



## **Rahmenkonzeption zu „Wohnen für Alle“**

### **1. Vorbemerkung/Präambel**

Der Anspruch, wohnungslose Haushalte adäquat unterzubringen, zu betreuen und nachhaltig bei der Erarbeitung einer Perspektive im dauerhaften, eigenen Wohnraum zu unterstützen, hat in München eine lange Tradition. Schon seit Beginn der 1990er Jahre war unter der Zielgruppe der wohnungslosen Haushalte eine erhebliche Zahl von Menschen mit Fluchthintergrund. Damit rückten interkulturelle und integrative Aspekte bereits früh verstärkt in den Fokus. Städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden in den entsprechenden Themenbereichen sensibilisiert und geschult. Das 2008 veröffentlichte städtische Integrationskonzept stellte einen Meilenstein dar und bereitete den Boden für nachfolgende Maßnahmen. Seither wird jährlich ein städtischer Integrationsbericht vorgelegt, der die Herausforderungen und Erfolge bei der Eingliederung Zugewanderter in München darstellt. 2015 erreichte der Flüchtlingszustrom in München eine neue Dimension. Im Auftrag des Oberbürgermeisters wird seitdem ein Integrationsplan für die rasant angestiegene Zahl der Flüchtlinge mit Bleibeperspektive erarbeitet. Zentrale Elemente sind die Schaffung von Wohnraum und geeigneten Bildungsangeboten. Aber auch sozialräumliche Fragen und Entwicklungsaspekte, die mit der Vielzahl der neu entstandener Flüchtlingsunterkünfte in München an Bedeutung gewonnen haben, werden im Integrationsplan erörtert.

Viele Flüchtlingshaushalte sind erst seit Kurzem in Deutschland, sprechen kaum deutsch und wissen wenig über ihre Chancen und Möglichkeiten hier. Andere sind schon länger in Deutschland, hatten aber bislang weder ausreichend Zugang zu Bildung, Arbeit oder gesellschaftlicher Teilhabe, noch hatten sie eine gesicherte Bleibeperspektive.

Gemeinsam sind ihnen die oft traumatischen Erlebnisse in ihren Herkunftsländern und auf der Flucht. Ebenso teilen die meisten von ihnen die Hoffnung auf eine Lebensperspektive in Deutschland, die ihnen Zugang zu Bildung oder Arbeit und Sicherheit bietet. Viele sind zerrissen zwischen der Verantwortung für ihre Familien und deren Erwartungen und den Anforderungen und Möglichkeiten, sich hier dauerhaft eine Zukunft aufzubauen. Aus dem Versuch beides zu vereinen, entsteht oftmals eine hohe soziale Kompetenz und eine enorme Integrations- und Leistungsbereitschaft.

Die Flüchtlinge mit Bleibeperspektive bilden aber nur einen Teil der wachsenden Zahl wohnungsloser und wohnungssuchender Haushalte in München, die Ausdruck der in München immer prekärer werdenden Wohnungssituation sind. Mit „Wohnen für Alle“ (WAL) soll deshalb ein Konzept entstehen, das Flüchtlingen und anderen wohnungssuchenden Haushalten gleichermaßen zugute kommt. Konkurrenz- oder Verdrängungsparolen und -tendenzen, wie sie vereinzelt in Politik und Öffentlichkeit formuliert bzw. konstruiert werden, stellen eine reale Gefahr dar. „Wohnen für Alle“ soll nicht nur dazu beitragen, zielgruppenübergreifend dauerhaften Wohnraum für wohnungslose und wohnungssuchende Menschen zu schaffen. Das Programm soll mittels seines integrativen, ganzheitlichen Lösungsansatzes auch ein zeitgemäßes Instrument kommunaler Integrationspolitik sein, um dieser Gefahr offensiv zu begegnen. Darin liegt eine große Herausforderung, aber eine noch größere Chance für die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt München.

## **2. Was ist „Wohnen für Alle“?**

„Wohnen für Alle“ (kurz: WAL) ist ein beschleunigtes Wohnbauprogramm mit dem Ziel, schnell bedarfsgerechten dauerhaften Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und andere wohnungslose Haushalte in München zu schaffen. Aufgrund der Flächenknappheit und um Segregation und der Bildung sozialer Brennpunkte entgegenzuwirken, sollen einzelne Objekte mit je ca. 80 bis 150 Wohneinheiten in bestehenden urbanen Gebieten realisiert werden.

Betrieb und Verwaltung werden von städtischen Partnern übernommen. Eine sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung vor Ort unterstützt die Haushalte im selbständigen Wohnen. Anfangsschwierigkeiten sollen durch die sozialpädagogische Betreuung in Zusammenarbeit mit den Haushalten gelöst werden. Gemeinschaftsflächen bieten Raum für eine nachhaltige Integration sowohl innerhalb der Wohnobjekte als auch ins Quartier. Nach den Prinzipien „Voneinander Lernen“ und „Hilfe zur Selbsthilfe (Empowerment)“ soll ein richtungsduales Integrationskonzept umgesetzt werden. Angebote externer Partner, wie Vereinen und Initiativen, ehrenamtlicher Akteure, aber auch der Bewohnerinnen und Bewohner selbst fördern eine Öffnung ins Quartier. Das gemeinsame Engagement soll zur Bildung einer gemeinschaftlichen Identität beitragen. Ziel von „Wohnen für Alle“ ist es nicht nur, den Flüchtlingen durch erfolgreiche Integration den Einstieg in Arbeit und Ausbildung zu erleichtern, sondern auch durch wechselseitige Angebote Defizite in der sozialen Infrastruktur des Stadtviertels auszugleichen.

## **3. Objekte/räumliche Besonderheiten**

Im Programm „Wohnen für Alle“ werden überwiegend Wohnungen für Alleinstehende, aber auch für Paare und Familien realisiert.

Um möglichst kostengünstig bauen zu können, werden knappere Grundrisse ohne Unterkellerung und ein reduzierter Stellplatzschlüssel realisiert. Innovative, den örtlichen Gegebenheiten folgende Bauformen werden befürwortet. Um die Baumaßnahmen entsprechend zu beschleunigen, soll mit verkürzten Vergabeverfahren und reduzierten Standards in Modulbauweise (Beton, Holz, Ziegel) gearbeitet werden.

Aufgrund der knapperen individuellen Flächen sind die wesentlichen erforderlichen Nutzräume, wie Abstell- bzw. Kellerersatzräume, Waschküchen, etc. oberirdisch zu realisieren. Als Ausgleich für eine dichtere Wohnbelegung werden Gemeinschaftsflächen geschaffen, die den Mieterinnen und Mietern auch eine gemeinschaftliche Zusammenkunft mit Freunden, Bekannten, Verwandten, aber auch Nachbarinnen und Nachbarn außerhalb der eigenen Wohnung ermöglichen sollen. Diese Räume bzw. gegebenenfalls auch nur ein Teil davon, können und sollen auch für das Quartier geöffnet werden. Die Gestaltung ist individuell vom Standort sowie der Haushaltsstruktur im Gebäude abhängig.

Für die Betreuung vor Ort sind Büros eingeplant. Diese können, um hier ein großes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, auch in umgenutzten Wohnungen sein, die bei Wegfall bzw. Reduzierung des Betreuungsbedarfs auch wieder in vermietbaren Wohnraum zurück geführt werden können.

## **4. Zielgruppe**

Für die Vergabe der Wohnungen kommen alle Haushalte in Betracht, die über eine gültige Registrierung für geförderten Wohnraum verfügen („Wohnen für Alle“). Wichtigstes Ziel bei der Belegung ist die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen. Deshalb werden die Wohnanlagen nicht ausschließlich mit nur einer Zielgruppe belegt (z. B. nur anerkannte Flüchtlinge). Die Belegung

erfolgt gemischt, mitwirkungsbereite Personen werden bevorzugt.

Aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen und des damit einhergehenden Drucks auf das Sofortunterbringungssystem der Wohnungslosenhilfe ergibt sich jedoch ein besonderer Bedarf für die Zielgruppe der wohnungslosen Haushalte. Diese Zielgruppe umfasst anerkannte Flüchtlinge, aber auch andere Münchner Wohnungslose.

Es ist deshalb erforderlich, die Hälfte der in „Wohnen für Alle“ entstehenden Wohneinheiten dieser Zielgruppe - insbesondere den anerkannten Flüchtlingen - vorzubehalten. Die andere Hälfte wird mit regulären wohnungssuchenden Haushalten belegt.

## 5. Wohnungsaufteilungsschlüssel

Der Wohnungsaufteilungsschlüssel wurde auf Basis der aktuellen Flüchtlingszahlen in der kommunalen Flüchtlingsunterbringung ermittelt. Dabei wurden Aspekte wie 'Familiengründung' und 'Familiennachzug' eingearbeitet.

Wohnungstyp	HH-Größe	Anteil
1K	1 -2 Person	60%
2K	3-4 Personen	20%
3K	5-6 Personen	20%

Daraus resultiert, bei einer durchschnittlichen Belegung mit 100 HH/je Objekt, eine mittlere Haushaltsstärke von ca. 2,3 Personen pro Haushalt (ca. 230 Personen/Standort).

## 6. Belegungsverfahren

Bei der Auswahl der Haushalte werden zielgruppenabhängig unterschiedliche Verfahren eingesetzt.

### 6.1 Belegungsverfahren für die Zielgruppe anerkannte Flüchtlinge (und andere Wohnungslose)

Anerkannte Flüchtlinge erhalten im Rahmen der Antragsbearbeitung das Antragstellermerkmal „anerkannter Flüchtling“, wenn einer der folgenden Aufenthaltstitel aus humanitären Gründen vorliegt. Dabei genügt es, wenn ein Haushaltsmitglied einen Aufenthaltstitel nach einer der genannten Vorschriften hat:

- § 25 Absatz 1 AufenthG (Asylberechtigte)
- § 25 Absatz 2 AufenthG (Flüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte)
- § 25 Absatz 3 AufenthG (Personen mit Abschiebungsverbot)
- § 25 Absatz 4 Satz 2 AufenthG (nicht vollziehbar Ausreisepflichtige bei außergewöhnlicher Härte) oder
- § 23 Absatz 4 AufenthG (Resettlement-Flüchtlinge)

Nach erfolgreicher Registrierung des Haushalts nimmt die sozialpädagogische Betreuung Kontakt mit dem Haushalt auf. Es findet ein Beratungsgespräch statt, um die Mitwirkungsbereitschaft und Eignung des Haushaltes für das Programm „Wohnen für Alle“ festzustellen. Im Rahmen des Gesprächs werden die folgenden persönlichen Kriterien geprüft:

- kann überwiegend selbständig und eigenverantwortlich wohnen
- sucht aktiv Integrations- und Hilfsangebote oder nutzt diese bereits
- hat ausreichende Sprachkenntnisse in Deutsch oder Englisch
- hat eine geordnete Tagesstruktur
- ist mitwirkungsbereit

Zusätzlich zur Prüfung der Eignung erfolgt eine umfassende Information des Haushaltes über die Besonderheiten des Programms „Wohnen für Alle“ (Betreuungskonzept mit Mitwirkungspflicht, reduzierte Standards in der Bauweise, kompakte Grundrisse usw.) sowie über die mietvertraglichen Pflichten.

Haushalte, die die Eignungskriterien erfüllen und bereit sind, die Besonderheiten des Programms mitzutragen, erhalten das Antragstellermerkmal „Wohnen für Alle aktiviert“. Dieses Merkmal können nicht nur anerkannte Flüchtlinge erhalten, sondern auch andere ausgewählte wohnungslose Haushalte.

Bei der Vergabe der Wohnungen, werden Haushalte mit beiden Merkmalen („anerkannter Flüchtling“ und „Wohnen für Alle aktiviert“) vorrangig für die Wohnungen vorgeschlagen. Sollte es nicht genügend Haushalte mit beiden Merkmalen geben, kommen Haushalte, die das Merkmal „Wohnen für Alle aktiviert“ haben, als Nächste zum Zug. Damit wird sichergestellt, dass in erster Linie Haushalte vorgeschlagen werden, die ein Beratungsgespräch erhalten haben und damit für das Programm geeignet sind. Pro Wohnung werden i. d. R. drei Haushalte vorgeschlagen.

Die Wohnungsvorschläge werden der Hausverwaltung und dem Betreiber übermittelt. Diese wählen im Rahmen einer Belegungskommission die Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel aus, eine ausgewogene Mischung im Quartier zu schaffen und stabile Bewohnerstrukturen sicherzustellen. Dabei werden Aspekte wie Haushaltsgröße, Nationalität, Alter, Erwerbstätigkeit sowie Genderaspekte berücksichtigt.

## **6.2 Belegungsverfahren für alle anderen Wohnungssuchenden**

Die zweite Hälfte der Wohnungen wird auf der Online-Wohnungsplattform 'Soziales Wohnen Online' (SOWON) angeboten, die im Oktober 2016 für Wohnungssuchende startet. Im Wohnungsangebot werden die Besonderheiten des Programms „Wohnen für Alle“ beschrieben sowie Grundrisse der Wohnungen gezeigt. Zugang zur Wohnungsplattform haben alle registrierten Haushalte. Es werden Wohnungen für die Einkommensstufen I bis III angeboten, was für eine gute Durchmischung des Quartiers sorgt. Von den Einkommensstufen II und III können insbesondere städtische Dienstkräfte profitieren. Auch Angehörige anderer Berufe mit geringem Einkommen, die für die Münchner Stadtgesellschaft lebensnotwendig sind, erhalten so die Chance auf bezahlbaren Wohnraum.

Alle registrierten Wohnungssuchenden können sich auf die Wohnungen aktiv selbst bewerben. Dadurch ist sichergestellt, dass nur interessierte Haushalte, die die Besonderheiten der Wohnungen kennen und akzeptieren, in die engere Auswahl kommen.

Nach Beendigung des Wohnungsangebotes auf SOWON (nach 14 Tagen) wählt das Amt für Wohnen und Migration auf Basis der Kriterien „soziale Dringlichkeit“, „Erwerbstätigkeit“ und „Zielgruppenmischung“ i. d. R. drei Haushalte pro Wohnung aus. Identisch zum

Belegungs-verfahren für die Zielgruppe der Wohnungslosen werden die Wohnungsvorschläge der Hausverwaltung und dem Betreiber übermittelt. Diese wählen im Rahmen einer Belegungskommission anhand der o. g. Kriterien die Mieterinnen und Mieter aus.

## **7. Sozialpädagogische Betreuung**

Das sozialpädagogische Betreuungs- und Beratungskonzept stellt einen elementaren Baustein innerhalb der Konzeption des „Wohnen für Alle“ dar. Es fußt auf dem Einsatz unterschiedlicher, eng miteinander verzahnter Fachkräfte, die bedarfsorientiert eingesetzt werden.

Bereits seit dem Jahre 2009 betreut das Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich MF/UF, in Kooperation mit Freien Trägern (Save Me, IG München) die sogenannten Resettlementflüchtlinge. Diese werden nach bestimmten Kriterien vom UNHCR und dem BaMF ausgewählt und erhalten mit der Ankunft in Deutschland eine feste Bleibeperspektive. In den vergangenen Jahren kamen bis zu 50 Personen jährlich nach München, u.a. aus dem Sudan, Eritrea, Somalia, Äthiopien, dem Irak, Afghanistan und Syrien. Darunter waren sowohl Alleinstehende als auch Familien, einige mit körperlichen Gebrechen und psychiatrischen Diagnosen.

Zusätzlich zu dieser Gruppe kooperiert MFUF bei der Betreuung und Unterbringung afghanischer Ortskräfte mit dem BRK. Diese Flüchtlinge, die in Afghanistan für die Bundeswehr im Einsatz waren, erhalten ebenfalls mit der Einreise einen festen Aufenthalt.

Beide Zielgruppen sind bei MFUF in angemieteten Einzelwohnungen und Wohnprojekten untergebracht und werden bedarfsorientiert betreut und beraten.

Hier liegen umfassende Erfahrungswerte mit Betreuungsarbeit vor, die vom ersten Tag an den Fokus auf die Integration in die Gesellschaft legt und hierbei klar von der Lebenslage „Flüchtling“ ausgeht. Dies unterscheidet sich erheblich von den anerkannten Flüchtlingen in der Wohnungslosenhilfe, deren Lebenslage bislang unter dem Fokus „Wohnungslosigkeit“ beschrieben und bearbeitet wurde.

Die Zielgruppe des Programms Wohnen für Alle sind nach dem Willen der Politik zu einem überwiegenden Anteil die rasch anerkannten Flüchtlinge aus Syrien und dem Irak, deren Lebenslage mit der oben beschriebenen nahezu identisch ist. Insofern fußen die Betreuungsansätze und die Zuordnung der Betreuung bei WAL auf diesen Erfahrungen und Konzepten.

Nützlich war hierbei auch die Tatsache, dass MFUF seit 2013 58 Haushalte im abgeschlossenen Wohnraum des Siedlungsgebietes Alte Heimat bedarfsorientiert nachbetreut und hierbei eng im Stadtteil kooperiert. Die Haushalte, die zu Beginn fast ausnahmslos alleinstehende UF waren, haben sich durch den Nachzug von Frauen, Heirat und der Geburt von Kindern (etwa 15 in den letzten drei Jahren) deutlich in ihrer Struktur verändert. Damit haben sich die Bedarfe verschoben hin zu Familien- und Erziehungsthemen, dem Einsatz von Kinderkrankenschwestern und Frühen Hilfen sowie der Gründung zielgruppenspezifischer Netzwerke (Mütter treffen sich etc.). Durch die fortdauernde niederschwellige Präsenz im Stadtteil haben die Sozialpädagogen präventiv auf die neuen Bedarfe reagieren können. Eine Einschaltung der BSA war bislang nur in einem Fall nötig. Dieser Ansatz entlastet demzufolge die SBS und die BSA erheblich!

Bei Wohnen für Alle ist von ganz ähnlichen Entwicklungen auszugehen. Viele alleinstehende Männer werden ihre Familien nachholen oder welche gründen. Dementsprechend ist Beziehungsarbeit vor Ort mit ihrem präventiven Charakter oberstes Gebot zur Entlastung der Regelstrukturen!

Grundsätzlicher Schlüssel für die Betreuung ist 1:100, also ein VZÄ für 100 Personen bei Sozialpädagoginnen und -pädagogen. Dieser Fallzahlschlüssel orientiert sich an Erfahrungen aus bestehenden Konzepten in der dezentralen Unterbringung und den verschiedenen Wohnformen bei S-III-MF/UF. **Eine Zuschaltung von personellen Ressourcen bei zunehmenden Bedarfen ist ebenso vorgesehen wie eine entsprechende Reduzierung bei abnehmenden Bedarfen.** Dementsprechend ist eine regelmäßige Überprüfung und flexible Anpassung der Personalausstattung vorzusehen. **Zur Erhöhung der Flexibilität ist die Bildung eines Pools aus Mitarbeiter/innen, die mehrere Häuser betreuen, erstrebenswert.** Die ersten drei Objekte des Programms „Wohnen für Alle“ werden vom Amt für Wohnen und Migration aus Gründen zeitlichen Vorlaufs und wegen entstehender Synergieeffekte im Übergang von dezentraler Unterbringung und Zwischennutzungen selbst betrieben und betreut.

### **7.1 Einsatz von Sozialpädagoginnen und -pädagogen**

Die Schwerpunkte sozialpädagogischer Arbeit sind die Beratung in allen Lebenslagen (Arbeit, Schulden, Wohnen, Konflikte innerhalb des Haushaltes oder der Hausgemeinschaft). Aufgrund des hohen Anteils relativ neu eingereister Haushalte sind besondere Schwerpunkte im Bereich Spracherwerb, (Aus-)Bildungsperspektive und Unterstützung bei der Vermittlung in nachhaltige Erwerbstätigkeit zu setzen. Die Befähigung der Haushalte zu eigenständigem Leben in Verknüpfung mit „Was heißt Wohnen in Deutschland“ steht im Mittelpunkt. Sozialräumliche Aspekte innerhalb der Hausgemeinschaft, in der unmittelbaren Umgebung und im Stadtteil sind besonders zu berücksichtigen. **Eine enge Kooperation mit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist unabdingbar.**

### **7.2 Einsatz von Kulturmittlerinnen und Kulturmittlern und Dolmetscherinnen und Dolmetschern**

Zum Konzept gehört der Einsatz von **Kulturmittlerinnen und Kulturmittlern** und Dolmetscherinnen und Dolmetschern, da viele Haushalte noch nicht über entsprechende Sprachkompetenzen verfügen (siehe auch Anlage 3). Sie werden von den Fachkräften auf Abruf eingesetzt. Es handelt sich überwiegend um Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund, die aufgrund ihrer Herkunft leicht einen Bezug zu den Haushalten herstellen können. Die Schwerpunkte ihrer Arbeit sind Einzelfallhilfen im Alltag, Begleitung zu Behörden und Ärztinnen und Ärzten, themenbezogene Gruppenarbeiten, Freizeitaktivitäten, Nachhilfe. Alle Tätigkeiten erfolgen nach Auftragserteilung und in enger Abstimmung mit den Fachkräften. Sofern die Kulturmittlerinnen und Kulturmittlern die Bedarfe nicht decken können, ist der Einsatz von Dolmetscherinnen und Dolmetschern des Amtes für Wohnen und Migration und von Dolmetscherinnen und Dolmetschern des Zentrums für transkulturelle Medizin für Übersetzungen möglich.

### **8. Zusammenarbeit mit dem Jobcenter**

Die Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen arbeiten intensiv mit der Leistungssachbearbeitung und der Arbeitsvermittlung (AV) des Jobcenters im Sozialbürgerhaus zusammen bezüglich Erst-/Folgeantragstellung ALG II, aktuellen Änderungen im ALG II-Bezug, Kindergeldansprüchen, BaFöG, Bildungsmaßnahmen, Arbeitsaufnahme/Kündigung und allen Themen in Zusammenhang mit Ausbildung/Erwerbstätigkeit und Übernahme von Mietzahlung/Kautions/Provision bei Umzug in eine andere Wohnung.

## **9. Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen und dem Sozialraum**

Ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die enge und abgestimmte Kooperation mit Bürgerschaftlich Engagierten. **Die Koordination vor Ort obliegt hierbei den sozialpädagogischen Fachkräften.** Die Zusammenarbeit beinhaltet ggf. die Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen, das Verfügbarmachen räumlicher Ressourcen im Haus, mindestens aber regelmäßige institutionalisierte und dokumentierte Treffen und Gespräche. Die Kooperation mit dem Sozialraum ist präventiv, nachhaltig und aufsuchend angelegt. Insbesondere folgende Einrichtungen und Organisationen werden frühzeitig beteiligt und eingebunden:

- „Runde Tische“ mit der Nachbarschaft, dem Bezirksausschuss etc.
- REGSAM-Gremien
- sonstige im Sozialraum vorhandene Gremienstrukturen der Jugendarbeit
- Jugendzentren
- Facharbeitskreise Flucht und Asyl
- Jugendbeamte der Polizei
- Sportvereine im Sozialraum
- Kirchengemeinden
- Arbeitskreise der Bildungsträger
- Gemeinwesenorientierte Stadtteilarbeit

Eine breite Vernetzung mit relevanten sozialräumlichen Institutionen sichert nicht nur die Aktualität der Fachlichkeit, sondern macht das Miteinander unserer Stadtgesellschaft für die Haushalte erlebbar und nachvollziehbarer.

## **10. Zusammenarbeit mit der Bezirkssozialarbeit (BSA) in den Sozialbürgerhäusern und dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU)**

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfüllen nicht die Aufgaben einer BSA. Sehen sie Förderungs- und Unterstützungsbedarf nach dem SGB VIII oder eine Gefährdung des Kindeswohls, ist die Orientierungsberatung der BSA in den Sozialbürgerhäusern und/oder eine insoweit erfahrene Fachkraft in den Erziehungsberatungsstellen kontaktieren, um nötige Schritte abzusprechen. Eine intensive Zusammenarbeit mit den Kinderkrankenschwestern des RGU und den Frühen Hilfen ist vonnöten. **Analog dem Einsatzkonzept bei MFUF kann eine interne Dienstanweisung zum Kinderschutz die Prozessschritte regeln, die dem Einsatz der BSA vorausgehen.**

**Eine entsprechende Konzeption entlastet die BSA erheblich und hat einen stark ausgeprägten präventiven Charakter.**

## **11. Konzeption der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in den Wohnhäusern „Wohnen für Alle“**

Mit der Schaffung von Wohnraum allein lässt sich die Herausforderung der Integration einer großen Anzahl Wohnungsloser und Geflüchteter nicht leisten. Ebenso wichtig ist deren nachhaltige Integration in ihre neue Wohnumgebung.

### **11.1 Zielsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung**

Die Konzeption der sozial und ökologischen Hausverwaltung verfolgt folgende Ziele:

- Erfüllung von Mietverträgen und Hausordnung durch die Bewohnerinnen und Bewohner

- Vermeidung von Wohnungsverlust durch Mietschulden
- Harmonisches Zusammenleben innerhalb des Mietshauses
- Nachhaltiger und ökologischer Ressourcenverbrauch durch die Mieterinnen und Mieter
- Achtsamer Umgang mit der Mietsache
- Integration ins Quartier

Langfristige Zielsetzung ist neben der erfolgreichen Integration der Mieterinnen und Mieter in ihre neue Wohnumgebung und die damit verbundene soziale Rendite auch eine wirtschaftliche Kostenersparnis durch die Vermeidung von Vandalismusschäden, Mietausfällen oder Zwangsräumungen.

Zielgruppen der Arbeit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sind:

- Anerkannte Flüchtlinge und andere Wohnungslose
- Wohnungssuchende der Einkommensgruppen I bis III

Von beiden Zielgruppen wird Kooperationsbereitschaft in Bezug auf das gemeinsame Wohnprojekt gefordert. Im Fokus der Arbeit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung liegt vor allem die Zielgruppe der Flüchtlinge und Wohnungslosen.

## **11.2 Aufgaben der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in WAL**

Zur Erreichung der oben genannten Zielsetzungen dienen folgende vier Aufgabenfelder:

- A) Wohntraining
- B) Mieter- und Nachbarschaftskommunikation
- C) Konfliktmanagement
- D) Integrationsförderung

Zur Erfüllung dieser Aufgaben sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung über soziale und interkulturelle Kompetenz, Kreativität, Konflikt- und Kommunikationsfähigkeit, technische Kompetenz und Durchsetzungsvermögen verfügen.

Eine enge Kooperation von sozial und ökologisch orientierter Hausverwaltung und sozialpädagogischer Betreuung ist dabei unerlässlich. Um eine erfolgreiche Zusammenarbeit sicherzustellen soll ein regelmäßiger Austausch stattfinden (mindestens vierzehntägig).

### A. Wohntraining

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung unterstützt bei dieser Integrationsaufgabe die Bewohnerinnen und Bewohner der „Wohnen für Alle“-Objekte darin, ihre Rechte und Pflichten als Mieterinnen und Mieter wahrzunehmen. Dies beinhaltet insbesondere:

- Erfüllung der Pflichten des Mietvertrags, insbesondere pünktliches Bezahlen der Miete
- Kenntnis der Rechte aus dem Mietvertrag
- Kenntnis und Einhaltung der Hausordnung
- Müllentsorgung, Müllvermeidung und Mülltrennung
- ressourcenschonender Energieverbrauch



- richtig Heizen und Lüften
- Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung erläutert den Mieterinnen und Mietern oben genannten Rechte und Pflichten. Die Hausordnung und Informationsschreiben sollten z. B. in mehreren Sprachen zur Verfügung gestellt werden. Die Zusammenarbeit mit externen Kooperationspartnern (z. B: AWM, SWM) ist wünschenswert. Die Hausverwaltung stellt bedarfsgerecht Kontakte zu externen Kooperationspartnern her. Gemeinsame Veranstaltungen (Aktionstage) werden von der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in Zusammenarbeit mit der sozialpädagogischen Betreuung durchgeführt. Beide motivieren die Mieterinnen und Mieter, diese Angebote anzunehmen.

Auf die Einhaltung dieser Regeln wird bei Bedarf auch in Einzelgesprächen hingewiesen. Kann aufgrund sozialer Problemlagen die Einhaltung der Pflichten des Mietverhältnisses nicht erreicht werden, so ist eine enge Kooperation der Hausverwaltung mit der sozialpädagogischen Betreuung und/oder den lokalen Fachdiensten erforderlich.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung übernimmt für den Eigentümer das Management seiner Beziehung zu den Mieterinnen und Mietern, so dass nur die Verwaltung der Mietverträge beim Eigentümer bleibt. Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung hat das Recht, für den Eigentümer Abmahnungen wegen Verhaltens oder wegen Mietrückständen auszusprechen. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Hausverwaltung unverzüglich auf Mietrückstände von Bewohnerinnen und Bewohnern aufmerksam zu machen. Die frühzeitige Information ist wichtig, um alle notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Wohnungsverlustes einleiten zu können. Die Schaffung stabiler Mietverhältnisse und ihr dauerhafter Erhalt sind ein erster wichtiger Schritt zur erfolgreichen Integration von Geflüchteten und Wohnungslosen in die Münchner Stadtgesellschaft.

#### B. Mieter- und Nachbarschaftskommunikation

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist erste Ansprechpartnerin der Mieterinnen und Mieter in allen Belangen des Mietverhältnisses. Die sozialpädagogische Betreuung weist die Hausverwaltung auf Problemstellungen hin, welche die mietvertraglichen Vereinbarungen betreffen. Zur Förderung des regelmäßigen Austauschs zwischen Miethaushalten und Verwaltung soll in regelmäßigen Abständen (bei Bedarf mehrmals jährlich) in Kooperation mit der sozialpädagogischen Betreuung eine Mieterversammlung angeboten werden. Nach Erstbezug eignet sich diese Mieterversammlung neben einem ersten Kennenlernen auch zur Vorstellung aller Regeln und Ansprechpartner/innen.

Darüber hinaus sollte eine regelmäßige Mietersprechstunde vor Ort abgehalten werden. Zur Durchführung stehen Büro- oder Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Die Mietersprechstunde bietet eine niederschwellige Möglichkeit für alle Mieterinnen und Mieter, Fragen zum Mietverhältnis zu stellen und eventuelle Probleme mit der Mietsache anzusprechen. Gehen die von den Mietern angesprochenen Schwierigkeiten über die Nutzung der Mietsache und die Einhaltung der unter 1. aufgeführten Rechte und Pflichten hinaus, so vermittelt die sozial und ökologisch orientierte

Hausverwaltung an die sozialpädagogischen Betreuung vor Ort.

Für Anregungen und Kritik aus der Nachbarschaft sind sowohl die Hausverwaltung wie auch die sozialpädagogische Betreuung Ansprechpartner. Die Hausverwaltung pflegt in diesem Rahmen den Dialog zu den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers und leistet dabei Verständnissarbeit in beide Richtungen.

### C. Konfliktmanagement

Wenn es um die Nichteinhaltung der Hausregeln geht (Verschmutzung, Lärm etc.) versucht die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung zunächst Verständnis für die Hausregeln zu schaffen bzw. zwischen Konfliktparteien zu vermitteln. Ziel ist immer die Vermittlung eines gemeinsamen Regelverständnisses aller Mieterinnen und Mieter und einer gemeinschaftlichen Identifikation als Hausgemeinschaft.

Gehen die Konflikte über die Belange der Wohnnutzung hinaus, informiert die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung die sozialpädagogische Betreuung. Ist die Einbeziehung eines örtlichen Fachdienstes notwendig (z. B. Bezirkssozialarbeit, Jugendamt, Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit etc.), erfolgt der Brückenschlag über die sozialpädagogische Betreuung.

Kann im Zusammenwirken von Hausverwaltung und sozialpädagogischer Betreuung kein Einlenken des Mieterhaushalts erreicht werden und muss somit die Beendigung des Mietverhältnisses ggf. in Betracht gezogen werden, wird von der Hausverwaltung der Eigentümer eingeschaltet.

### D. Integrationsförderung

Aufgrund der kompakten Wohnungsgrundrisse sind in den WAL-Objekten verschiedene Gemeinschaftsräume vorgesehen. Gemeinschaftsräume ermöglichen gemeinsame Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter und tragen deshalb vorrangig zur Bildung einer funktionierenden Hausgemeinschaft bei. Kleinere Räume, z. B. auf den einzelnen Stockwerken, sollen vor allem der direkten Nutzung durch die Bewohner dienen. Ein größerer Gemeinschaftsraum dient unter anderem auch zum Angebot von Integrations- und anderen Veranstaltungen durch die sozialpädagogische Betreuung, die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung, andere sozial orientierte oder ehrenamtliche Akteure vor Ort oder auf Eigeninitiative von Bewohnerinnen und Bewohnern. Dabei beschränkt sich die Zielgruppe der Integrationsarbeit nicht allein auf die Hausbewohnerinnen und -bewohner, sondern sie bezieht die Quartiersbevölkerung mit ein. Ziel ist die erfolgreiche, beiderseitige Integration ins Wohnquartier und die Öffnung der „WAL“-Objekte in den Stadtteil. Zur Integrationsarbeit gehört auch die Information der Haushalte über Freizeit-, Hilfs-, Bildungs- und andere Angebote im Stadtteil. Entsprechende Maßnahmen werden in erster Linie durch die sozialpädagogische Betreuung umgesetzt. Zum Betreuungskonzept zählt auch eine mögliche Beteiligung der Hausgemeinschaft an Gestaltungs- und Organisationsaufgaben zur Stärkung der gemeinschaftlichen Identifikation. Hier arbeiten sozialpädagogische Betreuung und sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung eng zusammen.

Der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung obliegt die Koordination der Raumnutzung in Kooperation mit der sozialpädagogischen Betreuung. Dazu gehören die Verwaltung der Schlüssel, die Erstellung eines Belegungsplans sowie die Kontrolle der ordentlichen Rückgabe des Raumes durch die Nutzer.

### **11.3. Förderung durch das Sozialreferat**

Die Eigentümer der WAL-Objekte sind zur Durchführung einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung verpflichtet. Für den damit verbundenen besonderen Aufwand erhalten sie – oder ein unter Zustimmung des Sozialreferats mit der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung beauftragter Dritter – für die Dauer von drei bis fünf Jahren einen Zuschuss durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration. Der Zuschuss beträgt 200 Euro pro Jahr und Wohneinheit. Ausgenommen von der Bezuschussung sind diejenigen Objekte, für die die Landeshauptstadt München selbst die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung übernimmt. Hier werden anstelle einer Bezuschussung die entsprechenden Personalkapazitäten zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen einer individuellen Zielvereinbarung werden für jedes Wohnprojekt gemeinsam von Hausverwaltung und Sozialreferat Maßnahmen festgelegt, welche die Befähigung der Haushalte zum selbstständigen Wohnen und ihre Integration nachhaltig sichern sollen. Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung berichtet jährlich über die Verwendung der Zuschüsse an das Sozialreferat.

### **12. Pflichten des Eigentümer/der Eigentümerin**

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung fungiert als verlängerter Arm des Eigentümers. Sind Eigentümer des Wohnhauses und sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung nicht identisch, muss der Eigentümer der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung die Entscheidungsbefugnis für die im Konzept genannten Aufgaben erteilen. Um ihre Handlungsfähigkeit in dieser Funktion zu gewährleisten, überträgt der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung bestimmte Rechte z. B. Zugriff auf die Mietverträge sowie das Recht zur Anordnung von Abmahnungen im Mietverhältnis. Darüber hinaus informiert der Eigentümer die Hausverwaltung unverzüglich über anfallende Mietrückstände. Ferner ist der sozialen Hausverwaltung ein/e feste/r Ansprechpartner/in auf Eigentümerseite zu nennen.

In den Wohnhäusern sind durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer Gemeinschaftsräume einzuplanen. Gemeinschaftsräume ermöglichen gemeinsame Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter sowie gemeinsame Aktivitäten mit den Nachbarinnen und Nachbarn im Wohnquartier. Gemeinschaftsräume erleichtern der Hausverwaltung bspw. auch die Durchführung von Mieterversammlungen und das Feiern von Hausfesten.

### **13. Dokumentation und Evaluation**

Das Projekt „Wohnen für Alle“ stellt einen zukunftsweisenden Baustein integrativer Wohnformen dar, an deren weiterer Entwicklung und Ausgestaltung ein starkes gesellschafts- und sozialpolitisches Interesse bestehen muss. Die Evaluation dient der Erstellung eines Best-Practice Leitfadens, dessen Bestandteil auch das vorliegende Konzept sein wird. Er soll künftig nicht nur

Freien Trägern der Wohnungs- und Flüchtlingshilfe als Grundlage für deren fachliche Arbeit dienen, sondern darüber hinaus exemplarisch die konzeptionelle Arbeit der Landeshauptstadt München darstellen, erläutern, reflektieren und ggf. in Form einer Publikation der interessierten (Fach-)Öffentlichkeit zugänglich machen. Die Evaluation nimmt Erfahrungen des Projekts „Zwischennutzung Ludlstraße“ mit auf, welches Anfang 2016 als Testlauf und Vorläufermodell von WAL gestartet wurde und teilweise parallel bis vsl. Ende 2017 (dem Abrisszeitpunkt der letzten Gebäude in der Ludlstraße) fortgeführt werden wird. Mittels Experteninterviews und schriftlicher Dokumentation und Auswertung aller stattfindenden Prozesse sowie Zusammenführung der unterschiedlichen beteiligten Personen und Organisationen, Kommunikationsstränge und Gremien soll sich ein umfassendes Bild der nötigen Handlungsgrundlagen, Ablaufpläne und Zeitschienen ergeben.

München, Oktober 2016