

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren

**Neue Jobs in der Wohnungswirtschaft -
Gründung eines Projekts**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Sozialausschuss	10.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	23.05.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	21.06.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Sozialausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen den Inhalt der Vorlage zur Kenntnis.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
AB 14	+	Förderung von Initiativen von und für Menschen, die im ersten Arbeitsmarkt keine Chance haben Begründung: Für gering qualifizierte, langzeitarbeitslose Menschen werden sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse geschaffen
WO 3	+	Wohnungsbau und Beschäftigungspolitik verknüpfen Begründung: Schaffung von Arbeitsplätzen für Langzeitarbeitslose in der Wohnungswirtschaft
SOZ 1	+	Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern Begründung: eigenes Arbeitseinkommen ist die Voraussetzung dafür, in relativer Sicherheit vor Armut zu leben

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

I. Ausgangslage

Mit Antrag vom 12.02.2007 hat die SPD-Fraktion die Verwaltung beauftragt, zum Thema „Neue Jobs in der Wohnungswirtschaft – Gründung eines Projektes“ zu berichten. In der Begründung nimmt sie Bezug auf das Bundesprogramm "Perspektive 50plus - Beschäftigungspakte für Ältere in den Regionen" am Beispiel Mannheim.

II. Das Mannheimer Modell „Neue Jobs in der Wohnungswirtschaft“

In Mannheim werden den Mietern und Mieterinnen der rund 20.000 Wohnungen der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG umfangreiche, wohnbegleitende und haushaltsnahe Dienstleistungen ähnlich eines Concierge-Dienstes durch rund 50 WohnbetreuerInnen stadtteilnah in acht Servicebüros angeboten.

Das Angebot der Wohnbetreuung umfasst kostenlose Grundleistungen wie

- Reinigung von Kinderspielflächen, Mülltonnenplätzen und nach Sperrmüllabfuhr
- Kontrolle von Fluchtwegen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge
- Sicherheit und Sauberkeit in den Wohnanlagen
- regelmäßige Kontrollgänge in den Wohnanlagen, Keller, Treppenhäuser und Außenanlagen
- Dolmetscher und Schreibdienste

- Annahme von Postsendungen
- Briefkastenentleerung und Pflanzenbetreuung in Urlaubszeiten
- Austauschservice für Leuchtmittel, Perlatoren, Wohnungs-Schließzylinder
- Beseitigung von Abflussverstopfungen
- Führen von Nachbarschaftsgesprächen

und wird erweitert durch einen kostenpflichtigen Dienstleistungskatalog (4,00 € für 30 Min. und pro Person), zu dem

- Einkaufsservice
- Gardinenservice
- Wohnungsfenster-Putzservice
- Treppenhaus- und Kellerreinigung
- Müll rausbringen
- Sperrmüll raustragen
- Besorgungen und Botengänge
- Auf- und Abbau von Möbeln
- etc.

gehören.

Die Wohnbetreuung soll damit eine Servicelücke insbesondere für ältere Mieter, die manche Tätigkeiten im Haushalt nicht mehr alleine bewältigen können, schließen.

Die im Projekt beschäftigten WohnbetreuerInnen waren zuvor langzeitarbeitslos und erhielten Leistungen nach dem SGB II. Sie sind 55 Jahre alt und älter.

Die WohnbetreuerInnen werden vor und während ihres Einsatzes zu folgenden Themen qualifiziert:

- Rechte und Pflichten
- Sicherheit am Arbeitsplatz
- Kommunikationstraining
- Konfliktmanagement
- Zeitmanagement
- u.a.

Ziel des Projektes ist

- die Förderung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse für ältere Langzeitarbeitslose und ihre Qualifizierung für Betreuungsaufgaben in großen Wohnanlagen sowie
- die Verbesserung des Wohnwertes und des sozialen Klimas in großen Wohnanlagen und die Stärkung von Nachbarschaftsbeziehungen.

Die Vorteile des Projektes für die Mieterschaft liegt in der Erhöhung der Sicherheit und Sauberkeit in der Wohnanlage, der Steigerung der Wohnqualität und im schnellen sowie flexibel abrufbaren Reparaturservice.

Die Vorteile für die Wohnungsbaugesellschaft werden in der Kostenersparnis bei Instandhaltung durch Ahndung von Vandalismus, Steigerung des Wohnwertes, besserer Vermietbarkeit und geringere Leerstände gesehen. Die Wohnbaugesellschaft stellt sich durch Beteiligung an dem Projekt ihrer Sozialverantwortung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern.

Finanziert wird das Projekt zurzeit zu 100% aus Bundesmitteln durch die Teilnahme an dem durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) ausgeschriebenen Ideenwettbewerb „Beschäftigungspakte für ältere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in den Regionen“. Das BMAS fördert das Projekt im Zeitraum vom 01.10.2005 bis zum 30.09.2007 mit einer Summe von 3,25 Mio. €.

Nach Ende der Förderung soll das Projekt weitergeführt werden. Als Finanzierungsmodell wird zurzeit über eine Mischfinanzierung aus öffentlichen Geldern (Kombilohn oder Eingliederungszuschuss), Umlagebeteiligung interessierter MieterInnen (fünf bis zehn Cent pro qm-Wohnfläche) und Eigenbetrag der GBG nachgedacht. Darüber wird nach der Durchführung einer zweiten Mieterbefragung Mitte des Jahres entschieden. Wird das Projekt im gleichen Umfang wie bisher weitergeführt, wird mit jährlichen Kosten von 2 Mio. € gerechnet.

Neben diesem Projekt gibt es bei der GBG in Mannheim auch einen eigenen Fachbereich „Soziales Management“, die u.a. Einzelfallhilfen für MieterInnen (sozialarbeiterisches Casework), Schuldnerberatung, Intervention bei Konflikten in Hausgemeinschaften, Beschwerdemanagement anbietet. Dort sind drei festangestellte Mitarbeiter (ein Sozialarbeiter und zwei Schuldnerberater) beschäftigt.

Die Motive der GBG sich auf diesem Gebiet zu engagieren sind unterschiedlicher Art. So wird die Notwendigkeit des Angebots eines mietzeitverlängernden Services mit der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen zunehmend älter werdenden Mieterschaft begründet. Aber auch hohe Fluktuationsraten und Wohnungsleerstände zu vermeiden sowie soziale und kulturelle Konflikte zu verhindern, sind Argumente für dieses Engagement.

III. Situation in Heidelberg

Mit mobilen Hausmeisterteams, Hauswarten, die auf der Basis von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen in bestimmten Wohnanlagen eingestellt sind, und dem Concierge-Projekt auf dem Emmertsgrund bietet die GGH ihren Mietern bereits verschiedene Serviceleistungen an.

Besonders das Concierge-Projekt, das seit Mai 2003 in Zusammenarbeit von Vbl und GGH auf dem Emmertsgrund durchgeführt wird, verknüpft Beschäftigungsmaßnahmen für Langzeitarbeitslose mit einer Verbesserung von Wohnqualität als Beitrag zur Strukturverbesserung in Wohngebieten.

Es ist ein Angebot für alle Bewohner des Emmertsgrundes, besonders aber für die Mieter der GGH sowie die Bewohner der Emmertsgrundpassage.

Ziel des Projektes ist die Verbesserung der sozialen Struktur und die Stärkung des Sicherheitsgefühls. Durch die Einrichtung der Concierge sollte folgendes erreicht werden:

- Verbesserung der anonymen Wohnsituation
- Verbesserung der sozialen Kontakte
- Rückgang von Vandalismus
- Stärkung der nachbarschaftlichen Kontakte
- u.a.

Mit dem Concierge-Service wird eine serviceorientierte Mieterbetreuung angeboten. Das Angebot umfasst u.a.

- die Weitergabe von Schadensmeldungen an Hausmeister
- Verwaltung von Sachen und Räumen
- Unterstützung bei der Sauberkeit/Prospektabholstelle
- Weiterleitung von Anfragen an Bürgeramt, GGH etc.
- Kontrollgänge in Tiefgaragen und Kellern
- Mithilfe bei der Entschärfung von Konflikten
- Annahme von Wünschen und Beschwerden der Anwohner
- Annahme und Weitergabe von Informationen, Schlüsseln und Paketen

In dem Projekt sind fünf Mitarbeiter beschäftigt. Der Projektleiter (Vollzeit) und ein Mitarbeiter (Teilzeit) arbeiten im Rahmen eines sozialversicherungspflichtigen, nicht befristeten Arbeitsverhältnisses und drei Mitarbeiter im Rahmen einer Eingliederungsmaßnahme nach Sozialgesetzbuch II (SGB II), einer davon als sogenannter „Zusatzjobber“ (Mehraufwandsentschädigung) und zwei davon haben einen befristeten Arbeitsvertrag (Entgeltvariante).

Das Projekt wurde anfangs durch den Fachbereich Hilfe zur Arbeit des Amtes für Soziales und Senioren und in geringem Umfang über ESF-Mittel finanziert. Von der GGH erfolgte eine Zusage, Fehlbeträge zu übernehmen.

Nach der Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe in den Rechtsbereich des SGB II erfolgte die Finanzierung des Projektes durch die GGH und aus Leistungen des SGB II. Für die Zukunft sind ergänzend zu den Mitteln aus den Leistungen zur Eingliederung in Arbeit, SGB II, Mittel aus der Aufstockung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Heidelberg-Emmertgrund aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt zur Finanzierung beantragt.

Über diese bereits bestehenden Angebote hinaus wird die GGH in diesem Jahr in Zusammenarbeit mit den Heidelberger Diensten noch zwei weitere Projekte starten:

- Entrümpelung der Allgemeinflächen innerhalb und außerhalb der GGH-Gebäude
- Bestandsaufnahme der GGH-Liegenschaften

In beiden Projekten wird angestrebt, Langzeitarbeitslose einzusetzen.

IV. Mögliche Umsetzung in Heidelberg

Die GGH selbst kann sich eine Erweiterung ihres Serviceangebotes durchaus vorstellen und beschäftigt sich deshalb seit einiger Zeit mit den Voraussetzungen zur Gründung einer internen Servicegesellschaft. Ein Themenschwerpunkt in diesem Zusammenhang ist auch „zusätzliche Dienstleistungen für Mieter“. Um die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter hinsichtlich zusätzlicher Dienstleistungen zu erfahren, wird im Jahr 2007 eine Mieterbefragung durchgeführt. Erste Ergebnisse werden voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres vorliegen.

Darüber hinaus wurde in ersten Gesprächen mit dem Jobcenter geklärt, welche Möglichkeiten bestehen, im Rahmen der dortigen Eingliederungsangebote ein ähnliches Projekt wie in Mannheim durchzuführen. Grundsätzlich ist vorstellbar, in Zusammenarbeit mit einem sozialen Beschäftigungsträger und einer Wohnbaugesellschaft 10 – 15 Langzeitarbeitslose in einem vergleichbaren, auf Heidelberger Bedürfnisse angepassten Wohnbetreuungsprojekt zu qualifizieren und die entstehenden Betreuungskosten und das Brutto-Arbeitsentgelt aus den Eingliederungsmitteln zu finanzieren. Darüber hinausgehende Kosten wie z.B. der Arbeitgeberanteil an den Sozialversicherungsbeiträgen, Sach- und Materialkosten u.ä. müssten durch Dritte finanziert werden.

In Heidelberg gibt es zurzeit im Rechtskreis des SGB II 3.238 Arbeitslose, davon 1.655 Langzeitarbeitslose (Stand: März 2007). Die Anzahl derer, die 55 Jahre und älter sind beträgt 286. An die Kompetenzen von WohnbetreuerInnen werden hohe Anforderungen insbesondere im sozialen Bereich gestellt. Da die Gruppe der über 55 jährigen Langzeitarbeitslosen in Heidelberg zahlenmäßig nicht so groß ist, sollte bei der Initiierung eines solchen Projektes keine Begrenzung auf diese Altersgruppe erfolgen.

gez.

Dr. Joachim Gerner