

**Azubi  
Werk**

## Mehr als nur günstiger Wohnraum für Azubis



# Was Sie erwartet

1. Ausgangslage
2. Historie
3. Unterstützer
4. Die Stiftung
5. Wohnheim Wandsbek
6. Pädagogische Aufgaben
7. Bewerberlage
8. Weitere Objekte: Beispiel  
Helmsweg
9. Spenden &  
Spendenbescheinigung
10. Weiterentwicklung

# Ausgangslage

**KNAPP DIE HÄLFTE DER CA. 37.000 AZUBIS IN DUALER AUSBILDUNG  
KOMMT NICHT AUS HAMBURG**

- Azubis sind jung (ca. 30% sind bei Ausbildungsbeginn unter 18)
- haben wenig Einkommen

→ **keine attraktiven Mieter**

große Probleme auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

für Studierende gibt es in Hamburg ca. 5.000 Wohnheimzimmer, 3.950 im Studierendenwerk

- bisher fehlt eine vergleichbare Einrichtung für Azubis

# Anforderungen der Auszubildenden

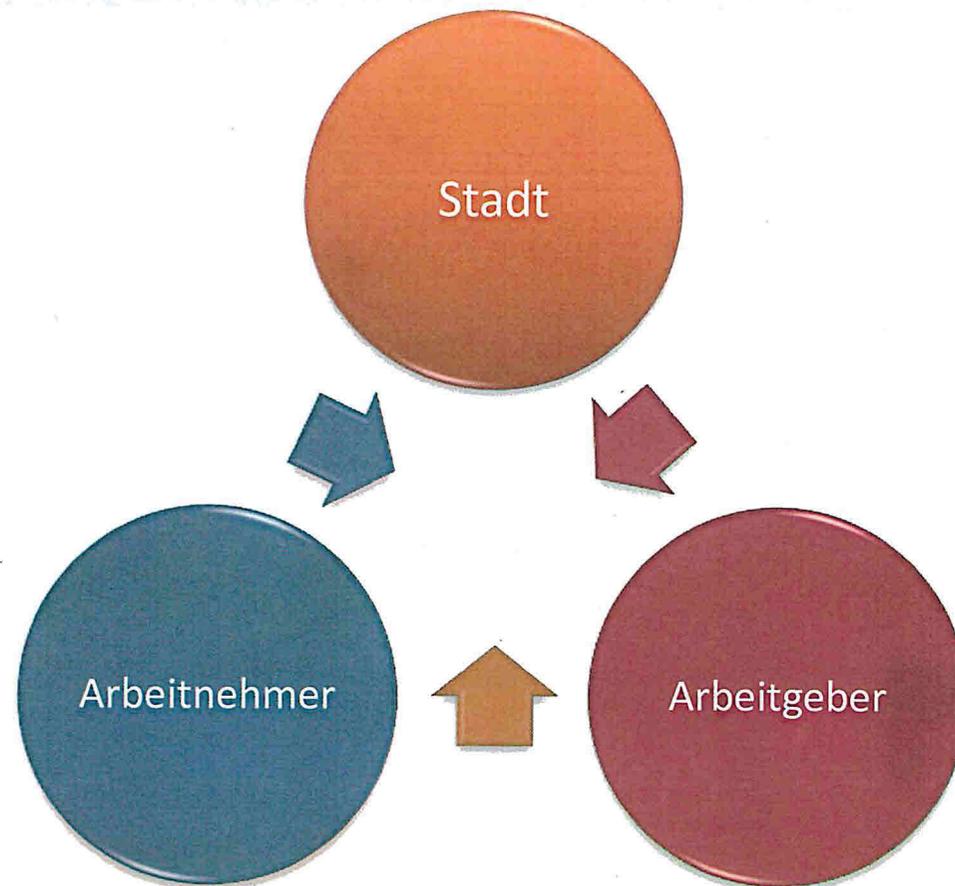
## AZUBI-UMFRAGE 2011/2012

- $\frac{3}{4}$  aller befragten Azubis haben Interesse an einem Zimmer in einem Wohnheim
- Interessen: kurze Wege, niedrige Miete
- hohes Interesse an sozialen Kontakten und an einem Umfeld
- nur 3% der befragten Azubis wollen keine WG

## FOLGERUNGEN FÜR DAS WOHNHEIM:

- geringe Mieten
- verkehrsgünstige Lage
- größtenteils Wohngruppen von 2-4 Azubis
- Gemeinschaftsbereiche
- Ansprechpartner und Beratung

# Dreiklang



# Historie

**2008 Gründung des e.V.**

**2010 Gründung der gemeinnützigen Realisierungsgesellschaft der Stiftung**

- Bedarfs- und Problemanalyse
- Entwicklung eines pädagogischen Konzeptes
- Erfahrungsaustausch mit anderen Trägern
- Businessplan
- Entwicklung von Raumkonzepten
- Befragung der Auszubildenden
- Planungen für diverse Grundstücke z. B. IBA, An der Hafenbahn
- Umfrage
- Anpassung der Förderprogramme für Wohnungsbau

**2014 Gründung Tochtergesellschaft Azubiwerk Objektgesellschaft Wandsbek**

- Betreibergesellschaft für das Wohnheim

**2015 Gründung Tochtergesellschaft Azubiwerk Objektgesellschaft Harburg**

**2016 Verwaltungsleitung und pädagogische Leitung nehmen ihre Arbeit auf**

**2016 Eröffnung des ersten Wohnheims in Hamburg-Wandsbek**

**2018/19 Baubeginn für 2 weitere Wohnheime in Hamburg**

**2018/19 Bauplanung und Flächenplanung in weiteren Städten (u.a. München und Düsseldorf)**

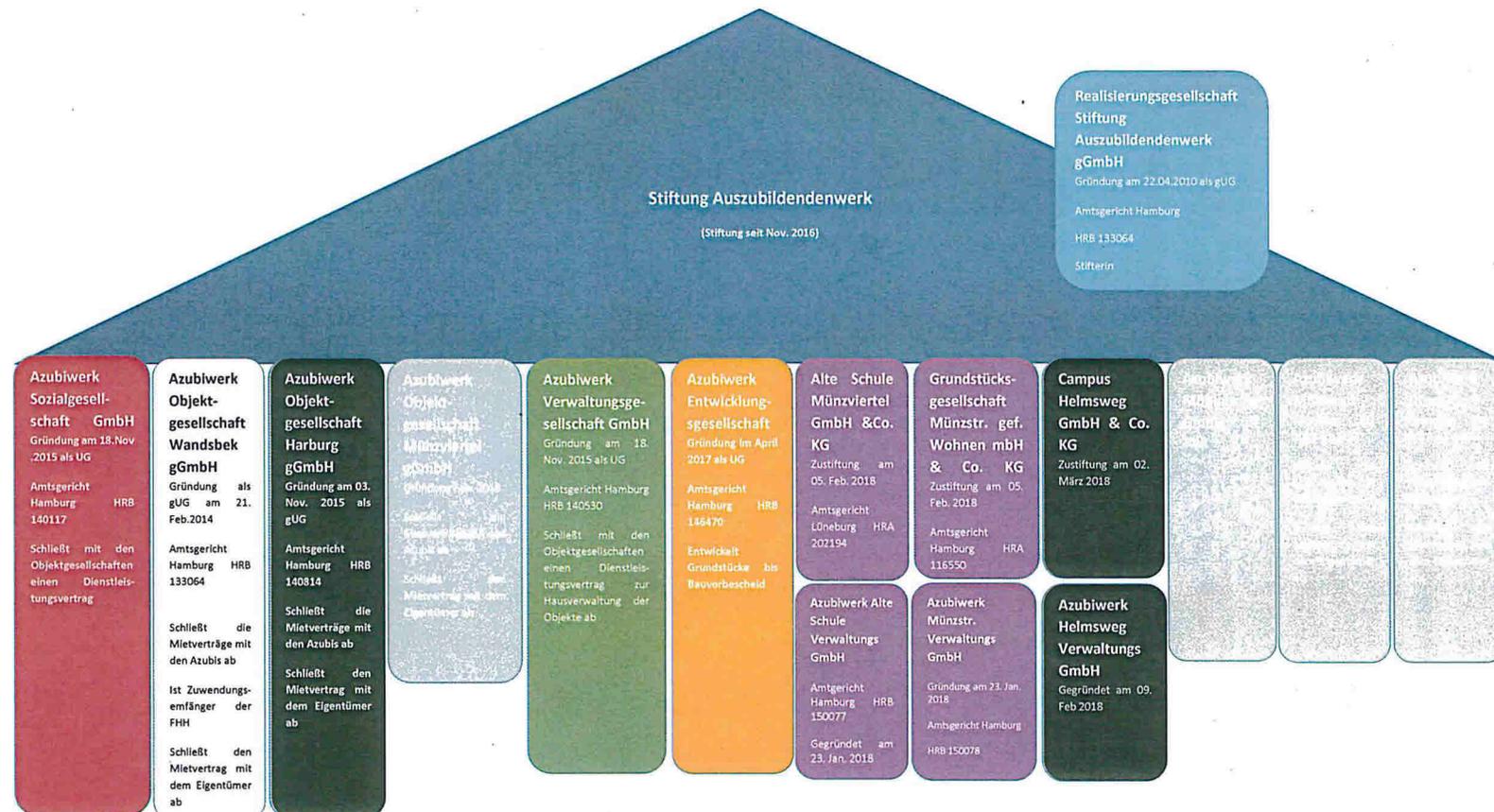
# Die Stiftung

## STIFTUNG AUSZUBILDENDENWERK

### ZIELE:

- bezahlbarer Wohnraum
- pädagogische Unterstützung
- Angebote nicht nur für Bewohner
- ✓ ist unabhängig von wechselnden politischen Mehrheiten
- ✓ gleichberechtigte Einbindung der Sozialpartner

# Aufbau der Stiftung



# Erstes Wohnheim: Hammer Straße 8, Wandsbek

## Bezahlbarer Wohnraum mit pädagogischer Unterstützung

- ✓ ab Juli 2016
- ✓ Angebot für Minderjährige
- ✓ 156 Bewohnerinnen und Bewohner
- ✓ Zentrale Lage (Wandsbeker Chaussee)
- ✓ Großer Gemeinschaftsraum mit Bar auf 166 qm
- ✓ Lounge mit großer Leinwand auf 51 qm
- ✓ Dachterrasse mit Grill und Bar auf 107 qm
- ✓ Waschküche, Werkstätten und Tiefgarage



## **Duale Auszubildende als Zielgruppe**

### **KERNZIELGRUPPE**

- Jugendliche in der dualen Berufsausbildung
  - 16 – 25 Jahre
  - Mehrheit nicht aus Hamburg
  - Kein besonderer pädagogischer Förderbedarf (SGB VIII §13(3))
  - Fähigkeit zum selbstständigen Wohnen
- ➔ Hohes Maß an Eigenverantwortung, Motivation, Regelkonformität

# Pädagogische Aufgaben

## BEGLEITEN STATT BETREUEN

**AUFSICHT** (Anwesenheit vor Ort 24/7, ständige Ansprechpartner, Krisenintervention)

**SELBSTÄNDIGKEIT** (Förderung von Eigenverantwortung und sozialer Kompetenzen)

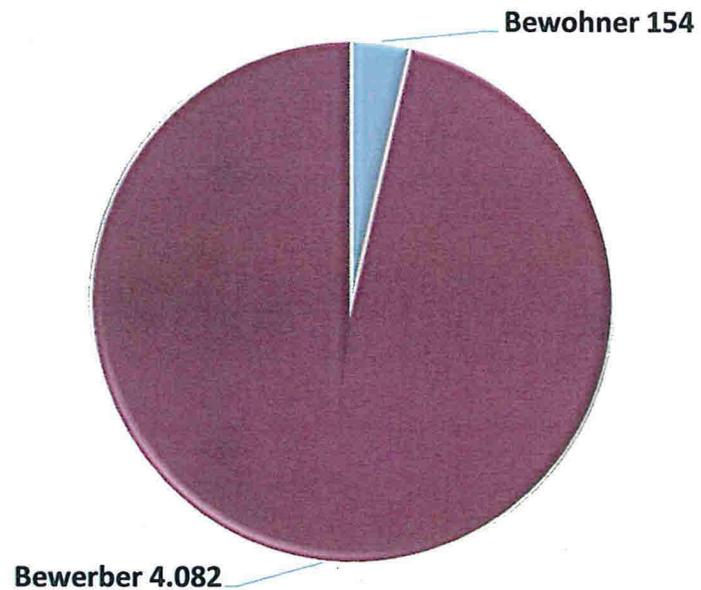
**PARTIZIPATION** (Gestaltung von Zimmern und Gemeinschaftsflächen, Wohnheimrat)

**SOZIALES UMFELD** (WG-Struktur, Gemeinschaftsaktivitäten, Kooperation mit Vereinen)

**AUSBILDUNG** (Partner der Betriebe und Berufsschulen, Behörden und Ämter, Berufs- und ausbildungsbezogene Beratung)

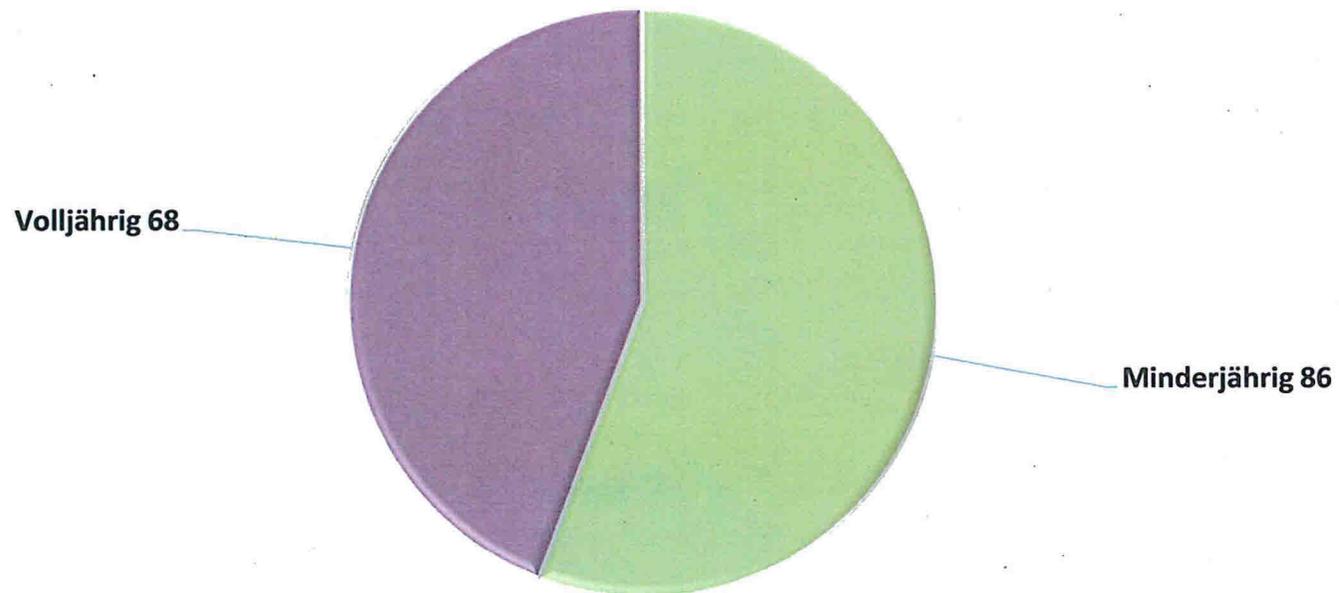
# Zimmerzusagen und unversorgte Bewerber

**Bewerbungsstand**



# Alter der Bewohner

Alter zum Abschluss des Mietvertrages (154 Bewohner)



# Objekt Helmsweg

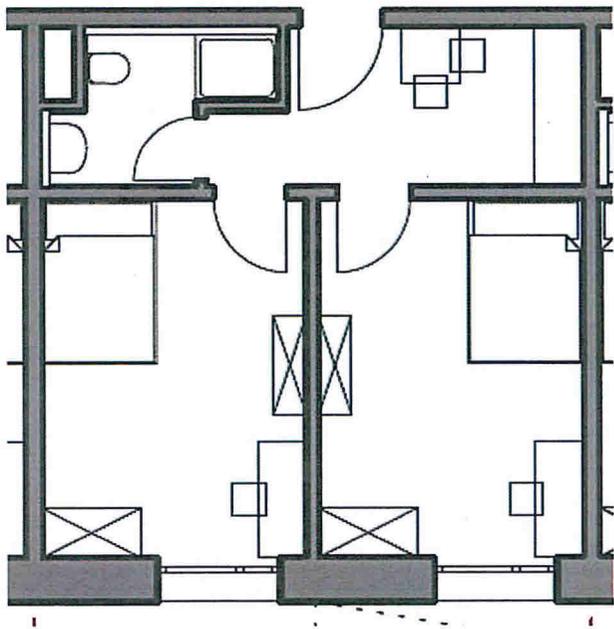
## Bezahlbarer Wohnraum für Azubis

- ✓ ab 2019
- ✓ Gemeinschaftsflächen
- ✓ 191 Plätze
- ✓ Zentrale Lage südlich  
der Elbe (Harburg Rathaus)



# Objekt Helmsweg

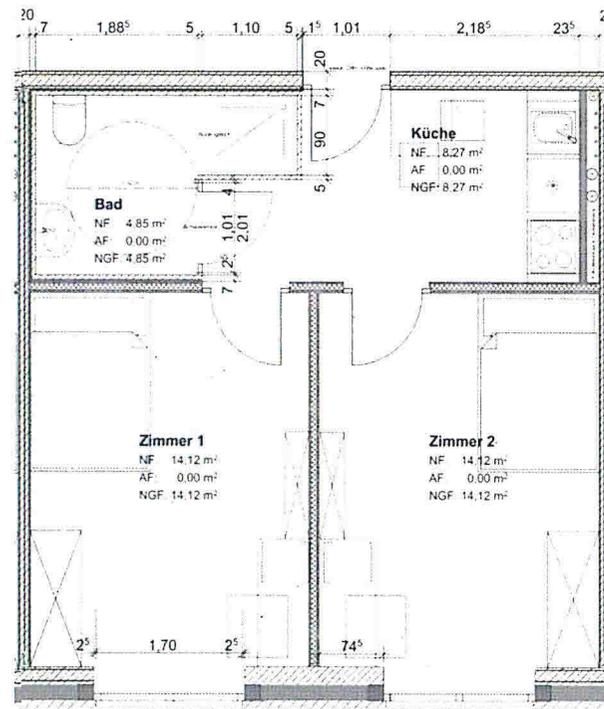
Es wird hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen geben.  
Einzelzimmer in der WG werden eine Mindestgröße von 14 qm haben.



# Objekt Helmsweg

## Standard 2er WG

- Großzügiges Bad
- Küche
  - mit Kühl- Gefrierschrank
  - Geschirrspüler
  - Cerankochfeld
  - Mikrowellen-Kombiofen
- Zwei Zimmer
  - Bodentiefe Fenster
  - Voll möbliert

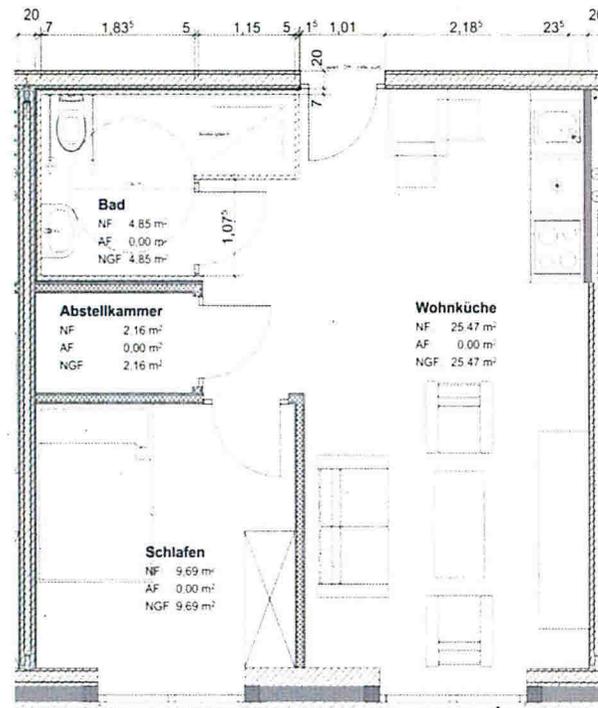


Vorbereitet für  
Nachnutzung als  
altengerechte  
Wohnung

# Objekt Helmsweg

## Nachnutzung für ältere Menschen

- Ready plus Bad
- Küche
  - mit Kühl- Gefrierschrank
  - Geschirrspüler
  - Cerankochfeld
  - Mikrowellen-Kombiofen
- Wohnzimmer
  - Bodentiefe Fenster
  - Ca. 25 qm
- Schlafzimmer
  - Bodentiefe Fenster
  - Ca. 10 qm
- Abstellraum
  - Ca. 2qm



Durch die Verschiebung einzelner Leichtbauwände wird aus der 2er Azubi-WG eine altengerechte Wohnung.

# Finanzierung von Neubau

am Beispiel Helmsweg

Gesamtkosten pro Zimmer inkl. Nebenflächen ca. 28 qm NF excl. Päd.	95.000 Euro
---	-------------

## Finanzierung

Kredit der KFW: Programm 153 mit KFW 40	40.000 Euro
Kredit der IFB (Förderbank der FHH)	36.000 Euro
Eigenkapital	19.000 Euro

# **Bindung durch Förderung Neubau** am Beispiel Helmsweg

## **30-JÄHRIGE BINDUNG DURCH DIE IFB**

- Bewohner dürfen nur Auszubildende oder Studierende sein
- Die Miete von anfänglich 209 Euro kalt darf nur um 4 Euro alle zwei Jahre gesteigert werden, folglich erfolgt eine Mietsteigerung unter 1% p.a.
- Möblierungskosten 20 Euro pro Platz

## **Anfängliche Kaltmiete 229 Euro**

- Förderung der IFB 2,30 Euro pro qm und Monat

# Kostenaufwand – pädagogische Begleitung

## KOSTENSTRUKTUR UND MITTELBEREITSTELLUNG

Position	Volljährig	Minderjährig
Pro Tag je Bewohner	2,50 Euro	10,00 Euro
Pro Monat je Bewohner	75,00 Euro	300,00 Euro

## KOSTENHERKUNFT

- geringe Netto-Kaltmiete muss weiterhin gewährleistet sein **ca. 229 Euro**  
→ kann daher nicht von dieser bezogen werden

# Kostenaufwand – pädagogische Begleitung

## ABWÄGEN OB AUCH MINDERJÄHRIGE IM WOHNHEIM UNTERGEBRACHT WERDEN SOLLEN

Position	Volljährig	Minderjährig
Pädagogische Präsenz	15:00 – 24:00 Uhr *	24/7
Kosten für päd. Präsenz	65 Euro pro Monat und Azubi (bei 200 Azubis)	290 Euro pro Monat und Azubi (bei 200 Azubis)
Kleine Wohnheime 100-200 Plätze	wirtschaftlich	unwirtschaftlich
Große Wohnheime 200-500 Plätze	wirtschaftlich	wirtschaftlich
Betriebserlaubnis nach §45 SGB VIII	nicht zwingend	zwingend

\* bei Notfällen außerhalb des Zeitraums steht die pädagogische Präsenz/Verwaltung in der Hammer Straße 8 in Wandsbek zur Verfügung

# Kostenaufwand für Freizeit

## 10 EURO IM MONAT FÜRS FREIZEITPROGRAMM

### Freizeitangebote u.a.:

- gemeinsame Kochabende
- Sonntags Frühstück für alle Bewohner
- von Wohnheimrat gewünschte Gruppenangebote (Fitnessboxen-AG, Werkstatt-AG, Ausflüge etc.)

### ZWECK

- schnelle soziale Integration
- Stärkung des WIR-Gefühls im Haus
- kostenlose bzw. kostengünstige Freizeitaktivitäten

# Platzvergabe in Harburg

## **MAX 80 % WERDEN AN UNTERSTÜTZENDE UNTERNEHMEN VERGEBEN**

- Von den 191 Plätzen in Harburg stehen ca. 150 Plätze für Unternehmen zur Verfügung
- Die Miete zahlen die Bewohner
- Die Unternehmer spenden als Förderkreismitglied einen Jahresbeitrag und erhalten eine Spendenquittung

## **DIE RESTLICHEN 20% DER ZIMMER GEHEN AN KLEINE UNTERNEHMEN**

# Spenden & Spendenbescheinigung

## UNTERSTÜTZUNG DER STIFTUNG AUSZUBILDENDENWERK

- monatlicher Spendenbeitrag
- Verbesserung der sozialen Situation von Auszubildenden
- Anmeldung über Formular -> [azubiwerk.de/mitgliedsantrag-stiftung](http://azubiwerk.de/mitgliedsantrag-stiftung)
- jährlich kündbar

## GEMEINNÜTZIGKEIT DER STIFTUNG

- Jährliche Spendenquittung nach §50 Abs. 1 EStDV
- SPENDEN KÖNNEN IN STEUERERKLÄRUNG GELTEND GEMACHT WERDEN

# Weiterentwicklung des Azubiwerks

## **WEITERENTWICKLUNG HINSICHTLICH DER GRÖÖE DES WOHNHEIMS**

- Mittelfristig weitere Wohnheime mit einer Größe bis zu 500 Plätzen

## **WEITERENTWICKLUNG HINSICHTLICH DES GESAMTBEDARFS AN WOHNHEIMPLÄTZEN**

- Das erste Wohnheim Hammer Str. 8 als Startschuss in zentraler Lage
- Langfristig: Weitere Wohnheime unterschiedlicher Größe im gesamten Stadtgebiet
- Langfristig 3.700 Plätze sinnvoll (Marktabdeckung ca. 10%)

**BIS 2022 SOLLEN 1.000 PLÄTZE IN HAMBURG REALISIERT SEIN**

**BIS 2028 SOLLEN 3.000 PLÄTZE IN MÜNCHEN, DÜSSELDORF UND ANDEREN**

**STÄDTEN REALISIERT WERDEN**

**Azubi  
Werk**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

[www.azubiwerk.de](http://www.azubiwerk.de)