

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 521/2021
Beschlussvorlage		
Bildung, Jugend und Soziales	öffentlich	☒
Karp, Anja	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Soziales, Familie, Generationen und Vielfalt	7	02.11.2021
Haupt- und Finanzausschuss		30.11.2021
Rat der Kreisstadt Mettmann		14.12.2021

Konzept "Prekäre Wohnsituation in Mettmann"

Finanzielle Auswirkungen

Kosten	Zu 1.) aktuell nicht bezifferbar, zu 2.) rund 66.000 € jährlich (Entgeltgruppe S11b TVöD SoE)
Produkt	05.05.02
Haushaltsjahr	
Folgekosten	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung	☐ ja ☐ nein
Deckungsvorschlag	

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1.) Die Verwaltung wird beauftragt, den Bericht regelmäßig fortzuschreiben und die weiteren Schritte mit den parallel zuständigen Fachdiensten der Verwaltung festzulegen.
- 2.) Der Ausschuss für Soziales, Generationen, Familie und Vielfalt empfiehlt dem zuständigen Fachausschuss bzw. den zuständigen Fachdiensten der Verwaltung, eine zusätzliche Sozialarbeiterstelle im Bereich aufsuchende Hilfen für den Stellenplan 2022 vorzusehen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
Die Linke			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Verwaltungserläuterung:

Die Verwaltung liefert eine ausführliche Übersicht zum aktuellen Sachstand „prekäre Wohnsituationen in Mettmann“. Er ist als Anlage beigefügt.

Gez. Sucic

Inhaltsverzeichnis

Prekäre Wohnsituationen in Mettmann:

Einleitung:

I. Beschreibung der projektrelevanten Personengruppen

a. Geflüchtete Menschen mit einem Aufenthaltstitel	Seite 6
b. Sonstige Personen mit Migrationshintergrund	Seite 8
c. Wohnungslose, Obdachlose, Menschen ohne festen Wohnsitz	Seite 8
d. Großfamilien ab 3 Kindern	Seite 10
e. Alleinstehende (jede Altersklasse) mit wirtschaftlichen Limitierungen	Seite 10
f. Alleinerziehende Elternteile/anteiliges Sorgerecht	Seite 11
g. Ältere Menschen ohne oder mit geringem Pflegeaufwand	Seite 12
h. Menschen mit Behinderung- mit oder ohne Bedarf an Betreuung	Seite 13
i. Personen, denen der Wohnungsverlust droht (wirtschaftliche oder sonstige Komponente, z.B. Kündigung wg. Eigenbedarf)	Seite 13
j. Sozialleistungsempfänger (Sozialgesetzbuch II)	Seite 14
k. Gering Verdienende, die über den Bedarfssätzen Hartz 4/SGB XII liegen	Seite 14

II: Übersicht über grundsätzliche geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der IST-Situation (und Überführung in die SOLL-Situation)

a) Zielsetzung: Schaffung von neuem Wohnraum/Bedarfsgerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums

1. Neubau von sozialem Wohnungsbau	Seite 15
2. Wohnungsbörse-Wohnraumstärkungsgesetz	Seite 16
3. Wohnungstausch	Seite 16
4. Baulandmobilisierungsgesetz	Seite 17
5. Satzung zur Mietraumüberwachung	Seite 17

b) Zielsetzung: Beschaffung von alternativem/ vorübergehende Wohnraum:

6. Neubau oder Anmietung von Wohnungen als städtische Unterkünfte für geflüchtete oder obdachlose Menschen	Seite 18
--	----------

7. Containerdorf-Beispiel Berlin	Seite 20
8. Tiny Houses	Seite 20
9. Wärmebusse	Seite 21
10. Hotels	Seite 21

c) Zielsetzung: Persönliche Betreuung von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind:

11. Betreuung von Obdachlosen/Flüchtlingen in der Unterkunft, aufsuchende Arbeit im Bereich der drohenden Verwahrlosung/Wohnungsverlust in städtischer Hand neu auflegen	Seite 22
12. Begleitende Programme (z.B. Caritas Projekt Vermittlung von geflüchteten Menschen in Wohnraum) und Projekte zur Steigerung der Mietfähigkeit („Endlich ein Zuhause“)	Seite 24
13. Casemanagement (z.B. Schuldner-und Suchtberatung)	Seite 24
14. Housing- First-Beispiel Düsseldorf	Seite 25
15. Akquise von Fördermitteln	Seite 26

III. Welche Lösungsmöglichkeiten können für die unterschiedlichen Personengruppen eine Verbesserung bewirken?

Seite 27

IV. Übersicht über die Eignung/ Realisierbarkeit der Maßnahmen zur Verbesserung der IST-Situation

Seite 28

V. Resümee der Verwaltung

Seite 33

a) Kurzfristige Ziele/Maßnahmen:

b) mittelfristige Ziele/Maßnahmen:

b) Kostenschätzung für alle Zielumsetzungen

Anlagen:

Seite 34

1. Darstellung der sozialen Systeme
2. Mietobergrenzen SGB II und SGB XII
3. Bedingungen und Fakten zum sozialen Wohnungsbau
4. Projektdarstellung „Vermittlung von geflüchteten Menschen in Wohnraum“
5. Projektdarstellung „Endlich ein Zuhause“
6. Übersicht Zweckentfremdung von Wohnraum aufdecken

Konzept „Prekäre Wohnraumsituationen in Mettmann“

Einleitung:

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Mettmann steigt seit Jahren ständig an.

Der verfügbare und bekannte Wohnraum dagegen kann diesen Bedarf nicht decken.

Bisher wurden in der Verwaltung, durch die Träger der öffentlichen Wohlfahrtspflege oder durch die politischen Vertreter, Lösungsansätze gesucht, eine deutliche Entspannung der Lage erfolgte nicht.

Im Bereich des Sozialamtes wurde daher zunehmend deutlicher, dass eine koordinierte und möglichst umfassende Ermittlung des Bedarfes und möglicher Lösungsansätze erfolgen muss.

Aus hiesiger Sicht können mögliche Lösungen nur mit gemeinsamen Anstrengungen vieler Ämter der Verwaltung, aller Akteure im Stadtgebiet und der Politik definiert und umgesetzt werden.

Im Ausschuss für Soziales, Familie, Generationen und Vielfalt am 09.02.2021 wurde die Verwaltung - das Amt 4.3. – einstimmig beauftragt diesen Prozess durch einen umfassenden Bericht anzustoßen.

Zum besseren Verständnis ist eine Übersicht über die sozialen Systeme, die unter anderem Mietkosten berücksichtigen, angefügt (Anlage 1).

Da im Text wiederkehrend Bezug auf die sozialhilferechtliche angemessene Miete genommen wird, sind die Regelungen für den Bereich der Stadt Mettmann als Anlage 2 a und 2 b beigelegt.

Der Mettmanner Wohnungsmarkt ist grundsätzlich sehr limitiert, die Nachfrage übersteigt das Angebot in allen Segmenten, daher ist die Benachteiligung der Menschen mit geringer wirtschaftlicher Ausstattung noch größer.

I. Beschreibung der projektrelevanten Personengruppen

a. Geflüchtete Menschen mit einem Aufenthaltstitel in den städtischen Unterkünften

- Ein Aufenthaltstitel nach einem erfolgreichen Asylantrag ist oft mit einer Wohnsitzauflage in Mettmann für drei Jahre verbunden. Dies beinhaltet die Verpflichtung in Mettmann zu verbleiben, solange keine Unabhängigkeit von Sozialleistungen besteht. Bis eine angemessene Wohnung gefunden ist, müssen diese Menschen in den städtischen Unterkünften verbleiben.
- Formal werden sie unter dem Begriff Wohnungslose erfasst, obwohl sie über Wohnraum in den Unterkünften verfügen.
- Aufgrund der sprachlichen Barriere und ab und an bestehender kultureller Vorurteile auch der Vermietenden werden die Bewohnenden der Unterkünfte oft nicht bei der Vermietung

berücksichtigt. Der Bezug von Sozialleistungen führt zu zusätzlichen Nachteilen, da Vermieter oftmals Vorbehalte haben oder die Miete nicht für die Sozialleistungsträger angemessen ist.

- Im Bereich der anerkannten geflüchteten Menschen sind die ehemals als minderjährige, unbegleitet eingereisten Jugendlichen besonders zu beachten.
- Viele geflüchtete Menschen verfügen nicht über eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis, sondern lediglich über einen befristeten Abschiebeschutz.
- Für viele Vermietende sind Menschen mit einem befristeten Aufenthaltstitel zu unsichere Mieter, dies erschwert die ohnehin prekäre Lage für alleinstehende junge Erwachsene.

Ist-Zustand:

- Unterkünfte mit alleinstehenden Personen haben in der Regel mindestens Doppelzimmerbelegung.
- Es ist nicht ausschließbar, dass in Einzelfällen durch diese Art der Unterbringung die Toleranzgrenzen der Bewohnerinnen und Bewohner negativ verändert werden.
- Sicherheitsdienst wird oftmals notwendig, auch zum Schutz aller Bewohner.
- Aus Kapazitätsgründen ist vor allem in Unterkünften mit alleinstehenden Personen die Nutzung von Küchen und Sanitärräumen nur als Gemeinschaftsraum möglich.
- Da sich viele Alleinstehende in beruflicher und schulischer Ausbildung befinden, besteht der Wunsch nach einem eigenen, ungestörten Wohnraum.
- Wohnraum mit rund 45 qm Wohnfläche ist kaum vorhanden.
- Auch in den Familienunterkünften müssen sich oftmals mehrere Familien eine Wohnung, meistens auch die Sanitär- und Küchenbereiche teilen.
- Auch geflüchtete Menschen mit körperlichen Einschränkungen werden nach Mettmann zugewiesen. Eine städtische Einflussnahme ist grundsätzlich nicht möglich. Keine der städtischen Unterkünfte ist auch nur barrierearm. Da die Aufnahme aber verpflichtend ist, fehlen Möglichkeiten der Versorgung im Stadtgebiet.

gewünschter Soll-Zustand zur Verbesserung der Wohnsituation:

- Keine Doppelbelegung;
- Mindestens 10 qm pro Bewohner;
- Eigener Sanitär- und Küchenbereich;
- Stadtnahe, ÖPNV gerechte Anbindung;
- Mehr sozialarbeiterische Unterstützung;
- Weniger Sicherheitsdienst notwendig (wenn nicht aus anderen Gründen – wie in der Seibelstraße – erforderlich);
- Unterstützung durch aufsuchende Sozialarbeit.

b. Sonstige Personen mit Migrationshintergrund

- Im Bereich der Wohnungssuchenden gibt es auch viele Menschen mit Migrationshintergrund, die oftmals – auch ergänzend zum Erwerbseinkommen- Sozialleistungen erhalten.
- Vermieter bevorzugen häufig Menschen aus dem gleichen kulturellen Hintergrund.

Ist-Zustand:

- Viele dieser Menschen verfügen über privat angemieteten Wohnraum, der aber in Größe und Ausstattung nicht zufriedenstellend ist.

Soll-Zustand:

- Abhängig von der Familiengröße eine ausreichende qm-Zahl.

c) Wohnungslose, Obdachlose, Menschen ohne festen Wohnsitz

Bei der Definition dieser Personengruppe kommt es häufig zu Missverständnissen, daher werden folgende Definitionen zu Grunde gelegt:

- **Wohnungslose Menschen** als Oberbegriff: Bei diesem Personenkreis handelt es sich um Menschen, die nicht über eigenen, mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen.
- **Obdachlose Menschen** sind Personen, die über keine eigene Wohnung verfügen, aber die Möglichkeit nutzen, in einer Obdachlosenunterkunft zu leben oder sich tatsächlich „auf der Straße“ aufhalten. Diese Personen würden aber auf Wunsch/bei Vorsprache in einer städtischen Notunterkunft aufgenommen werden.
- **Menschen ohne festen Wohnsitz** beschreibt wohnungslose Personen, die im melderechtlichen Zusammenhang keine Meldeadresse vorweisen können, weil sie sich nicht regelmäßig in einer Wohnung oder Unterkunft aufhalten.
- Für einige Menschen besteht die Möglichkeit, sich zumindest zeitweise bei Bekannten etc. aufzuhalten („Couch Surfing“), ohne eine Meldeadresse vorweisen zu können.
- Die Wohnungslosenhilfe des Caritasverbandes ermöglicht Menschen, deren Lebensmittelpunkt Mettmann ist, eine Meldeadresse für Behörden etc. an der Adresse der Wohnungslosenhilfe einzurichten.
- Auch im Stadtgebiet von Mettmann leben Menschen ohne eigenen Wohnraum, die bei Freunden etc. übernachten oder im Sommer auch draußen schlafen.
- Diese Personen sind der Verwaltung grundsätzlich nicht bekannt.
- Fast ausschließlich handelt es sich um alleinstehende Männer.

- Im rechtlichen Kontext werden geflüchtete Menschen nach positivem Abschluss des Asylverfahrens ebenfalls als Obdachlose bezeichnet, solange sie noch in einer städtischen Unterkunft wohnen (siehe Personengruppe unter a).
- Die Wohnungslosigkeit wird oft flankiert von vielen persönlichen Problemlagen wie Sucht, psychischen Beeinträchtigungen oder Schulden.
- Diese Notlagen verhindern eine sofortige und uneingeschränkte Mietfähigkeit.
- Einige dieser Menschen sind tatsächlich auch nicht an einem ständigen Wohnraum in einer Stadt interessiert, sondern leben lieber ohne festen Wohnsitz.

Ist- Zustand:

- Unterkünfte mit alleinstehenden Personen haben in der Regel mindestens eine zweifache Belegung je Zimmer.
- Es ist nicht ausschließbar, dass in Einzelfällen durch diese Art der Unterbringung die Toleranzgrenzen der Bewohnerinnen und Bewohner negativ verändert werden.
- Der Einsatz eines Sicherheitsdiensts wird zumindest temporär erforderlich.
- Aus Kapazitätsgründen ist vor allem in Unterkünften mit alleinstehenden Personen die Nutzung von Küchen und Sanitärräumen nur als Gemeinschaftsraum möglich.

gewünschter Soll-Zustand zur Verbesserung der Wohnsituation

- Keine Doppelbelegung;
- Mindestens 10 qm pro Bewohner;
- Unterstützung durch aufsuchende Sozialarbeit;
- Eigener Sanitär- und Küchenbereich;
- Die Einsatzzeiten des Sicherheitsdienstes reduzieren (möglichst auf Null, d.h. im Optimalfall wird der Sicherheitsdienst entbehrlich);
- Möglichst barrierefrei;

Jedoch ist nicht mit Sicherheit gewährleistet, dass eine Unterbringung in einzelnen Zimmern die bestehenden Probleme wirklich löst. Die teilweise in der Entwicklung gegenseitig abhängenden Konfliktsituationen –verstärkt abends/nachts und am Wochenende– werden nicht automatisch durch Einzelzimmer eliminiert sondern können auch weiterhin entstehen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die originäre Obdachlosenunterbringung ihrem Kern nach aus der Gefahrenabwehr kommt. Jede über das rechtlich gebotene hinausgehende Maßnahme müsste den Rahmenbedingungen der Freiwilligkeit genügen müssen.

d) Großfamilien ab 3 Kindern

- Familien mit mehr als 3 Kindern benötigen größeren Wohnraum mit bis zu 110 qm Wohnfläche.
- Diese Wohnungen sind in Mettmann selten.
- Selbst wenn diese Familien nicht eine hohe qm-Zahl beanspruchen möchten, wird sich voraussichtlich kaum ein Vermieter hierauf einlassen, da aufgrund der Enge Familienkonflikte befürchtet werden.
- Mieter ohne oder mit einem Kind werden häufig als ruhiger und unkomplizierter empfunden.
- Viele Investoren lehnen den Bau von Großwohnungen als unprofitabel ab, da für kleinere Wohnungen ein durchschnittlich höherer qm- Preis verlangt werden kann.
- Da viele Großfamilien auch auf ergänzende Sozialleistungen angewiesen sind, erschwert dies die Suche nach angemessenem Wohnraum.
- Auch eine Durchmischung von kleinen und großen Wohnungen wird meist abgelehnt, da Konflikte zwischen Paaren, älteren Menschen und Familien befürchtet werden.

Ist -Zustand:

- Viele diese Menschen verfügen über privat angemieteten Wohnraum, der aber in Größe und Ausstattung nicht zufrieden stellend ist

Soll-Zustand:

- Abhängig von der Familiengröße ausreichende qm-Zahl

e) Alleinstehende (jede Altersklasse) mit wirtschaftlichen Limitierungen

- In den sozialen Systemen sind Wohnungen für eine Person bis 50 qm angemessen, wobei in der Regel auf die angemessene Miete pro qm abgestellt wird. Der Wohnungsmarkt -auch in Mettmann- bietet grundsätzlich zu wenig kleine Wohnungen oder Apartments.
- Die Anmietung von größerem Wohnraum ist möglich, durch die höhere qm-Zahl wird die Miete dann aber für die Systeme unangemessen.
- Zudem werden viele Nebenkosten nach qm- Zahl und nicht nach Verbrauch erhoben, somit wird die Gesamtmiete ebenfalls schnell unangemessen.
- Vermieter haben zudem oft Vorbehalte, eine größere Wohnung an zwei oder mehr alleinstehende Personen zu vermieten.
- Hier wird eine hohe Fluktuation oder mietwidriges Verhalten (zum Beispiel durch Lärm) unterstellt.

- Auch für Menschen, die knapp über den Bedarfssätzen der sozialen Systeme liegen, ist es mit dem vorhandenen Einkommen schwierig größere Wohnungen zu finanzieren, wenn kleine Wohnungen nicht angeboten werden.

Ist-Zustand:

- Geringe Anzahl Wohnraum bis 45 qm mit einer geringen Miete

Soll-Zustand:

- Ausreichende Anzahl an kleinen Wohnungen und Apartments

f) Alleinerziehende Elternteile/anteiliges Sorgerecht

- Alleinerziehende Elternteile sind aufgrund der notwendigen Kinderbetreuung vergleichsweise häufiger auf Sozialleistungen angewiesen. Daher ist der Wohnungsmarkt für diese Menschen auf angemessene Wohnungen beschränkt. Unabhängig von der qm-Zahl sind gerade bei älteren Kindern zur Wahrung der Privatsphäre, auch im Bereich des digitalen Unterrichts mindestens drei Zimmer notwendig.
- Diese fehlen nicht nur im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in ausreichender Zahl. Zudem möchten Vermieter lieber an Paare mit Kindern vermieten, wahrscheinlich wird auch hier eher mietwidriges Verhalten (zum Beispiel hoher Lärmpegel) unterstellt.
- Eltern, die sich das Aufenthaltsrecht teilen, benötigen **jeweils** eine Wohnung mit mindestens einem Kinderzimmer, auch wenn dieses nicht täglich genutzt wird. Bei Bezug von sozialen Leistungen ist der Bedarf für die größere Wohnung nachzuweisen. Sollte dies nicht zum Beispiel durch einen Gerichtsbeschluss belegt sein, wird die Anmietung einer größeren Wohnung schwierig.
- Alleinerziehende Frauen und Männer können auch von Gewalt durch den Partner oder Kindsvater bedroht sein. Die anonyme Unterbringung in Frauenhäusern ist nur zeitlich begrenzt, eine Rückkehr in die Bestandswohnung danach nicht möglich.
- Auch hier besteht dringender Bedarf an geeignetem Wohnraum.

Ist -Zustand:

- Viele diese Menschen verfügen über privat angemieteten Wohnraum, dieser ist aber in Größe und Ausstattung nicht zufrieden stellend.

Soll-Zustand:

- Abhängig von der Familiengröße ausreichende Wohnungsgröße

g) Ältere Menschen ohne oder mit geringem Pflegeaufwand

- Mit dem Auszug der Kinder wird die langjährig genutzte Wohnung zu groß, unabhängig von der Schwierigkeit in höherem Alter eine Wohnung zu versorgen, wird beim Bezug von Sozialleistungen auch eine angemessene Größe der Wohnung zugrunde gelegt.
- Wenn ein Partner verstirbt, ist der Wohnraum spätestens dann unangemessen groß.
- Eine zu große Wohnung wird in den sozialen Systemen längstens sechs Monate akzeptiert, danach wird die Miete gekürzt, falls nicht eine schwere Erkrankung, die den Umzug verhindert, nachgewiesen wird.
- Auch aus fiskalischen Gründen wird ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung grundsätzlich erst ab dem Pflegegrad III durch den Sozialhilfeträger akzeptiert.
- Bei Einschränkungen unter diesem Pflegegrad sollen ambulante Hilfe installiert werden. Dies überfordert ältere Menschen, die Versorgung im ambulanten Bereich ist zudem nicht bedarfsabdeckend. Zudem ist der Wohnraum oft nicht barrierefrei, der Umbau ist aufwendig und wird oft nicht vom Vermieter unterstützt.
- Aus Scham wenden sich viele Senioren nicht oder sehr spät an die helfenden Stellen, wenn durch die wirtschaftliche Situation aufgrund des Versterbens des Partners oder hohem Bedarf an Pflegekosten der Verlust der Wohnung droht.
- In den vergangenen Jahren mussten vermehrt Senioren in städtischen Unterkünften untergebracht werden, da für die Aufnahme in eine Senioreneinrichtung nicht der notwendige Pflegegrad erreicht wurde.

Ist-Zustand:

- Zu wenig Wohnraum für eine Person (50 qm)
- Zu wenig ambulante Pflegeangebote
- Wenige barrierearme Wohnungen

Soll-Zustand:

- Ausreichend Wohnraum für eine Person
- Mehr ambulante Pflegeangebote
- Mehr barrierearmer Wohnraum

h) Menschen mit Behinderung- mit oder ohne Bedarf an Betreuung

- Der Grundsatz „ambulante Hilfen vor stationärer Hilfe“ bedingt auch die Umsiedlung- in Mettmann vor allem im Bereich der Hephata-Stiftung - in Wohnungen im Stadtgebiet. Somit wird der Wohnraum durch mehr Mieter noch angespannter.
- Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wächst.
- Menschen mit besonderen Bedürfnissen, die Betreuungsbedarf innerhalb der Wohnung benötigen, sehen sich einem unüberschaubarem Markt an „Betreutem Wohnen“ ausgesetzt.
- Viele der angebotenen Leistungen zum Beispiel im Bereich des „betreuten Wohnens“ sind nicht über die sozialen Systeme finanzierbar.

Ist-Zustand:

- Zu wenig Wohnraum, der für Wohngemeinschaften geeignet ist (alle Zimmer mit Zugang zu Bad und Küche)
- Wohnflächen erst ab ca. 100 qm eignen sich für Wohngemeinschaften, diese sind in Mettmann selten.
- Wenige barrierearme Wohnungen

Soll-Zustand

- Mehr barrierearmer Wohnraum
- Mehr Wohnungen, die für eine Wohngemeinschaft nutzbar sind

i) Personen, denen der Wohnungsverlust droht (wirtschaftliche oder sonstige Komponente, z.B. Kündigung wg. Eigenbedarfes)

- Die Verwaltung erhält Kenntnis von der Notlage, wenn der Räumungstermin bereits terminiert ist.
- Eine Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses ist selbst dann oft noch möglich.
- Präventiv könnte über die Sozialleistungssysteme noch eine Finanzierung der Rückstände ermöglicht werden oder andere Maßnahmen (Zum Beispiel Rateneinigung mit dem Vermietenden) ergriffen werden.
- Mit dem Vollzug des Räumungstermins ist eine Unterbringung in den städtischen Unterkünften meist unabweisbar.
- Die Anmietung einer Wohnung aus einer Adresse einer städtischen Obdachlosenunterkunft heraus ist fast unmöglich.
- Durch die Corona- Pandemie ist ein dramatischer Anstieg dieser Sachverhalte zu erwarten.

Ist-Zustand:

- Ohne präventive Maßnahmen erfolgt mit der Räumung die Unterbringung in städtischen Unterkünften

Soll-Zustand:

- Frühzeitige Möglichkeit die Räumung abzuwenden

j) Sozialleistungsempfänger (Sozialgesetzbuch II)

Den bisherigen Ausführungen ist zu entnehmen, dass der Wohnungsmarkt für **alle Mieter** sehr begrenzt und nicht auskömmlich ist.

Alle Personengruppen, die auf soziale Leistungen angewiesen sind, haben zusätzliche erschwerende Rahmenbedingungen:

- Die Miete muss sozialhilferechtlich angemessen sein, die Angemessenheit wird vom Sozialleistungsträger festgelegt.
- Diese preislichen Rahmenbedingungen spiegeln allerdings nicht ansatzweise die Mietrealität in Mettmann wider.
- Vermieter haben zudem Vorbehalte an Leistungsempfänger zu vermieten, obwohl dies in der Regel sichere Mieteinkünfte generiert.

Ist- Zustand:

- Viele dieser Menschen verfügen meist über privat angemieteten Wohnraum, dieser ist aber in Größe und Ausstattung nicht zufrieden stellend.

Soll-Zustand:

- Abhängig von der Familiengröße ausreichende Wohnungsgröße

k) Gering Verdienende, die über den Bedarfssätzen Hartz IV/SGB XII liegen

Dieser Personenkreis ist weder namentlich noch zahlenmäßig bekannt und daher eine schwer zu schätzende statistische Größe.

Da der Wohnberechtigungsschein befristet ist und auch bis zu 20 € kostet, wird er meist erst beantragt, wenn eine Wohnung in Aussicht steht.

Eine präventive Planung für diese Personengruppe der Wohnungsbedarfe ist daher nicht möglich.

Sollte eine Räumung drohen oder veränderter Wohnraum (Familienzuwachs) benötigt werden, ist diese Personengruppe mit einem geringen, aber grundsätzlich sozialhilferechtlich ausreichendem Budget von allen weiteren Leistungen wie Kautions, Nebenkostenabrechnung ausgeschlossen.

Ist-Zustand:

- Nur geringe Kenntnisse der Personengruppe über die Wohnungssuchendendatei
- Keine Planung des Wohnungsbedarfes möglich

Soll-Zustand:

- Kenntnis der Wohnbedarfe dieses Personenkreises, um auch präventiv zu helfen und planen zu können.

II.) Übersicht über geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der IST-Situation

a) Zielsetzung: Schaffung von neuem Wohnraum/bedarfsgerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums

1. Neubau von sozialem Wohnungsbau

Die Bezuschussung des sozialen Wohnungsbaus erfolgt durch die Kreisverwaltung nach den maßgeblichen Regeln des Landes.

Der momentane Zinssatz sowie der Bedarf an Wohnraum auch für „Besserverdiener“ macht die Nutzung von Landesmitteln für Investoren wenig attraktiv. Geld ist billig zu bekommen, so dass eine öffentlich-rechtliche Förderung nicht immer attraktiv erscheint.

Die mit der Finanzierung verbundenen Auflagen wie gedeckelte Miethöhe (in Mettmann M4 = 6,20 € kalt) und ein grundsätzliches Vorschlagsrecht der Verwaltung bei der Vermietung lassen viele Investoren zurückschrecken.

Zudem sind Baugrundstücke für Neubauten in Mettmann Mangelware. In den Anlagen 3a und 3b sind die aktuellen Förderbedingungen sowie Daten zur aktuellen Situation im sozialen Wohnungsbau im Kreis Mettmann beigefügt.

Die Möglichkeit, bei der Vermarktung von Grundstücken Anteile für sozialen Wohnungsbau verpflichtend zu machen, ist grundsätzlich über eine Satzung machbar, planungsrechtlich ist das nur bei neuen Vorhaben möglich.

Bei bestehenden Baugebieten muss zur rechtssicheren Umsetzung eine städtebauliche Begründung gefunden werden.

Bei der konkreten Anmietung der Wohnungen ist zu bedenken, dass Hilfeleistungsempfänger in vielen Fällen die Wohnungen gar nicht anmieten können, da die Angemessenheitsobergrenze der Sozialen Systeme grundsätzlich unter der zulässigen Mietobergrenze des Sozialen Wohnungsbaus liegt (= M4 in Mettmann, = aktuell 6,20 € kalt. Die Angemessenheitsobergrenze liegt bei 5,80 € kalt.) Das Dilemma kann im Einzelfall gelöst/gemindert werden durch die Anrechnung einer Nettokaltmiete oder die Anmietung einer deutlich kleineren Wohnung als die zulässige Größe, um so über die Verkleinerung des Wohnraums zu einer akzeptablen Miethöhe zu kommen, generell ist das Problem aber nach wie vor existent.

2. Wohnungsbörse-Wohnraumstärkungsgesetz

In der Verwaltung wird eine Wohnungssuchenden- Datei für öffentlich geförderten Wohnraum geführt. Der geringen Zahl der freiwerdenden Bestandswohnungen steht hier eine hohe Anzahl an Wohnungssuchenden gegenüber.

Das zum 01.07.2021 in Kraft getretene Wohnraumstärkungsgesetz fordert weitergehende Maßnahmen der Kommune, diese muss aktiv bei der Vermittlung von Wohnraum unterstützen. Die Umsetzung dieser Forderung ist zurzeit noch nicht konkretisiert.

Mit einer Wohnungsbörse, an der sich Mietende und Vermietende beteiligen, könnte der vorhandene, gesamte Wohnraum effektiver und zügiger genutzt werden. Hier gilt es vor allem auf Vermieterseite für Akzeptanz durch Abbau von Vorurteilen zu werben.

Die angebotenen Wohnungen entsprechen bisher oft nicht dem Preisniveau der Sozialleistungsträger, sind daher nicht für alle Klienten geeignet.

3. Wohnungstausch

Die Idee einer Tauschbörse wurde bereits im kleinen Rahmen (zum Beispiel bei der Quartiersarbeit) umgesetzt. Ziel ist, dass vor allem ältere Menschen, deren Familiensituation sich verändert bzw. verkleinert hat, ihren Wohnraum mit Familien mit wachsendem Raumbedarf tauschen. Grundsätzlich funktioniert dieses Projekt besser in großen Städten, da das Angebot in beide Richtungen größer ist. Ein solches Projekt ist engmaschig zu betreuen, um Vorbehalte und Ängste auf beiden Seiten ernst zu nehmen und bestenfalls zu entkräften, hierzu wird zusätzliches Personal benötigt.

Zudem sind Begleitumstände wie Organisation der Umzüge zu beplanen.

Eine reine Tauschplattform zum Beispiel als EDV Plattform ist nicht zielführend. Durch eine aktive Kommunikation mit den Vermietenden vor Ort und einer Ansprechperson besteht die Möglichkeit hier eine erfolgreiche Plattform aufzubauen.

4. Baulandmobilisierungsgesetz

Das am 7. Mai 2021 ebenfalls in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz soll auch die baurechtlichen Möglichkeiten zur Planung, Umsetzung und Veräußerung von Bauland für Wohnzwecke erweitern. Nähere Informationen zur Umsetzung liegen derzeit noch nicht vor.

5. Satzung zur Mietraumüberwachung/Zweckentfremdungssatzung

Eine solche Satzung wird durch das Wohnraumstärkungsgesetz für Kommunen mit einer nicht ausreichenden Versorgung mit Wohnraum ausdrücklich erwünscht und ermöglicht. Sie kann dem Missbrauch von Wohnraum als Leerstand oder zu anderen Zwecken entgegen wirken. Mögliche Entwürfe für eine solche Satzung liegen in der Verwaltung bereits vor, müssen aber den aktuellen rechtlichen Bedingungen noch angepasst werden.

Die Maßnahmen, die durch diese Satzung abgedeckt sind, werden jedoch grundsätzlich im Rahmen der Eingriffsverwaltung durchgeführt.

Dies führt voraussichtlich zu einem wenig vertrauensvollen Umgang mit Vermietenden auf Augenhöhe. Auch hier ist zusätzliches, qualifiziertes Personal für die Verfahrensdurchführung notwendig.

Problematisch ist die flächendeckende Aufdeckung von zweckentfremdeten Wohnraum, da aktuell keine Daten über die Anzahl von Wohneinheiten in Mettmann vorliegen (Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand -siehe Anlage 6).

Durch eine enge verwaltungsinterne Kooperation mit der Bauaufsicht, dem Stadtmarketing und der Wirtschaftsförderung sowie den Ordnungsdiensten und dem Sozialamt als verantwortlicher Organisationseinheit können aber erste Lösungsmöglichkeiten für alle Akteure auch mit der Umsetzung einer Zweckentfremdungssatzung gefunden werden:

- Sinnvolle Gestaltung von Leerständen: Nutzung von Leerständen zum Beispiel für Arztpraxen etc., die Wohnraum als Gewerberäume zweckentfremden wollen.
- Ausnahmen zur Zweckentfremdung von Wohnraum können zugelassen werden, wenn der Bedarf an einer anderen Nutzung sinnvoll erscheint (zum Beispiel Einrichtung einer Beratungsstelle in Wohnräumen).

- Durch Internetrecherche (zum Beispiel Angebote bei Air BnB filtern) oder Begehungen im Stadtgebiet (zum Beispiel durch die Ordnungsdienste) sind zumindest einzelne Leerstände oder Zweckentfremdungen ermittelbar.
- Verpflichtender regelmäßiger Austausch mit dem Dezernat 3 über Anträge zur Nutzungsänderung im Wohnungsbereich.

Auch durch einen engen Kontakt mit den Mettmanner Vermietenden kann zumindest eine höhere Akzeptanz zur Kooperation mit der Verwaltung erreicht werden.

Zusammenfassung: Schaffung von neuem Wohnraum/ bedarfsgerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraums

Priorisierte Zielgruppe	• Sozialleistungsempfänger (Sozialgesetzbuch II) • Geflüchtete Menschen mit einem Aufenthaltstitel. Sonstige Personen mit Migrationshintergrund • Großfamilien ab drei Kindern • Alleinstehende (jede Altersklasse) mit wirtschaftlichen Limitierungen (Alleinerziehende Elternteile/anteiliges Sorgerecht) • Gering Verdienende, die aber über den Bedarfssätzen Hartz 4/SGB XII liegen
Vorteile:	• Nachhaltige Lösung • Planungsmöglichkeiten bei der Verwaltung und Politik • Vorhandene Strukturen in der Verwaltung nutzen und vor allem ausbauen
Nachteile	• Geeignete Standorte fehlen • Personal- und betreuungsintensiv

b) Zielsetzung: Beschaffung von alternativem/ vorübergehendem Wohnraum

6. Neubau oder Anmietung von Wohnungen als städtische Unterkünfte für geflüchtete oder obdachlose Menschen

Baugrundstücke sind in Mettmann Mangelware, der städtische Haushalt lässt Investitionen in Neubauten schwer zu.

Investoren zu finden scheitert auch an den bereits genannten Gründen.

Die Anmietung von externem Wohnraum wird seit 2015 praktiziert, der Mietmarkt lässt aber auch hier wenig Spielraum für nach den sozialhilferechtlichen Maßstäben angemessenen Wohnraum.

Die Anzahl der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge ist recht überschaubar.

Die dezentrale Unterbringung erschwert die Betreuung dieser Personenkreise. Bei von der Stadt angemieteten Wohnungen gibt es erhebliche Probleme beim Wechsel der Sozialsysteme in der Regel zum SGB II, die Stadt bleibt oft dauerhaft als Untervermieter in der rechtlichen Verpflichtung. Nicht alle Personen sind ohne weitere Betreuung mietfähig, hier sollten Programme wie „Endlich ein Zuhause“ (siehe Anlage 5) ergänzende Unterstützung bereitstellen..

Bei der Anmietung oder dem Kauf einer Bestandsimmobilie zur Unterbringung von geflüchteten oder obdachlosen Menschen sind besondere Kriterien zu erfüllen, um eine angemessene und rechtlich einwandfreie Unterbringung zu gewährleisten:

Bestandsimmobilien:

- Ca. sechs Zimmer von rund 20 qm als Minimum (sonst lohnt sich die Anmietung nicht);
- Mindestens ein Bad/eine Küche für je drei Zimmer;
- Die Einheiten sollten räumlich klar abgrenzbar sein (keine Durchgangszimmer)
- Im Optimalfall Teile der Einheiten rollstuhlgerecht;
- Objekt muss frei sein/grundsätzlich beziehbar;
- Akzeptiertes Mietentgelt nach Mietspiegel/-recht (Entscheidung/Bewertung führt kaufmännisches Gebäudemanagement durch; Anteil für Wohnen wird teilweise refinanziert durch Sozialleistungen der Bewohner);
- Die Höhe der akzeptablen Miethöhe berechnet sich nach der Anzahl der Mietenden;
- Wenigstens minimale Qualität Anbindung ÖPNV;
- Renovierungsbedarf ist zu klären.

Beim Neubau einer solchen Unterkunft sind ebenfalls besondere Kriterien zu beachten:

- Anbindung ÖPNV;
- Größe;
- Entsprechender Bebauungsplan muss vorhanden sein;
- Nutzung als Unterkunft rechtlich und baulich möglich;
- Kosten.

7. Containerdorf-Beispiel Berlin (Tempohome)

Als Tempohomes werden Wohncontaineranlagen zur Unterbringung von geflüchteten Menschen bezeichnet, die seit Mai 2016 vor allem in Berlin errichtet werden.

Ein Tempohome-Musterstandort besteht aus

- Circa acht Wohngebäuden
- einem Verwaltungsgebäude
- einem Versorgungsgebäude sowie
- einem Pförtner- bzw. Eingangshäuschen.

Alle Gebäude sind aus einzelnen Containern mit einer ca. 13 qm großen Grundfläche zusammengestellt. Sie sind größtenteils ebenerdig (nicht unterkellert) und haben nur ein Erdgeschoss.

Die Wohngebäude bestehen aus Wohneinheiten, die jeweils in sich abgeschlossen und erdgeschossig von außen zugänglich sind. In einer Wohneinheit ist Platz für vier bis acht Personen; die Wohneinheiten sind rund 57 qm groß. Von dieser Fläche gehen aber die Sanitär- und Küchenflächen noch ab.

Der Bauantrag eines jeden Standortes muss von der Bauaufsicht in einem normalen Regelverfahren geprüft und genehmigt werden. Dabei werden gemäß Planungsrecht die vorgeschriebenen fachlichen Stellungnahmen der Fachbehörden einbezogen.

Die baurechtlichen Anforderungen sind trotz der leichten Bauweise nicht unerheblich und unterliegen der Bauordnung NRW, eine Nutzung ist nur für max. drei Jahre möglich. Zudem sind auch hier geeignete Standorte zu finden.

8. Tiny Houses

Das Tiny House ist in den vergangenen Jahren zu einem feststehenden Begriff geworden. Das wörtlich übersetzte "winzige Haus" steht für mehr als für die bloße Größe der Unterkunft.

Mittlerweile ist das in Nordamerika entstandene "Tiny House Movement" auch hierzulande angekommen. Tiny Houses versprechen Unabhängigkeit und Freiheit, stoßen damit aber auf einige rechtliche Hürden, denn auch diese Unterkunft unterliegt dem Baurecht und ist daher zum Beispiel an folgende Rahmenbedingungen geknüpft:

- Baugenehmigung
- Versorgung mit Strom und Wasser

Tiny Houses sind deutlich günstiger als klassische Wohnhäuser. Umgerechnet auf den Quadratmeter sind sie aber meist teurer. Das liegt an bestimmten Grundkosten, die in den Bau einfließen – egal wie groß das Haus am Ende wird. Die Küche, ein Heizsystem und die Sanitäranlagen müssen in jedem Fall einkalkuliert werden. An diesen Grundbedürfnissen lässt sich nur minimal sparen.

Ein einigermaßen gut gedämmtes Tiny House kostet mindestens 20.000 bis 25.000 Euro. Der Preis hängt von vielen Faktoren ab, wie zum Beispiel der Größe der Wohnfläche, der technischen Ausstattung und ob beim Bau selbst Hand angelegt wird.

Eine Finanzierung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus ist zurzeit nicht möglich, daher wäre eine Finanzierung aus städtischen Mitteln notwendig.

9. Wärmebusse

Da in Mettmann keine Menschen bekannt sind, die tatsächlich keine Unterschlupfmöglichkeit zum Beispiel im Winter haben, ist der Einsatz nur anlassbezogen (zum Beispiel Brand in einer Unterkunft) notwendig und sinnvoll.

10. Hotels

Die Kosten für die Anmietung von Hotelzimmern sind unverhältnismäßig hoch und durch die Stadt nicht zu finanzieren.

Die Kapazität von Hotelzimmern in Mettmann ist nicht vergleichbar mit einer Großstadt.

Die Bereitschaft der Hotels, Zimmer an die Stadt zu vermieten, wird nicht sehr groß sein.

Es besteht -vor allem auch aus Brandschutzgründen- keine Möglichkeit, Mahlzeiten selber zuzubereiten.

Über einen längeren Zeitraum bzw. ohne besonderen Grund –wie z.B. infektionsschutzrechtlich angeordnete Quarantäne- ist Catering weder möglich/ angemessen noch rechtlich durchführbar.

Zusammenfassung: Beschaffung von alternativem/ vorübergehendem Wohnraum:

Priorisierte Zielgruppe	• Geflüchtete Menschen mit einem Aufenthaltstitel • Wohnungslose, Obdachlose, Menschen ohne festen Wohnsitz • Personen, denen der Wohnungsverlust droht (wirtschaftliche oder
-------------------------	---

	sonstige Komponente, z.B. Kündigung wg. Eigenbedarf)
Vorteile:	• Teilweise schnelle Umsetzbarkeit • Entschärft vor allem die Situation in den städtischen Unterkünften
Nachteile	• Geeignete Standorte fehlen • Kostenintensiv • Keine dauerhafte Lösung

c) Zielsetzung: Persönliche Betreuung von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind:

11. Betreuung von obdachlosen oder geflüchteten Menschen in der Unterkunft, aufsuchende Arbeit im Bereich der drohenden Verwahrlosung/Wohnungsverlust in städtischer Hand neu auflegen

Neben den vorhandenen (präventiven und beratenden) Angeboten ist eine weitere, kundenbezogene, kommunale Personalressource in der sozialen Arbeit dringend notwendig. Diese könnte auch im Vorfeld einer Räumung, bei Bekanntwerden von Mietschulden in Kooperation mit den Sozialleistungsträgern eine Übernahme der Rückstände erreichen.

Grundsätzlich ist für alle im Weiteren genannten Personengruppen die Anmietung von Wohnräumen in Mettmann extrem schwierig, ohne gezielte weitere Betreuung geradezu unmöglich.

Der Verlust einer Wohnung kann ohne Perspektive auf eigenen Wohnraum zu dauerhaften weiteren Problemen führen.

Auch für Menschen, die bereits in städtischen Unterkünften leben, kann mit der (anteiligen) Hilfe einer sozialarbeiterischen Fachkraft die zukünftige Mietfähigkeit erhöht oder wieder hergestellt werden.

Zusätzlich bleibt die Zielgruppe der jungen Erwachsenen, die durch Erreichen der Volljährigkeit aus der zwingenden Betreuung durch das Jugendamt weg von einem Tag auf den anderen von ggf. eher geregelten/geordneten Rahmenbedingungen in eine Obdachlosenunterkunft ziehen muss. Auch hier ist eine regelmäßige Betreuung durch die nicht vorhandenen Betreuungskapazitäten kaum realisierbar. Die Stelle der Integrationskoordination ist erst seit jüngster Zeit mit lediglich 10 % anteiliger Verantwortlichkeit ausgestattet, der Kommunale Sozialdienst ist mit den

Pflichtaufgaben ausweislich der gesetzlich vorgegebenen Garantenstellung im Jugendhilfebereich bereits jetzt eher defizitär ausgestattet.

Aus den genannten Gründen wird dringend empfohlen, in den Stellenplan 2022 eine zusätzliche Vollzeitstelle im Bereich/Zuständigkeit der aufsuchenden Hilfe (Sozialarbeiter) aufzunehmen.

Mit der Realisierung dieser seit längerem bestehenden Bedarfsnotwendigkeit könnten wenigstens die dringendsten Aufgaben bedient werden. Die hier dargelegten Rahmenbedingungen gelten auch für die in den anderen Abschnitten beschriebenen Sachstände.

Dem entsprechend wurde eine Beschlussempfehlung für den zuständigen Fachausschuss bzw. die Querschnittsdienste in der Verwaltung formuliert.

I. Betreuung von jungen Erwachsenen in städtischen Unterkünften für obdachlose oder geflüchtete Menschen:

Eine sozialarbeiterische Begleitung der Obdachlosen - vor allem auch von Personen bis zu 30 Jahren- findet zurzeit mit einem Stellenanteil von 10 % durch den Integrationsbeauftragten/die Integrationskoordination statt (vgl. die Ausführungen oben).

Es befinden sich immer mehr Personen dieser Altersklasse in den Unterkünften für obdachlose Menschen, hierbei handelt es sich auch um ehemalige minderjährige unbegleitete Flüchtlinge, die vor allem auch aus anderen Städten wie Düsseldorf etc., die zunächst im Rahmen der Jugendhilfe untergebracht wurden.

Mit Volljährigkeit wird in der Regel keine Jugendhilfe mehr gewährt, die Abmeldung aus einer Betreuungseinrichtung in Mettmann hat zunächst die Obdachlosigkeit zur Folge.

Zudem werden auch immer mehr Jugendliche ohne Migrationshintergrund mit Ablauf der Leistungen aus der Jugendhilfe obdachlos.

Eine Weiterführung der Jugendhilfen über die Volljährigkeit hinaus kann grundsätzlich nur unter Mitwirkung der jungen Erwachsenen erfolgen.

Es kann - auch aus moralisch/ethischen Gründen - nicht hingenommen werden, dass junge Menschen mit den besonderen Umständen in einer Obdachlosenunterkunft allein gelassen werden und der weitere Lebensweg dauerhaft eingeschränkt wird.

II: Von Obdachlosigkeit bedrohte Senioren

Zudem werden auch immer mehr ältere Menschen obdachlos, die aufgrund von Krankheit oder persönlichen Krisen - wie Verlust des Ehepartners - ihre Wohnung verloren haben, obwohl grundsätzlich ausreichend wirtschaftliche Mittel zur Verfügung stehen.

Eine Aufnahme in eine stationäre Einrichtung ist seit mehreren Jahren nur mit einem hohen Pflegegrad möglich.

Die Gefahr von Obdachlosigkeit für diesen Personenkreis wegen Wohnungsraum nimmt ständig zu, durch präventive persönliche Hilfe könnten Maßnahmen gefunden werden, die einen Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen.

III. Drohende Verwahrlosung

Eine weitere Problemgruppe sind zudem Menschen, die aufgrund von physischen oder psychischen Problemen in ihrer Wohnung zu vereinsamen oder zu verwahrlosen drohen.

Auch hier kommt es auch zur Obdachlosigkeit wegen mietwidrigen Verhaltens.

Das Beratungsangebot der kommunalen Wohn- und Pflegeberatung reicht hier allein nicht aus, der geschilderte Sachverhalt benötigt klassische Sozialarbeit.

Der Verlust von Wohnraum wegen Verwahrlosung oder im Spannungsfeld von (noch) nicht eingerichteter gesetzlicher Betreuung nimmt ständig zu, hier könnte eine präventive oder die Betreuung ergänzende Begleitung durch soziale Arbeit entgegenwirken.

12. Begleitende Programme (z.B. Caritas Projekt Vermittlung von geflüchteten Menschen in Wohnraum) und Projekte zur Steigerung der Mietfähigkeit („Endlich ein Zuhause“)

Durch eine engmaschige Betreuung von Menschen, deren Mietfähigkeit nicht oder nicht ausreichend vorhanden ist, soll auch für Personen, die bereits längere Zeit ohne geeigneten Wohnraum sind, die Anmietung einer Wohnung wieder ermöglicht werden. Zudem sollen auch die Vorbehalte von Vermietern ausgeräumt werden.

Ein solches Projekt wird zurzeit mit Fördermitteln des Landes durch den Caritas Verband durchgeführt „Endlich ein Zuhause“(Anlage 5), auch hier sind sowohl der Förderzeitraum als auch die Mittel bei weitem nicht ausreichend, um die bestehenden Notlagen zu beheben.

Ein weiteres Projekt zur Vermittlung von geflüchteten Menschen in Wohnraum wird in 2021 bereits von der Stadtverwaltung mit 20.100,- € gefördert (Anlage 4).

13. Casemanagement (z.B. Schuldner-und Suchtberatung)

Um eine dauerhafte Mietfähigkeit eines Klienten herzustellen, müssen vor allem die begleitenden Problematiken wie Sucht oder Schulden begleitet werden. Dieser Prozess wird in Mettmann vor allem von der Diakonie und dem Caritasverband bereits seit Jahren begleitet. Diese Unterstützung alleine kann aber nur ergänzend helfen, der Bedarf an Wohnraum kann damit jedoch nicht gedeckt werden.

14. Housing- First

Im Rahmen des Modellvorhabens soll Wohnraumbeschaffung und wohnbegleitende Hilfen für wohnungslose Haushalte mit dem Housing-First-Ansatz verknüpft werden.

Das Housing-First Konzept beendet Wohnungslosigkeit unmittelbar und bietet flexible wohnbegleitende Hilfen zum dauerhaften Wohnungserhalt an. Regulärer Wohnraum wird an erste Stelle gerückt – ein entscheidender Unterschied zum derzeit meist praktizierten System. Darin müssen Betroffene oft ihre „Wohnfähigkeit“ zunächst unter Beweis stellen: Unterkünfte und Trainingswohnungen müssen durchlaufen werden. Oftmals ist die Zurverfügungstellung von Wohnraum an die Erfüllung von Auflagen und Wohlverhalten gekoppelt. Der Aufstieg in ein normales Mietverhältnis scheitert häufig an nicht vorhandenen Wohnungen auf dem Markt und so droht die erneute Wohnungslosigkeit: Ein „Drehtür-Effekt“ stellt sich ein.

Auch sind solche Wohnraumformen häufig zeitlich befristet. Housing First hingegen bedeutet: Es besteht von Anfang an ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten. Wohnbegleitende Hilfen werden aktiv angeboten: Betroffene werden dazu ermutigt Probleme mit Unterstützung anzugehen, aber nicht dazu verpflichtet. Housing First bietet Unterstützung so lange wie nötig an. Wird das Betreuungsangebot nicht mehr in Anspruch genommen, können Betroffene in der bestehenden Wohnung verbleiben. Wenn jemand die Betreuung nicht mehr benötigt, muss er/sie nicht umziehen. Eine räumliche und personelle Trennung von Vermietung und Sozialberatung sollte gegeben sein.

Gestartet ist der Housing-First-Fonds zum Beispiel in Düsseldorf im November 2017 als Kooperation.

Der Fonds selbst finanziert sich aus Drittmitteln wie über den Verkauf von Kunst.

Mit den Mitteln des Fonds wurden Finanzierungsgrundlagen zum Ankauf von Wohnungen geschaffen. Kooperationspartner bekamen 20 Prozent des Ankaufspreises einer Immobilie aus dem Fonds gestellt. Auch Umbaumaßnahmen und Kaufnebenkosten sollen mitfinanziert werden.

In Mettmann stehen –wie oben beschrieben– wenige Flächen für Neubau von günstigem Wohnraum sowie günstige Bestandwohnungen zur Verfügung. Das Land NRW fördert lediglich die Anschubfinanzierung, die Kosten für die Umsetzung werden durch den Fonds ermöglicht.

Dieses Prinzip setzt ergänzend finanzstarke Partner voraus, die in Mettmann erst noch gefunden werden müssten. Das Projekt wurde bisher im In-und Ausland nur in großen Städten umgesetzt.

Auch oder gerade wegen der beschriebenen Rahmen- und Finanzierungsbedingungen erscheint eine Realisierung in Mettmann als eher schwierig realisierbar.

15. Akquise von Fördermitteln

Durch die Akquise von Fördermitteln für alle Projekte zur Wohnraumbeschaffung können zumindest teilweise Kosten für die Kommune eingespart werden. Mit dem bestehendem Personal in der Verwaltung ist die Akquise und Betreuung von mit Fördermitteln geschaffenen Projekten nicht möglich.

Auch nach Ablauf der Förderperiode fallen umfangreiche Arbeiten wie Verwendungsnachweis etc. an. Zudem sind die Projekte in der Regel eng zeitlich befristet und setzen einen Eigenanteil der Kommune voraus. Nach Ablauf des Förderungszeitraumes sind die Projekte in der Regel noch keine Selbstläufer.

Weitere Möglichkeiten der Refinanzierung sind Drittmittel zum Beispiel durch Social Sponsoring oder Mittel des Bürgerfonds.

Zusammenfassung: Persönliche Betreuung von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind:

Priorisierte Zielgruppe	• Wohnungslose, Obdachlose, Menschen ohne festen Wohnsitz • Ältere Menschen ohne oder mit geringem Pflegeaufwand • Behinderte Menschen mit oder ohne Bedarf an Betreuung • Personen, denen der Wohnungsverlust droht (wirtschaftliche oder sonstige Komponente, z.B. Kündigung wg. Eigenbedarf)
Vorteile:	• Notwendige persönliche Betreuung • Präventiv und nachhaltig • Weitestgehend umsetzbar ohne geeigneten Standort
Nachteile	• Personalkostenintensiv • Wohnungsmarkt weiterhin limitiert

III. Welche Lösungsmöglichkeiten können für die genannten Personengruppen eine Verbesserung bewirken?

Die Darstellung aller möglichen Problemlagen macht deutlich, dass nur eine Kombination von Maßnahmen eine Verbesserung der Wohnungssituation Mettmann bewirken kann.

Grundsätzlich sollten persönliche Hilfen für Menschen in prekären Wohnsituationen vor allem auch präventiv einsetzen, hier kann durch zusätzlichen städtischen Personaleinsatz oder Einsatz von Personal bei den Trägern der öffentlichen Wohlfahrt begonnen werden.

Auch Förderprogramme des Landes NRW (zum Beispiel: „Endlich ein Zuhause“) oder anderer Träger müssen genutzt werden.

Niederschwellige Ansätze, um den vorhandenen Wohnraum „gerechter“ und bedarfsgerechter zu verteilen (zum Beispiel: Wohnungsbörse) sind weniger kostenintensiv, benötigen aber Personalanteile für die entsprechende Betreuung der Projekte.

Die Umsetzung von Maßnahmen, die die Ausschöpfung des vorhandenen Wohnraumes sicherstellen, (zum Beispiel: Umsetzung einer Zweckentfremdungssatzung) ist eine sehr restriktive und rechtlich und baufachlich sehr anspruchsvolle Maßnahme.

Die verbindliche Vernetzung und Kooperation innerhalb der Verwaltung sowie mit den Akteuren am Wohnungsmarkt verspricht Erfolge bei der gerechten Verteilung von Wohnraum.

Die besten Aussichten auf Verbesserung des Wohnungsmarktes bestehen durch die Ausweitung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau und Umwidmung zum Wohnraum.

Hier sind auch die höchsten wirtschaftlichen Hindernisse und tatsächlichen Limitierungen (geeignete Baugrundstücke) zu erwarten.

Nachfolgend sind alle genannten Alternativen auf ihre Eignung und Realisierbarkeit im Zusammenhang zu den ebenfalls dargestellten vulnerablen Personengruppen geprüft worden:

Bewertung der Eignung:

Xxx = sehr gut geeignet

xx = gut geeignet

x = geeignet

0 = nicht geeignet

Maßnahme/ Personengruppe	Neubau sozialer Wohnungsbau	Kauf/An- mietung städtische Unterkunft	Container- dorf	Tiny House	Aufsuch- ende Sozial- arbeit	Projekte Wohn- ungsver- mittlung	Housing First	Wohnungs- börse	Wohnungs- vermittlung durch Verwaltung	Kontrolle von Mietraum
Gefl. Menschen mit Aufenthaltstitel	xxx	xxx	xx	x	xxx	xxx	x	x	xxx	xx
Personen mit Migrationshintergr und	xxx	0	x	x	xx	xx	x	x	xxx	xx
Obdachlose Menschen	xxx	xxx	xx	xx	xxx	xxx	xx	x	x	x
Großfamilien ab drei Kinder	xxx	0	x	0	0	x	xx	xx	xxx	xx
Alleinstehende	x	0	0	xx	x	xx	X	xx	xxx	xx
Alleinerziehende	xxx	0	0	0	0	xx	x	xx	xxx	xx
Ältere Menschen mit geringem Pflegeaufwand	x	0	0	0	xxx	xx	0	xx	xxx	xx
Menschen mit Behinderungen	xx	0	0	0	xx	x	0	xx	xx	xx
Menschen mit drohendem	xxx	xx	xx	x	xxx	xxx	x	x	xx	x

Wohnungsverlust										
Sozialleistungs- empfänger/innen	xxx	0	0	x	x	xx	xx	xx	xx	x
Geringverdien- de	xxx	0	0	x	xx	xx	xxx	xx	xx	x

Realisierbarkeit der Maßnahmen:

Xxx = sehr gut realisierbar

Xx = gut realisierbar

X = schlecht realisierbar

0 = nicht realisierbar

Maßnahme	Neubau sozialer Wohnungsbau	Kauf/Anmietung städtische Unterkunft	Containerdorf	Tiny House	Aufsuchende Sozialarbeit	Projekte Wohnungsvermittlung	Housing First	Wohnungsbörse	Wohnungsvermittlung durch Verwaltung	Kontrolle von Mietraum
Personen										
Gefl. Menschen mit Aufenthaltstitel	x	x	x	0	xxx	xxx	x	xx	xx	x
Personen mit Migrationshintergrund	x	x	x	0	x	xx	x	xx	xx	x
Obdachlose Menschen	x	x	x	0	xxx	xxx	x	x	x	x
Großfamilien ab drei Kinder	x	0	0	0	x	xx	x	xxx	xxx	x
Alleinstehende	x	0	0	0	x	x	x	xxx	xxx	x
Alleinerziehende	x	0	0	0	x	x	0	xx	xx	x

Ältere Menschen mit geringen Pflegeaufwand	x	0	0	0	xxx	x	0	xx	xx	x
Behinderte Menschen	x	0	0	0	x	x	0	x	x	x
Menschen mit drohendem Wohnungsverlust	x	0	0	0	xxx	xxx	0	0	0	0
Sozialleistungs- empfänger	xx	0	0	0	x	x	0	x	xx	x
Geringverdiener	xx	0	0	0	x	x	x	x	xx	x

V. Resümee der Verwaltung:

Die folgenden Maßnahmen sind zur Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation in Mettmann geeignet und mit angemessenem Aufwand bzw. leicht herbeiführbaren, selbst zu veranlassenden Rahmenbedingungen zeitnah realisierbar:

a) Kurzfristige Ziele/Maßnahmen:

1. Ausbau quantitativer Stellenkapazitäten für Prävention und u.a. Aufbau von Mietfähigkeit (mehr aufsuchende, persönliche Hilfen);
2. Unterstützung von entsprechenden Projekten wie „Endlich ein Zuhause“ des Landes NRW, durchgeführt in 2021 durch den Caritasverband des Kreises Mettmann.

b) mittelfristige Ziele/Maßnahmen:

1. Änderung der Bebauung durch Änderungssatzung (z.B. 15 % geförderter Wohnungsbau bei neuen Projekten);
2. Umsetzung der rechtlichen Befugnisse gemäß Wohnraumstärkungsgesetz:
 - Leerstand ermitteln und möglichst beseitigen;
 - aktive Wohnungsvermittlung/Unterstützung bei der Wohnungssuche (auch: Hilfemöglichkeiten für Einzelvermietenden anbieten);
 - Dezernatsübergreifende verwaltungsinterne Projektgruppe einrichten;
 - Initiierung eines Netzwerkes für Vermieter und Verwaltung;
 - Regelmäßiger Austausch mit anderen Akteuren wie Wohlfahrtsverbände;
 - Regelmäßige Berichterstattung im Fachausschuss.

c) Kostenschätzung für alle Zielumsetzungen

- Die Maßnahme zu 1. erfordert voraussichtlich 66.200,- laut KGST zusätzliche Personalaufwände;
- Die Maßnahme zu 2. erfordert voraussichtlich 20.100 Euro zusätzlichen Aufwand;
- Die Maßnahme zu 3. und 4. erfordert zusätzliche Personalaufwände, deren Umfang zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht konkretisiert werden kann.

Anlagen:

7. Darstellung der sozialen Systeme
8. Mietobergrenzen SGB II und SGB XII, Einkommensgrenzen für Wohngeld und Wohnberechtigungsschein
9. Bedingungen und Fakten zum sozialen Wohnungsbau
10. Projektdarstellung „Vermittlung von geflüchteten Menschen in Wohnraum
11. Projektdarstellung „Endlich ein Zuhause“
12. Erfassung von Wohnungsleerstand

Gez. Sucic