

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0134/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	13.02.2018
		Verfasser:	
Verfahren der Wohnungsvermittlung / Wohnungsvergabe			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.03.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Im August letzten Jahr wurde die Verwaltungspraxis zur Vergabe städtischer freifinanzierter Wohnungen sowie die Vermittlung und Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen im FB 56 durch den Fachbereich Rechnungsprüfung hinsichtlich einer bestehenden Korruptionsgefahr überprüft und das Ergebnis im Rechnungsprüfungsausschuss am 16.11.2017 vorgestellt.

Im Rahmen der dortigen Erörterung wurde darum gebeten, die im Prüfbericht dargestellte Verwaltungspraxis der Wohnungsvergabe/Wohnungsvermittlung dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur Kenntnis zu geben.

Diesem Ansehen kommt die Verwaltung mit dem folgenden Auszug aus dem Prüfbericht gerne nach. Die entsprechenden Passagen sind dem seinerzeit im Prüfbericht des Fachbereiches Rechnungsprüfung im Rechnungsprüfungsausschuss vorgestellten Bericht entnommen und dem mittlerweile aktualisierten Stand angepasst.

Aus dem Prüfungsbericht:

Es gibt verschiedene Arten von Wohnungen, für die durch die Stadt Aachen im FB 56, Abteilung „Service Wohnen“, eine Wohnungsvergabe erfolgt. Für alle diese Wohnungen gilt, dass für den Bezug die Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) gegeben ist.

Hierbei handelt es sich um Wohnungen aus dem Bereich des

a) öffentlich geförderten Wohnungsbaus

(dies sind Privat- / Einzelinvestoren, Wohnungsbaugesellschaften wie z.B. die gewoge AG und Teile des geförderten städtischen Hausbesitzes)

Für alle öffentlich geförderten Wohnungen gilt, dass die Stadt Aachen bei der Erst- und Wiederbelegung ein grds. Besetzungsrecht hat.

Dieses Besetzungsrecht gilt je nach Förderbescheid in der Regel zwischen 15 und 25 Jahren. Nach Ablauf dieser o.a. Fristen ist bis zum Ende der Bindungsfrist aufgrund öffentlicher Förderung auch die direkte Vermietung durch den jeweiligen Eigentümer möglich.

Sollten vom Vermieter während des Zeitraums des Besetzungsrechtes eigene Vorschläge von Wohnungsinteressenten gemacht werden, erfolgt im Fachamt eine Prüfung, ob diese Wohnung für einen dringenden Unterbringungsfall benötigt wird. Wenn nicht, kann auch die Zustimmung zum vorgeschlagenen Wohnungsinteressenten des Hauseigentümers erfolgen.

b) freifinanzierter Wohnungsbau aus dem städtischen Wohnbesitz

Für diese Wohnungen, die alle unter der Verwaltung der gewoge AG stehen, gilt, dass grds. kein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist.

Vor Jahrzehnten wurde nach Aussage des Fachamtes jedoch diesbezüglich politisch vereinbart, dass für den Bezug dieser Wohnungen auch die Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) gegeben sein muss.

Lt. Wohnraumbestandsstatistik waren zum 31.12.2016 insgesamt 9.944 Wohneinheiten (WE) im Bereich der Stadt Aachen öffentlich gefördert. Davon standen 9.083 Mietwohneinheiten Haushalten

mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A zur Verfügung. Für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (EKG A + 40 v.H.) gab es 173 Wohneinheiten. 688 Wohneinheiten entfielen auf Eigentumsmaßnahmen.

1700 Wohneinheiten sind im städtisch freifinanzierten Wohnungsbestand (Belegungsabstimmung zwischen gewoge AG und Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration)

Im Jahr 2016 haben 1.491 Wohnungssuchende die Hilfe des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration in Anspruch genommen. Davon waren 717 Wohnungsnotfälle.

735 Wohnungen wurden dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration freigemeldet, davon waren 131 Wohnungen städtisch freifinanziert.

1030 Haushalte konnten in eine Wohnung mit Wohnberechtigungsschein untergebracht werden; entweder durch die Unterstützung des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration oder in Eigeninitiative.

106 Haushalte konnten in einer städtisch freifinanzierten Wohnung untergebracht werden.

Verwaltung der Wohnungen

Alle städtischen Wohnungen, seien sie frei finanziert oder aber mit öffentlichen Mitteln gefördert, werden von der gewoge AG verwaltet.

Die mit der Verwaltung dieser Wohnungen anfallenden Tätigkeiten, Verpflichtungen und Rechte sind im Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.11.1978, aktualisiert im 4. Nachtrag vom 19.11.2002, zwischen der Stadt Aachen und der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für Aachen AG (gewoge AG) festgelegt.

In diesem Vertrag ist in § 1 Abs 5 festgelegt, dass die Wohnungsvergabe bzw. das Einweisungsrecht für eine freiwerdende städtische Wohnung im Grundsatz beim Wohnungsamt, jetzt „Service Wohnen“, verbleibt.

In der Praxis bedeutet dies, dass alle freiwerdenden Wohnungen von der gewoge AG in schriftlicher Form dem Fachbereich Service Wohnen gemeldet werden.

Sollte in Einzelfällen eine Modernisierung oder sonstige bauliche Veränderung erforderlich sein, wird dies ebenfalls mitgeteilt. Bis zum Abschluss der erforderlichen Maßnahmen steht diese Wohnung daher für die weitere Vermittlung nicht zur Verfügung.

Diese schriftliche Meldepflicht besteht auch für alle Wohnungen aus dem allgemeinen öffentlich geförderten Wohnungsbau, solange sie dem festgelegten Besetzungszeitraum unterliegen.

Bzgl. der freiwerdenden Wohnungen aus dem freifinanzierten städtischen Hausbesitz, die unter der Verwaltung der gewoge AG stehen, wurde in der Sitzung vom 19.05.2015 des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses festgelegt, diese Wohnungen nach Meldung durch die gewoge AG aufgrund der damaligen akuten Flüchtlingsproblematik überwiegend dem Fachbereich Soziales und Integration (FB 56) für die Unterbringung dieses Personenkreises zur Verfügung zu stellen. Da jedoch insbesondere die von der Verwaltung erkannten Wohnungsnotfälle auch nur in städtischen Wohnungen untergebracht werden können, wurde beschlossen, eine Zielgruppenzuordnung quotiert mit einem Anteil von 50 zu 50 umzusetzen.

Diese Umsetzung erfolgte in Absprache beider Abteilungen dergestalt, dass alle beim „Service Wohnen“ eingehenden Freimeldungen erst dahingehend durch FB 56/401 geprüft wurden, ob ein

dringender Wohnungsnotfall unterzubringen war. Erst danach wurden diese Wohnungen an die Abteilung „Übergangwohnheime“ für die Unterbringung von Flüchtlingen weitergemeldet. Selbstverständlich wurden dringende Unterbringungsfälle von Flüchtlingen auch vorab berücksichtigt, da diese in gemeinsamen Absprachen beider Abteilungen als Wohnungsnotfall eingestuft wurden. Dies betraf insbesondere Großfamilien bzw. extrem große Wohnungen, wenn hierfür kein Bedarf für normale Vermittlungen bestand.

Zwischenzeitlich konnte in Erfahrung gebracht werden, dass der o.a. Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 in der nächsten Sitzung am 19.09.2017 aufgehoben werden soll, da ein erhöhter Bedarf an Wohnungen für den Personenkreis der Flüchtlinge so nicht mehr besteht.

Dadurch wird ein nicht unerheblicher Arbeitsaufwand im geprüften Arbeitsbereich entfallen, da sich eine spezielle Sondierung der freigemeldeten Wohnungen sowie entsprechende Absprachen mit der Abteilung „Übergangwohnheime“ erübrigen wird.

Ablauf der Wohnungsvergabe und Ausübung des Belegungsrechtes

Im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins wird dem Antragsteller -bei Bedarf- gleichzeitig durch die bearbeitenden Mitarbeiter/Innen mehrere für ihn angemessene Wohnungen angeboten.

Wünsche in Bezug auf z.B. Lage der Wohnung, Wohnungszuschnitt, Zimmergrößen, Größe der Hausgemeinschaften, Anbindungen an den öffentlichen Nachverkehr, Lage von Kindergärten und Schulen oder zu Geschäften für den täglichen Lebensbedarf werden, so weit wie möglich, berücksichtigt.

Diese Wohnungen werden sodann mit Hilfe des angewandten EDV- Programms BKA5 Wohnungsamt ermittelt.

Nunmehr besteht für den Wohnungssuchenden die Möglichkeit, einer dieser Wohnungen nach persönlicher Besichtigung und Kontaktaufnahme zum Eigentümer / Verwalter zuzusagen oder abzulehnen.

Unabhängig davon ist es möglich, dass der Eigentümer bzw. der Verwalter (im Wesentlichen von der gewoge AG) Vorschläge für die Belegung dieser Wohnungen eigenständig dem FB 56 unterbreitet. Diesen Vorschlägen kann durch FB 56 entsprochen werden.

Bei Zusage wird der Hauseigentümer (bei städtischen Wohnungen die gewoge AG oder aber der private Eigentümer / sonstige Wohnungsbaugesellschaft) ggfls. informiert, der sich sodann um alles Weitere (Mietvertrag usw.) kümmert.

Bei Ablehnung der vorgeschlagenen Wohnungen obliegt es dem Wohnungssuchenden, nunmehr in eigener Regie nach einer für ihn geeigneten Wohnung - auch im privat geförderten Bereich - zu suchen.

Ein weiteres Angebot einer Wohnung durch die Fachabteilung „Service Wohnen“ erfolgt nur in Ausnahmefällen, wenn die Begründung zur Ablehnung der angebotenen Wohnung nachvollziehbar und akzeptabel ist oder aber bereits eine anderweitige Vermietung (hier speziell im privat geförderten Bereich) erfolgte, da noch weitere Interessenten frühzeitiger beim Hauseigentümer vorgespochen hatten.

Die vorgenannte Ablaufschilderung betrifft in der Regel den ganz „normalen“ Antragsteller eines Wohnberechtigungsscheins und gleichzeitig Wohnungssuchenden.

Andere Wohnungsnotfälle, die in Anbetracht der persönlichen Voraussetzungen der Antragsteller als schwieriger und problematischer einzustufen sind, werden von den hierfür speziell eingesetzten beiden Mitarbeiter/Innen der Fachabteilung (Herr Goltz und Frau Camen) bearbeitet.

Zu diesen speziellen Wohnungsvermittlungen gehören u.a. die als „Wohnungsnotfall“ eingestuft Fälle. Hierbei handelt es sich in der Regel um Haushalte, denen eine akute Kündigung bevorsteht oder aber bereits ausgesprochen wurde.

Weitere Fälle können aus sozial schwierigem Umfeld kommen und als „kritische oder schwer vermittelbare“ Mieter amtsbekannt sein.

Besonders erwähnenswert sind hier die Flüchtlinge, die keine Aufenthaltserlaubnis von mindestens einem Jahr besitzen und somit auch keinen Anspruch auf die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines haben. Diesem Personenkreis kann jedoch unter Hinweis auf die Vorschriften der Richtlinien zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RLFlü) - hier: Nr. 5.1 in Verbindung mit § 29 Nr. 6 WFNG NRW - eine Wohnung in Wohnobjekten angeboten werden, die mit einem entsprechend verpflichtenden Zusatz gefördert wurde und für die Belegungsrecht durch die Stadt Aachen besteht. Dies erfolgt in Abstimmung mit der die Unterbringung von Flüchtlingen zuständigen Abteilung 56/500.

Die gesamten Kriterien für die Einstufung als Wohnungsnotfall sind im Dringlichkeitskatalog des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen unter Nr. 1 – 3 b aufgelistet und durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen.

Auch in diesen Fällen werden über das EDV- Programm BKA5 Wohnungsamt geeignete Wohnungen gesucht. Diese sind in den meisten Fällen Wohnungen aus dem städtischen Hausbesitz und stehen deshalb unter der Verwaltung der gewoge AG.

Bei derartigen Fällen erfolgt die Vermittlung in der Regel in Zusammenarbeit mit den Kundenberatern und Verwaltern der gewoge AG, da diese über die vorhandenen Vermietungsstrukturen der betroffenen Objekte intensiv vertraut sind und einschätzen können, inwieweit der evtl. künftige Mieter in die bestehende Struktur der gesamten Hausgemeinschaft passt.

Nicht immer können jedoch solche Gesichtspunkte Berücksichtigung finden, so dass es auch zu nicht zufriedenstellenden Vermietungen aus Sicht des Wohnungssuchenden sowie des Vermieters kommt.

Zu den o.a. Wohnungsnotfällen ist zu erwähnen, dass in den Fällen, in denen durch die Wohnungssuchenden die angebotenen Wohnungen trotz ihrer Notsituation abgelehnt werden, diese letztendlich nicht mehr als „Wohnungsnotfall“ eingestuft werden und hier auch Eigeninitiative für die Versorgung mit angemessenem Wohnraum erwartet wird.

Für alle vorgenannten Vermittlungsfälle werden keine normalen Akten in Papierform geführt.

Lediglich im EDV- Programm BKA5 Wohnungsamt werden entsprechende Notizen und Dokumentationen über alle Vorsprachen, Angebotsunterbreitungen und Vermittlungsergebnisse hinterlegt.

Insbesondere werden Begründungen für abgelehnte Wohnungen festgehalten, um so jederzeit auf mögliche Nachfragen oder Beschwerden der Wohnungssuchenden, aber auch der Hausbesitzer, entsprechend reagieren zu können.

Diese wurden stichprobenweise geprüft und als korrekt und aussagekräftig angesehen.

Die jeweiligen Angebotsunterbreitungen werden von den zuständigen Mitarbeitern/Innen allein und abschließend vorgenommen. Ein wie in vielen Angelegenheiten praktiziertes und z.T. vorgeschriebenes „Mehraugenprinzip“ erfolgt nicht und ist auch so nicht machbar und praktikabel.

Es sollte durch die Abteilungsleitung und Fachbereichsleitung eine Kontrollmöglichkeit eingerichtet werden, die zu einer Reduzierung des Korruptionsrisikos führt. Dies können u.a. Stichprobenprüfungen sein oder das Abzeichnen von Listen mit aufgeführten Angebotsunterbreitungen. (Aktualisiert: *In Absprache mit dem Fachbereich Rechnungsprüfung wurde mittlerweile hierzu ein Verfahren abgesprochen.*)

Eine direkte Begleitung der Wohnungssuchenden vor Ort durch die Mitarbeitern/Innen des Service Wohnen erfolgt in der Regel nicht.

In Ausnahmefälle werden z.B. die Gründe einer geltend gemachten Wohnungsnotlage persönlich überprüft, um die Dringlichkeit für eine zeitnahe Vermittlung genauer einschätzen zu können.

Resümee

Zusammenfassend hat die Prozessanalyse der Aufgaben bei der Vergabe von Wohnungen im Service Wohnen ergeben, dass die hierfür zuständigen Mitarbeiter/Innen engagiert und verantwortungsvoll im FB 56/401 und FB 56/410 arbeiten.

Die Arbeit der für die Wohnungsvergabe verantwortlichen Mitarbeiter/Innen der Abteilung Service Wohnen ist insbesondere als wertvoll anzusehen, da sie aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung das besondere Vertrauen der Hausverwalter der gewoge AG, aber auch der privaten Vermieter genießen. Dies erhöht die Vermittlungsquote der häufig schwer zu vermittelnden Wohnungssuchenden, die zum Teil auch aus Bewohnern der Übergangsheime bestehen.

Ein mögliches Korruptionsgefährdungsrisiko wird insofern gesehen, als durch die individuelle Auswahl der Wohnungssuchenden durch die Mitarbeiter/Innen grds. eine Manipulation in Bezug auf die angebotene Wohnung eines privaten Wohnungseigentümers theoretisch möglich wäre.

Im Rahmen der verwaltungsweiten Erstellung des Gefährdungsatlasses gem. § 19 Korruptionsbekämpfungsgesetz NRW (KorruptionsbG), wird das konkrete Gefährdungspotential aufgegriffen und mit der Abteilungsleitung und der Fachbereichsleitung Maßnahmen festgelegt (z.B.: Schulungen, Stichprobenkontrolle...).