

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales**

Betreff: **Wohnen für Menschen im Schwellenwohnen, bei ordnungsrechtlicher Unterbringung und mit Wohnberechtigungsschein**

Bezug: Vorlage 533/2016

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Die Abläufe der Gewährung von Hilfen für Menschen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, konnte in Teilen verbessert werden, etwa durch die Aktualisierung des Punktesystems für Wohnungsnotfälle, durch die Schaffung von Belegungsrechten und durch die Ausweitung von sozialpädagogischer Begleitung. Die steigende Zahl von Wohnungsnotfällen und die steigenden Mieten erfordern aber weitere Anstrengungen, etwa die Schaffung weiterer Belegungsrechte für Wohnraum mit günstiger Miete, um die betreuten Wohneinheiten zu entlasten. Die Belegungsrechte können ihre Wirksamkeit nur entfalten, wenn tatsächlich entsprechender günstiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Ziel:

Verbesserung der Wohnsituation von Menschen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Bericht:

1. Anlass

Die Fraktionen AL/Grüne und SPD haben die Verwaltung aufgefordert, über Wohnen für Menschen im Schwellenwohnen, bei ordnungsrechtlicher Unterbringung und mit Wohnberechtigungsschein, zu informieren (533/2016). Dabei wurden fünf Themenbereiche vorgegeben.

2. Sachstand

Die Fragen der Fraktionen AL/Grüne und SPD werden wie folgt beantwortet:

- 2.1. Die Verwaltung berichtet zur Umsetzung des Punktekatalogs bei der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines. Welche Wirkung hat dieser in den Jahren seines Bestehens gezeigt? Welche Wartezeiten gab es?

Die Fachabteilung Soziale Hilfen hat im Jahr 2011 den Bereich der Wohnberechtigungsscheine übernommen. Die Sozialverwaltung hat sich zum Ziel gesetzt, die Vergabe der Sozialwohnungen transparenter zu gestalten und durch ein differenziertes Verfahren der Punktevergabe für verschiedene Problemlagen, die Chancen auf eine Wohnung für diejenigen zu verbessern, die am dringlichsten eine Wohnung benötigen. Dieser Punktekatalog wurde in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe „Wohnen“ im Jahr 2012 erarbeitet und ab Januar 2013 in die Praxis umgesetzt.

Durch Auswertung des Punktekatalogs, der für jeden Antrag auf Sozialwohnung ausgefüllt wird, werden monatlich die dringlichsten Wohnungsnotfälle für jede Wohnungsgröße ermittelt. Dazu steht ein spezielles EDV-System zur Verfügung. Alle Wohnungsbaugesellschaften erhalten ein Mal im Monat die Gesamtliste der Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein übermittelt und zusätzlich eine Liste mit den fünf dringlichsten Wohnungssuchenden (Dringlichkeitsliste). Die Zahl der Wohnungssuchenden in Tübingen beläuft sich stetig auf rund 450.

Im Jahr 2016 wurden 633 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Im Vergleich zum Jahr 2011, in dem 390 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt wurden, bedeutet dies eine Erhöhung von 62 %. Die Verwaltung bemüht sich, die Wohnberechtigungsscheine laufend und zügig auszustellen, so dass keine längere Wartezeit entsteht. Zahlen über Wartezeiten auf eine Sozialwohnung liegen der Verwaltung nicht vor.

Insgesamt kann gesagt werden, dass sich die Anwendung des Punktesystems in den letzten vier Jahren gut bewährt hat. Die Wohnungsbaugesellschaften versorgen verstärkt vorrangig die Personen mit Wohnraum, die auf der Dringlichkeitsliste stehen.

- 2.2. Wie sieht die Stadt ihren Handlungsspielraum bei der Vergabe von Wohnungen durch Belegungsrechte? Sollte die Stadt mehr Belegungsrechte bekommen?

Die Sozialverwaltung verfügt seit dem Jahr 2014 über 15 Belegungsrechte jährlich bei der GWG. Es besteht dadurch die Möglichkeit, ganz konkret einzelne Wohnungssuchende für frei werdende Wohnungen bei der GWG zu melden. Von der Sozialverwaltung werden insbesondere Personen gemeldet, die nicht nur sehr dringend Wohnraum suchen, sondern zusätzlich auf Grund ihrer persönlichen Situation Einschränkungen bzw. besondere Schwierigkeiten haben, selbst Wohnraum zu finden. Allgemein kann gesagt werden, dass Haushalte mit geringem Einkommen, Menschen mit Behinderungen, Obdachlose, Alleinerziehende, große Familien, Migrantenhaushalte und geflüchtete Menschen aus der vorläufigen Unterbringung besondere Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen.

Der Handlungsspielraum im Bereich der Belegrechte besteht darin, gezielt Personen für diese Belegrechte zu melden. Eingeschränkt wird diese Möglichkeit des Zugriffs auf Wohnungen jedoch durch die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungsgrößen bei der GWG. Insbesondere kleine Wohnungen mit zwei Zimmern sind bei der GWG nur sehr selten verfügbar.

Für Ein-Personen-Haushalte ist deshalb eine Vermittlung von Wohnraum über die Belegrechte bisher fast nicht möglich gewesen. Belegrechte sind deshalb in ihrer Wirksamkeit darauf angewiesen, dass genügend Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zur Verfügung steht.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Kooperation mit der GWG als gut zu bezeichnen ist. Im Jahr 2016 wurden erstmals die gesamten 15 Belegrechte von der GWG erfüllt und die GWG ist zudem bemüht, die noch ausstehenden Wohnungen mit Belegrechten für die Vorjahre abzuarbeiten.

Aus Sicht der Verwaltung sind darüber hinaus weitere Belegrechte notwendig, um verstärkt Personen mit eingeschränktem Zugang zum Wohnungsmarkt mit dauerhaftem Wohnraum zu versorgen. Ein Beispiel für gelungene Versorgung mit dauerhaftem Mietwohnraum ist seit 1998 das Wohnprojekt Westbahnhofstraße 28, das die Sozialverwaltung von der GWG angemietet hat und dort selbst – in Absprache mit der Wohnungslosenhilfe Tübingen – wohnungslose Menschen mit mehr oder weniger Betreuungsbedarf versorgt.

Dass weitere Belegrechte notwendig sind, zeigt auch die Entwicklung im Bereich der Unterbringung von Obdachlosen. Waren im Jahr 2004 insgesamt 60 Personen unterzubringen, waren es 2016 über 150 Personen. In Zukunft müssen Maßnahmen geschaffen werden, die dazu beitragen, obdachlose Personen möglichst schnell aus der Obdachlosigkeit herauszuführen. Obdachlose Personen sollten maximal 6–12 Monate untergebracht werden.

- 2.3. Wie beurteilt die Stadt die Vermittlung von Personen, die ordnungsrechtlich untergebracht sind? Wie hoch ist derzeit deren Anzahl, welche Kosten entstehen dadurch?

Die Zahl der unfreiwillig obdachlosen Personen steigt von Jahr zu Jahr. Mit dem Stichtag 13.01.2017 sind 152 Personen in 40 Wohnungen und fünf Sammelunterkünften untergebracht. Der Personenkreis umfasst 71 Einzelpersonen, davon vier weiblich und 28 Familien, darunter 41 Kinder. Der Wohnraum ist überwiegend von der GWG angemietet. Ein kleiner Teil der Wohnungen ist im städtischen Eigentum.

Vor dem Hintergrund des knappen und teuren Wohnungsangebots in Tübingen stellt die ordnungsrechtliche Unterbringung eine Herausforderung dar. Es ist grundsätzlich keine leichte Aufgabe, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für die bedürftigen Menschen anzumieten zu können. Insbesondere Kinder sollen unter der prekären Situation so wenig wie möglich zu leiden haben. In diesen Fällen wird versucht, die bisherige Wohnung durch die Verwaltung anzumieten, so dass ein Umzug der betroffenen Menschen nicht erforderlich wird. Bei drohender Obdachlosigkeit wird grundsätzlich versucht, der jeweiligen persönlichen Situation Rechnung zu tragen, mit dem Ziel, im bisherigen Wohnumfeld schnellstmöglich eine geeignete Wohnung zu finden. Insbesondere bei Familien, aber auch bei Arbeitnehmern wird im Rahmen des Möglichen darauf geachtet, dass ein normaler Arbeitsalltag durchführbar bleibt.

Vor dem Hintergrund der jährlich steigenden Zahl obdachloser Personen und der damit verbundenen Wohnungsanmietung haben sich die hierfür aufzuwendenden Mittel von 150.000 Euro im Haushaltsjahr 2004 auf 429.682 Euro im Haushaltsjahr 2015 entwickelt. Die Kosten für die Unterbringung (Miete und Nebenkosten) werden durch Gebühren refinanziert. Soweit die Bewohner nicht über eigenes Einkommen verfügen, erhalten diese Sozialleistungen vom Jobcenter oder von der Fachabteilung Soziale Hilfen der Stadt Tübingen. Durch eine konsequente Verfolgung der (Leistungs-) Ansprüche erreicht die Verwaltung für die öffentliche Einrichtung „Obdachlosenunterkünfte“ einen Kostendeckungsgrad von 90 %. Mehr ist vor

dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Leerstände der angemieteten Wohnungen und auch wegen der Reparaturen von Schäden durch die Bewohner, nicht zu erreichen.

2.4. Wie ist die Vermittlung in eine eigene Wohnung bei Personen, die z.B. in Projekten wie Schwellenwohnen wohnen?

Bei Projekten wie dem Übergangswohnen Wennfelder Garten 46 und dem Aufnahmehaus für Männer Kiesäckerstraße 2 handelt es sich um vorübergehende ambulant betreute Wohnformen im eigenen Ein-Zimmer-Appartement bzw. im Einzelzimmer mit Gemeinschaftssanitäranlagen und Gemeinschaftsküche. Beide Wohnangebote richten sich an die Zielgruppe der wohnungslosen Männer mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Die Mietverträge sind befristet und an die Betreuung gekoppelt. Es fehlt an ausreichendem Anschlusswohnraum, so dass die Bewohner über ihren Betreuungsbedarf hinaus in den beiden Häusern bleiben müssen. Konzeptionell sollte die Betreuung im Übergangswohnen Wennfelder Garten 46 zwei Jahre nicht überschreiten, im Aufnahmehaus für Männer sogar ein Jahr nicht.

Mit Schwellenwohnen werden dauerhafte Unterbringungsmöglichkeiten unterhalb des Standards des normalen Mietwohnungsbaus bezeichnet. Sie sind oft in Grünbereichen situiert und eignen sich für Personen, die sich schwer in größere Gemeinschaften eingliedern und solche, die einen Hund halten. Der Bereich Schwellenwohnen ist von vier Standorten mit insgesamt zehn Plätzen auf zwei Standorte mit vier Plätzen geschrumpft. Ein Standort, die Köllestraße 1 mit drei Plätzen wurde zu Gunsten von ambulant betreutem Wohnen für wohnungslose Frauen abgerissen, ein zweiter Standort, die Schutzhütten am Neckar, wurden nach der Sanierung 2014 konzeptionell in eine kurzfristig belegbare Notübernachtungsstelle für Personen mit besonderen Unterbringungsbedürfnissen (z.B. mit Hund) unter Betreuung der Fachberatungsstelle für Wohnungslose umgewandelt. Die vier Bewohner an den übrigen zwei Standorten Galgenbergbaracke (drei Bewohner) und Europastraße 43 (ein Bewohner) äußern sich sehr zufrieden mit ihren Unterkünften und wünschen nicht in „normale“ Mietwohnungen vermittelt zu werden.

Sehr erfreulich ist, dass der BruderhausDiakonie vom Landkreis Tübingen inzwischen zehn „Light-Betreuungsplätze“ (Betreuung, mit kleinem Stundenanteil) genehmigt wurden und deshalb der Träger nun in der Lage ist, Betreuung auch in eigenen Wohnungen anzubieten. Die BruderhausDiakonie ist bereit, Wohnungen anzumieten und sie dann an die Bewohner weiter zu vermieten und gleichzeitig die Betreuung zu übernehmen.

Die Vermittlung von Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten in Mietwohnungen war in der Vergangenheit sehr schwierig, weil die Einbindung der Personen in eine Hausgemeinschaft oft mit Problemen verbunden war. Es konnte daher seit dem Bezug des Gebäudes Wennfelder Garten 46 erst eine Person in ein Anschlusswohnen vermittelt werden. Für die Zukunft ist die GWG aber bereit, in engem Kontakt mit der BruderhausDiakonie und durch Sicherstellung einer Betreuung, dieser Personengruppe mehr Möglichkeiten für einen eigenen Wohnraum anzubieten. Ganz aktuell hat die GWG zugesichert, mit der BruderhausDiakonie bis Ende Februar 2017 Mietverträge für fünf Ein-Zimmer-Wohnungen abzuschließen.

2.5. Wie läuft derzeit die Beratung durch die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Stadt / der GWG zur Abwendung von Kündigung und Räumungsklage? Wie ist die Zusammenarbeit mit anderen Sozialleistungsträgern, z.B. dem Jobcenter?

Zur Prävention von Wohnungsverlusten bietet die Sozialverwaltung seit 2009 eine kommunale

le Sozialberatung für Wohnungsnotfälle mit dem Ziel an, Wohnungsverluste zu verhindern. Die Sozialberatung umfasst die Erschließung von Sozialleistungen, die Unterstützung bei der Antragstellung beim Jobcenter und bei Verhandlungen mit Wohnungsgesellschaften, privaten Vermietern und Anwälten, Mietsicherung durch Direktzahlung der Miete von Seiten des Jobcenters und der Rentenversicherung, sowie das Einschalten von Beratungsstellen, Hilfsdiensten oder Vormundschaftsgerichten. Die kommunale Sozialberatung für Wohnungsnotfälle versteht sich als Clearingstelle, die nicht nur bei eigener Zuständigkeit tätig wird, sondern auch die Ansprüche bei anderen Sozialleistungsträgern, vor allem Arbeitslosengeld II, Wohngeld, Rente, Kindergeld und Kinderzuschlag recherchiert, überschlagsmäßig berechnet und die Antragstellung beim zuständigen Sozialleistungsträger unterstützt. Wenn es im Einzelfall notwendig ist, wird die Notlage auch bei einem Hausbesuch abgeklärt.

Die GWG hat seit April 2014 einen eigenen Sozialpädagogen für die Sozialberatung eingestellt, der die Mieterinnen und Mieter der GWG wegen finanzieller Schwierigkeiten berät, mit dem Ziel, fristlose Kündigungen und Räumungsklagen und insbesondere Zwangsräumungen zu verhindern. Bei ungefähr einem Viertel der Fälle zeigt es sich, dass die Mieterinnen und Mieter nicht in der Lage sind, mit eigenen Mitteln die Mietrückstände abzubauen. In diesen Fällen unterstützt die Sozialberatung der GWG die Betroffenen, Anträge auf darlehensweise Übernahme der Mietschulden beim Jobcenter oder bei der Fachabteilung Soziale Hilfen zu stellen.

Die Zusammenarbeit mit dem Jobcenter wird im Bereich der Mietschuldenübernahme von der GWG und der Verwaltung als problemhaft eingestuft. Für die Zukunft wird jedoch eine Besserung erwartet, da Gespräche mit dem Jobcenter stattgefunden haben.

Ordnungs- und Sozialverwaltung und Sozialberatung der GWG arbeiten gut zusammen.