



„Ein unwiderstehliches Angebot“

Der Verein *Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V.* engagiert sich für Geflüchtete und benachteiligte Menschen in München. Der Verein hat verschiedene Projekte, eines davon ist das *Wohnprojekt*. Es mietet Wohnungen an und stellt sie denjenigen zur Verfügung, die auf dem hart umkämpften Münchner Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Ein Interview mit Petra Mühling, die sich im *Wohnprojekt* engagiert von Marianne Walther.



Was ist der große Vorteil daran, als Schaltstelle zwischen Vermieter*innen und Bewohner*innen zu vermitteln?

Zum einen hat der Verein die Möglichkeit, mit den jeweiligen Vermieter*innen Gewerbmietverträge abzuschließen. Für Vermieter*innen ist es so sehr viel einfacher, uns als Mieter*innen zu kündigen, wenn es nicht funktioniert, ohne dass es bestimmte Kündigungsgründe braucht. Wir schließen Wohnraummietverträge mit unseren Mieter*innen ab. Grundsätzlich sieht das Wohnraummietrecht einen großen Schutz der Mieter*innen insbesondere im Falle der Kündigung vor, die nur unter bestimmten engen Voraussetzungen möglich ist. Die Vorschrift ermöglicht es uns als anerkanntem Träger der Wohlfahrtspflege, dass diese Mieterschutzvorschriften nicht zur Anwendung kommen und wir unter Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen können.

Bei uns können Vermieter*innen sagen: Ich probiere es mal aus mit euch, befristet auf ein Jahr. Wenn es gut läuft, machen wir weiter mit dem Mietverhältnis. Eine Vermieter*in, die vielleicht denkt: Naja, ich würde mich schon gerne sozial

engagieren, durch Vermietung an Geflüchtete, Wohnungslose, alleinerziehende Mütter, aber ich traue mich nicht so ganz. Wie ist das finanziell? Oftmals laufen auf Wohnungen Kredite, die auch bezahlt werden müssen. Wenn Mieter*innen nicht zahlen, dann können Raten nicht bezahlt werden. Da kommt der Verein und sagt: Wir nehmen dir diese ganzen Themen ab.

Und das Konzept ist attraktiv für Vermieter*innen. Sie wissen, da gibt es den Verein als Mieter*in, der übernimmt die Risiken der Mieter*innen-Auswahl. Unsere Vermieter*innen bekommen Mitspracherecht, wenn sie das wollen. In der Regel wollen sie das nicht. Wir stehen für Mietausfälle und Schäden an der Mietsache ein. Die ersten Vermieter*innen, die wir gewinnen konnten, stehen inzwischen als Referenz für neue oder interessierte Vermieter*innen zur Verfügung. Wenn irgendwas ist, kann man sie anrufen. Das ist natürlich ein großes Kompliment.

Mit den Geflüchteten wiederum schließen wir Wohnraummietverträge ab. So kommen Wohnraummietvorschriften, Schutzvorschriften nicht zur Anwendung.

Darüber klären wir die Geflüchteten in ihren Muttersprachen auf. Geflüchteten erklären wir, wie Wohnen in Deutschland funktioniert. Wie verhalte ich mich in der Hausgemeinschaft, wie ist es mit der Mülltrennung, Stromkosten, und ähnlichem. Was für uns ganz normal ist, ist in den Herkunftsländern oftmals gar nicht bekannt. Wir haben übrigens auch Wohngemeinschaften, für die wir Verwaltungsfunktionen übernehmen. Wir machen die Besichtigungen und den Mietvertrag mit der WG.

Ergänzend halten wir Vorträge bei Kooperationspartner*innen wie *arrivalAid* und den Flüchtlingsräten und schulen Pat*innen und die Geflüchteten selbst. Wir erklären, wie Pat*innen an eine Wohnung für ‚ihre‘ Geflüchteten kommen, welche Unterlagen erforderlich sind.

Wer sind die Vermieter*innen?

Hauptsächlich Privatpersonen. Unser Traum ist es, irgendwann an Bauträger*in und Baugesellschaften heranzutreten und zu sagen: Mensch, gebt uns mal fünf Wohnungen. Aber es ist sehr schwer, an die ranzukommen. Ich arbeite selbst in der Immobilien-

branche, der Finanzvorstand unseres Vereins auch, wir kennen uns da gut aus.

Wieviel Wohnraum haben Sie schon vermietet?

Wir haben gut ein Dutzend Wohnungen angemietet. Circa 50 Geflüchteten, Familien und alleinerziehenden Müttern haben wir so ein Zuhause verschafft. Dann unterstützen wir Geflüchtete, dass sie selber den Mietvertrag abschließen. Manchmal ist es in der Tat so, dass die Vermieter*innen sagen: Den Verein als Zwischenmieter brauche ich gar nicht, es läuft auch ohne ganz super. So haben wir circa 100 vermittelt.

Wie kommen die Kontakte zustande. Kommt es vor allem von Ihrer Seite oder kommen die Leute auf Sie zu?

Manche kommen auf uns zu. Aber wir haben ganz banal angefangen, über Immoscout, WG gesucht, die einschlägigen Immobilienportale. Da haben wir die entsprechenden Suchkriterien eingegeben, weil wir ja beachten müssen, dass bei den Geflüchteten, sofern sie Sozialleistungen erhalten, bestimmte Mietobergrenzen eingehalten werden. Die Ergebnisse haben wir dann einfach abtelefoniert, sind zu Besichtigungen gegangen usw. Dann haben wir unsere Webseite entsprechend gestaltet. Wir nehmen alle Gelegenheiten wahr, um das Projekt vorzustellen: Amt für Wohnen und Migration, Vorträge bei diversen Organisationen, bei Veranstaltungen wie dem Sozialempfang im Rathaus, Wohnbaukonferenz etc., Interviews und Zeitungsartikel.

Und die Geflüchteten, kommen die über Pat*innen zu Ihnen oder direkt?

Da gibt es auch verschiedene Wege. Wir haben Kooperationen mit den Organisationen Bellevue di Monaco, arrivalAid, Flüchtlingsrat, FöBE. Patenprojekte der Stadt München melden uns Geflüchtete. Das Jobcenter schickt uns mittlerweile auch Leute. Dann natürlich unser persönliches Netzwerk.

Wenn wir eine Wohnung haben, also den Mietvertrag abgeschlossen, muss es schnell gehen, den entsprechenden Untermietvertrag abzuschließen. Dazu haben wir so eine Art Kartei. Darin sind schon gewisse Kriterien abgeprüft, zum Beispiel Zuverlässigkeit und erforderliche Unterlagen. Die Geflüchteten, die wir in

Wir sind alle ehrenamtlich tätig

unsere Kartei aufgenommen haben, machen sich natürlich große Hoffnungen. Wenn wir sagen, schick uns mal deine ganzen Unterlagen, können trotzdem gerne mal zwei Monate vergehen, bis was passiert. Wir bemühen uns sehr, Hoffnungen nicht zu sehr zu schüren, aber ganz vermeiden kann man es nicht.

Wer arbeitet für den Verein? Wer finanziert das Projekt?

Wir sind alle ehrenamtlich tätig. Es sind Jurist*innen dabei, ein Immobilienmakler, Architekt, eine Kerngruppe von fünf Leuten. Und die managen alles. Der Verein

selbst wird von der Stadt München gefördert. Da der Verein aus der Hilfsinitiative am Münchner Hauptbahnhof im Herbst 2015 entstanden ist, erfolgt die Förderung durch die Stadt zweckgebunden, Sofortmaßnahmen und Soforthilfeengagement/-management für den Katastrophenfall aufrechtzuerhalten.

Das Wohnprojekt ist auf Spenden und Gelder aus Ausschreibungen von Stiftungen etc. angewiesen; zum geringen Teil finanziert es sich auch selbst aus Rückstellungen. Die gelingen uns dadurch, dass wir unterhalb der Mietobergrenze anmieten, sodass wir immer einen kleinen Zuschlag haben, 100 bis 150 Euro. Zum einen, um Schäden abzufedern. Zum anderen, um auch mal sagen zu können: Wir mieten jetzt eine Wohnung an, wo wir keinen Zuschlag haben, aber es ist ein dringender Wohnbedarf da. Je mehr Wohnungen umso mehr Rückstellungen. Vielleicht können wir irgendwann mal Leute anstellen, die die Verwaltung übernehmen, die auch die Begleitung übernehmen usw. Das lässt sich auf Dauer mit Ehrenamtlichen alleine auch gar nicht stemmen. Unser Ziel ist es, irgendwann mehrere hundert Wohnungen anzumieten. Nur mit Ehrenamtlichen schaffen wir das nicht. Deswegen sind wir auch auf Stiftungsgelder angewiesen, oder bewerben uns bei Ausschreibungen.

Worin besteht die Arbeit eurer Ehrenamtlichen konkret?

Akquise der Wohnungen, Besichtigungen, Abschluss der Mietverträge, Auswahl der Untermieter*innen, Prüfung der Unterlagen, Gespräche mit den Geflüchteten, und den Ämtern, Abschluss von

Untermietverträgen oder die Prüfung von Mieteingängen: Kriegen wir von den Geflüchteten regelmäßig, pünktlich in voller Höhe die Miete, Kautionskonten anlegen und verwalten, Nebenkostenabrechnungen. Was ein ‚normaler‘ Hausverwalter halt auch machen muss. Und das ehrenamtlich. Tagesfreizeit ist da ein Thema. Abends erreicht man niemanden mehr und am Wochenende ist es auch schwierig. Dementsprechend wäre es natürlich schön, wenn wir noch weitere Ehrenamtliche gewinnen könnten, die sagen, ich bin in meiner Tageszeit flexibel, ich finde das Projekt super und habe vielleicht noch Ideen, welche Kontakte man da noch knüpfen könnte. Insbesondere zu Wohnungsbaugesellschaften.

Gibt es Interesse für die Arbeit Ihres Vereins auch in anderen Städten?

Wir haben aus den umliegenden Landkreisen, zum Beispiel Freising, Feedback bekommen. Wir haben Vorträge bei Landratsämtern und in Helfer*innenkreisen gehalten, die wissen wollen, wieweit man unser Projekt auf das Land übertragen könnte.

Wie funktioniert die sprachliche Kommunikation mit den Geflüchteten

Deutschkenntnisse sind schon vorhanden. Teils gut, teils weniger, teils sehr rudimentär. Wir versuchen immer, dass die Geflüchteten Pat*innen haben und möglichst immer mit Dolmetscher*innen zu arbeiten. Wenn wir eine WG gründen, dann ist jemand aus Somalia, aus Eritrea, aus Syrien, Afghanistan, Pakistan, dann ist Deutsch die einzige gemeinsame Sprache. Man muss sich verständigen können, wenn es um Gemeinschaftsräume geht. Und das fangen

Es ist ein erster Schritt in ein eigenständiges Leben

wir ein bisschen ab durch die Pat*innen und Kommunikation innerhalb der Hausgemeinschaft.

An wen vermieten Sie am häufigsten?

In der Regel an junge Männer und an Familien. Wir haben zwar auch schon eine Frauen-WG und eine alleinerziehende Mutter. Aber gut achtzig Prozent sind alleinstehende Männer.

Warum ist es so wichtig für die Leute, in ihren eigenen Wohnungen zu wohnen?

Es ist ein erster Schritt in ein eigenständiges Leben. Ich habe eine Adresse, ich habe ein Zimmer, das ich abschließen kann, ich habe eine Privatsphäre, da kann ich mich mal zurückziehen, da kann ich mich abgrenzen, da habe ich einen geschützten Raum. Wir hatten auch Geflüchtete, die Übergriffen ausgesetzt waren und deswegen ist ein eigenes Zimmer jetzt das Wichtige und das Wesentliche. Uns haben Jungs erzählt, dass sie in München in einer Pension leben, wo sie für ihr Zimmer 600 Euro bezahlen, das aber zu dritt teilen. Das gibt's doch nicht!

Wenn Vermieter*innen erst interessiert sind und dann doch nicht vermieten wollen - kennen Sie die Gründe?

Also, oftmals wird es ohne Begründung gesagt, manchmal kommt als Rückmeldung: Naja, wir

sind ein bisschen unsicher. In diesem Fall können wir versuchen, da einfach nochmal nachzufragen. Meistens haben wir ein bestimmtes Klientel, Leute, die ohnehin sozialer eingestellt sind, die sagen, das ist eine tolle Idee. Aber wir wollen trotzdem nicht das volle Risiko, ein bisschen abgemildert. Bei Besichtigungen im zehn Minuten-Takt können wir das Projekt vorstellen. Bei Sammelbesichtigungen können wir es gleich vergessen.

Wie läuft es mit der regelmäßigen Zahlung von den Mieter*innen?

Super! Wenn die Miete mal nicht kam, dann ruft man an und fragt nach. Bei den Leuten, die das Jobcenter uns schickt, ist das super. Manchmal kommt es bei den Selbstzahler*innen zu Engpässen. Sie verdienen nicht viel und schicken Geld nach Hause. Aber da sind wir relativ entspannt, dann kommt es halt mal einen Monat später. Der Verein steht da auch dahinter. Der hat ja auch ein Selbstverständnis.

In eurer Erfahrung, wer hat es am schwersten, eine Wohnung zu finden?

Geflüchtete! Vor allem Menschen aus den afrikanischen Ländern.

Wenn Sie mit den Wohnungssuchenden unterwegs sind, wie fällt die Entscheidung? Halten Sie Rücksprache mit Ihren Mitarbeiter*innen oder entscheiden Sie?

In unserer Kerngruppe im Verein diskutieren wir schon. Und uns fällt es natürlich wahnsinnig schwer, deswegen entscheiden wir auch manchmal – das ist vielleicht banal – mit dem Losverfahren.

Der Verein hat circa 35 Mitglieder.
Was könnten Sie realisieren, wenn
es mehr Ehrenamtliche gäbe?

Wir könnten noch mehr Wohnun-
gen anmieten, mehr Vermieter*in-
nen ansprechen, Betreuungskonzept,
Mieter*innenschulung ausweiten,
Netzwerk und Kooperationen erweitern.

Wir könnten eine Betreuung für die
WG-Anfangszeit einrichten. Möbel
organisieren ist so ein Thema. Vom
Jobcenter gibt es eine Anschubfi-
nanzierung für die Erstausrüstung
der Wohnung, bei Selbstzahler*in-
nen hingegen nicht. Stromverträge
zum Beispiel können nicht wir
abschließen, das müssen die
Bewohner*innen selbst machen.
Oder WLAN, das ist nicht in der
Grundausrüstung der Wohnung, da
müssen sich die Mieter*innen auch
selber drum kümmern. Und so
weiter. Bisher arbeiten die meisten
von uns so um die zehn Stunden
pro Woche für den Verein.

Was motiviert Sie, mit der
Vereinsarbeit weiterzumachen?

Wir haben den Eindruck, unsere
Arbeit, unser Anliegen, das
funktioniert. Es gibt immer wieder
Hürden, aber echte Misserfolge
haben wir noch keine erlebt. Man
lernt immer dazu. Die Geschichte
unseres Vereins ist eine Erfolgsgeschichte.
Und die gemeinsame
Arbeit macht Spaß!<