

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

Vorlage 250/2022  
Datum 20.09.2022

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** Bericht der Clearingstelle Wohnen

**Bezug:** 120/2020

**Anlagen:**

---

### **Zusammenfassung:**

Die Schaffung der Clearingstelle Wohnen in der Fachabteilung Soziale Hilfen hat sich bewährt. Zu den dort verorteten Arbeitsbereichen Sozialhilfe, Wohnungsnotfallhilfe und Wohngeld gibt es viele Schnittstellen. Bürgerinnen und Bürger erhalten somit Hilfen im gesamten Themenfeld von Wohnraum-, Existenz- und Mietsicherung.

Die Bandbreite der Erfahrungen und Einzelfälle zeigt, wie wichtig die Unterstützung durch die Clearingstelle Wohnen vor allem für Personenkreise mit besonderen und dringlichen Bedarfs- und Problemlagen ist. Der Erfolg ist erkennbar an der Anzahl der Beratungen (527 Haushalte) und der Vermittlungen (261 Haushalte). Stark ausgebaut werden konnten die Kooperationen mit Vermietern, insbesondere den Wohnbaugesellschaften sowie mit den sozialen Vereinen. Eine tragfähige und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten bei der Vermittlung von Wohnraum an sozial benachteiligte Gruppen ist aufgebaut. Über die Erfahrungen der ersten knapp drei Jahren wird in dieser Vorlage berichtet. Dabei wird ein besonderer Blick auf das Thema Wohnungslosigkeit geworfen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Bericht:**

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

In den vergangenen Jahren wurde die Zahl der geförderten Wohnungen durch Neubau und Bestandsförderung deutlich erhöht. Dennoch ist die Situation (auch) am Tübinger Wohnungsmarkt weiterhin sehr angespannt und insbesondere bezahlbarer Wohnraum steht weiterhin nicht ausreichend zur Verfügung. Nicht nur für Haushalte mit geringem Einkommen, sondern zwischenzeitlich auch im mittleren Einkommensbereich werden die Chancen bei der Wohnungssuche immer geringer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Für Personen mit Einschränkungen, besonderen Problembiographien oder in akuten Notsituationen ist es ohne Hilfe nahezu aussichtslos, eigenständig preiswerten Wohnraum zu finden.

Seit Oktober 2019 haben Wohnungssuchende in Tübingen durch die Clearingstelle Wohnen eine Anlaufstelle, die berät, unterstützt und Wohnraum vermittelt. Die Clearingstelle Wohnen gewinnt zunehmend an Bedeutung als Schnittstelle zu den Wohnungsbaugesellschaften wie auch zum privaten Wohnungsmarkt. Nach knapp drei Jahren Erfahrungen soll über die Erfolge, die Schwerpunkte und auch die Grenzen bei der Vermittlung von Wohnraum berichtet werden.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Ausbau der Kooperationen**

Zum Konzept der Clearingstelle Wohnen gehört eine verbindliche Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften. Gemeinsam mit den Wohnraumbeauftragten wird diese laufend ausgewertet und intensiviert. Der Aufbau vertrauensvoller Zusammenarbeit mit GWG, Kreisbau, GSW und Postbau ist gut gelungen. Dadurch können immer wieder Wohnungen in sehr dringenden Fällen schnell und unter Berücksichtigung guter sozialer Verträglichkeit vermittelt werden. Bei neu entstehenden Bauprojekten wie z. B. in der Karlstraße wird die Clearingstelle mittlerweile bei der Wohnungsvergabe einbezogen. Es erfolgen Mitteilungen über freiwerdende Wohnungen, sodass die Clearingstelle auch immer wieder kurzfristig Vorschläge für Wohnungsvermietungen melden kann.

Auch mit unterschiedlichen sozialen Trägern, privaten Vermietern, Baugemeinschaften mit gebundenen Wohnungen, mit Ämtern und mit der Ordnungsverwaltung wurde die Zusammenarbeit vertieft und fallbezogen weiterentwickelt. Eine enge Kooperation mit der Kolping-Schule für Pflegeberufe und mit Trägern der Altenhilfe ist aufgebaut, um Wohnraum an Personen in Mangelberufen zu vermitteln.

Ein neues wichtiges Vermittlungsfeld der Clearingstelle Wohnen ist durch ein kommunales Besetzungsrecht für alle Sozialcharta-Wohnungen der Firma Vonovia entstanden. Alle frei werdenden Wohnungen, die in Tübingen dieser Bindung unterliegen (Anzahl über 80), werden von Vonovia direkt an die Clearingstelle Wohnen gemeldet, die dann das kommunale Vorschlagsrecht ausübt. Dadurch werden diese Wohnungen in Tübingen mittlerweile ausschließlich über die Clearingstelle Wohnen vermittelt.

Ein Teil der Geflüchteten hat zunehmend den Wunsch, aus der Anschlussunterbringung auszuziehen, um mehr soziale und kulturelle Integration zu erfahren. Auch brauchen Geflüchtete für eine Niederlassungserlaubnis einen eigenen Mietvertrag. In regelmäßigem

Austausch mit der Fachabteilung Hilfen für Geflüchtete werden Vermittlungsmöglichkeiten abgestimmt. 17 sogenannte „Überhangs-Wohnungen“ in den speziell für Geflüchtete erbauten Gebäuden mit Förderung (FlüWo) konnten in den letzten Jahren durch die Clearingstelle Wohnen an dringend Wohnungssuchende vermittelt werden. So profitierten auch länger Wohnungssuchende von den im Rahmen des Flüchtlingswohnprogramms erstellten Wohnungen und es gibt eine stärkere soziale Mischung an den Standorten. Durch die aktuelle Steigerung der Zahl der Geflüchteten ist dies nicht mehr möglich.

Ein wichtiger Aspekt wird auch weiterhin die Vermeidung von Wohnungsverlusten durch frühzeitiges Gegensteuern in Form von Wohnbetreuung und Vermittlung von Hilfen sein. Die direkte Zusammenarbeit innerhalb der Abteilung wird deshalb ebenfalls immer stärker ausgebaut – insbesondere mit der Präventionsstelle, um in Einzelfällen gemeinsam drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden.

## 2.2. Vorgehensweise und Bedarfslagen

Die Clearingstelle Wohnen ermittelt für alle registrierten Wohnungssuchenden nach einem abgestimmten Punktesystem die jeweilige Dringlichkeit, damit gezielt die Personen unterstützt bzw. vermittelt werden, die am dringendsten Wohnraum benötigen. Diese Kriterien wurden 2022 in Abstimmung mit der GWG und der AG Wohnen etwas verändert, um das Kriterium Arbeit stärker zu gewichten. Es erhalten Personen mit Arbeitsplatz, auch mit Minijob, einer Arbeitsgelegenheit, mit aufstockendem Sozialleistungsbezug, in Freiwilligendiensten, in Werkstätten für Behinderte entsprechende Punkte. Auf eine Abstufung innerhalb der Wohnungsscheinberechtigten nach Einkommenslagen wurde verzichtet, da nur sehr aufwändig ermittelbar. Ziel dieser einvernehmlichen Änderungen ist eine noch bessere soziale Ausgewogenheit bei den Vermittlungen.

Bei den Haushalten mit hoher Dringlichkeit handelt es sich oftmals um Personen, die eigenständig kaum in der Lage sind, sich mit Erfolgsaussichten am allgemeinen Wohnungsmarkt an Vermieter zu wenden. Zusätzlich zur Beratung begleitet deshalb die Clearingstelle Wohnen auch immer wieder Personen zur Wohnungsbesichtigung und betreut im Vorfeld mit Ratschlägen und Hilfe zur Selbsthilfe, was man letztendlich als „Bewerbungs-Training“ bezeichnen kann.

Aktuell sind zirka 147 Personen in Tübingen mit einer Einweisungsverfügung als Obdachlose untergebracht. Ein Teil versucht wieder eigenständig Wohnraum anzumieten, um die Obdachlosenunterkünfte zu verlassen. Die Clearingstelle Wohnen hat hier eine wichtige Funktion und unterstützt Personen, die aufgrund der Ausgangsvoraussetzungen grundsätzlich in der Lage wären, eigenständig Wohnraum anzumieten. Auch bereits im Vorfeld z.B. bei drohenden Räumungen im Rahmen der Prävention ist die Clearingstelle Wohnen immer wieder eingebunden. Ein wichtiges Instrument, um für Personen aus dem Obdach Wohnraum zu finden, sind die Belegrechte: Die Clearingstelle kann dann Personen benennen, die dann bei der Wohnungsvergabe zu berücksichtigen sind – u.a. bei der GWG und über die bereits oben erwähnten Meldungen von Vonovia.

Ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entsteht auch, wenn Personen eine Betreuungseinrichtung verlassen können und sollen. Im Bereich der Jugendhilfe und in anderen betreuten „Übergangs-Wohnformen“ sind Neuaufnahmen erschwert, wenn das Verlassen der Einrichtung durch fehlenden Wohnraum nicht möglich ist. In 25 Fällen konnte die Clearingstelle Wohnen Personen aus stationär oder ambulant betreuten Wohnformen wie Dornahof, Frauen helfen Frauen, sozial-psychiatrischen Wohngruppen oder der kit-Jugendhilfe in Wohnraum vermitteln. Einige Träger des ambulant betreuten Wohnens aus

Tübingen und Reutlingen haben sich im Verein Wohnwerk zusammengeschlossen. Dieser Verein übernimmt die Wohnverwaltung für die Träger und versucht zusätzlich, auf dem privaten Wohnungsmarkt weitere Wohnungen zu gewinnen. Die Verwaltung ist im Gespräch mit dem Wohnwerk, um die Schnittstellen abzustimmen.

### 2.3. Wohnungsvermittlungen

Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hatte in Tübingen im Jahr 2018 mit 801 ihren Höchststand erreicht mit nahezu einer Verdoppelung innerhalb von vier Jahren (2014:445). Diese Antragsspitze ist zu erklären mit der damaligen Schaffung einer größeren Zahl geförderter Wohnungen. 2021 wurden 753 Wohnberechtigungsscheine beantragt, 639 wurden ausgestellt, dies wird in 2022 ähnlich liegen. Die anhaltend hohe Anzahl Wohnungssuchender mit Berechtigungsschein zeigt, dass eine gezielte Vermittlung der zu wenigen freien Wohnungen anhand von Dringlichkeitskriterien weiterhin geboten ist.

Seit Oktober 2019 wurden 527 Einzelpersonen, Paare und Familien durch die Clearingstelle Wohnen persönlich oder telefonisch, zum Teil mehrfach beraten. Mittlerweile kamen mit Unterstützung der Clearingstelle Wohnen insgesamt für 261 Haushalte Mietverträge zustande. Hier eine Übersicht zu den jeweiligen Konstellationen der Haushalte:

Vermittlungen gesamt	261 Haushalte
davon:	
Familien	138 Haushalte
davon alleinerziehend	70 Haushalte
Paare	13 Haushalte
Alleinstehende	110 Haushalte

Bedarfs- und Problemlagen (Zahl der Haushalte, Mehrfachnennungen):

Ältere Menschen (über 66 Jahre)	16 Haushalte
Barrierefreiheit erforderlich	29 Haushalte
Auszug aus besonderen Wohnformen (Dornahof, Jugendhilfe, Übergangswohnheim, Frauen helfen Frauen, sozial-psychiatrische Vereine, Jugendvollzugsanstalt)	25 Haushalte
Wohnungslosigkeit (öffentliche und private Notunterkünfte)	39 Haushalte
Auszug aus Anschlussunterbringung für Geflüchtete	19 Haushalte
Mangelberuf (Pflegeberufe, Erzieher_innen)	37 Haushalte
Pflegende Angehörige	7 Haushalte

Diese Zahlen zeigen, dass es gelingt, unterschiedlichste Gruppen und Bedarfe zu berücksichtigen. Mithilfe der Dringlichkeitskriterien und vor allem durch die persönliche Beratung der Clearingstelle kann eine gute soziale Ausgewogenheit bei den Vermittlungen erreicht werden. Leider kann aufgrund der Knappheit geförderter bzw. kostengünstiger Wohnungen nur ca. jede zweite Beratung zu einer erfolgreichen Vermittlung. Die weiteren Bemühungen um mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt (Programm Fair Wohnen) sind von elementarer Bedeutung.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

### 3.1. Verstärkte kreisweite Kooperationen

Der Ausbau des Netzwerks zu privaten und öffentlichen Vermietern wird auch weiterhin fortgesetzt. Eine noch stärkere Kooperation mit dem Landkreis ist erforderlich, um das Thema Wohnungsnot langfristig anzugehen. Gemeinsam mit der Kreisverwaltung soll eine engere Zusammenarbeit zwischen der Kreisbaugesellschaft und sozialen Trägern der Wohnungslosenhilfe und der Behindertenhilfe aufgebaut werden, damit

Wohnungsvermittlungen künftig auch vermehrt kreisweit erfolgen.

Eine wichtige Rolle spielt dabei auch bezahlbare Mobilität. Die Schaffung einer kreisweit gültigen stark ermäßigten Monatskarte für den Nahverkehr (Naldo-Gebiet) für Menschen mit KreisBonusCard könnte dabei eine Schlüsselrolle spielen. Denn damit können die meist in der Tübinger Kernstadt verorteten sozialen Angebote sowie die Infrastruktur in der Stadt leicht erreicht werden, auch wenn man nicht in der Stadt wohnt. Darüber hinaus könnten sich neue soziale Angebote auch besser im Kreisgebiet verorten, da gut erreichbar. Das soziale Stadt-Land-Gefälle würde besser ausgeglichen.

### 3.2. Digitalisierung bei den Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnungsbaugesellschaften stellen zunehmend ihre gesamten Wohnungsvermittlungen auf Online-Bewerbungen um. Mittlerweile hat auch die GWG vollständig umgestellt und nimmt ausschließlich Bewerbungen über das dort eingerichtete Online-Portal entgegen. Dies bringt neue Anforderungen an die Clearingstelle mit sich, da nicht alle Personen damit zurechtkommen. Ein Begleitschreiben, welches dem Wohnberechtigungsschein beigelegt wird, gibt Hilfestellung für die Bewerbung und verweist auf die mögliche Unterstützung der Clearingstelle Wohnen. Gegebenenfalls unterstützen auch die Sozialberatung der GWG sowie weitere soziale Dienste im Bewerbungsverfahren.

### 3.3. Wohnungsbedarf für Ein-Personen-Haushalte

Durch die Beratungsprozesse werden spezifische Bedarfe genauer ermittelt. Ein besonders hoher Bedarf besteht in Tübingen bei kleinen Wohnungen für ein Ein-Personen-Haushalte. Durch die enge Vernetzung der Clearingstelle mit den Wohnraumbeauftragten kann diese Lücke bei der künftigen Planung von Baugebieten und bei der Förderung von Wohnbau-Projekten stärker berücksichtigt werden. Hierzu gehören auch Planungen für gezielte Gruppen, wie z.B. Auszubildende in der Pflege. So konnte die Sanierung eines Gebäudes durch die GWG mit Restmitteln der Nonnenmacher-Stiftung als Wohnheim mit 10 Zimmern für Auszubildende in der Pflege wurde im Oktober 21 fertiggestellt werden.

### 3.4. Wohnungslosigkeit und „Housing First Ansatz“

Vermehrt wird das Konzept „Housing First“ thematisiert, um obdachlose Menschen in Wohnraum zu bringen. Das Housing First-Modell basiert darauf, dass obdachlose Menschen zuerst und als Grundrecht eine Unterkunft brauchen und andere Angelegenheiten erst danach angegangen werden können. Die Sicherheit und Stabilität einer eigenen (Miet-) Wohnung wird als notwendige Grundlage für darauf aufbauende Hilfen gesehen. In einigen Großstädten wurde das Konzept Housing First erfolgreich umgesetzt, so z.B. in Berlin, in Wien und auch in Finnland. Es handelt sich dabei um Städte, in denen eine große Zahl Obdachloser unter meist unerträglichen Bedingungen „auf der Straße lebt“; dies ist in Tübingen nicht der Fall.

Der Fachbereich Soziales hat sich mit dem Ansatz auseinandergesetzt und hält einen anderen Weg für Tübingen als Erfolg versprechend. Dieser Weg - man könnte ihn „helping first“ nennen - sieht vor, für jede Person genauer hinzusehen, welche Erfordernisse und

Voraussetzungen vorliegen. Jede Person bekommt ein Dach über den Kopf, niemand muss auf der Straße leben. Es gilt, ausreichend geeignete Wohnungen bzw. Unterkünfte für wohnungslose Menschen zu schaffen (s. 3.4.), um diese verbunden mit adäquater Begleitung oder Betreuung vermitteln zu können. Denn die Erfahrungen zeigen: nur mit passender Unterstützung gelingt das Wohnen. Dies wiederum ist unabdingbar, um das Vertrauen der Vermieterseite (insbesondere der Wohnungsbaugesellschaften) nicht zu verspielen und wiederholte Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Für jeden einzelnen Fall gilt es, zu prüfen, ob ein Wohnungsbezug zunächst als ordnungsrechtliche Unterbringung oder bereits mit eigenem Mietvertrag möglich ist. Übergänge von Unterbringung in Miete sollen ermöglicht werden, sobald die Voraussetzungen vorliegen, dass Mieterpflichten eingehalten werden können. Dies wird bei Familien bereits so praktiziert und mit dem Projekt „Neustart für wohnungslose Familien“ verstärkt umgesetzt. Durch die Kooperation der Clearingstelle Wohnen mit den Trägern der Wohnungslosenhilfe hat Tübingen bereits gute strukturelle Voraussetzungen dafür geschaffen.

3.5. Schaffung von „robustem“ Wohnraum

Die Erfahrung zeigt, dass für manche Personen mit komplexen Problemlagen sogenannter „robuster Wohnraum“ benötigt wird. Dies ist gegeben, wenn es im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft wiederholt Probleme gibt oder es zu deutlichen Beschädigungen des Wohnraums kommt. Durch den Wegfall von älteren und sanierungsbedürftigen Objekten, in denen viele Personen untergebracht waren, wird sich dieser Bedarf in den nächsten Jahren verschärfen und Vermittlungen werden zunehmend schwerer. Die Verwaltung hat 2021 mithilfe einer Abfrage bei den Trägern der Wohnungslosenhilfe den Bedarf erhoben. Ordnungs-, Sozial- und Bauverwaltung und die GWG arbeiten hier eng zusammen. Geplant ist die Schaffung von rund 80-90 kleinen Wohneinheiten an acht bis neun verschiedenen Standorten, bevorzugt in „weniger sensibler“ Umgebung. Dies soll mit einem abgestuften, standortbezogenem Belegungs- und Betreuungskonzept verknüpft werden. Ziel ist es, die Wohnraumproblematik für Personenkreise mit besonderen sozialen Schwierigkeiten auf diese Weise besser zu lösen.

4. Lösungsvarianten

Es können andere Schwerpunkte gesetzt werden.

5. Klimarelevanz

keine