



**JOB-CENTER MANNHEIM**<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**<sup>2</sup>



*Metropolregion  
Rhein-Neckar*  
Die Zukunftsinitiative



# **Projekt Mannheim** **„Neue Jobs in der Wohnungswirtschaft“**

**Stand: 17. Oktober 2006**



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales



Perspektive  
**50plus**

Beschäftigungspakte  
in den Regionen



JOB-CENTER MANNHEIM<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



GBG MANNHEIM<sup>2</sup>



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Ausgangssituation

- Zwischen 2001 und 2004 werden im Bereich der IG Metall 5.000 Arbeitskräfte, die älter als 50 Jahre sind, freigesetzt
- 2005 gibt es in Mannheim mehr als 3.000 Arbeitslose älter als 55 Jahre (in der gesamten Metropolregion (LU, HD, Viernheim und MA) rund 13.000 - darunter gibt es ein großes Potenzial an gut ausgebildeten Fachkräften (Meister)
- Ältere Arbeitslose können nur noch in Einzelfällen erfolgreich in Arbeit vermittelt werden
- Eine Initiative der Bundesregierung und dem IG-Metall-Vorstand soll diesem Strukturwandel entgegentreten = Ziel: Entwicklung von Ideen, wie ältere Arbeitslose in den Arbeitsmarkt zurückgebracht werden können





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Geburtsstunde einer Idee für Mannheim

**In welche Bereichen haben ältere Arbeitslose Chancen, wo werden sie gebraucht?**

- Z.B. im Dienstleistungsbereich

**Wo kann Dienstleistung innovativ implementiert werden?**

- Z.B. in der Wohnungswirtschaft

**Wer könnte ein starker Kooperationspartner sein?**

- Die Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft

= schon war eine Projektidee geboren





JOB-CENTER MANNHEIM<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



GBG MANNHEIM<sup>2</sup>



Perspektive  
50plus  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Wie die Idee funktioniert

- Ältere Arbeitslose erbringen Dienstleistungen im Sinne eines Concierge-Dienstes für die Mieter der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft
- Ein Grund:
  - Die bereits existierenden Kunden-Service-Center decken nur einen kleinen Teil der Bedürfnislage der Mieter ab
- Das Angebot einer Wohnbetreuung bedeutet eine Verbesserung des Service
  - Die Wohnbetreuung schließt Servicelücken im Bedarf an Haushaltshilfen, Einkaufsservice, Übernahme kleinerer Reparaturen usw. insbesondere für ältere Mieter, die viele Tätigkeiten im Haushalt alleine nicht mehr bewältigen





JOB-CENTER MANNHEIM<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



GBG MANNHEIM<sup>2</sup>



Perspektive  
50plus  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Planung

- Einrichtung von acht Servicebüros mit fünf bis sechs Wohnbetreuern
  - Diese bieten in ihren Bezirken Dienstleistungen für ca. 2.000 bis 4.000 Haushalte an (kostenlose und kostengünstige)
- Die Teilnehmer sollen sowohl soziale wie handwerkliche Qualifikationen mitbringen
  - Vorab und während der Projektlaufzeit werden Teilnehmer geschult (training on the job) und Weiterqualifizierung (EDV, Softskills, Vertrieb, Handwerk)
- Die Teilnehmer haben eine 29,5 Stunden-Woche. In der restlichen Zeit sind Weiterqualifizierungsmaßnahmen geplant





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Finanzierungsmodell des MA Projekts

- Mit Hilfe der Anschubfinanzierung durch das BMAS können die Lohnkosten der 53 Wohnbetreuer problemlos gestemmt werden

**Wie aber können diese Arbeitsplätze nach Ende der Projektlaufzeit erhalten werden?**

- Mit Hilfe einer Umlagefinanzierung über die Miete (kalkuliert werden etwa 10 Cent pro qm /Monat bei einer Mieterbeteiligung von 50 Prozent)
- Außerdem müssen einige der Dienstleistungen zusätzlich in Rechnung gestellt werden (derzeit 8 Euro die Stunde)



**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Voraussetzung für eine Umlagefinanzierung

- Die Mieter müssen überzeugt sein von den Dienstleistungsangeboten
- Ziel: Die Mieter wollen auf den Service der Wohnbetreuung nach zwei Jahren Modellphase nicht mehr verzichten
- ADAC-Strategie in die Köpfe bringen

= hier sind gute Kommunikationsstrategien wichtig und notwendig





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Die Einbindung eines Beratungsunternehmens

- Die Agentur IFOK unterstützt die Vertragspartner (ARGE/JobCenter Mannheim, GBG Mannheim) darin, die Projektidee in der Metropolregion zu vermarkten
- Die Strategien:
  - Botschaften werden entwickelt
  - Infomedien (Flyer, Plakate, Banner usw.) dienen der Verbreitung der Botschaften
  - regelmäßige Beiträge im Mietermagazin der GBG
  - Presseevents (Ortsbegehungen)
  - das Projekt anderen Wohnungsbaugesellschaften präsentieren (es gibt bereits Kontakte zu anderen Wohnungsbaugesellschaften (Wohnungsbau GmbH Worms, GAG LU, LUWOGE)
  - Ein Multiplikationsworkshop (in Planung für den 24. November) holt viele potenzielle Partner an einen Tisch: Wohnungsbauunternehmen der Region, Baugenossenschaften, Haus- und Grundvereine und deren Verbände in den Ländern (BW, RH-PF, He) und die ARGEN aus der Region





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Chance des Mannheimer Projektes

- Die Implementierung der Wohnbetreuung als Dienstleistung am Mieter bei der größten Wohnungsbaugesellschaft schlägt zwei Fliegen mit einer Klappe:
  1. dauerhafte Beschäftigung älterer Arbeitsloser bis zur Rente
  2. Verbesserung der Wohnqualität durch Sauberkeit, Sicherheit und Versorgung
- Damit vertraut machen, dass Dienstleistung im Umlageverfahren angeboten werden kann (ADAC-Strategie)
- Modellprojekt für eine sozial engagierte Wohnungswirtschaft mit der Botschaft: Sich frühzeitig auf die wachsende Zahl älterer Mieter und ihrer Bedürfnisse einstellen = Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit



**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Ausblick: Transfer auf die Region und andere Branchen

- Planziel: 300-400 neue Jobs im Dienstleistungsbereich
- Aktivierung der Wohnungsbaugesellschaften und anderer Arbeitsmarktakteure in der Region
- Die Idee ist auf andere Dienstleistungsbereiche übertragbar – in vielen Bereichen gibt es Bedarf, bspw. Fahrgastbegleitung im öffentlichen Personen-Nahverkehr, Betreiber öffentlicher Anlagen, City-Service für Touristen etc.
- Wohnbetreuung entlastet die Sozialkassen. Ältere können länger in ihren eigenen Wohnungen wohnen bleiben – weil Alternative zu Altenheimen
- Wohnbetreuer-Service trifft Miaternachfrage, besonders bei älteren Mietern





**JOB-CENTER MANNHEIM**<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**<sup>2</sup>



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Die Umsetzung in der Praxis





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Anforderungsprofil für die Wohnbetreuer

- Soziale Kompetenz
- Zuverlässigkeit
- Teamfähigkeit
- Handwerkliches Geschick
- Organisatorisches Talent
- im weiteren Projektverlauf „training on the job“ und Qualifizierung durch einen Bildungsträger zur sachlichen Ausformung dieser Kompetenzen





## Einstellung von 53 Langzeitarbeitslosen über 55 Jahre

### ■ Berufserfahrung

- Handwerkliche Kenntnisse 64%
- Kaufmännische Kenntnisse 21%
- Dienstleistungserfahrung 15%

### ■ Altersstruktur

- 55 bis 57 Jahre 47%
- 58 bis 60 Jahre 40%
- 61 bis 63 Jahre 13%





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Qualifizierungsmaßnahmen nach der Einstellung

**In Zusammenarbeit mit der Bildungsakademie der Handwerkskammer Mannheim wurden folgende Themen vermittelt:**

- Rechte und Pflichten des Wohnbetreuers
- Sicherheit am Arbeitsplatz
- Kommunikationstraining
- Konfliktmanagement
- Stressbewältigung und Vermeidung von Burn-Out
- Zeitmanagement und Selbstmanagement
- Gesundheit durch Motivation
- Suchtberatung
- Profiling
- Psychologische Einzelgespräche





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Breites Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter

## Kostenloser Service für unsere Mieter

- Sicherheit und Sauberkeit in den Wohnanlagen
- Regelmäßige Kontrollgänge in Wohnanlagen, Keller, Treppenhäuser und Außenanlagen
- Kontrolle von Fluchtwegen und Zufahrten für die Rettungsdienstfahrzeuge
- Reinigung von Kinderspielflächen, Mülltonnenplätzen und nach Sperrmüllabfuhr
- Entrümpelung nach Wohnungsaufösungen oder Umzug





# **Breites Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter**

## **Kostenloser Service für unsere Mieter**

- Information und Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern
  - Persönliche Ansprache der Mieterinnen und Mieter
  - Führen von Nachbarschaftsgesprächen
  - Mieterbetreuung im Service-Büro
  - Dolmetscher- und Schreibservice
- Stärkung der Nachbarschaftsbeziehungen und Verbesserung des sozialen Klimas
  - Organisation von Freizeitaktivitäten
  - Einrichtung eines Bewohnertreffs







**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Breites Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter

## Kostenloser Service für unsere Mieter

- Service und Dienstleistungen für Mieterinnen und Mieter
  - Annahme von Paketen und Päckchen
  - Briefkastenleerung und Pflanzenbetreuung in Urlaubszeiten
  - Austauschservice für Leuchtmittel, Luftfilter der Abluftanlage, Perlatoren, Wohnungs-Schließzylinder
  - Beseitigung von Abflussverstopfungen
  - Fernsehgeräteanschluss
  - Kleinsttransport (keine Umzüge)
  - Sperrmüll heraustragen
  - Vermittlung von Arztfahrten





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## **Breites Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter**

### **Kostengünstiger Service für unsere Mieter (€ 4,00 für 30 Min. und Person)**

- Haushaltshilfen
  - Einkaufsservice
  - Gardinenservice
  - Wohnungs- und Wohnungsfenster-Putzservice
  - Treppenhaus- und Kellerreinigung
  - Müll heraustragen
  - Sperrmüll heraustragen (Großaktion)





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Breites Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter

**Kostengünstiger Service für unsere Mieter** (€ 4,00 für 30 Min. und Person)

- Dienstleistungen
  - Abbau und Aufbau von Möbel
  - Besorgungen und Botengänge
  - Gartenarbeit im Mietergarten
  - Umzugshilfe (Hausrat verpacken)





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Breites Serviceangebot für Mieterinnen und Mieter

## Kostengünstiger Service für unsere Mieter (€ 4,00 für 30 Min. und Person)

- Sonstiger Service
  - Begleitservice zum Arzt oder Therapeut
  - Spazierfahrt im Park o. ä. (im Rollstuhl)
  - Werkzeugvermietung (geplant)
  - Fahrradvermietung (geplant)
- Kleinstreparaturen im Haushalt
  - Wasch- und Geschirrspülmaschinen anschließen
  - Undichte Zu- und Ablaufschläuche instand setzen bzw. austauschen
  - Wäschetrockner-Reinigungsservice





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Unterschied zum typischen Hausmeister

- Umfangreiche wohnbegleitende und haushaltsnahe Dienstleistungen hauptsächlich für ältere Mieterinnen und Mieter mit eingeschränktem Bewegungsradius
- Organisation und Durchführung von altersspezifischen Freizeitaktivitäten
- Aufbau und Betrieb eines Bewohnertreffs in einem Stadtteil

## Arbeitszeit im Rahmen eines Schichtplans

- Montag bis Samstag – von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr
  - im Sommer bis 22.00 Uhr
- Concierge: 6.30 Uhr bis 22.00 Uhr durchgehend





**JOB-CENTER MANNHEIM**  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**



**Perspektive  
50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



**Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales**

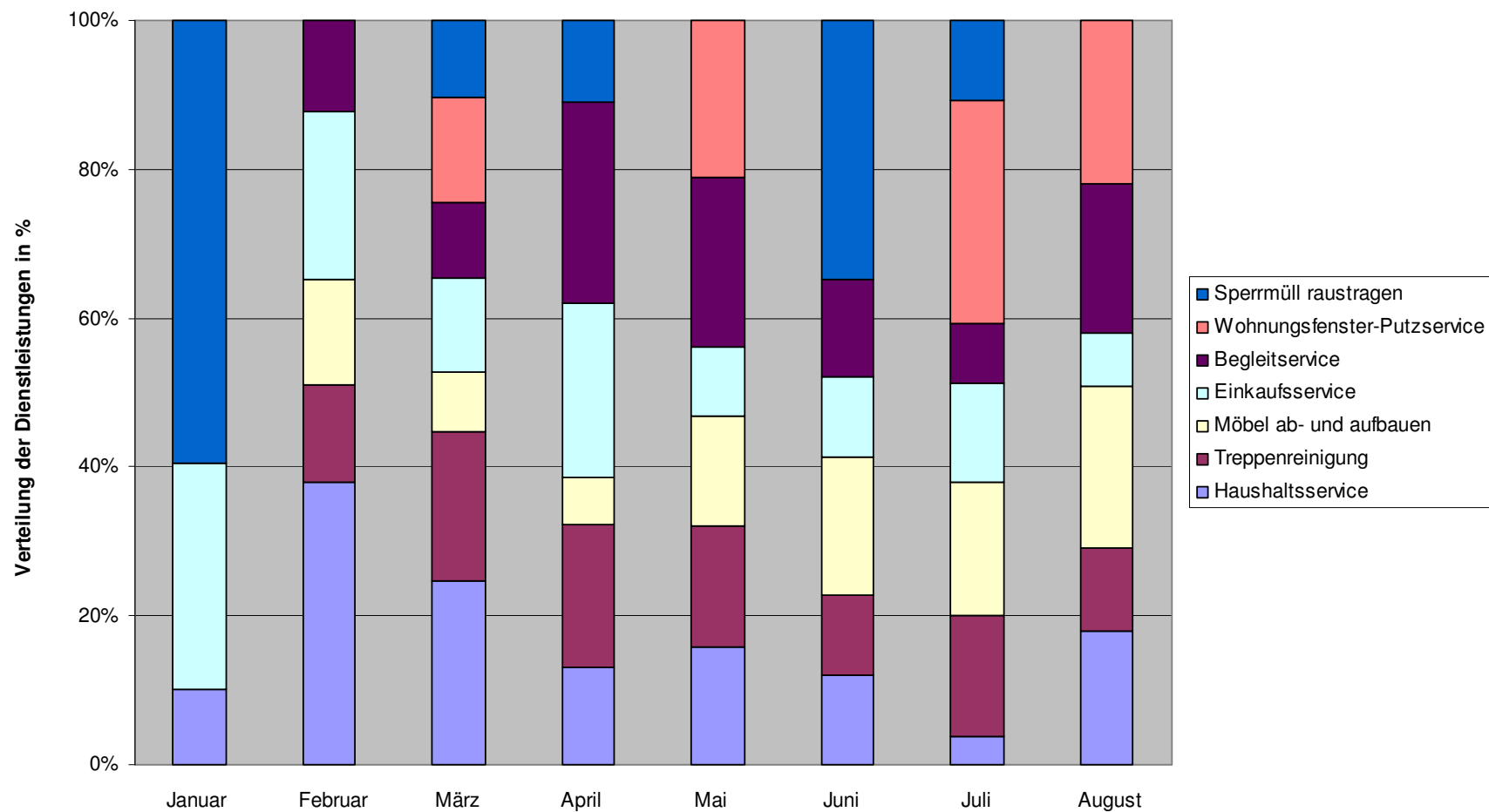
## Akzeptanz / Resonanz der Mieterschaft

- Abbau von Wohnungsmöbel zur Vorbereitung der Renovierungsarbeiten und anschließender Aufbau der Möbel
- Haushalts- und Putzhilfe / Müllentsorgung
- Unterstützung bei Sperrmüllterminen
- Transport und Anschluss von Kühlschrank und Waschmaschine
- Treppenhausreinigung



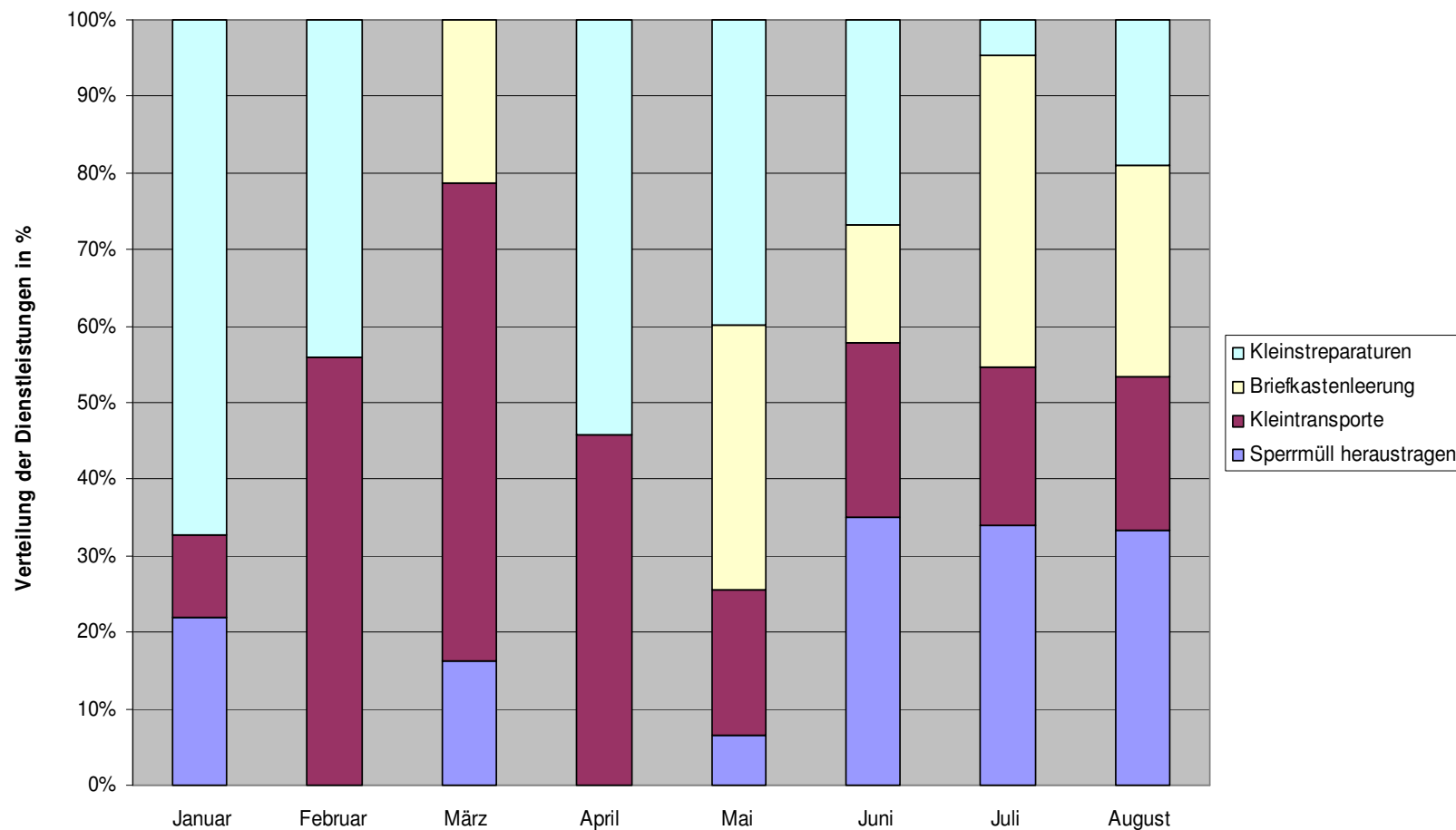


### GBG Mannheim, Wohnbetreuung - Mieteraufträge 2006 - kostengünstiger Service





### GBG Mannheim, Wohnbetreuung - Mieteraufträge 2006 - kostenloser Service







**JOB-CENTER MANNHEIM**<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**<sup>2</sup>



*Metropolregion  
Rhein-Neckar*  
Die Zukunftsinitiative

Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Aufträge im Interesse der Wohnungsbaugesellschaft

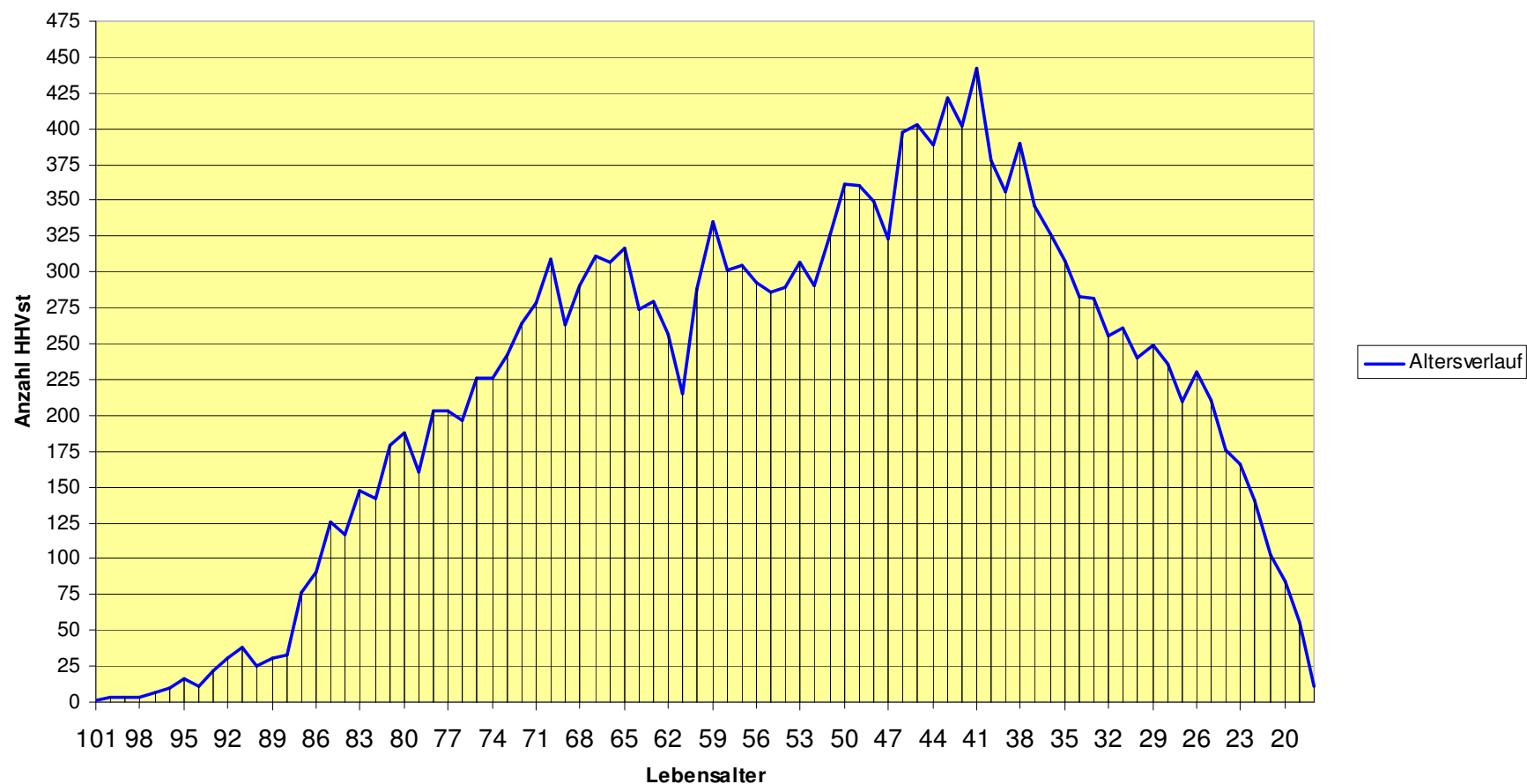
- Entrümpelung bei Wohnungsauflösung
- Austausch defekter Beleuchtungsmittel
- Aufdeckung von Leckagen im Versorgungssystem





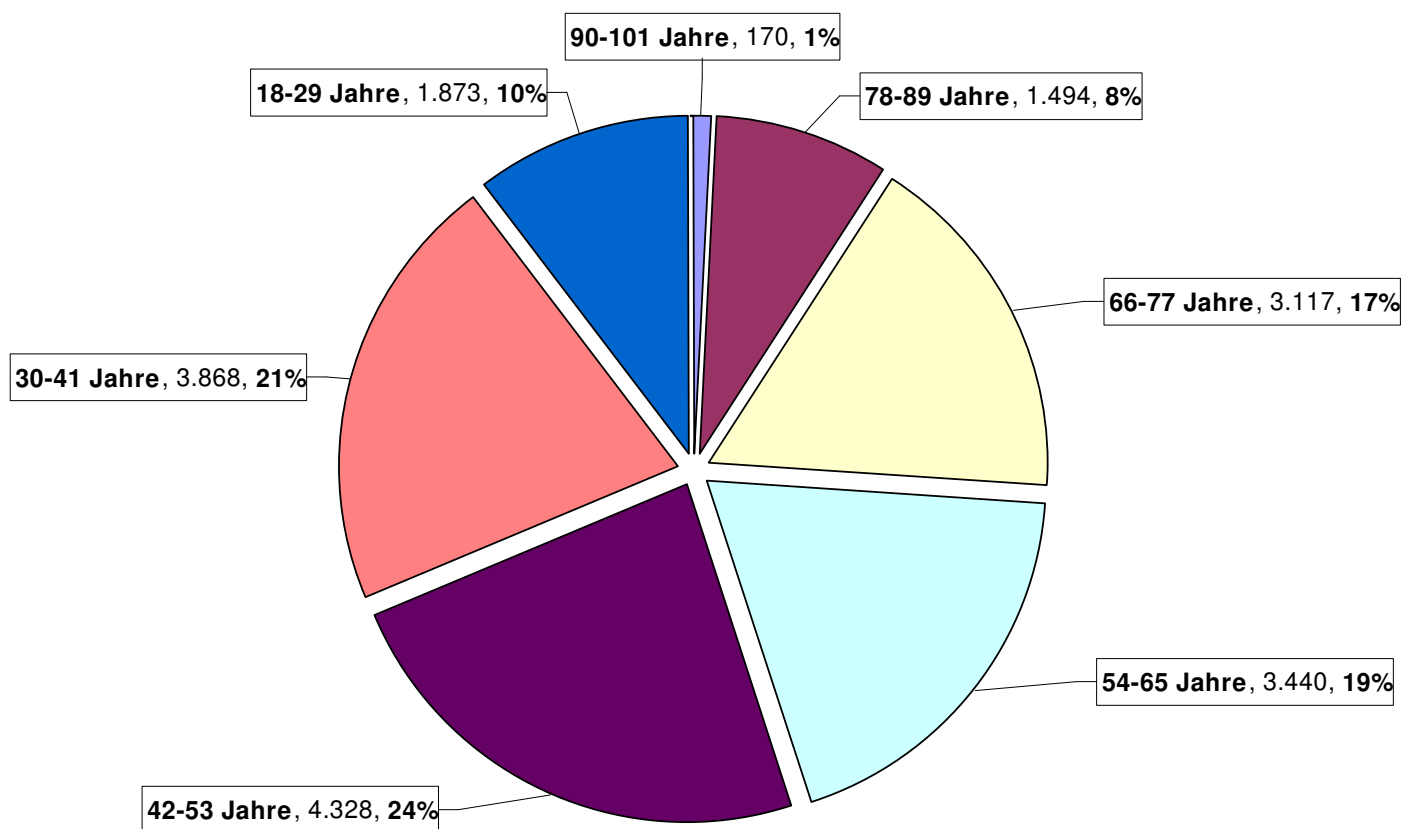
## Anzahl und Lebensalter der Haushaltsvorstände (HHVst) bei den Mietern der GBG Mannheim

- Stand: 05.09.2006 -





**Anzahl und Prozent bei den Altersgruppen der Haushaltsvorstände der GBG-Mieterhaushalte**  
- Stand. 05.09.2006 -





JOB-CENTER **MANNHEIM**<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



GBG **MANNHEIM**<sup>2</sup>



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

## Zur IST-Situation der Wohnbetreuung

- Aktuell gibt es acht, über die ganze Stadt verteilte, **Servicebüros** (so genannte Anlaufstellen sowohl für die Mieter als auch die Wohnbetreuer selbst)
- Es wird in **zwei Schichten** gearbeitet – drei Koordinatoren nehmen die Aufträge entgegen und teilen die Wohnbetreuer dafür ein
- die Wohnbetreuer werden **regelmäßig geschult**: Kommunikationstraining, Zeit- und Stressmanagement, Vermittlung rechtlicher Grundlagen, EDV-Schulungen, Suchtberatung
- Die **Auswertung einer Mieterbefragung** – durchgeführt von der FH-Darmstadt (Prof. Dr. Neu + Studenten) – ist abgeschlossen. Ergebnisse werden im November zur Verfügung stehen





## Erste Erfahrungen, Erfolge, Ergebnisse des MA Projekts

- Im Gespräch der Geschäftsführung der ARGE/JobCenter mit allen Wohnbetreuern vor wenigen Wochen hat sich manifestiert, dass die 53 **Wohnbetreuer/innen (incl. 3 Koordinatoren) hoch motiviert** ihrer Arbeit nachgehen. Grund: Perspektive auf Beschäftigung bis zur Rente „Ausstieg in Würde“
- Die Wohnbetreuer bestätigen, dass der **Bedarf der Mieter nach Sicherheit und Versorgung groß** ist
- Es wird mehrfach die Aussage getroffen, dass die **Mieter wieder gerne in den GBG-Wohnungen leben**
- Gerade ältere, allein lebende Mieter sind **dankbar für die Dienstleistung** (häufig genutzt werden die Einkaufshilfen, Begleithilfen, Putzhilfen)
- Insgesamt **gute Auftragslage** des Wohnbetreuungsservice





**JOB-CENTER MANNHEIM**<sup>2</sup>  
ARGE Job-Center Mannheim



**GBG MANNHEIM**<sup>2</sup>



Perspektive  
**50plus**  
Beschäftigungspakte  
in den Regionen



Bundesministerium  
für Arbeit und Soziales

# Danke für Ihr Interesse

