebten Ziel einer „*Stadt ohne Obdach*“ fühlten sich alle Beteiligten auch nach Abschluss des Projektes weiter verpflichtet. Die Versorgungsmöglichkeiten in der Stuckenbergstraße haben auch – wie konzeptionell vorgesehen – den Schritt zur Auflösung der letzten städtischen Obdachlosenunterkunft (in der Werrestraße) erheblich erleichtert. Mit einiger Verzögerung ist es schließlich gelungen, das Objekt Werrestraße von der Stadt auf die Evangelische Diakoniestiftung zu übertragen, die in der Endphase des Förderzeitraums intensiv damit beschäftigt war, erste Sanierungsschritte zu unternehmen und einen Großteil der Unterbringungskapazitäten in der Werrestraße in reguläre Mietverhältnisse umzuwandeln. Wie konzeptionell vorgesehen, mietet die Stadt in der Werrestraße lediglich noch sechs Wohneinheiten an, um sie als Clearing- und Interimsunterkunft zu nutzen. Die übrigen 19 Wohneinheiten werden für ein neues Wohnprojekt genutzt, das im Laufe der Zeit baulich aufgewertet wird und das auch, ähnlich wie in der Stuckenbergstraße, über ein Beratungsbüro vor Ort verfügen wird.

Alles in allem sind die wesentlichen Teile des Konzepts „*Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach*“ realisiert worden. Es wurde neuer Wohnraum geschaffen und zur Versorgung von Wohnungsnotfällen mit Normalwohnraum und regulären Mietverhältnissen genutzt. Keiner

³ Für einzelne Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses wird auch die Evangelische Diakoniestiftung jedoch auch weiterhin im Rahmen des „ambulant betreuten Wohnens“ individuelle Unterstützung leisten.

der in den neuen Mietverhältnissen versorgten Haushalte ist in der Förderlaufzeit wieder wohnungslos geworden. Die im Projektverlauf aufgetretenen Konflikte, Widersprüche und Veränderungen am Ursprungskonzept und die Schlussfolgerungen der Projektbeteiligten aus diesen Entwicklungen sind insbesondere in Bezug auf einen Transfer der Projekterfahrungen auf andere, ähnlich gelagerte Projekte von erheblichem Wert und können zu entsprechenden Modifikationen genutzt werden.

Im Folgenden werden jedoch zunächst die notwendigen Detailinformationen gegeben, um den Projektverlauf nachvollziehen zu können und insbesondere auch die Perspektive der Mieterinnen und Mieter zu verdeutlichen, bevor wir konkreter auf die Beantwortung der oben aufgeführten Evaluationsfragen eingehen.

3.2 Das Projekt Stuckenbergstraße: Der neu geschaffene Wohnraum, seine Belegung, die Umzugsaktivitäten und das Projektbüro

In der Stuckenbergstraße wurden durch grundlegende Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 22 Wohneinheiten sowie ein Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, Toilette und einem separaten Bürobereich geschaffen. Die ehemals offenen Laubengänge wurden verglast und die Wohnungen im Erdgeschoss sind durch den stufenfreien Zugang auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (Rollstuhl oder Laufwagen) gut erreichbar. Eine der wenigen Besonderheiten, die bei den baulichen Veränderungen berücksichtigt wurde, war eine automatische Belüftung der Wohnungen, um potenzielle Schimmelprobleme von vorneherein zu vermeiden.

Die Wohnungen sind alle mit Küchenzeilen und Bädern ausgestattet, sind aber generell – mit Ausnahme der sechs etwas größeren Eckwohnungen (mit Wohnflächen von ca. 43 m²)⁴ – relativ klein: Elf Wohnungen haben eine Wohnfläche von um die 33 m² und weitere fünf Wohnungen haben nur knapp über 20 m² Wohnfläche. Wie weiter unten noch detaillierter ausgeführt wird, war die Fluktuation in diesen fünf besonders kleinen Wohnungen relativ hoch, so dass durchaus Zweifel angemeldet werden können, ob sie für Dauermietverhältnisse geeignet sind. Nach Aussagen des Wohnungsunternehmens werden aber auch bei anderen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand noch Wohneinheiten dieser Größe geschaffen. Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter mit eigenem Einkommen (bzw. der Perspektive, ein solches zu erzielen) kann es auch als Manko betrachtet werden, dass sich die Kaltmieten im Haus eher an den Richtwerten der Kommune für angemessene Kosten der Unterkunft im Rahmen der Mindestsicherungssysteme orientieren als an der jeweiligen Größe der Wohnungen. Unabhängig von der Größe wurde jeweils der gleiche Kaltmietpreis angesetzt (im Jahr 2012 lag die Kaltmiete durchweg bei 237,50 €; nur bei Zweipersonenhaushalten fiel die Kaltmiete mit 282,50 € etwas höher aus) und lediglich durch die wohnflächenbezogenen Betriebskosten und Vorauszahlungen für Heizung entstanden unterschiedliche Gesamtmieten, die für allein stehende Mieterinnen und Mieter zwischen 315 und 403 € variierten.

Für die Belegung der Wohnungen wurden insgesamt 40 Vorschläge vom Wohnungsunternehmen, den gesetzlichen Betreuerinnen und Betreuern und dem Sozialpsychiatrischen Dienst, der Fachstelle und verschiedenen Sozialträgern erörtert und es wurde schließlich in fünf Sitzungen der Belegungsgruppe ein entsprechender Vorschlag erarbeitet. Etwas über die Hälfte der berücksichtigten Vorschläge stammten von der Evangelischen Diakoniestiftung, sechs Vorschläge stammten von dem Wohnungsunternehmen WWS und die übrigen von weiteren Sozialträgern und dem Sozialpsychiatrischen Dienst. Bei der Erstbelegung wurden zwei Paare, drei allein stehende Frauen und 17 allein stehende Männer berücksichtigt. Die jüngste Be-

⁴ Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen variieren jeweils geringfügig um den genannten Wert.

wohnerin war 27 Jahre alt und der älteste Bewohner 73, die Mehrzahl der Mieterinnen und Mieter war jedoch zwischen 30 und 50 Jahre alt.

Sieben Mieterinnen und Mieter zogen direkt vom städtischen Obdach in die Stuckenbergstraße, vier waren vorübergehend bei Freunden oder Verwandten untergekommen, drei waren zuvor stationär oder teilstationär untergebracht und insgesamt acht Personen hatten zwar zuvor in eigenem Wohnraum gewohnt, waren dort aber gekündigt worden oder bereits mit einer Räumungsklage konfrontiert.

Wie bereits angemerkt, waren auch die von dem Wohnungsunternehmen WWS vorgeschlagenen Haushalte keinesfalls „Integrationshaushalte“, es handelte sich vielmehr durchgehend um Haushalte, denen aufgrund verhaltensbedingter Probleme im vorherigen Mietverhältnis gekündigt werden sollte oder bereits gekündigt worden war und die im Projekt Stuckenbergstraße eine „letzte Chance“ erhalten sollten. *„Die Menschen, die wir aus dem normalen Bestand herausgenommen haben, das waren einfach auch Menschen, die im normalen Bestand nicht mehr tragbar waren, wo einfach auch Räumungsklagen ja zum Teil schon liefen, jetzt nicht wegen der Zahlung, sondern das waren alles Verhaltenssachen. Die wären früher oder später ja in die Werrestraße gekommen, insofern war das ein Versuch, nochmal mit einem anderen Ansatz. Das Besondere ist, dass in der Stuckenbergstraße jetzt eben eine Betreuung verfügbar ist.“* Auf Nachfrage, ob nicht doch auch einige Haushalte mit „Stabilisierungspotenzial“ hätten benannt werden können, wurde aber auch ausgeführt, dass es schwierig gewesen wäre, stabilere Haushalte zu finden, die bereit gewesen wären, in ein solches Wohnprojekt zu ziehen: *„Es ist uns niemand eingefallen, der einen Grund gehabt hätte, sich das zu geben. Das muss man ja auch mal so sagen.“*

Befragt, ob und warum das Projekt Stuckenbergstraße als sinnvoll und notwendig erachtet wird, gab es dazu auch eindeutige Äußerungen aus der WWS: Das Projekt wurde als *„ganz hervorragend“* bezeichnet, zum einen, *„um unseren Bestand zu entlasten von schwierigen Mietern, die eine intensive Begleitung benötigen“*, und zum anderen, weil nur so das Ziel *„Stadt ohne Obdach“* erreicht werden könne, *„weil es immer verhaltensauffällige Menschen gibt, die besser in einem solchen Projekt leben.“*

Aus Sicht der Diakoniestiftung ist man einerseits vom ursprünglichen Konzept der „Sozialen Mischung“ abgewichen, andererseits seien aber durchaus auch Haushalte mit Stabilisierungspotenzialen in das Haus eingezogen, die sich beispielsweise von verhaltensauffälligen Partnern getrennt hatten und in einem neuen Umfeld als Single eine positive Ausstrahlung entfalten könnten. Insgesamt habe man aber schon mehr Haushalte mit Unterstützungsbedarf in die Stuckenbergstraße aufgenommen als ursprünglich vorgesehen, dadurch aber letztlich auch einen größeren Mengeneffekt bei der Versorgung von wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten erzielt.

Die Belegungspraxis hat sich auch in Bezug auf die Nachbelegung einiger im Projektverlauf frei gewordener Wohnungen nicht verändert. Neben mehreren Umzügen innerhalb des Hauses wurden mit Zustimmung der WWS nahezu ausschließlich mit vormals Wohnungslosen, darunter diversen Nutzerinnen und Nutzern der Obdachlosenunterkunft Werrestraße, neue Mietverträge abgeschlossen. Erstaunlicherweise ist in einem der wenigen Fälle, in denen ein Bewerberhaushalt abgelehnt wurde, diese Ablehnung sogar von einer der Sozialarbeiterinnen in der Stuckenbergstraße ausgegangen, die sich gegen die Aufnahme eines weiteren „Problemhaushaltes“ aus dem Bestand der WWS ausgesprochen hatte.

Beim Erstbezug der Stuckenbergstraße war der Unterstützungsbedarf deutlich höher, als es die beiden Sozialarbeiterinnen vorhergesehen hatten. Die Hoffnung, die Umzugsaktivitäten mit den Behörden über ein vereinfachtes Verfahren abzuwickeln (Bedarfsfeststellung über die bis dato involvierten Sozialarbeiter/-innen und Leistungsgewährung über ein Budget und an-

schließende Spitzabrechnung), hat sich nicht erfüllt. So mussten die Umzugskosten und die Kosten für die Einrichtung der Wohnungen, aber auch die Übernahme der Kosten der Unterkunft für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter, individuell beim Jobcenter, dem Herforder Sozialamt oder anderen Stellen beantragt werden, und die Bewilligung dauerte relativ lange, weil jeweils einzeln Nachweise über benötigte und noch vorhandene Einrichtungsgegenstände und den individuellen Transportbedarf zu erbringen waren. Dies war vor allem auch deshalb schwierig, weil ein gemeinnütziges Umzugsunternehmen eingeschaltet worden war, das 22 Um- und Einzüge logistisch miteinander verzahnen sollte, um unnötigen Aufwand zu vermeiden. Wegen der verzögerten Bewilligung und Auszahlung der Leistungen musste schließlich sowohl die WWS die ersten Mietzahlungen abwarten als auch die Diakoniestiftung in Vorleistung bei Möbeleinkäufen und der Bezahlung des Umzugsunternehmens gehen, um die Wohnungsbezüge halbwegs im Zeitplan abzuwickeln.

Von allen Beteiligten wurde es auch retrospektiv als ungünstig angesehen, dass durch die Verzögerungen bei den Bauarbeiten Besichtigungstermine erst relativ knapp vor dem Einzugs-termin angesetzt und auch das Projektbüro (und der damit verbundene Gemeinschaftsraum) erst mit Verspätung in Betrieb genommen werden konnte. Die ersten Wochen nach Bezugsfertigkeit waren die beiden Sozialarbeiterinnen somit vollauf mit der Organisation der Umzüge, der Einrichtung der Wohnungen und der Inbetriebnahme des Büros beschäftigt.

3.3 Zur Entwicklung der Wohnverhältnisse, der Lebensbedingungen und der Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Stuckenbergstraße

Seit dem Erstbezug (Mai 2012) bis Februar 2014 haben insgesamt 31 Haushalte in den 22 Wohnungen der Stuckenbergstraße gewohnt. Damit lag die Fluktuation durchaus höher als ursprünglich vom sozialen Träger erwartet, zumal es zusätzlich auch noch innerhalb des Hauses diverse Umzüge gegeben hat.

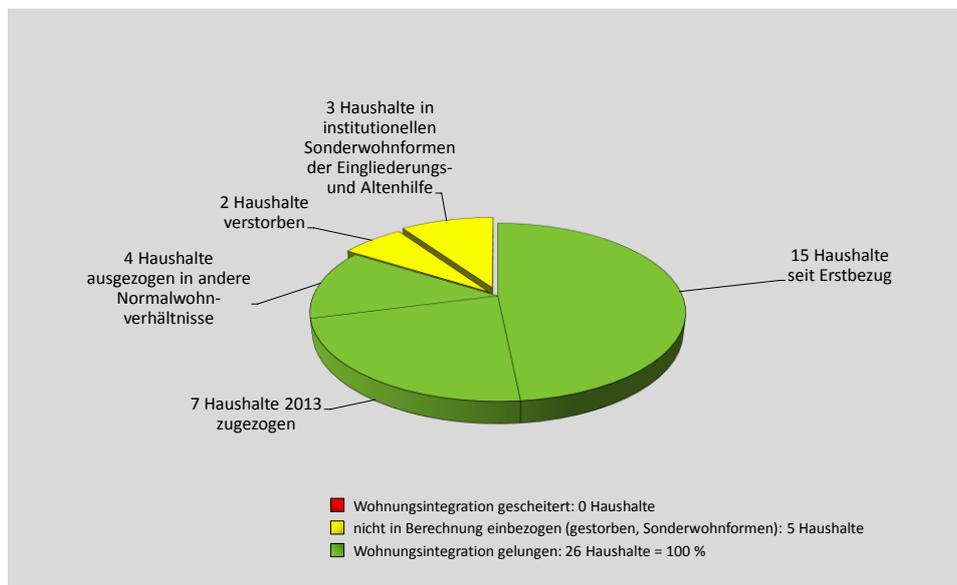
Auffällig ist, dass ein erheblicher Teil der Fluktuation auf die fünf ausgesprochen kleinen Wohnungen mit nur knapp über 20 m² Wohnfläche entfällt. Von den meisten Interessierten ist der Bezug dieser kleinen Wohnungen entweder von vorneherein als Übergangslösung angesehen worden oder es reifte nach relativ kurzer Zeit der Wunsch, etwas Größeres zu finden. Lediglich in einer dieser fünf Wohnungen ist der Mieter seit Bezugsfertigkeit des Hauses der gleiche geblieben.

Seit Erstbezug sind 15 Mieterhaushalte bis zum Ende der Evaluationsphase (also bis Februar 2014, insgesamt 22 Monate) im Haus Stuckenbergstraße wohnen geblieben. Die übrigen sieben Haushalte, die im Februar 2014 im Haus wohnten, sind erst im Laufe des Jahres 2013 eingezogen.

Von den neun Mietverhältnissen, die im Projektverlauf beendet wurden, entfallen vier auf Auszüge in andere Wohnungen (in einem Fall zu einem Partner, in einem Fall ist eine junge Frau zurück ins Elternhaus gezogen, zwei Haushalte haben andere Mietwohnungen mit regulären Mietverhältnissen bezogen). Zwei Mieter der Stuckenbergstraße sind in der Evaluationsphase verstorben, und schließlich sind drei Personen in Einrichtungen oder Sonderwohnformen der Suchtkrankenhilfe und der Altenhilfe gezogen. Zwar werden diese Fälle von den Fachkräften als angemessen versorgt angesehen, aus Sicht der Betroffenen muss diese Ansicht aber nicht unbedingt geteilt werden und das Ziel einer dauerhaften Wohnungsversorgung in einem regulären Mietverhältnis wurde jedenfalls – aus welchem Grund auch immer – nicht realisiert. Die Betroffenen sind aber auch nicht wieder wohnungslos geworden und sie mussten nicht als Wohnungslose mit vorübergehender Unterbringung versorgt werden. Es kann aus Sicht der Begleitforschung auch offen bleiben, wie die Vermittlung in eine institutionellere Form der Versorgung letztlich einzuschätzen ist. Sie werden – ebenso wie die Todes-

fälle – aus der Berechnung der Quote des Wohnungserhalts herausgenommen. Betrachten wir das im Schaubild festgehaltene Ergebnis des Wohnungserhalts, so können wir nach Abzug der aus der Berechnung auszuschließenden Fälle – wie bereits angemerkt – eine Quote von 100 % Wohnungserhalt feststellen. Und immerhin bei fast drei Viertel (15 von 22) der im Februar 2014 noch im Haus Stuckenbergstraße wohnenden Haushalte handelt es sich um solche, die dort seit Erstbezug fast schon zwei Jahre gewohnt haben.

Wohnungserhalt im Projekt Stuckenbergstraße



Bemerkenswert ist dieses positive Ergebnis vor allem auch vor dem Hintergrund, dass der Wohnungserhalt keineswegs in allen Fällen selbstverständlich war und alle Mietverhältnisse problemlos verlaufen wären. Es ist in mehreren Fällen zu Mahnungen und in zwei Fällen auch zur Kündigung gekommen, sowohl wegen Zahlungsverzugs als auch wegen erheblicher Probleme beim Umgang mit der Wohnung (Tierhaltung, Verwahrlosung) und der (Lärm-)Belästigung von Nachbarn. Diese Probleme sind jedoch entweder von den betroffenen Mieterinnen und Mietern in Selbsthilfe behoben oder mit Vermittlung durch die im Haus tätigen Sozialarbeiterinnen – und in einem Fall auch durch eine Mietschuldenübernahme der kommunalen Fachstelle – gelöst worden, sodass Räumungsklagen in allen Fällen vermieden werden konnten.

In einem Fall, der sich relativ früh störend sowohl auf die übrige Bewohnerschaft des Hauses als auch auf die Nachbarschaft ausgewirkt hat, intervenierte der soziale Träger und entschärfte die Situation durch ein alternatives Wohnungsangebot für den Haushalt, der als Hauptursache der Störungen galt. In einem anderen Fall, bei der ein Hausbewohner infolge eines unbehandelten psychotischen Schubs einen Küchenbrand verursachte, hatten die Sozialarbeiterinnen im Haus das Risiko einer solchen Entwicklung durchaus erkannt, eine für notwendig erachtete und von den Mitarbeiterinnen nachdrücklich eingeforderte Intervention durch Gericht und Sozialpsychiatrischen Dienst verzögerte sich jedoch und es kam zu dem beschriebenen Vorfall. Trotz dieses Ereignisses, das verständlicherweise beim Wohnungsunternehmen erhebliche Unruhe ausgelöst hatte – zumal es in der Vergangenheit mit dem gleichen Mieter in einer anderen Wohnung des gleichen Unternehmens bereits einen ähnlichen Vorfall gegeben hatte – wurde das Mietverhältnis mit dem betreffenden Mieter fortgesetzt, nachdem er bei einem Klinikaufenthalt medikamentös neu eingestellt worden war.

Schließlich kam es auch mit mehreren weiteren Mieterhaushalten in der Stuckenbergstraße immer mal wieder zu erheblichen Störungen, unter anderem zu lauten Auseinandersetzungen im Hausflur und zu Konflikten mit anderen Hausbewohnerinnen und -bewohnern, von denen auch die von uns Interviewten berichteten. Die in diesem Zusammenhang gewählte Strategie der beiden Sozialarbeiterinnen im Haus, die auch auf einer frühzeitig anberaumten Hausversammlung diskutiert worden war, lässt sich mit einem engagierten Aufruf zur „friedlichen Koexistenz“, „Nichteinmischung“ und Toleranz gegenüber anderen Hausbewohnerinnen und Bewohnern kennzeichnen. In einem Aushang mit Hausregeln, auf den auch von mehreren von uns Befragten in den Interviews verwiesen wurde, hieß es dazu: *„In einem Haus mit 24 Personen wird nicht erwartet, dass sich alle untereinander gut verstehen. Geht Personen, mit denen Ihr nicht zurechtkommt, aus dem Weg. So können Streitigkeiten und damit verbundene Lärmbelästigungen vermieden werden.“*

Die meisten der im Rahmen der Evaluation befragten Mieterinnen und Mieter äußerten sich zufrieden über den Zuschnitt und die Größe ihrer Wohnungen. Auch die Lage des Hauses und die Infrastruktur wurden mehrheitlich positiv beurteilt. Positiv hervorgehoben wurde, dass es doch etwas entfernt ist von typischen Szenetreffen und es damit auch leichter fällt, zu diesen etwas mehr Distanz zu halten, dass es viele Möglichkeiten zu Spaziergängen in der Umgebung gibt und dass das Haus sich in einer „normalen“ Nachbarschaft befindet. Positiv wurde auch vermerkt, dass sich ein Discounter in relativer Nähe zu dem Haus befindet, wo das Lebensnotwendige besorgt werden kann (allerdings beklagten Bewohner mit Mobilitätsbeschränkungen, dass der Discounter für sie immer noch zu weit entfernt sei).

Bei der zweiten Befragungswelle gab es jedoch etwas häufiger auch Hinweise darauf, was nach längerer Wohndauer als störend empfunden wurde. So wurde vereinzelt der Wunsch nach einem Balkon geäußert oder die zu geringe Größe der Wohnung beim Empfang von Besuch bemängelt. Auch der Wunsch nach einem abgetrennten Schlafzimmer wurde in den Interviews geäußert. Auf Umzugswünsche und häufigere Auszüge bei Bewohnerinnen und Bewohnern der sehr kleinen Wohnungen mit nur wenig mehr als 20 m² Wohnfläche wurde bereits hingewiesen. Mehrheitlich blieb das Urteil über Qualität, Ausstattung, Zuschnitt und Lage der Wohnungen jedoch positiv.

Drei der neun Befragten der zweiten Befragungswelle äußerten Anfang 2014 Umzugswünsche, die jedoch nicht bereits zu konkreten Schritten zur Suche einer neuen Wohnung geführt hatten. Die Umzugswünsche – die in zwei Fällen von eher „stabilen“ Mieterinnen und Mietern geäußert wurden – wurden vorrangig mit Störungen durch andere Mieterinnen und Mieter im Haus begründet. Insgesamt gab es bei beiden Befragungswellen gemischte Äußerungen über die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft. Sie reichten von *„wir haben alle unser Päckchen zu tragen“* bis *„das ist zwar hier ein Mietshaus, aber manchmal ist es auch ein Irrenhaus.“* Beschwerden wurden geäußert über Krach im Hausgang, andauerndes Möbelrücken in benachbarten Wohnungen, nächtliche Musik und nächtliches Klingeln an der Wohnungstür. Bei der zweiten Befragungswelle im Januar 2014 wurde jedoch auch übereinstimmend geäußert, dass es im Haus *„ruhiger geworden“* sei.

Von den Angeboten der Diakoniestiftung im Haus – wie einem monatlich stattfindenden gemeinsamem Frühstück oder dem Aufenthalt in dem Gemeinschaftsraum, der dem Büroraum vorgelagert war und während der Bürozeiten zum zwanglosen Aufenthalt genutzt werden konnte – wurde von knapp der Hälfte der Bewohnerschaft Gebrauch gemacht.⁵ Aus den Interviews entstand der Eindruck, dass die betreffenden Personen auch noch am meisten Kontakte untereinander pflegten und auch diejenigen waren, die an anderen Gemeinschaftsakti-

⁵ Im Gegensatz zu manchen anderen „Wohnprojekten“ hat das Büro in der Stuckenbergstraße keine „Concierge“-Funktion. Der Hauseingang ist weder vom Büro noch vom Gemeinschaftsraum aus unmittelbar einsehbar.

vitäten wie etwa einem Grillfest, einer Weihnachtsfeier oder den zwei Hausversammlungen, die während der Evaluationsphase stattgefunden haben, eher teilnahmen als andere. Von den Übrigen gingen einige wenige tagsüber einer Erwerbstätigkeit nach (aber nur ein Mieter hatte eine feste Stelle, bei den anderen handelte es sich entweder um Maßnahmen des Jobcenters oder um Gelegenheitsarbeiten), und eine ganze Reihe von Mietern bezeichnete sich als „Einzelgänger“ und mied eher den Kontakt zu anderen Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses.

Beratungs- und Unterstützungsleistungen der beiden Sozialarbeiterinnen wurden aber auch von Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen, die von den Gemeinschaftsangeboten in der Regel keinen Gebrauch gemacht haben. Die Urteile der Interviewten über die von den beiden Mitarbeiterinnen der Diakoniestiftung erhaltenen Hilfen waren durchweg und ohne Einschränkungen positiv. Weiter unten gehen wir auf die Unterstützungsleistungen im Einzelnen noch ausführlicher ein.

Bei den meisten der im Rahmen der Begleitforschung kontaktierten Bewohnerinnen und Bewohner waren die Aussichten auf Integration in ein reguläres Beschäftigungsverhältnis ausgesprochen gering. Nach Aussagen der beiden Sozialarbeiterinnen galt dies auch für einen Großteil der übrigen Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses. Eine ganze Reihe von ihnen bezog ohnehin bereits (zum Teil ergänzend zu einer Rente aus Sozialversicherungsansprüchen) Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Vierten Kapitel des SGB XII und galt damit als nicht erwerbsfähig. Nach Ansicht der Diakoniemitarbeiterinnen waren aber auch bei einem erheblichen Teil derjenigen, die noch Leistungen nach dem SGB II erhielten, erhebliche Zweifel an ihrer Erwerbsfähigkeit angebracht, insbesondere wegen Einschränkungen durch Sucht und psychische Erkrankungen, aber auch durch erhebliche körperliche Beeinträchtigungen. Aus den Interviews sind hier lediglich zwei Ausnahmen zu benennen: Beide Personen hatten während des Aufenthalts in der Stuckenbergstraße bereits Aktivierungsmaßnahmen des Jobcenters durchlaufen und hofften auf weitere Beschäftigungsangebote.

Vor diesem Hintergrund blieb auch die finanzielle Lage der meisten Bewohnerinnen und Bewohner geprägt durch Armut und ein Leben auf dem Niveau der Mindestsicherung, oftmals noch geschmälert durch den ratenweisen Abtrag von Schulden, Geldstrafen etc. Mit knapp der Hälfte der 23 Mieterinnen und Mieter wurde eine Geldmitverwaltung vereinbart: Mit Zustimmung der Berechtigten wird das Transfereinkommen auf ein Treuhandkonto der Diakoniestiftung überwiesen. Laufende Zahlungsverpflichtungen werden von dort aus bedient und der Rest nach einem monatlich neu vereinbarten Auszahlungsplan an die Betroffenen ausgezahlt. Bei ebenfalls rund der Hälfte war von einem Gericht eine gesetzliche Betreuung zur Regelung der Rechtsgeschäfte anberaumt worden.

Einige der Interviewten berichteten von Besuchen von Verwandten (Eltern, bereits erwachsene oder fremdplatzierte heranwachsende Kinder) in ihrer Wohnung oder hatten Kontakte zu Verwandten wieder aufgenommen und diese an ihrem Wohnort aufgesucht. Einer der Bewohner hatte auch (finanziert von einer Rentennachzahlung) eine Urlaubsreise ins Ausland unternommen und dabei neue soziale Kontakte geknüpft. Während einige der Interviewten einen Großteil ihres Alltags alleine verbrachten, berichteten einige wenige beim zweiten Interviewtermin doch auch von regen Freundschaftskontakten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Hauses. In drei Fällen wurden Haustiere (Hund, Katze, Vögel) als wichtige Gefährten im Alltag bezeichnet.⁶

⁶ Haustierhaltung wird vom Wohnungsunternehmen im Rahmen eines Standardmietvertrags zwar untersagt, nach Aussagen von Mitarbeitern aber toleriert, solange es keine Beschwerden gibt. In einem Fall hat die Verwahrlosung eines Haustiers zu einer Kündigung geführt, die aber wieder zurückgenommen wurde, als der Mieter sich von dem Tier getrennt hatte.

Bei den Interviews wurde von zwei gemeinschaftlichen Aktivitäten von Bewohnerinnen und Bewohnern berichtet, die nicht von den Sozialarbeiterinnen im Haus, sondern von einzelnen Mietern angeregt worden waren, und die auch die unterschiedlichen möglichen Tendenzen solcher Aktivitäten aufzeigen. In einem Fall hat ein Hausbewohner mehrere andere Personen im Haus dazu aufgefordert, im Eingangsbereich und im Gelände direkt vor dem Wohnhaus den Müll aufzusammeln: *„Da musste ja auch mal aufgeräumt werden, das sieht ja nicht schön aus, wenn da Kippen und Müll rumliegen. Man will ja nicht als Penner abgestempelt werden.“* Vier Personen waren an dieser Müllsammelaktion beteiligt. Weniger eindeutig positiv ist sicher eine andere Initiative zu bewerten, bei dem sich ebenfalls mehrere Mieterinnen und Mieter zusammengefunden haben, um Belege für das störende Verhalten einer Mietpartei zu sammeln und zu dokumentieren und die Wohnungsgesellschaft damit aufzufordern, gegen diese Mietpartei vorzugehen. Zum einen kann das als legitime Selbsthilfe gegen Störungen im Haus angesehen werden, zum anderen lief diese Initiative selbstverständlich den Bemühungen um eine möglichst weitgehende Integration und Stabilisierung aller Mietparteien im Haus entgegen.

Selbstversorgung mit Lebensmitteln war für die meisten Mieterinnen und Mieter kein besonderes Problem. Einige griffen auf das Angebot der Sozialarbeiterinnen zurück, zu Monatsbeginn größere Einkäufe gemeinsam zu erledigen und mit deren Auto in die Stuckenbergstraße zu transportieren. Einer der Mieter erledigte auch für mobilitätsbeschränkte andere Hausbewohner kleinere Einkäufe. Ein weiterer erhielt Essen auf Rädern, das er von seiner Rente finanzierte. Einige Hausbewohner hatten, teilweise auf Drängen und mit Unterstützung der Diakonie-Mitarbeiterinnen, eine Haushaltshilfe beantragt, die ihnen regelmäßig half, die Wohnung saubermachen und ein Mindestmaß an Haushaltshygiene aufrechtzuerhalten. Nach einer Inspektion aller Wohnungen durch die Wohnungsgesellschaft wurden auch drei Haushalte schriftlich ermahnt, sich um eine solche Haushaltshilfe zu bemühen.

Nach anfänglichen Beschwerden der Nachbarn über störendes Verhalten, Trinkgelage im Außenbereich des Hauses und aggressive Auseinandersetzungen einzelner Hausbewohnerinnen und -bewohner sowie eine stattliche Zahl von Polizeieinsätzen in der Anfangsphase nach Bezug des Objekts, auf die der Projektträger gezielt reagierte (mehr dazu weiter unten), beruhigte sich das Verhältnis zur Nachbarschaft zwar, blieb aber weitgehend distanziert. Betroffen ist vor allem ein Nachbargebäude, dessen Balkons durchweg den unmittelbaren Blick auf den Hauseingang, die Laubengänge und den Außenbereich vor dem Projekt erlauben. Als das Gebäude noch als Obdachlosenunterkunft genutzt wurde, war das für die Nachbarn *„wie RTL live“*, wie es eine Mitarbeiterin des Wohnungsunternehmens ausdrückte. Im Januar 2014 berichteten die Bewohner/-innen der Stuckenbergstraße von einzelnen freundlichen Grußkontakten zu ausgewählten Nachbarinnen und Nachbarn, aber nur einer der Interviewten kannte einen der Nachbarn näher und besuchte ihn auch gelegentlich.

Wie die Leiterin der Fachstelle berichtete, dauerte es auch bei anderen ehemaligen Obdachlosenunterkünften relativ lange, bis das Stigma der Unterkunft überwunden wurde, und sie sah diesen Prozess auch bei dem Projekt in der Stuckenbergstraße am Ende der Evaluationsphase noch nicht als abgeschlossen an. Dieses Urteil wurde auch von der Wohnungsgesellschaft geteilt. Die anfänglichen Konflikte, die in einem Protestschreiben mehrerer Anwohner an Bürgermeister, Sozialträger und Wohnungsgesellschaft kulminiert waren, aber auch die vom Wohnungsunternehmen zunächst geforderte starke Zurückhaltung bei der Öffentlichkeitsarbeit über das Projekt, waren sicher eher hinderlich dabei, einer Stigmatisierung des Projektes und seiner Bewohnerschaft entgegenzuwirken.

3.4 Zur Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner der Stuckenbergstraße durch die Sozialarbeit der Diakoniestiftung

Die Phase des Bezugs des Projektes in der Stuckenbergstraße wurde von der Diakoniestiftung als unerwartet aufwändig und stressig beschrieben. Für 22 Haushalte mussten jeweils individuell Mittel für die Wohnungsausstattung und den Umzug beantragt werden, die Umzugsaktivitäten mussten koordiniert und die neuen Mieterinnen und Mieter bei der Einrichtung ihrer Wohnungen, der Einleitung der Mietzahlungen (in den meisten Fällen werden die Kosten der Unterkunft von Jobcenter oder Sozialamt direkt an das Wohnungsunternehmen überwiesen), der Verträge mit Energieversorgern etc. unterstützt werden, aber auch bei der Bewältigung der mit dem Umzug und der neuen Lebenssituation verbundenen psychischen Belastungen.

In den Sommermonaten 2012, also kurz nachdem der Bezug des Projektes abgeschlossen war, häuften sich die oben beschriebenen Störungen im und um das Wohnprojekt, und es kam zu erheblichen Beschwerden der Nachbarschaft. Die Projektleiterin bei der Evangelischen Diakoniestiftung besuchte zunächst einzelne Nachbarn zu Hause und lud schließlich Anfang September alle Personen aus der Nachbarschaft, die Beschwerden vorgebracht hatten, sowie Vertreter des Wohnungsunternehmens zu einer Versammlung ein, auf der sie eine rasche Lösung der Problematik zusagte. Ende September zog ein Ehepaar, das als Hauptquelle der Streitigkeiten betrachtet worden war, in eine Kleinwohnung der Diakoniestiftung um, die zuvor für die stationäre Hilfe genutzt worden war. Das Ehepaar erhielt auch dort einen Mietvertrag, und nachdem die beiden sich später getrennt hatten, verblieb der Ehepartner in dieser Wohnung und die Partnerin verzog – nach einem stationären Zwischenaufenthalt – in eine andere Mietwohnung.

Der Verlauf der Versammlung mit der Nachbarschaft des Wohnprojektes, an der etwa zehn Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Nachbarhäusern teilgenommen haben, wurde so beschrieben, dass die anfänglich durchaus gereizte Stimmung versöhnlicher und kooperativer wurde, nachdem der Projektträger die Beschwerden als berechtigt anerkannt und eine schnelle Lösung der Problematik zugesagt hatte. Es wurde aber auch berichtet, dass einzelne Beschwerden der Nachbarschaft sich gar nicht auf die Bewohnerschaft des Projektes in der Stuckenbergstraße bezogen, sondern auf Bewohner anderer Immobilien der WWS in der Nähe des Projektes. Daran werde auch deutlich, dass Schwierigkeiten mit einzelnen Nachbarn keineswegs nur in dem evaluierten Wohnprojekt auftraten, sondern in vielen Wohnanlagen der städtischen Gesellschaft eine Alltagserscheinung darstellten. Festzuhalten bleibt auf jeden Fall, dass es dem Projektträger gelungen ist, durch aktives Zugehen auf die Nachbarschaft und Anerkennung ihrer berechtigten Beschwerden und durch ein relativ zügiges Umzugsangebot an einen der Haushalte in der Stuckenbergstraße der drohenden Eskalation von Nachbarschaftskonflikten entgegenzuwirken und gleichzeitig zu vermeiden, dass infolge des Konfliktes erneute Wohnungslosigkeit verursacht worden ist.

Zu den Aktivitäten im Kontext dieses Konfliktes gehörte auch die Einberufung einer Hausversammlung bereits im Juli 2012, auf der „Allgemeine Verhaltensregeln“ beschlossen wurden, die auch noch im Januar 2014 an der Eingangstür des Wohnprojektes ausgehängt waren und aus denen weiter oben bereits zitiert wurde. Einige dieser Verhaltensregeln verweisen auf die Probleme, die in der Anfangszeit auftraten. So heißt es dort unter anderem: „*Gespräche werden in normaler Lautstärke geführt, es wird nicht geschrien, da die Nachbarn sonst gestört werden*“, „*Zum Verrichten der Notdurft muss eine Toilette aufgesucht werden*“, „*Auf den Fluren ist in Zimmerlautstärke zu sprechen*“ und „*Auf den Fluren darf nicht geschrien werden*“. Außerdem wird dazu aufgefordert, in Außenbereich die Aschenbecher und Mülleimer zu benutzen, die Sitzecke sauber zu halten und im Flur und Treppenhaus nicht zu rauchen. Unter „*Allgemein gilt*“ wird unter anderem ausgeführt: „*Auch die Nachbarn haben ein Recht, auf ihren Balkonen zu sitzen. Genau wie Ihr wollen auch sie draußen entspannen und das schöne*

Wetter genießen. Bei Schwierigkeiten könnt Ihr Euch gerne an uns wenden. Martina und Theresa.“ Aus dem unmittelbaren Konflikt mit der Nachbarschaft sind diese Verhaltensregeln (und das besondere Insistieren auf Reduzierung der Lautstärke) nachzuvollziehen, mit dem vom Träger im Übrigen vehement vertretenen Anspruch auf Normalität verträgt sich der Duktus der Regeln (auch der Wechsel ins vertrauliche „Ihr“ und „Euch“) allerdings nur bedingt.⁷

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass auf die ebenfalls in den „*Allgemeinen Verhaltensregeln*“ festgehaltene Aufforderung, Personen im Haus, mit denen man nicht zurechtkommt, tunlichst aus dem Wege zu gehen, um Konflikte (und damit verbundene Lärmbelästigungen) zu vermeiden, in den Interviews von den Bewohnerinnen und Bewohnern mehrfach als wichtige Grundregel zur „friedlichen Koexistenz“ im Hause Bezug genommen wurde.

Auch von der durchweg positiven Beurteilung der von den beiden Sozialarbeiterinnen der Diakoniestiftung geleisteten wohnbegleitenden Hilfen durch die Mieterinnen und Mieter wurde bereits berichtet. In der zweiten Interviewrunde äußerten einige der Befragten auch große Unsicherheit, wie es nun weitergehe, wenn die beiden nicht mehr im Haus präsent seien. In einer zweiten Hausversammlung hatten diese kurz zuvor darüber informiert, dass ab März 2014 ein Trägerwechsel im Haus anstehe und künftig ein anderer Träger im Büro vertreten sein werde. Für einige Bewohnerinnen und Bewohner war diese Veränderung weniger einschneidend, weil für sie eine individuelle Begleitung durch die gleichen Sozialarbeiterinnen im Rahmen des Betreuten Wohnens nach § 67 SGB XII vereinbart worden war, während andere ob der anstehenden Veränderungen durchaus Ängste und Befürchtungen äußerten.

Die jeweils in Anspruch genommenen Unterstützungsleistungen der beiden Sozialarbeiterinnen variierten von Fall zu Fall und auch im Zeitablauf. Einige Bewohner erhielten auch individuelle Unterstützung durch andere Träger oder wandten sich bei Problemen vorrangig an ihre gesetzlichen Betreuer oder an die Soziale Beratungsstelle der Diakoniestiftung, wo auch ihr Treuhandkonto verwaltet wurde. Die Abgrenzung der Aufgabenbereiche war aus den Beschreibungen der Interviewten nicht immer klar und eindeutig. Nach Angaben der beiden Sozialarbeiterinnen der Diakoniestiftung war zum Abschluss der Evaluationsphase der Kontakt zu zehn Mieterhaushalten sehr intensiv, und nur bei vier oder fünf gab es kaum Kontakte, weil vorrangig andere Hilfeträger die notwendigen Hilfen erbrachten (einer der Bewohner war zu diesem Zeitpunkt auch in einer stationären Suchttherapie) oder weil der Kontakt (in einem Fall) abgelehnt wurde. Bei den übrigen sechs bis sieben Haushalten waren die Kontakte folglich weniger intensiv oder schwankend.

Die Unterstützungsleistungen der beiden Sozialarbeiterinnen vor Ort variierten denn auch von regelmäßigen Erinnerungen daran, den Briefkasten zu leeren und die Post durchzusehen, über die (häufig genutzte) Unterstützung bei der Reaktion auf Schreiben von Ämtern und Institutionen und bei Anträgen auf finanzielle Leistungen (aber auch andere Unterstützungsleistungen wie etwa eine Haushaltshilfe oder Gesundheitsleistungen) bis zur Begleitung bei Ämtern, Einkäufen und Arztbesuchen, Gesprächen über persönliche Probleme, tägliche Geldeinteilung, Regulierung von Schulden und Geldstrafen, Vermittlung in Therapie und externe Spezialhilfen etc. Genannt wurde auch die Unterstützung bei der Anbahnung familiärer Kontakte, die Kündigung von Abonnementverträgen, die Einberufung einer Hilfeplankonferenz, Kriseninterventionen bei psychotischen Schüben, „*einfach mal reden*“, „*Dampf ablassen*“, Regulie-

⁷ Die Mitarbeiterinnen der Diakoniestiftung halten diese Kritik nicht für gerechtfertigt. Der „Duktus“ entspreche durchaus dem Diskussionsstand bei der Hausversammlung, in der die Regeln von den dort Anwesenden beschlossen worden seien, und schließlich gehöre es zur Normalität im Haus, dass dort im Duz-Ton miteinander umgegangen werde. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass die Hausregeln für alle – also beispielsweise auch für auswärtige Besucher und Besucherinnen – sichtbar bis zum Ende der Evaluationsphase an der Eingangstür des Hauses ausgehängt waren und eine Stigmatisierung der Bewohnerschaft gegenüber Außenstehenden durchaus eher befördern.

zung von Nachbarschaftskonflikten im Haus und eine Reihe weiterer Aktivitäten. Keine(r) der im Rahmen der Evaluation interviewten Mieterinnen und Mieter hat auf direkte Nachfrage, ob sie/er bei irgendeiner Angelegenheit Unterstützung benötigt, diese aber nicht erhalten hat, eine solche Situation benannt.

Die Aussagen der beiden Sozialarbeiterinnen über den Verlauf der Bedarfe und die Intensität der Unterstützung bestätigen Erkenntnisse aus anderen Begleitforschungsprojekten (vgl. z. B. Busch-Geertsema/Ruhstrat 1997), dass die Verläufe sich individuell sehr unterschiedlich gestalten. Zwar war der Aufwand in der Umzugs- und Eingewöhnungsphase durchweg besonders hoch, danach gab es aber keinesfalls – wie manchmal immer noch idealtypisch angenommen wird – durchweg eine sukzessive Abnahme der Hilfebedarfe. Vielmehr entwickelten sich die Hilfebedarfe oft wellenförmig, gelegentlich notwendige Kriseninterventionen besonders in psychischen Krisenphasen erforderten intensives und zeitaufwändiges Engagement, und in einigen Fällen wurde auch erst nach Ablauf einer längeren Zeitspanne, in der sich ein Vertrauensverhältnis der Bewohner/-innen zu den Sozialarbeiterinnen entwickelt hatte, der ganze Umfang der individuellen Hilfebedarfe deutlich.

Ein relativ großer Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner hatte bei Bezug der Wohnungen erhebliche Suchtprobleme. Einige Bewohner sind aufgrund von Drogenabhängigkeit mit Polamidon/Methadon substituiert und relativ stabil. Zwei Bewohner, die auch vor dem Haus regelmäßig getrunken und andere zum Mittrinken animiert hatten, wohnen nicht mehr in dem Projekt (einer von ihnen ist verstorben, der andere in ein Altenheim gezogen), zwei weitere Alkoholabhängige haben sich einer Suchttherapie unterzogen. Nach Einschätzung der Sozialarbeiterinnen war der Alkoholkonsum im Haus zum Abschluss des Projektes bei den meisten Bewohnern auf einem relativ kontrollierten Niveau.

Die ursprüngliche Absicht der Projektleiterin bei der Diakoniestiftung, die regelmäßige Präsenz von Sozialarbeit in einem Büro vor Ort bis zum Ablauf der Projektförderung durch die Anbahnung von einzelfallbezogenen Hilfeleistungen nach § 67 (entweder im Rahmen dezentraler stationärer Hilfen oder – und vorrangig – im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens) oder nach § 53 SGB XII oder andere individuelle Unterstützungsleistungen für alle Bewohnerinnen und Bewohner mit entsprechenden Bedarfen abzulösen und weitestgehend überflüssig zu machen, wurde nicht vollständig umgesetzt. Zwar wurden solche Leistungen für eine ganze Reihe von Bewohnerinnen und Bewohnern beantragt und bewilligt (für acht Bewohnerinnen und Bewohner war dies im Januar 2014 der Fall), es bestand jedoch Einigkeit bei allen Beteiligten (WWS, Fachstelle und Diakoniestiftung), dass zum Ende der Förderphase eine Präsenz von Sozialarbeit vor Ort auch weiterhin notwendig war, auch und gerade, um potenzielle Konflikte zwischen den Mietparteien zu regulieren und die Konzentration von einer erheblichen Zahl von Haushalten mit besonderen sozialen Schwierigkeiten zu „managen“. Aus Sicht der Diakoniestiftung hätte das ursprüngliche Ziel durchaus erreicht werden können, wenn von Anfang an eine Förderlaufzeit von drei Jahren angesetzt worden und der Einzug in das Projekt nicht erst mit Verspätung erfolgt wäre. Aus Sicht des Wohnungsunternehmens war die Präsenz eines sozialen Trägers vor Ort noch über längere Zeit notwendig, über die voraussichtliche Dauer konnte aber auch das Wohnungsunternehmen keine Aussagen machen. Angesichts des nicht unerheblichen Finanzbedarfs, der zur Abdeckung der Kosten einer Sozialarbeitsstelle notwendig ist und während der Förderphase zunächst durch das Aktionsprogramm des Landes NRW und danach vom Wohnungsunternehmen abgedeckt wurde, bleibt dies ein Problem, das auch bei der Frage nach der Übertragbarkeit von Projekten dieser Größe und mit dieser Belegung weiter zu thematisieren ist.

Angebote für Gemeinschaftsaktivitäten wurden nach Aussagen der Mitarbeiterinnen der Diakoniestiftung immer dann am besten angenommen, wenn sich daraus auch ein unmittelbarer Gebrauchswert – beispielsweise in Form von kostenloser Verpflegung beim Frühstück oder

bei der Weihnachtsfeier – ergab. Das wurde von einigen Befragten in den Bewohnerinterviews bestätigt. Dennoch blieb auch die Teilnahme am monatlich stattfindenden Frühstück auf weniger als die Hälfte der Bewohnerschaft begrenzt. Dies gilt auch für die Teilnahme an den Hausversammlungen. Das Angebot für einen Zirkusbesuch wurde lediglich von zwei Bewohnern wahrgenommen, Freikarten für eine Weserschiffahrt mussten mangels Nachfrage wieder zurückgegeben werden, größere Ausflüge sind auch wegen der Mobilitätseinschränkungen zahlreicher Bewohner nicht möglich.

Während die Gemeinschaftsveranstaltungen von der Diakoniestiftung ohnehin kritisch betrachtet wurden, weil sie dem Prinzip einer möglichst weitgehenden Normalität widersprechen („*nur weil man da wohnt, muss man sich ja nicht mit allen Bewohnern anfreunden und zusammen frühstücken und Schiff fahren*“), bemängelte die Wohnungsgesellschaft, dass es in dieser Hinsicht zu wenig Angebote gegeben habe.

Ohnehin gab es zwischen Wohnungsunternehmen und Diakoniestiftung klare Meinungsunterschiede über die notwendige Art und Intensität der wohnbegleitenden Hilfen. Zwar konnten aktuelle Probleme in den 14-tägig stattfindenden Kooperationsrunden zwischen WWS und Diakoniestiftung besprochen und geklärt werden, dabei wurden jedoch auch unterschiedliche Erwartungshaltungen deutlich, und aus Sicht der Diakoniestiftung wurde die von den Sozialarbeiterinnen geleistete Arbeit im Einzelfall nicht ausreichend wahrgenommen, was dann wiederum auf der Leitungsebene des Wohnungsunternehmens zu einem verzerrten Bild geführt habe. In einigen exemplarischen Fällen kam es dann zu Konflikten, an denen die unterschiedlichen Erwartungen besonders aufeinander prallten: So wurde im Oktober 2012 ein Hausbewohner mit schweren Kopfverletzungen in seiner Wohnung aufgefunden, der offensichtlich dort zusammengebrochen war und sich über mehrere Tage nicht mehr bemerkbar machen konnte. Er verstarb dann noch am gleichen Tag im Krankenhaus.

Der Mietvertrag erlaubt der Wohnungsgesellschaft, einmal im Jahr eine Wohnungsbegehung durchzuführen. Mit Ausnahme einer Wohnung wurde diese Inspektion in allen Wohnungen des Projektes in der Stuckenbergstraße durchgeführt. In drei Fällen wurden Mahnungen wegen des unhygienischen Zustandes der Wohnung erteilt und die Bewohner aufgefordert, eine Haushaltshilfe zu beantragen.

In beiden genannten Fällen äußerte die WWS ihr Befremden darüber, dass das möglich sei, obwohl doch „Betreuung im Haus“ sei, und drängte darauf, den Bewohnerinnen und Bewohnern häufiger einen Hausbesuch abzustatten und mehr Kontrolle auszuüben. Die Diakoniestiftung lehnte ein solches Vorgehen ab, hob hervor, dass es sich um normale Mietverhältnisse handle und man den Zutritt zur Wohnung ohnehin nicht gegen den Willen der Mietparteien erzwingen könne.

Offensichtlich ist es während der Laufzeit des Projektes nicht gelungen, die unterschiedlichen Erwartungshaltungen so miteinander zu vermitteln, dass es zu einer einvernehmlichen Weiterführung der Kooperation zwischen WWS und Diakoniestiftung über die Förderphase hinaus kommen konnte.

Vielmehr kündigte die Leitung der Wohnungsgesellschaft diese Kooperation mit der Diakoniestiftung in Bezug auf das Projekt Stuckenbergstraße auf und beauftragte einen anderen sozialen Träger mit der Weiterführung der „Mieterbetreuung“ im Büro des Wohnprojektes. Gefragt nach den Gründen, wurde zunächst hervorgehoben, dass man in anderen Zusammenhängen durchaus gut mit der Diakoniestiftung zusammenarbeite und dazu gegebenenfalls auch bei neuen, kleineren Projekten bereit sei. Aber auch mit dem nun beauftragten Träger habe man bereits gute Kooperationserfahrungen in anderen Projekten gesammelt und erwartete sich von ihm eine Intensivierung der Mieterbetreuung, die mehr den Vorstellungen des Wohnungsunternehmens entspreche. Dazu gehörten mehr Gemeinschaftsangebote im Haus

(„Wir würden Wert drauf legen, dass da mehr Kontakte stattfinden, mehr Gemeinschaftsleben, mal zusammen frühstücken. Das hat ja durchaus stattgefunden, einmal im Monat, aber wir finden das bei der Mieterschaft zu wenig. Wir glauben auch, dass es Sinn macht, da mal 'nen Kicker hinstellen und mal zu grillen und so weiter. Klar, muss das personell geschultert werden, aber ich glaube, dass das verbindet.“), regelmäßige Besuche der Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Wohnungen („In unserer Denkwelt sollte der Ansatz in solch einem Projekt immer ein aktiverer sein, also in die Wohnungen zu gehen, und nicht andersherum: Der Mieter geht in den Gemeinschaftsbereich.“) und auch ein aktiveres Zugehen auf die Nachbarschaft („... die auch mal zu 'nem Grillfest einladen.“).

Kritisch betrachtet wurde auch, dass die Diakoniestiftung zwei weibliche Halbtagskräfte eingestellt hat. Es habe ja auch mal verbale Drohungen gegeben, und vielleicht seien Frauen auch bei den vom Unternehmen gewünschten Hausbesuchen in einer schwierigeren Position als Männer. Auf jeden Fall wünsche man sich bei vergleichbaren Projekten mindestens einen Mann als Sozialarbeiter vor Ort, der auch „mehr Präsenz zeigen“ solle.

Aus Sicht der Diakoniestiftung hat das Wohnungsunternehmen die intensive Arbeit der Sozialarbeiterinnen vor Ort nicht ausreichend wahrgenommen und gewürdigt. „Kontrollbesuche“ und „täglich die Betten machen“ sei eben mit normalen Mietverträgen und dem Normalisierungsanspruch wohnbegleitender Hilfen nicht vereinbar. Dennoch sei es den Mitarbeiterinnen gelungen, zu einem Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit anderen Mitteln ein Vertrauensverhältnis aufzubauen und Angebote zu machen, mit denen viele Krisen vermieden und Wesentliches zur Stabilisierung des Projektes und seiner Bewohnerschaft erreicht worden sei. Auch seien die Sozialarbeiterinnen keineswegs passiv in ihrem Büro gesessen, sondern hätten sehr aktiv mit allen Bewohnerinnen und Bewohnern gearbeitet, bei denen Unterstützungsbedarfe deutlich geworden seien. Möglicherweise sei es versäumt worden, die vielfältigen Aktivitäten im Rahmen der individuellen wohnbegleitenden Hilfen noch mehr an die Leitungsebenen des Wohnungsunternehmens zu kommunizieren.

Über den Gemeinschaftsbereich (und den Austausch der Nutzerinnen und Nutzer des Gemeinschaftsraums untereinander) und die immer offene Tür des Büros, aber auch über Kontakte zu den Berufsbetreuern und zu anderen Stellen habe man auch ausreichend Gelegenheit gehabt, Probleme und Unterstützungsbedarfe zu erkennen und adäquat zu reagieren, soweit Mieterinnen und Mieter bereit waren, entsprechende Hilfen anzunehmen. Man müsse es aber eben auch als Teil der Normalität und der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner akzeptieren, wenn diese auf ihrem Rückzugsraum beharrten und beispielsweise keine Hausbesuche wünschten.

3.5 Exkurs zur Frage der „Normalität“ der Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen

Bevor wir im Weiteren zur Beantwortung der Evaluationsfragen kommen, soll zunächst im Rahmen eines Exkurses auf die Frage der „Normalität“ der Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen eingegangen werden, zumal diese Frage immer wieder auch das Spannungsfeld unterschiedlicher Erwartungen in Bezug auf das Projekt Stuckenbergstraße geprägt hat.

Zunächst ist festzuhalten, dass aufgrund der strukturellen Barrieren, mit denen besondere Bedarfsgruppen am Wohnungsmarkt konfrontiert sind, Normalität und Sonderbedingungen häufig zusammenkommen. Dem Anspruch nach soll die Versorgung hinsichtlich der Wohnbedingungen, Ausstattung, Größe und Lage der Wohnungen möglichst normal sein, hinsichtlich des Zugangs zu den Wohnungen bedarf es aber in der Regel besonderer Bedingungen, die es der Zielgruppe erlauben, die ansonsten geltenden Barrieren (z. B. Schufa-Anfrage, Ablehnung

von Haushalten mit erkennbarem Unterstützungsbedarf oder die schon einmal aus Wohnraum geräumt wurden) zu überwinden. Es bedarf also privilegierter Zugangsbedingungen für besonders benachteiligte Gruppen.

Auch mit dem Projekt Stuckenbergstraße wurde das Ziel verfolgt, möglichst normale Wohnverhältnisse für Menschen zu schaffen, deren Chancen auf eine solche normale Wohnversorgung im regulären Wohnungsbestand sonst extrem gering wären. Dies folgt der Idee, wie sie zum Beispiel auch von Befürworter/-innen des „Housing-First“-Ansatzes verfolgt wird, dass normale Wohnverhältnisse marginalisierten ehemals Wohnungslosen die Basis für Konstanz, Privatsphäre, tägliche Routinen und die Entwicklung von Identität bieten, um ein wenig stigmatisiertes und normaleres Alltagsleben führen zu können und sich solchermaßen auch sozial zu integrieren. Im englischsprachigen Raum wurde der entscheidende Beitrag der Wohnung in diesem Kontext als die Vermittlung von „ontological security“ (Seinsgewissheit) beschrieben (vgl. Padgett 2007; Busch-Geertsema 2013a und b).

Normales Wohnen zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass es in abgeschlossenen Wohneinheiten mit eigenen Sanitärbereichen und Selbstversorgungsmöglichkeit in der Wohnung stattfindet, dass es weder Zwang noch Notwendigkeit zur gemeinsamen Nutzung von Sanitär-, Koch- oder Gemeinschaftsaufenthalten gibt und dass die Mieter und Mieterinnen über ihre Wohnungen im Rahmen regulärer Mietverträge exklusiv verfügen können (der eigene Schlüssel ist das markante Symbol dieser Verfügungsgewalt und des damit verbundenen Schutzes der Privatsphäre). Förderlich für normales Wohnen ist auch eine mehr oder weniger „normale“ Nachbarschaft und ein guter Zustand des Wohngebäudes, der keinerlei Anlass für eine Stigmatisierung gibt. All diese Bedingungen waren und sind in der Stuckenbergstraße gegeben.

Gleichzeitig gab und gibt es eine Reihe von Sonderbedingungen. Wesentlich ausgeprägter als in „normalen“ Wohngebäuden wurden im Projekt Stuckenbergstraße Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, mit Suchterkrankungen und anderen psychischen Erkrankungen in einem Gebäude konzentriert. In dem Projekt wurden vorrangig Haushalte aufgenommen, die anderswo kein Vermieter als Mieter akzeptiert hätte, und es wurden aus den regulären Beständen des Wohnungsunternehmens Haushalte dorthin „entsorgt“, weil sie anderswo in Konflikt mit der Nachbarschaft geraten waren. Die Vertreter der Wohnungswirtschaft, welche an anderer Stelle doch immer das Erfordernis der „sozialen Mischung“ vehement reklamiert, sahen an dieser Stelle kein Problem darin, sich von dem Konzept einer Belegungsmischung zu verabschieden und vornehmlich eigene „Problemfälle“ als potenzielle Mieter vorzuschlagen. Noch dazu war das Objekt aufgrund seiner Geschichte als ehemalige Obdachlosenunterkunft – trotz der Komplettanierung – ohnehin bereits von nachhaltiger Stigmatisierung bedroht. Von den Mietparteien, die selbst ganz überwiegend mit sozialen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten, wurde gefordert, dass sie den Verhaltensauffälligkeiten anderer Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses tolerant und mit größerer Nachsicht begegnen sollten, als dies in jedem „normalen“ Mietshaus der Fall gewesen wäre. Auch die Existenz eines Projektbüros mit Sozialarbeit vor Ort, das Angebot von Gemeinschaftsaktivitäten für die Bewohnerschaft ist kein Merkmal von Normalität, sondern trägt Züge von institutioneller Versorgung. Die weiter oben erwähnten „Allgemeinen Verhaltensregeln“ würden in dieser Form wohl in keinem „normalen“ Mietshaus aushängen.

Für das Wohnungsunternehmen war der Sondercharakter des Projekts Stuckenbergstraße als „Wohnprojekt“ wohl von Anfang an klarer konturiert als für die Diakoniestiftung, die immer wieder Ansprüche auf Normalität proklamierte, wo das Wohnungsunternehmen auf stärkere Kontrolle, Hausbesuche und mehr Gemeinschaftsaktivitäten drängte, die den latent institutionellen Charakter des Projektes noch stärker betont hätten.

Bei der Debatte über den „Housing-First“-Ansatz gibt es viele kritische Stimmen, die sich eher gegen eine Konzentration vieler ehemals wohnungsloser Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten in größeren Wohnprojekten aussprechen und für eine möglichst verstreute Versorgung im regulären Wohnungsbestand mit flexiblen und proaktiven ambulanten Hilfen plädieren (vgl. Benjaminsen 2013; Busch-Geertsema 2013b). Das Argument integrationsfördernder Normalität der Wohnumgebung ist auch hier zentral. Es wird jedoch durchaus auch anerkannt, dass für eine kleine Restgruppe „congregate“ oder „project based“ Housing First mit Hilfeangeboten direkt im Haus ein angemessener Ansatz sein kann (vgl. Tsemberis 2012). Bei den Verhaltensweisen einzelner Bewohner in der Stuckenbergstraße konnten durchaus auch Zweifel angebracht sein, ob sie in einem „normalen“ Mietshaus, ohne die deeskalierenden Interventionen der Sozialarbeit vor Ort, ihr Mietverhältnis auf Dauer hätten erhalten können. Damit rückt jedoch auch die Frage in den Vordergrund, wie groß solche Wohnprojekte sein sollten und ob es ab einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten eher „kritisch“ wird.

Interessant im Kontext der Debatte um Normalität und Sonderbedingungen und angesichts der Auseinandersetzungen um „Hausbesuche“ in der Stuckenbergstraße kann auch sein, dass Housing-First-Projekte sowohl in den USA als auch in Europa, Kanada und anderswo als eine der wenigen Sonderbedingungen bei der Versorgung ihrer Klientel mit normalem Wohnraum eine Verpflichtung zur Akzeptanz eines wöchentlichen Hausbesuches vorsehen. Mit dem deutschen Mietrecht ist eine solche Verpflichtung wohl schwerlich vereinbar, zumindest könnten sich Mieterinnen und Mieter dagegen zur Wehr setzen, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen. Aber sie steht durchaus auch im Einklang mit dem Anspruch des Housing-First-Ansatzes, wohnbegleitende Hilfen nachdrücklich und proaktiv anzubieten und nicht darauf zu warten, dass Hilfebedarfe von den Mieterinnen und Mietern an das Unterstützungsteam herangetragen werden.

Allerdings ist angesichts der begrenzten Personalkapazitäten im Projekt Stuckenbergstraße auch zu hinterfragen, inwieweit ein solcher – auch von der Wohnungswirtschaft geforderter – proaktiver Ansatz nach der Aufgabe des Anspruchs auf eine gemischte Belegung überhaupt für alle Mieterinnen und Mieter zu realisieren gewesen wäre. Die Aufgabe des Anspruchs auf eine gemischte Belegung brachte es ja auch mit sich, dass die Sozialarbeiterinnen mit einer Vollzeitstelle nicht – wie ursprünglich geplant – für zwölf bis 15 Haushalte, sondern potenziell für alle 22 Haushalte im Projekt Unterstützung zu leisten hatten. Gegen Ende der Förderphase hat sich diese Zahl zwar durch die in die Wege geleiteten Individualhilfen reduziert, dann waren die beiden Mitarbeiterinnen aber auch schon mit einem erheblichen Teil ihrer Kapazitäten mit der Umwandlung der letzten Obdachlosenunterkunft in der Werrestraße beschäftigt. Mehr aufsuchende Hilfen im Einzelfall hätten dann immer auch bedeutet, das Büro in der Stuckenbergstraße während dieser Zeit geschlossen zu halten.

Auf jeden Fall sollte festgehalten werden, dass sich die Forderungen nach Normalität und der Vermeidung von Sonderbedingungen einerseits und nach proaktiven, aufsuchenden Hilfen andererseits in einem Spannungsfeld bewegen, in dem vorschnelle Urteile eher vermieden werden sollten und auch immer wieder Abwägungsentscheidungen zu treffen sind.

3.6 Evaluationsfragen

3.6.1 Wurde eine Versorgung der Zielgruppe mit Normalwohnraum erreicht?

Wie weiter oben ausgeführt, wurden durch die Aufgabe des Mischungskonzeptes sogar mehr Haushalte aus der Zielgruppe mit Normalwohnraum versorgt als ursprünglich vorgesehen. Letztlich sind alle 22 Wohneinheiten mit Haushalten belegt worden, die entweder bereits

wohnungslos oder aufgrund von Kündigungen und Räumungsklagen von Wohnungslosigkeit akut bedroht waren. Beim Erstbezug kamen von den 19 Männern und fünf Frauen, die in das Wohnprojekt einzogen, neun Personen direkt aus dem städtischen Obdach, drei Wohnungslose kamen aus Mitwohnverhältnissen und gegen vier weitere lag bereits eine Räumungsklage vor. Eine Person war gerade aus stationärer psychiatrischer Behandlung entlassen worden und wurde mit einer Eingliederungshilfe nach § 53 SGB XII in der Stuckenbergstraße versorgt. Bei den von der WWS vorgeschlagenen Haushalten handelte es sich ebenfalls durchgehend um Personen mit erheblichen sozialen Schwierigkeiten und verhaltensbedingten Problemen in ihrem vorherigen Wohnumfeld. Bei den Nachbelegungen kamen auch ausschließlich vormals wohnungslose Personen zum Zuge, die überwiegend in der Obdachlosenunterkunft Werrestraße untergebracht waren.

Rein rechtlich unterscheiden sich die Mietverhältnisse nicht von Mietverhältnissen im übrigen Bestand der WWS. Zum Spannungsfeld von Normalität und Sonderbedingungen wird auf den vorstehenden Exkurs verwiesen.

Eine Vermittlung zwischen Vermieter- und Mieterinteressen ist – wie aufgezeigt – auf der grundsätzlichen Ebene nur teilweise gelungen. In vielen Einzelfällen konnten jedoch aufkeimende Probleme aufgrund von Mietschulden, aber auch Verwahrlosung einzelner Wohnungen, behoben werden, ein eskalierender Konflikt mit der Nachbarschaft konnte durch ein alternatives Wohnangebot und klärende Gespräche gelöst werden, und insgesamt ist es in allen Fällen gelungen, Räumungsklagen und erneute Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Damit ist auch erneut der Beweis erbracht, dass auch besonders schwierig zu vermittelnde wohnungslose Personen mit komplexen Problemlagen in der Lage sind, ein dauerhaftes Mietverhältnis aufrechtzuerhalten, wenn sie bedarfsgerechte, wohnbegleitende Hilfen bekommen.

In den Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern wurde deutlich, dass die meisten von ihnen das Projekt durchaus als eine Lösung ihrer Wohnprobleme wahrnehmen. Einige sahen die Konzentration von „lauter Menschen mit Problemen“ aber durchaus kritisch und äußerten den Wunsch, in einem „normaleren“ Wohnumfeld zu wohnen. Dabei handelte es sich aber um eine Minderheit der Befragten.

3.6.2 Inwieweit hat der Projektansatz zu einer besseren Versorgung der Zielgruppe hinsichtlich weiterer Betreuungs- und Unterstützungsbedarfe beigetragen?

Wie bereits angemerkt, haben sich die Unterstützungsbedarfe der Mieterinnen und Mieter individuell sehr unterschiedlich entwickelt. Abgesehen, davon, dass in der Anfangsphase des Projektes durch die besondere Herausforderung des Umzugs, der Einrichtung der Wohnung, aber auch der psychischen Bewältigung der neuen Lebenssituation für alle 24 Bewohnerinnen und Bewohner, ein besonders hoher Hilfebedarf an die beiden Sozialarbeiterinnen herangebracht worden war, konnte von einer durchgehenden Abnahme der individuellen Hilfebedarfe in der Folgezeit nicht die Rede sein. Zwar haben sich einige Bewohnerinnen und Bewohner durchaus stabilisiert und eine lineare Abnahme der Hilfebedarfe aller Bewohnerinnen und Bewohner war vom Projektträger auch nicht erwartet worden. In einigen Fällen waren aber sehr zeitintensive Kriseninterventionen notwendig, und es gab immer wieder erheblichen Unterstützungsbedarf aufgrund psychischer Krisen, aber auch aufgrund somatischer Erkrankungen (Kontaktaufnahme zur Institutsambulanz, zum Sozialpsychiatrischen Dienst und zu niedergelassenen Psychiatern, Begleitung zum Hausarzt, Anbahnung von Suchttherapien). Der Umgang mit Ämtern (Folgeanträge für die Mindestsicherung, Schreiben des Jobcenters, der Staatsanwaltschaft) blieb ein Dauerthema, mehrere Hausbewohner erhielten sehr kleinteilig ihr Geld für den Lebensunterhalt ausgezahlt, aber die beiden Sozialarbeiterinnen verwiesen auch auf die Bedeutung von eher informellen Hilfen wie entlastende Gespräche in psychoti-

schen Krisensituationen, Tagesstruktur durch kleine Aufgaben im Gemeinschaftsbereich, gemeinsame Einkaufstouren und schnelle Reaktionen auf sich anbahnende Konflikte zwischen einzelnen Hausbewohnern.

Für einen großen Teil, aber nicht für alle Bewohnerinnen und Bewohner mit entsprechenden Bedarfen, waren am Ende des Projekts individuelle Unterstützungsleistungen beantragt und bewilligt. Nach Ansicht der Projektleiterin hätte das Ziel, dies für alle zu gewährleisten, erreicht werden können, wenn das Projekt – wie ursprünglich geplant – früher bezugsfertig gewesen wäre und man von Anfang an eine Förderlaufzeit von drei Jahren anvisiert hätte, zumal auch im Hinblick auf die Umwandlung der letzten Obdachlosenunterkunft in der Werrestraße ja noch weitere Zielsetzungen zu bearbeiten waren. Allerdings hat es auch deutlich mehr Fluktuation in der Stuckenbergstraße gegeben als ursprünglich erwartet, und viele derjenigen, die neu ins Haus eingezogen sind, hatten wiederum einen nicht unerheblichen Unterstützungsbedarf.

Sowohl aus Sicht der Wohnungswirtschaft als auch aus Sicht der Fachstelle und der Diakoniestiftung war eine Präsenz von Sozialarbeit vor Ort jedenfalls zum Abschluss der Begleitforschung nicht verzichtbar. Die Diakoniestiftung sah das vorrangig als ein Zeitproblem an und hielt es nach wie vor prinzipiell für machbar, alle notwendigen Unterstützungsmaßnahmen im Haus im Rahmen von individuellen Hilfen „von außen“ zu organisieren. Zwar müssten die einzelnen Fachkräfte sich in einem solchen Fall immer auch mit einem Teil ihrer Kapazitäten darum kümmern, wenn problematische Dynamiken zwischen der Bewohnerschaft im Haus entstünden oder etwa in den Gängen oder im Außenbereich Probleme auftauchten, prinzipiell sei das aber organisierbar.

Die WWS bemängelte am Ende der Evaluationsphase, dass die Sozialarbeit in der „Anlaufphase zu wenig Präsenz gezeigt“ habe und die Arbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern nun intensiviert werden müsse.⁸ Es blieb aber unklar, wie eine an und für sich auch von der WWS gewünschte Reduzierung der Präsenz von Sozialarbeit im Haus auf längere Sicht bewerkstelligt werden sollte, zumal diese Präsenz ja nach Auslaufen der Landesförderung auch als Kostenfaktor für das Unternehmen zu Buche schlägt. Als ein Ansatz, die Notwendigkeit der Sozialarbeit vor Ort zu reduzieren, wurde dann doch wieder auf die Möglichkeit einer verstärkten Mischung bei der Nachbelegung frei werdender Wohnungen verwiesen.

Es muss letztlich offen bleiben, ob es tatsächlich gelingen kann, bei einem Projekt von dieser Größe und mit einer derart konzentrierten Belegung mit Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten auf die Präsenz von Sozialarbeit vor Ort zu verzichten. Unter Umständen wäre eine Stelle für Gemeinwesenarbeit, die nicht ausschließlich für die Bewohnerschaft des Hauses zuständig ist, ein denkbarer Ansatz für die Zukunft, aber auch hier würde sich die Frage der längerfristigen Finanzierung stellen.

3.6.3 Ist es gelungen, das Projekt in Wohnumfeld und Nachbarschaft zu integrieren?

Rein baulich und vom äußeren Erscheinungsbild her ist das Projekt Stuckenbergstraße sehr gut in die Nachbarschaft integriert. Das Gebäude hat eine sehr ansprechende Außenfassade und es gab bis zum Abschluss der Evaluation keine erkennbaren Schäden in den Gängen, an der Fassade und an den Außenanlagen.

Nach den beschriebenen anfänglichen Konflikten mit der Nachbarschaft hielt die Diakoniestiftung die Integration des Projektes für weitgehend gelungen, während aus dem Wohnungsun-

⁸ Zu bedenken ist dabei auch, dass die von der Wohnungswirtschaft geforderte stärkere aufsuchende Arbeit im Einzelfall (Hausbesuche) die Zeit für die – ebenfalls eingeforderte – sichtbare Präsenz im Büro vor Ort eher noch reduziert hätte.

ternehmen und der kommunalen Fachstelle zwar ebenfalls Fortschritte beim Integrationsprozess anerkannt wurden, aber noch Skepsis („*mal sehen was der Sommer bringt, im Winter ist ja eh mehr Ruhe in den Außenanlagen*“) und weiterer Handlungsbedarf angemeldet wurde.

Zum Abschluss der Evaluation waren sowohl Vertreterinnen der WWS als auch der Diakoniestiftung der Auffassung, dass eine bereits relativ frühzeitige und intensivere Öffentlichkeitsarbeit dazu hätte beitragen können, einer Stigmatisierung des Projektes entgegenzuwirken. Allerdings war eine offensive Öffentlichkeitsarbeit von der Leitung der WWS ausdrücklich nicht erwünscht gewesen. Sowohl für die Stuckenbergstraße als auch für die Werrestraße gilt, dass die Gebäude und Adressen ohnehin durch ihre Geschichte als (ehemalige) Obdachlosenunterkünfte bereits stigmatisiert waren und sind. Ohne aktive Öffentlichkeitsarbeit kann davon ausgegangen werden, dass sich dieses Stigma relativ hartnäckig hält. Durch die Vorkommnisse nach Bezug des Objektes in der Stuckenbergstraße (Polizeieinsätze, Trinkgelage vor dem Haus, lautstarke Auseinandersetzungen) war das Risiko einer Verfestigung dieses Stigmas nicht von der Hand zu weisen.

Von fast allen interviewten Projektbeteiligten wurde die Größe des Projektes kritisch gesehen, und hinsichtlich der Übertragbarkeit von Erfahrungen wurde empfohlen, eher kleinere Wohnprojekte von bis zu zwölf Wohneinheiten zu realisieren. Dabei wurde auch auf die guten Erfahrungen in einem anderen, kleineren Wohnprojekt in Herford verwiesen, bei dem auf eine Präsenz von Sozialarbeit im Haus verzichtet worden war. Auch einige der interviewten Bewohnerinnen und Bewohner hoben in den Interviews darauf ab, dass es nicht gut sei, so viele „Leute mit Problemen“ in einem Haus zu konzentrieren.

Als Hinweis für andere, vergleichbare Projekte – und soweit eine Wahlmöglichkeit besteht – scheint sich die Empfehlung, eine gewisse kritische Größe bei homogener Belegung nicht zu überschreiten, damit durchaus zu bestätigen. Allerdings sind solche Wahlmöglichkeiten sicherlich nicht immer gegeben, und insbesondere in Bezug auf die letzte Herforder Obdachlosenunterkunft in der Werrestraße, die im Rahmen des Projektes in regulären Mietwohnraum umgewandelt wurde, stellt die Größe des Projekts eine Herausforderung dar. Es umfasst noch etwas mehr Wohneinheiten als die Stuckenbergstraße, von denen sechs auch zukünftig als Clearingunterkunft für maximal zwölf Personen genutzt werden sollen. Zudem ist auch der bauliche Zustand der Werrestraße deutlich schlechter als der der Stuckenbergstraße, und bauliche Veränderungen werden nur allmählich vorgenommen werden können. Es müssen also durchaus Zweifel angemeldet werden, ob es gelingen wird, die Stigmatisierung des Projektes auf absehbare Zeit zu überwinden. Gegebenenfalls können eine offensive Öffentlichkeitsarbeit und bauliche Verbesserungen auch bei der Außenfassade aber zu einer Verbesserung beitragen.

Gehen wir von einer üblichen jährlichen Fluktuation von elf Prozent in normalen Wohnungsbeständen aus, so wäre in der Stuckenbergstraße in der Förderphase ein Wechsel von höchstens vier Mietparteien zu erwarten gewesen, zumal das Projekt erst im Mai 2012 bezogen wurde. Die Fluktuation war jedoch erheblich höher: Von Mai 2012 bis Februar 2014 wohnten in den 22 Wohneinheiten 31 Haushalte. Zwei wesentliche Faktoren haben zur erhöhten Fluktuation beigetragen: Zum einen die deutlich höhere Mortalität bei Langzeitwohnungslosen. Es gab zwei Todesfälle, und mehrere Bewohnerinnen und Bewohner sind aufgrund ihres verschlechterten Gesundheitszustandes in Einrichtungen verzogen. Zum anderen gab es häufiger Umzüge aufgrund der bereits erwähnten geringen Größe einiger Wohnungen, die mit knapp über 20 m² Wohnfläche für einen Daueraufenthalt nur als bedingt geeignet angesehen werden können.

Die angestrebte Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern an Belegungsentscheidungen, an der Regelung von Angelegenheiten innerhalb des Hauses (im Förderantrag war noch

von der Bildung eines „Hausbeirates“ und der Benennung einer „Frauenbeauftragten“ die Rede), aber auch an der Gestaltung der Außenanlagen, fiel deutlich geringer aus als ursprünglich vorgesehen. Bei der Erstbelegung wurden Auswahlwünsche der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt, mehrere Bewohner konnten innerhalb des Hauses umziehen, was vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen eine Chance bot, ins barrierefrei zugängliche Erdgeschoss zu ziehen. Darüber hinaus ist jedoch keine Bewohnerbeteiligung erfolgt, bei der Gestaltung der Außenanlagen sahen die Mitarbeiterinnen der Diakoniestiftung aufgrund der rigiden Gestaltungsvorgaben der WWS – aber auch der körperlichen Beeinträchtigungen vieler Bewohnerinnen und Bewohner – dazu auch wenig Möglichkeiten. Dagegen wurde von der WWS im Abschlussgespräch der Wunsch geäußert, dass der neue Träger der Sozialarbeit ggf. auch hier neue Aktivitäten entfalten sollte.

3.6.4 Haben sich die gewählten Kooperationsstrukturen zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaft und Träger der Wohlfahrtspflege bewährt?

Während die 14-tägig stattfindenden Kooperationsrunden auf der Arbeitsebene zwischen Sozialarbeit der Diakoniestiftung und Wohnungsverwaltung der WWS als sinnvoll und hilfreich zur Lösung von Problemen in Bezug auf einzelne Mietverhältnisse und für den regelmäßigen Austausch eingeschätzt wurden, hat es sowohl nach Auffassung von Führungskräften bei der WWS als auch bei der Diakoniestiftung an einer regelmäßigeren Kommunikation auf Leitungsebene gemangelt. Übereinstimmend wurde als Lernerfahrung aus dem Projektverlauf gefolgert, dass man sich auf Leitungsebene öfter hätte miteinander treffen sollen, und dass über die unterschiedlichen Erwartungshaltungen, aber auch die tatsächlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Art und Intensität der wohnbegleitenden Hilfen, ein kontinuierlicherer Austausch hätte stattfinden sollen.

Sowohl WWS als auch Fachstelle und Diakoniestiftung sahen es im Nachhinein als Problem an, dass man in der Anfangsphase zu wenig – durchaus auch schriftlich – fixiert habe, welche Aufgaben und welche Reichweite der „Mieterbetreuung“ im Einzelnen zukämen. Von allen Seiten wurde es auch als misslich angesehen, dass das Büro in der Stuckenbergstraße in der Einzugsphase noch nicht nutzbar war und erst parallel zum Einzug eingerichtet und in Betrieb genommen werden konnte.

In Bezug auf einzelne Fälle von Zahlungsverzug und die Bereinigung von Mietschulden verliefen die Kommunikationswege relativ problemlos und es konnten zeitnahe Lösungen gefunden werden. Ohnehin wurden in den meisten Fällen die Kosten der Unterkunft direkt von den Trägern der Mindestsicherung (Sozialamt oder Jobcenter) an die WWS überwiesen, zu Problemen kam es eher bei Personen, die einer Erwerbsarbeit nachgingen oder beispielsweise eine Rente bezogen bzw. wenn es aus unterschiedlichen Gründen zu einer Zahlungsunterbrechung kam.

3.7 Zukunftsperspektiven für das Projekt Stuckenbergstraße und die Stadt Herford als „Stadt ohne Obdach“

Der Trägerwechsel am Ende der Evaluationsphase bedeutete – wie bereits weiter oben ausgeführt – für das Projekt Stuckenbergstraße zunächst lediglich, dass die Sozialarbeit im Haus von einem anderen Träger geleistet wird. Für einzelne Bewohnerinnen und Bewohner blieben darüber hinaus ohnehin die Diakoniestiftung oder andere Träger (z. B. der Caritasverband) die Träger individueller wohnbegleitender Hilfen. Da alle Bewohnerinnen und Bewohner über einen regulären Mietvertrag mit der WWS verfügten, liefen ihre Mietverhältnisse weiter und konnten auch nur bei einer Verletzung der mietvertraglichen Pflichten gefährdet werden. Der Fortbestand des Wohnprojektes Stuckenbergstraße war also zum Abschluss der Evaluations-

phase gewährleistet, auch wenn von manchen Bewohnerinnen und Bewohnern Unsicherheit darüber geäußert wurde, wie es nun mit den Hilfen vor Ort weitergehe, und bei der Diakoniestiftung die Befürchtung bestand, dass einzelne „Wackelkandidaten“, in deren Mietverhältnis es schon öfter Probleme gegeben habe, nun vielleicht doch mit einer Kündigung rechnen müssten. Ob die ursprünglich geplante Bewohnermischung im Zuge der Nachbelegung freier werdender Wohnungen von der WWS nun doch noch verfolgt wird, wird – ebenso wie das Gelingen der Kooperation zwischen der Sozialarbeit des neuen Trägers mit der Bewohnerschaft des Hauses und dem Wohnungsunternehmen – erst die Zukunft zeigen.

Nach wie vor fühlten sich zum Abschluss der Evaluationsphase alle wesentlichen Akteure in Herford dem Ziel „Stadt ohne Obdach“ verpflichtet. Dabei war von Anfang an klar, dass zwar alle städtischen Obdachlosenunterkünfte aufgelöst werden sollten, dass aber eine Clearingunterkunft mit einer eng begrenzten Platzzahl zur ordnungsrechtlichen Unterbringung auch weiterhin gebraucht werden würde.

Nach längeren Verhandlungen wurde zum 1. Januar 2014 die letzte Obdachlosenunterkunft in der Werrestraße an die Evangelische Diakoniestiftung übertragen. Die Diakoniestiftung zahlt fortan eine geringe Erbpacht und hat sich verpflichtet, alle Einnahmen aus den Mieten, die in dem Gebäude erzielt werden, ausschließlich zur baulichen Instandhaltung und Verbesserung des Bauzustandes der Wohnungen sowie für personelle Maßnahmen im Haus einzusetzen.

Ein Teil der ehemals in der Werrestraße untergebrachten Wohnungslosen wurde andernorts in reguläre Mietwohnungen vermittelt, sechs Wohnungen wurden von der Diakoniestiftung an die Stadt vermietet, die diese künftig als Clearingunterkunft mit ordnungsrechtlicher Unterbringung und mit maximal zwölf Plätzen nutzen wird. Die Leiterin der Fachstelle gab zum Abschluss der Evaluationsphase der Hoffnung Ausdruck, dass diese Kapazitäten künftig ausreichen würden, verwies aber auch auf schwer zu kontrollierende Risiken. So gäbe es manchmal Unterbringungsbedarfe durch zugezogene Wohnungslose, aber auch durch Entlassung aus Institutionen oder eine unerwartete Welle von Zwangsräumungen, die nur schwer voraussehbar seien. Entscheidend sei darüber hinaus, dass der „Abfluss“ aus der Clearingunterkunft funktioniere, also dass eine Vermittlung in geeignete Einrichtungen oder zurück in normalen Wohnraum, ggf. mit wohnbegleitenden Hilfen, zeitnah gelinge. Nach Auffassung der WWS bedarf es noch mehrerer Wohnprojekte, die generell aber kleiner sein sollten als das Projekt in der Stuckenbergstraße, um das Ziel einer „Stadt ohne Obdach“ dauerhaft erreichen zu können.

Die übrigen Wohnungen in der ehemaligen Obdachlosenunterkunft Werrestraße wurden von der evangelischen Diakoniestiftung mit regulären Mietverträgen an die ehemals Wohnungslosen vermietet. Die Wohnungen, die sich bei der Übernahme in keinem guten Zustand befanden, sollen im Laufe der Zeit instandgesetzt und baulich aufgewertet werden. Auch in der Werrestraße wird ein Projektbüro eingerichtet, und sowohl sozialpädagogische Fachkräfte als auch ein Hausmeister werden dauerhaft als Ansprechpersonen vor Ort verfügbar sein.

4 RESÜMEE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Mit dem Projekt „Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach“ ist zunächst ein weiteres Mal eindrucksvoll belegt worden, dass auch solche wohnungslosen Personen mit komplexen Problemlagen, die in regulären Mietverhältnissen wiederholt gescheitert sind, durchaus in die Lage versetzt werden können, ein solches Mietverhältnis aufrechtzuerhalten, wenn bedarfsgerechte wohnbegleitende Hilfen und ein entsprechend tolerantes Umfeld gewährleistet sind.

Das Projekt Stuckenbergstraße ermöglichte als umgebaute ehemalige Obdachlosenunterkunft die Integration von zunächst 22 Haushalten aus der genannten Zielgruppe in normale Mietverhältnisse. Im Evaluationszeitraum von fast zwei Jahren ist keiner der insgesamt 31 Haushalte, die in das Projekt vermittelt wurden, wieder wohnungslos geworden, und die durchaus aufgetretenen Probleme in dem Wohnprojekt konnten weitgehend gelöst werden. Mit der Vermittlung einer erheblichen Zahl von Haushalten aus der letzten Obdachlosenunterkunft Werrestraße wurde auch dieses Projekt von dem bestehenden Unterbringungsdruck entlastet und die Umwandlung der letzten städtischen Obdachlosenunterkunft in Herford konnte in die Wege geleitet werden. Auch wenn dort noch einige wenige Plätze einer Clearingunterkunft verbleiben, ist mit einer Reduzierung von ursprünglich einmal 130 Plätzen in vier Herforder Obdachlosenunterkünften auf nun lediglich noch zwölf Clearingplätze der letzte entscheidende Schritt zur „Stadt ohne Obdach“ gelungen.

Dennoch bleibt das Projekt Stuckenbergstraße aufgrund seiner Geschichte als Obdachlosenunterkunft, aber auch aufgrund seiner Größe und konzentrierten Belegung mit der Zielgruppe und einiger weiterer Aspekte (geringe Größe einiger Wohnungen, Sozialarbeitsbüro vor Ort), von Sonderbedingungen geprägt, die einer vollständigen Integration in die Nachbarschaft, der Entstigmatisierung der Adresse und der vollständigen Normalisierung der Wohnbedingungen zuwiderlaufen. Forderungen der WWS nach regelmäßigen Hausbesuchen und einer Ausweitung der Gemeinschaftsaktivitäten im Haus könnten diesen Sondercharakter noch verstärken, auch wenn insbesondere die Berechtigung eines proaktiven Umgangs der Sozialarbeit mit einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern (einschließlich regelmäßiger Hausbesuche) durchaus diskutiert werden kann.

Eine der von den meisten im Rahmen der Begleitforschung Befragten geteilte Empfehlung aus den Erfahrungen mit dem Projekt Stuckenbergstraße besteht darin, solche Wohnprojekte, wenn möglich, in kleinerem Umfang zu realisieren. Zwölf Wohneinheiten wurden in diesem Zusammenhang wiederholt als Maximum genannt, es wird aber sicherlich schwierig sein, eine Maximalzahl wissenschaftlich zu begründen. Ob bei einer größeren Zahl von verfügbaren Wohneinheiten in einem Gebäudekomplex (mehr als 15) eine stärkere Mischung der Bewohnerschaft dazu geeignet ist, den Integrationsprozess zu fördern und den Bedarf an Präsenz von Sozialarbeit vor Ort zu reduzieren, muss offen bleiben, da dies in der Stuckenbergstraße zwar geplant war, aber nicht umgesetzt worden ist.

Weitere Empfehlungen, die sich aus dem Projekt ableiten lassen, bestehen darin, die Kommunikation zwischen Wohnungswirtschaft und dem Träger der Sozialarbeit über Erwartungshaltungen und realistische Aufgabenbeschreibungen hinsichtlich der wohnbegleitenden Hilfen frühzeitig und intensiv zu führen und auch entsprechende Vereinbarungen zu fixieren. Neben der Kommunikation auf der Arbeitsebene erscheint dabei auch ein regelmäßiger Austausch auf Leitungsebene ratsam. Es ist aber auch in einem solchen Fall nicht zu erwarten, dass der Verständigungsprozess konfliktfrei ablaufen wird. Das Spannungsfeld der Interessen von Wohnungswirtschaft einerseits und einer an der weitgehenden Normalisierung der Lebens- und Wohnverhältnisse der Bewohnerschaft ausgerichteten Sozialarbeit andererseits

wird immer wieder Gelegenheit und Notwendigkeit zu Auseinandersetzungen bieten, bei denen ein Interessensausgleich nur schwer zu finden sein wird.

Auch eine intensivere Öffentlichkeitsarbeit bereits unmittelbar nach Bezug des Projektes erscheint im Nachhinein ratsam, wobei in Betracht gezogen werden muss, dass frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit bereits vor Realisierung solcher Wohnprojekte schon oft zu erheblichen Widerständen der Nachbarschaft und zum Scheitern mancher Projekte geführt hat.

Wenn ganze Wohngebäude neu bezogen werden sollen, erscheint es vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Stuckenbergstraße ratsam, das Projektbüro bereits vor dem Einzug in Betrieb zu nehmen und den Prozess des Einzugs etwas mehr zeitlich zu strecken (was allerdings mit finanziellen Konsequenzen verbunden gewesen wäre, weil dann erste Mietzahlungen in einigen Fällen erst später eingesetzt hätten).

Insgesamt kann das Projekt „*Wohnraum für eine Stadt ohne Obdach*“ – trotz der aufgezeigten Widrigkeiten – als erfolgreicher letzter Schritt zur Realisierung des Ziels betrachtet werden, das Wohnungsnotfallhilfesystem in der Stadt Herford zu einem landes- und bundesweit vorbildlichen System zu entwickeln, das vollständig ohne städtische Obdachlosenunterkünfte auskommt.

5 LITERATUR

- Benjaminsen, Lars (2013) *Rehousing Homeless Citizens with Assertive Community Treatment. Experiences from an ACT-Programme in Copenhagen*. Kopenhagen
- Busch-Geertsema, Volker / Ruhstrat, Ekke-Ulf (1997) *Wohnungsbau für Wohnungslose. Modellprojekte zur dauerhaften Reintegration von Wohnungslosen in die Normalwohnraumversorgung*, Bielefeld
- Busch-Geertsema, Volker (2005) Does Re-Housing Lead to Reintegration? Follow-Up Studies of Re-Housed Homeless People, *INNOVATION – The European Journal of Social Science Research*, 18(2), S. 205-226
- Busch-Geertsema, Volker (2013a) Housing First Europe. Ein europäisches Pilotprojekt zur Behebung von Wohnungslosigkeit bei Personen in komplexen Problemlagen, in: *Nachrichtendienst des Deutschen Vereins*, November 2013
- Busch-Geertsema, Volker (2013b) *Housing First Europe*. Final Report, http://www.socialstyrelsen.dk/housingfirsteurope/copy4_of_FinalReportHousingFirstEurope.pdf
- Evers, Jürgen / Ruhstrat, Ekke-Ulf (2007) *Entwicklung, Umsetzung und Evaluation eines trägerübergreifenden Gesamthilfesystems für von Wohnungslosigkeit bedrohte und betroffene Haushalte in Herford, Bremen (GISS)*
- Padgett, Deborah K. (2007) There's no place like (a) home: Ontological security among persons with serious mental illness in the United States, in: *Social Science & Medicine* 64 (2007), S. 1925- 1936
- Tsemberis, Sam (2010) *Housing First: Ending Homelessness, Promoting Recovery and Reducing Costs*, Gould Ellen, I. und O'Flaherty, B. (Hg.) *How to House the Homeless* (New York: Russell Sage Foundation)
- Tsemberis, Sam (2012) Basic Tenets of the Definition Across Cultures, in: *European Journal of Homelessness*, 6.2, S. 169-173