

Wohnungslosigkeit: Gesonderte Zugangswege für große Familien mit Kindern in Wohnraum ermöglichen

Antrag Nr. 14-20 / A 03739

von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Brigitte Wolf vom 16.01.2018

Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen

Antrag Nr. 14-20 / A 02888

von Herrn StR Marian Offman und Herrn StR Richard Quaas vom 16.02.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13528

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 03739 vom 16.01.2018● Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 02888 vom 16.02.2017
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Situation und Entwicklung der Unterbringung von Familien ab sechs Personen im Sofortunterbringungssystem● Maßnahmen der Wohnungslosenhilfe, um Familien bei der Wohnungssuche zu unterstützen● Wohnraumversorgung im geförderten Bereich● Fazit und Perspektiven● Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen der besonderen Berücksichtigung der Zielgruppe der akut wohnungslosen großen Familien
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Wohnungslosigkeit● Vermittlung von großen Familien in dauerhaftes Wohnen
Ortsangabe	-/-

Wohnungslosigkeit: Gesonderte Zugangswege für große Familien mit Kindern in Wohnraum ermöglichen

Antrag Nr. 14-20 / A 03739

von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Brigitte Wolf vom 16.01.2018

Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen

Antrag Nr. 14-20 / A 02888

von Herrn StR Marian Offman und Herrn StR Richard Quaas vom 16.02.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13528

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Aktuelle Situation und Entwicklung der Unterbringung von Familien ab sechs Personen im Sofortunterbringungssystem	2
1.1 Statistische Daten	2
1.2 Soziale Situation der großen Familien in der Wohnungslosenhilfe, besondere Problemlagen	2
2 Maßnahmen der Wohnungslosenhilfe, um (große) Familien bei der Wohnungssuche zu unterstützen	3
2.1 Erarbeitung der Wohnperspektive	3
2.2 Kinder- und Jugendarbeit	4
2.3 Erfahrungen mit I.S.AR GmbH zur Vermittlung in dauerhaftes Wohnen 2011 + 2012	4
2.4 Dolmetscherinnen und Dolmetscher, ggf. Kulturmittlerinnen und Kulturmittler	5

3	Wohnraumversorgung im geförderten Bereich	5
3.1	Registrierung	5
3.2	Vergabe	6
3.3	Wohnungsaufteilungsschlüssel im Neubau	7
3.4	Situation und Maßnahmen aus Wohnen in München VI	7
4	Fazit und Perspektiven	8
4.1	Geförderter Wohnungsbau	8
4.2	Kleingrundstücke	10
4.3	Kreative Lösungen	10
5	CSU-Stadtratsantrag: Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen	11
II. Antrag der Referentin		13
III. Beschluss		14
Antrag Nr. 14-20 / A 03739 vom 16.01.2018		Anlage 1
Antrag Nr. 14-20 / A 02888 vom 16.02.2017		Anlage 2

Wohnungslosigkeit: Gesonderte Zugangswege für große Familien mit Kindern in Wohnraum ermöglichen

Antrag Nr. 14-20 / A 03739

von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Wolfgang Zeilhofer, Frau StRin Brigitte Wolf vom 16.01.2018

Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen

Antrag Nr. 14-20 / A 02888

von Herrn StR Marian Offman und Herrn StR Richard Quaas vom 16.02.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13528

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage werden die beiden o. g. Stadtratsanträge zum Thema gesonderte Zugangswege für große Familien in der Wohnungslosigkeit und zum Vorschlag eines Stadtratshearing behandelt und die Vorschläge des Sozialreferats vorgestellt.

Mit Antrag vom 16.01.2018 (siehe Anlage 1) wurde das Sozialreferat gebeten zu prüfen, ob es ein Verfahren geben könnte mit dem Ziel, Familien mit vielen Kindern aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe in Wohnraum zu vermitteln.

Die Zahl der wohnungslosen Haushalte ab sechs Personen im Sofortunterbringungs-system der Landeshauptstadt München hat sich seit Dezember 2014 nahezu verdoppelt (von 50 auf 98 Haushalte, Stand: Dezember 2018). Die Vermittlung der großen Familien in dauerhaften Wohnraum gestaltet sich sehr schwierig: Es gibt zu wenig ausreichend große, geförderte Wohnungen und die Chance ist sehr gering, eine angemessen große, bezahlbare Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt in München zu finden.

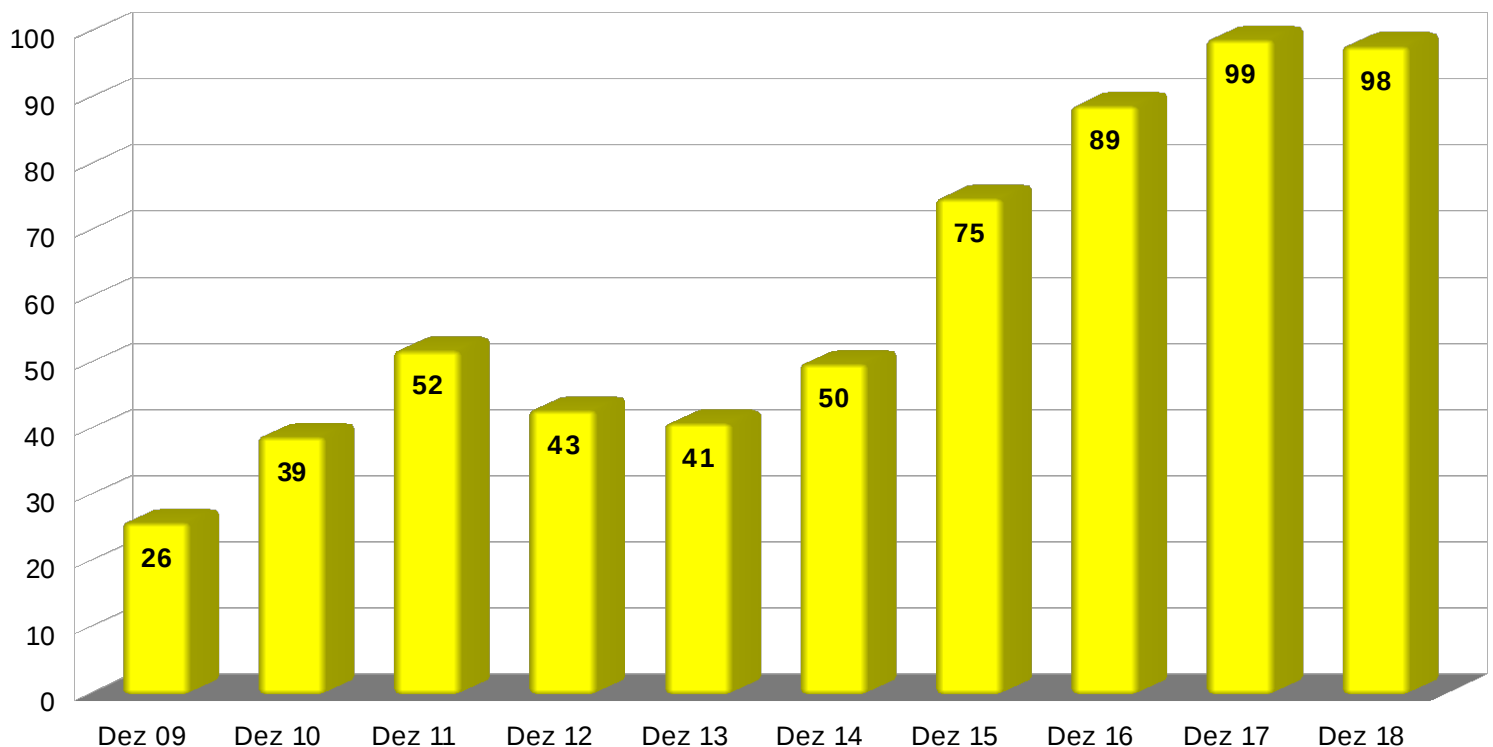
Das Ziel, den Aufenthalt von Familien mit vielen Kindern (485 Kinder von insgesamt 1.710 Kindern) im Sofortunterbringungssystem möglichst kurz zu halten, kann kaum erreicht werden.

1 Aktuelle Situation und Entwicklung der Unterbringung von Familien ab sechs Personen im Sofortunterbringungssystem

1.1 Statistische Daten

Aus der folgenden Statistik ist die Entwicklung der Anzahl von großen Familien mit Kindern im Sofortunterbringungssystem in den letzten neun Jahren ersichtlich.

Große Haushalte ab 6 Personen seit 2009



1.2 Soziale Situation der großen Familien in der Wohnungslosenhilfe, besondere Problemlagen

Bei den großen Familien mit Kindern handelt es sich um Flüchtlinge aus den Hauptherkunftsländern Irak, Somalia und Syrien (einschließlich Familiennachzug) sowie um EU-Bürgerinnen und -Bürger vorwiegend aus Osteuropa sowie um einige deutsche Familien.

Die Aufenthaltsdauer dieser besonderen Zielgruppe im Sofortunterbringungssystem liegt aktuell zu 50 % über 12 Monaten und zu 25 % über zwei Jahren.

Bei den geflüchteten Familien besteht die Aufenthaltsdauer in beengten Unterkunftsverhältnissen häufig erheblich länger, da sie vor der Aufnahme in das Sofortunterbringungssystem teilweise bereits mehrere Jahre in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht waren. Dies bedeutet vor allem für die Kinder über lange Zeit fehlende Rückzugsmöglichkeiten, u. a. für das Lernen und das Erledigen von Hausaufgaben. Zusätzlich müssen sie sich meistens Sanitäreinrichtungen mit fremden Erwachsenen teilen. Erschwerend kommt hinzu, dass sowohl Kinder als auch Eltern oft traumatische Erlebnisse im Herkunftsland oder auf der Flucht erlitten haben.

Sowohl bei den geflüchteten Familien als auch bei den EU-Bürgerinnen und EU-Bürgern bestehen Hindernisse bei der Wohnungsvermittlung durch fehlende Kenntnisse der deutschen Sprache, durch einen überwiegend geringen Bildungsstand (teilweise Analphabetismus) sowie durch eine daraus folgende geringere Integration in den Arbeitsmarkt. Die Anforderungen zur Einhaltung von mietvertraglichen Verpflichtungen sind häufig nicht bekannt bzw. werden teilweise kulturell bedingt nicht sofort verstanden (unterschiedliche Vorstellungen, z. B. zur Wahrnehmung der Aufsichtspflicht für die Kinder). Bei den deutschen Familien handelt es sich ebenfalls überwiegend um sozial benachteiligte Wohnungslose, die aufgrund mehrerer sozialer Schwierigkeiten wenig Chancen bei der Wohnungsvermittlung haben.

2 Maßnahmen der Wohnungslosenhilfe, um (große) Familien bei der Wohnungssuche zu unterstützen

2.1 Erarbeitung der Wohnperspektive

Alle wohnungslosen großen Familien im Sofortunterbringungssystem werden mit einem Betreuungsschlüssel von 1:30 Haushalten von Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen unterstützt und beraten:

In den städtisch betreuten Einrichtungen durch die Bezirkssozialarbeit, in den von freien Trägern betreuten Einrichtungen durch den Sozialdienst. Der Schwerpunkt der Beratungstätigkeit umfasst die Erarbeitung der Wohnperspektive gemeinsam mit den Haushalten. Dabei werden die wohnungslosen Familien über die Möglichkeiten der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum informiert (Suche auf dem freien Wohnungsmarkt mit Kautions- und Provisionsschein, Antragstellung auf eine geförderte Wohnung, Suche auch außerhalb der Stadt München).

Bei den dafür erforderlichen Schritten werden sie im Rahmen von Zielvereinbarungen unterstützt (Hilfe bei Wohnungsplattform „Soziales Wohnen online“ SOWON, Vorschläge für die Auswahlverfahren des Münchner Wohnungsbaus und von Wohnen für Alle, bei Bedarf Begleitung zu Besichtigungsterminen bei Vermieterinnen und Vermietern).

Bei einer Vermittlung in dauerhaften Wohnraum erfolgt noch eine befristete Übergangsbegleitung, die einen gesicherten Start in eine Wohnung mit Mietvertrag gewährleistet.

2.2 Kinder- und Jugendarbeit

Die Erzieherinnen und Erzieher unterstützen die Kinder und Jugendlichen in den großen Familien im Sofortunterbringungssystem mit einem Betreuungsschlüssel von 1:30 Kindern. Diese werden in ihrer Entwicklung und im Spracherwerb gefördert, zielgerichtet im schulischen Bildungsbereich qualifiziert und im Hinblick auf soziale Kompetenzen bei der Integration in Gruppen angeleitet. In der Arbeit mit den Eltern werden diese von den Erzieherinnen und Erziehern über die Möglichkeiten u. a. der schulischen Integration ihrer Kinder informiert und unterstützt sowie bei Erziehungsfragen beraten.

Bei der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum werden die Eltern über Kinderbetreuungsangebote im Sozialraum und Anmeldeformalitäten informiert sowie zum Schulwechsel beraten.

2.3 Erfahrungen mit I.S.AR GmbH zur Vermittlung in dauerhaftes Wohnen 2011 + 2012

Aufgrund des Anstiegs der Zahl von wohnungslosen Großfamilien im Sofortunterbringungssystem von Dezember 2010 bis Dezember 2011 wurde das Sozialreferat mit Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 10.08.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07347, Vermittlung von Großfamilien in dauerhaftes Wohnen) beauftragt, mit einem freien Träger einen Vertrag zur Projektdurchführung abzuschließen. Der freie Träger sollte durch aufsuchende Sozialarbeit die großen Haushalte motivieren, auch außerhalb Münchens eine Wohnung zu mieten. Für den Zeitraum vom 01.09.2011 bis 31.12.2012 wurde I.S.AR GmbH mit der Projektdurchführung beauftragt.

Aufgrund der überwiegend fehlenden Bereitschaft der großen Familien, eine Wohnperspektive außerhalb Münchens anzunehmen, und ihrer Hoffnung, doch in eine Wohnung im geförderten Wohnungsbau in München vermittelt zu werden, wurde das Projekt nicht verlängert.

2.4 Dolmetscherinnen und Dolmetscher, ggf. Kulturmittlerinnen und Kulturmittler

Der Einsatz von Dolmetscherinnen und Dolmetschern in den Beratungsgesprächen mit den Eltern ist wertvoll und notwendig, solange diese noch nicht über ausreichende Deutschkenntnisse verfügen. In der Vergangenheit hat sich auch der befristete Einsatz einer Kulturmittlerin mit somalischem Hintergrund bei großen Familien bewährt, besonders bei alleinerziehenden Müttern und bei frauenspezifischen Anliegen.

3 Wohnraumversorgung im geförderten Bereich

3.1 Registrierung

Das Amt für Wohnen und Migration ergreift bereits viele Maßnahmen, um wohnungslose Großhaushalte bei der Wohnraumfindung verstärkt zu unterstützen. Von den zum Stichtag 31.12.2017 registrierten 17.433 Haushalten wiesen insgesamt 542 (3,1 %) eine Haushaltsgröße von sechs oder mehr Personen auf. 129 Haushalte (23,8 %) der großen Haushalte sind wohnungslos. Die weiteren 413 Haushalte sind noch mit Wohnraum versorgt, der aber nicht ausreichend groß oder das Mietverhältnis rechtlich nicht zu erhalten ist.

Der Gesetzgeber gibt vor, dass geförderte Wohnungen nach der sozialen Dringlichkeit zu vergeben sind. Die Einstufung der Dringlichkeit erfolgt gemäß der gerichtlich geprüften Punktetabelle. Wohnungslose Haushalte werden mit der Höchstpunktzahl von 96 Grundpunkten registriert. Da die Wahrscheinlichkeit für eine Wohnungsbenennung steigt, je höher die Dringlichkeit ist, erhalten Wohnungslose bereits die bestmöglichen Voraussetzungen.

Die Vermittlungsplattform SOWON hat sich in den letzten Jahren bewährt. Die Wohnungssuchenden werden in den Vergabeprozess eingebunden und entscheiden selbst, für welche Wohnungen sie sich bewerben möchten. Von allen abgegebenen Bewerbungen werden die fünf dringlichsten Haushalte benannt und den Vermieterinnen und Vermietern vorgeschlagen, die sich letztendlich für einen Haushalt entscheiden.

Aufgrund der neu im Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) eingeführten Strukturkomponente werden bei den Benennungen alle Zielgruppen berücksichtigt. Jeder Vermieterin und jedem Vermieter wird somit mindestens ein wohnungsloser Haushalt vorgeschlagen.

Um besondere Härtefälle zusätzlich zu protegieren, wurde die temporäre Zielgruppe eingeführt.

Mit einem streng begrenzten Kontingent können einzelne Haushalte vorgezogen werden, auch wenn andere Bewerberinnen und Bewerber eine höhere Dringlichkeit aufweisen.

3.2 Vergabe

In den vergangenen Jahren konnten große Haushalte bei der Vergabe je nach Verfügbarkeit entsprechender Wohnung berücksichtigt werden:

Tabelle:

Jahr	Vergaben sechs oder mehr Personen	Vergaben an wohnungslose Personen sechs oder mehr	Prozent (%)
2015	282	72	25,3%
2016	65	21	32,3%
2017	129	48	37,2%
2018 (bis Juni)	48	20	41,7%

Bevor SOWON im Jahr 2016 eingeführt worden ist, wurden 282 Wohnungen an große Haushalte vergeben. Davon gingen 25,3 % an Wohnungslose. 2016 (SOWON-Einführungsjahr) waren es 65 Wohnungen, von denen 32,3 % an Großhaushalte aus dem Wohnungslosenbereich gingen, eine Zunahme von 7 % gegenüber dem Vorjahr.

In 2017 stieg die Quote noch mehr. Von den insgesamt 129 an Großhaushalte vergebenen Wohnungen wurden **37,2 %** (48) an wohnungslose Haushalte vermietet. Somit wurde die Zielgruppe bei der Vergabe zu **13,4 %-Punkten mehr berücksichtigt** als es ihrem tatsächlichen Anteil von 23,8 % an registrierten Haushalten entspricht.

Dieser Trend setzt sich fort: Von Januar bis April des Jahres 2018 sind bisher 48 Wohnungen an Haushalte mit sechs oder mehr Personen vergeben worden, davon 41,7 % an wohnungslose Haushalte.

Innerhalb der Gruppe der großen Familien werden wohnungslose Haushalte besser mit Wohnraum versorgt, als es ihrem Anteil an den registrierten Haushalten entspricht.

Eine darüber hinausgehende Unterstützung wohnungsloser Haushalte, z. B. durch ein eigenes Vergabeverfahren, würde all den Haushalten nicht gerecht werden, die zwar in eigenen, aber viel zu kleinen Wohnungen leben und ebenfalls dringend eine angemessene Wohnung brauchen. Wohnungslosen großen Familien stehen im städtischen Notunterbringungssystem meist mehrere Räume zur Verfügung. Damit unterscheidet sich deren Wohnsituation nicht von den vielen Familien in zu kleinen Wohnungen, die aber nicht wohnungslos sind, da sie einen Mietvertrag haben.

3.3 Wohnungsaufteilungsschlüssel im Neubau

Neben dem Mangel an preisgünstigem Wohnraum im Allgemeinen ist der Mangel an großen Wohnungen ein zusätzliches Problem. Um diesem Umstand entgegen-zuwirken, werden große Haushalte in puncto Wohnungsbau überproportional berücksichtigt.

In Absprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in regelmäßigen Abständen der Wohnungsaufteilungsschlüssel für den Bau neuer geförderter Wohnungen festgelegt. Seit vielen Jahren weicht er von der Verteilung der tatsächlichen Registrierungen zugunsten größerer Wohnungen ab. So werden beispielsweise 1-Zimmer-Wohnungen, für die 44 % der Haushalte registriert sind, nur zu 25 % im Neubau berücksichtigt, während ein überproportionaler Anteil (im Vergleich zum Bedarf) an Mehr-Zimmer-Wohnungen ab drei Räumen geplant wird. In künftigen Objekten werden außerdem vermehrt Wohnungen für große Familien auch mit 7 Räumen gebaut (bisher stellten 5 Räume die Obergrenze dar), oder auf „zusammenschaltbare“ Wohnungen (3 Zimmer + 4 Zimmer) geachtet, die zu einem späteren Zeitpunkt auch wieder als zwei getrennte Wohnungen genutzt werden können.

3.4 Situation und Maßnahmen aus Wohnen in München VI

Ein besonders effektives Instrument zur Vermittlung großer Familien aus dem Sofortunterbringungssystem in dauerhaftes Wohnen ist die Direktbelegung, wie sie in den Teilprogrammen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms (KomPro) möglich ist.

So kann eine bevorzugte Vergabe an wohnungslose große Familien erfolgen, deren aktuelle Situation eine besondere Dringlichkeit aufweist. Gleichzeitig wird eine effiziente Entlastung des Sofortunterbringungssystems gewährleistet.

Die Fortführung des KomPro in einem künftigen Programm „Münchner Wohnungsbau“ oder in einem sonstigen Programm, das eine zielgruppenspezifische Belegung ermöglicht, sowie die Umsetzung der in Wohnen in München VI festgelegten Zielzahlen ist damit ein essentieller Baustein für die Vermittlung wohnungsloser Familien in dauerhaftes Wohnen.

Bei der Belegung durch das Sozialreferat werden innerhalb jedes Wohnobjekts gemischte Haushaltsstrukturen in Bezug auf Größe, Alter etc. berücksichtigt. Diese Mischung trägt ebenso zu einer erfolgreichen und dauerhaften Integration der neuen Mieterinnen und Mieter in ihre neue Wohnumgebung bei wie die kleinteilige Bauweise und der Einsatz einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung.

Durch die oben benannten Maßnahmen wird die Zielgruppe Familie sowohl im Neubau als auch in den Bestandsprogrammen bereits stark berücksichtigt. Der aktuelle Wohnungsschlüssel gewährleistet dabei ein Gleichgewicht bei der Verteilung verschiedener Zielgruppen und Haushaltsstrukturen im Sozialraum. Mit Blick auf mittel- und langfristige Entwicklungen berücksichtigt die Stadt dabei die Strukturkomponente und nimmt ihre Verantwortung für die Quartiere wahr.

4 Fazit und Perspektiven

4.1 Geförderter Wohnungsbau

Familien bzw. Haushalte mit Kindern haben in der Zielgruppenorientierung des gesamten Handlungsprogramms Wohnen in München VI eine hohe Priorität. Daraus ergeben sich neben dem bewährten und erfolgreichen Kommunalen Wohnungsbauprogramm weitere Fördermöglichkeiten für größere Haushalte, die über den Einkommensgrenzen von EOF und KomPro liegen. So ist beispielsweise eine entsprechende zielgruppenorientierte Berücksichtigung in Einzelprojekten des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus denkbar. Mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbaus fördert die Landeshauptstadt München preisgedämpften, frei finanzierten Wohnungsbau mit einer mindestens 60-jährigen Bindung. Als Bauherren stehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ebenso im Fokus wie Genossenschaften oder private Wohnungsunternehmen. Auch die im München Modell realisierten Wohnungen sind mit einer durchschnittlichen Größe von 88 m² für die Zielgruppe großer Familien geeignet. Die Zuständigkeit für beide Programme liegt beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die in Wohnen in München VI beschlossene Aktualisierung und Weiterentwicklung des Programms zum Belegrechtsankauf ist ebenfalls stark auf Familien ausgerichtet.

Jährlich sollen künftig 100 Wohnungen von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern mithilfe einer Bezuschussung durch das Sozialreferat an registrierte Haushalte der Einkommensstufen I bis III (Einkommensgruppen gemäß Art. 11 Bayerisches Wohnbauförderungsgesetz) vermietet werden. Diese Belegrechtssicherungen im Wohnungsbestand ermöglichen eine Fokussierung auf größere Wohnungen, die aufgrund der Flächenbegrenzung im Neubau so nicht möglich ist.

Im Rahmen der „Integrierten Bedarfs- und Standortplanung Wohnen und Unterbringung“ wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Vereinbarung getroffen, die Bedarfe nach Familienwohnungen als Einzelobjekte (jeweils eine 6-Zimmer Wohnung für einen 6-7 Personen Haushalt) zu melden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird dann in Absprache mit den Bauträgern, z. B. städtischen Wohnungsbaugesellschaften, privaten Investoren und Genossenschaften, die Bedarfe in den geplanten EOF-Wohnungsbeständen, soweit es in den Gesamtkontext einer ausgeglichenen Mischung zwischen den jeweiligen Bedarfen für spezifische Wohnprojekte und dem sonstigen Angebot an geförderten Wohnungen passt, berücksichtigen.

Die „Integrierte Bedarfs- und Standortplanung“ hat die Aufgabe, in einem vereinbarten Verfahren die abgestimmten Wohn- und Unterbringungsbedarfe des Sozialreferates an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiterzuleiten und zu vertreten. In der Arbeitsgruppe sind die Fachplanungen der Ämter und die Sozialplanung vertreten.

Die Bedarfslage im dauerhaften Wohnen wird regelmäßig mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erörtert. Aufgrund des gesetzlich vorgegebenen Rahmens hinsichtlich der Registrierung und Vergabe für geförderten Wohnraum sind jedoch keine weiteren Absprachen oder Maßnahmen als die bereits oben beschriebenen möglich.

Die in Wohnen in München VI beschlossenen Förderprogramme unterstützen die Schaffung von Wohnraum für (größere) Familien stark. Eine noch stärkere Ausrichtung auf diese Zielgruppe kann zu Ungleichgewichten in der Haushaltsstruktur innerhalb von Quartieren führen, zumal der Bedarf an Wohnraum für Alleinstehende und Paare ebenfalls sehr hoch ist. Dies wird durch eine Streuung der Großwohnungen einerseits und durch eine angemessene, aber nicht überhöhte Zahl erreicht.

Im Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird durch die Koppelung von Wohnungsgrößen an jeweilige Haushaltsgrößen gewährleistet, dass große Wohnungen vorrangig an Familien vergeben werden.

4.2 Kleingrundstücke

Eine Möglichkeit, die Vermittlung von großen Familien zielgruppenspezifisch zu berücksichtigen, eröffnet sich durch eine Abklärung zwischen Kommunal- und Sozialreferat über die sozialen Bedarfe hinsichtlich des Konzepts zur Nutzung städtischer Kleinstgrundstücke gemäß des Beschlusses der Vollversammlung vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713). Dort ist vorgesehen, für fünf bis zehn Kleinstgrundstücke bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Untersuchungen durchzuführen und nach den Ergebnissen dem Stadtrat konkrete Nutzungsvorschläge für eine Ausschreibung vorzulegen.

Gegebenenfalls werden auch Stiftungsimmobilien in die Prüfungen mit einbezogen und soweit sie sich eignen über das Erbbaumodell „Geförderter Wohnungsbau im Erbbaumodell für das Kommunale Wohnungsbauprogramm“ dem Hoheitshaushalt zur Verfügung gestellt.

4.3 Kreative Lösungen

Kulturmittlerinnen und Kulturmittler und intensive Motivation durch Sozialdienste

Angesichts der prognostizierten Entwicklung der Zuzugszahlen in die Landeshauptstadt München sowie der Fertigstellungszahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ist in absehbarer Zeit kaum mit einer Verbesserung für die Vermittlungschancen von großen Familien ab sechs Personen in der Landeshauptstadt München zu rechnen. Nach den Erfahrungen von I.S.AR GmbH im Jahr 2012 sind Hauptgründe für die fehlende Bereitschaft der Familien, außerhalb von München eine Wohnung zu suchen, die Angst vor dem Verlust der sozialen Netzwerke der (Flüchtlings-)Community und der großstädtischen Versorgungslandschaft. Aktuell gibt es positive Erfahrungen mit einem Beherbergungsbetrieb in freier Trägerschaft, dessen Sozialdienst es durch intensivste Beratung und Motivation gelingt, große Familien zum Umzug außerhalb von München, oft zu Angehörigen, teilweise im Bundesgebiet, zu veranlassen. Dieses Beispiel könnte als „best practice“ für das Betreuungspersonal (städtischer und freier Träger) des Sofortunterbringungssystems dienen. Aufgrund des 70 %-Anteils der großen Familien mit Flucht- bzw. Migrationshintergrund erscheint es sinnvoll, die Sozialdienste durch eine bzw. mehrere Kulturmittlerinnen und Kulturmittler zu unterstützen.

Kulturmittlerinnen und Kulturmittler und Mieterinnen und Mieterqualifizierung

Eine Möglichkeit, die Erfolgsaussichten der großen Familien bei der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum zu erhöhen, besteht darin, sie durch ein Trainingsprogramm zur Verbesserung der Kompetenzen im Bereich Wohnen zu qualifizieren. Seit 2008 gibt es ein entsprechendes Programm wohn.fit, das von zwei

Referentinnen des Katholischen Männerfürsorgevereins alleinstehenden Wohnungslosen angeboten wird. Die Maßnahme umfasst sechs Kurseinheiten im Gruppenprogramm mit abschließender Teilnahmebestätigung. Auf diesen Erfahrungen aufbauend könnte in modifizierter Form ein Konzept für große Familien erstellt und angeboten werden. Auch hier ist eine Unterstützung durch eine bzw. mehrere Kulturmittlerinnen und Kulturmittler sinnvoll. Eine fachliche Abstimmung mit dem freien Träger zur konzeptionellen Ausgestaltung und ggf. eine Aufnahme in den Eckdatenbeschluss für 2021 wird angestrebt.

Fazit: Insofern sind die Ziele des interfraktionellen Antrags im Rahmen der Möglichkeiten bereits in weiten Teilen realisiert und werden auch weiterhin vorangetrieben werden.

5 CSU-Stadtratsantrag: Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen

Im Stadtratsantrag „Stadtratshearing zur Wohnungslosigkeit unter Beteiligung von Unternehmen“ vom 16.02.2017 wird vorgeschlagen, dass die Landeshauptstadt München zeitnah ein Stadtratshearing mit Münchner Unternehmen veranstaltet. Ziel soll es sein, dass diese (Unternehmen) sich im Sinne eines Public Private Partnership (PPP) in der Wohnungslosenhilfe der Landeshauptstadt einbringen (Anlage 2).

Das Sozialreferat ist an innovativen Ideen zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit sehr interessiert. Bei der Bewertung der Maßnahmen muss jedoch zwischen Obdachlosigkeit und Wohnungslosigkeit unterschieden werden. Die Zielgruppe des Kälteschutzprogrammes sind keine wohnungslosen Menschen, sondern obdachlose Frauen und Männer. Um die obdachlosen Personen zu erreichen, gibt es in München die Streetwork der Teestube „komm“ und die Streetwork der Anlaufstelle „Schiller 25“, speziell für obdachlose Zuwanderinnen und Zuwanderer. Die obdachlosen Personen werden von der Streetwork (aufsuchende Sozialarbeit) auch gut erreicht. Jedoch gibt es immer wieder obdachlose Männer und auch Frauen, die die Übernachtungsangebote der Landeshauptstadt München bzw. der freien Träger ablehnen. Gründe dafür sind z. B. psychische Erkrankungen, Alkohol- oder Drogensucht, Angst vor geschlossenen Räumen, ein großer Freiheitsdrang, Ängste vor anderen Menschen etc. Die Gründe für das „freiwillige“ Leben auf der Straße sollen über die Studie des Sozialreferates „Obdachlose auf der Straße 2019“ genauer und strukturiert ermittelt werden.

Außer bei einer akuten Selbst- oder Fremdgefährdung kann ein erwachsener Mensch in Deutschland nicht dazu gezwungen werden, ein Übernachtungsangebot anzunehmen. Dies ist einer der Gründe, weshalb Menschen draußen nächtigen, obwohl es in München ein sehr ausdifferenziertes System der Wohnungslosenhilfe gibt.

Die nachhaltigste Maßnahme zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit in München und anderen Großstädten ist bezahlbarer dauerhafter Wohnraum. Dieser Wohnraum kann zum einen durch die Kommunen oder den Staat, zum anderen aber auch von Unternehmen gebaut und vermietet werden. Von daher ist es aus Sicht des Sozialreferates wesentlich sinnvoller, die Unternehmen beim Bau von günstigem und innovativem Wohnraum einzubeziehen. Die Wohnungslosenhilfe ist immer nur eine Zwischenlösung. In jüngster Zeit wurden beim Programm „Wohnen für Alle“ Unternehmen und private Investoren mit einbezogen. Leider hat sich gezeigt, dass die Unternehmen nur geringes Interesse an der Schaffung von günstigem Wohnraum haben. Es gibt aber durchaus auch positive Beispiele für das Engagement von Wirtschaftsunternehmen im (bezahlbaren) Wohnungsbau: Die Stadtwerke München GmbH, die F.X. Meiller GmbH & Co. KG sowie andere Münchner Unternehmen planen bzw. bauen derzeit neue Wohnanlagen für ihre Beschäftigten. Aus Sicht des Sozialreferates müsste noch viel mehr Unternehmen der Nutzen von Wohnraum für ihre Mitarbeitenden aufgezeigt werden. Das Thema „Werksmietwohnungen“ war im Februar 2019 auch Thema eines Workshops des Herrn Oberbürgermeisters mit Münchner Unternehmen.

Im April wird eine Informationsveranstaltung der Mitbauzentrale für weitere interessierte Unternehmen folgen.

Grundsätzlich arbeitet auch die Wohnungslosenhilfe seit vielen Jahren mit privaten Unternehmen und Investoren zusammen. Das städtische Sofortunterbringungssystem für Wohnungslose besteht zu einem großen Teil aus gewerblichen Beherbergungsbetrieben und auch ein Teil der Flexi-Heime wird von privaten Investoren errichtet. Ohne das Know-how und die Flexibilität der privaten Unternehmen könnte die Wohnungslosenhilfe die benötigten Bettplatzzahlen nicht bereitstellen. Bei der Ausschreibung/Vergabe von 2.000 Bettplätzen (Beschluss der Vollversammlung vom 04.10.2018, Vorlage Nr. 14-20 / V 12790) werden sich voraussichtlich auch v. a. private Unternehmen bewerben.

Das "Netzwerk Wohnungslosenhilfe" der freien Träger der Wohnungslosenhilfe versucht mit seiner Aktion "München - Wohnstadt mit Herz" ebenfalls an private Vermieterinnen und Vermieter oder auch an Unternehmen heranzutreten, um Wohnungen für ihre Klientel zu akquirieren.

Aufgrund der genannten Gründe kann dem betreffenden Stadtratsantrag daher nicht entsprochen werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Ausführungen im Vortrag, insbesondere die Darstellung der Maßnahmen zur Förderung von wohnungslosen Großfamilien bei der Wohnungssuche, werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Zielgruppe der akut wohnungslosen großen Familien im geförderten Wohnungsbau (München Modell, EOF) im vereinbarten Rahmen (einzelne Wohnungen, gestreut in möglichst vielen Quartieren, Planung zusammenschaltbarer Wohnungen) angemessen zu berücksichtigen.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03739 von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Marian Offman, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Wolfgang Zeilnhöfer, Frau StRin Brigitte Wolf vom 16.01.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02888 von Herrn Stadtrat Marian Offman und Herrn Stadtrat Richard Quaas vom 16.02.2017 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2x)

z.K.

Am

I.A.