

# Beschlussvorlage



STADT MANNHEIM<sup>2</sup>

Der Oberbürgermeister

Dezernat

II

Az.

50.00.50

Datum

01.07.2010

Nr. 312 / 2010

Betreff:

Kooperationsvereinbarung zur Wohnungsversorgung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG)

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	04.01	13.07.2010	X			
2. Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Soziales	07.00	22.07.2010	X			
3. Gemeinderat	15.00	27.07.2010	X			
4.						

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung

Einladung an Bezirksbeirat/Sachverständige

Finanzielle Auswirkungen ?

ja

nein

Beschluss/Antrag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der Vereinbarung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in Mannheim zu.

Nr.	<b>312 / 2010</b>
Blatt	- 2 -

Finanzielle Auswirkungen:

**1) Einmalige Kosten/ Erträge**

Gesamtkosten der Maßnahme	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.
Kosten zu Lasten der Stadt	€
	<hr/>

**2) Laufende Kosten / Erträge**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)	€
zu erwartende Erträge	./.
jährliche Belastung	€
	<hr/>

Strategische Ziele:

Die Vorlage leistet voraussichtlich einen Beitrag zu folgenden strategischen Zielen:      direkt      mittelbar

**Stärkung der Urbanität**

„Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorteile einer Metropole auf engem Raum ohne die damit sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Megacities.“

**Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten**

„Mannheim etabliert sich als Stadt der Talente und Bildung und gewinnt mehr Menschen für sich.“

**Zahl der Unternehmen und (qualifizierten) Arbeitsplätze in Mannheim steigern**

„Mannheim gewinnt überdurchschnittlich Unternehmen und Gründer/innen“

**Toleranz bewahren, zusammen leben**

„Mannheim ist Vorbild für das Zusammenleben in Metropolen.“

**Bildungserfolg der in Mannheim lebenden Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen erhöhen**

„Mannheim ist Vorbild für Bildungsgerechtigkeit in Deutschland.“

**Die zentralen Projekte „Kulturhauptstadt 2020“ und Masterplan**

**Kreativwirtschaft erfolgreich umsetzen**

„Mannheim ist in der Spitzengruppe der besonders stadtulturell und kreativwirtschaftlich geprägten und wahrgenommenen Städte.“

**Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der Mitwirkung**

„Mannheims Einwohnerinnen und Einwohner sind überdurchschnittlich bürgerschaftlich engagiert und werden von der Stadt in besonderem Maße unterstützt.“

Dr. Kurz

Grötsch

## Kurzfassung des Sachverhaltes

Auf der Grundlage der im Jahr 2001 getroffenen Vereinbarung zwischen dem damaligen Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung und der GBG zur Optimierung der Wohnungsvergabe konnte die Wohnungsversorgung von Mannheimer Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und von Wohnungsnotfällen erfolgreich sichergestellt werden.

Diese bewährte Vereinbarung wird nun vom Fachbereich Soziale Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren und der GBG weiter optimiert. Aufgrund des stark sinkenden Bestandes an gebundenen Wohnungen ist eine Steuerung über die Wohnberechtigungsscheine nicht mehr zeitgemäß. Es ist zudem dem Bedarf einer fundierten und zielgenauen gemeinsamen Steuerung der Stadtteile im Bereich der Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen und von besonderen sozialen Zielgruppen Rechnung zu tragen.

Die Wohnungssuchenden können sich nun bürgerfreundlich direkt an die Vermietung der GBG wenden. Die Steuerung der Wohnungsvergabe über Quoten auf der Basis der Wohnberechtigungsscheine wird ersetzt durch ein Siedlungsmonitoring auf der Basis von Indikatoren.

## Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

### I.) Ausgangssituation

### II.) Die neue Kooperationsvereinbarung

#### 1. Vereinbarungen zur Wohnungsversorgung

#### 2. Siedlungsmonitoring (SiMon)

**Anlage 1:** Vereinbarung zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in Mannheim zwischen der Stadt Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH.

**Anlage 2:** Basiskonzept Basiskonzept Siedlungsmonitoring zur Neuausrichtung der Kooperationsvereinbarung der Stadt Mannheim mit der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

## Sachverhalt

### I.) Ausgangssituation

Mit B-Verlage Nr. 7/2001 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.01.2001 dem Abschluss der Vereinbarung zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit Wohnberechtigung (§ 5 Wohnungsbindungsgesetz) und von Wohnungsnotfällen zwischen der Stadt Mannheim -vertreten durch das damalige Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung- und der GBG zugestimmt. Die Vereinbarung trat zum 01.07.2001 in Kraft.

Mit dieser Kooperationsvereinbarung wurde der GBG die eigenverantwortliche Vergabe ihrer Wohnungen übertragen. Im Gegenzug verpflichtete sich die GBG, die Verantwortung für die Wohnungsversorgung von Mannheimer Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und von Wohnungsnotfällen zu übernehmen.

Als Grundlage für die Überwachung dieser Vereinbarung wurden Quoten auf der Grundlage der Wohnberechtigungsscheine vereinbart:

#### Globalquote

68 % der jährlich freigewordenen Wohnungen sollten an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

#### Unterquoten

Im Rahmen der Globalquote sollten mindestens

- 37 % (seit 2006: 30 %) an ausländische Haushalte
- 10,5 % an allein erziehende Elternteile
- 6 % an kinderreiche Familien

vermietet werden.

Die Form der Wohnungsvergabe über die GBG hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Allerdings ist aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen und neuen Herausforderungen eine zeitgemäße Neuausrichtung erforderlich.

Die Wohnberechtigungsscheine sind als Steuerungsinstrument nicht mehr zeitgemäß, da nur noch für ca. 25 % des Wohnungsbestandes der GBG (Stand 31.12.2000: 7.874 sozial gebundene Wohnungen; 31.12.2009: 4.291 sozial gebundene Wohnungen, Tendenz weiter sinkend) ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist und somit viele Wohnungssuchende einen Wohnberechtigungsschein beantragen müssen, obwohl dieser nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht notwendig ist. Dies ist nicht bürgerfreundlich, verursacht unnötigen Verwaltungsaufwand und verzögert die Vermittlung von Wohnungen.

## **II.) Die neue Kooperationsvereinbarung**

Die Dezernentenkonferenz der Stadt Mannheim hat dies erkannt und am 21.07.2009 eine entsprechende Anpassung der Kooperationsvereinbarung mit der GBG beschlossen.

Die neue Vereinbarung zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und zur Stabilisierung der Lebens- und Wohnqualität in Mannheim sieht eine weitere Optimierung des Verfahrens vor. Sie ist strukturiert in zwei Elemente.

### **1. Vereinbarungen zur Wohnungsversorgung**

Die Wohnungssuchenden können sich direkt an die Vermietung der GBG wenden und zeitnah Wohnungsangebote erhalten. Die GBG übernimmt unverändert die Aufgabe, die Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und von Wohnungsnotfällen sicherzustellen. Die GBG berücksichtigt bei der Auswahl ihrer Mieter/innen bevorzugt Wohnungssuchende mit besonderer Dringlichkeit oder Wartezeit.

Die bisherige Zuzugsregelung aus der alten Kooperationsvereinbarung wird in vollem Umfang übernommen. Danach ist die GBG verpflichtet, kein Mietverhältnis mit Wohnungssuchenden einzugehen, die noch keine zwei Jahre mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet sind und auf unterstützende Leistungen der öffentlichen Hand angewiesen sind. Die Prüfung von Härtefällen durch die Stadt Mannheim ist gewährleistet.

Es bleibt sichergestellt, dass die Mannheimer Bürger/innen mit geringem Einkommen ein Wohnungsangebot bei der GBG erhalten können.

Es findet eine engere Zusammenarbeit zur Wohnungsversorgung von sozialen Zielgruppen und der Erprobung neuer Wohnformen statt. Im Fokus stehen hier insbesondere bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Ziel ist es, dass Mieter/innen möglichst lange in ihrer Wohnung leben können und stationäre Aufenthalte vermieden werden. Als neue Wohnform soll die Bildung von Wohngemeinschaften unterstützt werden.

Durch ein dreigliedriges System wird die Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen über die GBG weiter optimiert:

- Wohnungsnotfälle ohne Vermietungshindernisse bei der GBG (Bevorzugte Versorgung dieser Wohnungssuchenden)
- Wohnungsnotfälle mit Forderungen aus einem früheren Mietverhältnis der GBG (Anmietung einer GBG Wohnung bei Übernahme der Forderungen)
- Wohnungsnotfälle mit besonderen sozialen Schwierigkeiten („Probewohnen“)

- 

Beim „Probewohnen“ werden Personen und/oder Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (z.B. aus dem Wohnungslosenmilieu), die sonst keinen Vermieter finden, zunächst für bis zu 12 Monate ordnungsrechtlich in eine Wohnung der GBG eingewiesen. Bewähren sich die Personen/Haushalte im Wohnumfeld, so erfolgt der Abschluss eines regulären Mietvertrages, ansonsten wird Umsetzung in eine andere Wohnung geprüft.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit der GBG und der Stadt Mannheim zur Verhinderung von Wohnungsverlusten wird weiter optimiert. So wird insbesondere eine Fallsteuerung bei Haushalten mit mietwidrigem Verhalten bzw. Störungen des Hausfriedens vereinbart, um auch in diesen Fällen alle Möglichkeiten zu nutzen, eine drohende Obdachlosigkeit abzuwenden.

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich über die Entwicklung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und der Wohnungsnotfälle. Die GBG liefert hierfür die erforderlichen Angaben zu den Wohnungssuchenden und den durchgeführten Vermietungen.

## 2. Siedlungsmonitoring (SiMon)

Das SiMon-Konzept ersetzt die bisherige Steuerung der Wohnungsvergabe über die auf der Basis von Wohnberechtigungsscheinen festgelegten Quoten durch eine systematische Beobachtung und sozialverträgliche Entwicklung von Siedlungsgebieten.

Ausgewählt wurden die elf statistischen Bezirke, in denen der Wohnungsbestand der GBG mehr als 20 % des Gesamtwohnungsbestandes dieses statistischen Bezirkes und/oder Siedlungen mit einem besonderen Regelungsbedarf. Dies sind zum Auftakt folgende statistischen Bezirke:

- Im Stadtteil Innenstadt
  - Nr. 121 Westliche Unterstadt, Quadrate E-K (Innenstadt)
- Im Stadtteil Neckarstadt-Ost
  - Nr. 322 Herzogenried
  - Nr. 323 Neckarstadt Nord-Ost
  - Nr. 331 Wohlgelegen-West
  - Nr. 332 Wohlgelegen-Ost
- Im Stadtteil Schönaul
  - Nr. 551 Schönaul-Nord
- Im Stadtteil Waldhof
  - Nr. 591 Speckweggebiet
  - Nr. 592 Speckweggebiet westl. d. Hess. Str.

- Im Stadtteil Gartenstadt
  - Nr. 582 Gartenstadt-West
- Im Stadtteil Hochstätt
  - Nr. 651 Hochstätt
- Im Stadtteil Rheinau
  - Nr. 844 Casterfeld-Ost

Über Indikatoren findet eine Festlegung und Kontrolle von Zielmargen in ausgewählten Siedlungsgebieten über ein Ampelsystem statt. Durch eine Zusammenfassung der Daten des Fachbereichs Soziale Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren und der Daten der GBG im SiMon werden die Grundlagen für eine Steuerung der sozialen Entwicklung der Siedlungen gelegt.

Die Belange des Datenschutzes bleiben systemimmanent gewahrt.

Hauptziel des SiMon-Konzeptes ist die Verhinderung von sozialen Brennpunkten und die Schaffung sozial ausgewogener Mieterstrukturen in den jeweiligen Siedlungen.

Konkrete gemeinsame (Unter-)Ziele der Stadt und der GBG, die mit dem SiMon verfolgt werden, sind:

- Sicherstellung von Wohnraum für Wohnungsnotfälle
- Vermeidung von Leerständen
- Bereitstellung von barrierearmem Wohnraum für besondere soziale Zielgruppen
- Schaffung der Datengrundlage für eine siedlungsbezogene Beschäftigungsförderung
- Ausrichtung vorhandener sozialer Infrastruktur an die Bedarfslagen
- Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in und um das Siedlungsgebiet der GBG durch Stärkung der sozialen Beziehungen im Hinblick auf ein friedliches Miteinander durch Wohn- und Mieterbetreuung

Diese Ziele sind mit zehn kompakten, von der Stadt und der GBG gemeinsam entwickelten Indikatoren hinterlegt, die gemessen werden (Arbeitslosenquote, Transferleistungsbezugsquote, Fluktuationsquote, Mietrückstandsquote, Kündigungsquote, Leerstandsquote, Wohndauer, Barriearemutsquote, Wohnungsgröße, Wohnbestandsquote).

Die Indikatoren haben deskriptiv-analytische Funktion, damit Abweichungen zu „normalen“ Wohnstandards frühzeitig erkannt werden können. Sie haben auch eine Steuerungsfunktion, um positive Trends zu verstärken oder negativen Trends entgegen zu wirken.

Die konkreten Maßnahmen, die seitens der Stadt und der GBG zur Verfolgung der Ziele in Umsetzung der Vereinbarung gemeinsam operativ entworfen werden, werden den kommunalen Gremien und dem Aufsichtsrat der GBG zur Zustimmung jährlich vorgelegt.

Zur Veranschaulichung der Funktionsweise des SiMon zwei Beispiele:

a) Prävention von Wohnungsverlusten / Mietschulden

Beim Indikator Mietrückstände wird ein Handlungsbedarf in einer Siedlung erkennbar.

Mögliche Maßnahme:

Daraus können durch die Stadt „siedlungsscharf“ Programme zur Beschäftigungsförderung in Zusammenarbeit mit der ARGE Job-Center Mannheim (bzw. deren Nachfolgeorganisation, evtl. Optionskommune) oder Informationskampagnen zu einer zielgenauen Schuldnerberatung initiiert werden.

Auch die GBG kann aktiv werden, indem sie in ihrer Siedlung ihre präventiven Bemühungen des sozialen Managements intensiviert.

b) Anpassung des Wohnungsangebots an soziale Bedarfslagen

Bei den Indikatoren Wohnungsgröße und Transferleistungsbezugsquote wird eine Wechselbezüglichkeit in einer Siedlung festgestellt, es ziehen überdurchschnittliche viele Transferleistungsempfänger in 1-Zimmer-Wohnungen in eine Siedlung. Es droht „Ghettobildung“.

Mögliche Maßnahme:

Es wird geprüft, inwieweit Wohnungen zusammengelegt werden können (z.B. für 4-Zimmer-Wohnungen), damit andere Personenkreise für eine ausgewogenere Bewohnerstruktur (z.B. Haushalte mit Kindern) angesprochen werden können. Alternativ kann ein Rückbau von Wohnungsbeständen geprüft werden. Zur Zielerreichung wird die Belegung der 1-Zimmer-Wohnungen ausgesetzt, um die Grundlagen für die Maßnahme zu schaffen.

Das Siedlungsmonitoring wird durch folgende Berichtsstruktur verankert und abgerundet:

- monatlicher Datenreport für die Planungs- und Arbeitsebene der Stadt Mannheim und der GBG zum Indikatorensatz zu allen statistischen Bezirken.
- halbjährlich ein kommentierter Steuerungsbericht für die Leitungsebene der Stadt Mannheim und der GBG.
- jährlich ein Geschäftsbericht für den Gemeinderat und den Aufsichtsrat der GBG.

Mit der vorliegenden Vereinbarung erreichen Stadt und GBG partnerschaftlich Hand in Hand einen weiteren Meilenstein in der Anpassung der Wohnungsvergabe und der Siedlungssteuerung an die zeitgenössischen Herausforderungen. Mit der „Kooperationsvereinbarung 2.0“ wird die Zukunftsfähigkeit der Zusammenarbeit zwischen der Stadt und ihrer GBG gesichert.

## **Vereinbarung**

**zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum  
Wohnungsmarkt und zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in  
Mannheim**

zwischen der

**Stadt Mannheim**

**vertreten durch den Fachbereich Soziale Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren  
(im Folgenden: Stadt Mannheim)**

und der

**GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
(im Folgenden: GBG)**

### **Präambel**

Die Stadt Mannheim und die GBG sehen sich gemeinsam verpflichtet, der Mannheimer Bevölkerung ein Wohnungsangebot zu machen, das die Wohnungsversorgung mit bezahlbarem Wohnraum gewährleistet und die Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in Mannheim sowie die Schaffung guter Nachbarschaft unterstützt.

Die vorliegende Vereinbarung ersetzt die am 01.07.2001 in Kraft getretene „Vereinbarung zur Wohnungsversorgung von Haushalten mit Wohnberechtigung (§ 5 Wohnungsbindungsgesetz) und von Wohnungsnotfällen“.

Die GBG behält unverändert die Aufgabe für die Wohnungsversorgung Mannheimer Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt.

Die Wohnungssuchenden können sich zwecks Wohnungsanmietung direkt an die GBG wenden und werden von dort, soweit möglich, zeitnah Wohnungsangebote erhalten. Das Verfahren des Wohnberechtigungsscheins wird auf die Fälle beschränkt, in denen dies rechtlich zwingend ist.

Die bislang geltende Vorgabe von Vergabequoten für besondere Personengruppen und die Verfahrenssteuerung durch Wohnberechtigungsscheine werden durch ein System der jährlichen Zielvereinbarung und ein kleinräumiges Siedlungsmonitoring ersetzt.

Gemeinsames Ziel ist die Förderung des sozialen Ausgleichs in den Wohngebieten. Die Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen bleibt unverändert gewährleistet.

### **A. Vereinbarungen zur Wohnungsversorgung**

#### **§ 1 Wohnungsversorgung**

(1) Die GBG vermietet die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen vorbehaltlich der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen selbstständig.

Bei der Vermietung von Wohnungen beachtet die GBG die vorhandenen Problemlagen in den einzelnen Stadtteilen. Des Weiteren ist die Konzentration von Haushalten mit sozialen oder sonstigen Defiziten im Wohnverhalten zu vermeiden und sozialen Segregationsprozessen

vorzubeugen. Die GBG unterstützt gezielt die Bildung positiver Hausgemeinschaften und guter Nachbarschaften.

( 2 ) Die GBG übernimmt die Aufgabe für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt im Rahmen ihrer verfügbaren Wohnungen.

Bei der Auswahl der Mieter sind Wohnungssuchende mit besonderer Dringlichkeit und Wartezeit bevorzugt zu berücksichtigen.

Folgende Personengruppen sind vorrangig zu versorgen:

- Haushalte mit Kindern
- alleinstehende Elternteile mit Kindern
- schwangere Frauen
- Senioren
- Menschen mit Behinderung
- Haushalte mit geringem Einkommen

Die GBG schafft ein transparentes, bürgerfreundliches und nachvollziehbares System zur Berücksichtigung der Dringlichkeit des Einzelfalles.

( 3 ) Die Stadt Mannheim und die GBG sind sich im besonderen Maße der Herausforderungen des demographischen Wandels bewusst. Sie verpflichten sich deshalb, gemeinsame Programme und deren Finanzierung zu entwickeln, mit denen erreicht wird, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung leben können.

Hierzu ist es erforderlich, den GBG-Wohnungsbestand diesen veränderten Anforderungen anzupassen. Erforderlich ist zunächst eine detaillierte Bestandsaufnahme und Dokumentation zur aktuellen Ausstattung des GBG-Bestandes. Um die gezielte Suche und Vermittlung von Wohnungen zu ermöglichen, kennzeichnet die GBG die Ausstattung der Wohnungen nach zu bestimmenden Kriterien.

Die Stadt Mannheim und die GBG ermitteln den zu erwartenden Bedarf und prüfen, wie durch gezielten Umbau und Modernisierungen ein ausreichendes geeignetes Wohnungsangebot geschaffen werden kann. Es ist hierbei notwendig, sich an den praktischen Anforderungen der Mieter zu orientieren, um hier mit einem vertretbaren finanziellen Mittelaufwand die erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Flankierend werden die Stadt Mannheim und die GBG auf geeignete Angebote zur Sicherstellung der erforderlichen Unterstützung für diesen Personenkreis hinwirken.

Die GBG gestattet ihren Mietern den fachgerechten, behindertengerechten Umbau ihrer Wohnungen.

( 4 ) Die GBG kann die Wohnungsversorgung von Personen/Haushalten bei gravierenden Vermietungshindernissen ablehnen.

Vermietungshindernisse sind:

- mietwidriges Verhalten; es besteht z.B. Kenntnis darüber, dass der Wohnungssuchende seine bisherigen Verpflichtungen als Mieter schuldhaft verletzt hat, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig gestört hat, dass ein neues Mietverhältnis nicht zugemutet werden kann. Ausnahme hiervon ist, wenn sich nach einer Einweisung zeigt, dass eine nachhaltige Verhaltensänderung eingetreten ist.
- Forderungen aus Mietverhältnissen bei der GBG, die zum Zeitpunkt der Wohnungssuche noch bestehen und bei denen keine anderweitige Rückführung bzw. kein Ausgleich der Forderung geregelt ist.

( 5 ) Mit Wohnungssuchenden, welche noch keine 2 Jahre mit Hauptwohnsitz in Mannheim gemeldet sind und auf unterstützende Leistungen der öffentlichen Hand angewiesen sind, wird die GBG kein Mietverhältnis eingehen.

Folgende Personengruppen fallen nicht unter diese Regelung:

- Asylberechtigte, Aussiedler und Kontingentflüchtlinge, welche Mannheim zugewiesen worden sind und sich zunächst in einem Übergangswohnheim vorübergehend aufhalten.
- Personen aus Mannheim, welche sich aufgrund einer Maßnahme vorübergehend außerhalb von Mannheim aufgehalten haben (z.B. Haft, Alkoholentzug, Jugendhilfe).
- Wohnungsnotfälle nach Einzelfallprüfung durch die Stadt Mannheim.

Anfragen zur Prüfung von Härtefällen werden von der GBG zur kurzfristigen Entscheidung an die Stadt Mannheim weitergeleitet.

( 6 ) Die Vermietung von geförderten Wohnungen erfolgt im Rahmen des geltenden Rechts und unter Berücksichtigung der gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten sowie der in den Bewilligungsbescheiden über die Gewährung von Wohnungsbaufördermitteln enthaltenen Bindungen.

Die sich aus dem Wohnberechtigungsschein ergebenden Vorgaben müssen mit den Belegungsbindungen der zu vermietenden Wohnungen übereinstimmen. Ausnahmen hiervon sind entsprechend der jeweiligen vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen zu handhaben.

Bei Wohnungen, für die ein vertragliches Belegungsrecht zugunsten der Stadt Mannheim besteht, sowie bei den von der GBG verwalteten städtischen Wohnungen erfolgt die Belegung in Abstimmung mit der Stadt Mannheim.

( 7 ) Die Stadt Mannheim entwickelt und erprobt mit der GBG neue Formen von gemeinsamem Wohnen für Zielgruppen (z.B. für Senioren, Behinderte). Die GBG stellt hierfür bei Verfügbarkeit geeignete Wohnungen zur Verfügung.

## **§ 2 Wohnungsversorgung von Notfällen und besonderen sozialen Zielgruppen**

( 1 ) Die GBG verpflichtet sich, in den von der Stadt Mannheim benannten Wohnungsversorgungsfällen im Rahmen der verfügbaren freien Wohnungen kurzfristig geeignete Wohnungen anzubieten.

Für die Wohnungsversorgung gelten folgende Kriterien:

- zeitnahe Wohnungsangebote.
- dezentrale Versorgung zur Vermeidung von sozialer Segregation.
- Berücksichtigung der von der Stadt Mannheim als notwendig angesehenen Anforderungen in Bezug auf Ausstattung und Wohngebiet.
- Brandfälle sind unverzüglich zu versorgen.

Die GBG stellt für diese Sonderfälle eine ausreichende Zahl von besonders qualifizierten Mitarbeitern der Stadt Mannheim als direkte Ansprechpartner zur Verfügung.

(2) Verfahren bei der Wohnungsversorgung von Wohnungsnotfällen:

- Bei Wohnungsnotfällen ohne gravierendes Vermietungshindernis ist die GBG zum Abschluss eines Mietverhältnisses bereit.
- Bei Wohnungsnotfällen mit GBG-Forderungen aus einem früheren GBG-Mietverhältnis ist die GBG, nach Ausgleich dieser Forderungen, zum Abschluss eines Mietverhältnisses bereit.

- Bei Wohnungsnotfällen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten kann die Stadt Mannheim diese für die Dauer von 12 Monaten in Wohnungen einweisen (Probewohnen). Die GBG stellt hierfür geeignete Wohnungen zur Verfügung.

Die Stadt Mannheim gewährleistet die erforderliche Betreuung und Unterstützung. Zur kurzfristigen Krisenintervention stehen der GBG direkte Ansprechpartner bei der Stadt Mannheim zur Verfügung.

Sollte es zu unzumutbaren Störungen durch den Haushalt kommen und diese in angemessener Zeit nicht abgestellt werden können, verpflichtet sich die Stadt Mannheim, diese Einweisungen unverzüglich zu beenden und die Wohnung zu räumen.

Die GBG ist zum Abschluss eines Mietverhältnisses bereit, soweit der Haushalt ein angemessenes Wohnverhalten nach Ende der Einweisung erkennen lässt.

( 3 ) Zur Einweisung von obdachlosen Haushalten in Mannheim stellt die GBG die nach Größe, Art und Lage geeignete Wohnungen zur Beschlagnahme zur Verfügung.

### **§ 3 Verhinderung von Wohnungsverlusten**

( 1 ) Im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung stellt die GBG durch eigene Bemühungen sicher, dass die Durchführung von Räumungsverfahren möglichst vermieden wird.

Die GBG nimmt frühzeitig bei Mietschulden mit betroffenen Mietern Kontakt auf und bietet Beratung und Unterstützung an mit dem Ziel, einen Anstieg der Mietrückstände zu verhindern und eine Rückführung möglichst ohne Einsatz öffentlicher Gelder zu erreichen. Sie ist bereit, im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten Ratenvereinbarungen zu treffen.

Die GBG ist bereit, auch bei vorliegenden Räumungstiteln in Abstimmung mit der Stadt Mannheim auf eine Räumung der Wohnung zu verzichten, soweit die Zahlungsrückstände ausgeglichen werden.

( 2 ) Bei mietwidrigem Verhalten bzw. Störungen des Hausfriedens bietet die GBG durch ihr soziales Management Hilfestellungen an, um auch in diesen Fällen alle Möglichkeiten zu nutzen, einen drohenden Wohnungsverlust zu verhindern bzw. Störungen der Hausgemeinschaft und des Umfeldes entgegenzuwirken. Soweit die GBG durch geeignete Unterstützung bzw. Umsetzung das Wohnungsproblem nicht selbst lösen kann, erfolgt in diesen Fällen eine Fallkonferenz mit den zuständigen Sachbearbeitern bei der Stadt Mannheim.

### **§ 4 Berichterstattung**

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich über die Entwicklung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und der Wohnungsnotfälle. Die GBG liefert hierfür die erforderlichen Angaben zu den Interessenten und den durchgeführten Vermietungen.

## **B. Vereinbarungen zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in Mannheim (Siedlungsmonitoring)**

### **§ 5 Siedlungsmonitoring**

( 1 ) Aufgabe des Siedlungsmonitoring ist gem. Beschluss der Dezernentenkonferenz der Stadt Mannheim vom 21.07.2009 die Beschreibung und Festlegung konkreter Handlungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in Mannheim mit dem Ziel einer ausgewogenen Sozialstruktur. Die Sammlung der Basisziele findet sich im Anhang dieser Vereinbarung.

( 2 ) Das Siedlungsmonitoring besteht aus einem Indikatorensystem zur Wohnungssituation und Mieterstruktur von Siedlungen der GBG. Es wird hinsichtlich der Aussagekraft ergänzt durch Informationen der Stadt Mannheim zur Sozialstruktur der unmittelbaren Umgebung. Die Zielerreichung wird auf der Grundlage der Indikatoren (s. Anhang) durch die Stadt Mannheim überwacht.

Die Stadt Mannheim und die GBG legen gemeinsam die Auswahl der Siedlungsgebiete und die Indikatoren fest und schließen und evaluieren jährlich Zielvereinbarungen für die ausgewählten statistischen Bezirke.

( 3 ) Ausgewählt werden die statistischen Bezirke, in denen der Wohnungsbestand der GBG mehr als 20% des Gesamtwohnungsbestandes in diesem statistischen Bezirk beträgt und/oder Siedlungen mit einem besonderen Regelungsbedarf. Dies sind zum Auftakt folgende statistische Bezirke:

- Im Stadtteil Innenstadt
  - Nr. 121 Westliche Unterstadt, Quadrate E-K (Innenstadt)
- Im Stadtteil Neckarstadt-Ost
  - Nr. 322 Herzogenried
  - Nr. 323 Neckarstadt Nord-Ost
  - Nr. 331 Wohlgelegen-West
  - Nr. 332 Wohlgelegen-Ost
- Im Stadtteil Schönaul
  - Nr. 551 Schönaul-Nord
- Im Stadtteil Waldhof
  - Nr. 591 Speckweggebiet
  - Nr. 592 Speckweggebiet westl. d. Hess. Str.
- Im Stadtteil Gartenstadt
  - Nr. 582 Gartenstadt-West
- Im Stadtteil Hochstätt
  - Nr. 651 Hochstätt
- Im Stadtteil Rheinau
  - Nr. 844 Casterfeld-Ost

( 4 ) Vereinbart wird folgende Berichtsstruktur:

- monatlicher kurzer kommentierter Datenreport für die Planungs- und Arbeitsebene der Stadt Mannheim und der GBG zum Indikatorensatz zu allen statistischen Bezirken.
- halbjährlich ein kommentierter Steuerungsbericht für die Leitungsebene der Stadt Mannheim und der GBG.
- jährlich ein Geschäftsbericht für den Gemeinderat und den Aufsichtsrat der GBG.

( 5 ) Das Basiskonzept Siedlungsmonitoring (in Anlage) ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

## C. Abschlussvereinbarungen

### § 6 Laufzeit, Kündigung

Die Vereinbarung tritt zum 01.08.2010 in Kraft und ist bis zum 31.12.2012 befristet. Sie verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn keine der Vereinbarungsparteien bis zum Ende des 3.Quartals des Jahres, mit dem der Vertrag ablaufen würde, kündigt.

Eine etwaige Kündigung wird erst sechs Monate nach Eingang bei der jeweiligen Vereinbarungspartei wirksam. Die Vereinbarungsparteien verpflichten sich, in diesem Zeitraum eine Nachfolge- bzw. Übergangsvereinbarung zu finden.

## **§ 7 Ausführungsvereinbarungen**

Die weitere Ausgestaltung der vorstehenden Vereinbarung auf der Arbeitsebene im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung erfolgt durch Ausführungsvereinbarungen zwischen der Stadt Mannheim und der GBG.

## **§ 8 Übergangsbestimmungen**

Mit dem Inkrafttreten der neuen Vereinbarung verliert die bisherige Vereinbarung vom 01.07.2001 ihre Wirkung.

Mannheim, den ...

Fachbereich Soziale Sicherung,  
Arbeitshilfen und Senioren

GBG - Mannheimer  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Genz  
Fachbereichsleiter

Bielmeier  
Geschäftsführer

Dezernat II

Dezernat IV

Grötsch  
Bürgermeister für  
Wirtschaft, Arbeit, Soziales, Kultur

Quast  
Bürgermeister für  
Bauen, Planung, Umwelt, Verkehr



Juni 2010



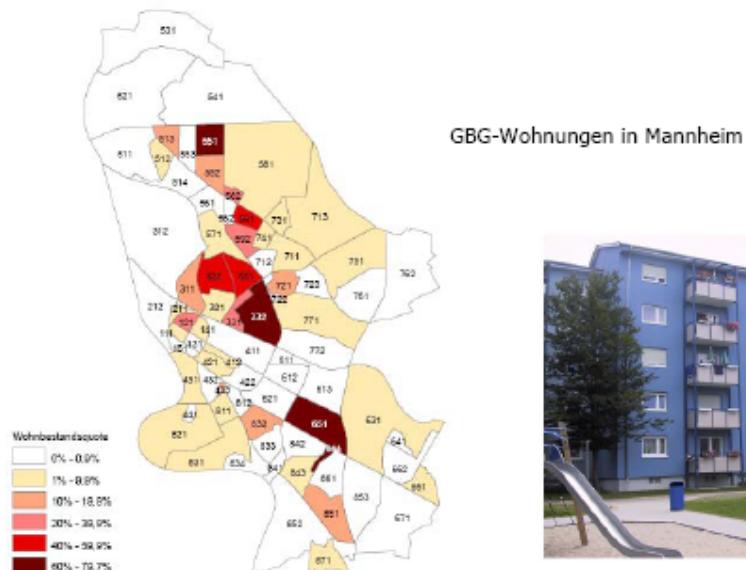
## Basiskonzept Siedlungsmonitoring

zur Neuausrichtung der  
Kooperationsvereinbarung  
der Stadt Mannheim  
mit der GBG Mannheimer  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Inhalt

1. Auftragslage und Zielsetzung der Neufassung der Kooperationsvereinbarung
  2. Siedlungsmonitoring als Steuerungsinstrument
  3. Indikatoren des Siedlungsmonitorings
  4. Methodische Anforderungen an das Siedlungsmonitoring
  5. Implementation des Siedlungsmonitoring als Basis der Kooperationsvereinbarung
  6. Management Report zum Siedlungsmonitoring

## Anhang, Glossar



<sup>1</sup> Beratungskreis für das Siedlungsmonitoringkonzept: Werner, Demattio-Barmo, Santos de Castro, Haußmann, Böhm, Wendel (alle FB 50), Schmahl, Berger, Kalusche (alle GBG).

## 1 Auftragslage und Zielsetzung der Neufassung der Kooperationsvereinbarung der Stadt Mannheim mit der GBG-Wohnungsbaugesellschaft

In der Dezernentenkonferenz (DK) am 21.07.2009 hat der Oberbürgermeister einer vertraglichen Neuregelung mit der GBG-Wohnungsbaugesellschaft mbH zugestimmt (Zieltermin Frühjahr 2010), die Folgendes beinhalten soll:

- Regelung über Wohnungsnotfälle (Versorgungsverpflichtung),
- Kooperationsstruktur und Berichtspflicht,
- Zuzugsregelung für auswärtige Mietinteressenten soll auch künftig bestehen bleiben,
- **Quotenvorgaben sind zu ersetzen durch eine quartierbezogene (Siedlungs-)Sozialplanung, die konkrete Handlungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität beschreiben und verbindlich festlegen (z. B. Concierge-Dienste, Wohnbetreuer, Verzahnung mit ARGE-Programmen, Quartiermanagement); Ziel: ausgewogene Sozialstruktur überall,**
- Bestehende WBS-Regelung (dort, wo sie rechtlich nicht erforderlich ist, wird sie aufgehoben; die GBG führt selbst Bonitätsprüfungen durch).

### 1.1 Strategisches Ziel im CHANGE<sup>2</sup>-Prozess: Stärkung der Urbanität

- Die Neuausrichtung der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Mannheim und der GBG Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein Programmpunkt in der Gesamtkonzeption „**Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim**“. Übergeordnetes strategisches Ziel ist die „**Stärkung der Urbanität**“ als Teilstrategie des CHANGE<sup>2</sup>-Projektes „Gesamtstrategie Stadtverwaltung Mannheim“.
- Für die strategische Steuerung der städtischen Beteiligungsunternehmen hat der Gemeinderat im Jahr 2009 ein «**Strategisches Beteiligungsmanagement**» unter Federführung des Oberbürgermeisters eingeführt.<sup>2</sup> Das ist ab 2010 die neue Grundlage für die Beteiligungssteuerung durch strategische Zielvorgaben. Der Fachbereich Soziale Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren und die GBG verpflichteten sich, hier gemeinsam die Feinsteuering für die Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und die Förderung einer ausgewogenen Sozialstruktur zu übernehmen.

### 1.2 Neue Steuerungsmöglichkeiten durch Neuausrichtung der Kooperationsvereinbarung

Die **Neuausrichtung der Kooperationsvereinbarung mit der GBG** soll die bisherige Quotenregelung aufgeben (siehe DK-Beschluss), da diese Regelung Segregationstendenzen nicht verhindert bzw. ungeeignet ist, um die soziale Ausgewogenheit der Wohnviertel zu messen und zu sichern.

Die Neuausrichtung der Kooperation der Stadt und der GBG ist ein Schwerpunkt der vom Gemeinderat im Januar 2010 beschlossenen Wohnungsmarktentwicklung.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Stadt Mannheim, CHANGE<sup>2</sup>-Projekte 1c und 18: Aufbau strategisches Beteiligungsmanagement und Aufbau strategisches Beteiligungscontrolling, Beschlussvorlage Nr. 288/2009.

<sup>3</sup> Stadt Mannheim, Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept Wohnungsmarktentwicklung / Handlungsrahmen, Beschlussvorlage Nr. 05/2010.

### 1.3 Steuerungsinstrument Siedlungsmonitoring<sup>4</sup>

- Als Instrument wird dazu ein kleinräumiges, indikatorengestütztes Siedlungsmonitoringsystem zur laufenden Beobachtung, Diagnose und Analyse aufgebaut, das einer quartierbezogenen Sozialplanung die Formulierung konkreter Handlungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in den einzelnen Siedlungsgebieten ermöglicht.
- Im Fokus des Siedlungsmonitoring stehen der Wohnungsbestand, die soziale Infrastruktur sowie die Mieterstruktur der GBG. Ziel ist es, aus der Kenntnis dieser Strukturinformationen Handlungsschritte für stabile und sozial ausgewogene Mieterschaften zu entwickeln.
- Da eine Siedlungsentwicklung nicht unabhängig von der umgebenden Quartiersstruktur stattfindet, ist es im Weiteren notwendig, über die Wohnungs- und Sozialstruktur hinaus zusätzliche Indikatoren zur jeweiligen Quartiersstruktur (i. d. R. der Statistische Bezirk) zu erheben. Damit ergänzt ein kleinräumiges Sozialmonitoring<sup>5</sup> zur Quartiersentwicklung das Siedlungsmonitoring bei der GBG.

## 2 Siedlungsmonitoring als Steuerungsinstrument

### 2.1 Steuerungsziele

Ziel des Monitorings ist es, ein umfassendes Bild über Chancen, Risiken, Potenziale und notwendige Maßnahmen für eine bedarfsgerechte Gestaltung des einzelnen Siedlungsgebietes und die Siedlungsentwicklung herzustellen.

Das Siedlungsmonitoring eröffnet die Möglichkeit, die Wohnungspolitik der GBG zielgerichtet zu steuern, und zwar in folgende kommunalpolitisch erwünschte Zielrichtungen:

- Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in und um das Siedlungsgebiet der GBG, Stärkung der sozialen Beziehungen im Hinblick auf ein friedliches Miteinander unter der Mieterschaft und im Quartier (durch Wohn- und Mieterbetreuung).
- Vermeidung bzw. Verringerung von sozialen, ethnischen und wirtschaftlichen Segregationstendenzen.
- Sicherstellung von Wohnraum für Wohnungsnotfälle (Langzeitfälle, junge Erwachsene, psychisch kranke und suchtkranke Wohnungslose).
- Vermeidung von Leerständen, Fehlbelegung, Überbelegung, Fluktuation und Konzentration problematischer Mieter/innen.
- Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum bzw. geeignetem Wohnraum für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen.
- Beschäftigungsmöglichkeiten für arbeitslose Mieter/innen der GBG (z. B. über dezentrale Jobbörsen) und quartierbezogene Beschäftigungsprogramme zur Siedlungsaufwertung.
- Ausrichtung vorhandener Infrastruktur<sup>6</sup> (Kunden-Service-Center, Concierge-Büros, Servicehaus, Wohnbetreuung, Quartiersmanagement) auf eine sozialverträgliche Siedlungsentwicklung (vgl. hierzu Anhang 1).

<sup>4</sup> Diesen Ansatz verfolgt auch der vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in Kooperation mit dem Sozialforschungsinstitut Sinus Sociovision (Heidelberg).

<sup>5</sup> Vgl. hierzu Kommunale Gemeinschaftsstelle (KGSt), Sozialmonitoring. Eine Arbeitshilfe, Köln 2010.

<sup>6</sup> Zur Organisationsstruktur der GBG vgl. Anhang 1.

## 2.2 Typische Fragestellungen für das Siedlungsmonitoring

Das Siedlungsmonitoring soll womöglich Antworten geben auf folgende Fragestellungen:

- Struktur von Angebot und Nachfrage des Wohnbestands: wie passen Wohnlage, Standort, Mietpreis und Wohnqualität mit der quantitativen und qualitativen Nachfrage zusammen?
- Zielgruppen und Nachfragestruktur: welche derzeitigen und neuen Zielgruppen bzw. welche Milieus wollen welchen Wohnraumtyp, welche Lage und welchen infrastrukturellen Rahmen?
- Angebotsschwerpunkt und Maßnahmen: welche Angebote und Maßnahmen sind geeignet, bestehende Bindungen der Mieter/innen zu erhalten und zu stärken?
- Belegungsstrategie und Infrastruktur: welche Belegungspolitik ist geeignet, stabile Nachbarschaften herzustellen bzw. zu erhalten und welche infrastrukturellen Maßnahmen garantieren eine langfristige Vermietbarkeit?
- Soziale Integration: wie passen Neumieter/innen in die Wohngebäude und Siedlungen? Gibt es einen Anpassungsdruck (nach unten)?
- Wohnen und Einkommen: wie viele Mieter/innen bestreiten ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und wie viele leben von Transferleistungen?

## 3 Indikatoren des Siedlungsmonitorings

Das Siedlungsmonitoring besteht aus einem Indikatorenensemble zur Wohnungssituation und Mieterstruktur der GBG in den Siedlungsgebieten und wird ergänzt um ein Sozialmonitoring zur Charakteristik der Sozialstruktur der umgebenden Quartiere.

Die Indikatoren haben hierbei zum einen eine deskriptiv-analytische Funktion, damit Abweichungen zu „normalen“ Wohnstandards frühzeitig erkannt werden können.

Zum anderen haben sie auch eine Steuerungsfunktion, um positive Trends zu verstärken oder negativen Trends entgegen zu wirken.

Systematisch im Blick sind damit Veränderungen in der Wohnungssituation, der Mieterstruktur und des Wohnungsgebiets.

Steuerbar sind mit diesen Indikatoren vor allem konkrete Ziele, in welchem Zeitraum welche wohnungs- und/oder mieterbezogene Vorgaben erreicht und welche siedlungsstrukturellen Entwicklungen ausgelöst werden sollen (vgl. Anhang 2).

### 3.1 Zehn Indikatoren für ein Siedlungsmonitoring<sup>7</sup>

1. Wohnbestandsquote (Anteil der GBG-Wohnungen an allen Wohnungen)
2. Wohnungsgröße (Zimmer je Wohnung, Fläche je Wohnung)
3. Barriearemutsquote (Anteil barriearmer Wohnungen an allen GBG-Wohnungen)
4. Wohndauer (in Jahren je Wohnung)
5. Leerstandsquote (Anteil leerstehender Wohnungen an allen GBG-Wohnungen)
6. Kündigungsquote (Anteil von Kündigungen an allen vermieteten Wohnungen)
7. Mietrückstandsquote (Anteil der Mietrückstände > 1 Monat an allen Wohnungen)
8. Fluktuationsquote (Anteil der Umzüge innerhalb der GBG-Wohnungen an allen GBG-Wohnungen?)
9. Transferleistungsbezugsquote (Anteil der Bewohner/innen im laufenden SGB XI (bzw. SGB II) Leistungsbezug an allen SGB XII (bzw. SGB II) Bezieher/innen)
10. Arbeitslosenquote (Anteil der arbeitslosen Bewohner/innen im SGB II-Bezug an allen SGB II-Bezieher/innen)

<sup>7</sup> Diese Indikatoren sind in Anhang 2 als messbare Kennzahlen definiert.

### 3.2 Strukturinformationen zur Sozialstruktur der Statistischen Bezirke

Auf der Ebene der 78 Statistischen Bezirke sind folgende Informationen für ein kleinräumiges Sozialmonitoring verfügbar, die das Siedlungsmonitoring für den GBG-Wohnungsbestand in Relation zu den jeweiligen Statistischen Bezirken setzen:

- Einwohner/innen (Wohnberechtigte Bevölkerung, Hauptwohnung)
- Haushalte
- Wanderungssaldo (Zuzüge, Fortzüge, Umzüge)
- Transferleistungsbezieher/innen im SGB II und SGB XII
- Arbeitslose im SGB II- und SGB III-Bezug

Diese Bevölkerungs- und Sozialdaten werden in der Regel in quartalsmäßigem bzw. halbjährlichem Rhythmus (je nach Erscheinung) als „Referenzdaten“ von der Kommunalen Statistikstelle und aus Statistiken der Bundesagentur für Arbeit und des Sozialhilfeträgers für das Siedlungsmonitoring zur Verfügung gestellt.

## 4 Methodische Anforderungen an das Siedlungsmonitoring

Es gibt wichtige Grundsatzentscheidungen, die beim Aufbau eines solchen Monitoringsystems frühzeitig zu klären sind:<sup>8</sup>

- Breite/Offenheit: eingegrenzter Nutzerkreis (Stadt, GBG, Gemeinderat für die strategische und operative Steuerung)
- Sukzessiver Aufbau: pragmatischer Einstieg mit modularer Erweiterung je nach Steuerungsanforderungen
- Flexibilität der IT-Anwendung: Nutzung/Anpassung vorhandener Software und Entwicklung / Einsatz einer Steuerungsdatenbank für das Siedlungsmonitoring
- Schnelle Verfügbarkeit: pragmatische Lösung mit Bereitstellung von Teilergebnissen oder Gesamtergebnissen für periodische Berichte oder besondere Anfragen oder Bedarfe

## 5 Implementation des Siedlungsmonitorings als Basis des Kooperationsvertrages

- Vereinbarung über das Siedlungsmonitoring und die Organisation des Datenaustauschs, der Datenerhebung und der Datenauswertung als Vertragsbestandteil der neuen Kooperationsvereinbarung mit der GBG (Ziele, Indikatoren, Prozessdaten, Controlling)
- Entwicklung einer Datenbank für das Datenmanagement des Siedlungsmonitorings
- Klassifizierung der Siedlungsgebiete (nach Anteil der GBG-Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Statistischen Bezirk), Auswahl der einzelnen Siedlungsgebiete für eine sozial orientierte Siedlungsentwicklung
- Abstimmung und Festlegung der Steuerungsziele für eine sozial orientierte Siedlungsentwicklung mit ausgewählten Indikatoren für spezielle Siedlungsgebiete und für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte durch Vorgaben für die Wohnungsvergabe

<sup>8</sup> Vgl. hierzu: Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen, im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Februar 2008.

- Controlling der Ziel- und Steuerungsvorgaben des Siedlungsmonitorings durch die Stadt Mannheim
- Dokumentation des Siedlungsmonitorings in einem gemeinsamen Berichtswesen der Stadt Mannheim und der GBG
- Festlegung der konkreten vertraglichen Pflichten zum Siedlungsmonitoring für die GBG und die Stadt Mannheim in der Kooperationsvereinbarung

## 6 Management Reporting zum Siedlungsmonitoring

Das Berichtswesen zum Siedlungsmonitoring hat mehrere Adressaten, Ebenen und Rhythmen und Formen der Berichterstattung:

- Die **Planungs- und Arbeitsebene** bei der Stadt Mannheim (Abteilung 50.1) und der GBG (Abteilung Vermietung und Projektmanagement), erhält vom Planungsbüro bei FB 50 monatlich den kompletten Indikatorensatz für alle Statistischen Bezirke zur Vorbereitung von Managemententscheidungen der Leitungsebene.
- Die **Leitungsebene bei FB 50 und der GBG** erhält halbjährlich einen kommentierten Steuerungsbericht, der von dem ständigen Monitoringkreis der Planungs- und Arbeitsebene bei der Stadt Mannheim und der GBG erarbeitet wird. Zusätzlich erhält Dezernat IV diesen Bericht zur Information.
- Der **Aufsichtsrat der GBG** berät als Aufsichtsgremium jährlich einen Geschäftsbericht zur Kooperationsvereinbarung, in dem die vertragsgemäße Umsetzung der Vorgaben, insbesondere des Siedlungsmonitoring dargestellt wird.
- Der **Gemeinderat** erhält als politische Ebene jährlich einen umfassenden Bericht zur Kooperationsvereinbarung als Beschlussvorlage, in dem die Umsetzung der Ziele und Vorgaben des Vertrages, insbesondere des Siedlungsmonitoring von der Verwaltung dargestellt wird.

Für das Berichtswesen werden folgende **Standardberichtsformate** gewählt:

- Für alle Indikatoren über alle Statistischen Bezirke ein Datenblatt.
- Pro Statistischem Bezirk über alle Indikatoren jeweils ein Datenblatt.

**Die Auswahl bzw. Priorisierung der Bezirke für eine sozial orientierte Siedlungsentwicklung ist eine politische bzw. eine Managemententscheidung - genauso wie die Festlegung der Zielwerte für die Indikatoren.**

Die Gebietsauswahl orientiert sich zweckmäßigerweise an der Größenordnung des GBG-Wohnungsbestandes im Statistischen Bezirk (Wohnungsbestandsquote).

Die Festlegung der Indikatoren auf konkrete Zielwerte für einen bestimmten Zeitraum (z. B. Kündigungsquote der GBG-Wohnungen im Statistischen Bezirk xyz in 12 Monaten um 5% senken) wird kann je nach Gebiet und je nach Indikator variieren. Das „Ampelsystem“ ist dementsprechend dv-technisch einzustellen.

Zur grafischen Darstellung des Siedlungsmonitoring wird das bei der Stadt eingesetzte geografische Informationssystem arcview in der aktuellen Version eingesetzt (bei FB 50 und bei der GBG im Einsatz).

Die konzeptionelle und dv-technische Entwicklung des Siedlungsmonitoring (das Programmieren und das Einlesen der Datenbank, die thematische Kartierung mit GIS) übernimmt das Planungsbüro.

Anhang 1

### **Organisationsstruktur der GBG**

#### **GBG-Zentrale**

Geschäftsführung, Vermietung, Rechtsabteilung, Soziales Management, Schuldnerberatung,  
Quartiermanagement  
Ulmenweg 7, 68167 Mannheim

#### **Regionale Kunden-Service-Center der GBG**

Wohnungsverwaltung und Beratung von Mietern, Sachbearbeiter/innen, Hauswarte

##### Kunden-Service-Center 1

Rastenburger Straße 32, 68307 Mannheim  
Regionale Zuständigkeit: Schönau, Sandhofen  
Kunden-Service-Center 2

##### Neckarauer Straße 171a, 68199 Mannheim

Regionale Zuständigkeit: Almenhof, Casterfeld, Friedrichsfeld, Hochstätt, Lindenhof, Neckarau,  
Neuhermsheim, Rheinau, Seckenheim

##### Kunden-Service-Center 3

Schwalbacher Straße 23, 68305 Mannheim  
Regionale Zuständigkeit: Feudenheim, Gartenstadt, Käfertal, Luzenberg, Vogelstang, Waldhof

##### Kunden-Service-Center 4

H 4, 9, 68159 Mannheim  
Regionale Zuständigkeit: Innenstadt, Jungbusch, Neuostheim, Neckarstadt-West, Schwetzingenstadt, Oststadt

##### Kunden-Service-Center 5

Johann-Weiβ-Straße 3, 68167 Mannheim  
Regionale Zuständigkeit: Herzogenried, Neckarstadt-Ost, Wohlgelegen

#### **GBG Concierge-Büros**

Am Brunnengarten 10 (Mannheim-Herzogenried), 68167 Mannheim

Am Sonnengarten 5 (Mannheim-Herzogenried), 68169 Mannheim

Durlacher Straße 100 (Mannheim-Rheinau), 68219 Mannheim

Hessische Straße 91 (Mannheim-Waldhof), 68305 Mannheim

F 7, 20a (Mannheim-Innenstadt), 68159 Mannheim

#### **Wohnbegleitende Dienstleistungen der ServiceHaus GmbH und ihrer Tochtergesellschaft Chance gGmbH**

D 2, 5-8, 68159 Mannheim

#### **Wohnbetreuung der GBG**

Zentral organisiert, arbeiten nach Auftrag (durch Mieter oder GBG) vor Ort.

Service-Büro 32, Hessische Straße 91

Service-Büro 42, F 7, 20a

Service-Büro 51, Zellerstraße 51

#### **Quartiermanagement<sup>9</sup>**

i. A. der Stadt Mannheim für die Gebiete Neckarstadt-West, Herzogenried und Hochstätt.

<sup>9</sup> Ende 2009 hat der Gemeinderat eine Neukonzeption für das Quartiermanagement beschlossen; vgl. Stadt Mannheim, Change<sup>2</sup>-Projekt „Stadtteilorientierung der Verwaltung“, Konzeption Quartiermanagement, Be-schlussvorlage Nr. 637/2009.

## Anhang 2

**Indikatorensystem für das Siedlungsmonitoring der einzelnen Siedlungen der GBG**

Ziel	Indikator	Erläuterung	Start-wert	Ist-wert	Ziel-wert	Abwei-chung	Ampel
Wohnungsbestand der GBG beobachten	GBG-Wohnbestandsquote (1)	Anteil der GBG-Wohnungen allen Wohnungen (bzw. Anteil der nicht leerstehenden GBG-Wohnungen an allen Haushalten)					●
Bedarfsgerechte Wohnungsgrößen	Wohnungsgröße (2)	Zimmeranzahl je Wohnung, Fläche je Wohnung					●
Mehr barrierearme Wohnungen	Barrierearmutsquote (3)	Anteil barriereärmer Wohnungen allen GBG-Wohnungen					●
Wohndauer erhöhen	Wohndauer-Quote (4)	Wohndauer in Jahren je Wohnung					
Leerstand beobachten (verringern)	Leerstandsquote (5)	Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen GBG-Wohnungen nach Grund des Leerstands					
Kündigungen senken	Kündigungsquote (6)	Anteil der Kündigungen an allen GBG-Wohnungen					
Mietrückstände senken	Mietrückstandsquote (7)	Anteil der Mietrückstände >1 Monat an allen Wohnungen					
Fluktuation senken	Fluktuationsquote (8)	Anteil der Umzüge innerhalb der GBG-Wohnungen an allen GBG-Wohnungen??					
Existenzsicherung der Bewohner/innen	Transferleistungsbezugsquote (9)	Anteil der Bewohner/innen im laufenden SGB XII (bzw. SGB II) Leistungsbezug an allen SGB XII (bzw. SGB II) Bezieher/innen					
Beschäftigung für arbeitslose Bewohner/innen	Arbeitslosenquote (10)	Anteil der arbeitslosen Bewohner/innen im SGB II-Bezug an allen SGB II-Bezieher/innen					

Strukturinformationen zum Statistischen Bezirk
Einwohnerstruktur
Haushaltsstruktur
Wanderungssaldo
Transferleistungen
Arbeitslosigkeit

Ggf. sind hier weitere Indikatoren aufzunehmen, z. B: Miete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen für die Fragestellung, wie viel des Einkommens für Miete eingesetzt werden muss (Quelle: Bonitätsprüfung).

## Anhang 3

### **Management Reporting zum Siedlungsmonitoring**

#### **Datenquellen, Datenerhebung, Datenauswertung**

- Alle Daten stammen aus laufenden Verwaltungsprozessen ohne aufwändige Sondererhebungen.
- Alle Daten werden periodisch zu festgelegten Zeitpunkten von der GBG, dem FB 50, dem FB 61 (Kommunale Statistikstelle) geliefert.
- Alle Daten werden vom Planungsbüro im Siedlungsmonitoring-System zusammengeführt und als Standardtabellen aufbereitet.
- Alle Daten werden vom FB 50 und der GBG für das monatliche, halbjährliche und jährliche Reporting gespeichert.

#### **Monatliches Reporting für die Planungs- und Arbeitsebene**

Der monatliche Bericht ist ein reiner Datenreport, der für jeden Statistischen Bezirk die Indikatoren mit den entsprechenden Kennzahlen und Ist-Werten vollständig abbildet. Der Monatsreport ist ein Messsystem für die konkret festgelegten Zielwerte für die einzelnen Indikatoren in ausgewählten Statistischen Bezirken.

- Gesamtübersicht über alle Basiszahlen, Kennzahlen und Indikatoren für alle statistischen Bezirke
- Übersicht für jeden statistischen Bezirk über alle Indikatoren, Kennzahlen und Basiszahlen und einschließlich Startwerte, Zielwerte und Ampel für die im Messsystem ausgewählten Statistischen Bezirke
- Strukturinformationen zur Sozialstruktur der Statistischen Bezirke (in quartalsmäßigen oder halbjährlichen Rhythmus)

#### **Halbjährlicher Steuerungsbericht für die Leitungsebene**

Tabellarische Darstellung der Gesamtübersicht mit den einzelnen Indikatoren zum Beginn und zum Ende des Berichtszeitraums für alle Statistischen Bezirke mit Illustration durch Grafiken und thematische Karten – verbunden mit einer kommentierten Textfassung:

- Werte aller Indikatoren für alle Statistischen Bezirke zu Beginn und Ende des Halbjahreszeitraums (Veränderung)
- Für jeden steuerungsrelevanten Statistischen Bezirk: Indikatoren, Kennzahlen, Istwerte zu Beginn und Ende des Halbjahreszeitraums, Veränderung, Startwert, Zielwert, Ampel
- Basiszahlen für alle Statistischen Bezirke
- Strukturinformationen für alle Statistischen Bezirke
- Kommentartexte zu den Daten

#### **Jährliche Beschlussvorlage für den Gemeinderat / Geschäftsbericht für den Aufsichtsrat der GBG**

Bericht über die Umsetzung der einzelnen Bausteine der Vereinbarung: Wohngesetzgebung, Verhinderung von Wohnungsverlusten und Ergebnisse des Siedlungsmonitorings.

Die Ergebnisse des Siedlungsmonitorings werden wie im halbjährlichen Steuerungsbericht dargestellt.

Der Geschäftsbericht für den Aufsichtsrat der GBG ist deckungsgleich mit der Beschlussvorlage für den Gemeinderat und wird vor Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat im Aufsichtsrat beraten und verabschiedet.

## Glossar

<b>Berichtswesen</b>	Zusammenführung, Aufbereitung und Bereitstellung von Daten in Form automatisierter Standardberichte
<b>CHANGE<sup>2</sup></b>	Verwaltungsreformprozess der Stadt Mannheim 2007-2013
<b>Controlling</b>	Laufende und zielgerichtete Beschaffung, Aufbereitung und Analyse von Informationen, als Grundlage für unternehmerische Entscheidungs- und Steuerungsprozesse
<b>Indikatoren</b>	Eine aus Kennzahlen gebildete Messgröße, die zur Information, Vorgabe, Steuerung und Kontrolle sowie zur Betrachtung und Bewertung von Ursache-Wirkungs-Zusammenhängen dient
<b>Kennzahlen</b>	Verdichtete Daten, die dazu dienen, schnell und prägnant über einen Sachverhalt und seine Entwicklung zu informieren
<b>Management-Report</b>	Ein indikatorengestütztes Informationssystem für das Management zur erfolgreichen Planung, Steuerung und Kontrolle des Unternehmens
<b>Monitoring</b>	Die regelmäßige und mehrdimensionale Beobachtung der Ausprägungen einer begrenzten Zahl von Indikatoren
<b>Segregation</b>	Ausgrenzung bzw. Abgrenzung einzelner Bevölkerungsgruppen aus/in bestimmten Sozialräumen(n), als Ergebnis sozialer Ungleichheit, die mit ungleichen Chancen und Stigmatisierung einhergeht
<b>Siedlung</b>	Das Ergebnis aus sozialer und räumlicher Organisation der Bevölkerung in einem Teilraum der Kommune, sowohl gebauter Raum durch einen oder mehrere Bauträger als auch Aktionsraum für die Bewohner/innen, Ort für Gemeinschaftsbildung
<b>Siedlungsmonitoring (SiMon)</b>	Ordnungssystem für Information, Steuerung und Kontrolle relevanter „Stellschrauben“ für eine sozialorientierte Siedlungsentwicklung
<b>Sozialmonitoring</b>	Ein Instrument der Sozialberichterstattung, das Daten über soziale Zustände und Entwicklungsprozesse in Sozialräumen bereitstellt und bewertet und damit Transparenz schafft und die Entscheidungsgrundlagen verbessert
<b>Sozialplanung</b>	Das maßgebliche Instrument zur Analyse, Aufklärung und Steuerung sozialer Prozesse, das zwischen der Lebenswelt betroffener Menschen und dem komplexen System der Verwaltung vermittelt, auf beiden Seiten Ressourcen mobilisiert und den politischen und sozialen Aushandlungsprozess organisiert, bei dem sich die beteiligten Akteure über soziale Handlungsprogramme, Prioritäten und die Mittelverteilung verständigen
<b>Statistischer Bezirk</b>	Nach der administrativen Standardgliederung ist Mannheim aufgeteilt in 17 politische Bezirke („Bezirksbeiratsgliederung“), 24 Stadtteile („Stadtteilgliederung“) und 78 Statistische Bezirke („kleinräumige Gliederung“), letztere ist die räumliche Bezugsbasis für das Siedlungsmonitoring (SiMon)