

# Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfangener im sozialen Bereich in der Stadt Ulm

Teil 2: Maßnahmen

13. August 2013



**WEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Stuttgart/Berlin August 2013

# Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfangener im sozialen Bereich in der Stadt Ulm

Teil 2: Maßnahmen

13. August 2013

Prof. Dr. Rotraut Weeber  
Dipl. Ing. Antje Fritz

im Auftrag der Stadt Ulm,  
Fachbereich Bildung und Soziales

## **WEBER+PARTNER**

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung  
Mühlrain 9 70180 Stuttgart, Tel. 0711 62009360  
wpstuttgart@weeberpartner.de  
Emser Straße 18 10719 Berlin, Tel. 030 8616424  
wpberlin@weeberpartner.de  
www.weeberpartner.de

## 1 Aufgabe

Das Gutachten soll feststellen, wie die Haushalte in gefährdeten Lebenslagen mit dem notwendigen Wohnraum effizient versorgt werden können. Es gilt, die für die Haushalte mit besonderem Wohnbedarf benötigten Wohnungen zeitnah, mit angemessenem Aufwand und bedarfsgerecht bereitzustellen und für ein stabiles Wohnen zu sichern.

Auf der Basis des Gutachtens *Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm – derzeitiger und zukünftiger Bedarf* – wird in Teil 2 herausgearbeitet, mit welchen Maßnahmen die derzeitigen Lösungen zur Versorgung optimiert werden können und welche weiteren Maßnahmen zu empfehlen sind.

Untersuchungsfragen dafür sind:

- ▶ Wie können Aufwand und Nutzen für die Stadt und die betroffenen Haushalte verbessert werden?
- ▶ Welche sozialen und wirtschaftlichen Potenziale lassen sich nutzen?
- ▶ Wer ist dabei zu beteiligen? Was ist der Aufwand?
- ▶ Welche Maßnahmen sind im methodischen Ansatz der Hilfen und Wohnungsversorgung zu empfehlen?
- ▶ Welche Maßnahmen sind im organisatorischen Bereich zu empfehlen?
- ▶ Welche Maßnahmen sind bei den Arbeitsprozessen zu empfehlen?
- ▶ Welche Maßnahmen sind im baulichen Bereich zu empfehlen?

## 2 Vorgehen

Die zu empfehlenden Maßnahmen gliedern sich in **zwei Teile**, der erste zur Verbesserung der Organisation, der zweite zur Erweiterung des Wohnungsangebotes für Wohnungssuchende mit Hilfebedarf. Es werden jeweils die Ausgangssituation, dann die Empfehlung sowie die Gründe und ggf. Aufgaben beschrieben.

Die Aussagen sollten möglichst konkret sein, soweit das ohne eine detaillierte Projektplanung und auch angesichts von Unsicherheiten über alternative Lösungen und schrittweises Vorgehen möglich ist. Ziel war es, die Maßnahmen so zu umreißen, dass die notwendigen strategischen Entscheidungen fundiert getroffen werden können. Es wurden sowohl zeitnah zu bearbeitende Aufgaben als auch längerfristige Perspektiven in den Blick genommen, soweit das möglich ist.

Während der Bearbeitung von Teil 1 haben wir viele Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, von sozialen Diensten und Wohnungsunternehmen geführt. Die Anregungen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der betroffenen Haushalte sind in die Vorschläge eingeflossen.

## 3 Ein Fünf-Punkte-Programm zur Verbesserung der Organisation

### 3.1 Ansprechpartner Wohnen in den Sozialräumen schaffen

Situation	<p>Viele Mieter mit Hilfebedarf haben Probleme, die ihnen die Wohnungssuche erschweren. Oft haben sie keine abgeschlossene Ausbildung und keine Arbeit oder nur eine sehr ungesicherte Arbeit, dazu kommen häufig z. B. auch ein negatives Erscheinungsbild, Kommunikationsschwierigkeiten, gesundheitliche Einschränkungen, fehlende Eigeninitiative, geringes Selbstwertgefühl. Auch sehen sie sich mit Vorbehalten und Unsicherheiten von Vermietern konfrontiert. Dementsprechend gestaltet sich die Wohnungssuche oftmals sehr aufwändig.</p> <p>Auch in bestehenden Wohnverhältnissen treten manchmal Konflikte auf, die die Vermieter überfordern, z.B. wenn ältere Menschen oder psychisch Kranke desorientiert sind.</p> <p>Damit allen Hilfeempfängern mit Wohnbedarf rechtzeitig und effektiv bei der Suche nach dem benötigten Wohnraum und in Konfliktfällen geholfen werden kann, sind niederschwellige Ansprechpersonen und Formen der Unterstützung vor Ort wichtig. Das gibt es bisher in Ulm nicht.</p>
Empfehlung	<p>Im Rahmen der vorhandenen Strukturen in den Sozialräumen sollte ein Dienst als <i>Ansprechpartner Wohnen</i> für Wohnraumsicherung und Vermittlung vor Ort benannt werden. Welcher Dienst damit beauftragt werden soll, ist hier offen gelassen, da die Planungen zur zukünftigen Struktur der Dienste in den Sozialräumen noch nicht abgeschlossen sind. Der Aufgabenbereich und die Kapazitäten des gewählten Dienstes sind entsprechend auszuweiten.</p>
Gründe	<p>Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Sozialräumen kennen die Örtlichkeiten sehr gut und haben viele Kontakte zu Einrichtungen, Netzwerken und Initiativen. Sie können bei der Wohnraumvermittlung und in Konfliktfällen effektiver tätig werden.</p> <p>Bisher erhalten Hilfeempfänger mit Wohnbedarf nur dann Unterstützung bei der Wohnungssuche, wenn sie über das <i>Fallmanagement und den Kommunalen Sozialen Dienst</i> intensiv betreut werden. Diese würden durch die neu zu benennenden Ansprechpartner Wohnen in den Sozialräumen bei der aufwändigen Wohnungssuche und den Kontakten zu Vermietern entlastet.</p> <p>Die <i>Abteilung Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung</i> gibt bislang Tipps zur Wohnungssuche an ihre Klienten weiter, kann aber nicht aktiv bei der Wohnungssuche unterstützen. Im Rahmen der Sozialraumorientierung 2016 ziehen auch Mitarbeitende dieses Sachgebiets in die Sozialräume, aktuell dieses Jahr z.B. nach Wiblingen.</p>

Die Stadt Ulm richtet seit einiger Zeit den Fokus wieder stärker auf die Sozialräume, um ganzheitlicher und effektiver handeln zu können. Das Ressourcenmanagement (je eine 50%-Stelle pro Sozialraum) ist sozialraumorientiert und arbeitet zielgruppenübergreifend. Die Ressourcenmanagerinnen werden aber bislang nur aktiv im Auftrag der Fallmanagements (Eingliederungshilfe und Hilfe zur Pflege) bzw. des Kommunalen Sozialen Dienstes.

Die Zuständigkeit liegt bei der Geschäftsstelle strategische Sozialplanung und Bürgerengagement.

#### Aufgaben

Zu den erweiterten Aufgaben *Ansprechpartner Wohnen* gehören:

- ▶ Unterstützung von Leistungsempfängern allgemein – auch außerhalb intensiver Betreuung – im Bereich Wohnraumsicherung, Vermittlung, Wohnungssuche und Konfliktfällen.
- ▶ Ansprechperson für Vermieter und Dienste sein (Kommunikation nach außen).
- ▶ Unterstützung bei der Lösung von Konflikten; ggf. Patenschaften in Hausgemeinschaften initiieren.
- ▶ Überblick über örtliche Gegebenheiten haben (z.B. tolerantes Umfeld/ Nachbarschaft, Infrastrukturversorgung, Anlaufstellen).

### 3.2 Lotsen für Wohnungssuchende mit Hilfebedarf gewinnen

#### Situation

Viele Mieter mit Hilfebedarf haben aufgrund ihrer geringen persönlichen Bonität und eines unsicheren Auftretens kaum eine Chance, selber eine Wohnung zu finden.

#### Empfehlung

Es wird empfohlen, in den Sozialräumen ehrenamtliche Lotsen zu gewinnen, die hilfebedürftige Wohnungssuchende begleiten und unterstützen ggfs. in Zusammenarbeit mit einem Ulmer Verein oder einem anderen Partner. Dafür sind entsprechende Ressourcen (hauptamtliche Begleitung ggf. durch Ansprechpartner Wohnen, Aufwandsentschädigung) bereit zu stellen.

#### Gründe

Die Ansprechpartner Wohnen in den Sozialräumen können bei diesen Aufgaben auch mit Ehrenamtlichen zusammen arbeiten. Lotsen, die Wohnungssuchende unterstützen und begleiten, können auch Türöffner auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt sein und dabei helfen, die Akzeptanz der Haushalte mit Hilfebedarf als Mieter zu verbessern.

### 3.3 Schaltstelle Wohnen oder Kommunikation Wohnen KoWo einrichten

#### Situation

Bisher werden Informationen, Bedarfe und Kontakte zum Thema Wohnen im Fachbereich Bildung und Soziales nicht gebündelt. Jedes Sachgebiet in den beiden Abteilungen Familie, Kinder und Jugendliche (FAM) und Ältere, Behinderte und Integration (ABI) geht eigene Wege und nutzt die aufgebauten Kontakte der Mitarbeitenden, um die Wohnraumversorgung der Hilfeempfänger zu unter-

	stützen. Es gibt dadurch auch keine Kapazitäten und Möglichkeiten, um das Thema stärker nach außen zu kommunizieren.
Empfehlung	Die Aufgaben des Sachgebiets Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung werden erweitert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in Zukunft die Arbeit der sozialen Dienste im Bereich Wohnen durch gebündelte Informationen, Koordination und Öffentlichkeitsarbeit unterstützen. Falls dies im genannten Sachgebiet nicht möglich ist, sollte die Schaltstelle Wohnen als eigene Organisationseinheit mit den genannten Aufgaben betraut werden.
Gründe	Durch gebündelte Aufgabenwahrnehmung können die Arbeitsprozesse im Fachbereich Bildung und Soziales und die Öffentlichkeitsarbeit für das Thema Wohnen verbessert werden. Im Sachgebiet Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung gibt es schon viele Kompetenzen und Kontakte im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung für Haushalte mit Wohnproblemen. Es bietet sich deshalb an, hier durch neue Ressourcen die Aufgaben in dieser Organisationseinheit zu erweitern, um die verwaltungsinterne und externe Kommunikation zu steuern.
Aufgaben	<p>Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Kontakte zu Vermietern pflegen (Wohnungsunternehmen – auch Genossenschaften – und private Vermieter); Aufbau und Pflege einer Datei mit Ansprechpartnern bei den Vermietern.</li><li>▶ Bündelung der Dringlichkeitslisten aus dem Fachbereich Bildung und Soziales und ggf. von Trägern mit Grundinformationen über die Haushalte mit Wohnraumbedarf; Kommunikation und Abstimmung über diese Fälle spätestens alle drei Monate mit der UWS.</li><li>▶ Öffentlichkeitsarbeit machen, um den freien Markt besser zu erschließen (u. a. Kampagne organisieren vgl. 4.1, Austausch mit Haus &amp; Grund Ulm e.V.).</li><li>▶ Überblick über Belegungsrechte sowie über den Bedarf aus den Sachgebieten haben.</li><li>▶ Aufbau einer Informationsplattform über frei werdende Wohnungen und Bedarfe für Wohnungstausch (innerhalb der sozialen Dienste und unter Einbeziehung des Jobcenters).</li><li>▶ Berichtswesen zum Wohnraumbedarf führen; Grundlage bildet die Statistik (s. 3.5); Verständigung über Kriterien/Indikatoren für das Informationssystem mit den betreffenden Abteilungen.</li><li>▶ Ansprechperson für Sachbearbeiter und Fallmanager, Beratungsstellen wie Pflegestützpunkt, Wohnraumberatungsstelle zum Thema Wohnen sein.</li><li>▶ Schnittstelle zu Ansprechpersonen in den Sozialräumen sein.</li><li>▶ Einen Arbeitskreis Wohnen leiten.</li></ul>

### 3.4 Zusammenarbeit mit einem Arbeitskreis Wohnen

Situation	<p>Bisher bestehen einzelne Kooperationen zwischen Sachgebieten des Fachbereichs Bildung und Soziales, Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) oder auch sozialen Trägern und der UWS (Fallmanagement der Eingliederungshilfe, Drehscheibe Wohnen). Dabei werden bereits gute Erfahrungen gemacht. Ansonsten erfolgt der Austausch zwischen den Sachbearbeitern und den zuständigen Mitarbeitenden bei der UWS je nach Bedarf und Fall.</p> <p>Es fehlt ein regelmäßiger Austausch zwischen den betreffenden Sachgebieten des Fachbereichs Bildung und Soziales und den Wohnungsunternehmen, insbesondere der UWS, um strategische Fragen zu klären, aktuelle Informationen auszutauschen und mehr gegenseitiges Verständnis zu erreichen.</p>
Empfehlung	<p>Die <i>Schaltstelle Wohnen</i> arbeitet mit den Akteuren im Bereich Wohnen zur regelmäßigen Koordination und Steuerung zusammen. Dazu richtet sie einen Arbeitskreis Wohnen mit einer Kerngruppe ein. Darüberhinaus können nach Bedarf und Themen weitere Akteure einbezogen werden.</p>
Gründe	<p>Eine regelmäßige Zusammenarbeit erleichtert nicht nur die Klärung strategischer Fragen und Standards, sie versachlicht auch die Zusammenarbeit.</p>
Aufgaben	<p>In Zusammenarbeit mit diesem Arbeitskreis werden folgende Aufgaben bearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Strategische Fragen klären, sich über Standards bei der Wohnraumvermittlung und Definitionen (z.B. Wohnraumsicherung) verständigen anhand von Fallbeispielen.</li><li>▶ Verfahren bei Belegungsrechten (s. 4.3) klären: Kooperation zwischen Kommune, freien Trägern und Vermietern; Zielvereinbarung, Controlling; Problem- und Konfliktlösungen.</li><li>▶ Harmonisierung der Prioritätenliste der UWS mit den Dringlichkeitskriterien der Sozialhilfe.</li><li>▶ Austausch über Bedarfe für besondere Wohnformen und anstehende Planungen von Wohnungsunternehmen.</li><li>▶ Sowie Begleitung bei der Umsetzung der folgenden Empfehlung.</li></ul>

### 3.5 Optimierung der Statistik zum Wohnraumbedarf

Situation	<p>Während der Erarbeitung von Teil 1 des Gutachtens <i>Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm</i> wurde deutlich, dass nur wenige Informationen zum Thema Wohnraumbedarf der Hilfeempfänger vorliegen. Die Datenbanken in den Sachgebieten der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration und der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche sind sehr unterschiedlich, Aspekte zum Wohnen werden uneinheitlich und nur vereinzelt erhoben. Es fließt</p>
-----------	--

	<p>bereits derzeit erhebliche Arbeitskapazität in die Dokumentation, der durch die fehlende Systematik kein angemessener Nutzen gegenübersteht.</p>
Empfehlung	<p>Es wird ein qualifiziertes und einheitliches Informationssystem über die Wohnversorgung der Hilfeempfänger aufgebaut. Der Wohnbedarf, die Kosten der Unterkunft, die Dringlichkeiten der Wohnungssuche, die Inanspruchnahme von Beratung und Betreuung bei Suche und Erhalt der Wohnung und der Verbleib nach der Wohnungssuche werden differenziert erfasst. In dieses Informationssystem sollten auch die relevanten Bereiche der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche einbezogen werden. Es ist mit dem Informationssystem über die Empfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende harmonisiert.</p>
Gründe	<p>Eine angemessene und zeitnahe Versorgung der Leistungs- und Hilfeempfänger im sozialen Bereich mit Wohnraum ist nicht nur für die soziale Stabilisierung der Betroffenen wichtig. Sie bestimmt auch wesentlich die Wirksamkeit der personalintensiven Sozialen Arbeit sowie die finanziellen Ausgaben der öffentlichen Hand für das Wohnen oder auch ersatzweise für stationäre Unterbringungen, wenn keine Wohnung zur Verfügung steht.</p> <p>Ohne eine zuverlässige Datengrundlage kann diese Aufgabe nicht sachgerecht wahrgenommen werden. Das Informationssystem gibt einen Überblick über die Bedarfe sowie über Ausgaben im Bereich KdU. Außerdem können Entwicklungen dargestellt, Prognosen besser abgeleitet und die Wirksamkeit von Maßnahmen überprüft werden.</p>

## 4 Ein Fünf-Punkte-Programm zur Erweiterung des Wohnungsangebotes für Wohnungssuchende mit Hilfebedarf

### 4.1 Marketing zur Nutzung leerstehender Wohnungen von privaten Vermietern – PR-Kampagne

Situation	Der größte Teil der Leistungs- und Hilfeempfänger im sozialen Bereich wohnt in preiswerten Mietwohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes und insbesondere im Wohnungsbestand der UWS. Obwohl es Leerstände auf dem privaten Wohnungsmarkt gibt, ist es schwierig, die Haushalte mit besonderem Wohnbedarf dort unterzubringen. Es gilt, die Potenziale auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt im Bestand wieder verstärkt zu erschließen.
Empfehlung	Mit einer PR-Kampagne richtet sich die Stadt Ulm an private Vermieter mit dem Ziel, der Stadt für hilfebedürftige Haushalte Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei wirbt sie mit den Vorteilen für beide Seiten: Dem Vermieter wird Sicherheit bei den Mieteinnahmen und der Bezahlung der Betriebskosten sowie Unterstützung bei Konflikten angeboten. Außerdem hilft er in einer meist akuten Not-situation. Die Stadt kann einem hilfebedürftigen Haushalt eine Wohnung vermitteln und eine wirksame Soziale Arbeit machen.
Gründe	Mit einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit können gegebenenfalls leerstehende Wohnungen auch für Hilfeempfänger mit besonderem Wohnbedarf oder Zugangsproblemen verstärkt verfügbar gemacht werden.
Anreize	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Feste Ansprechpersonen bei der Verwaltung (s.o.) bieten den Vermietern Sicherheit in Problemsituationen.</li><li>▶ Die Übernahme der Kosten der Unterkunft (unter Umständen Direktzahlung) bedeutet für die Vermieter eine sichere Miete (Mietgarantie).</li><li>▶ Kautionen werden als Darlehen für Empfänger der Kosten der Unterkunft gewährt.</li><li>▶ Bürgschaftsmittel werden für eventuelle Ausfälle angeboten.</li></ul>

### 4.2 Die Bezahlung marktgerechter Mieten für einfachen Wohnraum ermöglichen

Situation	Im unteren Mietpreissegment ist die Nachfrage an Wohnraum groß, verschiedene Gruppen konkurrieren bei den Angeboten: Auszubildende und Studierende, Haushalte im Niedrigeinkommensbereich und Transferleistungsempfänger. Probleme können entstehen, wenn in den relevanten Kategorien einfacher Wohnungen die Mietobergrenzen nicht den Preisen auf dem Markt entsprechen. Die Obergrenzen für die Übernahme der Kosten der Unterkunft werden in Anlehnung an den Mietspiegel festgelegt. In begründeten Einzelfällen können die Sachbearbeiter/innen Ausnahmen machen und die Obergrenzen überschreiten, was für die Sachbearbeiter/innen
-----------	---

	Konflikte mit sich bringen kann.
Empfehlung	Es wird regelmäßig empirisch geprüft, ob die festgelegten Mietobergrenzen für einfachen Wohnraum noch marktgerecht sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnungsangebot in unterschiedliche Klassen (Größe, Ausstattung, Baualter) aufgeteilt ist. Außerdem werden die Sachbearbeiter/innen darin bestätigt, Ermessensspielräume gegebenenfalls stärker zu nutzen. Dazu werden Konfliktfälle erörtert und es wird exemplarisch bewertet, welches Vorgehen in diesen Fällen angemessen ist.
Gründe	Mit der großen Nachfrage nach Mietwohnungen sind die Miethöhen in den einzelnen Marktsegmenten stärker und kurzfristiger in Bewegung. Damit die Haushalte, deren Kosten der Unterkunft von der Stadt übernommen werden, eine Chance haben, müssen die erstatteten Beträge dem Markt für einfachen Wohnraum angepasst sein. Abgesehen davon bringen starre Mietobergrenzen für die Übernahme der Kosten der Unterkunft immer wieder Härten mit sich: Das betrifft zum Beispiel oft barrierefreie Neubauwohnungen für Menschen mit Behinderungen mit ihren größeren Flächen und Preisen. Konfliktfälle sind auch die höheren Mietkosten, wenn Wohnungen nach Trennung oder Tod des Partners oder evtl. vorübergehendem Auszug von Kindern während ihrer Ausbildung entsprechend den Vorgaben zu groß geworden sind und die Haushalte von ihrer ohnehin knappen Grundsicherung einen Teil der Wohnkosten selber bezahlen oder ausziehen müssen. Die Festlegung der Mietobergrenzen ist ein wichtiges wohnungspolitisches Steuerungsinstrument und sollte als integrierte Aufgabe vom Fachbereich Bildung und Soziales und vom Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wahrgenommen werden.
Aufgaben	Im Zug der Überprüfung der Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft sind Zuständigkeiten und Methode mit zu überprüfen. An der Verständigung über Ausnahmen in Einzelfällen sollten Mitarbeitende aus dem Fachbereich Bildung und Soziales (Grundsicherung, Wohnraumsicherung, Behindertenhilfe, Hilfe zur Pflege, Kommunaler Sozialer Dienst), dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (Wohngeldstelle, Stelle für Wohnberechtigungs-scheine, Team Wohnen / Mietspiegel) sowie dem Jobcenter beteiligt sein.

#### 4.3 Ausweitung von Belegungsrechten für Übergangswohnungen in Verbindung mit intensiver Betreuung

Situation	Für Menschen in schwierigen Übergangsphasen ist es wichtig, zeitnah eine Wohnung zu finden, um wieder Fuß zu fassen, ihre Lebensverhältnisse neu zu ordnen und zur Ruhe zu kommen. Gleichzeitig brauchen sie dabei häufig Begleitung und Unterstützung. Die Bewährungs- und Straffälligenhilfe hat für solche Fälle ein Belegungsrecht für zehn Einfachwohnungen der UWS, die befristet an Klienten in der Phase der Wiedereingliederung vermietet werden. Es
-----------	---

	<p>gibt einen dringenden Bedarf an weiteren Übergangswohnungen, insbesondere für junge Erwachsene, die nicht im Elternhaus verbleiben können.</p>
Empfehlung	<p>Die Stadt Ulm arbeitet mit diesem bewährten Modell weiter. Sie erwirbt zusätzlich für rund 15 bis 20 kleine Wohnungen Belegungsrechte für z.B. 10 Jahre oder möglichst für länger. Diese sollten dezentral über das Stadtgebiet verteilt liegen. Sie werden befristet insbesondere als Starterwohnungen für junge Erwachsene in der Phase der Verselbständigung vermietet. Eine sozialpädagogische, engmaschige Betreuung wird für diesen Zeitraum ggf. auch für den Übergang in eine langfristige Wohnsituation gewährleistet. Die Fälle kommen in der Regel über die Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche. Hierfür sind feste Vereinbarungen und Aufgabenteilungen zwischen Kommune, Wohnungsunternehmen und freien Trägern zu treffen.</p>
Gründe	<p>Belegungsrechte für befristet vermietete Wohnungen, z.B. zwei Jahre stiften guten Nutzen: Die Mieter haben Zeit, ihr Leben zu ordnen und schließlich in einer besseren Ausgangslage – z.B. mit einem Ausbildungsverhältnis – eine Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu suchen. Die sozialen Dienste bleiben in Kontakt und unterstützen den Prozess.</p> <p>Für die Stadt bleiben Belegungsrechte durch den Wechsel nach spätestens zwei Jahren verfügbar. Durch die dezentrale Lage entstehen keine Brennpunkte. Manchmal sind für die Bewohner auch Stadtteilbindungen wichtig. Die Stadt hat die Möglichkeit, mit unterschiedlichen – auch privaten – Vermietern zu kooperieren.</p> <p>Nachteil ist, dass gekaufte Belegungsrechte nur für den vereinbarten Zeitraum zur Verfügung stehen. Die Eigentümer profitieren durch Zuschüsse und/oder Darlehen und eine sichere Vermietung. Für den Erwerb von Belegungsrechten können die Möglichkeiten der Landeswohnraumförderung geprüft werden.</p>
Ergänzung	<p>Als Begleitmaßnahme für die Starterwohnungen kann das Konzept eines "Wohnführerscheins" auch in Ulm – ähnlich wie in Berlin-Marzahn – erprobt werden. Dort wurde ein Kurs für Jugendliche in Kooperation von Wohnungsunternehmen, einem Jugendhilfeträger und einer Schule durchgeführt. Themen waren u. a. Inhalte eines Mietvertrags, Nebenkosten, das "Putzeinmaleins", kleinere Handwerksarbeiten, Hausordnung und Rollenspiele zur Konfliktfähigkeit.</p>

## 4.4 Wohnen mit Assistenz

Situation	<p>Ein selbständiges Wohnen im allgemeinen Wohnungsbestand in Verbindung mit einer ambulanten Versorgung ist für eine größer werdende Zahl von Menschen die geeignete Wohnform – auch für die betreffenden Haushalte mit besonderem Wohnbedarf.</p> <p>Bedarf an Wohnangeboten in Verbindung mit sozialer Begleitung und Serviceleistungen bzw. ambulanten Hilfen haben insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ psychisch kranke Menschen in der Phase der Wiedereingliederung oder nach einem längeren stationären Aufenthalt,</li><li>▶ Menschen mit Behinderung, die im Zuge verstärkter Inklusion zunehmend Wohnungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt suchen,</li><li>▶ Menschen mit Demenz, deren Versorgung in den nächsten Jahren zunehmend auch Lösungen außerhalb stationärer Einrichtungen erfordert,</li><li>▶ ältere Menschen, die alleine nicht mehr zurecht kommen (nach Trennung oder Tod des Partners, aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen, nach einem Krankenhausaufenthalt).</li></ul>
Empfehlung	<p>In der Stadt Ulm werden für diese unterschiedlichen Personengruppen differenzierte Wohnprojekte mit Assistenz ausgebaut. Sie werden gezielt nach Möglichkeit bei Neubauprojekten integriert. Als gute Beispiele hierfür können das Neubauvorhaben der Heimstätte im Nüblingweg und das geplante Projekt am Lettenwald der UWS angeführt werden. Auch bei Sanierungen im Bestand insbesondere mit ergänzenden Bebauungen oder Anbauten können solche Projekte integriert werden. Ein guter Ansatz ist es auch, die Mehrgenerationenwohnhäuser in Ulm mit solchen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Erste Wohnprojekte dieser Art gibt es bereits in Ulm – für ihren Ausbau werden die Erfahrungen ausgewertet. Die Projektentwicklung für diese Entwicklungsaufgaben erfolgt in Zusammenarbeit von der Stadt Ulm, sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen.</p>
Gründe	<p>Da meist barrierefreie Wohnungen und teilweise auch mehrere Kleinwohnungen zusammen mit Gemeinschaftsräumen benötigt werden, sind solche Konzepte im Altbau oft kaum zu realisieren. Eine Evaluation der Organisation und Finanzierung der verschiedenen Assistenzleistungen, der guten und nachteiligen Aspekte kommt der Qualität der zukünftigen Projekte zugute.</p>
Ansätze	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Hausgemeinschaften mit Assistenz (2 bis 3 Wohnungen in einem Gebäude für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf).</li><li>▶ Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischen Erkrankungen.</li><li>▶ Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung.</li><li>▶ Ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaften für an Demenz erkrankte Menschen.</li></ul>

#### 4.5 Ausweitung des Angebots an preisgünstigen Mietwohnungen für Menschen mit besonderem Wohnbedarf – Einbettung in wohnungspolitische Maßnahmen der Stadt Ulm

**Situation**

Der größte Teil der Leistungs- und Hilfeempfänger bewohnt preiswerte Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes, insbesondere in älteren Wohnungsbeständen. Mietwohnungen für niedrige und auch mittlere Einkommensgruppen sind knapper geworden. Dazu haben verschiedene Entwicklungen beigetragen: Rückgang des sozialen Wohnungsbaus und geringe Neubautätigkeit insbesondere bei der UWS (2000 bis 2006 keine Neubautätigkeit), umfassende Modernisierungen im Altbau.

Die finanziellen Möglichkeiten, im Neubau Wohnungen mit Belegungsrechten für hilfebedürftige Haushalte zu schaffen, sind zwar begrenzt, können aber genutzt werden.

Insgesamt gilt es, auch mit wohnungsbezogenen und städtebaulichen Maßnahmen im Bestand und im Neubau für andere Zielgruppen das Marktsegment preisgünstiger Mietwohnungen in allen Stadtteilen zu stärken – so dass indirekt auch die hilfebedürftigen Haushalte wieder mehr Vermittlungschancen haben.

**Empfehlung**

Eingebettet in schon laufende Programme oder Maßnahmen nutzt die Stadt Ulm verschiedene Ansätze, das Angebot an preiswerten Mietwohnungen wieder auszuweiten und differenzierte Konzepte zu realisieren. Folgendes leistet dazu einen Beitrag:

- ▶ Im Rahmen der Möglichkeiten wird langfristig auch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Belegungsbindungen wieder ausgeweitet, auch für Haushalte, die nicht nur wenig Geld, sondern auch soziale Schwierigkeiten haben. Dazu auch Nutzung der Förderprogramme (Landeswohnraumförderungsprogramm). Die UWS baut derzeit 40 öffentlich geförderte Wohnungen.
- Dabei gibt es insbesondere Bedarf für kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte und größere Familienwohnungen jeweils im Rahmen der Mietobergrenzen sowie bezahlbare barrierefreie Wohnungen.
- ▶ Neubautätigkeit im mittleren Preisniveau verstärken, insbesondere auch durch die UWS. Durch Sickereffekte werden nach und nach ältere, preisgünstigere Wohnungen frei. Dazu gehört auch die aktive Umsetzung der 2013 beschlossenen Richtlinie der Stadt Ulm zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete für mittlere Einkommensgruppen.
- ▶ Ergänzende Bebauungen in den Stadtteilen vorantreiben (Dachaufstockungen, Nutzung von Baulücken, behutsame Nachverdichtung).
- ▶ Aktive auch sozial orientierte Liegenschaftspolitik durch zielgerichtete Vergabe, bei der die Bedarfe von Haushalten mit Hilfebedarf berücksichtigt werden (z.B. Wohnen mit Assistenz).

- ▶ Neue und gegebenenfalls auch unkonventionelle Lösungen für das studentische Wohnen entwickeln und damit den allgemeinen Wohnungsmarkt im Sektor preisgünstiges Wohnen entlasten.
- ▶ Erhalt von einfachem Wohnraum durch einfache Modernisierungen (optische Aufwertungen und Instandhaltungen ohne große Investitionen), Verlangsamung oder Aussetzung der Sanierungstätigkeit im preiswerten Altbau.

#### Gründe

Der Neubau von preiswerten Mietwohnungen mit Mieten im Bereich von ca. 6.50/qm (Kosten der Unterkunft-fähig) muss in der Regel – trotz Förderung – erheblich subventioniert werden. Dementsprechend wird auch in der Fachwelt empfohlen<sup>1</sup>, vorrangig für Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu sorgen. Diese Strategie verfolgt auch die Stadt Ulm mit ihren Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete. Man hofft auf Sickereffekte, wenn dadurch preiswertere Wohnungen frei werden.

Für die benötigten Belegungsbindungen werden in Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik innovative Lösungen gesucht, die es erlauben, mit weniger Subvention mehr Wohnungen zu bauen und dennoch auch den Fundus an belegungsgebundenen Wohnungen auszuweiten. Dabei sollen für geförderte Neubauwohnungen Belegungen in anderen, preiswerteren Wohnungsbeständen vereinbart werden können.

Alles, was die Nachfrage an preiswerten Wohnungen entspannt, erleichtert es auch, dass hilfebedürftige Haushalte mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt eine Wohnung finden können. Ulm hat insbesondere mit dem beträchtlichen Wohnungsbestand der UWS vergleichsweise gute Rahmenbedingungen.

<sup>1</sup> z.B. RegionKontext: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt, Berlin 2013, Studie im Auftrag von Verbänden der Immobilienwirtschaft wie GdW, Bauwirtschaft und Mieterbund