

## Protokoll AG Wohnen

### Aktenvermerk Besprechungsnotiz

Die Sitzung der AG Wohnen wurde moderiert von Gerd Müller und hatte eine grundsätzliche Bestandsaufnahme der Situation zum Ziel. Die Wahrnehmung, dass sich seit der Gründung der AG Wohnen die Situation nur in wenigen Bereichen verbessert hat, dominierte die Einschätzungen.

Die Ortsbestimmung hatte das Ziel, die Problemlage zu strukturieren und damit den Aufgabenbereich der AG Wohnen neu zu definieren. Im Folgenden findet sich das Protokoll, das freundlicherweise von Gerd Müller erstellt wurde (mit einigen Annotationen durch die Wohnraumbeauftragten)

Kontakt: Gerd Müller, gerd.mueller@gatm.de

Amt Beauftragte für Wohnraum  
 Bearbeiter Julia Hartmann  
 Telefon 07071/204-2281  
 Datum 20.12.2016  
 telefonisch   
 persönlich   
 Gesch.Z. 021/Har

Teilnehmer	Rolle
Barth, Susanne	Wohnungslosenhilfe Tübingen
Wolfgang Brucker	Sozialarbeiter GWG Tübingen
Burkhardt, Axel	Universitätsstadt Tübingen, Beauftragter für Wohnraum
Everding, Fabian	(TAT e.V.) Tübinger Arbeitslosentreff
Fäustle, Vanessa	Jobcenter Tübingen, Fallmanagement
Fischer-Untraut, Ate	Frauen helfen Frauen e.V. (Frauenhaus)
Hall, Silvia	Caritas Tübingen
Hartmann, Julia	Universitätsstadt Tübingen, Beauftragte für Wohnraum
Höhne-Mack, Ingeborg	SPD-GR und Vorsitzende der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung Tübingen e.V.
Kolb, Beate	Grünen-GR und Asylzentrum
Lorch, Gotthilf	Stadtrat Die Linke / Vertreter Behindertenverbände
Leins, Karin	LRA Tübingen, Schwangerenkonfliktberatung
Liebe-Harkort, Dr. Uwe	Vorsitzender Kreissenorenrat
Rosenkranz, Gitta	Aidshilfe Tübingen Reutlingen und Stadträtin Die Linke
Schagerl, Christoph	Fachabteilung Soziale Angebote
Scherer, Björn	Netzwerk Antidiskriminierung
Schmid, Paul	Stellv. GF GWG Tübingen
Schwarz-Österreicher, Uta,	Universitätsstadt Tübingen , Leitung Fachbereich Familie, Schule, Sport und Soziales
Soehlke, Cord	Baubürgermeister, Universitätsstadt Tübingen
Stauber, Elisabeth	Universitätsstadt Tübingen, Familienbeauftragte, früher Koordinatorin der AG Wohnen
Steiner, Renate	Universitätsstadt Tübingen, Leitung FAB Soziale Hilfen

### 1. Vision

*Eine klare Richtung für das Team und die kooperierenden Partner.*

Berechtigte finden geeigneten Wohnraum dann, wann sie ihn benötigen.

### 2. Ziele

*Benennung der Ziele die erreicht werden sollen und gegen die der Fortschritt gemessen wird.*

Angemessene und dauerhafte Wohnungsversorgung für Personengruppen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können.

Erfolgskriterien:

- Schnellere Vermittlung in Wohnraum
- Sinkende Anzahl Wohnungssuchender (WBS, Notfallliste, Notunterkünfte)
- Erfolgreiche Wohnungssicherung (Sinkende Anzahl Wohnungsverluste)

### 3. Beteiligte

*Benennen der Beteiligten und der Nutznießer mit ihren gemeinsamen und spezifischen Bedürfnissen. Beschreibung des Weges von Anbieter zu den Nutznießern.*

Anbieter von Wohnraum	Beschreibung
GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Kontakt: Paul Schmid www.gwg-tuebingen.de Die GWG ist ein mehrheitlich kommunales Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen. Die GWG verwaltet rund 2.000 eigene Wohnungen und Geschäftsräume.
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH	Kontakt: www.kreisbau-tuebingen.de Beteiligungen: Landkreis Tübingen 28%, Kreissparkasse Tübingen 25%, Stadt Mössingen 20%, Universitätsstadt Tübingen 10%, ... 2014: 2100 eigene Mietwohnungen, 276 Plätze für Flüchtlinge,

Anbieter von Wohnraum	Beschreibung
PBG - Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG	Kontakt: <a href="http://www.postbau.de">www.postbau.de</a> Neben den Mietwohngebäuden im Auftrag der Post baute die Genossenschaft mit öffentlichen Mitteln auch für andere Personengruppen. Des Weiteren wurden noch Eigentumswohnungen errichtet. In Baden-Württemberg: 47 Standorte / 2000 Wohnungen, 1600 Wohnungen frei von Belegungsbedingungen. Ziel: „Eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder“
GSW - Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH	Kontakt: <a href="http://www.gsw-sigmaringen.de">www.gsw-sigmaringen.de</a> 100%iges Unternehmen des Sozialverbands VdK Leitbild: Wir verwirklichen hochwertige Lebensräume für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur und sind ein markt- und erfolgsorientiertes Unternehmen mit sozialer Ausrichtung. 7000 Wohnungen
Mietshaussyndikate, Kirche, Nestbau, Baugruppen, Siedlungswerk, Privatanbieter	
Vertreter die <b>Sucher</b> für Wohnraum vertreten	Beschreibung
Aidshilfe Tübingen-Reutlingen e.V.	Kontakt: Rosenkranz, Gitta <a href="http://aidshilfe-tuebingen-reutlingen.de">aidshilfe-tuebingen-reutlingen.de</a> Baut derzeit seinen Wohnbereich mit eigenen altersgerechten Wohnungen aus und ist an einem Mietshäuser-Syndikat-Projekt in Tübingen beteiligt ("gelebte Inklusion").
Asylzentrum Tübingen e.V.	Kontakt: Kolb, Beate <a href="http://www.asylzentrum-tuebingen.de">www.asylzentrum-tuebingen.de</a> berät, informiert und unterstützt Flüchtlinge in rechtlichen, lebenspraktischen und organisatorischen Fragen ausgehend von der jeweiligen Lebenssituation und den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen.
Caritas Tübingen	Kontakt: Hall, Silvia <a href="http://www.caritas-schwarzwald-gaeu.de">www.caritas-schwarzwald-gaeu.de</a>

Vertreter die <b>Sucher</b> für Wohnraum vertreten	Beschreibung
Jobcenter Tübingen	Kontakt: Fäustle, Vanessa <a href="http://www.arbeitsagentur.de">www.arbeitsagentur.de</a> Fallmanagement beim Jobcenter Tübingen
Frauen helfen Frauen e.V.	Kontakt: Fischer-Untraut, Ate <a href="http://www.frauen-helfen-frauen-tuebingen.de">www.frauen-helfen-frauen-tuebingen.de</a> Frauen helfen Frauen e.V. Tübingen ist ein gemeinnütziger Verein und Träger des Frauenhauses, der Beratungsstelle Häusliche Gewalt, der Interventionsstelle Häusliche Gewalt im Wohnungsverweisverfahren und der Beratungsstelle Sexualisierte Gewalt.
Tübinger Arbeitslosen Treff e.V.	Kontakt: Everding, Fabian <a href="http://prekaercenter.de">prekaercenter.de</a> Unabhängiger, gemeinnütziger Verein, der seine finanzielle Unterstützung vom Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg, von der Stadt Tübingen, dem Diakonischen Werk Württemberg und der evangelischen Kirche Tübingen erhält. Zwei Sozialberaterinnen stehen den Erwerbslosen und (prekär) Beschäftigten mit Rat und TAT am Telefon oder im persönlichen Gespräch zur Seite.
Wohnungslosenhilfe Tübingen	Kontakt: Barth, Susanne <a href="http://www.wohnungslosenhilfe-tuebingen.de">www.wohnungslosenhilfe-tuebingen.de</a> Anlaufpunkt in Tübingen für Menschen, die wohnungslos oder von Obdachlosigkeit bedroht sind.
<b>Öffentliche Hand</b>	Beschreibung
Baubürgermeister Tübingen	Kontakt: Soehlke, Cord <a href="http://www.tuebingen.de/soehlke">http://www.tuebingen.de/soehlke</a>
Beauftragte für Wohnraum Stadt Tübingen	Kontakt: Burkhardt, Axel Hartmann, Julia <a href="http://www.tuebingen.de/wohnen">www.tuebingen.de/wohnen</a>
Fachbereich Familie, Schule, Sport und Soziales Stadt Tübingen	Kontakt: Schwarz-Österreicher, Uta <a href="http://www.tuebingen.de">www.tuebingen.de</a>
Fachbereich Soziale Hilfen Stadt Tübingen	Kontakt: Steiner, Renate <a href="http://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#/F/soziale_hilfen">http://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#/F/soziale_hilfen</a>

Öffentliche Hand	Beschreibung
Familienbeauftragte Tübingen	Kontakt: Stauber, Elisabeth <a href="http://www.tuebingen.de/familienbeauftragte">http://www.tuebingen.de/familienbeauftragte</a>
Landratsamt Tübingen	Kontakt: Leins, Karin <a href="http://www.kreis-tuebingen.de">www.kreis-tuebingen.de</a>

Parteien	Beschreibung
Bündnis 90 Die Grünen	Kontakt: Kolb, Beate. Gemeinderat Tübingen <a href="http://www.gruene-tuebingen.de">www.gruene-tuebingen.de</a>
Die Linke	Kontakt: Lorch, Gotthilf. Stadtrat Tübingen. Rosenkranz, Gitta. Stadtrat Tübingen. <a href="http://www.tuebingen.die-linke-bw.de">www.tuebingen.die-linke-bw.de</a>
SPD	Kontakt: Höhne-Mack, Ingeborg, Gemeinderat Tübingen. Aufsichtsrat der GWG <a href="http://www.spd-tuebingen.de">www.spd-tuebingen.de</a>

#### 4. Alternativen

*Beschreibung der Alternativen, wenn die Vision nicht verfolgt wird, die Ziele nicht erreicht werden.*

Die Berechtigten werden in immer schlechtere Wohnbedingungen verdrängt, bis hin zur Obdachlosigkeit. Aufgrund der gesetzlichen Lage ist die Stadt verpflichtet Notunterkünfte bereit zu stellen. Die Kosten hierfür sind höher als für angemessenen Wohnraum.

Das bereits sichtbare Wohnproblem kann eskalieren und mehr Druck auf die politischen Kräfte ausüben.

#### 5. Problemanalyse

##### Problemsammlung

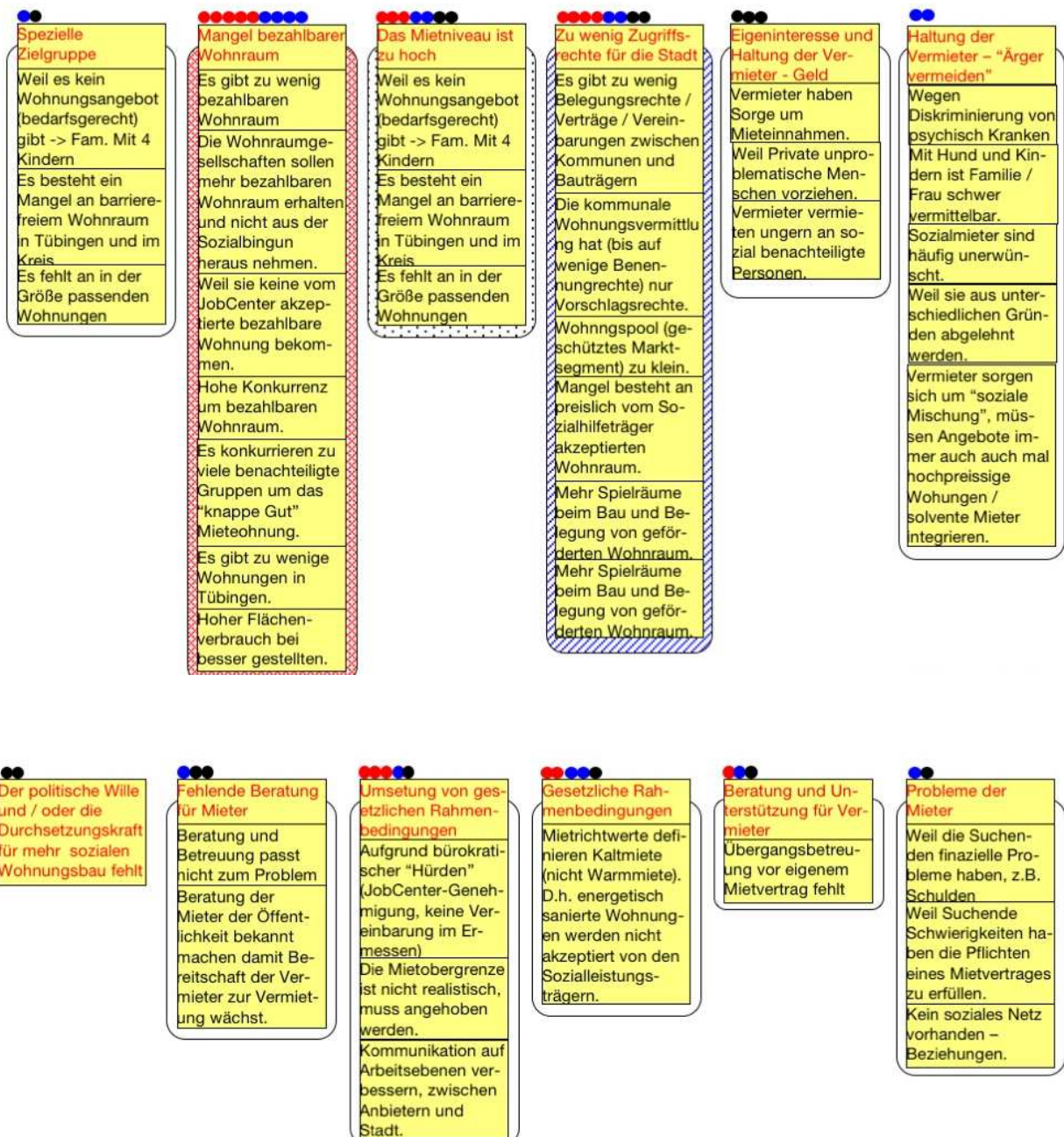
- Warum wird das Punktesystem nicht genutzt?
- 50% Langzeitarbeitslose leben in Notunterkünften, im Mittel mehr als 2 Jahre
- Wo bleibt die Sozialpolitische Gerechtigkeit?
- Die Politik hat das Thema vernachlässigt.

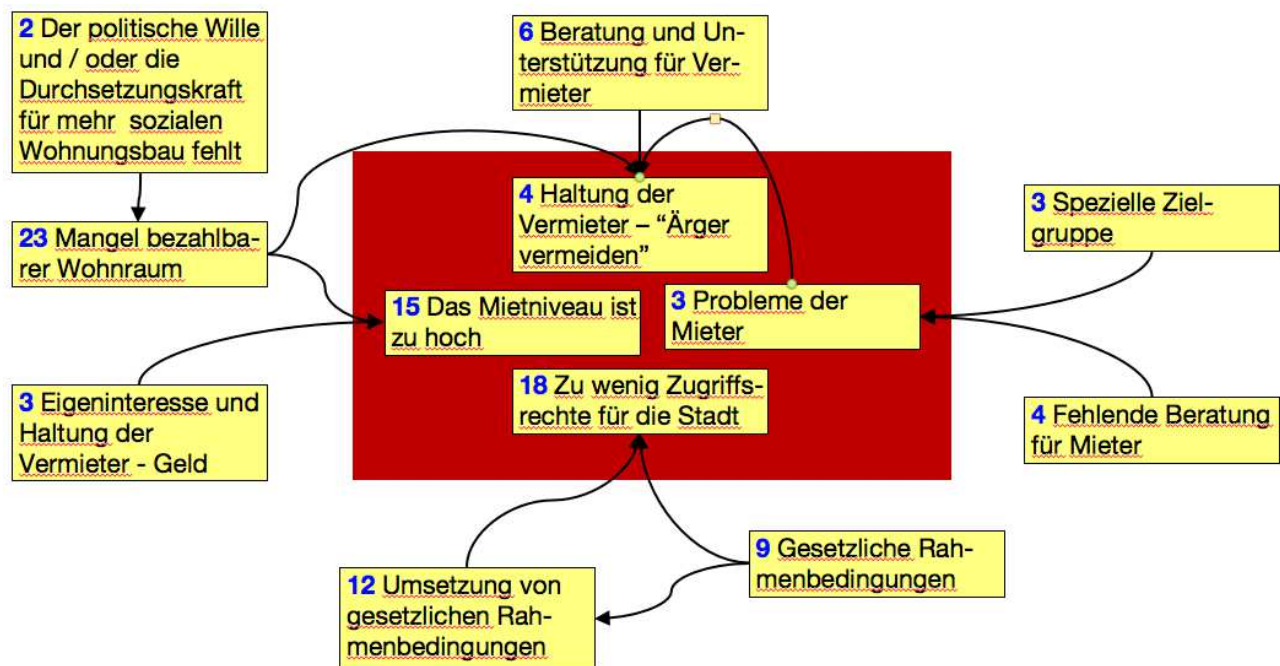
- Bauen braucht Zeit
- Die Flüchtlinge verschärfen die Situation
- Bauen ist teuer
- Was ist mit der Fehlbelegungsabgabe?
- Warum sind die anderen Wohnbaugesellschaften nicht hier? Kreisbau, Postbau, GSW, Mietshaussyndikate, Kirche, Sicherungserk, Nestbau, Baugruppen, Siedlungswerk, Privatanbieter. Fühlen sie sich unwohl?
- Die Wohnbaugesellschaften bekommen Förderung - welche Auswirkungen hat das?
- Good will klappt nicht —> deals machen
- Das Jobcenter hat keinen Ermessensspielraum
- Mieten sichern
- Wie sind die Wege um Mieter in Wohnungen zu bringen? Landratsamt Sozialhilfen, Betreuung und Begleitung
- Betreuung sicher stellen, nicht alle Mieter wollen Betreuung
- Es gibt Orte unwürdigen Wohnens

**Problemhypothese:**

Warum bekommen Suchende nicht innerhalb von 6 Monaten eine Wohnung?

- Prio 1 (3 punkte)
- Prio 2 (2 Punkte)
- Prio 3 (1 Punkt)





Hauptursachen:

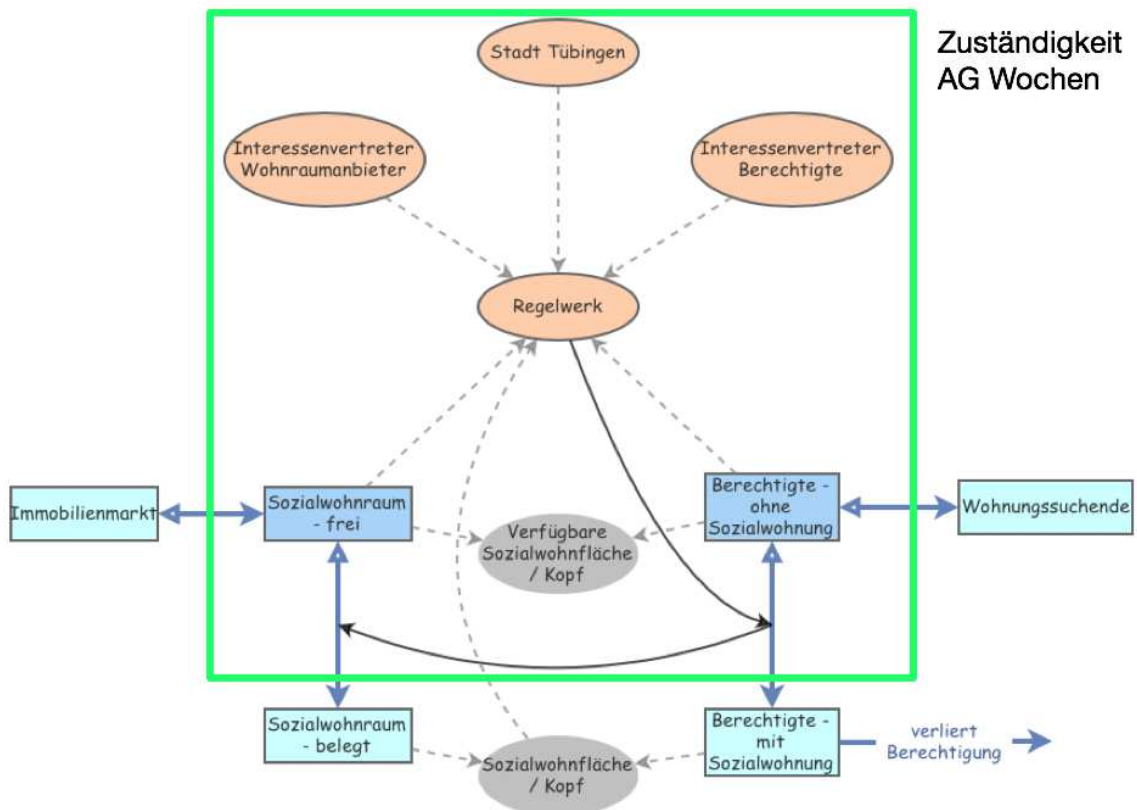
- Das Mietniveau ist zu hoch.
- Die Stadt hat zu wenig Zugriff auf geeigneten Wohnraum.
- Vermieter sind mit schwierigen Mietern sehr vorsichtig wenn es Alternativen (durch Wohnungsmangel) gibt.
- Ein Teil der suchenden Mieter haben vielfältige Probleme und Randbedingungen die nicht immer leicht zu berücksichtigen sind.



## 6. Nächste Schritte der AG Wohnen:

### Zuständigkeiten, Zielbestimmungen, Lösungsansätze

Modell der Situation ([www.InsightMaker.com/insight/58752](http://www.InsightMaker.com/insight/58752))



Fragen:

Ist der Zuständigkeitsbereich der AG Wohnen richtig gewählt? Wie passt das mit den Hauptursachen zusammen?

**Zuständigkeit der Wohnraumbauftragten/des Baudezernats:** Schaffung von adäquatem Wohnraum zu angemessenen Preisen für alle Einkommensgruppen und Haushaltsformen. Dazu gehört insbesondere die Schaffung von bezahlbarem, belegungsgebundenem Wohnraum sowie die Ausweitung von Belegungsrechten für die Universitätsstadt.

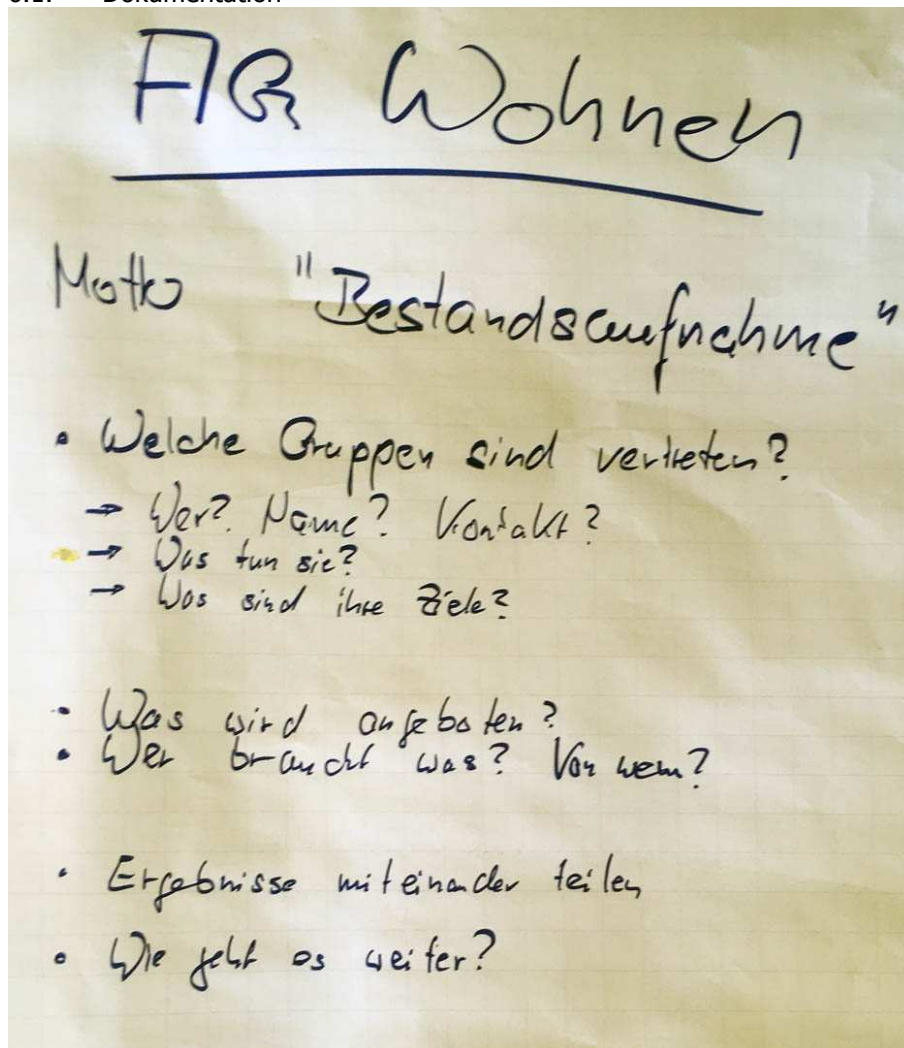
**Möglicher Zuständigkeitsbereich AG Wohnen:** Faire, effiziente und passgenaue Vermittlung von Wohnraum für Personengruppen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können.

Aus dieser Abgrenzung und den ermittelten Themenfeldern ergeben sich mögliche Zielsetzungen für die weitere Arbeit der AG Wohnen:

- Passgenaue Beratung und Begleitung für Mieter/Wohnungssuchende mit vielfältigen Problemen und Unterstützungsbedarf
- Unterstützung für Vermieter, Schaffung klarer Rahmenbedingungen und Sicherheiten bei der Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für Gruppen mit besonderen Bedarfen
- Passgenaue Vermittlung mit verlässlichen Zuständigkeiten und geregelter Rückkopplung zu Vermieter und Mietern.

In der **nächsten Sitzung** soll die AG Wohnen dazu genutzt werden, die bereits bestehenden Systeme und Angebote der Universitätsstadt (und Ihrer Partner) zur Vermittlung in Wohnraum genauer zu analysieren. Dazu gehört auch eine Reflexion des ursprünglich von der AG Wohnen erarbeiteten Punktesystems für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein.

6.1. Dokumentation



①

- Warum wird Punktsystem nicht genutzt?
- 50% L2 - Philosophen
- Obdachlose leben seit 20 in Notunterkünfte, > 20
- \* Sozialpolitisch - Gerechtigkeit?
- \* Politik hat das vernachlässigt  
Bauen braucht Zeit  
Hilft nicht verschief die Sit.  
Bauen ist teuer  
- Kfzbesitz abgabe?
- \* Andere Wohnprojekte einziehen

Forderg ↔ 
 

Kreisbau Postbau GSW Neilsbau Syndikate Siedlungswerk	Kirche Schreyewerk Westbau Baugruppen Siedlungswerk Privatwohner
---	---

- \* Goodwill Kloppt nicht → Darlehen
- + Ermessensspielraum Job Center
- \* Mietern sichern
- \* Wie sind Wege im Mietw zu Wohnen zu bringen

↳ + Betreuung / Beratung  
 ↳ + ...

②

Betreuung sicher stellen

- \* es gibt alte 'unwürdige' Wohnen
- \* nicht alle Mieter wollen Betreuung

Name:  
Kontakt:  
Unser Tätigkeit:  
Unser Ziel:


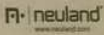
www:

---

Wir bieten an

---

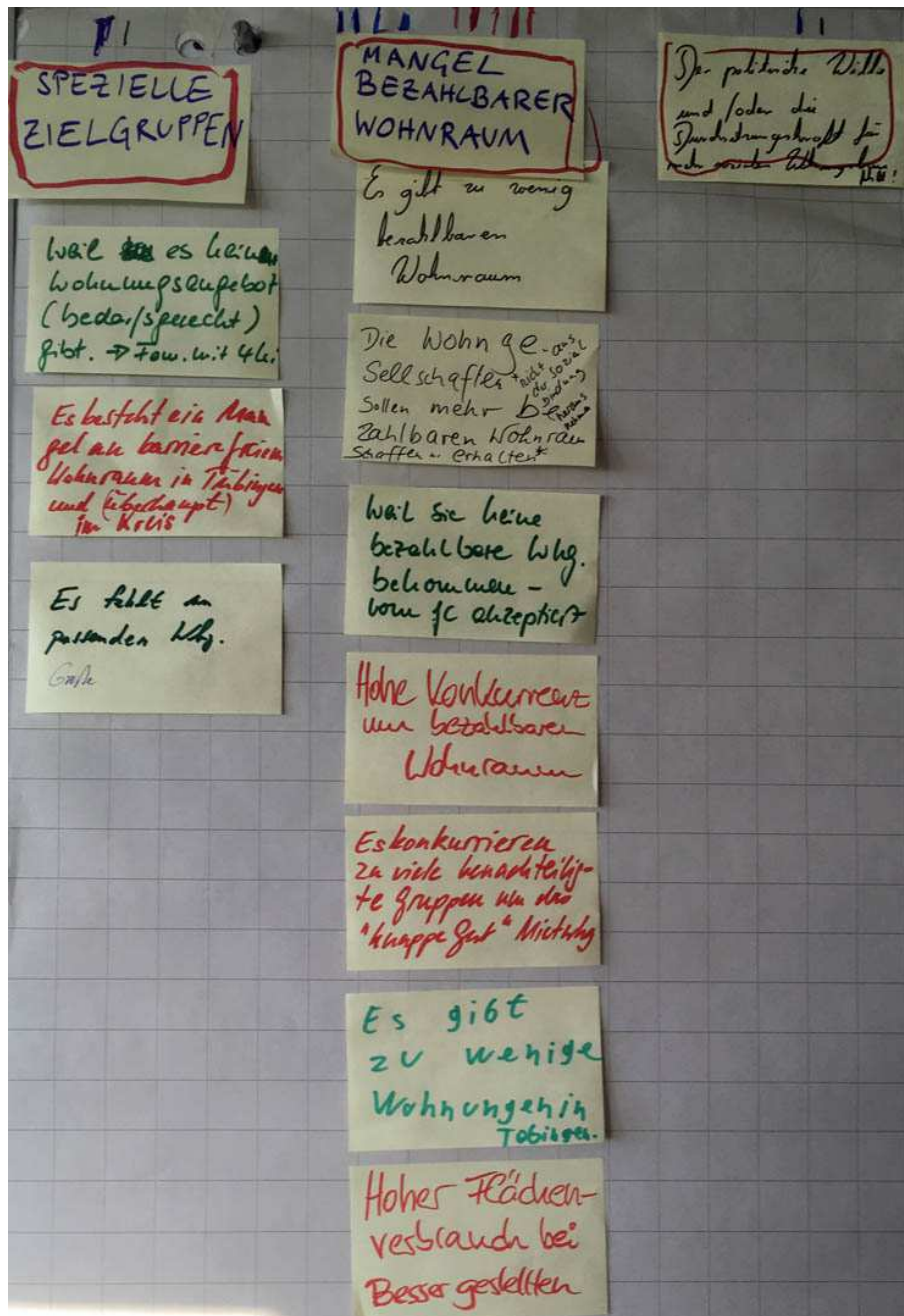
Wir brauchen	Von
--------------	-----

Warum bekomme  
Studende nicht  
innerhalb von 6 Mon  
ein adäquate Lösung?  

---

Wo sind Einsätze  
dazu



**MIETNIVEAU IST ZU HOCH**

Wohnungen sind zu teuer

WEIL DIE MIETEN ZU HOCH SIND

weil es zu wenig (privater) Wohnungen gibt

weil der Wohnraum privatisiert ist, hohe Mieten

MIETEN SIND ZU HOCH

**ZU WENIG ZUGRIFFSRECHTE FÜR DIE STADT**

(Bürgerrechte)  
Es gibt zu wenig Mietz./Wohnungen mit öffentlichen Wohnungen

Die kommunale Wohnungsvermittlung hat (bis auf wenige Benennungsrechte) nur Vorschlagsrechte

WOHNUNGSPOOL (GEMISCHTES MARKTREGIM) ZU KLEIN

Mangel besteht an preislich v. sozialbil. für länger akzeptierbarem Wohnraum

Wohnungsgeld  
von Staat in Höhe von 1.000 €

zu wenig Bezugsrechte für die Stadt

**FEHLENDE BERATUNG FÜR MIETER**

UNTERSTÜTZUNG PASST NICHT ZUM PROBLEM BERATUNG + BETREUUNG

Beratung der Mieter der Öffentlichkeit bekannt machen damit Bereitschaft der Vermieter zu Vermietung wächst

**EIGENINTERESSE + HALTUNG DER VERMIETER**

Vermieter haben Sorge um Mieternutzen

weil Private unproblematisch Menschen verziehen

Vermieter vermieten ungern an sozial Benachteiligte Gruppen

**UMSETZUNG VON GESETZL. RAHMENBEDG.**

AUF GRUND BÜROKRATISCHER "HÜRDEN" (z.B. Kündigungsfrist, etc.)

Die Mietervereine ist nicht effektiv, muss angeschoben werden

Kommunitäten auf Arbeitern vorbereiten

**BERATUNG + UNTERSTÜTZUNG FÜR VERMIETER**

Übergangsbetreuer vor eigen. MV

**PROBLEME DER MIETER**

weil die Studierenden finanzielle Probleme z.B. Schulden haben

weil Sachkunde Schlichterstellen haben die Pflichten eines Mietvertrages zu erfüllen

kein soziales Netzwerk vorhanden ("Beziehungen")

**HALTUNG DER VERMIETER**

ÄRGER VERMEIDEN

Wegen Diskriminierung von psychisch Kranken

mit Hand u. Kinder ist Frau / Frau schwer bewältigbar

Sozial Mieter sind häufig unerwünscht

WEIL SIE AUS UNTERSCH. GRÜNDEN ABGELEHNT WERDEN

VERMIETER SORGEN SICH UM SOZIALE MISCHUNG

MIETER MITTEN UNTER

**GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Mietrichtwerte definieren kalte Miete (nicht Warmmiete) & die energetisch sanierte Wohnungen werden nicht akzeptiert von den Sozialleistungsträgern

• Prio 1  
• Prio 2  
• Prio 3