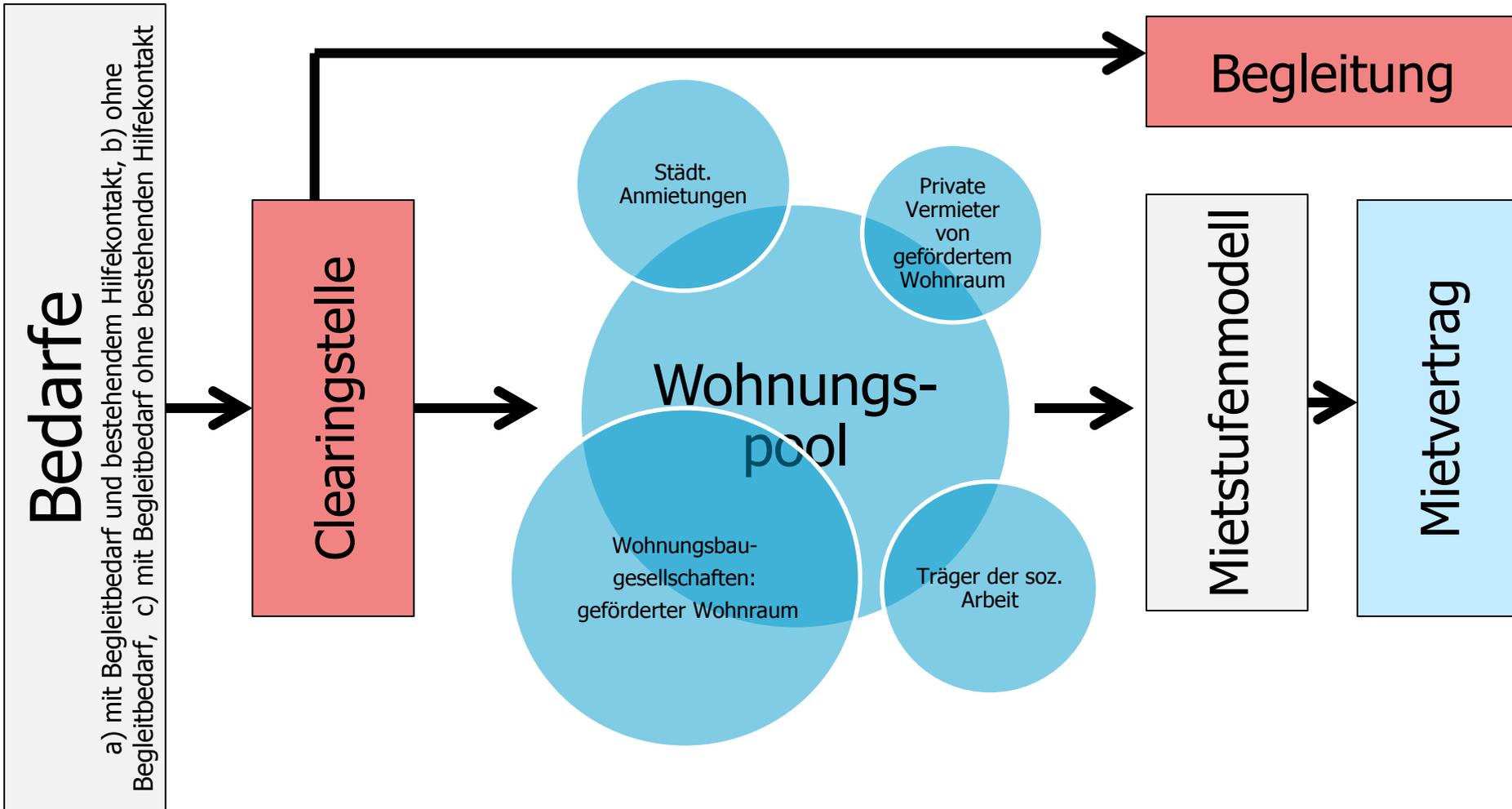


# Handlungsprogramm Fairer Wohnen Teilprojekt Hilfe für Menschen mit besonderen Bedarfen („Wohnungspool“)

# Modell Clearingstelle/Wohnungspool



## Vergleich bisheriger Prozess – neuer Prozess

	<b>Bisheriger Prozess</b> unzureichende kommunale Leistung	<b>Neu aufgesetzter Prozess</b> neue, wesentliche kommunale Leistung
<b>Ausgangspunkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langjähriges ungelöstes Problem in der Stadt – faire Vergabe von Sozialwohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>elementarer Baustein im Programm Fairer Wohnen</li> <li>Handlungsfeld Versorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen / Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt</li> </ul>
<b>Probleme und Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ineffizientes System hoher öffentlicher Druck</li> <li>Problemanzeigen: in vielen dringenden Fällen klappt keine Vermittlung: Mietausfallkosten/ Räumungsklagen</li> <li>Aufwand GWG für unnötige Besichtigungen</li> <li>Bürger wenden sich an VIPs/ Vitamin B</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Hebelwirkung: teuer erstellte Sozialwohnungen werden auch effizient und fair belegt.</li> <li>Hohe öffentliche und politische Resonanz</li> <li>Vermeidung von Mietausfall/ Räumungsklagen</li> <li>Arbeitserleichterung für die Wohnungsbauträger</li> <li>Auch private Vermieter erreichbar</li> </ul>

## Vergleich bisheriger Prozess – neuer Prozess

	<b>Bisheriger Prozess</b> unzureichende kommunale Leistung	<b>Neu aufgesetzter Prozess</b> neue, wesentliche kommunale Leistung
<b>Fallzahlen</b>	Starke Zunahme der Wohnungssuchenden 2012: 398 WBS 2014: 535 WBS 2016: 633 WBS 2017: 619 WBS + Umfrage Sozialträger : ca. 150 Wohnungsnotfälle	Weiterer Anstieg ist sicher zu erwarten, da: Anhebung EK-Grenzen Bau neuer Sozialwohnungen
<b>Ressourcen</b>	Ca. 0,6 VK* seit 5/2018 aufgrund gestiegener Fallzahlen (je 30 % E8 und E9) *Stellen sind verbunden mit Ortsbehörde Rentenversicherung	Zusätzlich: 0,5 VK für Clearing 0,5 VK für Wohnbetreuung (+ 0,5 VK Wohnbetreuung bei GWG – evtl. Übergabe an die Stadt)
<b>Qualifikation der MA</b>	Mittlerer Verwaltungsdienst Qualifikation reicht nicht aus, Überforderung bei komplexeren Fällen, rechtlichen Fragen, bei Einschätzung von Spielräumen	Qual. Sozialarbeit/-pädagogik <u>und</u> Verwaltungskompetenz erforderlich

# Vergleich bisheriger Prozess – neuer Prozess

	<b>Bisheriger Prozess</b> unzureichende kommunale Leistung	<b>Neu aufgesetzter Prozess</b> neue, wesentliche kommunale Leistung
<b>Leistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausstellung der WBS Vergabe Punktzahl als Verwaltungsakt Fehlerrisiko: falsche Pkt.Zahl</li> <li>• kein Clearing, keine Einzelfallbeurteilung möglich (Lebensumstände, Dringlichkeit, Gesamtsituation, Erfordernisse)</li> <li>• Keine Vermittlung</li> <li>• Keine Einschätzung der Verträglichkeit</li> <li>• Kein Ansprechpartner für Vermieter</li> <li>• Keine Mietsicherung</li> <li>• Keine Empfehlung geeigneter Mieter bei Anfragen möglich</li> <li>• Kein Controlling zu gelungenen Vermittlungen/ Wartezeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausstellung WBS, Optimierung Punktesystem und Formulare, Vergabe WBS mit Fehlerkontrolle</li> <li>• Zusätzliches Clearing in persönlichem Gespräch bei dringlichen Fällen</li> <li>• Einbezug Kooperationspartner</li> <li>• Einzelfallbeurteilung</li> <li>• Standardisierte <u>und</u> individuelle Beurteilung</li> <li>• Faire gezielte Vermittlung</li> <li>• Dringlichkeit <u>und</u> Verträglichkeit im Blick</li> <li>• Ansprechpartner für Vermieter</li> <li>• Wohnbetreuung und Vermittlung von Hilfen Sicherstellung, dass Mietverhältnis auch gelingt</li> <li>• Kooperation mit Job Center – Mietsicherung</li> <li>• Gezielte Empfehlungen möglich bei Anfragen privater Vermieter</li> <li>• Controlling der Vermittlungen/ Wartezeiten</li> </ul>

## Vergleich bisheriger Prozess – neuer Prozess

	<b>Bisheriger Prozess</b> unzureichende kommunale Leistung	<b>Neu aufgesetzter Prozess</b> neue, wesentliche kommunale Leistung
<b>Zahlen gezielte und faire Vermittlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für 15 Wohnungen pro Jahr mit Belegrechten</li> <li>nur nach Punktezahl, Fehlerrisiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 80 Wohnungen pro Jahr (GWG)</li> <li>+ weitere Wohnungen anderer WB-Träger</li> <li>+ weitere Wohnungen privater Bauherren und Vermietern von Bestandswohnungen</li> </ul>
<b>Kooperation mit GWG und WB-Trägern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine abgestimmten beidseitig akzeptierten Kriterien</li> <li>Versenden der 15-er Dringlichkeitsliste und der Gesamtliste</li> <li>Vermieter wenden eigene Kriterien an</li> <li>Kooperation nur bedingt vertrauensvoll</li> <li>keine Rückkopplung zu den Vermittlungen</li> <li>keine Absprache bei dringlichen oder schwierigen Fällen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abgestimmte Kriterien</li> <li>Abstimmung in schwierigen Fällen</li> <li>Aufbau vertrauensvoller Kooperation</li> <li>Ansprechpartner bei Problemen</li> </ul>

# Überarbeitung Punktesystem für Wohnungsvermittlung

## - Abstimmungen mit der GWG

<b>Zusätzliche (neue) Kriterien für Dringlichkeit :</b>		
Kinderreiche Familien (ab 3 Kinder unter 16 oder 18 Jahren)		
Auszug aus besonderer/ betreuter Wohnform mit positiver Prognose		
Einkommen	unteres Drittel der WBS-Inhaber	z.B. 10 Pkt.
	mittleres Drittel der WBS-Inhaber	z.B. 5 Pkt.

**Evtl. im Punktesystem zu ändern:**

Jüngere Menschen unter 25 - stattdessen: erstmalige Haushaltsgründung

Doppelung prüfen (spezieller Wohnbedarf wg. Schwerbehinderung und ungeeignete Wohnsituation wegen Behinderung)

Gesundheitliche Gründe (Attest) - CS Gewichtung der Relevanz fürs Wohnen  
(Pkt.-Korridor z.B. 2-5 )

Anzahl Haushaltsangehörige ersetzen durch :  
Verhältnis Personenzahl zu Zimmern und Wohnungsgröße

Zusatzkriterien - CS Gewichtung / Gesamteinschätzung ( Pkt-Korridor 2-5)

### **Weitere Gesichtspunkte (für Vermittlung, nicht für Dringlichkeit)**

Quartiersbindung erforderlich ( z.B. wegen Kinderbetreuung, Pflegefall oder Ehrenamt/ Feuerwehr)

=> Hinweis: verzögert Vermittlungen

Passung/ Vorteil für Hausgemeinschaft/ Nachbarschaft

=> bei gleicher Dringlichkeit ausschlaggebend

=> Berücksichtigung dieses Aspekts / ggf. Hinweise durch Vermieter

**Verträglichkeit, Mietfähigkeit, Bedarf an Begleitung oder Betreuung**

Hinweise auf Probleme im letzten Jahr in Bezug auf Verträglichkeit/ Konflikte liegen vor (nicht nur einmalige/ geringfügige Probleme)

Ja/nein

Wenn ja: passende Wohnbetreuung vermitteln und Kontrakt dazu schließen

Mietschulden/ nicht verlässliche Mietzahlung

Ja/nein

Wenn ja: Mietabtretung/ Direktüberweisung Job Center oder andere verlässliche Lösung

Bedarf an Begleitung/ Betreuung/ Unterstützungsbedarf, damit Wohnen gelingt

Ja/nein

z.B. Hinweise von vermittelnden Stellen, Einschätzung im Gespräch  
=> CS vermittelt Begleitung/ Betreuung, oder leistet bei geringerem Umfang Begleitung selber

**Vermittlung erfolgt, wenn ggf. erforderliche wohnbegleitende Maßnahmen eingeleitet sind**

**Datenschutz/ Freiwilligkeit:** Wohnungssuchende müssen Einverständnis geben, dass zum Zwecke der Wohnungs- und ggf. Betreuungsvermittlung Kooperationsgespräche erfolgen

## Weitere Regelungen:

<p>Ablehnung vorgeschlagener Wohnung <u>ohne</u> nachvollziehbare Begründung</p>	<p>Wenn ja, ½ Jahr Sperrfrist, beim 2. Mal 1 Jahr Ausnahme: gesundheitliche Ursachen (z.B. psychische Erkrankung, jemand war nicht in der Lage) (Einschätzung Nachvollziehbarkeit durch CS)</p>
<p>Nichterscheinen zur Besichtigung ohne begründete Absage/ nachvollziehbare Verhinderung</p>	<p>Wenn ja, ½ Jahr Sperrfrist, beim 2. Mal 1 Jahr Ausnahme Gesundheitliche Ursachen (Einschätzung Nachvollziehbarkeit durch CS)</p>

## Weitere Überlegungen und Vereinbarungen:

- Ziel: alle frei werdenden Sozialwohnungen mit dem neuen System vermitteln
- Evtl: Kontingent von z.B. 10-20% der freien Sozialwohnungen nicht nach Dringlichkeit, sondern gezielt für soziale Mangelberufe (Kita's, Altenpflege und Krankenpflege (+ Arbeitsplatz in Tübingen) zu vergeben, entweder direkt durch die GWG oder ebenfalls über die CS.
- Interne Umzüge von größeren in passende kleinere Sozialwohnungen haben Vorrang und werden von der GWG direkt vollzogen, es geht dann die größere Wohnung in die Vermittlung.
- Die GWG sucht bei mehreren Vorschlägen die für den jeweiligen Wohnkontext passende n Personen aus. Es erfolgt eine Rückmeldung dazu.
- GWG und Stadt (CS) tauschen sich regelmäßig aus und werten aus, wie sich das neue System bewährt
- die GWG wendet für ihre nicht geförderten Wohnungen ggf. eigene Zusatzkriterien an, in Ergänzung zum Punktesystem (wie z.b. Engagement Feuerwehr). Diese Kriterien werden der CS bekannt gemacht.
- Ziel ist, für das Vermittlungssystem auch andere Wohnungsbau-träger und auch Privatvermieter zu gewinnen.