

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0286/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 05.04.2023
		Verfasser/in: FB 56/400
Antrag der Grünen-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 21.03.2023; Sachstandsbericht der Verwaltung zum Umgang mit dem am 06.05.2008 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossenen Dringlichkeitskatalog zur Belegung geförderten Wohnraums		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

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

Prof. Dr. Sicking

(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die

Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Einführung

Mit Datum vom 21. März 2023 beantragen die Fraktionen von Bündnis 90 / Die Grünen und der SPD einen Sachstandsbericht zum am 06. Mai 2008 beschlossenen Dringlichkeitskatalog. Dazu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zur Anmietung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist gemäß § 17 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Darüber hinaus darf bei Wohnungen mit Besetzungsrecht der Stadt Aachen die/der Eigentümer*in einer Wohnung diese nach § 17 Abs. 3 WFNG NRW nur einer zugewiesenen wohnungssuchenden Person überlassen. Dieses Besetzungsrecht gilt u.a. für den gesamten städtischen Wohnungsbesitz.

Die Vermittlung der Wohnungen erfolgt durch das Team FB 56/410 Wohnberechtigungsscheine/Wohnungsvermittlung im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (FB 56). Bei dieser Vermittlung findet für die Ausübung des Besetzungsrechtes bei Sozialwohnungen der sog. Dringlichkeitskatalog, der zuletzt in der Sitzung des Wohn- und Liegenschaftsausschusses am 06. Mai 2008 aktualisiert wurde, Anwendung. Dabei gilt es, eine gemischte (soziale) Bewohnerstruktur zu erhalten, weshalb einzelfallspezifische Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können.

Sobald eine Wohnung frei wird, hat die/der Eigentümer*in bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund der sich aus § 17 Abs. 1 WFNG NRW ergebenden Verpflichtung dem FB 56 mitzuteilen. Durch die Wohnungsvermittlung werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die freien Wohnungen informiert und bei Interesse an die/den Vermieter*in verwiesen.

2. Vermittlungsverfahren

Da die Zahl der Wohnungssuchenden erheblich größer ist als die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen, sind die individuellen Gründe für eine Vermittlung einzubeziehen. Zur Differenzierung der Gründe und damit der Einordnung einer etwaigen Eilbedürftigkeit findet der Dringlichkeitskatalog unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften Anwendung. Dieser umfasst insgesamt elf Dringlichkeitsstufen:

1. Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffene Personen
- 2a. Unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen/Haushalte
- 2b. Personen in konfliktbeladenen Wohnverhältnissen
- 3a. Personen/Haushalte, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben
- 3b. Personen/Haushalte mit geringem Einkommen
4. Familienzuführung – Familientrennung
5. Aussiedler*innen bzw. sonstige Bewohner*innen in Übergangwohnheimen
6. Wohnung ist erheblich zu groß (Wohnungstausch)
7. Bewohner*innen von beengtem Wohnraum

8. Personen/Haushalte, die aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen die Wohnung wechseln möchten
9. Wohnung ist zu klein
10. Miete ist zu hoch
11. Alle übrigen Wohnungssuchenden

Die Wohnungssuchenden können unmittelbar mit dem Antrag auf Erteilung eines WBS die Aufnahme in das städtische Wohnungsvermittlungssystem beantragen. Nachdem die Wohnungssuchenden den Grund für die Wohnungssuche erläutert haben, werden diese in eine der v.g. Dringlichkeitsstufen eingeordnet.

Im Jahr 2021 wurde das Verfahren zur Anwendung des Dringlichkeitskatalogs mit dem Ziel einer noch gerechteren Gestaltung der Wohnungsvermittlung konkretisiert. Aufgrund dessen wurde ein Prozessablauf zur Vermittlung von Wohnraum mit Besetzungsrecht an Wohnungsnotfälle erarbeitet und eingeführt. Der Prozess wird nur in diesen Fällen und ausschließlich von den Sachbearbeitenden des Miniteams „Wohnungsvermittlung spezial“ angewandt.

Monatlich werden aus dem städtischen Vermittlungsprogramm sog. Rankinglisten ausgewertet. Für jede Dringlichkeitsstufe wird eine Rankingliste mit Wohnungssuchenden erzeugt, innerhalb derer die Wohnungssuchenden nach Antragsdatum und damit nach Dauer der Wohnungssuche sortiert werden. Die Rankinglisten geben einen Überblick über die Besonderheiten der wohnungssuchenden Haushalte, wie z.B. Anzahl an Personen, Einkommen, usw., und können je nach Bedarf gefiltert werden.

Wird nun eine Wohnung freigemeldet, wird das Wohnungsangebot zunächst durch die Sachbearbeitenden auf bestimmte Merkmale, wie z.B. Kosten der Unterkunft, bzw. deren Angemessenheit bei Transferleistungsempfänger*innen, Barrierefreiheit, etc., geprüft. Anschließend werden die Rankinglisten systematisch angewandt. Beginnend bei der Rankingliste zur Dringlichkeitsstufe 1 werden die wohnungssuchenden Haushalte von Platz 1 an abwärts auf Kompatibilität mit der freigemeldeten Wohneinheit geprüft. Ist kein Haushalt der Dringlichkeitsstufe 1 mit der freigemeldeten Wohneinheit kompatibel, wird die nächste Rankingliste zur Dringlichkeitsstufe 2 herangezogen usw.

Werden passende Haushalte identifiziert, so werden diese von den Sachbearbeitenden kontaktiert, um das Wohnungsangebot vorzustellen. Bei Interesse der Wohnungssuchenden stellen die Sachbearbeitenden den Kontakt zur/zum Vermieter*in der freigemeldeten Wohneinheit her. Die/der Vermieter*in vereinbart daraufhin einen Termin zur Wohnungsbesichtigung mit den vorgeschlagenen Wohnungssuchenden. Die Sachbearbeitenden des Teams FB 56/410 stehen den Wohnungssuchenden während des gesamten Prozesses beratend zur Seite und begleiten diese auf Wunsch zum Besichtigungstermin.

Im Hinblick auf die Aktualisierung des Dringlichkeitskatalog im Jahr 2008 ist die Aktualität der Einteilung sowie der Definitionen der Dringlichkeitsstufen aus Sicht der Verwaltung weiterhin gegeben. Durch die Einführung des Vermittlungsrankings erfolgt die Wohnungsvermittlung zudem nach einem gerechten und transparenten System. Die Arbeit nach dem Dringlichkeitskatalog sowie dem Ranking hat sich als effektiv und erfolgreich erwiesen.

3. Geförderter Wohnungsbestand zum 01. Januar 2023 in Aachen

Zum 01. Januar 2023 betrug der geförderte Wohnungsbestand in der Stadt Aachen 9.510

Wohneinheiten (WE):

476 WE	Eigentumsmaßnahmen
8.680 WE	Mietwohnungen 1. Förderweg/EKG A (inkl. 5.025 WE in der Nachwirkungsfrist*)
354 WE	Mietwohnungen 2. Förderweg/Einkommensgruppe B
9.510 WE	Gesamtzahl Wohnungsbestand

*öffentliche Mittel wurden vorzeitig zurückgezahlt, Bindungsauslauf in den kommenden 10 Jahren

Zur Erfüllung der daseinsvorsorglichen Aufgabe der Wohnraumversorgung von Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt wird auch der städtische, freifinanzierte Wohnungsbestand mit 1.691 Wohneinheiten in Abstimmung zwischen der gewoge AG, als Verwalterin aller städtischen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohneinheiten, und dem Fachbereich Wohnen in Anspruch genommen.

In den kommenden 10 Jahren sind jedoch Bindungsausläufe von insgesamt 5.821 Wohnungen zu erwarten.

4. Vermittlungsergebnisse

Im Jahr 2022 gab es insgesamt 2.744 wohnungssuchende Haushalte. Für 886 Haushalte konnte eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Hiervon waren 263 Wohnungssuchende in der Dringlichkeitsstufe 1-3. Die Belegungsquote liegt damit bei 32,28 %.

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

Aufgrund des gewachsenen Anspruchsverhaltens der Wohnungssuchenden, die ihre Miete aus eigenem Einkommen finanzieren, an die Wohnqualität muss eine immer individuellere Betreuung erfolgen. Zudem gestaltet sich die Lebenssituation der Wohnungssuchenden immer schwieriger. Hierbei spielt der finanzielle Gesichtspunkt eine wesentliche Rolle; Haushalte fallen in den Bezug von Transferleistungen oder haben negative Schufa-Auskünfte.

Mittlerweile werden in allen Wohnungsnotfällen Besichtigungen der Wohnungen und Gespräche mit den Vermietern*innen für oder mit den Wohnungssuchenden gemeinsam durchgeführt, wodurch sich die heutige Vermittlungstätigkeit sehr verändert hat.

- Anlagen:**
1. Antrag vom 21. März 2023
 2. Dringlichkeitskatalog