



Rahmenkonzeption Modell der Sozial und Ökologisch Orientierten Hausverwaltung für akut wohnungslose Haushalte

(Stand: Juni 2021)

A Ausgangslage

Im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München III“ hat der Münchner Stadtrat am 24.07.2001 ein Kommunales Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen, damit benachteiligte Bürger*innen Wohnungsmarkt bessere Chancen erhalten. Dieses Handlungsprogramm wurde bzw. wird mit Beschlüssen des Stadtrates vom 13.12.2006 („Wohnen in München IV“), vom 01.02.2012 „Wohnen in München V“ sowie zuletzt mit dem Beschluss „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 07205) bis zum Jahr 2021 weitergeführt. Mit dem Beschluss „Wohnen in München VI“ sollten die Teilprogramme des Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms unter dem Begriff des Münchner Wohnungsbaus zusammengefasst werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13560) wurde modifizierend entschieden, dass im Interesse der Vereinfachung und Vereinheitlichung der Förderlandschaft die Förderung der betroffenen Haushalte, auf Basis des staatlichen Fördersystems der Einkommensorientierten Förderung (EOF), als besondere Wohnform gem. Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) erfolgt und auf die dauerhafte Einführung eines neuen Programms in Form des Münchner Wohnungsbaus verzichtet wird. Die staatliche Einkommensorientierte Förderung (EOF) für besondere Wohnformen (EOF-bW), im speziellen für akut wohnungslose Haushalte (ehemals Kommunales Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B), ist so konzipiert, dass die errichteten Wohnungen dem städtischen Sozialreferat für eine Dauer von mindestens 40 Jahren und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist die Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum, verknüpft mit einer Rahmenkonzeption für eine sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung (ggf. mit zeitlich befristeten Befähigungs- bzw. Empowerment-Begleitprogrammen).

Geplant und umgesetzt werden kleinteilige Wohnprojekte (in der Regel bis zu ca. 30 Wohneinheiten) mit einer gemischten Zusammensetzung von Familien- und Einzelhaushalten, die den spezifischen Problemen (ehemals) wohnungsloser Haushalte Rechnung tragen und damit die gesellschaftliche Integration von Bewohner*innen fördern. Um Segregation und Brennpunktbildungen entgegenzuwirken, sind diese Wohnprojekte vorrangig in gewachsenen Quartieren und Stadtteilen anzusiedeln. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke werden diese Wohneinheiten, soweit eine verträgliche Mischung an frei finanziertem Wohnungsbau, Eigentumswohnformen und gefördertem Wohnungsbau möglich ist und die Größenordnungen insgesamt begrenzt bleiben, auch in neu entstehende größere Wohnquartiere eingefügt.



Ziele:

- Förderung der dauerhaften Wohnraumsicherung benachteiligter Bürger*innen
- Unterstützung bei der Bearbeitung und Bewältigung psychosozialer Problemlagen
- Förderung stabiler Hausgemeinschaften
- Förderung der selbstbestimmten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben
- Schärfung des Bewusstseins der Hausgemeinschaft in Bezug auf ein nachhaltiges und ökologisches Verhalten im Umgang mit der Mietsache
- Senken des Ressourcenverbrauchs und Vermeiden von Energiearmut

Zielgruppen:

- Bürger*innen aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, die nach anfänglicher sozialer Begleitung in einer eigenen Wohnung leben können
- Bürger*innen die in Pensionen und pensionsähnlichen Unterkünften untergebracht sind
- Bürger*innen in Wohnungsnotstandssituationen oder sozialen bzw. gesundheitlichen Schwierigkeiten, die von Vermieter*innen im Rahmen von Auswahlvorschlägen wiederholt abgelehnt wurden

Förderung durch das Sozialreferat

Für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung wird, aufgrund des besonderen Aufwands, ein Zuschuss für die ersten drei bis fünf Jahre gewährt, der sich an der gesetzlich geregelten Verwaltungspauschale für Sozialwohnungen von derzeit 298,41 € jährlich orientiert. Dieser Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung beträgt aktuell 290 € pro Wohneinheit und Jahr.

B Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Das Ziel der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist die Integration sozial benachteiligter Haushalte in das Wohnumfeld und der Aufbau einer stabilen Hausgemeinschaft. Es beinhaltet die Aktivierung der Bewohner*innen und ihre Beteiligung an bestimmten Aufgaben der Hausverwaltung, zum beiderseitigen Nutzen von Bewohner*innen und Vermieter*innen .

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung folgt vier Grundprinzipien:

1. Verwaltung aus einer Hand
2. Unterstützung von Mieter*innen bei der Überwindung sozialer Schwierigkeiten
3. Unterstützen und Beraten von Mieter*innen zu ökologischem Verhalten
4. Beteiligung von Mieter*innen an der Hausverwaltung

1 Beteiligung von Mieter*innen an der Hausverwaltung

Die Mieter*innen sollen ihren Möglichkeiten entsprechend und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen und Risiken des Trägers Beteiligungsrechte für Teilbereiche des Hauses und damit Verwaltungsaufgaben erhalten. Das Gelingen der Wohnprojekte wird durch die Beteiligung von Mieter*innen an Aufgaben der Hausverwaltung nachweislich positiv gefördert. Förderlich für die Bildung einer Hausgemeinschaft ist ferner die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes (vgl. Abschnitt C).



Die Mieter*innen entwickeln über die Möglichkeit, bestimmte Bereiche beeinflussen zu können, einen engeren Bezug zum Haus und zur Vermieter*in

Ernst gemeinte Beteiligung in diesem Bereich ist mit einem Budget und entsprechenden Verfügungsrechten verbunden. Mögliche Beteiligungsbereiche sind:

- Freiflächengestaltung und -pflege
- ggf. Planung und Bau von Außenanlagen
- farbliche Gestaltung des Hauses
- Organisation und Verwaltung von Gemeinschaftsräumen
- Mitgestaltung der Hausordnung
- Bildung einer Bewohner*innenvertretung zur Interessenvertretung der Bewohner*innen

Möglichkeiten und Grenzen sowie Rechte und Pflichten sind durch Vermieter*innen klar zu definieren, denn der Erfolg des Beteiligungsprozesses lebt von der Eindeutigkeit der Absprachen. Die Beteiligung bei konkreten bautechnischen Leistungen muss sich an den Ressourcen und Möglichkeiten der Zielgruppen orientieren. Hier ist davon auszugehen, dass wesentliche Leistungen durch Fachfirmen oder Qualifizierungs- und Beschäftigungsbetriebe für benachteiligte Zielgruppen am Arbeitsmarkt erbracht werden müssen.

Das Sozialreferat hat bereits sehr positive Erfahrungen gemacht, sowohl mit Beteiligungsrechten als auch mit sozial orientierter Hausverwaltung: Es gibt wenig Fluktuation, keine nennenswerten Mietausfälle und die Instandhaltungskosten sind vergleichsweise niedrig.

Die Beteiligung der Bewohner*innen muss auf das spezifische Anwesen (z.B. Neubau, Modernisierung, Renovierung) und mit dem spezifischem Belegungsmodus abgestimmt sein.

2 Verwaltung aus einer Hand

Die Mieter*innen haben eine/n Ansprechpartner*in für alle die Wohnung betreffenden Fragen, vom Vertragsabschluss, der Beantragung für Mietzuschüsse (Einkommensorientierte Zusatzförderung – EOZF bzw. Wohngeld), über die Mängelbehebung, die Klärung von Nachbarschaftskonflikten, die Bewohner*innenversammlungen und Bewohnerschaftsaktivitäten, bis hin zur Vertragsauflösung bei Auszug.

Diese umfassende Zuständigkeit vermeidet Reibungsverluste durch zergliederte Kompetenzen, durch bekannte Schnittstellenprobleme oder Abteilungs- und Zuständigkeitsegoismen. Die Vorteile für Mieter*innen und Vermieter*innen liegen auf der Hand.



3 Unterstützung von Mieter*innen bei der Überwindung sozialer Schwierigkeiten

Die Zielgruppen sind in der Regel zusätzlich zum Wohnungsproblem mit einer Fülle psycho-sozialer Probleme belastet, die mit dem Einzug in eine neue Wohnung nicht gelöst sind. Die Arbeit an diesen Problemen wird durch die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung begleitet und unterstützt. Die Unterstützung unterscheidet sich allerdings von der Arbeit der klassischen sozialen Dienste und folgt folgenden Grundprinzipien:

a) Die Bewohner*innen sind Mieter*innen und keine Klient*innen

Mieter*innen sowie Vermieter*innen sind Vertragspartner mit (miet-)vertraglich definierten Rechten und Pflichten. Im Vertrag werden deshalb keinerlei Auflagen zur Bearbeitung vorhandener psycho-sozialer Problemlagen fixiert. Dieses Arbeitsprinzip setzt voraus, dass der Träger ein Mitspracherecht bei der Zuweisung der zukünftigen Mieter*innen hat.

b) Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung arbeitet vernetzend mit den adäquaten Diensten der sozialen Arbeit zusammen.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist kein zusätzliches Angebot der Einzelfallhilfe, sondern weist Mieter*innen in Problemsituationen auf die vorhandenen Angebote in der Stadt hin. Die Vermittlung findet in einer verbindlichen und den Möglichkeiten von Mieter*innen gerecht werdenden Weise statt (z. B. Benennung der zuständigen Ansprechpartner*in, u. U. auch Begleitung dorthin).

c) Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung leistet ressourcenorientierte Unterstützung.

Den Mieter*innen ist gleichzeitig deutlich zu machen, dass die Zuständigkeiten und Möglichkeiten der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung begrenzt sind. Nach der weitgehenden Stabilisierung der Mieter*innengemeinschaft und deren Integration in das Umfeld sind die besonderen Leistungen einer sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung nicht mehr erforderlich.

4 Unterstützen und Beraten von Mieter*innen zu ökologischem Verhalten im Umgang mit der Mietsache

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung als zentrale/r Ansprechpartner*in für die Mieter*innen stellt bedarfsgerecht Kontakte zu externen Kooperationspartner*innen her und motiviert die Mieter*innen diese Angebote anzunehmen.

Die Mieter*innen erhalten entsprechend ihres individuellen Bedarfs Beratungen zu Themen wie z. B. richtig Heizen und Lüften, Strom und Wasser sparen oder Mülltrennung und -vermeidung. Bei den individuellen Beratungen sollen auch ggf. ineffiziente Elektrogeräte aufgespürt und Möglichkeiten eines Austauschs mit den Kooperationspartnern geprüft werden.



Mindestens einmal pro Jahr soll ein Mieter*innenfest/Aktionstag unter Einbeziehung von ökologischen Themen stattfinden. Hierbei bietet es sich an externe Kooperationspartner*innen einzuladen.

Darüber hinaus soll die energieeffiziente Behandlung des Hauses und der Gemeinschaftsflächen eine Kernkompetenz der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sein.

C Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes

Für die Wohnungen die als Besondere Wohnform nach Art. 19 BayWoFG für akut wohnungslose Haushalte gefördert werden, sind Gemeinschaftsräume einzuplanen. Sollten in der unmittelbaren Nähe geeignete Gemeinschaftsräume vorhanden sein, die durch die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung und die zu betreuenden Haushalte genutzt werden können (z. B. Nachbarschaftstreffs), kann in Absprache mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf einen Gemeinschaftsraum im Gebäude verzichtet werden.

Gemeinschaftsräume ermöglichen gemeinsame Aktivitäten von Mieter*innen sowie der Nachbar*innen und tragen deshalb vorrangig zur Bildung einer funktionierenden Hausgemeinschaft und zur Integration der Mieter*innen in das Quartier bei. Außerdem erleichtern sie der Hausverwaltung verschiedene Aufgaben, z. B. die Abhaltung von Mieter*innensprechstunden oder Bewohner*innenversammlungen sowie Gemeinschaftsaktionen.

Die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes mit ausreichenden sanitären Einrichtungen ist deshalb für den/die Eigentümer*in verpflichtend. Bezüglich der Größe ist die Zweckbestimmung, die Zahl der Wohneinheiten und von Mieter*innen zu berücksichtigen. Ebenso ist von Eigentümer*innen für eine angemessene und ausreichende Erstausrüstung zu sorgen.