

**Betreff**                      **Protokoll AG Wohnen**

**Aktenvermerk**  
**Besprechungsnotiz**

Montag, 20.2.2017, 15 Uhr, Sitzungssaal Blauer Turm

Herr Brucker (Sozialberatung GWG)  
Herr Burkhardt (Wohnraumbeauftragter Stadt Tübingen)  
Herr Everding (Tübinger Arbeitslosentreff)  
Frau Fischer-Untraut (Frauen helfen Frauen)  
Frau Hall (Caritas)  
Frau Hartmann (Wohnraumbeauftragte Stadt Tübingen)  
Frau Härtel (Fallmanagement JobCenter Tübingen)  
Frau Kolb (Asylzentrum und Gemeinderätin)  
Herr Liebe-Harkort (Stadtseniorenrat)  
Herr Scherer (Netzwerk Antidiskriminierung)  
Herr Schmid (GWG Tübingen)  
Frau Stauber (Familienbeauftragte Stadt Tübingen)

Amt            Beauftragte für Wohnraum  
Datum        20.02.2017  
Uhrzeit  
                  telefonisch  
                  persönlich  
Gesch.Z.     021  
Verteiler     AG Wohnen

**1. Bericht Wohnraumbeauftragte**

Die Wohnraumbeauftragten berichten über das laufende Programm Wohnbau für Geflüchtete, bei dem die Universitätsstadt an derzeit 11 Standorten nach bestimmten Kriterien Grundstücke für den Neubau von Wohnungen vergeben hat.

Insgesamt entstehen so ca. 330 Wohnungen, ca. 290 davon mietet die Stadt für die ersten 10 Jahre zum Zweck der Anschlussunterbringung Geflüchteter an. Sollte der Bedarf an Anschlussunterbringung geringer sein, kann die Universitätsstadt die Wohnungen auch zu anderen Unterbringungszwecken nutzen bzw. die Wohnungen an Menschen mit WBS untervermieten. Die anderen etwa 40 Wohnungen stehen bereits ab dem ersten Jahr für andere Personengruppen offen.

Insgesamt konnten für einen Großteil der Wohnungen langfristige Mietbindungen ausgehandelt werden. Einige Bauherren verpflichten sich zu 25-jährigen, andere zu dauerhaften Mietbindungen von bis zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Dieses Modell der Konzeptvergabe zur Schaffung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums soll auch in Zukunft weiter angewandt werden. Auch die Anmietung von Wohnungen durch die Universitätsstadt könnte in Zukunft ein sinnvoller Bau-

stein zur Wohnungsversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen bzw. besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt sein.

## 2. Zuständigkeiten AG Wohnen

Die Wohnraumbeauftragten machen einen Vorschlag zur Aufteilung der in der letzten Sitzung vom 16.12. erarbeiteten thematischen Schwerpunkte.

Themen für AG Wohnen (mit Wohnraumbeauftragten)	Themen für Wohnraumbeauftragte/Verwaltung
Spezielle Zielgruppe	Das Mietniveau ist zu hoch
Fehlende Beratung	Mangel bezahlbarer Wohnraum
Probleme der Mieter	Mehr sozialer Wohnungsbau
Beratung und Unterstützung für Vermieter	Umsetzung von gesetzlichen Rahmenbedingungen
Eigeninteresse und Haltung der Vermieter	Eigeninteresse und Haltung der Vermieter
Zu wenig Zugriffsrechte für die Stadt	Zu wenig Zugriffsrechte für die Stadt
Initiierung Wohnprojekte	Beratung für Wohnprojekte

Die grundsätzliche Bereitstellung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums in ihren planungsrechtlichen, baurechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Dimensionen liegt damit bei den Wohnraumbeauftragten im Baudezernat.

Die AG Wohnen würde sich somit Themen wie der grundsätzlichen Bedarfsermittlung, Vermittlung in geeigneten Wohnraum, der Unterstützung von Menschen mit besonderen Wohnraum- und Unterstützungsbedarfen sowie der Initiierung von Projekten in diesen Themenfeldern widmen.

## 3. Konkrete Aufgaben

Konkrete Handlungsfelder und Aufgaben für die AG Wohnen lassen sich über die Frage definieren: Wie kommt jemand, der Schwierigkeiten hat, sich selbst am Markt mit Wohnraum zu versorgen, an eine Wohnung?

Zielgruppe	↔	Regelwerk	↔	Wohnraumangebot
Welchen Unterstützungsbedarf gibt es?		Beratung und Unterstützung der Wohnenden		Benennungsrechte durch die Stadt
Spezielle Zielgruppe		Beratung und Unterstützung für Vermieter		Anmietung durch die Stadt
Probleme der Mieter		Priorisierung der Vergabepaxis der Wohnbaugesellschaften		Mietvertrag mit Wohnbaugesellschaft

Welche speziellen Wohnbedarfe gibt es?		Fehlende Beratung		Anmietung durch Träger
		Fehlende Betreuung		Mietvertrag mit privaten Eigentümern
				Spezielle Wohnungstypologien (z.B. Clusterwohnen für Alleinerziehende)
				Mischung in Wohnprojekten

Die Erarbeitung eines differenzierteren Regelwerks zur Vermittlung zwischen Menschen mit Unterstützungsbedarf in ein jeweils passendes Wohnraum- und (wenn nötig) Betreuungsangebot könnte ein zukünftiger Schwerpunkt Aufgabenbereich der AG Wohnen sein.

Welche Erfahrungen und Ressourcen die jeweiligen Mitglieder der AG Wohnen in einen solchen Prozess einbringen?

<b>Institution</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Was sind unsere Angebote in Bezug auf die Wohnraumversorgung unserer Klienten? Was können wir einbringen?</b>	<b>Welchen Unterstützungsbedarf haben wir? Welche Probleme sehen wir?</b>
Caritas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langzeitarbeitslose</li> <li>Familien nach Scheidungen</li> <li>Alleinerziehende</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Caritas kann sich vorstellen, selbst Wohnraum anzumieten</li> <li>Eventuell ist vorstellbar, Klienten bei Wohnproblemen in einem gemeinsamen Wohnungspool zu unterstützen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schlechter Zugang zu Wohnungsbaugesellschaften</li> </ul>
Asylzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geflüchtete Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diverse Unterstützungen bei der Wohnungssuche und in Situationen, wo der Verlust von Wohnraum droht</li> <li>Unterstützung bei der Kommunikation mit den Leistungserbringern (Jobcenter, Landratsamt etc.)</li> <li>Info über Rechte und Pflichten eines Mieters</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Asylzentrum findet die Sozialberatung durch den LK unzureichend</li> <li>Außerdem wird vermutet, dass eine verborgene Diskriminierung durch private Vermieter besteht</li> </ul>
Frauen helfen Frauen e. V.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alleinerziehende Frauen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information über Wohnmöglichkeiten in der Zeit nach dem Frauenhaus</li> <li>Unterstützung bei der Suche auf dem freien Markt</li> <li>Möglichkeit zur Wohnbetreuung wäre vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frauen haben praktisch keinen Zugang zum Wohnungsmarkt</li> <li>Im Moment keine Ressourcen für eigene Anmietungen von Wohnraum vorhanden</li> </ul>
Stadtseniorenrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ältere Menschen, die sich nach Renteneintritt die Miete nicht mehr leisten können</li> <li>Ältere Menschen in untergenutzten Wohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Moment keine Unterstützung bei der Wohnungssuche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterstützung bei der Organisation eines (rechtzeitigen) Wohnungstausches. Problem: Kaum Tauschobjekte vorhanden</li> </ul>

Tübinger Arbeitslosentreff	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwerbslose Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilfe bei Problemen mit dem Jobcenter, ggf. Rechtsberatung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Seiten der Zielgruppe stehen Themen wie Schulden, Schufa-Einträge oder allgemeine Vorbehalte einer erfolgreichen Wohnungssuche entgegen</li> <li>• Leistungskürzungen (Sanktionen) können den Verlust von Wohnraum zur Folge haben</li> <li>• Die Mietrichtwerte entsprechen nicht den Gegebenheiten auf dem Tübinger Wohnungsmarkt</li> <li>• Nicht alle Menschen nehmen (rechtzeitig) die Beratung in Anspruch</li> </ul>
GWG Sozialberatung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterinnen und Mieter der GWG, die Unterstützungsbedarf haben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung bei Konflikten im Haus, bei persönlichen Anliegen und bei Schwierigkeiten, die Miete zu zahlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie soll die Wohnungsvergabe bei der GWG priorisiert werden?</li> </ul>
Integrationsbeirat / Netzwerk Antidiskriminierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MigrantInnen</li> <li>• Menschen mit Behinderung</li> <li>• Ältere Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung in Fällen von Diskriminierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laufende Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt</li> </ul>
Jobcenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KundInnen des Jobcenters</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei multiplen Problemstellungen: Einzelfallmanagement, auch aufsuchend</li> <li>• Miete wird direkt auf das Konto des Vermieters überwiesen</li> <li>• Bei Nebenkosten Nachzahlung: Vermittlung zwischen Klient und Vermieter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielgruppe hat oft Probleme mit Schulden, Schufa-eintrag, drohende Obdachlosigkeit, keine Perspektive auf dem Arbeitsmarkt</li> </ul>

#### 4. Ausblick für die nächste Sitzung

Die Erfahrungen mit dem in der AG Wohnen erarbeiteten Punktesystem zur Vermittlung von Menschen mit WBS in passenden Wohnraum sollen in der nächsten Sitzung zusammengetragen werden.

Zusätzlich sollen die Bedarfserhebungen, die derzeit von Herrn Schagerl im Obdachlosenbereich durchgeführt werden, vorgestellt und ausgewertet werden.

Die Auswertung der Ergebnisse der jüngsten Sitzung kann die Grundlage für die Erarbeitung eines differenzierteren Regelwerks bilden. Im Rahmen der nächsten Sitzung soll die weitere Vorgehensweise besprochen werden.

#### 5. Sammlung von Informationen zu Angeboten in Tübingen zum Thema Wohnen

Informationen für Wohnungssuchende sollen zusammengetragen, aufbereitet und über die städtische Webseite sowie die Seite „Wer hilft Weiter“ zugänglich gemacht werden. Wenn Sie hier Leistungen anzubieten haben oder Ihnen ein wichtiger Kontakt einfällt, schicken Sie den Wohnraumbeauftragten bitte die Kontaktdaten der Institution/Organisation sowie wenn möglich ein Kurzprofil der Leistungen.

#### Anlagen:

Tätigkeitsbericht der Sozialberatung der GWG (Herr Brucker)