

INFORMATIONEN - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Meier	5300	12.05.2006

Betreff:

Wohnungssituation in Freiburg

hier:

- Erfahrungsbericht

- Analyse der Wohnungssucherdatei unter Gender Mainstreaming-Aspekten

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	15.05.2006		X		
2. GR	23.05.2006	X			

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt den in der Drucksache G-06/119 dargestellten Erfahrungsbericht sowie die Analyse der Wohnungssucherdatei unter Berücksichtigung von Gender Mainstreaming-Aspekten zur Kenntnis.

Anlagen:

1. Erfahrungsbericht zur Wohnungssituation im Jahr 2005
2. Übersicht über die modifizierte Belegungspraxis
3. Sozialkonzept

Ausgangslage

Die Verwaltung wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.04.2005 anhand der Drucksachen G-05/042 und G-05/042.1 sowie der modifizierten Beschlussfassung u. a. beauftragt, die in den Drucksachen dargestellten Steuerungsmöglichkeiten umzusetzen und im Verlauf des nächsten Jahres zu berichten, ob die geänderte Belegungspraxis zu mehr Investitionen im geförderten Mietwohnungsbau geführt hat.

Der Schwerpunkt dieser Vorlage liegt nicht auf dem Erfahrungsbericht zur Wohnungssituation im Jahr 2005, der in der *Anlage 1* dargestellt ist, sondern in der Analyse der Wohnungssucherdatei unter Gender Mainstreaming-Aspekten. Dies bedeutet, dass sich sowohl der Aufbau der Vorlage geändert hat (vgl. Drucksache G-06/054) als auch, dass die jeweiligen Ziele und Umsetzungsmaßnahmen daraufhin analysiert werden, inwieweit sie sich für Männer und Frauen in den verschiedenen Lebenslagen (z. B. Alter, Migrationshintergrund) unterscheiden. Ziel hierbei ist, sowohl die vom Grundgesetz und der EU geforderte Geschlechtergerechtigkeit und Chancengleichheit zu beachten als auch die realen Aussichten auf Qualitätssteigerung und Qualitätssicherung zu nutzen, die ein passgenaues Konzept bieten kann.

1. Analyse**1.1 Ausgangssituation**

Wohnungsbaupolitik und Wohnungsbauwirtschaft beinhalten nicht nur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, sondern über Förderungen können u. a. Wohnungsgrundrisse oder die Belegung von Wohnraum beeinflusst werden. Nicht nur mit Blick auf den demographischen Wandel und der damit verbundenen Veränderung der Altersstruktur von Wohnungssuchenden ist es ferner Ziel der Stadt barrierefrei zu bauen. Dies insbesondere auch deshalb, um behinderte Mitmenschen in das "normale" Leben einzubeziehen.

Zum Wohnungsbau gehört auch die Gestaltung des Wohnumfelds und die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur. Frauen und Männer haben hier unterschiedliche Ansprüche, haben eigene Verweilzeiten in Wohn- und öffentlichen Räumen und nutzen je nach Erwerbsstatus unterschiedliche Verkehrswege und -mittel. Frauen und Männer haben - je nach Erwerbstätigkeit, Kindererziehung und Pflegeaufgaben und aufgrund der gängigen geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung - unterschiedliche Ansprüche an die Gestaltung der Infrastruktur des Wohnumfelds, das Angebot an Versorgungseinrichtungen und deren Erreichbarkeit. An Lage und Größe von Küche, Kinderzimmern

und Waschräumen lässt sich der Stellenwert ablesen, der Kindererziehung oder Pflege im Wohnraum zugemessen wird.

Die Grundrisse des geförderten Wohnungsbaus sollten flexibel an die Vielfalt von Lebensweisen angepasst sein und nutzungs offen geplant sein. Auch im Wohnungsbau muss das Wohnumfeld bedacht werden: Öffentliche Räume werden von Männern und Jungen, Frauen und Mädchen unterschiedlich genutzt. Spielplätze und Erholungsräume sollten gefahr- und barrierefrei gestaltet werden. Die Notwendigkeit von Begleitbetreuung durch Erwachsene sollte gering gehalten und die gefahrlose Eigenmobilität der Kinder in öffentlichen Räumen gefördert werden. Angst vor Übergriffen und sexueller Belästigung hat für Frauen einen anderen, meist höheren Stellenwert als für Männer, auch wenn Männer häufiger Opfer öffentlicher Gewalt werden. Entscheidungsprozesse beim Wohnungsbau können geschlechtersensible Anforderungen an Orientierung, Übersicht, Fluchtwegen, Belebtheit, Beleuchtung/Licht, Einsehbarkeit, Zugänglichkeit und Konfliktvermeidung beachten.

Wohnen unter dem Gesichtspunkt von Gender Mainstreaming umfasst auch die Frage nach den vorhandenen Ressourcen der Menschen (materiellen und solchen, die in der Persönlichkeit liegen) und die Frage, wie sie zu ihren Wohnungen kommen und welche Auswahlmöglichkeiten sie haben. Allein Erziehende, kinderreiche Familien und Haushalte mit pflege- und betreuungsbedürftigen Personen verfügen oft nur über ein unterdurchschnittliches Einkommen, was sich bei der Wohnungssuche bemerkbar macht.

Bei geplanten Maßnahmen im Wohnungswesen sind diese Fragen zu berücksichtigen. Analysiert werden muss jedoch auch, welche Zielgruppen in Freiburg besonders betroffen sind. Dazu sollte überprüft werden, welche statistischen Daten im Themenbereich vorliegen, ob hier Ungleichheiten zwischen Männern und Frauen vorhanden sind, wobei hier nochmals nach Haushalten (z. B. allein Erziehende), Altersgruppen und Migrationshintergrund zu unterscheiden wäre. Zu fragen ist auch, inwieweit die identifizierten Ungleichheiten durch die angedachten Maßnahmen verringert bzw. beseitigt werden können.

1.2 Wohnbevölkerung und Bevölkerungswachstum im Allgemeinen

Die örtliche Wohnungsmarktsituation hat sich seit der letzten Berichterstattung nicht wesentlich geändert. Differenzierte Aussagen zum Bevölkerungswachstum aus geschlechtsspezifischer Sicht sind landesweit allerdings nicht möglich, da entsprechendes Datenmaterial derzeit nicht vorliegt.

Mehr als die Hälfte (52,5 %) der 110.092 Freiburger Haushalte sind Einpersonenhaushalte, diese umfassen ca. ein Viertel (28,1 %) der Wohnbevölkerung (57.783 Personen). Davon sind 56,1 % Frauen und 43,9 % Männer. Der nach der Personenzahl zweitgrößte Haushaltstyp sind die Ehepaare mit mindestens einem Kind, also die klassische Familie. In diesen Haushalten leben 19,1 % der Wohnbevölkerung und 57,5 % aller Kinder unter 18 Jahren. Allein Erzie-

hende umfassen 5,2 % aller Haushalte, 28,6 % der Haushalte mit Kindern und fast ein Viertel (24,6 %) aller Kinder in Freiburg. Die meisten allein Erziehenden sind Frauen (84,5 %). Der Anteil der allein erziehenden Väter beträgt in Freiburg 15,5 %. Die anderen Haushalte umfassen in der Hauptsache (Ehe-) Paare und in kleinerem Umfang Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder.
 (Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung: Wohnbevölkerung in Freiburg am 01. Januar 2004).

1.3 Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes

1.3.1 Städtische Wohnungsnotfall-Datei

Mit Stand vom 31.12.2005 waren in der Wohnungssucherdatei 768 Haushalte gemeldet. Gegenüber dem Stichtag 31.12.2004 bedeutet dies eine Zunahme von 178 Haushalten (+ 30 %). Insgesamt erfolgte ein Zugang von 998 Haushalten, wobei gleichzeitig 820 Haushalte wohnversorgt bzw. aus anderen Gründen (z. B. keine Rückmeldung auf Angebote) aus der Datei genommen wurden. Etwa 1/3 der Wohnungssuchenden (257 Haushalte) ist dabei in einer Wohnung der Freiburger Stadtbau untergekommen.

Folgende geschlechtsspezifischen Unterschiede lassen sich feststellen: Von den 420 der 768 gemeldeten 1-Personen-Haushalte sind 275 Antragsteller männlich (65,48 %) und lediglich 145 weiblich (34,52 %). Bei den insgesamt 129 allein Erziehenden wiederum ist das Verhältnis umgekehrt. Es sind in 110 Fällen Frauen (85,27 %) und nur in 19 Fällen (14,73 %) Männer. Im Vergleich mit dem Jahr zuvor kam es hier zu keinen gravierenden Änderungen.

Die wesentlichen Aufnahmegründe sind der folgenden Zusammenfassung zu entnehmen:

Anzahl der Fälle	allein Stehende		allein Erziehende	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
	275	145	19	110
davon deutsch	220	123	10	78
davon nichtdeutsch	55	22	9	32

Gründe der Wohnungssuche				
Sonstige (z. B. Wohnung zu groß, gesundheitliche Gründe, Abbruch, Haftentlassung)	24	9	2	7
Wohnung zu klein	0	0	3	10
Miete > Einkommen / Sozialhilfe	53	63	7	48
Kündigung/Räumung/befristetes Mietverhältnis	59	18	3	18
Trennung von Partner/in	33	13	6	16
Im elterlichen HH nicht ausreichend wohnversorgt	7	5	0	5
Obdachlosigkeit	102	44	4	12
Unterbringung im Übergangwohnheim (Aussiedl.)	11	1	0	3
Frauenhaus	0	5	0	5

Auffallend ist, dass überwiegend Männer von Kündigung und in der Folge von Obdachlosigkeit betroffen sind. Hier könnte eine "soziale Wohnbegleitung" unterstützend einwirken. Ebenso im Trennungsfall sind i. d. R. Männer diejenigen, die die bisherige Unterkunft verlassen müssen, Kinder bleiben überwiegend bei der Mutter.

Hauptaufnahmegrund bei den wohnungssuchenden Frauen ist die finanzielle Situation ("Miete > Einkommen / Sozialhilfe"). Gemessen an der gesamten Wohnbevölkerung in Freiburg, wo der Anteil der allein Erziehenden lediglich 5,2 % ausmacht (vgl. Ausführungen unter Punkt 1.2), ist der Anteil der Antragstellerinnen in diesem Bereich überproportional hoch. Es ist anzunehmen, dass dieser Personenkreis überwiegend einkommensschwächer ist und daher eine preisgünstigere Wohnung benötigt. Im Rahmen des noch zu konkretisierenden Sozialkonzeptes ist ein besonderes Augenmerk auf den relativ hohen Anteil der obdachlosen allein Erziehenden zu legen.

Wesentlicher Anteil am Anstieg der Wohnungssucherzahlen dürften die Personen haben, die zwar Leistungen über das SGB II (Hartz IV) erhalten, aber in einer unangemessenen Wohnung leben. Diese Personen wurden im letzten Jahr durch die ARGE aufgefordert sich wohnungssuchend zu melden, um eine angemessene Wohnung mit einer Kaltmiete von max. 5,62 €/qm zu erhalten. Falls diese Personen nicht ihrer Mitwirkungspflicht nachkommen, können die Leistungen gekürzt werden. Einen Überblick über die im Laufe des Jahres 2005 neu zugegangenen 175 Haushalte, die Leistungen vom Arbeitsamt/der ARGE beziehen und deren Einkommen im Verhältnis zur Miete zu gering ist, gibt folgende Tabelle:

	104 allein Stehende				45 allein Erziehende			
	männlich		weiblich		männlich		weiblich	
Anzahl der Fälle	49	47 %	55	53 %	5	11 %	40	89 %
davon deutsch	40	82 %	50	91 %	1	20 %	34	85 %
davon nichtdeutsch	9	18 %	5	9 %	4	80 %	6	15 %

Bei den restlichen 26 Hartz IV-Empfänger/innen handelt es sich um Familien.

Auffallend ist der höhere Anteil der weiblichen Antragstellerinnen, insbesondere der allein Erziehenden.

1.3.2 Wohnberechtigungsbescheinigungen

Von den im Jahr 2005 erteilten 1.401 Wohnberechtigungsscheinen wurden 586 für 1-Personen-Haushalte sowie 237 für allein Erziehende erteilt. In den restlichen 578 Fällen waren Familien Antragsteller.

	586 allein Stehende				237 allein Erziehende			
	männlich		weiblich		männlich		weiblich	
Anzahl der Fälle	285	49 %	301	51 %	37	16 %	200	84 %
davon deutsch	221	78 %	275	91 %	28	76 %	149	75 %
davon nichtdeutsch	64	22 %	26	9 %	9	24%	51	25 %

Auch hier ist ein überproportionaler Anteil der Antragsteller/innen allein Erziehend und weiblich, was wiederum auf Einkommens-Probleme zurück geführt werden könnte.

1.4 Wohnungspolitische Maßnahmen

Die Umsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen ist in der *Anlage 1* ausführlich dargestellt. Sowohl die Subjektförderung als auch die geänderte Belegungspraxis wurden positiv von den Bauträgern angenommen. Insgesamt konnten 107 Wohneinheiten (WE) in das Landeswohnraumförderungsprogramm aufgenommen werden. Dies bedeutet einen Zuwachs von 71 WE gegenüber dem Jahr 2004.

1.5 Fazit

Die Analyse der Wohnungssucherdatei unter Gender Mainstreaming-Aspekten zeigt, dass insbesondere 1-Personen-Haushalte (55 % aller Wohnungssuchenden) auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Auffallend ist dabei, dass es sich überwiegend um Männer (65 %) handelt, die aufgrund von Wohnraumverlust und anschließender Obdachlosigkeit nicht mehr in der Lage sind, sich selbst auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zu versorgen. Inwieweit dieser Personenkreis soziale Defizite (Suchtprobleme, psy-

chische Auffälligkeiten) hat oder sogar mietunfähig ist, kann nur vermutet aber nicht eindeutig belegt werden.

Aber auch allein Erziehende Frauen sind überproportional im Vergleich zu deren Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Wohnungssucherdatei vertreten. Hauptproblem dieser Personen ist die finanzielle Situation. So reicht das erzielte Erwerbseinkommen oder die Transferleistung nicht aus, um auf dem freien Wohnungsmarkt eine adäquate Wohnung zu erhalten.

2. Ziele

Im Blickpunkt der städtischen Wohnungspolitik waren bislang folgende Zielgruppen, die sich aus eigener Kraft nicht oder nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können:

- Ein-Personen-Haushalte / soziale Randgruppen
- Haushalte mit Kindern, hier insbesondere die allein Erziehenden
- Seniorinnen und Senioren, Schwerbehinderte Menschen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind
- sonstige Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten

Unter Berücksichtigung des unter Ziffer 1.5 dargestellten Fazits ergeben sich folgende fachlichen Ziele, die durch Gender Mainstreaming-Ziele ergänzt werden:

- **Einfachstwohnungen**

Fachliches Ziel:

Die Förderung von Wohnraum für 1-Personen-Haushalte mit bis zu 45 m² - insbesondere Einfachstwohnungen - sowie Wohnraum für allein Erziehende sollte künftig Priorität haben.

Gender Mainstreaming-Ziel:

Bei Gesprächen mit Investoren sollen künftig verstärkt die Belange dieser Personengruppen dargestellt und ggf. als zusätzliches Förderkriterium aufgenommen werden (z. B. Raumplanung, vgl. Ausgangslage).

- **Instandsetzung**

Fachliches Ziel:

Unabhängig von einem möglichen Verkauf der städtischen Wohnungen ist bei den bereits laufenden Instandsetzungen des städtischen Wohnungsbestandes darauf zu achten, dass Wohnraum für 1-Personen-Haushalte erhalten und Wohnraum für allein Erziehende geschaffen wird und damit nachhaltig als preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht.

Gender Mainstreaming-Ziel:

Allein Erziehende, kinderreiche Familien und Haushalte mit pflege- und betreuungsbedürftigen Personen verfügen oft nur über ein unterdurchschnittliches Einkommen. Bei der Instandsetzung soll wie bisher darauf geachtet werden, diese Haushalte als Einfachstwohnungen im Bestand zu halten und durch Teilung von großen Räumen zusätzlich Wohnraum für allein Erziehende zu schaffen. Gerade bei Wohnungen im Umfeld von Kindergärten und Schulen ist der Wohnraum für allein Erziehende und Familien zu sichern.

- Soziale Wohnbegleitung**Fachliches Ziel:**

Für Personen mit sozialen Defiziten ist die Unterbringung in Einfachstwohnungen anzustreben. Im Rahmen des in der *Anlage 3* dargestellten Konzeptes zur sozialen Wohnbegleitung ist zu prüfen, ob eine dauerhafte Unterbringung dieser Personen außerhalb von Obdachlosenunterkünften möglich ist.

Gender Mainstreaming-Ziel:

Es ist von großer Bedeutung, inwieweit aufgrund unterschiedlicher Lebenslagen geschlechtsspezifische Bedürfnisse bestehen. Diese sollen im Rahmen der Umsetzung des Sozialkonzeptes näher untersucht und ausgewertet werden. Gerade für allein Erziehende Obdachlose ist hier Abhilfe zu schaffen.

3. Umsetzung

Zur Erreichung der gesetzten Ziele werden folgende Maßnahmen auf der Grundlage der Gemeinderatsentscheidungen zu den Drucksachen G-05/042 und G-05/042.1 weitergeführt:

- Ausweitung des geförderten Mietwohnungsangebotes

Wesentliche Erfolgsfaktoren für den im Jahr 2005 festzustellenden positiven Trend dürften die

- Übernahme der Subjektförderung durch die Stadt
- verbilligte Grundstücksabgabe für geförderte Mietwohnungen
- Modifizierung (Lockerung) der Belegungspraxis

sein.

Über die Subjektförderung konnten im letzten Jahr überwiegend allein Erziehende und Familien gefördert werden, so dass dieses Instrument künftig verstärkt für die Sicherstellung von Wohnraum für allein Erziehende eingesetzt werden soll.

- Realisierung von Einfachstwohnungen

Die Bereitstellung von Einfachstwohnungen für 1-Personen-Haushalte war bislang - auch aufgrund der fehlenden Bereitschaft von privaten Wohnungsbau-trägern - nicht zu realisieren. Im Rahmen der weiteren Umsetzung des Flächen-nutzungsplanes 2020 sollen die Innenentwicklungspotentiale auf dieses Erfordernis hin untersucht werden und ggf. geeignete Bauflächen ausgewiesen werden.

- Fortsetzung des Reihenhausprogramms für Schwellenhaushalte

Die Förderung von Wohneigentum ist fester Bestandteil des städtischen wohnungspolitischen Handelns. Die Stadt wird deshalb das erfolgreich begonnene Reihenhausprogramm fortsetzen, auch wenn Subventionen (Eigenheimzulage, Infrastrukturpauschale) ersatzlos gestrichen wurden. Die Verwaltung wird in einer separaten Drucksache Lösungen aufzeigen wie durch stadt-eigene Maßnahmen dieser Wegfall kompensiert werden kann.

Für das Frühjahr 2007 ist in Weingarten (hinter Rosen Kromer) der Baubeginn von ca. 20 Einheiten geplant. In "Innere Elben" sollen voraussichtlich 13 Einheiten und in "Alt Haslach" ca. 15 Einheiten im städtischen Reihenhausprogramm in Zusammenarbeit des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen mit der Freiburger Stadtbau GmbH entstehen.

Durch den so eintretenden Sicker-effekt wird der Wohnungsmarkt durch frei werdende familiengerechte Wohnungen entlastet.

Bei der weiteren Planung der Reihenhausprogramme sollen die Aspekte von Gender Mainstreaming Eingang finden, um so auch eine bedarfsgerechte Planung sicherzustellen.

- Instandsetzung des städtischen Wohnungsbestandes

Unabhängig von der in der Drucksache G-06/109 vorgeschlagenen Haushaltskonsolidierung sollen im Jahr 2006 die Bauabschnitte III und IV in der Nordstadt (Konradin-Kreutzer-Straße und Komturstraße 1 + 3) weiter fortgeführt werden. Nach Abschluss des Bauabschnittes V wären dann insgesamt rund 180 Wohneinheiten saniert. Weitere Sanierungsvorhaben für das Jahr 2006 sind der II. Bauabschnitt Stühlinger (Klarastraße 88 + 90), die Anwesen Moosmattenstraße 18 und Großtalstraße 47 in Kappel sowie die Kanalsanierung Elsäßer Straße 4.

- **Vermeidung von Obdachlosigkeit und Sicherstellung der Wohnversorgung durch eine soziale Wohnbegleitung**

Um den Wohnungsverlust und die damit verbundene Obdachlosigkeit zu vermeiden, soll schon im Vorfeld eine „soziale Wohnbegleitung“ eingerichtet werden. Das ausführliche Konzept ist in der *Anlage 3* dargestellt und soll im Sozialausschuss separat behandelt werden.

- **Datenlage**

Der Aufbau eines geschlechterspezifischen Datenbestandes mit den vorhandenen Ressourcen, der es erlaubt weiterreichende Aussagen zu Gender Mainstreaming im Wohnungswesen zu machen, wird geprüft.

- **Fachgespräch zu Gender Mainstreaming im Wohnungswesen**

Um einen Überblick über die Erkenntnisse und laufenden Projekte in diesem Bereich zu erhalten, ist noch vor der Sommerpause ein Fachgespräch für die tangierten städtischen Ämter und die wohnungspolitischen Sprecher der Gemeinderatsfraktionen geplant.

4. Evaluation

Die vom Gemeinderat beschlossenen Konzepte zeigen, dass trotz schwierigster (bundes- und landespolitischer) Rahmenbedingungen die Stadt wohnungspolitische Akzente setzen kann und will.

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen wird die Datenlage im Hinblick auf Gender Mainstreaming weiter ausbauen und nach einem Jahr dem Gemeinderat berichten, wie sich die Wohnversorgung der Personen aus der Wohnungssucherdatei unter geschlechterspezifischer Betrachtung entwickelt hat.

Darüber hinaus werden die am 26.04.2005 vom Gemeinderat beschlossenen wohnungspolitischen Maßnahmen in bewährter Weise fortgeführt.