

Housing First in Nordrhein-Westfalen

Umsetzungskonzept
für eine bedarfsgerechte
Implementierung

mags.nrw



Vorwort



Karl Josef Laumann

Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Bekämpfung von Obdachlosigkeit ist mir als Sozialminister Nordrhein-Westfalens ein besonderes Anliegen und in der Sozialpolitik des Landes ein zentrales Handlungsfeld. Kein anderes Land bietet ein so breites Angebot an Aktivitäten zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit. Damit helfen wir Menschen in Wohnungsnot konkret. Und zugleich liefert Nordrhein-Westfalen immer wieder wichtige Impulse für die Erarbeitung des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit.

Mit den erfolgreichen „Kümmerer“-Projekten im Rahmen der 2019 ins Leben gerufenen Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ konnten landesweit rund 16.000 Menschen in Wohnungen gebracht werden. In sehr vielen Fällen haben die „Kümmerer“ verhindert, dass Bürgerinnen und Bürger ihre Wohnungen verloren haben. Sie arbeiten dabei eng mit der Wohnungswirtschaft zusammen. Trotz dieser positiven Bilanz der „Kümmerer“ leben in Nordrhein-Westfalen schätzungsweise mehr als 5.000 Menschen ohne Dach über dem Kopf auf der Straße. Viele von ihnen sind nicht nur von Wohnungslosigkeit betroffen, sondern haben zugleich mit weiteren Problemen zu kämpfen, zum Beispiel mit

psychischen Erkrankungen oder Suchtproblemen. Ohne besondere Unterstützung und Begleitung haben diese Menschen auf den stark umkämpften Wohnungsmärkten keine Chance, und die bestehenden Hilfen erreichen sie zu oft nicht.

Mit der landesweiten Umsetzung von Housing-First-Projekten setzen wir genau hier an: Durch unmittelbaren Zugang zu eigenem Wohnraum und durch eine bedarfsorientierte, fachübergreifende Unterstützung kann Housing First dort wirken, wo andere Angebote bisher an ihre Grenzen stoßen. Die SozialstiftungNRW stellt Mittel für eine Anschubfinanzierung von Housing-First-Projekten bereit. Ich bin zuversichtlich, dass sich auch die Kommunen und die Landschaftsverbände an der Finanzierung beteiligen werden.

Das Umsetzungskonzept für eine bedarfsgerechte Implementierung von Housing First in Nordrhein-Westfalen schafft die Grundlage für eine wichtige Ergänzung unserer Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“. Mit diesem Ansatz helfen wir ganz bewusst den Schwächsten der Schwachen unter den wohnungslosen Menschen.

Inhalt

4

Ziel des Umsetzungs-
konzeptes

5–6

Der Auftrag

7–8

Was ist Housing First?

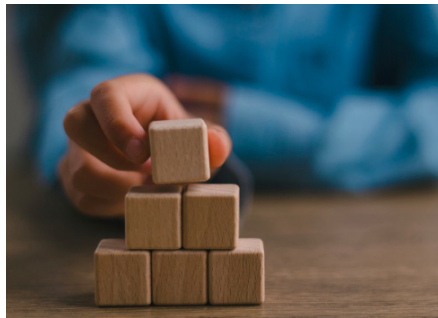


9–11

Welchen Mehrwert bietet
Housing First für Städte
und Gemeinden in Nord-
rhein-Westfalen?

12–19

Konzeptbausteine und
Voraussetzungen von
Housing-First-Angeboten
in Nordrhein-Westfalen



20–29

Finanzierungsmodelle und
Umsetzungsmöglichkeiten



30

Verstetigung der
Housing-First-Angebote

31

Öffentlichkeitsarbeit



33

Umsetzungsbegleitung



Ziel des Umsetzungskonzeptes

Das vorliegende Umsetzungskonzept verfolgt das Ziel, eine praxistaugliche Grundlage für die lokale Einführung von Housing-First-Angeboten in Nordrhein-Westfalen zu schaffen. Mit dem Housing-First-Ansatz wird die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ zur Bekämpfung von Obdach- und Wohnungslosigkeit durch einen ergänzenden Baustein weiterentwickelt. Das Umsetzungskonzept dient als strategisches und operatives Leitdokument, um eine wirkungsvolle Umsetzung zu gewährleisten und dennoch Raum für bedarfsgerechte Anpassungen an die lokalen Rahmenbedingungen zu bieten.

Damit sollen die bestmöglichen Ergebnisse für alle Beteiligten erzielt werden.

In dem Umsetzungskonzept werden wichtige Bestandteile von Housing-First-Konzeptionen sowie Finanzierungsmöglichkeiten ausgewiesen, mit denen Housing-First-Angebote zielgerecht und prinzipientreu umgesetzt werden können. Aufgenommen sind auch die Fördermöglichkeiten der Sozialstiftung NRW, die als Landesstiftung die Freie Wohlfahrtspflege auch in der Wohnungslosenhilfe unterstützt.



Schnelle Vermittlung in regulären Wohnraum.

Der Auftrag

In ihrer Koalitionsvereinbarung vom Juni 2022 bekennen sich die regierungstragenden Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen zur Umsetzung von Housing First in Nordrhein-Westfalen: „In Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften werden wir Housing-First-Projekte bedarfsgerecht in ganz Nordrhein-Westfalen umsetzen.“

Mit dem Landtagsbeschluss zu dem im März 2024 von den regierungstragenden Fraktionen eingebrachten Antrag „Wohnungslosigkeit überwinden – Housing First in Nordrhein-Westfalen auf dem Weg zum 2030-Ziel“ (NRW LT-Drs. 18/8432 v. 12.03.2024) wurde dieses Ziel konkretisiert. Um Housing First langfristig als effektives Instrument in der Wohnungslosenhilfe in Nordrhein-Westfalen zu verankern, sehen die Regierungsfractionen eine zweigleisige Strategie als erforderlich an: Erstens die Bereitstellung von Wohnraum, zweitens die Finanzierung der sozialen Betreuung. Dabei wird ausdrücklich betont, dass eine prinzipientreue Umsetzung von Housing First mit der bedarfsorientierten Hilfestellung des Ansatzes als Voraussetzung für den Erfolg angesehen wird.

Im Juli 2024 wurden die Anforderungen an eine effektive Umsetzung des Housing-First-Ansatzes in einem landesweiten Austausch eingehend diskutiert. Organisiert wurde der Austausch vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nord-

rhein-Westfalen (MAGS NRW). Teilgenommen haben Vertreterinnen und Vertreter der Landesregierung und relevante Akteurinnen und Akteure im Bereich der Wohnungslosenhilfe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Spitzenverbände, der Landschaftsverbände, der Sozial- und Wohlfahrtsverbände, der Selbstvertretung wohnungsloser Menschen, von Projektträgern des Housing-First-Ansatzes, des Bundesverbandes Housing First, der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungslosenhilfe und der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen.

Sowohl durch den Landtagsbeschluss als auch im Fachaustausch wurde deutlich, dass eine landesweite Strategie zur Überwindung von Wohnungslosigkeit auf zwei sich ergänzenden Ansätzen basieren muss: Der „wohnungsgeladene“ Ansatz richtet sich dabei an alle Haushalte in Wohnungsnotlagen und setzt auf Prävention, die Sicherung bestehender Mietverhältnisse und die schnelle Vermittlung in regulären Wohnraum. Zur Unterstützung dieses Ansatzes fördert die Landesregierung bereits seit 2019 im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ die „Kümmerer“-Projekte und die Stärkung der bedarfsgerechten Suchtberatung für wohnungslose Menschen als zentrale Bausteine sowie weitere Unterstützungsangebote (z. B. Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung). So sollen drohende Wohnungslosigkeit verhindert und konkrete Hilfestel-

lungen zur Erreichung eines selbstständigen Wohnens geleistet werden.

Durch eine landesweite Umsetzung von Housing-First-Angeboten kann als zweiter Ansatz ein spezialisiertes Angebot für Menschen mit besonders komplexen Problemlagen geschaffen werden, die häufig auch von den „Kümmerer“-Projekten und anderen Angeboten der Wohnungsnotfallhilfen nicht erreicht und versorgt werden können. Insbesondere obdachlose Menschen stoßen häufig sowohl bei der Wohnungswirtschaft als auch bei privaten Vermietenden auf besonders starke Vorbehalte – etwa aufgrund der Vermutung, dass dauerhaft angelegte Wohnverhältnisse scheitern, wenn beispielsweise Suchterkrankungen und psychische Erkrankungen einen erhöhten Unterstützungsbedarf mit sich bringen.

Für diese Zielgruppe eröffnet der Housing-First-Ansatz neue Handlungsmöglichkeiten: Durch unmittelbaren Zugang zu eigenem

Wohnraum und durch eine bedarfsorientierte, fachübergreifende Unterstützung kann Housing First dort wirken, wo andere Angebote bisher an ihre Grenzen stoßen.

Um den politischen Auftrag zu befördern, ist für die kommunale Ebene eine handlungsleitende Grundlage zur Umsetzung von Housing-First-Ansätzen hilfreich. Als Orientierungsrahmen stellt das vorliegende Umsetzungskonzept die wesentlichen Grundprinzipien und Anforderungen an Housing-First-Angebote in Nordrhein-Westfalen dar und zeigt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten und Finanzierungswege auf. Für zukünftige Träger in ganz Nordrhein-Westfalen soll es als direkte Praxishilfe zur zielgerechten Konzeption und Umsetzung von Housing-First-Angeboten vor Ort dienen.





Was ist Housing First?

Housing First ist ein Ansatz, mit dem wohnungslose Menschen in komplexen Problemlagen so schnell wie möglich in abgeschlossenen und dauerhaften Individualwohnraum gebracht werden, ohne die Bedingung, zuvor außerhalb des regulären Wohnungsmarktes Verhaltensänderungen nachgewiesen und sogenannte „Wohnfähigkeit“¹ erlangt zu haben oder abstinenz zu leben. Der Ansatz ergänzt die bestehenden Hilfen um ein Angebot, das den Bezug einer eigenen Wohnung mit Bleibeperspektive grundsätzlich an den Anfang und nicht an das Ende einer „Hilfekette“ stellt. Dabei bedeutet Housing First nicht „housing only“: Wohnbegleitende persönliche Hilfen von erheblicher Intensität werden zur Bearbeitung der besonderen sozialen Schwierigkeiten angeboten, aber ihre Annahme ist freiwillig. Therapieteilnahme

oder Abstinenz sind weder Voraussetzungen für die Versorgung mit Normalwohnraum noch für den Verbleib darin. Risikominimierung und Schadensreduzierung beim Gebrauch von Suchtmitteln (harm reduction) werden Vorrang eingeräumt.

Der Ansatz von Housing First wurde in den 1990er Jahren durch den klinischen Psychologen Sam Tsemberis in den USA entwickelt, wobei die Zielgruppe zunächst Personen mit psychiatrischen Diagnosen, vielfach sogenannten ‚Doppel-Diagnosen‘ in den Bereichen Sucht und anderen psychischen Erkrankungen, umfasste. In Europa wird Housing First vorrangig bei langjährig wohnungslosen Menschen in komplexen Problemlagen – häufig (noch) ohne ärztliche Diagnose – eingesetzt.

¹ Der Begriff „Wohnfähigkeit“ ist in der Fachdebatte umstritten und wird vielfach als diskriminierend kritisiert. Im Folgenden wird dieser nur in Anführungszeichen verwendet.

In Anlehnung an die Prinzipien, die von Tsemberis für das amerikanische Modell formuliert wurden, benennt der „Housing-First-Guide für Europa“ folgende acht Grundprinzipien. Diese werden aus Sicht der Landesregierung als handlungsleitend für zukünftige Housing-First-Konzepte in Nordrhein-Westfalen angesehen:



Wohnen ist ein Menschenrecht

Wohnen wird als ein verbrieftes Grundrecht verstanden („Wohnfähigkeit“ ist nicht Voraussetzung; aber ein wöchentlicher Hausbesuch ist oft verpflichtend).



Trennung von Wohnung und Unterstützung

Eine klare organisatorische Trennung der beiden Funktionen erlaubt erst einen vertrauensvollen Beziehungsaufbau in der Wohnbegleitung. Aber neben der Rollentrennung beinhaltet dieses Grundprinzip noch deutlich mehr: Die Ablehnung wohnbegleitender Hilfe führt nicht zur Kündigung; Wohnungsverlust und Wohnungswechsel führen nicht zum Abbruch der Hilfe.



Aktive Beteiligung ohne Druck und Zwang

Housing First arbeitet nicht mit Sanktionen. Wohnbegleitende Hilfe wird nachdrücklich angeboten, aber ihre Annahme beruht auf Freiwilligkeit.



Wahlfreiheit und Entscheidungsmöglichkeiten für die Nutzerinnen und Nutzer

Die Fokussierung auf die individuellen Präferenzen ist von zentraler Bedeutung für den Ansatz. Diese soll so viel Selbstbestimmung wie möglich gewährleisten: bei der Wahl der Wohnung, der Einrichtung, Art und Intensität der gewünschten Unterstützung etc.



Personenzentrierte Hilfeplanung

Flexible und individualisierte Unterstützung orientiert sich an den Bedürfnissen und Lebensentwürfen der einzelnen Nutzerinnen und Nutzer.



Recovery-Orientierung

Dabei geht es um die ganzheitliche Orientierung auf das Wohlbefinden, die Lebenszufriedenheit und die Selbstbestimmung der unterstützten Person. Im Zentrum stehen dabei die physische und psychische Gesundheit, das soziale Umfeld und der Grad der Inklusion.



Flexible Unterstützung für so lange Zeit wie nötig

Keine strikte zeitliche Begrenzung, der Hilfebedarf ist oft schwankend und kann länger andauern.



Harm Reduction

Vorrangig geht es um Schadensminimierung und Unterstützung bei der Verminderung von problematischem Konsum. Abstinenz von Drogen und Alkohol stehen nicht im Vordergrund.

Gute Gründe für Housing First



Housing First hat sich als weitere wirksame Strategie erwiesen, um Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit zu bekämpfen:

Mit Housing First lassen sich Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit für Menschen, die oft viele Jahre in Notunterkünften und „auf der Straße“ verbracht haben, unmittelbar beenden. Dadurch werden nicht nur für die ordnungsrechtliche Unterbringung benötigte Kapazitäten in den Notunterkünften frei und die lokalen Ordnungsbehörden entlastet, sondern die Anzahl wohnungsloser Menschen wird insgesamt spürbar reduziert.



Housing First ermöglicht Einsparungen im Vergleich zu einer längerfristigen Notunterbringung:

Eine Berechnung im Rahmen der Housing-First-Evaluation aus Leipzig ergab, dass die Notunterbringung einer wohnungslosen Person mit einer rudimentären Betreuung im Jahr 2023 monatlich um durchschnittlich 1.200 Euro teurer war als die Versorgung mit Wohnraum und Wohnbegleitung im Housing-First-Angebot (Personalschlüssel 1:7)². Bei der Zielgruppe des Ansatzes handelt es sich zudem um Menschen, die während ihrer Wohnungslosigkeit hohe Kosten im Gesundheitssystem und im Bereich von Justiz und Polizei verursachen. Damit ist Housing First auch aus sozial- und finanzpolitischer Sicht eine sinnvolle Investition, die einen zielgerichteteren Einsatz der öffentlichen Mittel und zugleich einen hohen gesellschaftlichen Mehrwert erzielt.



Housing First schafft stabile Mietverhältnisse für langzeitwohnungslose Menschen:

Internationale und nationale Evaluationen belegen, dass die konsequente Umsetzung des Housing-First-Ansatzes hohe Wohnungserhaltungsquoten in regulären Mietverhältnissen bewirkt – auch für eine Zielgruppe, der oftmals die „Wohnfähigkeit“ abgesprochen wird. So gelingt es, Wohnungslosigkeit nicht nur kurzfristig zu lindern, sondern langfristig und dauerhaft zu beenden.



Die Begleitung in der eigenen Wohnung erhöht die Integrationschancen von langzeitwohnungslosen Menschen:

Ambulante Hilfen in der eigenen Wohnung wirken deutlich besser als in Notunterkünften oder „auf der Straße“. Durch die gesicherte Bleibeperspektive verbessern sich die Teilhabechancen auch in anderen Lebensbereichen. Gleichzeitig können kostenintensivere Hilfsangebote reduziert werden.



Housing-First-Angebote leisten einen Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung:

Wohnungslose Menschen in komplexen Problemlagen werden mit dezentralem Wohnraum versorgt und in bestehende Nachbarschaften integriert. Der Ansatz trägt aktiv zur sozialen Stabilität und zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung bei, wirkt Segregation entgegen, verringert die Ausbreitung von Straßenszenen und unterstützt die Zielsetzungen sozialer Inklusion. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft, Sozialverwaltung und Trägern der freien Wohlfahrtspflege erleichtert eine erfolgreiche Ausgestaltung der Housing-First-Angebote auf lokaler Ebene.

² publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/43242



Housing-First-Projekte in Nordrhein-Westfalen und Best-Practice-Beispiele

In Nordrhein-Westfalen liegen bereits vielfältige Erfahrungen mit Housing First vor, welche die Machbarkeit und Wirkung des Ansatzes belegen.

Im Rahmen des Aktionsprogramms „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ förderte das MAGS NRW zwischen 2017 und 2020 einen „Housing-First-Fonds“, der erfolgreiche Housing-First-Projekte in Trägerschaft von Asphalt e.V./fifty-fifty Düsseldorf und dem Paritätischen Wohlfahrtsverband NRW ermöglichte. Bis zum Abschluss der Begleitforschung für dieses Projekt wurden landesweit Kooperationsvereinbarungen mit 22 Trägern

geschlossen und mehr als 60 Wohnungen für über 70 zuvor wohnungslose Personen akquiriert. Überwiegend wurde der Ankauf von Wohnungen zur Realisierung des Housing-First-Ansatzes erprobt und der Ankauf von Wohnungen unter anderem durch eine großzügige Bilderspende des Malers Gerhard Richter für den Eigenkapitalersatz eingesetzt.³ Im Rahmen des Projektes wurde auch ein Curriculum zum Erwerb einschlägiger Methoden der Wohnbegleitung erarbeitet, welches inzwischen kostenfrei zum Download durch das MAGS NRW zur Verfügung gestellt wird.⁴

³ <https://www.giss-ev.de/filestorage/projekte/2020/housing-first-paritaetischer-endbericht.pdf>

⁴ paritaet-nrw.org/fileadmin/EigeneDateien/05-service/publikationen/broschueren/housing-first-curriculum_paritaet-nrw.pdf

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) fördert von 2022 bis 2027 Housing-First-Projekte in Westfalen-Lippe.⁵ Träger der Freien Wohlfahrtspflege sowie private Investorinnen und Investoren können Zuwendungen für den Erwerb bzw. den Neubau und die Anmietung von Wohnraum beim LWL beantragen. Voraussetzung für die Zuwendung ist die direkte Vermietung des Wohnraums an wohnungslose Personen mit regulärem Mietvertrag. Gefördert werden sowohl der Neubau oder Erwerb von Wohnraum (Zuwendung von 40 Prozent der Kosten, bis zu 40.000 Euro pro Wohnung) als auch die Sanierung von Bestandswohnungen (Zuwendung von 30 Prozent der Kosten, bis zu 30.000 Euro pro Wohnung). Für die Bereitstellung von privat vermieteten Wohnungen wird eine Prämie von 5.000 Euro gezahlt. Auch ein Fonds zur Abdeckung von Risiken bei Leerständen, Mietausfällen und Schäden an der Wohnung steht zur Verfügung. Träger wohnbegleitender Hilfen können vor Bezug einer Housing-First-Wohnung bis zu zehn Fachleistungsstunden pauschal beantragen. Im ersten Jahr werden nach Bezug

einer Wohnung zwei Fachleistungsstunden pro Woche für die Wohnbegleitung gewährt, für die lediglich ein Nachweis in Form eines Jahresberichts eingefordert wird.

Die Stadt Köln fördert die Umsetzung des Housing-First-Ansatzes seit 2020 bei den Trägern Vringstreff e.V. und dem Sozialdienst katholischer Männer e.V./ Sozialdienst katholischer Frauen e.V. (SKM/SkF). Eine Ausweitung der Förderung auf zwei weitere Träger steht bevor. In Düsseldorf erhält der Verein Housing First Düsseldorf e.V. kommunale Mittel für drei Teilzeitstellen von Fachkräften der Sozialen Arbeit sowie für die Projektleitung und leistet mittlerweile wohnbegleitende Hilfen für über 50 Mieterinnen und Mieter von Housing-First-Wohnungen.

Für Berlin, Bremen und Leipzig liegen aktuelle wissenschaftliche Begleitstudien vor, die die Erfolge von Housing First in Deutschland nachweisen, für Hamburg wird derzeit ein entsprechender Evaluationsbericht erarbeitet.



⁵ lwl-inklusionsamt-soziale-teilhabe.de/de/housing-first/



Konzeptbausteine und Voraussetzungen

von Housing-First-Angeboten in Nordrhein-Westfalen

Housing First stellt einen ergänzenden Baustein der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ zur Bekämpfung von Obdach- und Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen dar. Für die Umsetzung von Housing First nach dem vorliegenden Umsetzungskonzept ist von dem Projektträger ein schlüssiges „Housing-First-Konzept“ zu erstellen, in welchem beschrieben wird, welcher Weg gewählt wird,

- 1. um Wohnraum für das Housing-First-Angebot zu beschaffen,**
- 2. die soziale Wohnbegleitung zu organisieren,**
- 3. und wie die fachlichen Anforderungen des Housing-First-Ansatzes ausgestaltet werden.**

1. Beschaffung von Wohnraum

Elementarer Bestandteil des Housing-First-Ansatzes ist eine erfolgreiche Akquise von Wohnraum, der durch die Teilnehmenden des Housing-First-Angebotes langfristig bezogen werden kann. Zur Wohnraumbeschaffung stehen den Trägern von Housing-First-Angeboten grundsätzlich verschiedene Ansätze zur Verfügung:

- Neubau
- Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (auch zur Umwandlung von sogenannten „Schrottimmobilien“)
- Kauf von Belegungsrechten im Wohnungsbestand
- Abschluss von Kooperationsverträgen mit lokalen Wohnungsunternehmen, Privateigentümern und Wohnungsbaugesellschaften sowie Wohnungsgenossenschaften
- Wohnraumakquise mit Hilfe von Sozialen Wohnraumagenturen inkl. der Beschäftigung von „Wohnungsscouts“ (möglichst Immobilienfachkräfte)
- Prämienzahlungen für die Vermietung von leerstehendem Wohnraum
- Kauf oder Anmietung und dauerhafte Untervermietung durch Träger der freien Wohlfahrtspflege (wichtig: organisatorische Trennung von Angelegenheiten der Wohnungsverwaltung und wohnbegleitenden Hilfen)
- Bereitstellung von Schadensausfallfonds zur Absicherung der Vermietenden (Beispiel Housing First Förderangebot des LWL: bis zu sechs Monatskaltmieten je Wohnung, um Wohnungsschäden und Instandhaltung abzudecken; Kautionen sowie Leistungen der Jobcenter/Sozialämter sind vorrangig zu berücksichtigen)



Worauf es im Konzept ankommt ...

Projekträger sollen in ihren Konzepten beschreiben, welche Strategien zur Wohnungsakquise sie konkret umsetzen werden. Außerdem treffen die Konzepte Aussagen zu folgenden Fragen: Wie und in welchem Einzugsgebiet akquirieren die Träger Wohnraum? Wie viele Wohnungen können für das Vorhaben maximal akquiriert werden? Gibt es Wohnraum, der zu Beginn bereits zur Verfügung steht, oder beginnt die Akquise erst mit der Implementierung des Housing-First-Angebots? Stellen die Träger eigenen Wohnraum bereit oder mieten sie Wohnraum an, der im Rahmen von Housing First untervermietet wird? In welcher Form kooperieren die Träger mit der lokalen Wohnungswirtschaft? Gibt es schriftliche Vereinbarungen? Wie sollen Vereinbarungen abgeschlossen werden? Wie sollen wirtschaftliche Risiken der Vermieterseite abgesichert werden?



2. Wohnbegleitung

Housing First sieht stets eine Wohnbegleitung vor, die nachdrücklich und flexibel angeboten, jedoch freiwillig in Anspruch genommen wird. Ziel dieser Wohnbegleitung ist der langfristige Wohnungserhalt sowie die selbstbestimmte Lebensführung ehemals wohnungslosen Person.

Die Intensität und inhaltlichen Schwerpunkte der Wohnbegleitung richten sich im Einzelfall nach dem individuellen Bedarf sowie den Präferenzen der unterstützten Person. Um dem Grundprinzip „Flexible Unterstützung für so lange Zeit wie nötig“ gerecht zu werden, soll eine Wohnbegleitung grundsätzlich zeitlich unbefristet angeboten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Unterstützungsprozesse sich auch über mehrere Jahre erstrecken können und Phasen mit höherem oder geringerem Hilfebedarf beinhalten können. Diese schwankenden Bedarfe sollen ohne besonderen bürokratischen Aufwand

für Begründungen im Einzelfall aufgefangen werden können.

Idealerweise setzt die Wohnbegleitung bereits beim Erstkontakt ein und begleitet den gesamten Prozess vom Bezug der Wohnung bis zur Stabilisierung im Wohnalltag. Langfristiges Ziel ist es, dass sich die wohnbegleitenden Hilfen schrittweise und in enger Absprache mit den ehemals wohnungslosen Personen zurückziehen. Dennoch sollte auch nach einem offiziellen Abschluss der Wohnbegleitung ein niedrigschwelliger Wiedereinstieg ins Angebot möglich sein, um Rückschlägen vorzubeugen und die Wohnstabilität nachhaltig zu sichern.

Zudem sollen der Zugang zu wohnbegleitenden Hilfen nach dem Housing-First-Ansatz und die Finanzierung der Hilfestellung so unbürokratisch wie möglich gestaltet werden.



Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge empfiehlt, die individuelle Wohnbegleitung in Housing-First-Angeboten im Rahmen von §§ 67 ff. SGB XII als Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten zu erbringen.⁶ Für die Gewährung wohnbegleitender Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII sind in Nordrhein-Westfalen die beiden Landschaftsverbände Rheinland und Westfalen-Lippe zuständig.



Darüber hinaus wird die Arbeit in multiprofessionellen Teams empfohlen. Fachkräfte der Sozialen Arbeit sind als fixer Bestandteil und Kern des Housing-First-Teams vorgesehen. Viele bereits laufende Housing-First-Angebote machen einen Bedarf an psychologisch/psychiatrisch geschultem Fachpersonal deutlich. Somit kann Housing First auch verschiedene Teammodelle umfassen. Je nach Bedarfslage kann der Einsatz mehrerer Fachdisziplinen wie beispielsweise psychologisch, psychiatrisch oder pflegerisch geschultes Fachpersonal, Immobilienfachkräfte oder sogenannter Peers mit eigener Erfahrung sinnvoll sein. Der Einsatz multiprofessioneller Teams ermöglicht eine ganzheitliche Wohnbegleitung und verhindert, dass Unterstützungsbedarfe isoliert oder getrennt voneinander betrachtet werden.



Je nach Bedarf kann auch eine gezielte wohnbezogene Unterstützung sinnvoll sein. Mitarbeitende des Housing-First-Teams begleiten die ehemals wohnungslosen Personen auf Wunsch bei den Wohnungsbesichtigungen, dem Abschluss des Mietvertrags, finanziellen Angelegenheiten sowie dem Einzug. Darüber hinaus fungieren sie als zusätzliche Ansprechpersonen für Vermietende und Hausverwaltungen, was zur Vermittlung bei Konflikten beitragen kann und Sicherheit im Mietverhältnis schafft. Daneben sind auch soziale Aspekte wie die gemeinschaftliche Einbindung der ehemals wohnungslosen Personen in nachbarschaftliche Strukturen mitzudenken, die sozialer Isolation und Einsamkeit im neuen Wohnverhältnis entgegenwirken.

In den ersten beiden Jahren kann ein Personalschlüssel von einer Vollzeitkraft für acht bis maximal zehn Mieterinnen und Mieter (1: 8-10) eine Orientierung bieten, wobei die Aktivitäten zur Wohnraumakquise noch nicht berücksichtigt sind. Eine frühzeitige Einbindung der multiprofessionellen Expertise zu Beginn der Wohnbegleitung ermöglicht, den individuellen Hilfebedarf realistisch einzuschätzen und die Angemessenheit des Angebots vor dem Hintergrund der Ressourcen und Problemlagen der ehemals wohnungslosen Personen zu überprüfen.

Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Housing-First-Ansatzes ist, dass die Fachkräfte der Sozialen Arbeit oder mit vergleichbarer Qualifikation über Kenntnisse zum Housing-First-Manual⁷ verfügen und einschlägige Methoden wie motivierende Gesprächsführung, lösungsorientierte Beratung sowie Ressourcenerhebung und -aktivierung (Housing-First-Curriculum⁸) anwenden können.

⁶ deutscher-verein.de/empfehlungen-stellungnahmen/detail/empfehlungen-des-deutschen-vereins-zum-housing-first-ansatz-in-den-wohnungsnotfallhilfen-konzept-und-umsetzungshinweise/

⁷ housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/housing-first-guide-deutsch.pdf

⁸ paritaet-nrw.org/fileadmin/EigeneDateien/05-service/publikationen/broschueren/housing-first-curriculum_paritaet-nrw.pdf



Worauf es im Konzept ankommt ...

Umsetzungsbereite Träger skizzieren in ihren Konzepten den Personalbedarf für die Wohnbegleitung und in welchem Umfang diese tätig werden sollen (z.B. Personalschlüssel und Aufgabenzuschnitt).

Zudem sollen die Träger darlegen, wie sie die notwendige Qualifizierung des Personals sicherstellen. Darüber hinaus soll beschrieben werden, ob und wie eine Anbindung an weiterführende und/oder komplementäre Leistungen geplant ist (z. B. Eingliederungshilfe nach dem SGB IX, Pflege nach dem SGB XI).

3. Fachliche Anforderungen zur Einordnung als Housing-First-Angebot in Nordrhein-Westfalen

Für die bestmögliche Wirkung der Maßnahme sind die folgenden Anforderungen in die Entwicklung des Angebots zu integrieren und bei der Umsetzung fortlaufend zu berücksichtigen. Zur Einordnung als Housing-First-Angebot im Rahmen der landesweiten Strategie soll deren konkrete Einbindung nachvollziehbar im vorzulegenden „Housing-First-Konzept“ des jeweiligen Projektträgers dargelegt werden.

- 1. Prinzipientreue Umsetzung**
- 2. Definition der Zielgruppe von Housing First**
- 3. Belegung von Wohnraum**
- 4. Einbettung in das lokale und regionale Hilfesystem**

1. Prinzipientreue Umsetzung

Eine Anforderung stellt die prinzipientreue Umsetzung des Housing-First-Ansatzes dar. Das bedeutet: Das Vorhaben orientiert sich eindeutig und überprüfbar an den anerkannten Grundprinzipien und weicht nicht wesentlich von der Grundausrichtung ab. Mehrere internationale Studien belegen, dass nur so sichergestellt werden kann, dass die angestrebten Wirkungen erzielt und die aufgewendeten Mittel zielgerichtet eingesetzt werden.

2. Definition der Zielgruppe von Housing First

Bei der Zielgruppe von Housing First handelt es sich um langzeitwohnungslose Menschen in komplexen Problemlagen. Träger, die Housing First in Nordrhein-Westfalen umsetzen, sollen sich auf diejenigen wohnungslosen Menschen konzentrieren, die im etablierten System der Wohnungsnotfallhilfen besonders geringe Chancen auf den Bezug einer Wohnung haben. Es sollen besonders die Menschen in den Blick genommen werden, die das bestehende Hilfesystem meiden, dort wiederholt gescheitert sind oder aufgrund ihrer komplexen Problem-

lagen (wie z. B. Mehrfachdiagnosen wie Suchterkrankungen und/oder psychischen und chronischen Beeinträchtigungen) auf dem Wohnungsmarkt eher als „Risiko-Mieterinnen und -Mieter“ angesehen werden. Solche Ausgangslagen rechtfertigen zusätzliche Bemühungen und Unterstützung bei der Wohnungsvermittlung, intensivere Wohnbegleitung sowie spezifische methodische Ansätze, wie sie der Housing-First-Ansatz vorsieht.



Worauf es im Konzept ankommt ...

Im Konzept soll erläutert werden, wie sichergestellt wird, dass die beschriebene Zielgruppe erreicht und versorgt wird (z. B. durch aufsuchende Sozialarbeit, Kooperation mit niedrigschwelligen Kontakt- oder Fachstellen, proaktive Ansprache durch Peers). Darüber hinaus sollen im Konzept Aussagen dazu getroffen werden, wie hoch der geschätzte lokale Versorgungsbedarf für Housing First insgesamt ist und wie viele Menschen durch das Housing-First-Angebot innerhalb welchen Zeitraums versorgt werden sollen. Dabei orientiert sich die angestrebte Versorgungsanzahl in der Regel an der Verfügbarkeit von Wohnraum sowie dem personellen Ressourceneinsatz im Housing-First-Angebot. Ebenso soll das Konzept erläutern, wie der Zugang zum vorhandenen Housing-First-Wohnraum gesteuert wird (z. B. Wartelistenprinzip, Priorisierung besonders vulnerabler Gruppen oder nach anderen fachlichen Kriterien).

3. Belegung von Wohnraum

Von der Entscheidung über eine Teilnahme der bis dahin wohnungslosen Menschen bis zur Vermittlung in bedarfsgerechten und dauerhaft gesicherten Individualwohnraum sollte möglichst wenig Zeit verstreichen (eher wenige Wochen als mehrere Monate). Wünsche der wohnungslosen Menschen in Bezug auf Lage, Ausstattung und nachbarschaftliches Umfeld der Wohnungen sollten so weit wie möglich berücksichtigt werden, auch wenn in der Regel die örtlichen Richtli-

nien für angemessene Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherungssysteme sowie die Bedingungen des lokalen Wohnungsmarktes die Auswahl entsprechend beschränken. Hauptmietverträge ohne Einschränkungen des Mieterschutzes werden dem Prinzip der Trennung von Wohnen und Begleitung am besten gerecht.



**Worauf es
im Konzept
ankommt ...**

Unter anderem sollte das Konzept folgende Fragen beantworten: Wie wird die dauerhafte Wohnungsversorgung sichergestellt? Auf welche Weise sollen die Präferenzen der Teilnehmenden berücksichtigt werden? Wer übernimmt die Wohnungsakquise und -verwaltung? Wie wird die Trennung von Vermietung und Begleitung umgesetzt?



4. Einbettung in das lokale und regionale Hilfesystem

Housing-First-Angebote sind ein spezieller Baustein der Wohnungsnotfallhilfe vor Ort, die sich an eine bestimmte Zielgruppe wenden. Sie ergänzen andere Angebote zur Versorgung von wohnungslosen Menschen, deren Problemlagen nicht in gleichem Maße intensive Wohnbegleitung erfordern. Darüber hinaus kommen sie nur dort zum Einsatz, wo es nicht gelungen ist, durch Ausschöpfung aller Präventionsmöglichkeiten die Entstehung von Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Damit Housing-First dauerhaft Wirkung entfalten kann, ist die Einbettung in die lokalen Strukturen der Wohnungsnotfallhilfen unerlässlich. Jedes Konzept eines lokalen Hou-

sing-First-Angebots soll deshalb von einem „Letter of Intent“ (Absichtserklärung) der Kommune begleitet werden, in dem deutlich wird, dass die Kommune die Durchführung des Angebots grundsätzlich unterstützen wird und das Housing-First-Angebot als Teil der lokalen Hilfestruktur begreift. Damit wird die fachliche und politische Verankerung von Housing-First-Angeboten auf der kommunalen Ebene gestärkt. Gleichzeitig schafft der „Letter of Intent“ eine gemeinsame Verständigungsgrundlage zwischen Träger und Kommune und kann Kooperationen im Hilfesystem und auf kommunaler Ebene erleichtern, selbst wenn keine direkte finanzielle Beteiligung erfolgt.



Worauf es im Konzept ankommt ...

Es sollte dargelegt werden, wie das Housing-First-Angebot in die lokalen Strukturen der Wohnungsnotfallhilfe eingebettet werden soll (z. B. Fachstellen, Gremien). Welche lokalen Akteurinnen und Akteure sind eingebunden und an der Auswahl der Housing-First-Teilnehmenden beteiligt? Auf welche Weise wird mit anderen Akteurinnen und Akteuren der Wohnungsnotfallhilfe kooperiert? Welche Rolle nimmt die Kommune im Zusammenhang mit dem Housing-First-Angebot ein?

Der begleitende „Letter of Intent“ sollte deutlich machen, dass die Kommune das Housing-First-Angebot fachlich mitträgt, dass sie dieses als ein Baustein des lokalen Wohnungsnotfallhilfesystems versteht, dass die Kommune bereit ist, die Kooperation mit kommunalen Stellen zu ermöglichen oder zu unterstützen sowie in bestehende Netzwerkstrukturen einzubeziehen (z.B. Fachstellen, Wohnungswirtschaft, Gesundheitsdienste) optional können auch die Beteiligung an den Planungen der Implementierung oder die Zusammenarbeit an einer Verstetigung oder eine Förderung der Vernetzung des Angebots benannt werden.



Finanzierungsmodelle und Umsetzungsmöglichkeiten

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Housing-First-Angeboten unterscheiden sich in Nordrhein-Westfalen erheblich – insbesondere in Bezug auf die Wohnungsmarktlage, die Trägerlandschaft und die vorhandenen Finanzierungsquellen. Im Folgenden wird ein Überblick über ausgewählte Finanzierungsmöglichkeiten gegeben, die Trägern und Initiativen von Housing-First-Angeboten – je nach lokaler Ausgangslage – einzeln oder in Kombination zur passgenauen Umsetzung des eigenen Vorhabens zur Verfügung stehen.

Die dargestellten Programme und Förderzugänge unterscheiden sich dabei hinsichtlich Förderumfang, Trägerberechtigung und Laufzeiten. Sie lassen sich modular und bedarfsorientiert zur Wohnraumakquise und Finanzierung von wohnbegleitenden Hilfen einsetzen. Eine frühzeitige Rücksprache mit den jeweiligen Fördermittelgebenden wird empfohlen.

1. Wohnraumbeschaffung

2. Wohnbegleitende Hilfen

Finanzierungsmöglichkeiten

zur Wohnraumbeschaffung über die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ermöglicht generell die Schaffung geförderten Wohnraums für wohnberechtigte Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dieser Wohnraum kann bezogen werden, sofern die Mieterinnen und Mieter grundsätzlich fähig sind, ihren Pflichten aus dem Mietvertrag wie Instandhaltung der Wohnung und regelmäßige Zahlung der Miete nachzukommen, über einen Wohnberechtigungsschein verfügen und ein auf Dauer angelegtes Mietverhältnis eingehen.

Neubau, Erwerb, Umbau und Sanierung von (Wohn-) Immobilien

Öffentliche Wohnraumförderung Land NRW⁹ unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

- 25 bzw. 30 Jahre Zweck- sowie Mietbindung; ggf. Abschluss Belegungsvereinbarung zwischen Projektträger und Kommune gem. § 17 Abs. 4 Satz 4 WFNG NRW notwendig; unter Einhaltung der Förderbestimmungen (siehe Förderrichtlinie)
- Schrittweise Auszahlung der Förderdarlehen; 10 Prozent Gesamteigenanteilfinanzierung (einschließlich Fremdkapital), gesicherte Gesamtfinanzierung vorausgesetzt
- Neubau Mietwohnraum: Grunddarlehen max. 3.110 bis 3490 Euro je m²; Verzinsung: bis 5 Jahre: 0 Prozent, ab 5 Jahre: 0,5 Prozent; nach Ablauf Zweckbindung: marktübliche Verzinsung; Tilgung jährlich 1 Prozent oder auf Antrag 2 Prozent pro Jahr unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge; auf Antrag je nach Zweckbindungsdauer und Mietniveau zwischen 30 bis 40 Prozent Tilgungsnachlass (Teilschulderlass); ggf. Zusatzdarlehen nach Nummer 2.5.2.48 (siehe Förderrichtlinie)
- Umbau/Sanierung Mietwohnraum: Darlehen bis 100 Prozent der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten (bis 220.000 Euro pro Wohnung); Verzinsung: bis 5 Jahre: 0 Prozent, ab 5 Jahre: 0,5 Prozent; nach Ablauf Zweckbindung: marktübliche Verzinsung; Tilgung jährlich 2 Prozent unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge; auf Antrag 25 Prozent bzw. 15 Prozent Tilgungsnachlass (Teilschulderlass)

⁹ mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung

Ankauf von Belegungsrechten (Bindungserwerb)

Öffentliche Wohnraumförderung Land NRW unter Berücksichtigung WFNG NRW

Geltungsbereich: innerhalb Kommunen der Mietenstufen M4 und M4+; M3 in Ausnahmefällen; Abschluss Belegungsvereinbarung zwischen Projektträger und Kommune gem. § 17 Abs. 4 Satz 4 WFNG NRW im Einzelfall möglich

- Zweckbindungsfrist 5 bzw. 10 Jahre (Beginn mit Erteilung Förderzusage) sowie Mietbindung; Einhaltung und Bestimmungen Wohnraumanforderungen nach Wohnraumstärkungsgesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) und Freisitz
- einmaliger Festbetragszuschuss: pro Monat der Belegungsbindung 3,00 Euro je m² (M4+) bzw. 2,00 Euro je m² (M4); auch Möglichkeit von Kontingent-Lösungen gegeben

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

zur Wohnraumbeschaffung

Neubau, Erwerb, Umbau und Sanierung von (Wohn-)Immobilien

Ergänzende Finanzierung durch die Sozialstiftung NRW¹⁰

Geltungsbereich: nur Träger der Freien Wohlfahrtspflege in Nordrhein-Westfalen, Beachtung des Subsidiaritätsgrundsatz (Inanspruchnahme nur ergänzend zur Öffentlichen Wohnraumförderung Land NRW)

- Im besonderen Einzelfall auf Anfrage Investitionsförderung für Umbau oder Bau möglich; langfristige Zweckbindung ist Voraussetzung (siehe weiterführende Informationen)

Förderangebot „Housing First“ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) - bis 2027

Geltungsbereich: Träger der Freien Wohlfahrtspflege und private Investoren mit Projektvorhaben im räumlichen Zuständigkeitsbereich des LWL; max. 4 Wohnungen förderfähig

- Fördermittel für den Neubau oder Erwerb von Wohnraum (Zuwendung von 40 Prozent der Kosten, bis zu 40.000 Euro pro Wohnung) (Bindungsfrist Vermietung 10 Jahre)
- Zuschüsse für die Sanierung von Bestandswohnungen (Zuwendung von 30 Prozent der Kosten, bis zu 30.000 Euro pro Wohnung) (Bindungsfrist Vermietung 10 Jahre)

Einrichtung einer Sozialen Wohnraumagentur

Landesrahmenvertrag nach
§§ 67 ff. SGB XII¹¹

- Leistungstyp P1 (Leistungsangebot 3:
Soziale Wohnraumagentur für
Menschen in besonderen sozialen
Schwierigkeiten)
-

Projektbezogene Wohnungsscouts (z.B. Immobilienfachkräfte in Maklerfunktion)

SozialstiftungNRW

nur Träger der FW; Befristung 3 Jahre +
10 Prozent Eigenanteilfinanzierung
(vgl. Förderbeispiel)

Prämien für die Vermietung leerstehenden Wohnraums

Mittel der Kommune/des Trägers

Förderangebot „Housing First“ des LWL
(bis 2027)

Schadenausgleichsfonds

Mittel der Kommune/des Trägers

Förderangebot „Housing First“ des LWL
(bis 2027) innerhalb der 10-jährigen
Bindefrist

¹⁰ sozialstiftung.nrw/grundlagen

Finanzierungsmöglichkeiten

zur Erstaussstattung und Einzugsrenovierung

Erstaussstattung

Gesonderte Beantragung von Leistungen
nach § 24 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 SGB II bzw. § 31 SGB XII

Einzugsrenovierung

Gesonderte Beantragung nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw.
§ 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII

[wichtig: Es handelt sich nicht um eine pauschale Leistung. Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist, dass die Renovierung mietvertraglich vereinbart, ortsüblich oder zur Herstellung der Wohnbarkeit erforderlich ist. Zudem müssen entsprechende Kosten angemessen sein.]

Finanzierungsmöglichkeiten

der wohnbegleitenden Hilfen

Projektbausteine

Finanzierungsmöglichkeit

im Rahmen einer Anschubfinanzierung

Personal- und Sachausgaben für Aktivitäten im Bereich der Projektplanung

Als Bestandteil eines Förderpaketes der SozialstiftungNRW:

Projektbezogene Fördermöglichkeit im Rahmen einer Anschubfinanzierung (Personalausgaben sowie Sachausgaben wie Mietkosten, (Büro-)Ausstattung) durch SozialstiftungNRW (Befristung max. 3 Jahre + 10 Prozent Eigenanteilfinanzierung)

Personal für Aktivitäten im Vorfeld des Wohnungsbezuges

Kennenlerngespräche, Beziehungsaufbau, Wohnungsbesichtigung, Beschaffung notwendiger Papiere, Anträge bei Jobcentern und anderen Institutionen

Förderangebot „Housing First“ des LWL (bis 2027)¹² (bis max. 10 Fachleistungsstunden)

Fallbezogener zusätzlicher Personalaufwand

z.B. vergebliche Hausbesuche, Aufrechterhaltung des Unterstützungsangebotes in Phasen von Erreichbarkeitsproblemen

Als Bestandteil eines Förderpaketes der SozialstiftungNRW:

Projektbezogene Fördermöglichkeit im Rahmen einer Anschubfinanzierung (Personalausgaben) durch SozialstiftungNRW (Befristung max. 3 Jahre + 10 Prozent Eigenanteilfinanzierung)

Fallbezogener zusätzlicher Personalaufwand

z.B. der Wohnraumakquise und des Monitorings, der Vernetzung, Koordination und der Schulung von Fachkräften

Psychologische Begleitung

Als Bestandteil eines Förderpaketes der SozialstiftungNRW:

Projektbezogene Fördermöglichkeit im Rahmen einer Anschubfinanzierung (Personalausgaben) durch SozialstiftungNRW (Befristung max. 3 Jahre + 10 Prozent Eigenanteilfinanzierung)

im Rahmen der Regelfinanzierung

Individuelle Wohnbegleitung

Rechtsansprüche auf ambulante Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII

¹² Der LWL gewährt hier bereits zehn Fachleistungsstunden ohne Einzelnachweis, die aber nicht in allen Fällen ausreichen dürften.

**Soziale Teilhabe
muss ermög-
licht werden.**



Fördermöglichkeiten über die SozialstiftungNRW

Die SozialstiftungNRW unterstützt als Landesstiftung die Finanzierung von Housing-First-Projekten durch verschiedene Fördermöglichkeiten. Antragsberechtigt sind Mitglieder eines Spitzenverbandes der Freien Wohlfahrtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Förderanträge inkl. einer Beschreibung der Planungen und Umsetzung des Housing-First-Projektes und eines Finanzierungskonzepts werden mit Votum des jeweiligen Spitzenverbandes online bei der SozialstiftungNRW gestellt. Bei der Antragsprüfung orientiert sich die SozialstiftungNRW an den unter S. 16–19 angeführten fachlichen Anforderungen für die Umsetzung von Housing First. Eine frühzeitige Abstimmung mit der SozialstiftungNRW wird empfohlen, insbesondere bei Fragen zur Förderfähigkeit und zur Gestaltung des Finanzierungskonzepts.

Gemäß der Förderrichtlinie vom 25.03.2025¹³ sind der Erwerb von Grundstücken und Immobilien, der Neubau von Gebäuden, Umbaumaßnahmen (über Instandhaltung hinausgehend) sowie auch nicht investive projektbezogene Ausgaben förderfähig.

Dabei müssen die Voraussetzungen der aktuellen Förderrichtlinie (für Investitionen insbesondere Nr. 9; für nicht investive Ausgaben Nr. 10) eingehalten werden. Grundsätzlich müssen die durch die SozialstiftungNRW förderfähigen Investitionen dem Zweck dienen, soziale Teilhabe zu ermöglichen – etwa durch die langfristige Vermietung an ehemals wohnungslose Menschen.

¹³ sozialstiftung.nrw/grundlagen



Die Höhe der Förderung richtet sich nach den zuwendungsfähigen Ausgaben im Projekt.

Investive Maßnahmen: Erwerb von Grundstücken und Wohnimmobilien, Neubau, Umbaumaßnahmen:

Bei investiven Ausgaben beträgt der Förderanteil bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben. Der höchstmögliche Gesamtförderbetrag liegt bei 700.000 Euro pro Projekt; bei einer Kombination aus Grundstückserwerb, Bau und Ausstattung kann dieser auf maximal 900.000 Euro erhöht werden. Für geförderte Immobilien gelten Zweckbindungsfristen: Gebäude müssen mindestens 20 Jahre entsprechend genutzt werden, Grundstücke sogar dauerhaft. Diese Zweckbindung wird im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und ein Vorkaufsrecht zugunsten der SozialstiftungNRW abgesichert. Ab einer Förderung von über 500.000 Euro ist zudem eine dingliche Sicherung (z. B. Grundschuld) notwendig.

Nicht investive Maßnahmen: Ausgaben für Wohnungsscouts, wohnbegleitende Hilfen, sonstige Sachausgaben:

Für nicht investive Anschubfinanzierungen (Sach- und/oder Personalausgaben) gilt der Grundsatz, dass diese auf maximal 3 Jahre befristet und mit einer Eigenanteilfinanzierung von 10 Prozent gewährt werden können. Darüber hinaus müssen sie weitergeführt werden.

Die zuwendungsfähigen Mindestausgaben für die Förderung betragen 10.000 Euro je Projekt. Eine Nachfinanzierung von Mehrausgaben ist ausgeschlossen. Sofern andere Förderungen wie die öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen genutzt werden können, sind diese vorrangig auszuschöpfen, bevor eine Förderung über die SozialstiftungNRW beantragt werden kann.

Förderbeispiel eines Housing-First-Projektes

Das Housing-First-Projekt in Wesel veranschaulicht, wie die Förderinstrumente der SozialstiftungNRW im Rahmen eines Projektes eingesetzt werden können.

Derzeit unterstützt die SozialstiftungNRW die Umsetzung des Housing-First-Projektes in Wesel mit einer Anschubfinanzierung in Höhe von 310.600 Euro. Hinzu kommen Eigenmittel in Höhe von 34.600 Euro, da gemäß der Förderrichtlinie ein mindestens zehnpromzentiger Eigenanteil vom Träger eingebracht werden muss.

Träger des Projektes ist die örtliche Caritas für die Dekanate Dinslaken und Wesel. Der Projektaufbau und die Umsetzung orientieren sich an den acht Grundprinzipien von Housing First und beziehen darüber hinaus die Empfehlungen des Deutschen Vereins vom 20. September 2022 in die Projektplanung ein.

Die Anschubfinanzierung wird zwischen 2025 bis 2027 vorrangig genutzt, um mit einem interdisziplinären Team – bestehend aus einer pädagogischen, psychologischen und kaufmännischen Fachkraft – die lokale Umsetzung des Housing-First-Projekts zu realisieren.

Davon entfallen auf die einzelnen Kostenarten folgende Aufwände:

- Personalausgaben: 287.132 Euro
- personalbezogene Sachausgaben: 43.068 Euro
- projektbezogene Sachausgaben: 15.000 Euro

Ein Schwerpunkt des Projekts liegt auf der aktiven Wohnraumakquise in Kooperation mit lokalen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Durch persönliche Ansprache, Informationsmaterialien und Veranstaltungen sollen Vorbehalte gegenüber wohnungslosen Menschen abgebaut und Vertrauen aufgebaut werden. Der Träger bietet den Vermietenden zudem verlässliche Ansprechpersonen an, um Sorgen und Unsicherheiten im Mietverhältnis aufzufangen. Zusätzlich werden Akteurinnen und Akteure angesprochen, die Wohnraum planen, finanzieren oder erstellen, um ein Bewusstsein für ein größeres Angebot zur Versorgung der Zielgruppe zu entwickeln.

Die Wohnraumakquise im Housing-First-Projekt in Wesel basiert maßgeblich auf einer engen Kooperation zwischen Projektträger und lokalen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Durch direktes Aufsuchen der Vermietenden, entsprechende Ansprachen sowie intensive Öffentlichkeitsarbeit in Form der Ausgabe von Informationsmaterialien und Informationsveranstaltungen soll den Wohnungsinhaberinnen und -inhabern der Mehrwert von Housing First bei der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit nähergebracht werden und durch die Aufklärung zu den Lebenslagen der von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen Vorbehalte abgebaut werden.

Zudem versucht der Träger in Wesel mit dem Angebot den Vermietenden Sicherheit zu geben, dass sie in ihrem Mietverhältnis bei Problemen und Ängsten nicht alleine stehen. Damit sollen die Barrieren bei den Eigentümerinnen und Eigentümern abgebaut und ein Vertrauensverhältnis zum Projektträger und den Mieterinnen und Mietern ermöglicht werden.

Zusätzlich sollen Akteurinnen und Akteure angesprochen werden, die Wohnraum planen, bauen oder finanzieren, um langfristig ein größeres Wohnraumangebot für die Zielgruppe zu schaffen.

Die Hilfeplanung erfolgt in Form individueller Einzelbegleitungen für die Housing-First-Bewohnerinnen und -bewohner. Dabei stellt das multiprofessionelle Team nicht nur direkte Unterstützung bereit, sondern vermittelt auch in weitere Hilfsangebote, sowohl zu örtlichen Stellen als auch anderen Diensten der Freien Wohlfahrtspflege. Das Housing-First-Projekt wurde damit von Beginn an bedarfsgerecht in ein umfassendes Hilfsangebot für wohnungslose Menschen in der Region eingebettet.



Verstetigung der Housing-First-Angebote

An einer Umsetzung von Housing First in Nordrhein-Westfalen gibt es großes Interesse bei den Trägern der Freien Wohlfahrtspflege, bei den Kommunen und bei der Wohnungswirtschaft. Ziel sollte eine Etablierung von Housing First in die Angebotsstruktur der Wohnungsnotfallhilfen sein.

Der Ansatz ist national und international vielfach erfolgreich evaluiert und es besteht kein Zweifel an seiner Wirksamkeit. Träger von Housing First sollten daher von Anfang an das Ziel der Verstetigung im Blick haben und entsprechende Schritte und Aktivitäten planen.



Öffentlichkeitsarbeit

Die Umsetzung von Housing First profitiert maßgeblich von begleitender Öffentlichkeitsarbeit. Diese kann auf unterschiedlichen Ebenen erfolgen – z. B. durch Projektträger, Kommunen, Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege oder das Land. Ziel ist es zum einen, eine breite Öffentlichkeit für die Versorgung von obdachlosen Menschen mit Wohnraum zu sensibilisieren und das Verständnis sowie

die Unterstützungsbereitschaft bei möglichst vielen Akteurinnen und Akteuren zu erhöhen. Zum anderen gilt es jeglicher Form von Stigmatisierung durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit entgegen zu wirken. Housing First soll dadurch schrittweise als fester Bestandteil der langjährig etablierten Angebote der Wohnungsnotfallhilfen verankert werden.

Folgende Aktivitäten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Informationsvermittlung können eingesetzt werden:



In themenzentrierten Workshops können bedeutsame Fragestellungen sowie aktuelle Entwicklungen im Bereich Housing First diskutiert werden. In ganztägigen Veranstaltungen können durch fachliche Inputs und offene Diskussionsrunden Weiterentwicklungspotentiale, Anforderungen an verschiedene Adressatinnen und Adressaten und Lösungsansätze erörtert werden. Themenzentrierte Workshops sind eher für eine begrenzte Anzahl an Teilnehmenden sinnvoll.



Transferworkshops bieten eine Möglichkeit, Erfahrungen und Erkenntnisse aus verschiedenen Housing-First-Angeboten auszutauschen. Sie sind für eine größere Anzahl von eingeladenen Teilnehmenden sinnvoll. Öffentliche Veranstaltungen dienen der Verbreitung von Zwischen- oder Forschungsergebnissen und sind offen für alle Interessierten.



Neben verschiedenen Veranstaltungsformaten umfasst die Öffentlichkeitsarbeit auch einen Internetauftritt, die Erstellung von Broschüren oder Publikationen sowie Besuche des MAGS NRW vor Ort. Durch Veröffentlichungen von Beiträgen in Mitgliedszeitschriften und digitalen Publikationsorganen der Wohnungswirtschaft und der freien Wohlfahrtspflege werden die Erfolge und Entwicklungen der Housing-First-Angebote einem breiten Publikum vorgestellt.

Auf der Homepage des MAGS NRW sollen das Umsetzungskonzept und verschiedene Housing-First-Angebote in Kurzform präsentiert werden. Das Umsetzungskonzept wird als Broschüre zum Download zur Verfügung gestellt. Hinweise auf das Umsetzungskonzept und geförderte Projekte werden über den Newsletter der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ verbreitet. Liegen erste Ergebnisse vor, werden individuelle Integrationserfolge (mit Zustimmung der Betroffenen) vorgestellt.



Umsetzungsbegleitung

Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt und begleitet die landesweite Umsetzung von Housing First als Teil der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“.



Das Begleitgremium zur Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ erhält regelmäßig Berichte über den Auf- und Ausbau von Housing-First-Angeboten in Nordrhein-Westfalen. Das Gremium setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Spitzenverbände, der LAG Freie Wohlfahrtspflege mit ihren Spitzenverbänden, des Landschaftsverbandes Rheinland und des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V., der Regionaldirektion Nordrhein-Westfalen der Bundesagentur für Arbeit, der Wohnungswirtschaft und Fachpraxis, der Landesberatungsgesellschaft G.I.B. NRW und der beteiligten Landesressorts zusammen. Es dient dem fachlichen Austausch, der Qualitätssicherung sowie der strategischen Weiterentwicklung von Housing First innerhalb der Landesinitiative.



Die landesweite Umsetzung von Housing First wird durch diverse Informationsangebote im Kontext des Housing-First-Ansatzes, Fachveranstaltungen und durch moderierte Austauschformate der Angebote zur gegenseitigen Vernetzung begleitet.



Trägern, die Housing-First-Angebote planen oder Unterstützung bei der Umsetzung benötigen, kann eine individuelle fachliche Beratung angeboten werden. Bei Rückfragen zu den einzelnen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten wird eine direkte Rücksprache mit dem jeweiligen Fördermittelgebenden empfohlen.



Perspektivisch ist eine begleitende Evaluation zur Unterstützung und Weiterentwicklung der landesweiten Umsetzungsstrategie von Housing First vorgesehen.



Für weitere Informationen zum landesweiten Umsetzungskonzept von Housing First in Nordrhein-Westfalen wenden Sie sich an das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen unter der E-Mail-Adresse: endlicheinzuhause@mags.nrw.de

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und
Soziales des Landes
Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW)
Fürstenwall 25
40219 Düsseldorf
info@mags.nrw.de
www.mags.nrw

Umsetzung

#KLICK
Branding & Marketing
Esenser Straße 29A
26603 Aurich

© MAGS NRW, Januar 2026

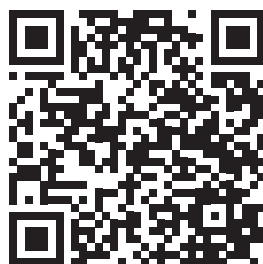
www.mags.nrw/broschuerenservice

Bildnachweise

© www.elements.envato.com

Hinweis

Die in dieser Broschüre benutzten Bilder dienen ausschließlich zur Visualisierung. Bei einem Gebrauch durch Dritte sind die Fotos eigenständig, neu und in entsprechender Größe zu lizenzieren.



Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS NRW)
Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf

info@mags.nrw.de
www.mags.nrw