

## Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:

**V/0649/2013**

Auskunft erteilt:

Frau Regenitter

Ruf:

492 64 00

E-Mail:

RegenitterG@stadt-muenster.de

Datum:

22.08.2013

Betrifft

Erfahrungsbericht zum städtischen Belegungsmanagement

Beratungsfolge

|            |                                                                       |         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| 18.09.2013 | Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung               | Bericht |
| 30.09.2013 | Kommunale Seniorenvertretung                                          | Bericht |
| 08.10.2013 | Ausschuss für Gleichstellung                                          | Bericht |
| 08.10.2013 | Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen | Bericht |
| 09.10.2013 | Integrationsrat                                                       | Bericht |

### Bericht:

#### Vorbemerkungen

Die Verwaltung stellte mit der öffentlichen Berichtsvorlage vom 23.06.2010 den politischen Gremien im Herbst 2010 ein Konzept zur Anpassung des städtischen Belegungsmanagements vor, mit dem am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Haushalte bei ihrer Wohnungssuche unterstützt werden (Vorlage V/0363/2010). Zum Stellenplan 2012 wurde beim Amt für Wohnungswesen eine unbefristete Stelle zur Umsetzung der Konzeption eingerichtet. Sie wurde im August 2012 allerdings erst befristet für 2 Jahre mit einem Sozialarbeiter besetzt, da bis zu diesem Zeitpunkt genügend Erfahrungen und Vermittlungsdaten vorliegen, um die Effektivität und Effizienz dieser Stelle im Rahmen einer Evaluation beurteilen zu können.

Mit dieser Vorlage berichtet die Verwaltung nach einem Jahr über die Erfahrungen mit dem neuen Konzept und die Wirkungen des Belegungsmanagements.

#### Zielgruppe des Belegungsmanagements

Im Rahmen des Belegungsmanagements werden Haushalte bei der Wohnungssuche unterstützt, denen wegen besonderer persönlicher Problemlagen der Zugang zu angemessenem Wohnraum besonders erschwert oder völlig verwehrt ist.

Zur Zielgruppe gehören im Besonderen kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Personen, die altersbedingt oder wegen eingetretenen Pflegebedarfs sowie aufgrund von Mobilitätseinschränkungen dringend mit angemessenem Wohnraum versorgt werden sollten. Auch obdachlose Einzelpersonen oder Paare ohne festen Wohnsitz (oFw), die schon länger eine Wohnung suchen und bei denen die Gefahr besteht, ggf. den vorhandenen Arbeitsplatz zu verlieren, werden bei

der Wohnungssuche unterstützt. Insbesondere die Verschlechterung schon vorhandener gesundheitlicher Einschränkungen dieser Personen durch fehlenden Wohnraum soll dringend vermieden werden.

Es gibt Haushalte, die schon über drei Jahre beim Amt für Wohnungswesen registriert sind und auf angemessene Wohnraumversorgung hoffen, aber auch kurzfristig sind zunehmend Haushalte betroffen, bei denen ein hoher Handlungsdruck besteht.

Allen gemein ist, dass die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, da ihnen für ihren Lebensunterhalt zumeist Transferleistungen (SGB II, SGB XII), niedrige Renten oder nur geringes Erwerbseinkommen mit oder ohne Aufstockung mit Sozialleistungen zur Verfügung stehen. Eine Wohnraumversorgung am freifinanzierten Wohnungsmarkt ist für diese Zielgruppe in Münster kaum möglich.

### **Zugang zum Belegmanagement**

In der Startphase wurden die gemeldeten Haushalte mit dringendem Versorgungsbedarf angeschrieben und ihnen das freiwillige Angebot der Unterstützung durch das Amt für Wohnungswesen unterbreitet. Die betroffenen Haushalte nahmen die Unterstützung und angebotenen Hausbesuche gerne in Anspruch. Bei Personen ohne festen Wohnsitz (oFw) oder bei Frauen, die zurzeit im Frauenhaus untergebracht sind, vereinbarte der verantwortliche Sozialarbeiter Termine im Amt für Wohnungswesen.

Mittlerweile beschränkt sich der Zugang nicht mehr alleine auf die Kontaktaufnahme von im Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungssuchenden, sondern viele unterschiedliche soziale Träger, das Jobcenter, das Sozialamt usw. nutzen das Angebot des Belegungsmanagements. Es finden gemeinsame Hausbesuche mit gerichtlich bestellten Betreuern, Mitarbeitern aus dem Betreuten Wohnen usw. statt.

Insgesamt wurden bis Ende Juli 2013 im Rahmen des Belegungsmanagements 171 Haushalte betreut:

| Anzahl der betreuten Haushalte nach Größe* |           |             |            |            |                            |
|--------------------------------------------|-----------|-------------|------------|------------|----------------------------|
| 1 Pers. HH                                 | 2.Pers.HH | 3. Pers. HH | 4. Pers.HH | 5. Pers.HH | 6. Pers. und mehr Pers. HH |
| 72                                         | 30        | 19          | 15         | 21         | 14                         |

(\*Stand 31.07.2013)

Zwingende Voraussetzung für die Unterstützung durch das Angebot ist in allen Fällen ein gültiger Wohnberechtigungsschein.

### **Konzeption des Belegungsmanagement**

Ziel der konzeptionellen Ausrichtung ist es, die betroffenen Haushalte nachhaltig mit Wohnraum zu versorgen.

Um für gezielte Wohnungsangebote sorgen zu können, ist als erster Schritt immer eine sorgfältige Prüfung der ausschlaggebenden Gründe und der persönlichen Lebensumstände, die einen Wohnungswechsel erforderlich machen und eine Versorgungsdringlichkeit erkennen lassen, notwendig. Durch Hausbesuche oder durch intensive Gespräche im Amt für Wohnungswesen werden folgende Informationen erhoben:

- Prüfung der Mietfähigkeit, (bisherige (Wohn)-Biografie, Bonität (Schufa-Einträge), ggf. Kostenübernahme und Umzugsgenehmigung durch den beteiligten Kostenträger,
- besondere Lebensumstände, Erwerbsbiografie und Lebensperspektiven,
- die Klärung besonderer Erfordernisse einer möglichen nachhaltigen Unterbringung (z.B., ob barrierefreies Wohnen notwendig ist),
- Klärung, ob Kontakt zu anderen städtischen Betreuungsstellen, sozialen Trägern oder speziellen Fachdiensten (z.B. Schuldnerberatungen) besteht und ggf. Einholung der Einwilligung zur zielgerichteten Kooperation mit den Einrichtungen.

Sollte die oben aufgeführte Klärung ergeben, dass eine dringliche Versorgungsnotwendigkeit dieses Haushaltes besteht, folgt eine:

- gezielte und offensive Wohnungssuche im engen Kontakt zu den beteiligten Akteuren,
- die Einleitung von erforderlichen Schritten zur Mietsicherung (z.B. Abtretung von Sozialleistungen, Anträge auf Übernahme von Kautionsdarlehen) ,
- Begleitung zu Wohnungsbesichtigungen,
- Aufbereitung der von den Wohnungsgesellschaften geforderten Unterlagen,
- Vermittlung und Einbeziehung begleitender Unterstützungsangebote wie Umzughilfen, Wohnraumanpassung usw.

Entsteht der Eindruck, dass eine Mietfähigkeit des Haushaltes z.B. durch offensichtliches verwahrlostes Erscheinungsbild, eine verwahrloste Wohnung, offensichtliche Suchterkrankungen, mangelnde Bonität etc. zum jetzigen Zeitpunkt zweifelhaft erscheint, wird auf andere Hilfen hingewiesen oder werden andere städtische Einrichtungen informiert, um dann ggf. bei Einmündung dieser Haushalte in ein notwendiges vorrangiges Hilfsangebot gemeinsam mit dem jeweiligen Akteur die Wohnraumversorgung erneut anzugehen.

Haushalte, die sich subjektiv als dringlich zu versorgender Fall empfinden und bereits Wohnungsangebote erhalten haben, diese jedoch nicht wahrgenommen bzw. aus nicht gerechtfertigten Gründen abgelehnt haben, erfahren keine Unterstützung (mehr) durch das Belegungsmanagement. Hier geht es in der Regel lediglich um die individuelle Verbesserung der bisherigen Wohnsituation, nicht um die objektiv dringliche Versorgung mit angemessenem Wohnraum.

## **Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften**

Wichtiger Baustein der Konzeption ist die kooperative Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften, um geeigneten Wohnraum für die Zielgruppe zu akquirieren. Neben der persönlichen Vorstellung bei den einzelnen Wohnungsgesellschaften stellte der verantwortliche Sozialarbeiter das Belegungsmanagement im Arbeitskreis Wohnungsunternehmen vor, wo es eine breite Zustimmung fand und Unterstützung zugesagt wurde.

Generell wird den Vermietern bei entstehenden Schwierigkeiten vor und nach Abschluss des Mietvertrages Unterstützung zugesichert, sei es bei der Absicherung oder dem Ausfall der Mietzahlungen oder bei sonstigen Schwierigkeiten (z.B. Einhaltung der Hausordnung), die sich ergeben können.

In Absprache mit den Wohnungsgesellschaften wird auch in bestimmten Einzelfällen vom derzeitigen Belegungsverfahren, nämlich dem Vorschlag von 3 geeigneten Wohnungsbewerbern an den Vermieter, abgewichen.

Ein dringend zu versorgender Haushalt wird gezielt als „Einer-Vorschlag“ benannt, um die schon mehrfach im Konkurrenzverfahren des „Dreier-Vorschlags“ gescheiterten Mietbewerber oder aktuell zu versorgenden Haushalte vor der „Bestenauslese“ zu schützen.

Im Vorfeld dieser „Einer-Vorschläge“ spricht der Sozialarbeiter mit den Wohnungsgesellschaften ab, ob der vorgesehene Haushalt in die Mieterstruktur passt bzw. welche Besonderheiten bei dem konkreten Mietobjekt zu berücksichtigen sind. Erst dann wird mit dem Haushalt die Wohnung besichtigt und festgestellt, ob Größe, Ausstattung und Lage den Bedürfnissen entsprechen. Die Angemessenheit der Miete und die Möglichkeit eines Kautions-Darlehens sind in der Regel beim Besichtigungstermin bereits geklärt. Bei der Zusammenstellung der Mieterunterlagen und der Vorsprache bei den Wohnungsgesellschaften werden die Haushalte bei Bedarf unterstützend begleitet.

Bei den Wohnungsgesellschaften löste das Verfahren eine positive Resonanz aus, da die Haushalte gezielt ausgesucht wurden, die Miet- und Kautionsübernahme im Vorfeld schon mit den Kostenträgern (SGB II / SGB XII) abgesichert war und Verfahrensabläufe verkürzt wurden.

Gezielte Rückfragen bei den Vermietern zu den bisher vermittelten Haushalten (zur Vermittlung siehe weiter unten) ergaben zum jetzigen Zeitpunkt, dass es lediglich bei zwei Haushalten Schwierigkeiten in der Einzugsphase gab, die aber im Zusammenspiel von Belegungsmanagement, Vermieter, Mieter und Kostenträger zufriedenstellend für alle Seiten gelöst werden konnten.

konnten.

### **Wohnraumversorgung im Rahmen des Belegungsmanagements**

Im Rahmen der Kooperation mit Vermietern konnten 52 Wohnungen für die benachteiligten Zielgruppen akquiriert werden.

Insgesamt konnten so 103 Personen, davon 40 Kinder/ Jugendliche, in eine angemessene Wohnung vermittelt werden:

| Anzahl der vermittelten Haushalte nach Größe* |           |             |            |            |                    |        |
|-----------------------------------------------|-----------|-------------|------------|------------|--------------------|--------|
| 1 Pers. HH                                    | 2.Pers.HH | 3. Pers. HH | 4. Pers.HH | 5. Pers.HH | 6.Pers.HH und mehr | Gesamt |
| 24                                            | 17        | 3           | 4          | 4          | 0                  | 52     |

(\*Stand 31.07.2013)

Eine Alleinerziehende mit 3 Kindern wurde auf eigenen Wunsch ins Umland vermittelt. Eine ältere Person fand über die Kooperation mit einer Wohnungsgesellschaft im nördlichen Ruhrgebiet eine angemessene Wohnung.

Im Berichtszeitraum hat das Amt für Wohnungswesen für 2685 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein ( WBS ) ausgestellt. Von diesen Haushalten baten 59 % (1599 Haushalte) um eine Vermittlungshilfe in angemessenen bezahlbaren Wohnraum.

Immer schwieriger wird die Versorgung von Haushalten, denen wegen besonderer persönlicher Problemlagen der Zugang zu angemessenem Wohnraum erschwert bzw. völlig verwehrt wird aufgrund der angespannten Wohnraumsituation in Münster. Deutlich wird dieses am Rückgang der Freimeldungen von Sozialwohnungen mit Belegungsrecht. Wurden dem Amt für Wohnungswesen im Jahre 2011 noch 280 Wohnungen gemeldet, so waren es von August 2012 bis Juli 2013 lediglich 157 Wohnungen.

| Anzahl der mit Belegungsrecht frei gemeldeten Wohnungen nach Haushaltsgröße im Zeitraum vom 01.08.2013 bis 31.07.2013 |           |             |            |            |                    |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------|------------|--------------------|--------|
| 1 Pers. HH                                                                                                            | 2.Pers.HH | 3. Pers. HH | 4. Pers.HH | 5. Pers.HH | 6.Pers.HH und mehr | Gesamt |
| 66                                                                                                                    | 44        | 21          | 19         | 7          | 0                  | 157    |

Mit Unterstützung des neuen Belegungsmanagements haben 39 Haushalte mit besonderen Vermittlungsschwierigkeiten eine Wohnung mit Belegungsrecht angemietet.

Damit wurden ca. 25 % der frei gemeldeten Wohnungen von der o.g. Zielgruppe belegt. In enger Abstimmung mit den Vermietern achtete der verantwortliche Sozialarbeiter auf eine sensible Wohnungsbelegung, bei der die Besonderheiten der jeweiligen Hausgemeinschaften und der Wohnquartiere berücksichtigt wurden.

Zu den 39 Wohnungen mit Belegungsrecht konnten weitere 7 öffentlich geförderte Wohnungen ohne Belegungsrecht und 6 freifinanzierte Wohnungen für den Personenkreis akquiriert werden.

(Stand 31.07.2013).

Die mit Wohnraum versorgten Haushalte teilten sich in folgende Zielgruppen auf:

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Alleinerziehende Frauen aus dem Frauenhaus: | 5  |
| Alleinerziehende:                           | 10 |
| Einzelpersonen (ofW) mit Beschäftigung:     | 6  |
| Einzelpersonen:                             | 11 |
| Familien                                    | 7  |
| Rollstuhlfahrer:                            | 6  |
| Ältere Personen ( über 60 Jahre)            | 7  |

Von den insgesamt 171 betreuten Haushalten konnten somit 52 mit einer Wohnung versorgt werden. Bei 11 Haushalten ist die Bonität so schlecht, dass eine Vermittlung zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich erscheint. Diesen Haushalten wurden Informationen mit Ansprechpartnern von Schuldnerberatungsstellen ausgehändigt, sofern noch kein Kontakt bestand.

Bei 3 Haushalten wurde die Unterstützung abgebrochen. Es stellte sich heraus, dass es nur um eine Wohnqualitätsverbesserung ging, da konkret angebotener ausreichender Wohnraum mit Hinweis auf die Lage, Ausstattung oder Größe ohne nachvollziehbare Begründung abgelehnt wurde.

### **Kooperation mit städtischen Einrichtungen und sozialen Trägern**

Das Belegungsmanagement hat sich zwischenzeitlich als Ansprechpartner für Sozialamt, Jobcenter und Gesundheitsamt etabliert. Die Ziele der Zusammenarbeit sind

- Reduzierung der Kosten für die Unterkunft
- Bessere Vermittlungschancen für Arbeitslose infolge einer stabilen Wohnraumsituation
- Vermeidung des Verlustes des Arbeitsplatzes, Vermeidung von Transferleistungen
- Verbesserung der Wohnraumsituation, um eine gesundheitliche Stabilisierung zu ermöglichen bzw. zu verbessern.

Soziale Einrichtungen und Träger wie der Sozialdienst Wohnungsnotfälle, Einrichtungen zur Unterbringung von wohnungslosen Männern und Frauen, Träger des betreuten Wohnens etc. nutzen die Kooperation mit dem Belegungsmanagement, um ihren Klienten bei

- der Verhinderung von Obdachlosigkeit
- der Reintegration in eine Wohnung nach Wohnungslosigkeit

- der Umsetzung von individuellen Hilfeplänen ihrer Zielgruppe

zu unterstützen.

## **Fallbeispiele aus dem Belegungsmanagement**

An drei Fallbeispielen soll die praktische Arbeit des Belegungsmanagements dargestellt werden:

### **Fall 1:**

Frau S. hat 4 Kinder und ist alleinerziehend. Sie hat eine Migrationsvorgeschichte und verfügt nur über geringe Deutschkenntnisse. Die Familie bezieht Leistungen nach dem SGB II. 2 Kinder im Alter von 11 und 13 Jahre sind auf einen Rollstuhl angewiesen. Sie wohnte in einer kleinen, nicht rollstuhlgerechten 4-Zimmer-Wohnung ohne barrierefreies Bad/Toilette und war seit über 3 Jahren in der Vermittlungsliste des Amtes für Wohnungswesen registriert. Die Caritas Wohnungsnothilfe begleitete die Familie seit 2 Jahren.

Die Lebenshilfe hat immer wieder angemahnt, dass eine barrierefreie Wohnung mit Zugang zu Toilette und Bad notwendig sei, damit die Kinder im Rollstuhl die Toilettennutzung lernen können. Frau S. hat seit 2009 vier Wohnungsangebote erhalten, zwei Wohnungsangebote erwiesen sich als ungeeignet, bei den anderen beiden Angeboten hatte sich der Vermieter für einen anderen Haushalt entschieden.

Im Rahmen des Belegungsmanagements stellte sich bei der Besichtigung einer 5-Zimmer-Wohnung heraus, dass diese Wohnung barrierefrei war und durch den unkomplizierten Rückbau der Badewanne der Zugang zur Toilette und bodengleichen Dusche möglich ist. In Absprache mit der Wohnungsgesellschaft und dem Kostenträger konnte die Familie dort einziehen. Somit konnte eine erhebliche Entlastung der alleinerziehenden Frau erreicht und den behinderten Kindern eine barrierefreie Unterbringung zur Verfügung gestellt werden.

### **Fall 2:**

Herr T. war aufgrund der Trennung von seiner Frau vor 8 Monaten obdachlos geworden. Er hat eine Migrationsvorgeschichte. Als Zivilangestellter bei der Britischen Rheinarmee wird er in verschiedenen Orten eingesetzt (Bielefeld, Münster und Osnabrück). Er hatte bereits 4 Wohnungsangebote erhalten. Immer wieder wurde ein anderer Bewerber genommen. Herr T. berichtete, dass er in der Kaserne übernachtet, obwohl dies für Zivilangestellte nicht erlaubt wäre. Es bestand die Gefahr, dass er seinen Arbeitsplatz verliert, wenn die unerlaubten Übernachtungen entdeckt worden wären.

Durch die gezielte Kontaktaufnahme zu einem Vermieter und ausführlichen Erläuterung der Situation konnte Herr T. im Rahmen eines „Einer-Vorschlages“ mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. So konnte der berechtigten Sorge vor einem Arbeitsplatzverlust begegnet und ggf. Arbeitslosigkeit vermieden werden.

### **Fall 3:**

Eine Mitarbeiterin eines Frauenhauses bat um dringende Unterstützung bei der Wohnraumversorgung einer alleinerziehenden Mutter mit einem „Frühchen“. Das Kind ist blind geboren und leidet an zahlreichen Allergien, so dass Mutter und Kind im Frauenhaus nur nachts ihr Zimmer verlassen konnten. Grund hierfür war, dass durch Kontakt mit den anderen Kindern und Frauen allergische Reaktionen ausgelöst würden. Die Situation war für alle Beteiligten dramatisch.

Im Rahmen des Belegungsmanagements nahm der Sozialarbeiter Kontakt zu einer Wohnungsgesellschaft auf, die kurzfristig eine freifinanzierte Wohnung zur Verfügung gestellt hat. So konnte eine angemessene Wohnungsversorgung für Mutter und Kind erreicht und die unglückliche Situation im Frauenhaus beendet werden.

### ***Resümee und Ausblick***

Deutlich wird, dass die Unterstützung und Begleitung der am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalte notwendig, sinnvoll und erfolgreich ist. Auch als Ansprechpartner für die beteiligten sozialen Träger und städtischen Ämter hat sich das Belegungsmanagement als wichtiges Unterstützungsinstrument schon im ersten Jahr etabliert.

Deutlich wird aber auch, dass aufgrund der stetig voranschreitenden Verknappung von preiswertem Wohnraum in Münster eine eigenständige erfolgreiche Wohnungsversorgung der besonders benachteiligten Personen mit finanzierbaren Wohnungen nicht gelingt. Ein Beleg für diese Situation sind die noch nicht in angemessenen Wohnraum vermittelten 119 Haushalte. Monatlich melden sich mittlerweile weitere ca. 20 Haushalte, die dringende Unterstützung benötigen.

Das Belegungsmanagement wird in den nächsten Monaten konsequent fortgeführt. Die Verwaltung wird den politischen Gremien im 1. Quartal 2014 erneut zu den Erfahrungen und Wirkungen des Belegungsmanagements berichten.

I.V.

Thomal Paal  
Stadtrat