

Datum: 07.08.2018
Telefon: 0 233-48552
Telefax: 0 233-48688

@muenchen.de

Sozialreferat
Wohnen und Betreuen von
unbegleiteten minderjährigen
und heranwachsenden
Flüchtlingen
S-III-MF/UF

Erfahrungen mit den ersten Objekten des Programms "Wohnen für Alle" (Postillonstr., Bodenseestr. und Gärtnerstr.)

1. Erfahrungsbericht aus der Praxis

In den Jahren 2017 und 2018 wurden bislang 10 Objekte mit 791 Wohneinheiten fertiggestellt. Sehr schnell nach Fertigstellung der ersten Gebäude konnten Erfahrungen gesammelt sowie Optimierungspotential festgestellt werden, die für die folgenden Objekte entsprechend umgesetzt werden konnten.

1.1 Belegungskommission

Vermieter, Haushalte und Fachkräfte sind sich einig, dass die Belegungskommission den Grundstein für eine erfolgreiche Hausgemeinschaft legt. Hier werden die Haushalte gezielt ausgesucht und über die spezifischen Elemente von "Wohnen für Alle" informiert. An der Belegungskommission nehmen grundsätzlich ein Vertreter des Vermieters, der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung sowie der sozialpädagogischen Betreuung teil. Die Parteien entscheiden gemeinsam (in der Regel konsensual) bei den Besichtigungsterminen für die Mietinteressentinnen und -interessenten über die Vergaben. Der Ablauf und die Zusammenarbeit in der Belegungskommission hat sich gut eingespielt und bewährt. Die Rückmeldungen der Beteiligten zeigen, dass sich der Zeitaufwand lohnt, um eine gute Bewohnerstruktur und ausgewogene Mischung zu sichern. Es werden Aspekte wie Alter, Männer-Frauen-Anteil, verschiedene Zielgruppen (Erwerbstätige, Wohnungslose) usw. berücksichtigt.

1.2 Belegung der Wohnungen

Die Münchner Wohnungspolitik sieht sich dem Grundsatz verpflichtet, möglichst heterogene Quartiere zu planen und zu belegen. Ziel dieses Vorgehens ist die Durchmischung verschiedener Einkommensgruppen, Haushaltsgrößen und sozialer Hintergründe, um die Entwicklung sozialer Brennpunkte ausschließen zu können. Im Förderprogramm Wohnen für Alle wird zusätzlich die Zielgruppe asylsuchender Haushalte in der Wohnungsbelegung berücksichtigt; hierbei wird bei der Vergabe eine Quote von 51 % der Wohnungen mit anerkannten Flüchtlingen belegt. Diese Vorgabe konnte in allen bisherigen Objekten erreicht werden.

Die übrigen 49% der sonstigen berechtigten Haushalte verteilen sich wie folgt:

Belegungsstruktur der Zielgruppen

Zielgruppe	Anteil an allen registrierten Haushalten	Objekt Postillonstr./Dantebad	Objekt Bodenseestr.	Objekt Gärtnerstr.
Allgemein Wohnungssuchende	60%	25%	44,1%	33,3%
Wohnungslose	20%	74%	41,3%	50,6%
Drohend Wohnungslose	7%	0%	13,3%	13,3%
Städtische Dienstkräfte	13%	1%	1,3%	2,6%

1.3. Betreuung

Das im Stadtrat beschlossene Betreuungskonzept wird in allen Häusern sukzessive umgesetzt. Verwertbare Erfahrungen bestehen aus den Häusern Postillonstr. 18-20, Bodenseestr. 166 und Gärtnerstr. 51. Pro Haus finden im Schnitt etwa 50 Beratungsstunden monatlich statt, davon die Hälfte unter Einbeziehung der muttersprachlichen pädagogischen Hilfskräfte. Etwa ein Viertel aller Beratungen findet mit Haushalten statt, die keinen Fluchthintergrund haben. Beratungsschwerpunkte sind:

- Sicherung des Lebensunterhaltes,
- psychische Gesundheit,
- hausinterne und externe Netzwerkarbeit, z.B. Bewohnerversammlungen, gemeinsame Treffen mit Nachbarn,
- Vermittlung in Schule und Kita,
- Unterstützung im Alltag bei Behördenschreiben, Ämterbegleitung,
- Durchführung der Beratungssprechstunde „Bildungszugänge“.

Ein Schwerpunkt des Konzeptes ist die Nutzung der Gemeinschaftsräume durch die Haushalte und in Kooperation mit Ehrenamtlichen. Durchgeführt wurden bislang: Bewohnerversammlungen, Hausfeste (Sommer, Weihnachten), Dachterrassenfeste (Postillonstr.), Multikulticafé, Themenveranstaltungen.

Im Rahmen der Gruppenarbeit fanden z.B. Gemeinschaftsveranstaltungen wie Ausflüge zum Tollwood und zum Skylinepark oder ein Besuch des jüdischen Museums statt. Alle Angebote erfreuen sich in allen Teilen der Bewohnerschaft nach anfänglicher Zurückhaltung großer Beliebtheit. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass hier der erste Schritt zur Bildung einer Hausgemeinschaft nachgehend aktiv durch die Fachkräfte vor Ort erfolgen muss. Hierfür sind die im Stadtrat genehmigten Aktionsgelder ein unentbehrlicher und äußerst hilfreicher Baustein.

Zwischen Fachkräften, Ehrenamtlichen und interessierten Nachbarn bestehen regelmäßige Austauschtreffen, die in den Gemeinschaftsräumen stattfinden. Ehrenamtliche organisieren Veranstaltungen in der Pfarrei, Deutsch-Konversationskurse in den Gemeinschaftsräumen im Haus, Bibliotheksbesuche, Besuche im Schwimmbad, Teilnahme am Volkstanz und Hausaufgabenhilfe. Diese Angebote sind regional teils häuserübergreifend organisiert.

Die Fachkräfte nehmen an relevanten Gremien im Stadtteil (Bezirksausschusssitzungen, Regsam-Sitzungen) teil, berichten dort über die Häuser und vernetzen sich auch aktiv. Dadurch sind bereits einzelne Patenschaften entstanden. Das Umfeld reagiert ausgesprochen positiv auf die Tatsache, dass es in den Häusern Ansprechpartner gibt, dies wird in Gesprächen immer wieder betont.

In keinem der drei genannten Häuser gibt es mit den Nachbarn und dem weiteren Umfeld nennenswerte Konflikte, obwohl im Vorfeld, insbesondere in der Postillonstr., erhebliche Bedenken in der Anwohnerschaft bestanden.

1.4. Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Das Rahmenkonzept der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung des Münchner Wohnungsbaus wurde im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 16.03.2016 zu „Wohnen für Alle“ an die speziellen Bedarfe des Programms angepasst. In den Objekten Postillon- und Bodenseestr. wurde die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung bis zur Einrichtung der im Stadtratsbeschluss beantragten Stellen für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung durch die GEWOFAG umgesetzt, die bereits entsprechende Erfahrungen anhand der Verwaltung des konzerneigenen Bestands vorweisen kann.

In der Gärtnerstr. 51 übernahm das Sozialreferat die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung von Beginn an. Die bereits vorhandene Erfahrung der städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich der sozialen Verwaltung, wie auch mit der Zielgruppe, trägt dabei wesentlich zum Erfolg bei.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist Teil des in den Objekten vor Ort tätigen interdisziplinären Teams und stellt das Bindeglied zwischen dem Eigentümer und den Mieterinnen und Mietern dar.

Die Sprechzeiten der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung werden von allen Haushalten rege wahrgenommen.

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung unterstützt die Haushalte darin, ihre Rechte und Pflichten als Mieterinnen und Mieter wahrzunehmen. Darüber hinaus schafft die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung Verständnis für die Hausregeln und

vermittelt in Konfliktfällen, die das Mietverhältnis betreffen. Insbesondere zu Beginn des Mietverhältnisses besteht hoher Beratungsbedarf seitens der Bewohnerinnen und Bewohner rund um das Mietverhältnis.

Beratungsschwerpunkte sind dabei:

- Klärung von Fragen zum Mietvertrag
- Unterstützung bei Problemen mit der Mietsache
- Sicherstellung der regelmäßigen Mietzahlung
- Vermittlung von „Was heißt Wohnen in Deutschland“
- Vermittlung bei Konflikten rund um das Mietverhältnis, insbesondere aufgrund von Ruhestörungen
- Beratung zu den Themen Müllentsorgung und Energieverbrauch

1.5. Bewertung Betreuungskonzept

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Rahmenkonzept einen erfolgreichen Start aller, zum Teil im Umfeld zuvor kritisch bewerteter Standorte, ermöglicht hat. Anwohner und Nachbarn sind mittlerweile teilweise als ehrenamtliche Helfer oder Paten tätig. Anerkannte Flüchtlinge und sonstige Haushalte finden sich in den Objekten dank des Konzeptes zu Hausgemeinschaften zusammen und unterstützen sich gegenseitig. Die Gemeinschaftsräume werden rege genutzt. Der Hilfe- und Integrationsbedarf, insbesondere bei den anerkannten Flüchtlingen, ist nach wie vor hoch. Der Familiennachzug mit den einhergehenden Folgeproblemen, u.a. dem dann knapp werdenden Wohnraum, ist ein zunehmendes Thema.

Nach den bisherigen Erfahrungen (die Postillonstr. ist mit der Eröffnung Anfang 2017 das „dienstälteste“ Objekt) tritt nach einer enorm arbeitsintensiven Startphase nach etwa 12 Monaten eine Stabilisierung ein, die es ermöglicht, perspektivischer zu arbeiten. Inwieweit nach Ablauf von drei Jahren eine Beendigung der Unterstützung vor Ort Sinn macht, ist noch nicht absehbar. Hilfeangebote in reduzierterer, vielleicht noch stärker regionalisierter Form werden aber voraussichtlich darüber hinaus nötig sein, um eine Destabilisierung im und um die Standorte mit ihren doch besonderen Faktoren (Belegungsstruktur und verdichtete Belegung) zu vermeiden. Erfreulich ist darüber hinaus, dass in keinem der bisher betriebenen Standorte bisher ein Haushalt wegen Mietschulden ausziehen musste.

2. Übersicht über die fertiggestellten Standorte

Standort	Stadtbezirk	WE	Bauträger	Fertigstellung (vsl.)
Postillonstr. 18 (Dantebad)	10 – Moosach	100	GEWOFAG	Bereits bezogen
Bodenseestr. 166	22 – Pasing	81	GEWOFAG	Bereits bezogen
Gärtnerstraße	10 – Moosach	141	Privatinvestor	Bereits bezogen
Achwaldstraße	23 – Allach	28	GWG	Bereits bezogen
Schittgablerstraße	24 – Feldmoching	46	GEWOFAG	Bereits bezogen
Görzer-/ Puechberger Straße (1. und 2. BA)	16 – Ramersdorf	76	GWG	Bereits bezogen
Georg-Brauchle-Ring	10 – Moosach	40	GWG	Bereits bezogen
Grohmannstraße	24 – Feldmoching	64	GWG	Bereits bezogen
Bodensee-/ Mainaustraße	22 – Pasing	160	GWG	Bereits bezogen
Schmalkaldener Straße	11 – Milbertshofen	55	GWG	Bereits bezogen