

Vorlage Nr. 14/0004

Federf. Stadamt: Amt für Soziales und Wohnen

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Ausschuss für Soziales, Senioren und Gesundheit	Erster Beigeordneter Rainer Weichelt	Entscheidung	21.01.2014	7

öffentliche Sitzung

Betrifft:
Fachdienst Wohnen
- Auftrag und Ziele

Begründung:
(ggf. zusätzlich)

I. Einführung

Mit dem Thema Wohnen werden unterschiedliche Begriffe und Vorstellungen wie „Wohnung, Eigentum, Miete, Haus, Heim, Heimat, Lebensmittelpunkt, Privat- und Intimsphäre“ etc. assoziiert. Es besitzt folglich in unserem Kulturkreis einen hohen Stellenwert. Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen.

In Deutschland gibt es zwar nicht ausdrücklich ein grundgesetzlich garantiertes und geschütztes Recht auf Wohnen; Artikel 13 GG sichert aber die Unverletzlichkeit der Wohnung.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgericht aus dem Jahre 1996 ist der Begriff des Wohnens „durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthaltes“ gekennzeichnet.

Das Wohnen ist zwar immer noch sehr eng mit der „Wohnung“, also auch dem „Bauen“ verbunden, die mit dem Wohnen verbundene soziale Komponente erfährt aber auf allen staatlichen Ebenen größere Berücksichtigung.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Insofern ist beispielsweise die ursprünglich in fast allen Kommunalverwaltungen klassisch im Baudezernat angegliederte Bauverwaltung mittlerweile oftmals den Sozialdezernaten zugeordnet. Speziell der Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird immer häufiger mit korrespondierenden Themen gebündelt. So erfolgte auch in Gladbeck schrittweise eine entsprechende Neuausrichtung.

II. Organisation innerhalb der Stadtverwaltung

Die Projekte der Sozialen Stadt (Butendorf, Brauck, Innenstadt) und des Stadtumbaus West (Rentfort-Nord) mit ihren integrierten Herangehensweisen haben auch zu der Erkenntnis beigetragen, das Thema Wohnen enger mit dem sozialen Bereich zu verknüpfen, weil zwischen Bauen, Wohnen, Existenzsicherung und der Fürsorge um Benachteiligte oftmals große Schnittmengen bestehen. Das Handlungsfeld Wohnen nimmt auch in anderen von der Sozialverwaltung initiierten oder begleiteten Projekten eine wichtige Rolle ein. Es seien beispielhaft die Familienberichterstattung und der Behindertenbericht genannt.

Hinzu kommt, dass die Stadt Gladbeck seit 2008 nicht mehr Bewilligungsbehörde für die Vergabe zinsgünstiger Darlehen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist. Diese Zuständigkeit wechselte zum Kreis Recklinghausen. Aufgaben der klassischen Wohnraumüberwachung beispielsweise gehörten bis dahin auch in Gladbeck zum damaligen Bauverwaltungsamt. Mit Wegfall einiger kommunaler Aufgaben, verbunden mit personellen Veränderungen in der Bauverwaltung, erfolgte eine Bündelung der Aufgaben im damaligen Amt für Familie, Jugend und Soziales, in dem bereits Wohnungsthemen, wie z. B. Wohngeld, Wohnungsvermittlung, Verhinderung von Obdachlosigkeit etc. angesiedelt waren.

Der Bedeutung des Themas entsprechend wurde das Sozialamt schließlich auch Mitte 2012 in das Amt für Soziales und Wohnen umbenannt.

III. Aufgaben des Fachdienstes Wohnen

Mit Wirkung vom 01.10.2013 schließlich wurde die Abteilung 50/2 – Existenzsicherung und Wohnen – reorganisiert und der Fachdienst Wohnen neu konzipiert.

Die wichtigsten Aufgaben ergeben sich aus den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW). Es sind:

III.1 Wohnraumüberwachung

1.1. Entscheidung über eine Wohnberechtigung/Gebrauchsüberlassung

In ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Haus oder eine öffentlich geförderte Wohnung dürfen die zukünftigen Mieter nur mit einer offiziellen Berechtigung/Erlaubnis einziehen, dem Wohnberechtigungsschein (WBS).

Dieser wird auf Antrag einer wohnungssuchenden Person erteilt, wenn Einkommensverhältnisse, Wohnfläche oder Raumzahl den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Die Einkommensgrenzen, die sich alle drei Jahre ändern, liegen z.B. bei einem Einpersonenhaushalt derzeit bei 18.010,- €, bei einem Zweipersonenhaushalt bei 21.710,- € brutto pro Jahr.

Auch besondere Personengruppen (Minderjährige, Ausländer) können einen WBS erhalten, müssen jedoch weitere Voraussetzungen erfüllen.

1.2. Freistellungen von der Belegungsbindung

Ist ein Antrag auf Erteilung eines WBS negativ zu bescheiden, bedeutet dies nicht automatisch, dass ein Mieter nicht in eine öffentlich geförderte Wohnung einziehen darf. In begründeten Einzelfällen wird geprüft, ob der Verfügungsberechtigte/der Vermieter von den Belegungsbindungen freigestellt werden kann. Belegungsbindungen von denen befreit werden kann, sind z.B.:

- die Pflicht zur Beachtung der Wohnflächenbegrenzung
- die Verpflichtung nur an einen bestimmten Personenkreis zu vermieten
- die Beachtung von Mieterbenennungs- und Besetzungsrechten.

Am häufigsten wird jedoch die Freistellung bei Überschreiten der Einkommensgrenze geprüft. Nach den engmaschigen gesetzlichen Vorschriften ist dies möglich, in Einzelfällen sind vom Vermieter sogenannte Ausgleichszahlungen an die NRW Bank zu leisten.

In Gladbeck konnten im Jahr 2012 insgesamt 513 Anträge auf Ausstellung eines WBS und Freistellung von einer Belegungsbindung positiv entschieden werden (401 WBS u. 112 Freistellungen; im Jahr 2013 waren es 461 (423 WBS + 38 Freist.)).

1.3. Ausübung von Belegungsrechten

Zu den weiteren Aufgaben zählt die Beratung zu Fragen der Belegungsbindung. Die Belegungsbindung umfasst insbesondere Personenkreisbindungen, aber auch das Belegungsrecht. Dieses beinhaltet zunächst als allgemeines Belegungsrecht die Belegung geförderten

Wohnraums zugunsten wohnberechtigter Wohnungssuchender, die im Besitz eines gültigen WBS sind. Besteht sogar ein Besetzungsrecht, so wird die Wohnung einem Bewerber gezielt zugewiesen. In erster Linie werden diese Wohnungen Personen zugewiesen, die sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, wie z.B. Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere und ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen.

Zuletzt erfolgte eine entsprechende Belegung des Neubaus an der Lukasstraße 6 – 10. Dort wurden 27 barrierefreie Wohnungen in enger Abstimmung mit dem Eigentümer zugewiesen. Zuvor erfolgte die Belegung der 36 Wohnungen an der Brauckstraße 56 – 58. Als nächstes großes Projekt steht der Bau und die Vergabe von rund 100 barrierefreien öffentlich geförderten Wohnungen an der Horster/Ecke Bergmannstraße an.

1.4. Sonstige Aufgaben der Wohnraumüberwachung

Neben der Ausübung von Belegungsrechten gehört die Ahndung von Verstößen gegen Bindungen und Bestimmungen der Förderzusage, die Leerstandskontrolle, die Erstellung einer Jahresstatistik im Auftrag der NRW Bank, die Überprüfung und das Nachhalten der Endtermine der Zweckbindungen und Zweckbestimmungen zu den Aufgaben des Teams.

Ferner sind regelmäßig Zinssenkungsanträge von Darlehensnehmern der NRW Bank zu bearbeiten (in 2012 = 77, in 2013 = 110).

Schließlich ist auch die Wohnungsaufsicht wahrzunehmen, d. h. der Stadt Gladbeck obliegt die Kontrolle von Mindestanforderungen, die an erträgliche Wohnverhältnisse zu stellen sind. In der Praxis handelt es sich in nahezu allen Fällen um Wohnungsmängel, die durch Feuchtigkeitsschäden, bedingt durch schlechte Dämmung, falsches Lüftungsverhalten oder Rohrleitungsbrüche etc. verursacht worden sind. Bei entsprechend angezeigten Mängeln (in der Regel durch Mieter) wird in enger Abstimmung mit dem Baudezernat und dem Kreisgesundheitsamt nach Lösungen zur Verbesserung der Wohnsituation gesucht.

Diese Wohnungsaufsicht begrenzt sich nicht nur auf den öffentlich geförderten, sondern gilt grundsätzlich auch für den freifinanzierten Wohnungsmarkt.

III.2 Wohnraumvermittlung

In erster Linie wird öffentlich geförderter Mietwohnraum bewirtschaftet. Wohnungsbewerbungen von berechtigten Bürgerinnen und Bürgern werden mit vorliegenden Angeboten abgeglichen. Die entsprechenden Daten werden im EDV-System erfasst und gepflegt. Hinsichtlich senioren- und behindertengerechter Wohnungen erfolgt eine amtsinterne enge Abstimmung mit der Seniorenberatung.

Für frei finanzierten Wohnraum werden in beschränktem Maße Wohnungsvermittlungen vorgenommen.

IV. Personelle Aufstellung

Das neu gebildete Sachgebiet 50/2-3 – FD Wohnen – leitet Frau Marion Feldmann, die bisher als Teamleiterin der Wohngeldstelle tätig war. Sie steht heute den Ausschussmitgliedern auch für ergänzende Fragen zu dieser Vorlage zur Verfügung. Dem Fachdienst Wohnen sind ferner das Personal und die Aufgaben zur Verwaltung der Obdachlosen- und Übergangsheime, sowie zur Bearbeitung eingehender Räumungsklagen zugeordnet.

V. Ausblick

Wie die bisherigen Ausführungen zeigen, ist das Aufgabenspektrum des Fachdienstes Wohnen breit gefächert. Es ist zunächst einmal geprägt von den gesetzlich vorgegebenen Inhalten. Gesamtstädtisch betrachtet, bestehen aber viele Schnittmengen mit anderen Aufgabenfeldern in der Verwaltung. So ist die Zusammenarbeit mit dem Baudezernat und der Wirtschaftsförderung in jüngster Vergangenheit deutlich intensiviert worden, um einen möglichst integrierten Ansatz beim Thema Bauen und Wohnen verfolgen zu können.

Dennoch birgt das Themenfeld Wohnen viele weitere Herausforderungen in sich. Zahlreiche Fragestellungen eröffnen sich:

- Wie wollen wir künftig (zusammen) wohnen?
- Wie sichern wir bezahlbaren Wohnraum?
- Wie können wir das nachhaltige Wohnen im Quartier sichern?
- Wie bewältigen wir den demographischen Wandel auf dem Wohnungsmarkt?
- Wie gehen wir mit sogenannten Immobilien- Heuschrecken um?
- Wie ist dem bestehenden Investitionsstau und erhöhten Leerstandsquoten -insbesondere im älteren Baubestand - zu begegnen?
- Wie ist Barrierefreiheit sicherzustellen?
- Wie kann alten- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen werden?
- Wie erhöhen wir die Eigentumsquote?

Als folgerichtige Konsequenz wurde letztlich die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 17.10.2013 beschlossen. Hier besteht die Möglichkeit, gesamtstädtische Ziele unter Federführung des Baudezernates zu definieren. Dabei ist wichtig, diese unter Mitwirkung aller Akteure des Wohnungsmarktes und der Politik zu entwickeln. Der entsprechende – einstimmige - Beschlussentwurf 51/2013 zum Handlungskonzept Wohnen ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Die Mitglieder des Ausschusses für Soziales, Senioren und Gesundheit nehmen den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister
I.V.

- Rainer Weichelt –
Erster Beigeordneter

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: