

**Weil aller Anfang Wohnung ist.**



# Die Lawaetz-Gruppe

Die Arbeit der Lawaetz-Gruppe steht in der Tradition ihres Namensgebers Johann Daniel Lawaetz (1750-1826). Der Leitgedanke des sozial engagierten Altonaer Fabrikanten galt der "Hilfe zur Selbsthilfe".

Wir sind im Interesse und im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg für das Gemeinwohl tätig: Menschen in schwierigen Lebenslagen eröffnen wir Zugänge zum Arbeits-, Ausbildungs- und Wohnungsmarkt, indem wir ihre Potenziale und Ressourcen stärken.

## Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

z.B. Existenzgründung  
Evaluation - Stadtentwicklung  
Projektmanagement

## Johann Daniel Lawaetz-Stadtentwicklungs GmbH

Eigentümerin von  
Wohn- und Gewerbeimmobilien  
mit sozialer Nutzung

## Lawaetz-Service GmbH

**Hausverwaltung**

**Soziale Wohnungsvermittlung und Beratung**

Aufgabe der Lawaetz-Service GmbH ist es laut Satzung, "sozialer und kultureller Benachteiligung und Ausgrenzung entgegenzuwirken". Eine wesentliche Voraussetzung für die aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben, an sozialer und

kultureller Integration ist eine Wohnung. Unsere Kerntätigkeit ist die Wohnungsverorgung von Menschen, die besondere Zugangsprobleme zum Hamburger Wohnungsmarkt haben.

## Weil aller Anfang Wohnung ist.

Eine Wohnung ist für die meisten Menschen die grundlegende Basis dafür, sich aktiv am gesellschaftlichen Leben zu beteiligen und sich in soziale und kulturelle Zusammenhänge zu integrieren. Sie ist die unabdingbare Voraussetzung dafür, regelmäßig und zuverlässig den Anforderungen an einem Arbeitsplatz nachzukommen oder eine Ausbildung erfolgreich zu Ende zu führen. Darum begleiten wir Menschen mit besonderen Zugangsproblemen zum Hamburger Wohnungsmarkt bei der Wohnungssuche und bei der Integration in Wohnung und Wohnumfeld.

Wir unterstützen

- junge Menschen, aus betreuten Jugendwohnungen und Mutter-Vater-Kind-Einrichtungen,
- wohnungslose Familien,
- Alleinstehende, die lange Zeit ohne festes Mietverhältnis waren,
- Bewohnerinnen (mit Kindern) aus Frauenhäusern.

Wir helfen dabei, eine Wohnung zu finden und die Mietverhältnisse langfristig zu sichern. So werden Kosten öffentlicher Unterbringung vermindert und Folgekosten durch erneute Wohnungsverluste vermieden.

### Wie sieht unsere konkrete Arbeit aus?

- Wir akquirieren und vermitteln Wohnungen.
- Wir verwalten und vermieten Wohn- und Gewerbeobjekte verschiedener Eigentümer.
- Wir beraten Mieterinnen und Mieter in allen Fragen, die im weitesten Sinn das Mietverhältnis betreffen.

- Wir fördern die Bildung von Hausgemeinschaften und von Mieterengagement zur Stärkung und Stabilisierung von Nachbarschaften.
- Wir moderieren Nachbarschaftskonflikte.
- Wir bieten Wohnungseigentümern, die uns Wohnungen zur Verfügung stellen, finanzielle Gegenleistungen.

Wir sind immer auf der Suche nach Wohnungen.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!  
Willi van Buggenum  
Geschäftsführer

Tel. 040 41 26 39 0  
[vanbuggenum@lawaetz-service.de](mailto:vanbuggenum@lawaetz-service.de)

## Weil aller Anfang Wohnung ist.

### **Rechnungswesen und Controlling**

Die vielfältigen sozialen Tätigkeiten der Lawaetz-Service GmbH spiegeln sich im Arbeitsbereich Rechnungswesen und Controlling wider. Die soziale Komponente der jeweiligen Arbeitsgebiete findet auch hier ihre Berücksichtigung.

Jährliche Wirtschaftsprüfungen gewährleisten unseren Auftraggebern eine hohe Transparenz der Mittelverwendung. Unser umfangreiches Fachwissen der kaufmännischen und sozialen Hausverwaltung bieten wir gerne weiteren Auftraggebern an.

Kirsten Wendt-Nowak  
wendt-nowak@lawaetz-service.de

### **Verwaltung**

Die Lawaetz-Service GmbH wird in der Verwaltung von Claudia Wulff unterstützt.  
wulff@lawaetz-service.de

Interessieren Sie sich für unseren Service und haben Sie Interesse an einer Zusammenarbeit mit uns?

Bitte rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail:  
Tel. 040 41 26 39 0  
info@lawaetz-service.de

## Hausverwaltung

Die Lawaetz-Service GmbH verwaltet Wohn- und Gewerbeobjekte für die Freie und Hansestadt Hamburg, die Johann Daniel Lawaetz-Stadtentwicklungs GmbH und andere Immobilien-eigentümer. Alle Häuser zeichnen sich durch besondere soziale Nutzungen aus. Hier einige Beispiele:

- Die verwalteten Altbauten wurden Anfang der 90er Jahre von den Bewohnern mit handwerklicher Selbsthilfe instand gesetzt und werden noch

heute überwiegend eigenverantwortlich verwaltet.

- Andere Wohngebäude entstanden mit finanzieller Förderung aus dem Sozialen Wohnungsbau und einem Programm der Hamburger Sozialbehörde. Hier wohnen ausschließlich ehemals wohnungslose Familien und Alleinstehende.
- In dem Gewerbeobjekt "Alte Feuerwache Bachstraße" haben u.a. Beschäftigungsträger und eine Kindertagesstätte ihren Sitz.

Die besondere Mieterstruktur der Häuser erfordert auch ein besonderes Verwaltungskonzept. Neben der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung steht daher die soziale Hausverwaltung im Mittelpunkt der Arbeit. Wir bieten unseren Mieterinnen und Mietern einen intensiven sozialen Mieterservice, der alle Fragen des Wohnens und der langfristigen Wohnungssicherung umfasst, was zu dem Erfolg unserer Verwaltungstätigkeit führt:

- Ehemals wohnungslose Haushalte haben sich gut in ihre Wohnumgebung integriert.
- Viele Mieter engagieren sich in nachbarschaftlichen Kontakten.
- Die Mietverhältnisse sind stabil, die Fluktuation ist gering, die Mieterinnen und Mieter haben in den Häusern eine Basis für den Aufbau ihrer persönlichen und beruflichen Perspektiven gefunden.

Jens Marzian Tel. 040 41 26 39 14  
marzian@lawaetz-service.de

Norbert Rahe Tel. 040 41 26 39 19  
rahe@lawaetz-service.de

# Jugend & Wohnen

Jugend & Wohnen akquiriert im Auftrag der Hamburger Sozialbehörde seit 1994 Wohnungen für junge Erwachsene aus stationären Maßnahmen der Jugendhilfe und aus Mutter-Vater-Kind-Einrichtungen. Ziel ist es, die Nachhaltigkeit der Jugendhilfemaßnahmen langfristig zu sichern und öffentliche Mittel im Bereich Hilfen zur Erziehung einzusparen. Mit der Vermittlung einer Wohnung

durch Jugend & Wohnen erhalten die jungen Menschen die wesentliche Grundlage, ihr Leben eigenständig zu führen und zuverlässig den Anforderungen in der Ausbildung oder am Arbeitsplatz nachzukommen.

Zu einer Vielzahl Hamburger Wohnungsunternehmen und zu privaten Vermietern hat das Team von Jugend & Wohnen enge Kontakte aufgebaut.

## Vermieter profitieren

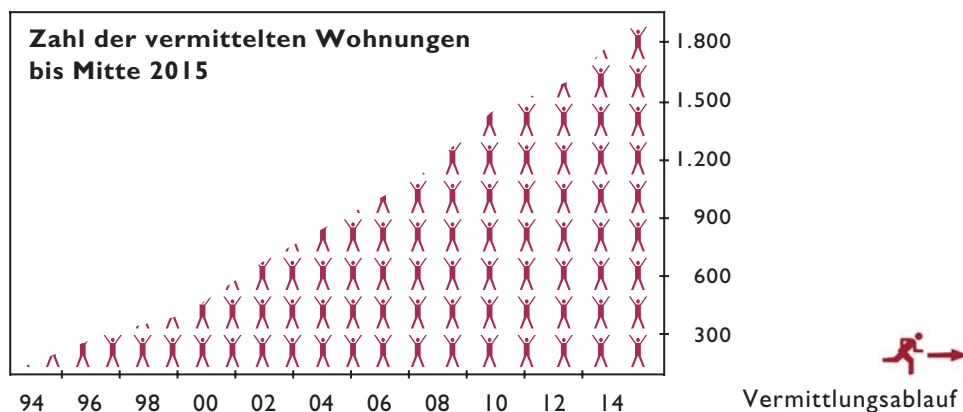
- von unseren Bürgschafts- bzw. Absicherungsverträgen, die eine zusätzliche finanzielle Sicherheit und unsere Kooperation garantieren.
- nach Abschluss des Mietvertrags langfristig von unserem Know-how und Engagement bei Beratungen, Interventionen und Moderationen während des Mietverhältnisses – einschließlich eines Auszugsmanagements im Bedarfsfall.

Das heißt: wir beraten, unterstützen und intervenieren mit dem Ziel der Wohnungs-

sicherung und im Interesse einer guten Nachbarschaft. Dazu gehören Beratungen im Büro genauso wie Besuche der Mieter in ihren Wohnungen, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten.

## Zusätzlich bieten wir Vermietern

- auf Wunsch den Abschluss von Hauptmietverträgen durch die Lawaetz-Service GmbH.
- den Kauf von Belegrechten (u.a. Förderrichtlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank).



# Jugend & Wohnen

## **Beratungs- und Vermittlungsablauf**

- Die Jugendhilfeträger melden Jugend & Wohnen Bewerber, deren Auszug in eine eigene Wohnung geplant ist.
- Die Bewerber stellen sich bei uns vor und werden unter Berücksichtigung ihrer eigenen Potenziale im Hinblick auf die Wohnungssuche beraten. Hierbei steht die Finanzierbarkeit der laufenden Miete im Vordergrund.
- Bei einem konkreten Wohnungsangebot schlagen wir den Vermietern einen passenden Interessenten aus unserem Bewerberpool vor.
- Nach einem Mietvertragsabschluss führen wir eine obligatorische Mietberatung durch und unterstützen bei den Formalitäten.
- Danach werden wir im Bedarfsfall auf Anfrage des Vermieters oder Mieters aktiv.

Projektleitung: Olaf Schumacher

Verwaltung: Magdalena Sadziak, Claudia Wulff

Team: Ilka von Engel, Nicola Fahrig, Linda Fischer, Ayşe Gülcü, Anja Hoepfner, Ludger Schüren, Florian Weiskeller, Christina Zimprich

Tel. 040 41 26 39 26 • [juwo@lawaetz-service.de](mailto:juwo@lawaetz-service.de) • [www.jugendundwohnen.de](http://www.jugendundwohnen.de)

## Wohnprojekt Soziale Wohnungsverwaltung

Im Auftrag der Hamburger Sozialbehörde richtet sich dieses Projekt an wohnungslose bzw. obdachlose Alleinstehende, denen wir ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft anbieten können.

Diese Wohnform hat **Übergangscharakter** und soll die Bewohner im Rahmen eines befristeten Mietverhältnisses dabei unterstützen und dazu befähigen, wieder eine eigene Mietwohnung zu finden.

In dem Wohnprojekt können sich die Bewohner wieder mit den Rechten und Pflichten eines Mietverhältnisses vertraut machen. **Wir unterstützen sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung** und bei der Klärung ihrer persönlichen Schwierigkeiten. Häufig geht es dabei um prekäre Verschuldungssituationen und um Wohnungsverluste in der Vergangenheit, die den Abschluss eines neuen Mietvertrages verhindern können.

Viele der Bewohner finden – teilweise nach sehr kurzer Zeit – aus dem Projekt heraus eine eigene Mietwohnung. Andere brauchen länger, um dieses Angebot für sich zu nutzen und sich auf die Wohnungssuche und das Leben in einer eigenen Wohnung vorzubereiten. Gerade für solche Bewohner ist diese Wohnform **ein notwendiger Schritt bei der Entwicklung persönlicher Perspektiven und der Stärkung der eigenen Ressourcen.**

Bitte rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail:

Ayşe Gülcü  
Tel. 040 41 26 39 29  
guelcue@lawaetz-service.de

Ludger Schüren  
Tel. 040 41 26 39 24  
schueren@lawaetz-service.de



## Stufe 3 – Wohntraining

Auf der Grundlage eines **Kooperationsvertrags** zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und Hamburger Wohnungsunternehmen akquirieren und vermitteln wir – im Auftrag und in Vollmacht der **Sozialbehörde** – Wohnungen für Haushalte, die besondere Unterstützung bei dem Umgang mit einem Mietverhältnis und bei der Entwicklung persönlicher Perspektiven brauchen.

Dieser Unterstützungsbedarf wird unter dem Begriff *Stufe 3* in einem Stufenmodell aus dem Kooperationsvertrag definiert. Die Einstufung der Haushalte wird durch die **Bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle** vorgenommen. Grundvoraussetzungen sind Wohnungslosigkeit und besondere soziale Problemlagen.

Für Anbieter von Mietwohnungen ist dieses Projekt interessant, weil zunächst auf ein Jahr befristete **Untermietverträge** abgeschlossen werden, bevor sich Vermieter endgültig für einen Mieter entscheiden. Diese Untervermietung ist mit einem Beratungs- und Unterstützungsangebot der

Lawaetz-Service GmbH verbunden und betrifft die Erörterung aller wesentlichen mietvertraglichen Rechte und Pflichten. Ziel unserer Beratung ist die **Integration** in Wohnung und Wohnumfeld. Dabei sind wir Ansprechpartner bei allen Fragen, die im Rahmen der Vermietung auftreten.

Bei problemlosem Verlauf des Untermietverhältnisses wird im Anschluss an dieses erste *Wohntraining* dann ein Hauptmietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Untermieter abgeschlossen. Wir arbeiten nach den Methoden des **Case Managements** und vertreten den **Housing First**-Ansatz. Durch langjährige

Zusammenarbeit und Erfahrung haben sich gute Kooperationen mit Vermietern und dem Hamburger Hilfesystem etabliert. Wir beraten sowohl alleinstehende Wohnungssuchende als auch Paare und Familien aus allen Hamburger Bezirken. Die von uns angemieteten Wohnungen liegen im gesamten Hamburger Stadtgebiet.

Das Stufe 3-Team mit Ines Moers, Heide Schmidtman und Maarten Thiele erreichen Sie über Tel. 040 41 26 39 03  
stufe3wohntaining@lawaetz-service.de

## Vivienda – Wohnung für Frauen

Dieses Projekt richtet sich an Frauen mit Kindern, die in Frauenhäusern in Hamburg oder Schleswig-Holstein Zuflucht gefunden haben. Aufgrund des engen Hamburger Wohnungsmarkts müssen die Frauen oft länger im Frauenhaus verweilen, als ihr Schutzbedürfnis dies erfordert.

Seit Oktober 2014 können wir diese Frauen und ihre Kinder im Auftrag der Sozialbehörde bei der Wohnungsakquisition und der Integration in das neue Wohnumfeld unterstützen. Mit der Vermittlung einer Wohnung wird den Frauen ermöglicht, einen gewaltfreien Lebensabschnitt zu beginnen.

### **Attraktive Angebote für Vermieter**

- Unsere Absicherungsverträge bieten zusätzliche finanzielle Sicherheit für Vermieterrisiken.
- Frauen aus Frauenhäusern sind eine Zielgruppe der Förderrichtlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Bei der Umsetzung des

Programms "Ankauf von Belegungsbindungen" im Rahmen dieser Förderrichtlinie sind wir gern behilflich.

- Bei Bedarf stehen wir mit unserem Know-how und Engagement bei Beratungen, Interventionen und Moderationen während eines Mietverhältnisses zur Verfügung.

### **Kompetente Beratung**

Wir beraten die Frauen zu allen Fragen, die das Mietverhältnis betreffen, und sind beim Bezug der Wohnung behilflich. Unser Leistungsangebot umfasst auch die Begleitung zu Terminen und nachgehende Besuche in der Wohnung. Bei Bedarf stellen wir Kontakt zu wei-

teren Angeboten im Hamburger Hilfesystem her.

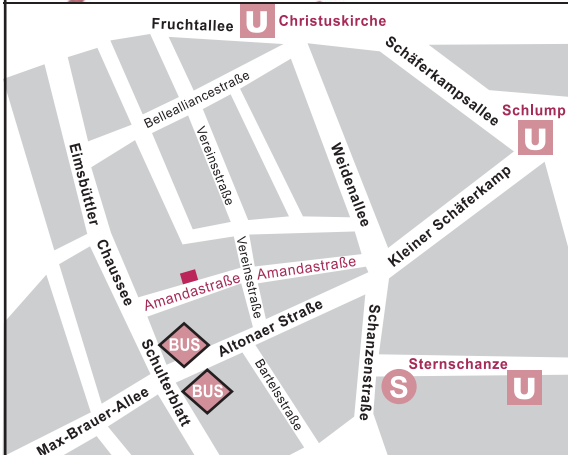
Bis zu drei Jahre nach Mietvertragsabschluss können sich sowohl die Mieterinnen als auch die Vermieter an uns wenden, falls sich Fragen oder Schwierigkeiten in dem Mietverhältnis ergeben sollten.

Ines Moers  
Tel. 040 41 26 39 27  
moers@lawaetz-service.de

Heide Schmidtman  
Tel. 040 41 26 39 16  
schmidtman@lawaetz-service.de

# Service für

Wohnungssuchende • Mieterinnen und Mieter • Vermieter  
Behörden • Träger der Wohnungslosenhilfe und der Jugendhilfe



## Kontakt

Lawaetz-Service GmbH  
Amandastraße 60 • 20357 Hamburg

Tel. 040 41 26 39 0  
Fax 040 41 26 39 15

info@lawaetz-service.de  
www.lawaetz-service.de