

## Berichtsvorlage

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

---

**Betreff:** Fünf Jahre Clearingstelle Wohnen; Ergebnisse und  
Entwicklungen  
**Bezug:** 250/2022; 120/2020

Anlagen:

---

### Zusammenfassung:

Die 2019 neu geschaffene Clearingstelle Wohnen (CSW) hat sich als unverzichtbarer Bestandteil in der Unterstützung und Vermittlung von Wohnraum, insbesondere von Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt etabliert. In den fünf Jahren seit Einrichtung wurden 768 Haushalte mit 1975 Personen beraten. Für 450 Haushalte mit 1034 Personen konnten die Vermittlungen erfolgreich abgeschlossen werden. Bei den nach Dringlichkeit erfolgenden Vermittlungen wird eine breite Vielfalt unterschiedlicher Bedarfslagen abgedeckt. Wo nötig, wird flankierende Hilfe organisiert.

Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum hingegen wird immer knapper. In Kooperation mit den Wohnraumbeauftragten werden deshalb neue und spezifisch geförderte Wohnprojekte geplant, auch für Menschen in Mangelberufen.

Durch die Angliederung der neuen halben Stelle zur Prävention von Wohnungslosigkeit konnte im ersten Jahr in 17 Fällen Wohnungslosigkeit verhindert werden.

In dieser Vorlage wird ein Rückblick auf die ersten fünf Jahre der Clearingstelle Wohnen gegeben; Herausforderungen für die Zukunft werden benannt.

### Finanzielle Auswirkungen

Keine

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Clearingstelle Wohnen wurde auf Betreiben des Runden Tisches Kinderarmut geschaffen und ist ein Baustein der Armutsprävention für Familien und Alleinstehende. Seit Oktober 2019 ist diese Anlaufstelle für Wohnungssuchende im Fachbereich Soziales angesiedelt, gekoppelt mit der Ausgabe von Wohnberechtigungsscheinen. Die CSW vermittelt Wohnraum an Menschen, die dringend adäquate, bezahlbare Wohnungen benötigen und vergeblich suchen. Dabei spielt sie eine zunehmende Rolle als Schnittstelle sowohl zu Wohnungsbau-gesellschaften als auch zum privaten Wohnungsmarkt.

Seit dem letzten Bericht Oktober 2022 hat sich die Zahl des geförderten Wohnraums durch Neubau und Bestandsförderung etwas erhöht, von 1347 in 2022 auf 1394 in 2024. Dennoch herrscht weiterhin in der Stadt Tübingen ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der besonders Geringverdiener, Menschen in komplexen Problemlagen aber auch Menschen mit mittleren Einkommen, Auszubildende und Studierende betrifft.

Nach fünf Jahren soll mit dieser Vorlage über die erzielten Erfolge, die Schwerpunkte der Arbeit sowie die Herausforderungen bei der Wohnraumvermittlung berichtet werden.

### 2. Sachstand

#### *Arbeitsweise: genaue Erfassung der Situation Wohnungssuchender*

Jährlich werden rund 650 Anträge für Wohnberechtigungsscheine gestellt, die zunächst durch das Team der Sachbearbeitung einer Erstbewertung nach Dringlichkeit unterzogen werden. Die Kriterien dafür wurden gemeinsam mit der GWG und den sozialen Trägern entwickelt und sind sozial gut ausgewogen. Auf Grundlage dieser Erstbewertung entsteht eine Vormerkliste, nach Dringlichkeit sortiert. In etwa 1/3 der Fälle, also dem dringendsten Sektor, wird die Situation tiefergehend durch die Clearingstelle Wohnen geprüft. Dies ist immer der Fall, wenn Hilfesuchende direkt anfragen und wenn Beratungsstellen sich an die Clearingstelle wenden.

Es erfolgt eine detaillierte Einschätzung der Wohnsituation sowie der sozialen Verträglichkeit im Mietkontext. Dabei wird auch überprüft, ob ein Bedarf an begleitenden Maßnahmen besteht, wie etwa sozialpädagogische Unterstützung. Durch enge Zusammenarbeit innerhalb des Fachbereichs Soziales, etwa zu den Bereichen Wohngeld, Grundsicherung, Hilfen für Geflüchtete, Wohnungslosenbetreuung kann schnell bedarfsgerechte Hilfe angeboten werden. Auf Basis dieser fundierten Einschätzungen vermittelt die CSW gezielt passenden Wohnraum und stellt sicher, dass ein nachhaltiges und stabiles Mietverhältnis gelingen kann.

#### *Hilfe zur Selbsthilfe und Unterstützung bei der Wohnungssuche*

Neben der direkten Wohnungsvermittlung setzt die CSW auf Hilfe zur Selbsthilfe. Hierzu gehört die Vermittlung von Kompetenzen, die es den Betroffenen ermöglichen sollen, sich eigenständig und erfolgreich um Wohnungen zu bewerben. Dazu gehört unter anderem die Unterstützung bei der Erstellung von Bewerbungsunterlagen, die Vorbereitung von Wohnungsbesichtigungen sowie die Vermittlung von grundlegenden Kenntnissen zum Mietrecht und zur Kommunikation mit Vermietern. Ziel ist es, die Selbständigkeit des Wohnungssuchenden zu fördern und Ihnen langfristig den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern.

### Sicherheiten für Wohneigentümer

Für Wohnungseigentümer wird Sicherheit geschaffen, da es eine verlässliche Ansprechperson gibt. Sollten Probleme auftreten, wird durch die CSW vermittelt, um Lösungen zu finden. Darüber hinaus werden Mietsicherheiten, wie die direkte Überleitung des Mietanteils von Transferleistungen an den Vermieter, organisiert. Es gibt bei Privatvermietungen auch die Möglichkeit, über das Tübinger Hilfswerk eine Mietgarantie zu geben; dies war bisher nicht erforderlich. In Fällen sozialer Problemlagen werden passende Begleitmaßnahmen wie zum Beispiel Familienhilfe, ambulante Assistenzleistungen oder Betreuung in unterschiedlichem Umfang eingeleitet.

### Beratungsfälle und erfolgreiche Vermittlungen im Gesamtzeitraum (15.10.2019–14.10.2024)

Seit dem Start der CSW im Oktober 2019 waren insgesamt **768** Fälle (mit 1975 Personen) zur Beratung, von denen in **450** Fällen (mit 1034 Personen) eine Vermittlung erfolgreich abgeschlossen wurde. Pro Jahr bedeutet das im Schnitt 154 Haushalte in Beratung, davon 90 Vermittlungen mit 207 Personen.

Zu den erfolgreich vermittelten Haushalten gehören:

	Haushalte	Anteil
1-Eltern-Familien	114	25,3 %
2-Eltern-Familien	132	29,3%
Paare	30	6,7%
Alleinstehende	174	38,7 %
<b>gesamt</b>	<b>448</b>	<b>100 %</b>

Besondere Lebens- und Problemlagen (Mehrfachnennungen möglich):

	Haushalte	Anteil
Ältere Menschen (ab 66 Jahren)	37	8,2%
Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit Bedrohte	82	18,3%
Menschen aus betreuter Wohnform	38	8,4%
Barrierefreiheit erforderlich	33	7,3%
Mangelberufe (Pflege, Erziehung, Soziales)	56	12,5%
Pflegende Angehörige	15	2,7%

Fallzahlen aufgeteilt auf die Jahre 2019 bis 2024:

	10/2019-12/2020	2021	2022	2023	1.1.-14.10.2024
Fälle/Haushalte	279	161	133	116	79
Personen	707	539	295	224	210
Vermittlungen HH	186	81	77	51	55
Vermittlungen Personen	441	183	178	94	138

Der Rückgang bei den Fallzahlen und Vermittlungen liegt darin begründet, dass immer weniger Wohnungen zur Verfügung stehen. Waren zu Beginn noch einige „Überhangwohnungen“ aus der Unterbringung Geflüchteter zu vergeben, führt jetzt umgekehrt der hohe Druck bei der Unterbringung, auch durch den Ukrainekrieg, zu immer weniger freien Wohnungen. Mit dem Bau neuer geförderter Wohnprojekte (siehe Akquise) wird sich die Situation wieder etwas bessern, was bereits an den Zahlen bis Herbst 2024 zu erkennen ist.

Die Vermittlungszahlen machen deutlich, dass es gelingt, eine breite Vielfalt an Gruppen und individuellen Wohnbedarfen zu berücksichtigen. Durch die Instrumente der Dringlichkeitskriterien und die intensive Beratung der CSW wird eine ausgewogene soziale Verteilung bei den Vermittlungen erreicht. Nicht jeder Fall in der Beratung führt zur Vermittlung einer neuen Wohnung, manchmal ergeben sich auch andere Lösungen und Entwicklungen. In einigen Fällen konnte die bestehende Wohnung beibehalten werden, da sich die Familienkonstellation änderte (Wegzug eines Familienmitglieds, Trennung oder Todesfall), Heilung von Mietschulden oder Rücknahme einer Kündigung. Bei weiteren Fällen gab es einen Umzug in eine andere Stadt oder eine Einweisung in stationäre Maßnahmen. Einige Personen waren mit den ihnen angebotenen Wohnungen nicht zufrieden.

#### *Prävention von Wohnungsverlusten*

Seit Mai 2023 wurde, zunächst finanziert aus Landesmitteln, eine halbe Stelle zur Vermeidung von Wohnungsverlusten bei der Stadt geschaffen. Diese Stelle wurde aufgrund der unmittelbaren Schnittstelle der Clearingstelle Wohnen zugeordnet. Eine möglichst frühzeitige und schnelle Krisenintervention bei bedrohten Mietverhältnissen konnte aufgebaut werden. Hinweise dafür ergeben sich zum Beispiel durch Mietschulden, Eigenbedarfskündigungen, Räumungsklagen. In 17 Fällen konnten im ersten Jahr Wohnungsverluste durch Beratung, Vermittlung weitergehender Hilfen und Verhandlungen mit Vermietern abgewendet werden, davon erhielten 5 Fälle eine Alternativwohnung. Die Hilfe ist freiwillig, nicht immer gelingt eine Kontaktaufnahme oder ein Kontakt wird abgebrochen, das war in 27 Fällen der Fall. 8 Fälle waren nicht erfolgreich, 6 Fälle aus dem ersten Jahr sind noch offen. Über die Arbeit der Präventionsstelle wird in 2025 separat berichtet.

#### *Wohnungslose und besonders schwer vermittelbare Menschen*

Eine besondere Zielgruppe sind wohnungslose Menschen, sie haben es schwerer als alle anderen Gruppen, auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden. 82 Vermittlungen (im Schnitt 16,4/Jahr) von wohnungslosen Haushalten zeigen, dass dies ein beträchtlicher Schwerpunkt ist und durchaus gelingt. Übergänge von Unterbringung in Miete sollen ermöglicht werden, sobald die Voraussetzungen dafür vorliegen. Durch die Kooperation der Clearingstelle Wohnen mit den Trägern der Wohnungslosenhilfe sind gute strukturelle Voraussetzungen dafür geschaffen.

Darüber hinaus konnte die CSW in 38 Fällen (im Schnitt 7,6/Jahr) erfolgreich Personen aus stationären oder ambulant betreuten Wohnformen, wie dem Dornahof, dem Verein Frauen helfen Frauen, sozialpsychiatrischen Wohngruppen, der Bruderhaus-Diakonie oder der KIT-Jugendhilfe in regulären Wohnraum vermitteln.

Als besondere Vermittlungshemmnisse erweisen sich Faktoren wie Überschuldung, psychische Erkrankungen, Suchterkrankungen, auch Tierhaltung oder desorganisiertes Wohnen/Verwahrlosung. Für Letzteres setzt sich die Stadt in Kooperation mit dem Diakonischen

Werk für den Aufbau eines Fachdienstes ein, der in der Startphase drittmittelfinanziert ist und sich danach durch Fallpauschalen aus dem Sozialhilferecht trägt.

### *Belegungsrechte der Stadt*

Bei besonders schwer vermittelbaren Gruppen spielen die Belegungsrechte eine wichtige Rolle. Sie rühren aus einer Vereinbarung zwischen Stadt und GWG von 2014, welche auf Verkäufe von Wohnungen in 1996, 1997 und 2009 zurückgehen. 15 Belegungsrechte ermöglichen es, Personen und Notfälle gezielt zu benennen, die bei der Wohnungsvergabe vorrangig berücksichtigt werden sollen. Eine Vermittlung erfolgt aber auch im Zuge der Belegungsrechte nur, wenn Mindestvoraussetzungen für ein verträgliches Wohnen gegeben sind und eine betreute Wohnform nicht zwingend benötigt wird.

Mit Vonovia besteht auf Grundlage der Sozialcharta ebenfalls eine Vereinbarung über Belegungsrechte. Die Sozialcharta geht zurück auf den im 2012 getätigten Verkauf von 80 geförderten LBBW-Wohnungen an SÜDEWO und später an Vonovia. Vereinbart wurde eine Belegungsbindung bis Dezember 2028 und eine Mietpreisbindung bis Dezember 2025. Viele schwer vermittelbare Haushalte konnten hier versorgt werden; überwiegend in 3-Zimmer-Wohnungen. Ein Problem bereiten die sehr hohen Nebenkosten.

### *Zusammenarbeit mit Wohnungsbauträgern und anderen Vermietern*

Mit der Mietverwaltung der GWG finden regelmäßig Arbeitstreffen statt, bei denen aktuell freie Wohnungen vermittelt werden. Pro Wohnungsgröße werden jeweils die fünf dringendsten Fälle vorgeschlagen. Wer letztlich einzieht, entscheidet sich nach Besichtigung vor Ort. Die Digitalisierung der Prozesse ist bei der GWG vollständig vollzogen; alle Wohnungssuchenden müssen ihre Bewerbung über das Online-Portal eingeben. Dies bringt neue Herausforderungen mit sich, da nicht alle Personen die technischen Fähigkeiten und Voraussetzungen besitzen, um sich erfolgreich zu bewerben.

Die Clearingstelle kooperiert mit allen weiteren Wohnbaugesellschaften in Tübingen, darunter die Kreisbau, GSW, Volksbau und Postbau. Zusätzlich werden Privatvermieter und Baugruppen gewonnen. Hier unterstützt die CSW aktiv bei der Suche nach passenden Mieterhaushalten im Rahmen der sozialen Förderrichtlinien. Das bedeutet, geförderte Wohnungen dürfen nur mit einer passenden Anzahl von Personen in Bezug auf Fläche und Zimmeranzahl vermietet werden.

Vermittelt wurde in den fünf Jahren an:

	Personen	%
GWG	177	39,3
Privatvermieter	146	32,4
GSW	33	7,3
kommunal angemieteter Wohnraum/Überhang FlüWo	32	7,1
Vonovia	31	6,9
sonstige (Betreute Wohnformen u.a.)	20	4,4
andere Wohnungsbaugesellschaften	11	2,4

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Vermittlungen an Privatvermieter einen hohen Anteil einnehmen und dass über 60% der Vermittlungen nicht an die städtische GWG gehen. Mit

Ausnahme der GSW ist der Anteil der anderen Wohnungsbaugesellschaften noch recht gering.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

#### *Ausbau der Kooperationen und Netzwerke*

Die Zusammenarbeit mit den verschiedenen sozialen Trägern und Beratungsstellen, privaten Vermietern, Baugemeinschaften, Ämtern wie dem Jobcenter sowie der Ordnungsverwaltung wurde und wird weiter vertieft. Durch diese breit gefächerte Vernetzung ist es der CSW möglich, flexibel und bedarfsorientiert auf den Wohnungsmarkt zu reagieren und trotz großem Wohnraumangel erfolgreich zu agieren.

#### *Wohnraum für Mangelberufe*

Die Vermittlung von Wohnraum an Menschen in Mangelberufen stellt weiterhin einen wichtigen Faktor für die Bewältigung des Fachkräftemangels dar. In besonderem Maße gilt dies für Pflege- und Erziehungsberufe. In guter Vernetzung mit den Trägern der Altenhilfe und Kindertagesbetreuung sowie den Ausbildungszentren für Pflege und Erziehung wird gezielt Wohnraum für Personen in Mangelberufen vermittelt. Durch enge Zusammenarbeit mit den Wohnraumbeauftragten, die hier neue Wohnprojekte anstoßen, soll die Zahl der Vermittlungen weiter gesteigert werden. Dies trägt dazu bei, Fachkräften in Pflege- und Altenhilfeberufen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern und dadurch dem Fachkräftemangel in diesen Bereichen entgegenzuwirken.

Bei der Planung des Bauprojekts „Heck Nest 2“ wurden 26 Einzelappartements sowie Gemeinschaftsräume vorrangig für Menschen aus Pflegeberufen, aber auch anderen Mangelberufen gebaut. Die Vermittlung erfolgt über die Clearingstelle Wohnen, ebenso wie bei den 4 Wohnungen im Rathaus Bühl, die für Familien mit Arbeitsplätzen in Mangelberufen geschaffen wurden.

#### *Fehlender geförderter Wohnraum und Mitwirkung bei Planungsprozessen*

Die sehr begrenzte Verfügbarkeit von gefördertem bzw. kostengünstigem Wohnraum bleibt ein erhebliches Hindernis. Vor allem für kinderreiche Familien und für Ein-Personen-Haushalte gibt es nur sehr begrenzten Wohnraum. Die CSW wirkt mit bei der auch weiterhin so wichtigen Planung geförderter und spezifischer Wohnprojekte. Ihre Vermittlungserfahrungen liefern wertvolle Informationen, um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Das Programm „Fairer Wohnen“ ist hierfür essenziell, da es nicht nur die Schaffung von günstigem Wohnraum fördert, sondern gezielt sozial schwächeren und zunehmend auch mittleren Einkommensgruppen zugutekommt. Ebenso elementar sind auch die Planungen der Stadt für „Robusten Wohnraum“ für wohnungslose Menschen – einerseits zur Unterbringung und andererseits als Mietwohnungen. Eine Bedarfsanalyse aus 2022 hat einen Bedarf von 80 - 90 1-Zimmer-Wohnungen für beide Segmente ergeben.

#### *Vermittlung von Wohnraum für Geflüchtete*

Geflüchtete Menschen in der Anschlussunterbringung sollen verstärkt dahingehend unterstützt und beraten werden, Mietwohnraum zu finden, das kann durchaus auch im gesamten Landkreis sein. Dies ist elementar, da jährlich neue Geflüchtete in städtischer Anschlussun-

terbringung aufzunehmen sind. Die Clearingstelle wird hier vermehrt Ansprechpartnerin sein. Bei den Kriterien für Dringlichkeit soll der Auszug aus der AU mit aufgenommen werden.

4. Lösungsvarianten

Es können andere Schwerpunkte gesetzt werden.