



## DRITTER BERICHT ÜBER ERFAHRUNGEN UND ERFOLGE DES PROJEKTS (2018/19) „83 KONSTANZ INTEGRIERT“





**KONSTANZ  
INTEGRIERT**  
WWW.83INTEGRIERT.DE

## **DRITTER BERICHT ÜBER ERFAHRUNGEN UND ERFOLGE DES PROJEKTS „83 KONSTANZ INTEGRIERT“ (2018/19)**

**ERSTELLUNGSDATUM: 01.07.2019**

**ZEITRAUM DES BERICHTS: 01.07.2018 – 30.06.2019**

**AUTOR: TILL HASTREITER**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

<b>1. BESCHREIBUNG DES PROJEKT 83</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIELE FÜR DIE ZUKUNFT</b>	<b>4</b>
<b>3. STAND DER DURCHFÜHRUNG DES PROJEKTS</b>	<b>4</b>
<b>4. ERFAHRUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5. AUSBLICK</b>	<b>8</b>
<b>6. ERFOLGE</b>	<b>9</b>
<b>7. PRESSEAUSWAHL</b>	<b>14</b>

**OHNE ZAHLENTEIL**

## 1. BESCHREIBUNG DES PROJEKTS 83

Das Projekt 83 ist ein eingetragener Verein mit anerkannter Gemeinnützigkeit. Das Projekt 83 ist ein erfolgreiches Integrationsprojekt. Seit dem Start im Januar 2016 haben wir mehr als 130 Geflohenen helfen können, ein neues privates Zuhause in Konstanz zu finden. Die meisten dieser 130 Menschen leben jetzt mit KonstanzerInnen zusammen und haben so direkten Anschluss an die Gesellschaft gefunden. Das wird für Ansässige und Zugezogene in gleichem Maße von großem Vorteil für die Zukunft sein. Denn Begegnung schafft nicht nur Verständnis, sondern auch Teilhabe. Integration durch Teilhabe ist der Schlüssel zum Erfolg in einer Gesellschaft und minimiert soziale Folgekosten.

Das Konzept der 83 wird durch die Landesregierung Baden-Württemberg und dem Städtetag in ganz Baden-Württemberg implementiert. Unter unserer Anleitung wurden mehr als **50 Interessierte Kommunen** in Workshops beraten und geschult. Das landesweite Projekt heißt „Raumteiler Baden-Württemberg sucht Wohnraum für Menschen ohne Zuhause“ und ist im Herbst 2018 in **15 Städten und Gemeinden** gestartet. So werden bereits in Stuttgart, Esslingen, Lörrach, Offenburg, Ulm, Karlsruhe und vielen anderen Kommunen mit Hilfe der Konstanzer Blaupause Menschen in privaten Wohnraum vermittelt. Viele weitere Kommunen bereiten den Start ihrer Wohnraum-Initiativen nach dem Konstanzer Vorbild vor.

» Die dezentrale Unterbringung von Asylsuchenden erleichtert deren Integration in den örtlichen Alltag. Sie begünstigt zudem das niedrighschwellige ehrenamtliche Engagement für Flüchtlinge in einem nachbarschaftlichen Rahmen, und auch die Bereitstellung kommunaler Angebote gestaltet sich besser. Dies gilt besonders etwa für Kindergärten, Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen. Anwohnerproteste gegen Flüchtlinge in Einzelwohnungen sind in den befragten Kommunen weitgehend unbekannt. «

Quelle: Die Aufnahme von Flüchtlingen in den Bundesländern und Kommunen. Behördliche Praxis und zivilgesellschaftliches Engagement. Seite 62. Expertise herausgegeben von der Robert Bosch Stiftung 2015.

## 2. ZIELE FÜR DIE ZUKUNFT

### **Überregional:**

Wir wünschen uns, dass unser Konzept „Privates Wohnen mit Einheimischen“ in noch mehr als 15 Kommunen startet und in möglichst vielen Städten in Baden-Württemberg ähnlich erfolgreich wird, wie in Konstanz. Es gibt erste Signale aus Berlin, das Projekt auf nationale Ebene heben zu wollen, hier wünschen wir uns, ebenfalls zu überzeugen.

### **Regional:**

Wir gehen nach den Erfahrungen der letzten drei Jahre davon aus, dass bei entsprechender Aufmerksamkeits-Kampagnen und sorgfältigem Matching zwischen Mieter und Vermieter durch die Vermittlung jedes Jahr ca. 30-40 Menschen in privaten Wohnraum in Konstanz durch die 83 vermittelt werden können. Dieses Potenzial würden wir für die KonstanzerInnen gerne nachhaltig erhalten. Wir planen, koordiniert mit der Kommune und den kirchlichen Trägern, ein vielschichtiges Anreizsystem für Vermieter, das soziales Vermieten für Vermieter attraktiv und nachhaltig macht. Wir wollen soziales Vermieten so attraktiv gestalten, dass unser Anreizsystem sogar geringere Mieteinnahmen akzeptabel macht. Unsere neue Kampagne 2019/20 wird mit dem Slogan „ Vermieten ohne Risiko“ beworben werden und wir erwarten, damit unsere Zielgruppe zu erweitern und zusätzlich Wohnraum zu aktivieren. Hier stützen wir uns auf die Erfahrung anderer Kommunen. Ein weiteres Ziel ist, bereits aktivierten Wohnraum bei Mieterwechsel über uns sozial weiterzuvermieten. Unser selbstgestecktes Ziel ist es, mehr als 85% des aktivierten Wohnraums nachhaltig für die Kommune zu erhalten.

## 3. STAND DER DURCHFÜHRUNG DES PROJEKTS

Das Projekt 83 ist eine erfolgreiche Symbiose aus professionellem Ehrenamt und kommunalem Zuschuss. Dieses Team hat das Projekt überregional bekannt gemacht und die Marke „83“ im Bewusstsein der Region Konstanz verankert. Seit Gründung ist es dem Team gelungen, mehr als 130 Menschen ein privates Zuhause zu vermitteln. Somit sind wir, proportional zur Bevölkerung, eines der erfolgreichsten Flüchtlings-Wohnprojekte in ganz Deutschland.

### **Der Erfolg des Projekts hat zwei Erfolgsfaktoren:**

- Die Aufmerksamkeits-Kampagne um Wohnraum zu finden
- Die sorgfältige Vermittlung zwischen Vermietern und passenden Mieten

Ab November 2016 bis Juni 2017 hatten wir zu wenig ehrenamtliches Personal. Die Vermittlung war nur mit einer halben Stelle besetzt. Die Kampagnenabteilung war geschwächt, da sie in der Vermittlung aushelfen musste. In dieser Zeit haben wir wenig Menschen vermittelt (weniger als eine Person pro Monat). Ab Juni 2017 konnten wir durch den Zuschuss der Stadt unsere Vermittlungsstelle voll besetzen. Die ehrenamtlichen Kräfte konnten sich wieder in die Kampagnenarbeit einbringen. Bis Ende Juni 2019 konnten wir mehr als 130 geflüchtete Menschen privat unterbringen.



**KONSTANZ  
INTEGRIERT**  
WWW.83INTEGRIERT.DE

**Fazit:**

**Das Projekt 83 muss im Kopf eines Vermieters als attraktive Möglichkeit der Vermietung in dem Moment präsent sein, wenn eine Vermietung aktuell wird. Das kann nur durch stetige Kampagnenarbeit, Medienpräsenz und Kommunikation der Vorteile und Anreize einer sozialen Vermietung erreicht werden.**

Die Vermittlungs-Matchingstelle muss voll besetzt sein, um Mietverträge tatsächlich abzuschließen, Menschen in Wohnraum zu bringen, die Mietverhältnisse am Anfang zu begleiten und bei Umzügen den Wohnraum neu besetzen zu können. Wir müssen ein vielschichtiges Anreizsystem entwickeln, um nachhaltig inaktiven Wohnraum für soziale Zwecke zu aktivieren. Die geringen Mieten, die sozial gebunden bezahlt werden können, müssen durch andere Anreize kompensiert werden. Hier gibt es erfolgreiche Beispiele aus anderen Kommunen deren Ansätze wir in Konstanz etablieren wollen.

**Das Anreizsystem soll in Zukunft unser dritter Erfolgsfaktor werden.**

#### 4. ERFahrungen:

- Die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen der Mieter werden stetig komplexer. Dies weil die meisten in Arbeit oder Ausbildung sind, aber teilweise gleichzeitig beim Job-center Leistungen beziehen.
- Viele Mietverhältnisse nehmen zunehmend mehr Vermittlungs-Zeit in Anspruch, da die Wünsche und Vorstellungen der Vermieter immer spezieller werden.
- Die Beratungszeit für Wohnraumaquise wird höher, da Vermieter oft unsicher sind, was rechtlich auf sie zukommen könnte. Vielfach wird heute eine noch intensivere Vertragsberatung gewünscht.
- Wohnraum wird immer teurer, die finanziellen Mittel der Geflohenen reichen oft für die angebotene Wohnung nicht aus.
- Viele Vermieter wünschen sich als Mietvertragspartner eine Institution, die Kommune oder einen kirchlichen Träger. Das würde die niedrigen Mieten, die bezahlt werden, oftmals als Anreiz ausgleichen.
- Das „Probewohnen“ das Karlsruhe sehr erfolgreich praktiziert, würde auch in Konstanz weiteren Wohnraum aktivieren (Idee: Erst nach z.B. 6 Monaten erfolgreichem Probewohnen wird eine „Einweisung“ in einen unbegrenzten Mietvertrag umgewandelt.)
- Die Mietersprechstunde hat großen Zulauf. Jeden Freitag kommen zwischen 5-15 Personen zur Sprechstunde. Hier werden intensive Interviews mit den Mietern geführt. Oft werden jedoch auch viele private Probleme durch die Mieter angesprochen. (Fluchttrauma/Zukunftsängste/ Depressionen etc.) Oft müssen die Soziologin oder die Sozialpädagogin die Menschen an spezialisierte Stellen weiterleiten.
- Die Datenbank der Mieter ist groß. Über 100 Menschen sind bei uns als Wohnungssuchende aufgenommen.
- Unsere Mietverhältnisse sind stabil und funktionieren gut. Mehr als 98% unserer Vermittlungen sind dauerhaft. Viele Vermieter sind überaus zufrieden mit ihren „passgenauen“ Mietern.
- Wer privat wohnt, integriert sich schneller und kommt in der Gesellschaft an. Viele Mieter berichten von schnellen Spracherfolgen und dem Gefühl „angekommen“ zu sein. Die Hilfe ihrer Mitbewohner und Nachbarn wird als „Sprungbrett“ in die Gesellschaft wahrgenommen. Die meisten Vermittelten gehen zu Schule, beginnen ein Studium oder haben regelmäßig Arbeit gefunden, oft mit Hilfe der Mitbewohner/Nachbarn.

### Kampagne:

Die ehrenamtliche geführte Kampagne hat allgemeine und spezifische Aktionen durchgeführt, um auf das Projekt aufmerksam zu machen.

### Großflächige Aufmerksamkeit (allgemeine Zielgruppen):

- Die „Witer gohts Kampagne“ war flächendeckend plakatiert und mit bis zu 10 Presseartikel gut begleitet.
- Die Mensen der Hochschulen wurden über 3 Monate mit mehr als 100.000 Servietten bespielt.
- Über 8.000 Bierdeckel wurden in Kneipen der Stadt verteilt.
- 15.000 Flyer wurden in der Stadt verteilt.

### Gezielte Aufmerksamkeit (selektive Zielgruppen)

Wir haben 2017 mit selektiven Veranstaltungen vor Ort experimentiert. Ziel war es, durch vor Ort-Veranstaltungen, Vermieter mit Mietern direkt in Kontakt zu bringen. In Litzelstetten haben wir das mit dem Helferkreis UKLI umgesetzt. Es wurden zwei Veranstaltungen und vier Gesprächsabende organisiert. Für viele Litzelstetter war das der erste Austausch mit Geflohenen. Wir konnten im Nachgang eine Person in Litzelstetten unterbringen. In 2018 wollen wir ein Format erarbeiten, dass weniger zeitintensiv und dennoch erfolgreich ist.



## 5. AUSBLICK

### Kampagne:

- Die Kampagnenarbeit ist 2019/20 gesichert: Ein Verbund aus Werbe- und Gestaltungsfirmen ist gewillt, weiterhin die Kampagnenarbeit ohne Bezahlung zu leisten.
- Wir haben 2019 mit der großflächigen Ermutigungs- und Begegnungskampagne „Zsamme schmeckts bessr“ Aufmerksamkeit erregt. Bei 83 privaten Abendessen lernten sich Geflohene und Konstanzer persönlich kennenlernen. Durch diese Begegnung entsteht nicht nur Verständnis füreinander sondern auch ein Netzwerk, dass sich auf die Wohnraumaquise positiv auswirkt. Z.B. Bürgermeister Andreas Osner hat an einem Abend Zuhause gemeinsam mit Flüchtlingen gekocht
- Der Oberbürgermeister wurde als Koch für ein Abendessen versteigert.
- Wir sind ein wichtiger Teil der landesweiten „Raumteiler Kampagne“ des Staatsministeriums
- Wir etablieren ein „Vermieter Bonus- und Anreizsystem“. Der Testballon an der Universität – Bei Vermietung über 83 gibt es '1x Kühlschrank voll' – hat mehrer Zimmerangebote generiert
- Die 83 ist mit einem Infostand auf den Wochenmärkten aktiv gewesen, die Rückmeldungen waren so positiv, dass wir eine permanente Präsenz im Stadtbild planen.
- Till Hastreiter hat im letzten Jahr über 40 Kommunen zum Thema Wohnraumaktivierung geschult und beraten. Hier hat er erfolgreiche Anreizsysteme aus anderen Kommunen kennengelernt und wir wollen versuchen, die erfolgreichsten Systeme in Konstanz zu etablieren.
- Wir organisieren ein jährliches großes Dankeschön-Event für alle Vermieter. Mit tollem Essen und viel positiver Verstärkung. Motto: „Es tut gut, bei der 83 dabei zu sein.“
- Die zukünftige Kamapagne wird unter dem Schlagwort „ Vermieten ohne Risiko“ stehen. Die Vorteile einer sozialen Vermietung werden mit dem Grundsteuerbescheid verschickt werden.
- Das IBM Design Thinking Lab Zürich hat an der Universität einen Workshop für Masterstudenten abgehalten. Ziel war es, Maßnahmen zu entwickeln, wie die Bekanntheit der 83 in der Studentenschaft nachhaltig verankert werden kann.

### Vermittlung:

- Wir gehen nach den Erfahrungen der letzten zwei Jahre davon aus, dass bei entsprechenden Aufmerksamkeits-Kampagnen und sorgfältigem Matching zwischen Mieter und Vermieter durch die Vermittlung jedes Jahr ca. 30-40 Menschen in privaten Wohnraum in Konstanz durch die 83 vermittelt werden können
- Wir wollen institutionelle Wohnraumvermittler als Partner gewinnen. z.B. große Immobilien- und Hausverwaltungen. Win-Win Situation: Wir bieten das, was sie suchen: Zuverlässige, passgenaue, oftmals begleitete Mieter, deren Mietzahlung gesichert ist.
- Wir wollen in Immobilienbesitzer Kreisen noch bekannter werden. (Stichwort: Haus und Grund Kooperation)

## 6. ERFOLGE

- Durch das Projekt 83 hat die Stadt Konstanz bedeutend weniger Anschluß-Unterbringungsbedarf. Das Projekt 83 aktiviert inaktiven Wohnraum. 130 Menschen haben ein neues Zuhause gefunden und Hoffnung geschöpft.
- Gewinner des Bürgerpreises in Gold der Bundesrepublik Deutschland. Verleihung am 13. Dezember 2016 durch den Innenminister Thomas de Maizière der Bundesrepublik Deutschland im ZDF Zollerhof, Berlin.
- Gewinn des goldenen Leuchtturms. Bestes Integrations-Projekt in Baden-Württemberg 2017. Verleihung am 14. September 2017 durch Gisela Erler, Staatsrätin für Bürgerbeteiligung und Gudrun Heute-Bluhm, Vorstandsmitglied des Städtetages Baden-Württemberg bei einer Galaveranstaltung im neuen Schloss, Stuttgart
- Einladung zum Sommerfest des Bundespräsidenten 2017
- Einladung zum Neujahrs-Empfang 2018 des Bundespräsidenten ins Schloss Bellevue, Berlin. („Herausragende nationale Leistungen im Bereich der Integration.“ Danksagung des Staatsoberhauptes)
- Das Projekt wird in ganz Baden-Württemberg unter der Anleitung durch unsere Experten unter dem Namen „Raumteiler“ umgesetzt.
- 83 gibt es jetzt im Kleid von „Raumteiler“ in mehr als 15 Kommunen. ([www.raumteiler-bw.de](http://www.raumteiler-bw.de))



**KONSTANZ  
INTEGRIERT**  
WWW.83INTEGRIERT.DE



Neujahrsempfang  
des Bundespräsidenten im Schloss  
Bellevue, Berlin 2018



**RAUMTEILER**  
Die landesweite Wohnraumkampagne  
[www.raumteiler-bw.de](http://www.raumteiler-bw.de)