

Antwort zur Anfrage

Nr. AF/0005/2016

Beratung im **Stadtrat** am **28.01.2016**, TOP öffentliche Sitzung

Betreff: Anfrage der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Wohnraumversorgung von Wohnungslosen in Koblenz

Antwort:

Vor dem Hintergrund der immer wieder auftretenden fehlenden ausreichenden Wohnraumversorgung für Wohnungslose und Personen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, fragen wir die Stadtverwaltung:

1. Welche Auskunft gibt der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2015 über den Wohnungsmarkt für den oben genannten Personenkreis?

Auf Nachfrage beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Wohnungsbauförderung) verwies dieses an die Statistikstelle. Diese konnte vorbehaltlich der endgültigen Auswertung Folgendes mitteilen:

Nach erster Durchsicht der erfassten ImmoScout-Inserate aus dem Jahr 2015 (es wurden an insgesamt 9 gleichmäßig über das Jahr verteilten Erfassungstagen insgesamt 1.259 Inserate von Mietwohnungen im Koblenzer Stadtgebiet erfasst) kann ich folgende Aussagen zur Entwicklung des Mietwohnungsangebots auf dieser Plattform machen:

Die Zahl der pro Tag inserierten Mietwohnungen ist erneut deutlich zurückgegangen. 2010 standen noch 280 Wohnungsangebote pro Tag zur Auswahl, im Jahr 2014 waren es noch 174 und im Vorjahr nur noch 139 im Mittel der 9 Erfassungstage.

Die durchschnittliche Mietpreisforderung pro m² Wohnfläche entwickelte sich erwartungsgemäß in umgekehrter Richtung: 2010 lag das durchschnittliche Niveau bei 5,54 € 2014 waren es 6,88 € und im letzten Jahr gab es nochmals einen massiven Sprung (ganz im Gegensatz zur allgemein niedrigen Inflationsrate) auf 7,28 €

Dementsprechend hat sich das Angebot im preisgünstigen Segment deutlich verringert. Legt man ein Niveau von 5,80 € pro m² Wohnfläche zugrunde (das entspricht dem Mittelwert der Nettokaltmieten in der Mietspiegelerhebung aus dem Jahr 2014), so konnte man 2010 noch aus einem Angebot von durchschnittlich 166 Wohnungen auswählen, die günstiger waren. An den Erfassungstagen des Jahres 2014 lagen nur noch durchschnittlich 38 Inserate unter einer Mietpreisforderung von 5,80 € pro m² Wohnfläche. 2015 ist deren Zahl nochmals deutlich auf 23 zurückgegangen.

Abschließend noch der wichtige Hinweis, dass die Datenbasis nicht repräsentativ für "den" Koblenzer Mietwohnungsmarkt ist - es handelt sich ausschließlich um eine Auswahl der auf der Plattform ImmoScout24 inserierten Wohnungen, die Angaben zur Nettokaltmiete und zur Wohnfläche aufweisen. Des Weiteren muss beachtet werden, dass diese Nettokaltmieten so genannte "Angebotsmieten" sind. Ob diese schlussendlich auch bezahlt werden, kann nicht überprüft werden. Das Niveau der Angebotsmieten liegt in jedem Fall deutlich über dem Niveau der Nettokaltmieten, die für vergleichbare Wohnungen in einem laufenden Mietvertrag gezahlt werden.

2. Welche Anforderungen sieht die Stadtverwaltung auf Grund dieser Analyse für das Wohnraumversorgungskonzept und was wurde davon in den letzten drei Jahren umgesetzt?

Dem immer größer werdenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen der unteren Einkommensschicht kann nur durch gemeinsame Anstrengungen verschiedener potentieller Investoren begegnet werden. Das Wohnraumversorgungskonzept zeigt zwar Lösungen auf und es haben auch schon erste Sondierungsgespräche stattgefunden, eine Umsetzung ist aber derzeit nicht möglich, da die erforderlichen Investoren fehlen. Ob die vom Land aufgelegten erweiterten Förderprogramme für das Jahr 2016 die beabsichtigten wohnungspolitischen Impulse geben können, bleibt abzuwarten.

3. Wie viele Wohnungen stellt die städtische Wohnbau GmbH dem sozialen Wohnungsmarkt zurzeit zur Verfügung?

Per 31.12.2015 besitzt die Koblenzer WohnBau insgesamt 3.201 Wohnungen, die sich fast auf das gesamte Stadtgebiet verteilen. Von diesen Wohnungen sind 518 öffentlich gefördert und 362 mit wohnungsbezogener Belegungsbindung versehen. Der durchschnittliche Mietpreis pro m² Wohnfläche bewegt sich rund 1 € unter dem durchschnittlichen Mietpreis gemäß Mietspiegel der Stadt Koblenz.

4. Wie viele Wohnungen in diesem Bereich stehen zurzeit leer?

Den Wohnungsbestand stellt die Koblenzer WohnBau entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag (siehe Anlage) dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Aktuell beträgt der Leerstand weniger als 1%, so dass von Vollvermietung gesprochen werden muss.

5. Wie viele Notunterkünfte der Stadt Koblenz gibt es aktuell und wie wurden die in den Jahren 2013, 2014 und 2015 genutzt?

Zurzeit steht zum einen das städtische Übernachtungsheim in der Herberichstraße 153 für Einzelpersonen zur Verfügung. Im Jahr 2013 nahmen 188 Personen Zimmer in dieser Einrichtung in Anspruch. 55 Personen wurden als akute Notlösung im Aufenthaltsraum untergebracht. Im Jahr 2014 übernachteten insgesamt 204 Personen in der Gemeinschaftsunterkunft. Zusätzlich 54 Personen wurde im Notfall der Aufenthaltsraum zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2015 haben insgesamt 211 Personen das Angebot des städtischen Übernachtungsheimes in Anspruch genommen. 74 weitere Personen nächtigten in diesem Zeitraum im Aufenthaltsraum. Anzumerken ist, dass einzelne Personen gegebenenfalls doppelt gezählt wurden, da unter Umständen nach einer Nacht im Aufenthaltsraum eine „normale“ Bettenbelegung möglich war. Eine reine Addition der Personenzahlen, die eine Übernachtungsmöglichkeit wahrnahmen und solcher die im Aufenthaltsraum nächtigten, ist daher nicht ohne weiteres möglich.

Des Weiteren steht für Ehepaare und eheähnliche Gemeinschaften die Notunterkunft am Luisenturm 21 zur Verfügung. Diese besteht aus vier Wohnungen mit jeweils drei Zimmern und einem separaten Badezimmer pro Wohnung. Eine genaue Nutzung der vergangenen Jahre kann nicht quantitativ beziffert werden, allerdings kam es zu keiner vollen Auslastung.

Im Jahr 2016 wird eine weitere Notunterkunft für von plötzlicher Obdachlosigkeit betroffene Familien mit Kindern und Alleinerziehenden fertiggestellt.

6. Sind aktuell alle Notunterkünfte bewohnbar und wenn nein warum nicht?

Zurzeit sind alle Notunterkünfte, außer die sich noch in der Fertigstellung befindliche (s. o.), je nach Auslastung grundsätzlich bewohnbar.

7. Wie viele Personen sind aktuell beim Job-Center und bei der Stadtverwaltung in Koblenz als wohnungslos bekannt?

Bei den Wohnungsloseninitiativen des Caritasverbandes (Neustadt 20) und beim Verein „Die Schachtel“ sind derzeit wegen postalischer Erreichbarkeit insgesamt 136 Personen gemeldet. Diese Personen leben aber nicht alle auf der Straße, sondern meist bei Bekannten oder Verwandten. Im städtischen Übernachtungsheim leben aktuell 26 Personen.

8. Welche Verfahrensregel gibt es bei wohnungslosen Kunden des Job-Center Koblenz, wenn diese eine hundertprozentige Sanktion erhalten? Wird Ihnen dann ein Schein zur Übernachtung im städtischen Übernachtungswohnheim überlassen?

Eine Leistung des Job-Center nach SGB II ist nach dortiger Auskunft in solchen Fällen ausgeschlossen. Bei eigenverantwortlichem Verhalten der sanktionierten Kunden gegenüber der Vermittlungsstelle des Job-Center kann eine solche Sanktionierung allerdings gemindert werden. Aber auch bei einer hundertprozentigen Sanktion können diese Personen generell im Übernachtungsheim aufgenommen werden.

9. Mit welchen Mitteln will die Stadtverwaltung der mangelnden Versorgung von Wohnungslosen und Personen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, begegnen. Wurden hierzu Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept gestellt und wie sieht hier die Zusammenarbeit mit den freien Trägern in der Wohnungslosenhilfe aus?

Hierzu ist aus unserer Sicht auf Ziffer 5. "Handlungsfeld Soziale Wohnraumförderung" des Wohnraumversorgungskonzeptes, das sich auf der Homepage der Stadt Koblenz befindet, zu verweisen. Dort ist auch die entsprechende Vorlage der Verwaltung hinterlegt, über die der Stadtrat in seiner Sitzung vom 10.04.2014 beschlossen hat. Wie bereits in Frage 2 erläutert, hängt die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes in hohem Maße von den Akteuren des Wohnungsmarktes ab, so dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Ergebnisse vorgelegt werden können.

Die Stadt Koblenz arbeitet eng mit den freien Trägern in der Wohnungslosenhilfe zusammen. So betreibt die Arbeiterwohlfahrt Koblenz im Auftrag der Stadt Koblenz das städtische Übernachtungsheim in der Herberichstraße 153, 56070 Koblenz. Die entstehenden Sach- und Personalkosten werden von hier getragen. Weiterhin wird die Arbeit für wohnungslose Menschen des Caritasverbandes Koblenz und des Vereins "Die Schachtel" mit jährlichen Zuschüssen unterstützt. Gefördert wird auch das Projekt "Ambulante Nachbetreuung ehemals wohnungsloser Menschen", welches auf Initiative der Lotto Rheinland-Pfalz GmbH vom Arbeitskreis Menschen ohne Wohnung durchgeführt wird.

Die tägliche Praxis ist besonders bei schwierigen Einzelfällen durch eine enge Kooperation zwischen den freien Trägern in der Wohnungslosenhilfe, dem Allgemeinen Sozialdienst sowie der zuständigen Leistungsabteilung der Stadt Koblenz geprägt.

10. Welche Schutzräume gibt es für Menschen, die nicht einen der 28 Plätze in einem Mehrbettzimmer im Übernachtungsheim erhalten, wie z.B. Hundebesitzer, schwer Drogenkranke, Personen mit Hausverbot oder ausländische Mitbürger ohne Kostenträger?

Sollte ein Hausverbot vorliegen oder ein ausländischer Mitbürger von Obdachlosigkeit bedroht sein, so besteht die Möglichkeit, die betroffene Person als Ausnahmefall zur Abwehr der Gefahr der drohenden Obdachlosigkeit entgegen der bestehenden Satzung in der Notunterkunft Am Luisenturm 21 unterzubringen. Allerdings herrscht dort ein striktes Alkohol- und somit auch Drogenverbot. Auch Tiere dürfen dort nicht untergebracht werden. Hunde müssten in diesem Fall im Tierheim abgegeben werden. Zu betonen ist an dieser Stelle, dass es sich um eine Notunterkunft handelt, die in keinsten Weise einen Wohnraumersatz darstellen soll.

11. Teilt die Stadtverwaltung die Ansicht, dass auch wohnungslosen Hundebesitzern und drogenabhängigen Menschen eine menschenwürdige Unterkunft zur Verfügung gestellt werden muss, ohne den Aufenthalt an Bedingungen wie den Verzicht auf Hunde oder Suchtmittel zu stellen?

Von Seiten des Ordnungsamtes bestehen derzeit keine Planungen, entsprechende Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Fraglich in diesem Zusammenhang ist auch, ob eine Notunterkunft ohne entsprechende Betreuung und dauerhafte Aufsicht als Unterkunft für den o. g. Personenkreis eine adäquate Lösung darstellt bzw. als Notunterkunft im Sinne der Gefahrenabwehr anzusehen ist.