

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Soziale Hilfen  
Deh, Bärbel Telefon: 07071-204-1721  
Feucht, Andrea Telefon: 07071-204-1726  
Gesch. Z.: 502 / CSW/

Vorlage 120/2020  
Datum 03.06.2020

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Aufbau der Clearingstelle Wohnen; Erfahrungen und  
Schwerpunkte im ersten Halbjahr**

**Bezug:**

**Anlagen:** Konzept Clearingstelle Wohnen\_Jan 2019

---

### **Zusammenfassung:**

Seit 15.10.2019 ist die neu geschaffene Clearingstelle Wohnen innerhalb der Fachabteilung Soziale Hilfen besetzt. Die Hauptaufgabe dieser Stelle ist die zielgerichtete Vermittlung von geförderten Wohnungen in Tübingen. Im ersten Halbjahr waren 38 Vermittlungen möglich; die Erfahrungen bestätigen, dass konkretes Fall-Clearing bei Wohnungssuchenden erfolgversprechend ist. Die neu überarbeiteten Kriterien und das Verfahren für die Beurteilung der Dringlichkeit sind dabei hilfreich. Die Kooperation mit der GWG und weiteren Wohnungsbaugesellschaften, Vermietern und sozialen Vereinen bildet einen Schwerpunkt der Arbeit.

### **Bericht:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Die sehr angespannte Situation am Tübinger Wohnungsmarkt ist allgemein bekannt. Bezahlbarer Wohnraum steht nicht ausreichend zur Verfügung und für viele Personen ist die Wohnungssuche oft jahrelang erfolglos. Da die Einkommensgrenzen in den vergangenen Jahren stark angehoben wurden, sind noch mehr Personen berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Dies verschärft die Lage ebenso wie das stetig steigende Mietniveau in Tübingen. Die Chancen für Haushalte mit geringem Einkommen und für Personen mit Einschränkungen, eigenständig bezahlbaren Wohnraum zu finden, werden dadurch zunehmend geringer.

In den vergangenen Jahren wurde die Zahl der geförderten Wohnungen durch Neubau und Bestandsförderung deutlich erhöht. Die Verwaltung erwartet, dass dieser Trend durch den Baulandbeschluss im Rahmen des Handlungsprogramms Fairer Wohnen noch verstärkt wird. Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 von 445 auf 801 gesteigert. In 2019 war die Anzahl etwas rückläufig – 737 Anträge wurden eingereicht und 703 Scheine ausgestellt.

Ein besserer Zugang zum Wohnungsmarkt für Menschen mit besonderen und dringlichen Bedarfen soll durch gezielte Vermittlung der Clearingstelle Wohnen ermöglicht werden. Gemeinsam wurden die Kriterien für die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs neu überarbeitet und mit der GWG abgestimmt. Der Gemeinderat hat mit dem Haushaltsbeschluss für 2019 entschieden, eine Stelle für den Aufbau der Clearingstelle Wohnen zu schaffen. Die Stelle wurde zum 15.10.2019 besetzt.

## **2. Sachstand**

### **2.1. Konzept der Clearingstelle Wohnen**

Der Clearingstelle Wohnen liegt ein Konzept zugrunde, das von der Verwaltung gemeinsam mit allen Beteiligten in der AG Wohnen entwickelt wurde (siehe Anlage 1). Kernpunkt des Konzepts ist die systematische und qualifizierte Bewertung der Dringlichkeit der Wohnungsgesuche nach abgestimmten Kriterien. Dabei wird eine erste Gewichtung durch die Sachbearbeiterinnen bei der Wohnberechtigungsscheinvergabe mit einer vertieften Abklärung im Einzelfall durch die Clearingstelle verknüpft. Eine Vermittlung findet nur bei guter Prognose für ein Gelingen des Mietverhältnisses statt.

Zum Konzept der Clearingstelle Wohnen gehört eine verbindliche und regelmäßige Zusammenarbeit mit der GWG und mit den Wohnraumbeauftragten sowie eine laufende Auswertung. Ergänzend wurden spezifische Absprachen mit der GWG zum Prozess und zum Modus der Vermittlungen getroffen. Dies bildet eine gute Grundlage, um auch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften in eine erfolgreiche Vermittlungsarbeit zu kommen.

Die Zusammenarbeit mit den freien Trägern ist für ein Gelingen unabdingbar und stellt einen weiteren Schwerpunkt der Arbeit dar. Sie erfolgt fallbezogen, durch Kooperationsabsprachen und über die AG Wohnen.

### **2.2. Organisatorische Einbindung der Clearingstelle Wohnen**

Die Clearingstelle Wohnen ist der Fachabteilung Soziale Hilfen im Fachbereich Soziales zugeordnet. Sie leitet zugleich das Team, das für die Ausgabe der Wohnberechtigungsscheine zuständig ist. Dies hat den Vorteil, dass die wichtigen Verknüpfungen zu den Bereichen Sozialhilfe, Wohnungsnotfallhilfe und Wohngeld innerhalb derselben Abteilung liegen. Fragen im Zusammenhang mit dem gesamten Thema Wohnen und Existenz- und Mietsicherung können so schnell bearbeitet werden.

### **2.3. Vergabe nach Dringlichkeits-Kriterien**

Grundsätzlich sind alle Personen mit einem Wohnberechtigungsschein gleichermaßen berechtigt, günstigen geförderten Wohnraum anzumieten. In der Praxis bzw. „auf dem freien

Markt“ zeigt sich aber, dass die besser situierten Berechtigten deutlich mehr Chancen haben als Personen mit geringem Einkommen bzw. Bezug von Sozialleistungen. Weitere Faktoren wie Sprachgewandtheit, sicheres Auftreten und soziale Beziehungen spielen eine Rolle. Personen mit sozialen Problemlagen sind hier besonders im Nachteil.

Damit gezielt die Personen vermittelt werden können, die am dringendsten Wohnraum benötigen, sondiert die Verwaltung die Gesamtliste aller Wohnungssuchenden nach Dringlichkeitskriterien. Dafür wurden maßgebliche Sachverhalte definiert, die mit Punkten gewichtet werden. Dies wird bereits seit langem so praktiziert; das Verfahren wurde 2019 von der Verwaltung mit den Beteiligten in der AG Wohnen verbessert und präzisiert. Wichtige Veränderungen sind die verstärkte Berücksichtigung von Familien mit Kindern sowie von älteren Menschen. Der Auszug aus betreuten Wohnformen mit positiver Prognose ist als neues Kriterium hinzugekommen. Des Weiteren wird seit 2020 erstmals das Einkommen als Kriterium einbezogen, was aufgrund der starken Anhebung der Einkommensgrenzen Sinn macht. Einkommensschwache Haushalte werden damit stärker priorisiert.

Die neuen Kriterien werden seit 01.01.2020 zu Grunde gelegt. Die Anwendung in der Praxis wird gemeinsam mit der AG Wohnen ausgewertet und gegebenenfalls nachjustiert.

### **3. Vorgehen der Verwaltung**

#### **3.1. Kooperation mit den Wohnungsbauträgern**

Der Auftrag der Clearingstelle Wohnen erfordert eine enge Kooperation mit den Wohnbaugesellschaften. Der Aufbau vertrauensvoller Zusammenarbeit mit der GWG war ein Schwerpunkt und ist gut gelungen. Es findet ein regelmäßiger monatlicher Austausch mit der GWG statt; zusätzlich gezielt zu einzelnen Fällen. So können Wohnungen in sehr dringenden Fällen schneller und auch unter Berücksichtigung von sozialer Verträglichkeit vermittelt werden. Auch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermietern, z.B. Baugemeinschaften wurden erste Kooperationen aufgenommen.

#### **3.2. Kooperation mit sozialen Trägern und Behörden**

Viele der dringlich Wohnungssuchenden sind zugleich von anderen Problemlagen betroffen. Um eine geeignete Wohnung zu finden und damit Teilhabe zu ermöglichen, muss in diesen Fällen eine passende Begleitung organisiert werden. Die Clearingstelle Wohnen unterstützt hier durch persönliche Beratung, bei Bedarf auch aufsuchend. Oft erfolgt hier eine Weitervermittlung zu Beratungsstellen, Regeldiensten, anderen Ämtern und Institutionen. Zahlreiche Kooperationen wurden aufgebaut wie z.B. zu Fachberatungsstellen (Schuldnerberatung, Jugend- und Familienberatungszentrum, Caritas, Diakonie u.a.), Flüchtlingssozialdiensten, der Eingliederungshilfe, den Sozialdiensten der Kliniken, dem Sozialpsychiatrischen Dienst, den Trägern des ambulant betreuten Wohnens und der Wohnungslosenhilfe sowie zur Obdachlosenbehörde bei der Fachabteilung Ordnung und Gewerbe.

#### **3.3. Verfahren in der Wohnungsvermittlung**

Mit der Antragstellung für den Wohnberechtigungsschein erfolgt eine erste standardisierte Bewertung der Dringlichkeit. Die Clearingstelle Wohnen unterstützt vorrangig Personen mit hoher Dringlichkeit und nimmt dazu direkt mit den Betroffenen Kontakt auf. Teilweise suchen Personen bereits bei der Beantragung des Wohnberechtigungsscheins selbst das Ge-

sprach. Zudem zeigt die erste Erfahrung, dass zahlreiche Institutionen die Chance nutzen, direkt mit der Clearingstelle Wohnen Kontakt aufzunehmen, um so gezielt für Wohnungssuchende Unterstützung zu erhalten.

Neben der Ersteinschätzung und Bewertung der Dringlichkeit wird in der Beratung in einem weiteren Schritt die soziale Verträglichkeit ins Auge gefasst. Für die Vermieterseite ist dies wichtig, es geht unter anderem um Fragen, ob Nachbarschaft und Mieterpflichten funktionieren, ob Miete verlässlich eingeht. Lösungen bei sozialen Problemen können durch passende Begleitmaßnahmen erarbeitet werden. Zum Beispiel eine ambulante Betreuung für Personen mit Unterstützungsbedarf oder eine Direktzahlung von Mietkosten durch das Jobcenter an den Vermieter zur Vermeidung von Mietschulden.

Ziel ist auch, Personen bei positiver Prognose den Übergang vom Wohnen in Einrichtungen (z. B. in Jugendwohngruppen, im Bereich Wohnungslosenhilfe oder bei psychosozialen Vereinen) in eine eigenständigere Wohnform zu ermöglichen. Bei der Wohnungsvermittlung wird auch beurteilt, ob ggf. ein „robusteres Wohnumfeld“ erforderlich ist.

### 3.4. Zahl der Beratungen und Vermittlungen

Bis zum 15.05.20 wurden 133 Einzelpersonen oder Familien durch die Clearingstelle Wohnen persönlich oder telefonisch, zum Teil mehrfach beraten. Bei 48 Fällen wurde mit Ämtern und Fachdiensten kooperiert und in sieben Fällen erfolgte eine Kooperation mit Ehrenamtlichen oder amtlichen Betreuungspersonen. Eine Kooperation mit Ausbildungsbetrieben oder Arbeitgebern gab es in acht Fällen und der Fachdienst für Geflüchtete war in sieben Fällen beteiligt. Insgesamt konnte bereits in der kurzen Zeit seit Oktober in 38 Fällen eine neue Wohnung gefunden werden.

Hier eine Übersicht zu den jeweiligen Konstellationen der Haushalte:

	Familien und Paare	Alleinerziehende	Alleinstehende	Davon Haushalte mit Wohnungslosen	Davon Haushalte mit Mangelberufen
Clearinggespräch zur Wohnungssuche	40	51	42	12	20
Wohnung gefunden bzw. vermittelt	10	14	14	6	9
Weitervermittlung und Kooperation mit Ämtern, Arbeitgebern und Institutionen	21	35	34	11	6

### 3.5. Schwerpunkte in der Wohnungsvermittlung

Familien, Paare und Alleinerziehende:

In 14 Fällen konnte Wohnraum an Alleinerziehende vermittelt werden, oftmals im angestammten Stadtteil. 10 Familien und Paare fanden nach Beratung Wohnraum sowie 14 Al-

leinstehende. Einer jungen Familie konnte für die erstmalige Haushaltsgründung eine Wohnung angeboten werden. Ein Ehepaar konnte nach einem schweren Unfall, in eine barrierefreie Wohnung einziehen, ebenso eine behinderte Person mit Partner.

#### Wohnungslosigkeit:

Zwei kinderreiche Familien sowie eine ältere Frau konnten aus der Wohnungslosenunterbringung in Mietwohnungen vermittelt werden. Ein weiterer Klient konnte vor Obdachlosigkeit bewahrt werden, indem er bei einem Verwandten einziehen konnte. Eine Frau mit sozialpsychiatrischer Problemlage wurde nach einer Trennung in eine ambulant betreute Wohngruppe vermittelt. Einer alleinerziehenden Frau wurde eine Wohnung vermittelt, nachdem sie über einen längeren Zeitraum in einem Zimmer zur Untermiete wohnte. Aktuell soll für drei Bewohner des Männerwohnheims eine passende Wohnung vermittelt werden, um Notübernachtungen in Zeiten von Corona entzerren zu können.

#### Pflegerisch-soziale Mangelberufe:

Angesichts zunehmenden Fachkräftemangels nimmt die Clearingstelle Wohnen auch Personen in Mangelberufen mit Wohnberechtigungsschein ins Blickfeld. Dies betrifft insbesondere die Altenpflege, die Krankenpflege sowie Erzieher\*innen. Es soll ein Kontingent an geförderten Wohnungen für diese Zielgruppen vermittelt werden, was zugleich einer ausgewogenen sozialen Mischung zugutekommt.

In den Wohnungen der GWG in der Stuttgarter Straße (Franzosenwiese) konnten drei Wohnungen an Mieter\*innen in Mangelberufen vergeben werden. Für drei weitere Wohnungsbewerber\*innen aus diesem Personenkreis wurden andere Wohnungen mit Mietpreisbindung gefunden. Zwei Auszubildenden eines Pflegeheims wurden für die Dauer der Ausbildung ein Mietvertrag mit einem Privatvermieter vermittelt. Ihre bisherigen Zimmer im Pflegeheim wurden Corona-bedingt für eine Isolierstation benötigt. Eine wegen Eigenbedarf gekündigte Krankenschwester mit Familie konnte ebenfalls vermittelt werden.

#### Kooperation mit der Wohnverwaltung für Geflüchtete:

Ein noch ungelöstes Problem liegt hier bei Wohnungssuchenden, die ehemals als unbegleitete minderjährigen Flüchtlinge ins Land kamen. Für sie besteht nach Unterbringung durch das Jugendamt kein Anspruch auf Anschlussunterbringung für Geflüchtete. Es folgt oftmals eine Unterbringung durch das Ordnungsamt in einer Obdachlosenwohnung. Vor allem wenn diese jungen Menschen sich in einer Ausbildung befinden, wird fehlender Wohnraum zum Integrationshindernis. Ein Lehrlingswohnheim könnte hier – nicht nur für Flüchtlinge – eine große Hilfestellung bieten.

Geflüchtete Familien, die privat eine Wohnung gemietet haben, erfüllen ebenfalls nicht mehr die Voraussetzung für die Anschlussunterbringung. Sie sind auf der Warteliste für Wohnungssuchende, wenn sich der Bedarf an Wohnraum verändert.

Nicht alle speziell für Geflüchtete in Tübingen gebaute Wohnungen mit Förderung (FlüWo) werden für die Unterbringung von Geflüchteten benötigt. Diese Überhangs-Wohnungen werden über die Clearingstelle Wohnen an andere dringend Wohnungssuchende vermittelt. Dies war bislang für drei Wohnungen an den Standorten Hirschau, Stuttgarter Straße und Werkstraße der Fall. Bis zu 15 weitere Wohnungen stehen aktuell zur Vermittlung an.

### 3.6. Geplantes weiteres Vorgehen

Die Erfahrung zeigt bereits nach kurzer Zeit, dass der eingeschlagene Weg Erfolg versprechend ist und weiterverfolgt werden soll.

Zudem zeigt sich, dass es Zielgruppen gibt, für die die Bereitstellung von „robustem Wohnraum“ bzw. ein weniger sensibles Wohnumfeld erforderlich ist. Dies betrifft manche Personen mit psychischen oder sozialen Auffälligkeiten in betreuten Wohnformen, die in geeigneter Umgebung dennoch weitgehend selbständig wohnen könnten. Innerhalb der Verwaltung wird das Thema „robuster Wohnraum“ federführend durch die Beauftragten für Wohnraum mit Beteiligung der AG Wohnen bearbeitet.

Ein wichtiger Aspekt wird auch weiterhin die Vermeidung von Wohnungsverlusten durch frühzeitiges Gegensteuern in Form von Wohnbetreuung und Vermittlung von Hilfen sein. Dies soll verstärkt ausgebaut werden in Zusammenarbeit der Clearingstelle und der Präventionsstelle gegen Wohnungslosigkeit.

Gemeinsam mit der GWG werden in 2020 die Erfahrungen in der Zusammenarbeit ausgewertet. Bei ausreichender Zahl erfolgreicher Vermittlungen dringender Fälle soll abgestimmt werden, ob die bisherigen Benennungsrechte (18 Wohnungen pro Jahr) durch das neue Verfahren abgelöst werden können. Ausgebaut werden soll die Zusammenarbeit mit den anderen Wohnungsbaugesellschaften sowie mit privaten Vermietern.

Angedacht ist die Einrichtung eines Vermietertelefons. Damit soll die Bereitschaft potentieller Vermieter erhöht werden, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang ist auch über das Instrument einer Mietausfallgarantie für einen begrenzten Zeitraum nachzudenken.

Ein weiteres Projekt ist die Entwicklung eines Wohnungsführerscheins, durchgeführt von den Martin-Bonhoeffer-Häusern und gefördert von Stadt und GWG. Zunächst wird dies für junge Erwachsene „Care-Leaver“ der Jugendhilfe erprobt. Eine Übertragung auf andere Personen, wie z.B. geflüchtete Menschen ist angedacht.

- 3.7. Ein weiteres wichtiges Instrument ist mittelfristig die Bildung eines „Wohnungspools“, sprich die Gewinnung weiterer Wohnungen für die Vermittlung in Kooperation mit den Wohnraumbeauftragten. Dazu gehört die weitere Abstimmung der Bedarfe für spezifische Wohnformen mit und ohne Begleitbedarf. Aus den Anfragen und Erfahrungen der Vermittlungstätigkeit der Clearingstelle Wohnen ergeben sich wichtige Hinweise für die Planung künftigen Wohnraums wie z.B. barrierefreies Wohnen, Clusterwohnen z.B. für Alleinerziehende, Lehrlingswohnheim, Wohnraum für Einzelhaushalte etc.

#### **4. Lösungsvarianten**

Es können andere Schwerpunkte gesetzt werden.

#### **5. Klimarelevanz**

keine