

Das Mannheimer Modellprojekt „Neue Jobs in der Wohnungswirtschaft“



Ausgezeichnet
wohnen



Zur Ausgangssituation

- 2005 waren in der Metropolregion über 13.000 Menschen älter als 55 Jahre arbeitsuchend
- Es werden viele Initiativen entwickelt, die gezielt ältere Langzeitarbeitslose wieder in den Allgemeinen Arbeitsmarkt integrieren sollen
- In Mannheim entsteht gemeinsam mit den Gewerkschaften die Idee für Ältere in der Wohnungswirtschaft im Dienstleistungsbereich ein neues Beschäftigungsfeld zu schaffen
- Die größte Wohnungsbaugesellschaft der Region kann als Partnerin gewonnen werden



Die Idee

- Ältere bieten als so genannte Wohnbetreuer der Mieterschaft der GBG haushaltsnahe Dienstleistungen an
- Idee setzt auf das Prinzip der Wechselseitigkeit:
 - sv-pflichtige Beschäftigung Älterer bis zur Rente
 - Verbesserung des Wohnwerts und des sozialen Klimas durch Sauberkeit, Sicherheit und Versorgung besonders in benachteiligten Wohngebieten
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) überzeugt die Idee und zeichnet sie im Wettbewerb „Beschäftigungspakte für Ältere in den Regionen“ aus
- Projektzeitraum: September 2005 bis September 2007



Warum die Idee funktioniert

- Die GBG hat in MA rund 21.000 Wohnungen
- Die vorhandenen Kunden-Service-Center der GBG und das Soziale Management decken nur einen kleinen Teil des Bedarfs an Service und Versorgung ab
- Die Wohnbetreuung schließt diese Servicelücken durch Angebote wie Haushaltshilfen, kleinere Reparaturen, Einkaufsservice usw. insbesondere für ältere Mieter, die viele Tätigkeiten im Haushalt alleine nicht mehr bewältigen
- Wohnbetreuung verhindert Vandalismusschäden und Leerstände
- Demografische Faktor präsent: Das Durchschnittsalter der Haushaltsvorstände der GBG-Mieterschaft liegt bei 52 Jahren und etwa jeder 4. Haushaltsvorstand ist älter als 65 Jahre



Umsetzung

- Einrichtung von acht Servicebüros mit 5 bis 6 Wohnbetreuern
 - Diese bieten in ihren Bezirken Dienstleistungen für ca. 2.000 bis 4.000 Haushalte an (kostenlose und kostengünstige)
- Einrichtung einer Koordinationsstelle mit drei Koordinatoren
 - Entgegennahme und Verteilung der Aufträge
- Qualifizierung
 - Vorab und während der Projektlaufzeit werden Teilnehmer geschult (Training on the Job) und Weiterqualifizierung (EDV, Vertrieb, Konfliktmanagement, Kommunikationstrainings, Handwerk, Gesundheit)



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Finanzierung

- Mit Hilfe der Förderung durch das BMAS können die Lohnkosten von 53 Wohnbetreuern gestemmt werden → Fördermittelhöhe: 3,25 Mio. Euro für 2 Jahre Laufzeit

Wie können diese Arbeitsplätze nach Projektlaufzeit erhalten werden?

- Umlagefinanzierung über die Miete (kalkuliert werden etwa 10 Cent pro Quadratmeter)
- Einige Dienstleistungen in Rechnung stellen (derzeit 4 Euro je halbe Stunde)



Voraussetzung für eine Umlagefinanzierung

- Die Mieter müssen überzeugt sein von den Dienstleistungsangeboten
- Es muss ein erhöhter Bedarf für die Dienstleistungsangebote bestehen
- Ziel: Die Mieter wollen auf den Service der Wohnbetreuung nach zwei Jahren Projekt-Laufzeit nicht mehr verzichten

Maßnahmen

- Wohnbetreuer müssen für die Mieter präsent sein
- Kontinuierliches Schulen der Wohnbetreuer zu Themen wie Vertriebsstechniken, Kundenfreundlichkeit, Kunden-Akquise, Konfliktmanagement
- Breite Öffentlichkeitsarbeit



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²²



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Ausblick: Transfer auf die Region und andere Branchen

- Aktivierung der Wohnungsbaugesellschaften und Arbeitsmarktakteure der Region
- Modellprojekt für eine sozial engagierte Wohnungswirtschaft mit der Botschaft sich frühzeitig auf die wachsende Zahl älterer Mieter und ihrer Bedürfnisse einzustellen und sich damit dem demografischen Faktor zu stellen
- Transfer auf andere Chancenbranchen: Freizeitindustrie, Kultur, Fahrgastbegleitung in ÖPNV
- Planziel: 300 – 400 neue Jobs im Dienstleistungsbereich



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Erfahrungen und Ergebnisse aus der Praxis



Ausgezeichnet
wohnen



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²



Metropolregion
Rhein-Neckar



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Win-Win-Situation funktioniert

- die 53 Wohnbetreuer/innen (incl. 3 Koordinatoren) gehen hoch motiviert ihrer Arbeit nach. Grund: Perspektive auf Beschäftigung bis zur Rente „Ausstieg in Würde“
- In vielen Wohnanlagen hat die Mieterschaft durch die Verbesserung der Sicherheit, Sauberkeit und Versorgung an Wohnqualität gewonnen
- Gerade ältere, allein lebende Mieter sind dankbar für die Dienstleistung und können länger in ihren Wohnungen bleiben → Langfristig werden so die Sozialkassen entlastet



Wohnbetreuung wird akzeptiert und der Bedarf nimmt zu

- Rund 450 Haushalte haben bis heute eine oder mehrere Dienstleistungen in Anspruch genommen
- Besonders oft nachgefragt werden: Haushaltsservice, Treppenreinigung, Auf- und Abbau von Möbel, Einkaufsservice, Transporthilfe, Sperrmüllhilfe
- Häufig ist der Mieterauftrag ein „Vorwand“ für soziale Zuwendung
- Eine erste Mieterumfrage (nach nur 6 Monaten Projektlaufzeit) liefert bereits erste positive Ergebnisse
 - Knapp 78% der befragten Mieterschaft wünscht sich haushaltsnahe Dienstleistungen
 - Mehr als 95% derer, die eine Dienstleistung in Anspruch genommen hat, würde wieder darauf zurückgreifen
 - Rund die Hälfte der Befragten ist bereit für die Dienstleistungen mehr als fünf Euro monatlich aufzuwenden



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Stimmen von Wohnbetreuerinnen und Wohnbetreuern

- „Ich hätte nicht gedacht, dass ich in meinem Alter noch einmal eine richtige Arbeit finde.“
- „Es tut gut zu hören: Super, dass Ihr da seid.“
- „Wenn die Mieter "rot" sehen, haben sie Sicherheit.“



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Stimmen von Mieterinnen und Mietern

- „Ihre Mitarbeiter sind ganz reizend, sehr hilfsbereit und zuverlässig. Wir brauchen diese Einrichtung ganz dringend.“
- „Ihre Mithilfe beim Sperrmüll war die Rettung – ich hatte niemand, der mir helfen konnte.“
- „Ihr Briefkasten-Service ist genial für Singles, die in Urlaub oder auf Geschäftsreise gehen.“



JOB-CENTER MANNHEIM²
ARGE Job-Center Mannheim



GBGMANNHEIM²



*Metropolregion
Rhein-Neckar*



Perspektive
50plus
Beschäftigungspakte
in den Regionen



Bundesministerium
für Arbeit und Soziales

Danke für Ihre Aufmerksamkeit