



Rahmenkonzeption: Modell der Sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung nach dem Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm - Teilprogramm B

(Stand: 09/2015)

A. Ausgangslage

Im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogrammes „Wohnen in München III“ hat der Münchner Stadtrat am 24.07.2001 ein Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen, damit benachteiligte Bürgerinnen und Bürger am Wohnungsmarkt bessere Chancen erhalten. Dieses Handlungsprogramm wurde mit Beschlüssen des Stadtrates vom 13.12.2006 („Wohnen in München IV“) und 01.02.2012 „Wohnen in München V“, der Fortschreibung von Deutschlands umfangreichstem Kommunalem Wohnungsbauprogramm (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187), bis zum Jahr 2016 weitergeführt.

Zur Förderung der gesellschaftlichen Integration der Zielgruppen benötigen wir in München kleinteilige Wohnprojekte. Um Segregation und Brennpunktbildungen entgegenzuwirken, sind diese Wohnprojekte vorrangig in gewachsenen Quartieren und Stadtteilen anzusiedeln. Soweit eine verträgliche Mischung an frei finanziertem Wohnungsbau, Eigentumswohnformen und gefördertem Wohnungsbau möglich ist und die Größenordnungen insgesamt begrenzt bleiben, können sie auch in die neu entstehenden Wohnquartiere eingefügt werden. Die Anzahl der Wohnungen soll ca. 30 Wohneinheiten nicht überschreiten und muss eine gemischte Zusammensetzung von Familien- und Einzelhaushalten aufweisen.

Neben der Kleinteiligkeit wird die Integration durch ein spezielles sozial und ökologisch orientiertes Hausverwaltungskonzept (ggf. mit zeitlich befristeten Befähigungs- bzw. Empowerment-Begleitprogrammen) unterstützt.

Ziele:

- Förderung der dauerhaften Wohnraumsicherung benachteiligter Bürgerinnen und Bürger;
- Unterstützung bei der Bearbeitung und Bewältigung psycho-sozialer Problemlagen;
- Förderung stabiler Hausgemeinschaften;
- Förderung der selbstbestimmten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben;
- Schärfung des Bewusstseins der Hausgemeinschaft in Bezug auf nachhaltiges und ökologisches Verhalten im Umgang mit der Mietsache;
- Senken des Ressourcenverbrauchs und Vermeiden von Energiearmut.

Zielgruppen:

- Bürgerinnen und Bürger aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, die nach anfänglicher sozialer Begleitung in einer eigenen Wohnung leben können;
- Bürgerinnen und Bürger, die in Pensionen und pensionsähnlichen Unterkünften untergebracht sind;
- Bürgerinnen und Bürger in Wohnungsnotstandssituationen oder sozialen bzw. gesundheitlichen Schwierigkeiten, die von Vermietern im Rahmen von Auswahlvorschlägen wiederholt abgelehnt wurden.



Förderung durch das Sozialreferat

Für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung wird, aufgrund des besonderen Aufwands, ein Zuschuss für die ersten drei bis fünf Jahre gewährt, der sich an der gesetzlich geregelten Verwaltungspauschale für Sozialwohnungen von derzeit 279,35 € jährlich orientiert. Dieser Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung beträgt aktuell 275 € pro Wohneinheit und Jahr.

B. Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Das Ziel der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist die Integration sozial benachteiligter Haushalte in das Wohnumfeld und der Aufbau einer stabilen Hausgemeinschaft. Es beinhaltet die Aktivierung der Bewohner und ihre Beteiligung an bestimmten Aufgaben der Hausverwaltung, zum beiderseitigen Nutzen von Bewohnern und Vermietern.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung folgt vier Grundprinzipien:

1. Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Hausverwaltung
2. Verwaltung aus einer Hand
3. Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei der Überwindung sozialer Schwierigkeiten
4. Unterstützen und Beraten der Mieterinnen und Mieter zu ökologischem Verhalten

1. Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Hausverwaltung

Die Mieterinnen und Mieter sollen ihren Möglichkeiten entsprechend und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen und Risiken des Trägers Beteiligungsrechte für Teilbereiche des Hauses und damit Verwaltungsaufgaben erhalten. Das Gelingen der Wohnprojekte wird durch die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an Aufgaben der Hausverwaltung nachweislich positiv gefördert. Förderlich für die Bildung einer Hausgemeinschaft ist ferner die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes (vgl. Abschnitt C).

Die Mieterinnen und Mieter entwickeln über die Möglichkeit, bestimmte Bereiche beeinflussen zu können, einen engeren Bezug zum Haus und zum Vermieter.

Ernst gemeinte Beteiligung in diesem Bereich ist mit einem Budget und entsprechenden Verfügungsrechten verbunden.

Mögliche Beteiligungsbereiche sind:

- Freiflächengestaltung und -pflege
- ggf. Planung und Bau von Außenanlagen
- farbliche Gestaltung des Hauses
- Organisation und Verwaltung von Gemeinschaftsräumen
- Mitgestaltung der Hausordnung
- Bildung einer Bewohnervertretung zur Interessenvertretung der Bewohnerinnen und Bewohner

Möglichkeiten und Grenzen sowie Rechte und Pflichten sind durch den Vermieter klar zu definieren, denn der Erfolg des Beteiligungsprozesses lebt von der Eindeutigkeit der Absprachen. Die Beteiligung bei konkreten bautechnischen Leistungen muss sich an den



Ressourcen und Möglichkeiten der Zielgruppen orientieren. Hier ist davon auszugehen, dass wesentliche Leistungen durch Fachfirmen oder Qualifizierungs- und Beschäftigungsbetriebe für benachteiligte Zielgruppen am Arbeitsmarkt erbracht werden müssen.

Das Sozialreferat hat bereits sehr positive Erfahrungen gemacht, sowohl mit Beteiligungsrechten als auch mit sozialorientierter Hausverwaltung: Es gibt wenig Fluktuation, keine nennenswerten Mietausfälle und die Instandhaltungskosten sind vergleichsweise niedrig.

Die Bewohnerbeteiligung muss auf das spezifische Anwesen (z.B. Neubau, Modernisierung, Renovierung) und mit dem spezifischem Belegungsmodus abgestimmt sein.

2. Verwaltung aus einer Hand

Die Mieterinnen und Mieter haben einen Ansprechpartner für alle die Wohnung betreffenden Fragen, vom Vertragsabschluss über die Mängelbehebung, die Klärung von Nachbarschaftskonflikten, Bewohnerversammlungen und Bewohneraktivitäten bis zur Vertragsauflösung bei Auszug.

Diese umfassende Zuständigkeit vermeidet Reibungsverluste durch zergliederte Kompetenzen, durch bekannte Schnittstellenprobleme oder Abteilungs- und Zuständigkeitsegoismen. Die Vorteile für Mieterinnen und Mieter und Vermieter liegen auf der Hand.

3. Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei der Überwindung sozialer Schwierigkeiten

Die Zielgruppen sind in der Regel zusätzlich zum Wohnungsproblem mit einer Fülle psycho-sozialer Probleme belastet, die mit dem Einzug in eine neue Wohnung nicht gelöst sind. Die Arbeit an diesen Problemen wird durch die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung begleitet und unterstützt. Die Unterstützung unterscheidet sich allerdings von der Arbeit der klassischen sozialen Dienste und folgt folgenden Grundprinzipien:

a) Die Bewohnerinnen und Bewohner sind Mieterinnen und Mieter und keine Klientinnen und Klienten

Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter sind Vertragspartner mit (miet-)vertraglich definierten Rechten und Pflichten. Im Vertrag werden deshalb keinerlei Auflagen zur Bearbeitung vorhandener psycho-sozialer Problemlagen fixiert. Dieses Arbeitsprinzip setzt voraus, dass der Träger ein Mitspracherecht bei der Zuweisung der zukünftigen Mieterinnen und Mieter hat.

b) Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung arbeitet vernetzend mit den adäquaten Diensten der sozialen Arbeit zusammen.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist kein zusätzliches Angebot der Einzelfallhilfe, sondern weist Mieterinnen und Mieter in Problemsituationen auf die vorhandenen Angebote in der Stadt hin. Die Vermittlung findet in einer verbindlichen und den Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter gerecht werdenden Weise statt (z. B. Benennung der zuständigen Ansprechpartner, u. U. auch Begleitung dorthin).



c) Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung leistet ressourcenorientierte Unterstützung.

Den Mieterinnen und Mietern ist gleichzeitig deutlich zu machen, dass die Zuständigkeiten und Möglichkeiten der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung begrenzt sind. Nach der weitgehenden Stabilisierung der Mietergemeinschaft und deren Integration in das Umfeld sind die besonderen Leistungen einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung nicht mehr erforderlich.

4. Unterstützen und Beraten der Mieterinnen und Mieter zu ökologischem Verhalten im Umgang mit der Mietsache

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung als zentraler Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter stellt bedarfsgerecht Kontakte zu externen Kooperationspartnern her und motiviert die Mieterinnen und Mieter diese Angebote anzunehmen.

Die Mieterinnen und Mieter erhalten entsprechend ihres individuellen Bedarfs Beratungen zu Themen wie z. B. richtig Heizen und Lüften, Strom und Wasser sparen oder Mülltrennung und -vermeidung. Bei den individuellen Beratungen sollen auch ggf. ineffiziente Elektrogeräte aufgespürt und Möglichkeiten eines Austauschs mit den Kooperationspartnern geprüft werden.

Mindestens einmal pro Jahr soll ein Mieterfest/Aktionstag unter Einbeziehung von ökologischen Themen stattfinden. Hierbei bietet es sich an externe Kooperationspartner einzuladen.

Darüber hinaus soll die energieeffiziente Behandlung des Hauses und der Gemeinschaftsflächen eine Kernkompetenz der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sein.

C. Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes

Bei den Wohnhäusern des Kommunalen Wohnungsbauprogramms – Teilprogramm B sind Gemeinschaftsräume einzuplanen. Gemeinschaftsräume ermöglichen gemeinsame Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter und tragen deshalb vorrangig zur Bildung einer funktionierenden Hausgemeinschaft bei. Außerdem erleichtern sie der Hausverwaltung verschiedene Aufgaben, z. B. die Abhaltung von Mietersprechstunden oder Bewohnerversammlungen.

Die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes mit ausreichenden sanitären Einrichtungen ist deshalb für den Eigentümer verpflichtend. Bezüglich der Größe ist die Zweckbestimmung, die Zahl der Wohneinheiten und der Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Ebenso ist vom Eigentümer für eine angemessene und ausreichende Erstausrüstung zu sorgen.