

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0363/2010
Auskunft erteilt:
Frau Fahl
Ruf:
492 64 80
E-Mail:
FahlA@stadt-muenster.de
Datum:
03.05.2010

Betrifft

Anpassung des städtischen Belegungsmanagements zur Unterstützung Wohnungssuchender

Beratungsfolge

30.08.2010	Kommunale Seniorenvertretung	Bericht
15.09.2010	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Bericht
16.09.2010	Integrationsrat	Bericht
22.09.2010	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Bericht
28.09.2010	Ausschuss für Gleichstellung	Bericht

Bericht:

Vorbemerkung:

Den politischen Gremien werden die aktuellen Rahmenbedingungen sowie die gegenwärtigen städtischen Instrumente und Möglichkeiten zur Steuerung und Unterstützung der Wohnraumversorgung am Markt besonders benachteiligter Zielgruppen zur Kenntnis gegeben (Anlage 1, Teil 1). Eine Umsetzung der daraus abgeleiteten Ansätze und Handlungsempfehlungen für eine künftige Neuausrichtung des städtischen Belegungsmanagements (Anlage 1, Teil 2) hat personelle und finanzielle Auswirkungen. Die sich daraus ergebende notwendige Finanzierung voraussichtlich anfallender Kosten in Höhe von 72.000 € ist im städtischen Etat bisher nicht abgesichert.

Ausgangslage:

Im Jahr 2008 wurde zunächst im Interfraktionellen Arbeitskreis über bestehende Versorgungsdefizite mit Blick auf einen „harten Kern Wohnungssuchender“ und erste Ansätze zur Verbesserung von Zugangschancen am Wohnungsmarkt für besonders benachteiligte Zielgruppen diskutiert.

Mit Beschluss vom 24.06.2009 hat der Rat diesen Handlungsbedarf aufgegriffen (Beschlussziffer 2.5 der Vorlage 0244/2009) und die Verwaltung mit der Entwicklung und Konkretisierung von Instrumenten und Leistungsangeboten beauftragt, um insbesondere diejenigen Haushalte künftig nachhaltig mit Wohnraum versorgen zu können, denen der Zugang zu angemessenem Wohnraum wegen besonderer persönlicher Hürden erheblich erschwert oder völlig verwehrt wird. Die dafür erforderlichen Ressourcen sollten dargestellt werden.

Der beigefügte Situationsbericht (Teil 1) ermöglicht einen vertiefenden Einblick in die städtische Praxis der Wohnungsvermittlung und zeigt die gegenwärtigen Möglichkeiten und Grenzen bei der Versorgung dringlich Wohnungssuchender auf. Aus den dargestellten Ergebnissen, Erfahrungen und zu erwartenden Entwicklungen werden aus Sicht der Verwaltung Konsequenzen hinsichtlich der weiteren Optimierung der städtischen Wohnungsvermittlung gezogen und neue Wege für

eine effektivere und möglichst nachhaltige Wohnungsversorgung von Zielgruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten aufgezeigt (Teil 2).

Zusammenfassend stellt sich die zugrundeliegende Ausgangssituation wie folgt dar:

Bestimmte Zielgruppen können wegen hoher Zugangsbarrieren trotz dringendem Bedarf nicht mit Wohnraum versorgt werden

Die städtische Wohnungsvermittlung registriert unter den als wohnungssuchend Gemeldeten vermehrt Haushalte mit überaus komplexen Wohnungsversorgungsproblemen. Deren Unterstützungsbedarf ist individuell geprägt durch auffallend schwierige finanzielle und persönliche Verhältnisse. Unter den Mechanismen eines zunehmend ungebundenen Wohnungsmarktes sowie infolge der überwiegenden eigenverantwortlichen Vergabe von Sozialwohnungen durch deren Anbieter findet diese sog. „schwierige Mieterklientel“ so gut wie keinen eigenen Zugang zu meist dringend benötigten Wohnalternativen. Die üblichen Instrumente und städtischen Hilfestellungen bei der Wohnungssuche und -beschaffung greifen in diesen Fällen meist nicht. Städtische Vermittlungsbemühungen in Ausübung von Belegungsrechten bleiben auch im Sozialwohnungsbestand weitgehend ohne Erfolg, wenn und soweit Vermieter mit Blick auf städtischerseits vorgeschlagene Bewerber berechnete Zweifel insbesondere an der Einhaltung mietvertraglicher Verpflichtungen geltend machen. Diese Haushalte stehen vor Zugangshürden, die wegen ihrer Komplexität und Vielschichtigkeit im isolierten Handlungsfeld der städtischen Wohnungsvermittlung und mit deren eng begrenzten Hilfestellungen nicht allein geebnet werden können. Die mangelhafte Vermittelbarkeit eines anwachsenden Personenkreises wird für Betroffene und Handlungsbeauftragte zu einem andauernden Versorgungsproblem, das gezielte und nachhaltige Lösungen erforderlich macht.

Städtische Möglichkeiten zur gezielten Wohnungsversorgung von Dringlichkeitsfällen gehen hinsichtlich Effektivität und Umfang immer weiter zurück

Der im Rahmen der Daseinsvorsorge wahrzunehmende kommunale Versorgungsauftrag gegenüber besonders hilfsbedürftigen Zielgruppen kann derzeit nur über das Instrument kommunaler Belegungsrechte umgesetzt werden, die der Stadt Münster mit der Wohnungsbauförderung für einen befristeten Zeitraum im Sozialwohnungsbestand eingeräumt werden. Der aus diesem Pool für städtische Vermittlungszwecke tatsächlich angebotene Wohnraum deckt sich nur noch in einem begrenzten Umfang mit den aktuellen Versorgungsnotwendigkeiten hier registrierter Dringlichkeitsfälle. In der Praxis wird deutlich, dass das verfügbare Wohnungsgemeinde hinsichtlich Typ und /oder Ausstattung oftmals nicht mit objektiven oder individuellen Anforderungen Wohnungssuchender im Einklang steht. In der Wahrnehmung der Verantwortung für möglichst sozial ausgewogene Hausgemeinschaften bzw. Nachbarschaften zeigt sich außerdem, dass das zumutbare Maß im Hinblick auf die soziale Belastbarkeit von Bewohnerstrukturen und Nachbarschaften in einigen Wohnungsbeständen mittlerweile ausgeschöpft ist.

Auch infolge des perspektivischen Fristablaufs städtischer Belegungsrechte im geförderten Wohnungsbestand verbleiben dem Amt für Wohnungswesen künftig immer geringere Spielräume zur Umsetzung des gesetzlichen Versorgungsauftrages in diesem Teilmarkt. Zur Absicherung eines ausreichenden Spektrums an geeignetem Wohnraum zur Versorgung am Markt besonders benachteiligter Personenkreise sind neue Wege einzuschlagen.

Optimierung der städtischen Wohnungsvermittlung

Mit den im konzeptionellen Teil der Anlage dargestellten Ansätzen und Maßnahmen zeigt die Verwaltung Lösungsansätze für ein angepasstes Belegungsmanagement auf. Die erarbeiteten städtischen Leistungen und Initiativen zur Unterstützung hilfsbedürftiger Wohnungssuchender orientieren sich an gesetzlichen Vorgaben und lokalen Handlungserfordernissen. Sie konzentrieren sich damit grundsätzlich wie bisher auf:

- die Wahrnehmung des kommunalen Versorgungsauftrages vorrangig zugunsten am Markt besonders benachteiligter Haushalte
- die Vermittlung Wohnungssuchender nach objektiven Kriterien der Dringlichkeit unter Gewährleistung sozial verträglicher Bewohnerstrukturen
- die Stärkung des Selbsthilfepotenzials Wohnungssuchender zugunsten einer selbständigen Versorgung mit angemessenen Wohnalternativen

Über eine Ausweitung und Anpassung von Maßnahmen und Leistungen innerhalb des Aufgabenbereiches der städtischen Wohnungsvermittlung werden Weichenstellungen aufgezeigt, mit denen einerseits entscheidende Zugangsbarrieren und Versorgungshemmnisse auf Seiten betroffener Haushalte aufgebrochen und andererseits städtische Zugriffsmöglichkeiten auf den lokalen Wohnungsmarkt den gegebenen Versorgungserfordernissen angepasst werden können. Eine optimierte Unterstützung der Wohnungsversorgung am Markt besonders benachteiligter Haushalte kann insbesondere erreicht werden durch:

- eine stärkere Konzentration städtischer Initiativen, Ressourcen und Leistungen auf Wohnungssuchende mit dringendem Versorgungsbedarf sowie mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt,
- einen gezielten Zugang zu professionalisierten sozialen Angeboten und Hilfestellungen, die bisher nicht oder nur schwer vermittelbare Personen/Haushalte in die Lage versetzen, gravierende Vermittlungs- und Versorgungshemmnisse zu ebnet bzw. auszuräumen,
- eine Flexibilisierung des Einsatzes städtischer Belegungsrechte zugunsten bedarfsorientierter Zugriffsmöglichkeiten auf den lokalen Wohnungsmarkt,
- eine hierzu erforderliche Ausweitung personeller Ressourcen innerhalb des Aufgabenbereiches der städtischen Wohnungsvermittlung zur Wahrnehmung von Aufgaben und Funktionen, die im Bündnis mit sozialen Diensten und den maßgeblichen Anbietern preiswerten Wohnraums besonders hilfsbedürftigen Wohnungssuchenden einen gesonderten Zugang zum Wohnungsmarkt verschaffen sollen.

Kosten

Die für eine Umsetzung der dargestellten Konzeption voraussichtlich anfallenden Kosten werden wie folgt beziffert:

Personalaufwendungen

1 Stelle (Vollzeit), Entgeltgruppe S15	62.000 €
--	----------

Sachkosten

(Arbeitsplatz, Raummiete, IT- Ausstattung, Fahrtkosten, etc.)	10.000 €
---	----------

Summe:

72.000 €

Dieser Finanzbedarf steht im Haushalt bisher nicht zur Verfügung. Die gegenwärtige Haushaltslage sowie das Konsolidierungsziel des Rates lassen eine Ausweitung des Stellenplans nicht zu.

Soziale und gesellschaftliche Renditen kommunaler Investitionen im Handlungsfeld „Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung“

Im Interesse einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung soll mit den konzeptionell dargestellten Maßnahmen und Initiativen faktisch bereits eingetretenen negativen Effekten und unerwünschten Entwicklungen begegnet werden.

Den aufzuwendenden Personal- und Sachkosten, die zur Umsetzung von Aktivitäten in den unterschiedlichen Handlungsfeldern notwendig sind (öffentliche Investitionen), lassen sich hinsichtlich damit zu erwartender (Aus-) Wirkungen grundsätzlich auf unterschiedlichen Ebenen soziale bzw. gesellschaftliche „Erträge“ (Rendite) gegenüber stellen. In der beigefügten Übersicht (Anlage 2) werden perspektivische Annahmen hinsichtlich damit zu erwartender Effekte, Einsparungen, Zusatzkosten, sozialer Wirkungen und gesellschaftlichem Nutzen auf Seiten beteiligter Organisationen / Träger, Wohnungssuchender und der Stadtgesellschaft verifiziert.

In Vertretung

gez.
Paal
Stadtrat

Anlagen:

Bericht / Konzeption (Anlage 1)

- über die Möglichkeiten der sozialen Wohnungsversorgung zugunsten am Markt besonders benachteiligter Haushalte sowie
- zur Absicherung einer angemessenen und nachhaltigen Wohnungsversorgung am Markt besonders benachteiligter Zielgruppen

Perspektivische Annahmen zu sozialen und gesellschaftlichen Renditen kommunaler Investitionen im Handlungsfeld „Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung“ (Anlage 2)