

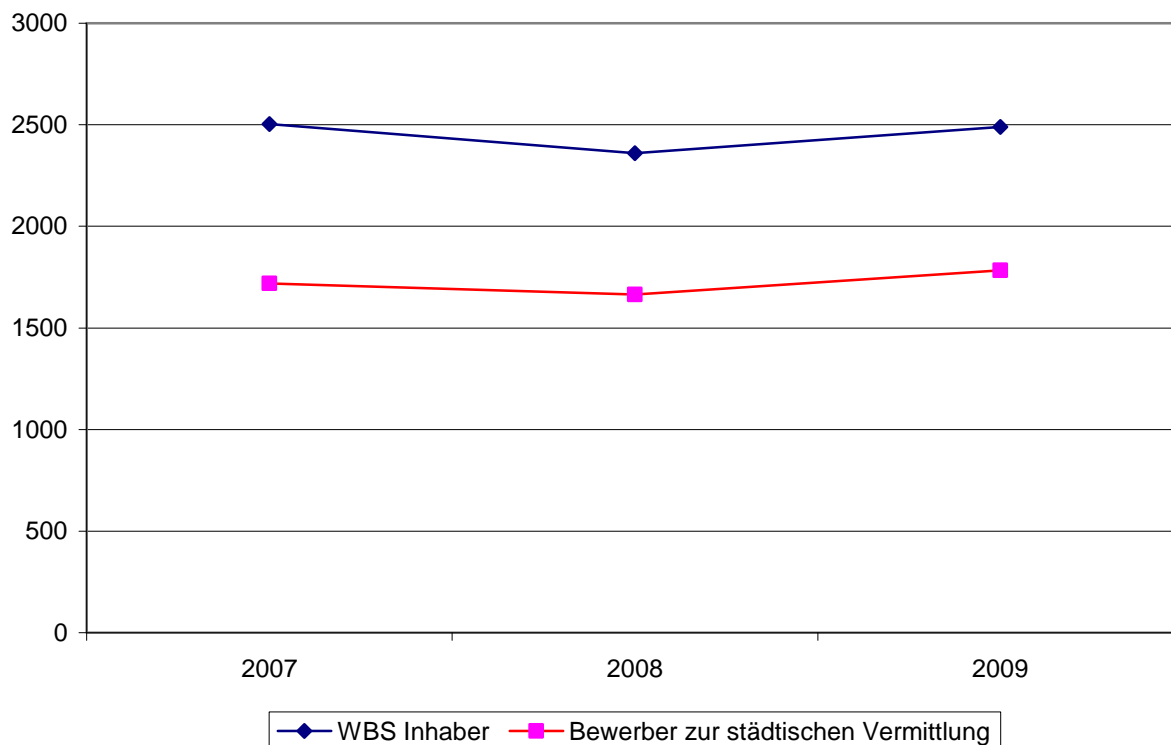
TEIL 1**Bericht über die Möglichkeiten der sozialen Wohnungsversorgung zugunsten am Markt besonders benachteiligter Haushalte****I. Gesetzlicher Handlungsauftrag zur Unterstützung Wohnungssuchender**

Die Vermittlung von geförderten Wohnungen ist den Gemeinden als gesetzliche Pflichtaufgabe (nach Weisung) übertragen (§ 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen -WFNG NRW vom 16.12.2009). Die zuständige Stelle - in Münster das Amt für Wohnungswesen - soll **im Rahmen ihrer Möglichkeiten und der tatsächlichen Verfügbarkeit**, Wohnungssuchende, **soweit sie der Hilfe bedürfen**, bei der Beschaffung einer ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung unterstützen. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

II. Unterstützung Wohnungssuchender im Rahmen der Wohnungsvermittlung

Im Teilmarkt des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes gelten offiziell als wohnungssuchend diejenigen Haushalte, die aktuell im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS, Geltungsdauer 1 Jahr) sind.

Statistische Auswertungen der zurückliegenden 3 Jahre verdeutlichen, dass durchschnittlich ca. 2.450 Wohnungssuchende jährlich eine Wohnalternative im Sozialwohnungsbestand anstreben. Mit steigender Tendenz bittet der überwiegende Teil (ca. 70 %) dieser Haushalte bei der Wohnungssuche um Unterstützung der städtischen Wohnungsvermittlung.

Grafik 1

Über die dynamische Anhebung von Einkommensgrenzen, zuletzt zum 01.01.2010, weitet sich der Kreis der Haushalte immer weiter aus, der zur Anmietung einer Sozialwohnung grundsätzlich berechtigt ist.

Da die Zahl registrierter Wohnungsbewerber regelmäßig weitaus größer ist als das der Stadt Münster zur Verfügung stehende Angebotspotenzial, vermittelt das Amt für Wohnungswesen

Wohnraum nach pflichtgemäßem Ermessen unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit. Auf Grundlage unterschiedlicher Kriterien wird diese über ein Punktesystem objektiv bewertet und die jeweilige Versorgungsnotwendigkeit in eine Rangfolge gebracht. Die maßgeblichen Gründe für einen Wohnungswechsel und die objektive Versorgungsdringlichkeit werden bereits im Zuge der Annahme von Wohnungsbewerbungen registriert.

Ob und in wie weit die zur Versorgung registrierten Haushalte dabei tatsächlich auf städtische Unterstützung angewiesen sind, zeigt sich in der Praxis meistens erst im späteren Verfahren, wenn Wohnungssuchenden konkrete Wohnungsangebote zur möglichen Anmietung unterbreitet werden.

Anlass und Art des angezeigten Unterstützungsbedarfs wohnungssuchender Bewerber bedürfen einer differenzierten Betrachtung:

1. Wohnungssuchende mit objektiven Zugangshemmnissen zum Wohnungsmarkt

Infolge struktureller Angebotsdefizite am Markt gestaltet sich eine eigenständige Wohnungsversorgung für bestimmte Nachfragegruppen nach wie vor generell schwierig. Definitiv am Markt benachteiligt sind vor diesem Hintergrund vor allem alleinstehende Personen und Haushalte mit 3 und mehr Kindern, da der Wohnungsmarkt für die Wohnbedürfnisse dieser Zielgruppen zu wenige adäquate Angebotsstrukturen vorhält. Auf besondere Vermietungsvorbehalte stoßen dabei insbesondere Großfamilien ausländischer Herkunft und Alleinerziehende.

Versorgungsengpässe bestehen auch mit Blick auf Personen, die wegen fortschreitendem Alter, eingetretenem Pflegebedarf oder aufgrund von Mobilitätseinschränkungen infolge Krankheit/Behinderung auf Wohnalternativen mit bestimmten Ausstattungsstandards zwingend angewiesen sind. Alter und/oder mangelnde Mobilität erschweren diesem Personenkreis häufig eine eigenständige Wohnungssuche und -versorgung. Eine auf den Bedarf des Einzelfalls abzustellende - vorzugsweise quartiersnahe - Wohnungsversorgung stellt regelmäßig hohe Anforderungen an die städtische Vermittlungsstelle. Oft besteht zugleich hoher Handlungsdruck, um eine unnötige Verweildauer in nicht länger geeignetem Wohnraum oder gar in stationären Einrichtungen zu vermeiden bzw. zu verkürzen.

In den meisten der zur Wohnungsversorgung registrierten Fälle ist eine Veränderung der bisherigen Wohnsituation objektiv notwendig, weil die bisherige Wohnung wesentlich zu teuer, in der Dimension erheblich unangemessen (zu groß / zu klein), unzureichend ausgestattet bzw. mit Mängeln behaftet ist (z.B. Feuchtigkeit, Schimmelbildung).

Tabelle 1

Motiv	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. mehr Personen	Summe
Zu kleine Wohnung	83	91	101	95	87	457
Zu große Wohnung	107	71	58	30	15	281
Unzureichende Ausstattung	61	38	21	8	8	136
Zu hohe Miete	138	81	41	32	20	312
Zu hohe Neben-/Heizkosten	71	58	34	22	13	198
Lage der Wohnung	73	44	19	15	9	160
Schlechtes Wohnumfeld	38	25	17	20	11	111

Immer häufiger sind diese Gründe für einen Wohnungswechsel allerdings gepaart mit subjektiven Bestrebungen zur individuellen Verbesserung der bisherigen Wohnsituation. Nähere Rückschlüsse auf die subjektive Motivlage und deren Gewichtung im Einzelfall lassen sich oft erst aus Reaktionen auf unterbreitete Wohnungsangebote ziehen. Dies lässt sich an typischen Beispielen aus der Vermittlungspraxis verdeutlichen:

- angemessene Wohnungsangebote werden (ggf. mehrmals) abgelehnt, weil diese dem individuellen (hohen) Anspruch an Ausstattung, Größe oder Lage nicht gerecht werden,
- trotz attestiertem „dringenden“ Versorgungsbedarf reagieren wohnungssuchende Haushalte auf unterbreitete Wohnungsangebote zum Teil nicht oder schlagen diese ohne vorherige Besichtigung / ohne (hinreichende) Begründung aus,
- Optionen zur Anmietung von Wohnraum an bestimmten Standorten (oftmals rufgeschädigte Stadtteile, Quartiere) werden unter Verweis auf die räumliche Lage und eine unterstellte nachteilige Wohnsituation generell zurückgewiesen.

Die in solchen Fällen fehlende „Mietwilligkeit“ auf Seiten einzelner Bewerber verursacht regelmäßig einen hohen Verfahrensaufwand in der städtischen Vermittlungsstelle und bindet personelle Ressourcen, denen kein unmittelbarer Versorgungseffekt gegenüber steht. Als Folge daraus wird das Wohnungsgesuch betroffener Bewerber in der Dringlichkeit zunächst zurückgestuft. Werden angemessene Wohnungsangebote wiederholt ohne ausreichende Begründung abgelehnt, erhalten betroffene Haushalte bei ihrer fortgesetzten Wohnungssuche ggf. keine weitere städtische Unterstützung.

Andere Herausforderungen der sozialen Wohnungsversorgung stellen sich mit Blick auf solche Zielgruppen, die bei der Wohnungssuche auf Unterstützung Dritter zwingend angewiesen sind und trotz dieser Hilfen mit adäquatem Wohnraum bisher nur selten oder gar nicht versorgt werden können. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

2. Wohnungssuchende mit hohen subjektiven Zugangshindernissen zum Wohnungsmarkt

Bei der städtischen Wohnungsvermittlung sind mit steigender Tendenz überwiegend Einzelpersonen aber auch Mehrpersonenhaushalte registriert, die trotz intensiver städtischer Bemühungen über einen lang anhaltenden Zeitraum nicht adäquat mit Wohnraum versorgt werden können. Dieser Personenkreis von rd. 450 Haushalten hebt sich von anderen zu unterstützenden Haushalten durch besondere soziale Merkmale und/oder andere Auffälligkeiten ab. In der Regel liegen meist schwierige finanzielle und persönliche Verhältnisse mit teils komplexen Problemen zugrunde, die sowohl Ursache als auch Folge gegebener Wohnungsversorgungsprobleme sind. Eine angemessene Unterbringung dieser Personen / Haushalte ist i.d.R. besonders dringend, weil sie ausgesprochen unzureichend versorgt, vom Verlust der Wohnung unmittelbar bedroht oder bereits wohnungslos sind. Zu diesem besonders unterstützungsbedürftigen Klientel zählen insbesondere:

- Verschuldete Haushalte (Schufa-Eintrag)
- Räumungs-/Mietschuldner
- Personen / Haushalte mit Verwahrlosungsmerkmalen
- Personen / Haushalte mit Suchtproblemen, psychischen Erkrankungen
- Personen / Haushalte mit Defiziten im Wohnverhalten bzw. hohem Konfliktpotenzial

Diese unter den gegebenen städtischen Möglichkeiten der Wohnungsversorgung mehrheitlich „leer ausgehenden“ Wohnungssuchenden tragen meist den „Makel“, dass aus Vermietersicht generell Zweifel an deren Vertragstreue und / oder an der Sozialverträglichkeit mit anderen Bewohnern angemeldet werden. Die Vorbehalte einzelner Anbieter sind dabei unterschiedlich stark ausgeprägt. Unter Hinweis auf damit verbundene besondere Risiken für die Wirtschaftlichkeit des Vermieters/Unternehmens und für das nachbarschaftliche Zusammenleben werden viele der aus diesem Kreis zur Vermittlung vorgeschlagenen Bewerber als potenzielle Mieter grundsätzlich abgelehnt oder bleiben in der Reihe weiterer Mitbewerber im Zuge der vermietetseitigen Auswahl regelmäßig chancenlos.

Diese Haushalte bleiben unter den derzeitigen Bedingungen anhaltend unversorgt. Schließlich darf die städtische Vermittlungsstelle laut gesetzlichem Auftrag Wohnungssuchende nur zuweisen, wenn nach einer Prüfung anzunehmen ist, dass diese in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus

dem Mietvertrag zu erfüllen (Ziffer 3 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zu § 17 Abs. 3 WFNG). Die Wohnungsvermittlung verfügt derzeit allerdings nicht über entsprechende fachliche und personelle Ressourcen, um der Miet- und Wohnfähigkeit einzelner Haushalte bereits bei Aufnahme von Wohnungsgesuchen bzw. späteren vermietetseitigen Zweifeln konkret nachzugehen.

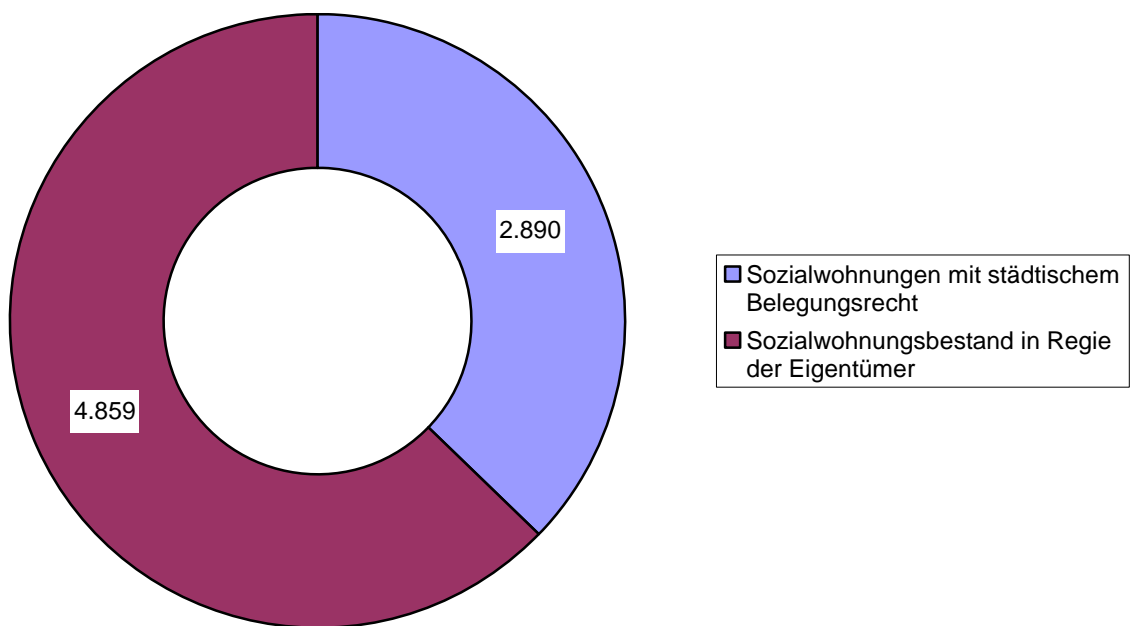
Unter den gegebenen Rahmenbedingungen und mit den hier einsetzbaren üblichen Instrumenten gelingt eine adäquate und nach Möglichkeit zugleich nachhaltige Wohnungsversorgung zugunsten problembelasteter „schwieriger“ Haushalte bisher nur in wenigen Einzelfällen.

III. Städtische Steuerungsmöglichkeiten bei der sozialen Wohnungsversorgung

1. Entwicklung der städtischen Belegungsrechte

Der Sozialwohnungsbestand umfasst gegenwärtig nur noch 7.749 Wohnungen (Stand 01.01.2009). Der größere Teil geförderter Mietwohnungen wird mittlerweile in Eigenregie und -verantwortung der jeweils Verfügungsberechtigten Eigentümer belegt. Deren grundsätzlich freie Mieterwahl ist lediglich daran gebunden, zur Wiedervermietung anstehende Wohnungen ausschließlich „wohnberechtigten“ Haushalten zu überlassen.

Grafik 2

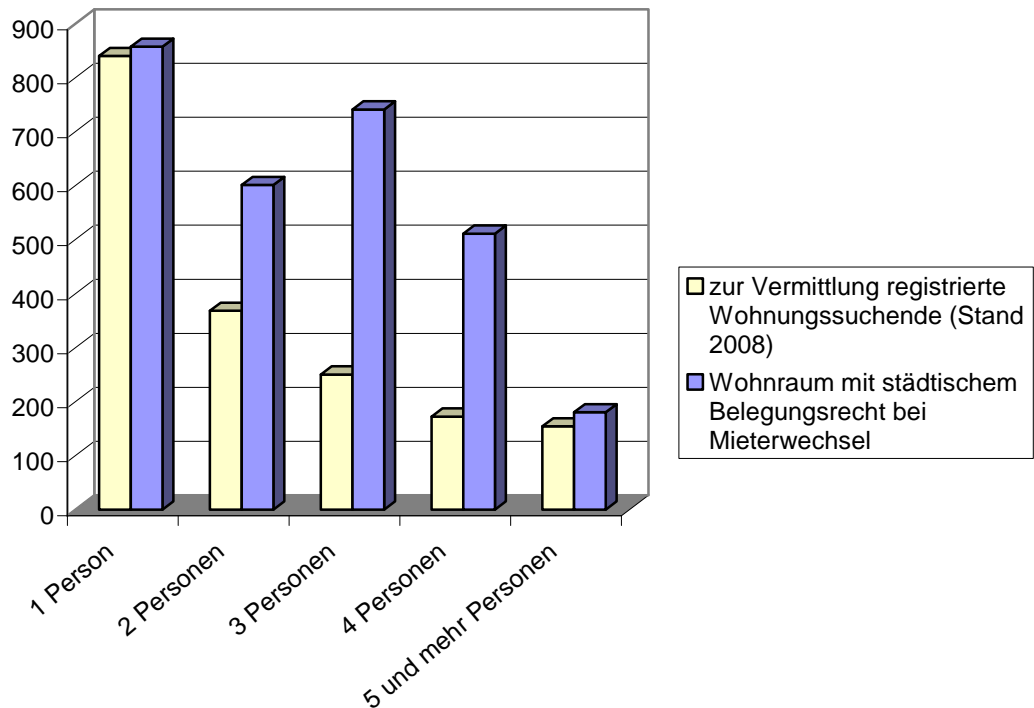


Städtische Zugriffsmöglichkeiten beschränken sich grundsätzlich auf diejenigen Sozialwohnungen, an denen der Stadt Münster über die Förderzusage ein befristetes Belegungsrecht eingeräumt ist. Dieses kommt zum Zuge, sobald innerhalb dieses Bestandes von derzeit 2.890 Mietwohnungen ein Mieterwechsel ansteht, für den das Amt für Wohnungswesen aus dem hier registrierten Bewerberkreis Haushalte als potenzielle Nachmieter vorschlagen kann.

Während einerseits durch Ablauf der Befristung bestehende Belegungsberechtigungen sukzessive durch Zeitablauf erlöschen (i.d.R. 15 bis 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit), gewinnt die Stadt Münster auf der anderen Seite mit der Bezugsfertigkeit von Neubauwohnungen regelmäßig wieder neue Belegungsrechte hinzu. Auf diese Weise sind Art, Umfang und Qualität an Wohnraum, der grundsätzlich zur Erfüllung des kommunalen Versorgungsauftrages genutzt werden kann, einem steten Wandel unterworfen.

Aktuell steht den zur Versorgung vorgemerkten wohnungssuchenden Haushaltstypen folgende Angebotsstruktur gegenüber, die für den städtischen Versorgungsauftrag genutzt werden kann, sofern Wohnraum in diesen Beständen tatsächlich frei wird.

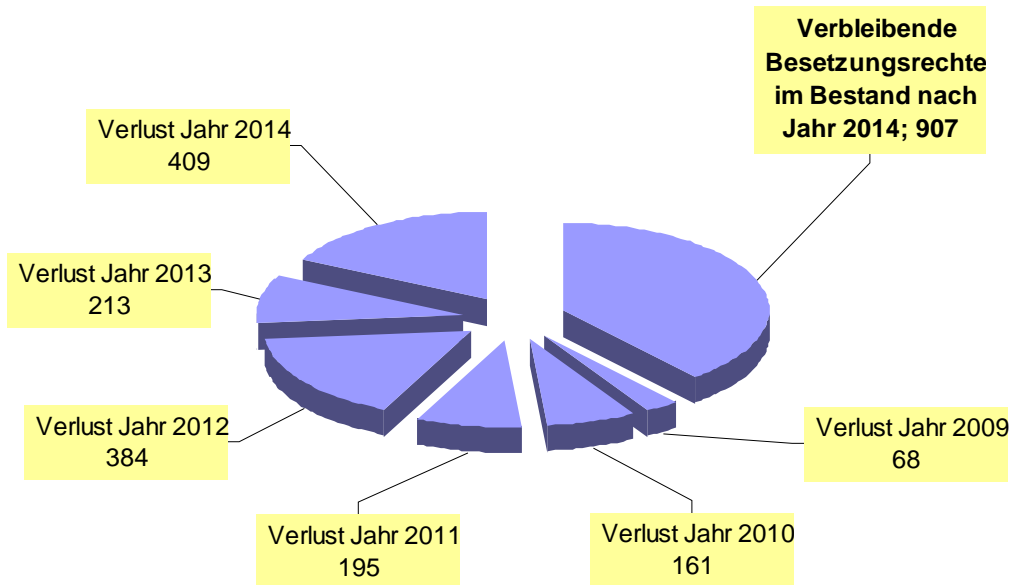
Grafik 3



Bedingt durch einen vergleichsweise höheren Umfang an Verlusten von Belegungsrechten infolge Fristablauf verringert sich das Spektrum an verbindlichen städtischen Zugriffsmöglichkeiten auf Wohnraum über dieses Instrumentarium fortwährend. Dieser Prozess gewinnt absehbar deutlich an Dynamik. Bereits innerhalb der nächsten 5 Jahre (bis Ende 2014) wird der bisherige Pool an Wohnraum mit städtischem Belegungsrecht um 1.431 (- 61 %) Wohnungen sukzessive geschmälert. Ungeachtet eines zu erwartenden mäßigen Zuwachses kommunaler Belegungsrechte an bezugsfertigen geförderten Neubauwohnungen verbleiben dem Amt für Wohnungswesen unter dieser Entwicklung im bisherigen Sozialwohnungsbestand künftig nur noch im marginalen Umfang verbindlich abgesicherte Belegungsrechte zur Umsetzung des kommunalen Versorgungsauftrages (vgl. Grafik 4).

Das Recht zur Auswahl „wohnberechtigter“ Mieter geht infolge dessen immer mehr in die Verantwortung und Eigenregie der lokalen wohnungswirtschaftlichen Akteure und Privatanbieter über. Die Stadt Münster verliert damit absehbar wesentliche Steuerungsfunktionen im Aufgabenfeld der sozialen Wohnungssicherung und -versorgung.

Grafik 4



2. Einsatzmöglichkeiten und Nutzen städtischer Belegungsrechte

Der Nutzen städtischer Belegungsrechte im Kontext des kommunalen Versorgungsauftrages ist mit Blick auf unterschiedliche Versorgungserfordernisse und Unterstützungsbedarfe differenziert zu bewerten. Er hängt regelmäßig ab von:

- dem Umfang der durch Fluktuation im Bestand und durch Erstvergabe von Neubauwohnungen zur tatsächlichen Vermittlung verfügbaren Wohnraums
- der Höhe fälliger Wohnkosten und den qualitativen Standards und Eigenschaften von Wohnungen, die einer städtischen Belegung vorbehalten sind
- der sozialen Bewohnerstruktur vor Ort und deren Belastbarkeit
- der Bereitschaft des jeweiligen Anbieters, problematische Mieterklientel aufzunehmen und dadurch ggf. besondere Vermietungsrisiken einzugehen.

3. Ausübung städtischer Belegungsrechte und Restriktionen in der Praxis der Wohnungsvermittlung

Im Betrachtungszeitraum der letzten Jahre (2007 bis 2009) konnten über das Recht der Erstvergabe nach Bezugsfertigkeit jährlich ca. 120 Wohnungssuchende mit Wohnraum im Neubaustandard versorgt werden. Anstehende Wiedervermietungen im Bestand ermöglichten eine gezielte Versorgung von jährlich 250 bis 300 wohnungssuchend gemeldeten Haushalten.

Insgesamt bewirkt die städtische Wohnungsvermittlung, dass im Jahresdurchschnitt etwa bis zu 420 Wohnungssuchende mit deren gezielter Unterstützung eine angemessene Wohnalternative zur Anmietung finden.

Welche Personenkreise im Zeitverlauf über die städtische Vermittlungsstelle angemessen mit Wohnraum versorgt werden können, hängt maßgeblich davon ab, welche Angebotstypen und -qualitäten zur städtischen Belegung tatsächlich zur Verfügung gestellt werden und auf welche Standorte sich diese Optionen beziehen. Unter den aktuellen sozialen Versorgungsnotwendigkeiten entfaltet das Instrument städtischer Belegungsrechte mitunter restriktive Wirkungen:

- **Verfügbarer Wohnraum zur städtischen Belegung wird nach Art und Umfang nur bedingt vorrangigen sozialen Versorgungserfordernissen gerecht**

In der Praxis der Vermittlungstätigkeit zeigt sich häufig, dass zur Verfügung gestellte Wohnungstypen nicht zu den Versorgungserfordernissen derjenigen Haushalte passen, denen nach Dringlichkeit vorrangig Wohnraum zu vermitteln wäre. Während beispielsweise für zahlreich zu belegende 3-Zimmer Wohnungen vergleichsweise wenig wohnungssuchende Haushalte registriert sind, bieten sich regelmäßig nur in unzureichendem Umfang städtische Belegungsoptionen für Kleinwohnungen zugunsten von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Für diese Angebotstypen gibt es einen deutlichen Nachfrageüberhang, insbesondere auch aus dem Bewerberkreis mit hohen subjektiven Zugangshindernissen und großer Versorgungsdringlichkeit. Auch bei der Beschaffung angemessenen Wohnraums für kinderreiche Familien bieten sich unter knapp bemessenen Angeboten und bei geringer Fluktuation regelmäßig nur selten entsprechende Möglichkeiten, so dass diese nur sehr schwer zeitnah angemessen versorgt werden können (vgl. Grafik 3).

Im Hinblick auf die Vermittlung von Wohnraum zugunsten bestimmter Personenkreise mit besonderen Wohnbedürfnissen (z.B. Rollstuhlnutzer, Senioren, Pflegebedürftige, Demenzerkrankte) umfasst der gegenwärtige Pool von nutzergebundenen Belegrechtswohnungen nur ein stark limitiertes Kontingent mit entsprechenden Ausstattungsstandards (553 Wohneinheiten). Die Nachfrage nach einer adäquaten Versorgung ist hier regelmäßig höher als das für eine städtische Belegung verfügbare Angebot. Auch hier gibt es nur eine geringe Fluktuation im Bestand. Eine bedarfsorientierte Belegung angebotener Wohnungen stellt generell hohe Anforderungen an die Vermittlungsstelle, da sich individuelle Versorgungsbedarfe von Bewerbern dieser Nutzergruppe über die Dauer der Wohnungssuche erfahrungsgemäß infolge Krankheit/Genesung ggf. verändern. Eine gezielte Vermittlung erfordert grundsätzlich einen einzelfallorientierten Abgleich zwischen aktuellen Versorgungserfordernissen und verfügbaren Angebotsqualitäten. Unter den gegenwärtigen Aufgabenstellungen und mit den vorhandenen Ressourcen der Wohnungsvermittlung ist diese Vorgehensweise allerdings bisher nur in den von der städtischen Wohnberatung betreuten Fällen gewährleistet.

- **Städtische Möglichkeiten zur Wiederbelegung konzentrieren sich auf sozial verdichtete Quartiere mit zunehmend einseitigen Bewohnerstrukturen**

Das Gros (ca. 66 %) des aktuellen Wohnungsbestandes mit städtischem Belegungsrecht zur allgemeinen Versorgung konzentriert sich derzeit auf geförderten Mietwohnraum, der unter dem Druck eines hohen Bedarfs bis Anfang dieses Jahrtausends im traditionellen Geschosswohnungsbau vorwiegend in umliegenden Stadtteilen (Hiltrup, Coerde, Gievenbeck, Mecklenbeck, Gremmendorf) entstanden ist. Diese Angebotsstrukturen befinden sich überwiegend im Eigentum traditioneller Wohnungsunternehmen, die sich seinerzeit in hohem Maß zugunsten der sozialen Wohnungsversorgung vor Ort engagiert haben. (Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen).

Charakteristisch für Angebotsstrukturen aus dieser zeitlichen Ära sind deren hohe städtebauliche Dichte und kleinräumige Konzentration in einzelnen Siedlungen (mehr als 50 Sozialwohnungen innerhalb des Objektes oder in unmittelbarer Nachbarschaft). Diese Standorte sind zum Teil geprägt durch einseitige Bewohnerstrukturen und soziale Belastungen.

Zugunsten funktionsfähiger Hausgemeinschaften ist im Verfahren zur Wiederbelegung freier Wohnungen sowohl im städtischen als auch im vermietetseitigen Interesse an bereits sozial

belasteten Standorten eine besonders sorgfältige Bewerberauswahl angezeigt. Insoweit kommt der Einsatz städtischer Belegungsrechte für eine gezielte Versorgung von Mietern mit auffälligen sozialen Merkmalen oder Problemlagen hier generell nur sehr bedingt oder überhaupt nicht in Betracht.

In sozialer Verantwortung um belastete Wohnungsbestände erfolgt über die städtische Wohnungsvermittlung dort eine vorrangige Zuweisung von Mieterstrukturen, von denen anzunehmen ist, dass sie zu einer stabilisierenden Wirkung beitragen. Entsprechende Bewerber mit „Eignung“ lehnen allerdings eine Wohnungsversorgung an Standorten mit bekannter Segregation unter Berufung auf zu vermutende nachteilige Wohnverhältnisse - selbst bei hoher Versorgungsdringlichkeit - häufig generell ab. Sofern über die städtische Vermittlungsstelle geeignete Bewerber für eine fristgerechte und sozial verträgliche Weitervermietung für diese Bestände nicht rechtzeitig gestellt werden können, gibt die städtische Vermittlungsstelle das Belegungsrecht an die Wohnungseigentümer zurück und das eingeräumte Belegungsrecht bleibt ungenutzt.

- **Soziale Wohnungsversorgung - wo nötig und möglich- ohne (zusätzliche) Vermietungsrisiken**

In dem Spannungsfeld berechtigter Anliegen um sozial ausgewogene Bewohnerstrukturen und einer effektiven Vermittlung registrierter Wohnungssuchender, die sich aus eigenen Kräften nicht versorgen können, steht die städtische Wohnungsvermittlung mittlerweile auch bei der Erstvergabe von Neubauwohnungen vor wachsenden Herausforderungen.

Anders als noch bis Ende der 90er Jahre werden Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau kaum noch von den sog. traditionellen Akteuren der örtlichen Wohnungswirtschaft nachgefragt. Zu den maßgeblichen Investoren im geförderten Mietwohnungsbau zählen inzwischen überwiegend Privatpersonen bzw. private Immobilienunternehmen, die zumeist bisher keinen anderweitigen bzw. keinen nennenswerten öffentlich geförderten Immobilienbestand am lokalen Wohnungsmarkt platziert haben.

Bisherige Erfahrungen mit privaten Investitions- und Bauwilligen in diesem Angebotssegment zeigen, dass deren vorwiegend betriebswirtschaftlich ausgerichteten Ziele mit sozialen Versorgungsnotwendigkeiten der öffentlichen Hand immer mehr in einen Konflikt geraten. Investoren / Anbieter von geförderten Neubauwohnungen am lokalen Markt sind überwiegend bestrebt, besondere Vermietungsrisiken zu vermeiden und die Kosten der Bewirtschaftung, wie z.B. anfallende Aufwendungen infolge Fluktuation oder für eine soziale Mieterbetreuung, möglichst gering zu halten. Unter hohen Erwartungen auf Seiten der Anbieter an eine ausgewogene Mieterstruktur und eine nachhaltige Belegung mit möglichst sozial unauffälligen Nutzern sieht sich die städtische Wohnungsvermittlung mit zunehmenden und deutlichen Vorbehalten gegenüber sog. schwierigen Mietern konfrontiert, die sich mit aktuellen Versorgungserfordernissen nur wenig in Einklang bringen lassen.

Während Bewerberauswahl und -vermittlung bei der Erstvergabe von Wohnraum regelmäßig einen hohen Einsatz städtischer Ressourcen erfordern, bleibt eine erfolgreiche Vermittlung von Haushalten mit besonderen Zugangshindernissen auch hier ohne entsprechend notwendigen Mengeneffekt.

- **Auswahlmöglichkeit zwischen mehreren Bewerbern fördert das vermietenseitige Prinzip der „Bestenauslese“ zu Lasten besonders Benachteiligter**

Kommunale Belegungsrechte werden in der bisherigen Praxis regelmäßig als „Benennungsrecht“ wahrgenommen: dabei werden dem Verfügungsberechtigten vom Amt für Wohnungswesen jeweils mindestens 3 Mietbewerber benannt (Wohnberechtigte Einkommensgruppe A) und zur Auswahl vorgeschlagen. Kann auf Anhieb aus diesem Bewerberkreis kein Mieter vermittelt werden, wiederholt sich dieses Verfahren (ggf. auch mit mehr als 3 Bewerbern).

Die vermierterseitige Auswahl erweist sich in der Umsetzung i.d.R. als „Bestenauslese“. Über dieses Verfahren bleibt den Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten der Zugang zu angemessenem Wohnraum in weiten Bereichen des Sozialwohnungsbestandes letztlich verwehrt. Aufnahme findet die o.g. Zielgruppe überwiegend im Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsgesellschaft, mit der entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten für Einzelfälle regelmäßig ausgelotet werden.

IV. Fazit:

- **Städtische Möglichkeiten zur Versorgung von Dringlichkeitsfällen sind mangels adäquater Belegungsoptionen begrenzt.**
- **Vermietungsvorbehalte auf Seiten der Anbieter geförderter Wohnungen gegenüber vorrangig und dringlich zu versorgender Bewerberklientel nehmen zu. Bestimmte Zielgruppen sind am Wohnungsmarkt als Mieter nicht vermittelbar, weil hinsichtlich besonderer persönlicher oder wirtschaftlicher Probleme berechtigte Zweifel an deren Vertragstreue und/oder Sozialverträglichkeit mit anderen Bewohnern bestehen.**
- **Die Beschaffung von Wohnraum allein über städtische Belegungsrechte ist mit Blick auf die mit Wohnraum zu versorgenden Problemgruppen nicht effektiv. Unter fortschreitendem Fristablauf bisheriger Belegungsrechte verliert dieses Instrument perspektivisch grundsätzlich an Wirksamkeit, so dass darüber absehbar nur noch geringe städtische Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung des Sozialwohnungsbestandes verbleiben.**

Teil 2

Konzeption zur Absicherung einer angemessenen und nachhaltigen Wohnungsversorgung am Markt besonders benachteiligter Zielgruppen

Grundgedanke der konzeptionellen Optimierung der sozialen Wohnungsversorgung ist, durch ein effektives Angebot an persönlichen Hilfen sowie durch einen erweiterten, ggf. gezielten Zugriff auf den Wohnungsmarkt künftig auch solche Zielgruppen angemessen und möglichst nachhaltig mit Wohnraum zu versorgen, die unter den bisherigen Marktbedingungen sowie den herkömmlichen städtischen Möglichkeiten so gut wie keine Zugangschancen zum Wohnungsmarkt haben.

I. Kooperativer Zusammenschluss und Vernetzung von Aufgabenstellungen der sozialen Wohnungsversorgung

Als überaus komplexe Aufgabenstellung kann die Wohnungsversorgung von Haushalten mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten nur im Zusammenwirken derjenigen Akteure bewältigt werden, die dafür eine besondere Verantwortung tragen:

- die Stadt Münster, der im Rahmen der Daseinsfürsorge letztlich die Verantwortung für eine angemessene Versorgung dieser Haushalte obliegt und die dabei auf eine Kooperation mit Anbietern adäquaten Wohnraums sowohl hinsichtlich des Zugangs als auch bezüglich der Mietpreisgestaltung besonders angewiesen ist,
- die örtliche Wohnungswirtschaft, die über ihren gebundenen bzw. ehemals gebundenen Wohnungsbestand und ggf. durch Gesellschaftervertrag oder genossenschaftliche Satzung sozialen Zielen besonders verpflichtet ist und die dabei wegen wachsender Mietrückstände und Räumungsklagen regelmäßig besondere Herausforderungen zu bewältigen hat,
- die mit besonderen persönlichen Problemstellungen betrauten professionellen Akteure und Träger (z.B. Fachstelle Hilfen für Wohnungslose, Kommunale Soziale Dienste, Sozialer Fachdienst Senioren und Pflege, Sozialdienst Wohnungsnotfälle, Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Wohnberatung), die über die von ihnen zu betreuende Klientel häufig ebenfalls mit Belangen der Wohnungssicherung und -versorgung konfrontiert sind und denen es weitgehend an eigenen Unterbringungsmöglichkeiten fehlt.

Trotz unterschiedlicher Funktionen und Aufgabenstellungen erweist sich die Wohnungsversorgung am Markt besonders benachteiligter Zielgruppen als ein gemeinsames Anliegen, das sich in der täglichen Praxis des Amtes für Wohnungswesen in zahlreichen Schnittstellen widerspiegelt.

Im kooperativen Zusammenwirken, im koordinierten und abgestimmten Handeln und in einer optimierten Vernetzung der Aufgaben sieht das Amt für Wohnungswesen im Hinblick auf die zu versorgende schwierige Bewerberklientel wesentliche Bedingungen und Potenziale, um unter städtischer Regie eine zielgruppenadäquate und sozialverträgliche Wohnungsversorgung zu erreichen. Die Fachstelle „Persönliche Wohnhilfen“ will künftig vorhandene Impulse für diese Vorgehensweise aufgreifen, ausbauen und koordinieren. Unter dieser Zielsetzung soll auch ein regelmäßiger Austausch zwischen den beteiligten Kooperationspartnern sowohl in einzelfallorientierten Versorgungsanliegen als auch im Hinblick auf verbindliche institutionelle Regelungen, Absprachen und Verfahrensweisen bei der Wohnungsversorgung dieser Zielgruppe instrumentalisiert werden.

II. Stärkere Konzentration der städtischen Wohnraumvermittlungsstelle auf Wohnungssuchende mit dringendem Versorgungs- und hohem Unterstützungsbedarf

Im herkömmlichen Vermittlungsverfahren scheidet, wie dargestellt, eine Versorgung schwieriger Haushalte vor allem an der Annahme bzw. dem Umstand, dass zu vermittelnde Bewerber dieses Personenkreises ihre mietvertraglichen Verpflichtungen (insbes. Mietzahlung und Einhaltung des Hausfriedens) nicht erfüllen (können) und von daher Vermietern grundsätzlich nicht zugewiesen werden dürfen. Diese „kritische Schwelle“ soll durch optimierte und neue Herangehensweisen der

städtischen Vermittlungsstelle sowie durch gezielte und auf den Einzelfall abzustellende unterstützende Leistungen nach Möglichkeit überwunden, zumindest aber herabgesetzt werden.

Über optimierte Verfahrensabläufe und den Einsatz geeigneter fachlicher Kapazitäten in der städtischen Vermittlungsstelle könnten künftig zunächst die für einen Wohnungswechsel ausschlaggebenden Gründe und die persönliche Ausgangssituation derjenigen Wohnungssuchenden einer sorgfältigen Prüfung unterzogen werden, für die nach dem objektivierenden Bewertungssystem eine hohe Versorgungsdringlichkeit angezeigt ist. Ziel ist es, bereits zu einem frühen Zeitpunkt im Rahmen eines persönlichen Gesprächs wesentliche faktische Hintergründe und die näheren persönlichen Umstände in Erfahrung zu bringen, die ursächlich sind für die im Einzelfall anstehenden städtischen Leistungen zur Wohnraumversorgung.

Auf Grundlage dieser Informationen und Eindrücke sind auf den konkreten Fall abzustellende geeignete Lösungswege zu beschreiten, damit der Zugang zum Wohnungsmarkt - ggf. über einen besonderen Korridor - geebnet und eine adäquate und möglichst nachhaltige Versorgung weitestgehend unterstützt werden können. Dazu zählen bei Bedarf insbesondere

- die Prüfung der Zahlungs- und Mietfähigkeit (bisherige „Wohnbiografie“, Schufa-Eintrag),
- die Klärung besonderer Erfordernisse einer möglichst nachhaltigen Unterbringung,
- eine gezielte und offensive Wohnungssuche im engen Kontakt zu Anbietern,
- die Verhandlung besonderer Anforderungen und Bedingungen einer Wohnungsversorgung mit Vermietern,
- die Einleitung erforderlicher Schritte zur Absicherung von Mieten (z.B. Abtretung von Sozialleistungen) und rückständigen Forderungen (Fachstelle Wohnungssicherung)

Positive Effekte zugunsten einer nachhaltigen Wohnungsversorgung hängen natürlich entscheidend davon ab, ob und in wie weit betroffene Personen / Haushalte an der Bewältigung persönlicher Zugangsbarrieren aktiv mitwirken und individuell benötigte Hilfen im Bündnis mit Dritten faktisch bereitgestellt werden können.

Der Ansatz einer unterstützenden persönlichen Betreuung Wohnungssuchender setzt insoweit auch auf eine gezielte Zusammenarbeit der städtischen Vermittlungsstelle mit sozialen Trägern und professionellen Anbietern spezifischer Beratungs- und Betreuungsleistungen in Fällen, bei denen dies angezeigt ist. Bei Verschuldung, insbes. Mietschulden, drohendem Wohnungsverlust, Suchtproblemen, Verwahrlosung, psychischen Erkrankungen oder anderen markanten Auffälligkeiten im persönlichen Wohnverhalten sind grundsätzlich weitergehende Kompetenzen und Institutionen mit ihren spezifischen Funktionen, Hilfestellungen und fachlichen Instrumenten gefragt, um einer im konkreten Fall gefährdeten Wohnungsversorgung effektiv entgegenzuwirken.

In einer fachlich und sozial kompetenten persönlichen Begleitung bzw. Betreuung schwieriger Bewerberklientel sieht das Amt für Wohnungswesen eine wesentliche Voraussetzung, um entscheidende Zugangsbarrieren bei der Wohnungsversorgung perspektivisch zu ebnen und Vermietungsvorbehalte und -risiken wirksam abzuschwächen.

III. Flexibilisierung und Ausweitung verbindlicher Zugriffsmöglichkeiten am lokalen Wohnungsmarkt

Damit das Amt für Wohnungswesen in seiner zentralen Zuständigkeit und in wesentlichen Funktionen der sozialen Wohnungsversorgung in Zukunft handlungs- und steuerungsfähig bleibt, ist das dafür notwendige Instrumentarium aktuellen Handlungserfordernissen anzupassen und mit Blick auf absehbare Entwicklungen darüber hinaus perspektivisch auszuweiten.

Fakt ist, dass die mit der Förderung eingeräumten städtischen Belegungsrechte in ihrer aktuellen Ausgestaltung und in bisheriger Anwendung sowie unter zu berücksichtigenden sozialverträglichen Bewohnerstrukturen in solchen Fällen oft nicht wirksam genug sind, wo kommunale und

institutionelle Hilfen zur Beschaffung und Absicherung von Wohnraum besonders vordringlich sind. Angesichts bisher fehlender alternativer Zugriffsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt kann das Amt für Wohnungswesen auf die unmittelbare Ausübung von Belegungsrechten im Rahmen des sozialen Versorgungsauftrages dennoch nicht verzichten. Mit Blick auf bisher schwer zu versorgende Personenkreise soll dieses Instrumentarium in Zukunft jedoch auch in veränderter Form zum Einsatz kommen. Darüber hinaus könnten verbindliche städtische Belegungsrechte die mittelbare Funktion eines sog. „Türöffners“ einnehmen, über den anderweitige städtische Zugriffsmöglichkeiten auf den Wohnungsmarkt erlangt werden sollen.

1. Stärkung der Steuerungsfunktion städtischer Belegungsrechte

Um nach den Zielsetzungen dieser Konzeption vermehrt auch problematische Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, sollen adäquate Angebote, die einer städtischen Vermittlung vorbehalten sind, bei Bedarf per „Besetzungsrecht“ belegt werden: In begründeten und vertretbaren Einzelfällen wird das vermietnerseitige Auswahlrecht zwischen mehreren grundsätzlich zumutbaren Mietinteressenten entweder über eine zwingend einzuhaltende Reihenfolge eingeschränkt oder über die konkrete Zuweisung eines von der Vermittlungsstelle bestimmten Nachmieters vollständig aufgehoben. (Besetzungsrecht / Einer-Vorschlag). Diese vom bisherigen Verfahren abweichende Wahrnehmung des städtischen Belegungsrechtes kann dort zum Zuge kommen, wo angebotene Sozialwohnungen und Standorte für eine Unterbringung einzelner Problemfälle geeignet sind.

2. Ausweitung städtischer Versorgungsmöglichkeiten im Wohnungsbestand

Wegen der beschriebenen räumlichen und strukturellen Angebotsdefizite reichen die über städtische Belegungsrechte eingeräumten Möglichkeiten für eine angemessene Unterbringung schwieriger Bewerberklientel nicht aus. Eine sozialverträgliche Versorgung dieser Zielgruppe erfordert einen anderen Verteilungsrahmen, der sich im Interesse einer sozialen Durchmischung von Bewohnern in Zukunft auf einen weiter aufgefächerten Angebotsbestand beziehen muss. Angesichts dessen sollen aktive Bestrebungen des Amtes für Wohnungswesen darauf ausgerichtet werden, das Spektrum an städtischen Zugriffsmöglichkeiten auf geeignete Wohnungen auch auf ehemals gebundene bzw. freifinanzierte Bestände am lokalen Wohnungsmarkt auszudehnen. Diese „anderweitigen“ kommunalen Zugriffsberechtigungen könnten dabei vorzugsweise zunächst im „Austausch“ mit bestehenden städtischen Belegungsrechten an gefördertem Wohnraum im Neubau sowie im Bestand erlangt werden.

Die Verwaltung ist dabei auf eine grundsätzliche Bereitschaft von betreffenden Eigentümern und Anbietern und deren kooperative Mitwirkung angewiesen. Im Focus dieses konzeptionellen Ansatzes stehen insbesondere die örtlichen Wohnungsunternehmen, die über ihre mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestände sozialen Zielen der Wohnungsversorgung besonders verpflichtet sind. Diese halten nicht nur im maßgeblichen Umfang Wohnraum mit städtischem Belegungsrecht in ihren eigenen Beständen sondern verfügen auch über adäquate anderweitige Angebotsstrukturen, die im Zuge dieses konzeptionellen Ansatzes alternative Versorgungsmöglichkeiten bieten könnten. Anders als die meisten übrigen, vorwiegend privaten Eigentümer/Anbieter werden die „traditionellen“ Kooperationspartner in Anliegen der sozialen Wohnungsversorgung für eine Aufnahme des betreffenden Personenkreises vorrangig in Betracht gezogen. Sie sind mit den damit verbundenen Aufgabenstellungen erfahren und vertraut und verfügen darüber hinaus über notwendige wirtschaftliche und personelle Ressourcen, um besondere Herausforderungen im bewährten Zusammenwirken mit der Stadt Münster zu bewältigen.

Details der Ausgestaltung des künftigen Verfahrens zur Erlangung zusätzlicher Zugriffsrechte müssen an dieser Stelle zunächst offen bleiben. Abhängig von konkreten Versorgungsnotwendigkeiten und der -bereitschaft potenzieller Kooperationspartner kann dieses sowohl einen gezielten Austausch einzelner bestimmter Belegungsrechte (1:1) beinhalten als auch eine grundsätzliche Vereinbarung über Zugriffsberechtigungen in Form

von Quotenregelungen zur anteiligen Versorgung bestimmter Zielgruppen, die mit einzelnen Anbietern individuell auszuhandeln wären.

Von wesentlicher Bedeutung für eine erfolgreiche Unterbringung besonderer Problemfälle ist das Ansinnen, dass jeweils einzelfallorientierte Versorgungsmöglichkeiten ausgehandelt und zwischen allen maßgeblich zu beteiligenden Akteuren mit breitem Konsens abgestimmt werden.

3. Aktivierung kommunaler Steuerungspotenziale der sozialen Wohnungsversorgung durch Kooperation und Moderation

Infolge des dargestellten perspektivischen Fristablaufes verbindlicher Belegungsrechte (vgl. Grafik 4) gehen der Wohnungsvermittlungsstelle bisherige verbindliche Instrumente rasch verloren. Vor diesem Hintergrund gewinnen kooperative Elemente und Ansätze bei der Absicherung städtischer Versorgungsmöglichkeiten für die von hier zu unterstützenden Bevölkerungsgruppen immer mehr an Bedeutung. Bei der Suche nach angemessenen und bezahlbaren Wohnungen für diese Zwecke ist der Focus rechtzeitig auf den gesamten lokalen Wohnungsmarkt auszuweiten und eine gezielte Akquise von bezahlbarem Wohnraum im Bestand aufzubauen. Mögliche Versorgungspotenziale im benötigten Umfang lassen sich absehbar nur noch auf kooperativem Weg absichern. Auch mit Blick auf neu hinzukommende geförderte bzw. bezahlbare freifinanzierte Wohnungsangebote, die für eine sozial ausgleichende Wohnungspolitik weiterhin zwingend nötig sind, gilt es, vorrangige Versorgungserfordernisse im engen Dialog mit den Eigentümern zu kommunizieren und entsprechende Optionen zur Unterbringung nachhaltig auszuhandeln. Über den für die Realisierung dieser Konzeption erforderlichen Einsatz zusätzlichen Personals sollen zugleich dafür notwendige wichtige Kooperations- und Moderationsstrukturen im Amt für Wohnungswesen gestärkt werden.

IV. Risikominderung für die Anbieter von Wohnraum

Mit Blick auf die verstärkte Akquise von Wohnraum dienen zahlreiche Elemente dieser Konzeption zugleich auch der Risikominderung auf Vermieterseite:

- Die Klärung der näheren Gesamtumstände eines Wohnungswechsels sowie die Prüfung von Mietwilligkeit und Vertragsfähigkeit sollen dazu beitragen, dass wesentliche Zugangsvoraussetzungen auf Seiten zu vermittelnder Bewerber gewährleistet bzw. bei Bedarf durch gezielte Hilfen und/oder soziale Betreuung abgesichert werden können.
- Über die vorgesehene Bereitstellung personeller Ressourcen können bei der Wohnungsvermittlungsstelle Funktionen einer Anlauf- und Schaltstelle vorgehalten werden. Dort soll künftig eine kompetente Ansprechperson u.a. für Vermieter zur Verfügung stehen, die sowohl auf kooperativer Basis einzelfallorientierte Versorgungsmöglichkeiten und besondere Bedingungen mit beteiligten Partnern aushandelt als auch deren diverse Anliegen im Hinblick auf anstehende oder bereits vermittelte Mietverhältnisse aufgreift (z.B. Vermietungsvorbehalte, Problemmeldungen wie Mietrückstände oder andere Mietvertragsverletzungen) und durch koordinierende bzw. präventive Maßnahmen unter Einbindung Dritter unterstützt.
- Bei berechtigten Zweifeln an der Miet- bzw. Wohnfähigkeit einzelner Bewerber kann einem Mietvertragsabschluss ggf. ein befristetes „Probewohnen“ vorhergehen, das allerdings nur in begründeten Ausnahmefällen im Zuge einer ordnungsrechtlichen Einweisung durch die zuständige Fachstelle des Sozialamtes (Wohnungsnothilfe) in Betracht kommt.
- Nach den Zielsetzungen dieser Konzeption kommt den persönlichen und gut vernetzten institutionellen Hilfen zugleich eine präventive Funktion bei der Absicherung mietvertraglicher Pflichten zu, so dass besondere vermietetseitige Risiken im Einzelfall kontrollierbar bleiben und zumindest abgeschwächt werden.

V. Operative und organisatorische Anpassungen in der Fachstelle „Persönliche Wohnhilfen“

Mit den vorliegenden konzeptionellen Ansätzen sind veränderte Vorgehensweisen und Abläufe in bisherigen Aufgabenfeldern der Wohnungsbewerbung und -vermittlung verbunden. Zusätzlich anfallende Aufgaben, veränderte Inhalte und neue Funktionen erfordern personelle Ressourcen und fachliche Qualifikationen, die dem Amt für Wohnungswesen bisher nicht zur Verfügung stehen.

Die Fachstelle „Persönliche Wohnhilfen“ ist derzeit mit 6,71 Stellen ausgestattet. Der Fachstellenleitung (gehobener Dienst, 30 Stunden/Woche) sind 8 Sachbearbeiter/innen (1 Stelle gehobener Dienst, 7 Stellen mittlerer Dienst) zugeordnet, von denen 5 Mitarbeiterinnen (darunter 4 Teilzeitbeschäftigte) ausschließlich für den Aufgabenbereich „Wohnberechtigung; Wohnungssuche und -vermittlung“ verantwortlich sind. Deren Aufgabenspektrum umfasst die Prüfung der Einkommensverhältnisse zur Feststellung der Wohnberechtigung, die Annahme und Bewertung von Wohnungsgesuchen sowie die gezielte Vermittlung von Belegrechtswohnungen der einzelnen Anbieter an Bewerber nach Kriterien der sozialen Dringlichkeit.

Die Funktionen der verantwortlichen Mitarbeiter/innen sind auf eine „Einheitssachbearbeitung“ ausgerichtet, mit denen vornehmlich notwendige operative Abläufe gewährleistet und serviceorientierte Dienstleistungen erbracht werden. Eine notwendige einzelfallorientierte Betreuung und Wohnungsversorgung im Kontext vorliegender Anpassungen des Belegungsmanagements setzt insbesondere qualifizierte Fähigkeiten einer Sozialarbeiterin / eines Sozialarbeiters voraus, die/der die unterschiedlichen Belange und Anliegen zwischen verschiedenen Einrichtungen und Akteuren eigenverantwortlich kommuniziert und koordiniert.

Für die Umsetzung müsste eine zusätzliche Stelle (Entgeltgruppe S15)¹ eingerichtet werden. Die voraussichtlich anfallenden Kosten einer notwendigen Vollzeitstelle werden wie folgt beziffert:

Personalaufwendungen	rd. 62.000 €
Sachkosten	rd. 10.000 €
Summe	rd. 72.000 €

Zu den wesentlichen wahrzunehmenden Funktionen und Aufgaben zählen insbesondere:

Fallmanagement

- Einzelfallbezogene Prüfung von Versorgungsdringlichkeit, Mietwilligkeit und -fähigkeit
- Identifizierung individueller Versorgungsbedarfe und -hindernisse
- Klärung des persönlichen Unterstützungsbedarfs
- Vermittlung und Koordinierung persönlicher Hilfen bzw. Betreuungsleistungen Dritter
- Moderation und Schlichtung bei Problemlagen

Kooperation

- Suche und Absicherung von (besonderen) Zugangsmöglichkeiten zu angemessenem Wohnraum
- Kommunikation besonderer Bedingungen und Vereinbarungen der Unterbringung mit zu beteiligenden Akteuren

¹ TVöD / VKA – Beschäftigte im Sozial- und Erziehungsdienst (gültig vom 01.01.2011 bis 31.07.2011)

- Kontakt- und Schaltstelle für einzelfallbezogene koordinierte Handlungsbedarfe

Vernetzung

- Kommunikation von Zielen, Erwartungen, Anforderungen, Verfahren, Erfahrungen und Ergebnissen gegenüber Dritten (z.B. Wohnungswirtschaft, soziale Fachstellen und Leistungsträger)
- Koordination einzelfallbezogener Maßnahmen und Instrumente

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

Eine gezielte Steuerung und Absicherung der sozialen Wohnungsversorgung erweisen sich vor dem Hintergrund eines zunehmend ungebundenen Wohnungsmarktes mit vergleichsweise hohem Mietniveau als anhaltende Herausforderung für Politik und Praxis. Soweit eine ausreichende und räumlich ausgewogene Versorgung sowie ein gleichberechtigter Zugang zu angemessenem Wohnraum auf lokaler Ebene nicht effektiv gelingt, werden sich sektorale und soziale Segregationstendenzen zu Lasten bestimmter Bevölkerungs- und Einkommensgruppen sowie von Quartieren, Immobilien und infrastrukturellen Angeboten/Einrichtungen ungehindert fortsetzen und bleiben auch hinsichtlich aufzubringender öffentlicher Leistungen vermutlich nicht ohne zusätzlich belastende Wirkung.

Städtische Wohn- und Lebensqualitäten werden sowohl durch demografische als auch soziale und ethnische Faktoren beeinflusst, die mit Blick auf einzelne Stadtteile bzw. Quartiere nicht nur deren Wettbewerbsfähigkeit untereinander und deren Image prägen, sondern ggf. auch die Chancen und Möglichkeiten zur Partizipation ihrer Bewohnerinnen/Bewohner in weiten Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens.

Im Kontext 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 (Social Return on Investment - Messmethodik)².

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.

² Weitere Hinweise zum Interreg-Projekt „SROI-Messmethode“:

http://www.muenster.de/stadt/zuwanderung/interreg_sroi.html