

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 64/0009/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Wohnen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	06.01.2015
		Verfasser:	FB 64
Berichtswesen des Fachbereiches Wohnen betreffend die Wohnungssuchenden und die Wohnungsvermittlung für das Jahr 2014			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
27.01.2015	WLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die Erkenntnisse aus der Wohnungsvermittlung bei der Fortschreibung von „Aachen-Strategie-Wohnen“ zu berücksichtigen und insbesondere für Bedarfsanalysen (Zielgruppen und Wohnungsgemeinde) sowie die Einschätzung von Standort- und Quartiersqualität und die Umsetzung der Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu Grunde zu legen.

Erläuterungen:

Die Verwaltung, der Fachbereich Wohnen, berichtet jährlich über die Entwicklung der Wohnungssuchenden und der Wohnungsvermittlung im geförderten Wohnungsmarkt.

A. Geförderter Mietwohnungsbestand zum 01.01.2014 in Aachen

Der geförderte Mietwohnungsbestand in der Stadt Aachen betrug zum 01.01.2014 noch 9.342 Wohneinheiten (WE) für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A. Für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (EKG A + 40 v.H.) gab es zu Beginn 2014 = 162 WE.

Zur Erfüllung der daseinsvorsorglichen Aufgabe der Wohnraumversorgung von Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt wird auch der städtische, freifinanzierte Wohnungsbestand mit derzeit ca. 1.700 Wohneinheiten in Belegungsabstimmung zwischen gewoge AG und Fachbereich Wohnen in Anspruch genommen.

B. Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen

Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Eigentümer bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand aufgrund der Bestands- und Besetzungskontrollen oder des monatlichen Abgleichs mit dem Einwohnermeldeamt bekannt, so wird der Eigentümer unverzüglich kontaktiert. Auch dies trägt zu einer äußerst geringen Leerstandsquote von zuletzt unter 0,5 % bei. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die freien Wohnungen informiert und bei Interesse an den/die Vermieter/in verwiesen.

Bei Wohnungen mit Besetzungsrecht findet für die Unterbringung von Wohnungsnotfällen der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossene Dringlichkeitskatalog Anwendung. Beim Besetzungsrecht darf der Verfügungsberechtigte einer Wohnung diese nur einer vom FB Wohnen benannten oder zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Da auch eine gemischte (soziale) Bewohnerstruktur angestrebt wird, kann in begründeten Einzelfällen von diesen Kriterien abgewichen werden.

Das nach den Fördervorschriften eingeräumte Besetzungsrecht besteht aktuell an 1.257 Wohnungen des 1. Förderweges (bzw. Einkommensgruppe A), davon sind 86 im Eigentum der Stadt Aachen und 85 Wohnungen im Eigentum der gewoge AG.

C. Wohnungsnotstände

Die Zahl der Wohnungsnotstände ist in diesem Jahr wieder leicht angestiegen.

Die Gesamtzahl der Wohnungssuchenden ist rückläufig, da aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen kaum noch Wohnungen frei werden. Es besteht wenig Fluktuation.

Ältere Menschen sind prozentual nach wie vor stark betroffen. Sie wollen nicht auf stationäre Einrichtungen angewiesen sein und suchen eher eine altengerechte Wohnung in guter infrastruktureller Umgebung. Es kumulieren sich geringe Renteneinkünfte mit dem Defizit an preiswerten und gleichzeitig barrierearmen/-freien Wohnungen.

Der stetige Rückgang an öffentlich geförderten Mietwohnungen forciert die Problemstellung in der Wohnungsvermittlung. Das Verweilen in nicht altengerechten aber teuren Wohnungen führt zur Einstufung als Wohnungsnotfall.

D. Vermittlungsergebnisse

Im abgelaufenen Jahr konnten 1.086 Haushalte in eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Davon waren 327 den Dringlichkeitsstufen 1-3 zugeordnet.

Während die Vermittlungsquote 2004 bei ca. 80 % lag und so ausreichend vermittelbaren Wohnraum signalisierte, fällt sie bis heute nahezu kontinuierlich und zeigt die immer weiter zunehmende Anspannung im Bereich geförderter Wohnraum deutlich auf. Derzeit ist bedingt durch sinkende Bestandszahlen bei gleichbleibender Nachfrage fast nur jeder dritte Wohnungssuchende vermittelbar.

2.010 wohnungssuchenden Haushalten konnten wir nicht zu einer neuen Wohnung verhelfen.

Weiterhin sind aktuell bei der Wohnungsversorgung Problemgruppen zu nennen:

ca. 90% der Wohnungssuchenden sind Minderverdienende (Unterschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um 20%)

ca. 50 % erhalten Transferleistungen (Hartz IV oder Sozialgeld).

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum gestaltet sich infolge des abnehmenden Wohnungsbestandes zunehmend schwieriger. Viele Antragsteller müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben.

Die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender gestaltet sich immer schwieriger. Hierbei spielt der finanzielle Gesichtspunkt eine wesentliche Rolle; Haushalte fallen in den Bezug von Transferleistungen oder haben negative Schufa-Auskünfte.

In vielen Fällen begleiten wir die Wohnungssuchenden bei der Besichtigung von Wohnungen und führen Gespräche mit den Vermietern/innen, damit überhaupt eine Chance auf Anmietung einer Wohnung besteht.

Ein positives Ergebnis aus dieser intensiven Betreuung der Wohnungssuchenden ist die gestiegene Zahl der untergebrachten Familien von 1.023 im Jahr 2013 auf 1.086 im Jahr 2014.

Insbesondere konnten vermehrt Wohnungsnotfälle vermittelt werden.

Die Zahl der Vorsprachen von 9.650 im Jahr 2007 ist auf 13.680 im Jahr 2014 gestiegen.

Die Erkenntnisse aus der Wohnungsvermittlung dienen als Grundlage zu Bedarfsanalysen für Zielgruppen und Wohnungsgrößen, Einschätzung von Standort- und Quartiersqualität, Umsetzung der Quotenregelung sowie Förderwürdigkeit von Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen.

Anlage/n:

E. Anlagen

- Anlage 1: Statistik der nicht untergebrachten Wohnungssuchenden
Übersicht seit Dezember 2010 bis Dezember 2014**
- Anlage 2: Freigemeldete Wohnungen mit Besetzungsrecht (Zweit- u. Mehrfachbelegung)
nach Dringlichkeitsrang und Haushaltsgröße**
- Anlage 3: Erstbelegung für die im Jahre 2014 bezugsfertig gewordenen Neubauten
nach Dringlichkeitsrang und Haushaltsgröße**
- Anlage 4: Untergebrachte Haushalte nach Dringlichkeit im Zeitraum 01.01. – 31.12.2014**
- Anlage 5: Untergebrachte Haushalte nach Dringlichkeit für den Zeitraum 2010 – 2014 und
nachrichtlich zusätzliche Unterbringung im städtischen Wohnhausbesitz**
- Anlage 6 : Übersicht der Freistellungen**

Statistik der nicht untergebrachten Wohnungssuchenden
 Übersicht seit Dezember 2010 bis Dezember 2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Gesamt	2.436	2.362	2.257	2.038	2.010
darunter Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis	1.021	923	903	853	866
o 1.1 Kinderreiche Haushalte	211	166	174	166	177
o 1.2 junge Eheleute	146	87	90	79	87
o 1.3 Alte Menschen	307	352	307	303	335
o 1.4 Alleinerziehende	357	318	332	305	267

in Gesamt enthalten (Mehrfachnennungen möglich)

a. Ausländische Haushalte	689	620	689	668	667
b. Ausländische Arbeitnehmer	180	131	153	131	150
c. Studenten/Azubis	222	292	202	191	181
d. Menschen m. Schwerbehind. 50%	126	118	100	85	95
e. Menschen m. Schwerbehind. 80%	138	132	121	110	135
f. Minderverdienende	2.226	2.125	1.996	1.820	1.801
g. Alleinstehende	1.208	1.260	1.135	988	989
h. Bedarfsgemeinschaft gem. Hartz IV	1.188	1.004	1.026	941	951
i. Sozialhilfeempfänger	184	195	217	164	174

Wohnungsnotstände (Dringlichkeitskatalog 1-3)

Gesamt	693	777	804	674	718
darunter Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis	289	312	326	311	330
1.1 Kinderreiche Haushalte	79	66	65	74	66
1.2 Junge Eheleute	23	15	11	8	16
1.3 Alte Menschen	89	141	144	119	154
1.4 Alleinerziehende	98	90	106	110	94
1.5 Bedarfsgemeinschaft gem. Hartz IV	429	430	456	384	418
1.6 Sozialhilfeempfänger	71	80	107	64	76
1.7 Ausländische Haushalte	175	213	258	228	248

Freigemeldete Wohnungen mit Besetzungsrecht (Zweit- und Mehrfachbelegung) insgesamt: 125

Zeitraum: 01.01. - 31.12.2014

davon belegt nach Dringlichkeitsrang (Wohnungen mit Besetzungsrecht)

Rang	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 u. mehr	Gesamt
1	1	4	2	0	0	0	7
2	2	2	0	2	1	0	7
3	34	3	0	0	0	6	43
4	0	1	2	0	1	0	4
5	0	0	0	0	0	0	0
6	0	1	0	0	0	0	1
7	0	0	3	2	2	1	8
8	6	1	0	0	0	0	7
9	0	1	5	4	1	0	11
10	2	2	0	0	0	0	4
11	12	8	8	3	0	1	32
Gesamt	57	23	20	11	5	8	124

zuzüglich 1 Auswärtige

insg. 125

Vergleichszahlen Historie:

2013 - 87

2012 - 111

2011 - 114

2010 - 128

Zusammenfassung der Erstbelegungen für die Einkommensgruppe "A" und "B"

bezugsfertige 6 Objekte mit insgesamt 65 Wohnungen

Objekte: Harscampstr. 16 und Siederstr. 3-5 30 Wohnungen EKG "A"
 Suttnerstr. 69 12 Wohnungen EKG "A"
 Ungarnstr. 1 und 1a 23 Wohnungen EKG "A"

davon

für Einpersonenhaushalte	0
für Zweipersonenhaushalte	21
für Dreipersonenhaushalte	25
für Vierpersonenhaushalte	11
für Fünfpersonenhaushalte	8
für Sechspersonenhaushalte u. größer	0
Gruppenwohnung mit 4 Zi.+ Kü.	0

davon untergebracht nach Dringlichkeitsrang

Rang	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 und mehr	Gesamt
1	0	2	1	1	0	0	4
2	1	1	3	2	0	0	7
3	4	6	4	1	1	0	16
4	2	4	1	0	0	0	7
5	0	0	0	0	0	0	0
6	0	1	0	1	0	0	2
7	0	0	2	1	4	1	8
8	1	4	0	1	0	0	6
9	0	4	3	1	0	0	8
10	0	1	0	0	0	0	1
11	0	3	2	1	0	0	6
Gesamt	8	26	16	9	5	1	65

- 7 WE für 2 Personenhaushalt mit 1 Person belegt (ärztliches Attest bzw. Rollstuhl)
- 1 WE für 2 Personenhaushalt mit 1 Person belegt (gezielter WBS wegen Wohnungstausch)
- 5 WE für 3 Personenhaushalt mit 2 Personen belegt (ärztliches Attest)
- 2 WE für 3 Personenhaushalt mit 2 Personen belegt (Alleinerziehende)
- 2 WE für 3 Personenhaushalt mit 4 Personen belegt
- 4 WE für 3 Personenhaushalt mit 2 Personen belegt (junge Familie)
- 3 WE für 4 Personenhaushalt mit 3 Personen belegt (ärztliches Attest)
- 2 WE für 4 Personenhaushalt mit 3 Personen belegt (Alleinerziehende)
- 1 WE für 5 Personenhaushalt mit 6 Personen belegt

Untergebrachte nach Dringlichkeit im Zeitraum 01.01. - 31.12.2014

Rang	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers. u. mehr	Gesamt
1	57	19	16	9	2	2	105
2	33	21	9	6	9	0	78
3	82	30	10	11	5	6	144
4	14	32	12	6	4	0	68
5	0	0	0	0	0	0	0
6	3	4	1	1	0	0	11
7	0	1	16	22	15	6	60
8	30	13	1	1	1	0	46
9	4	34	33	23	2	0	96
10	19	18	5	4	2	1	49
11	248	110	27	3	3	2	393
Auswär.	20	10	3	2	1	0	36
Gesamt:	510	294	133	88	44	17	1.086

Übersicht der Untergebrachten nach Dringlichkeit seit 2010 - 2014

Rang	2010	2011	2012	2013	2014
1	91	77	91	91	105
2	48	58	49	43	78
3	128	195	135	130	144
4	121	117	135	108	68
5	0	0	0	0	0
6	23	16	18	18	11
7	65	51	43	46	60
8	95	77	77	47	46
9	88	103	94	90	96
10	67	59	51	46	49
11	472	497	427	369	393
auswärtige	91	66	66	35	36
Gesamt:	1.289	1.316	1.186	1.023	1.086

nachrichtlich zusätzliche Unterbringung im städtischen Wohnhausbesitz:

2010	2011	2012	2013	2014
142	118	152	110	118

Übersicht der Freistellungen

Freistellungen	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Freistellungsanträge 1. Förderweg	119	24	48	49	16	33
a) erteilte Freistellungen für Berechtigte	80	4	35	26	9	22
b) erteilte Freistellungen für Nichtberechtigte	26	12	10	16	6	8
anderweitige positive Erledigung	13	8	3	7	1	3

Erläuterung:

Von den Bindungen an die Belegung geförderter Wohnungen mit Wohnberechtigten kann freigestellt werden.

Zu a): Erteilte Freistellungen für „Berechtigte“ (Wohngemeinschaft/Wohnungsgröße)

Die Zahl der Freistellungen für berechtigte Mieter ist in diesem Jahr wieder leicht angestiegen, obwohl der Wohnungsmarkt in Aachen nach wie vor sehr angespannt ist.

Es sind hauptsächlich 2-Zimmer- und Küche-Wohnungen zwischen 56 und 60 qm betroffen.

Hier sind Einzelpersonen eingezogen, da diese Wohnungen nicht an 2-Personenhaushalte vermittelt werden konnten. Dies hat mit den geänderten Qualitätsansprüchen und veränderten Lebenssituationen vieler Wohnungssuchenden zu tun. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Einzelpersonen suchen bevorzugt 2- Zimmer- und Küche-Wohnungen; Einraum-Appartements sind weniger begehrt.

Zu b): Erteilte Freistellungen für „Nichtberechtigte“ (Überschreitung der Einkommensgrenze)

Wohnungswirtschaftliche Aspekte (insbesondere Vermeidung von Leerstand) sowie das Verhindern bzw. Beseitigen einseitiger Belegungsstrukturen bilden hier den Schwerpunkt.

Die meisten Freistellungen betreffen Nichtberechtigte für Wohnungen außerhalb der Innenstadt und außerhalb der stadtbezirksbezogenen Kernbereiche.

Hier bleiben die Zahlen der Freistellungen seit 2010 relativ konstant niedrig.

Der angespannte Wohnungsmarkt erlaubt keine großzügige Handhabung bei Freistellungsanträgen für Nichtberechtigte. Durch eine immer intensiver werdende Wohnungsvermittlung konnten selbst Wohnungen in unbeliebten Gegenden, z.B. weit außerhalb des Stadtkerns, an berechtigte Wohnungssuchende vermittelt werden. Die persönliche Betreuung der Kunden und enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsvermittlung und Wohnungsaufsicht führte zu positiven Ergebnissen.