



Sachbearbeitung	ABI - Ältere, Behinderte und Integration		
Datum	02.01.2014		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales sowie Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.02.2014	TOP
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.02.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 013/14

Betreff: Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfänger in Ulm

- Anlagen:**
1. Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfänger in Ulm
 - 1.1. Derzeitiger und zukünftiger Bedarf - Langfassung -
 - 1.2. Derzeitiger und zukünftiger Bedarf - Kurzfassung -
 2. Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfänger in Ulm
 - 2.2. Maßnahmen

Antrag:

1. Das Gutachten des Instituts für Stadtplanung und Sozialforschung, WEEBER+PARTNER, zur Kenntnis zu nehmen.
2. Den Umsetzungsvorschlägen der Verwaltung zu zustimmen.

Markus Kienle

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 2, BM 3, FAM, SUB</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen bei der Umsetzung der Vorschläge sind derzeit noch nicht absehbar.

Im Rahmen der Wohnungsbaudebatte 2011 hat der Ulmer Gemeinderat die Verwaltung in der Sitzung am 11.5.2011 (GD 144/11) beauftragt:

"Den zukünftigen Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen, wie z.B. Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Familien, die auf Transferleistungen angewiesen sind, Alleinstehende mit Multiproblemen sowie ältere Menschen mit geringem Einkommen zu erheben und die Möglichkeiten zur effizienten Deckung dieses Bedarfs aufzuzeigen".

Die Verwaltung hat hierfür das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, WEEBER+PARTNER aus Stuttgart mit der Erstellung einer entsprechenden Untersuchung beauftragt.

Die von WEEBER+PARTNER erstellte Untersuchung gliedert sich in zwei Teile:

In einem ersten Teil wurde der derzeitige und zukünftige Bedarf an Wohnraum von Leistungs- und Hilfeempfängern in Ulm ermittelt.

Im zweiten Teil werden Maßnahmen aufgezeigt, wie der Bedarf zukünftig besser gedeckt werden kann.

1. Zur Zielgruppe

Im Rahmen ihrer Arbeit haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Bildung und Soziales und die vom Fachbereich beauftragten freien Träger mit Menschen mit unterschiedlichsten Unterstützungsbedarfen zu tun. In vielen Fällen spielt bei der Lösung der vielfältigen Probleme die Wohnsituation eine wichtige Rolle.

Im Fokus der Studie standen ausschließlich die Menschen in der Stadt Ulm, die finanzielle Unterstützung bei den Kosten der Unterkunft erhalten (Leistungen im SGB II und SGB XII) und zusätzlich soziale Hilfen aus dem Fachbereich Bildung und Soziales bekommen (Bsp. Jugendhilfemaßnahmen, Schuldnerberatung etc.) und bei denen zur Problemlösung auch die Frage der Wohnsituation eine wichtige Rolle spielt. Eine unbefriedigende Wohnsituation belastet die Menschen und beeinträchtigt ihre persönliche und gegebenenfalls berufliche Stabilisierung und führt damit oft auch zu einem erhöhten finanziellen und personellen Aufwand in der Jugendhilfe, der Eingliederungshilfe und der Hilfe zur Pflege.

Im Teil 1 der Untersuchung haben WEEBER+PARTNER anhand von 11 Fallstudien im Kapitel 4 (S. 35-47) ausführlich erläutert um welche Zielgruppe es sich handelt.

Beispielhaft sei hier auf einige Personengruppen hingewiesen:

1.1. Der Anteil der Menschen, die auf Grund von geistigen und körperlichen Beeinträchtigungen oder psychischen Erkrankungen derzeit noch in stationären Einrichtungen lebt, diese aber verlassen möchte und das auch könnte, steigt. Neben den Vorgaben der Inklusion (UN-Konvention), die ein möglichst gut im Stadtteil integriertes Leben auch von Menschen mit Behinderungen einfordert, das von vielen Klienten auch gewollt wird, sind ambulante Wohnformen in der Regel preiswerter als eine stationäre Unterbringung.

1.2. In einer Vielzahl von Unterstützungsmaßnahmen von Familien die von Hilfen zur Erziehung betroffen sind, ist eine angemessene Wohnungsunterbringung ein möglicher Schlüssel zur Lösung der Probleme - der erwachsene Sohn, der immer noch im Familienverbund lebt und damit Teil des Problems der gesamten Familie ist, die zu große Wohnung, die im Trennungs-

und Scheidungsfall nicht mehr bezahlt werden kann und dazu führt, dass jeden Monat neue Schulden angehäuft werden, die zu weiteren Problemen führen, die zu kleine Wohnung, die es verunmöglicht das Kinder eine Rückzugsmöglichkeit haben um ihren Schularbeiten nachgehen zu können uvm. Die nicht befriedigend zu lösende Wohnsituation führt zu erhöhten Kosten beispielsweise durch den längeren Einsatz einer sozialpädagogischen Familienhilfe oder einer Erziehungsbeistandschaft oder eine längere Betreuung z.B. durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der mobilen Jugendarbeit.

1.3. Die meisten älteren Menschen möchten ihren Lebensabend, auch bei zunehmender Hilfebedürftigkeit im gewohnten Wohnumfeld, bzw. nicht in einer stationären Einrichtung verbringen. Tätig wird die Sozialverwaltung auf Anfrage hin dann, wenn auf Grund gesundheitlicher Beeinträchtigungen die Wohnsituation, ggf. inklusive Einzelleistungen für die Alltagsbewältigung, neu geregelt werden muss. Auch hier gilt: wenn sich eine ambulante Lösung findet, dann ist diese in der Regel kostengünstiger als wenn ein Heimaufenthalt notwendig ist. Wenn die betroffenen Personen auf Grund ungenügend vorhandener finanzieller Mittel auf Hilfe zur Pflege angewiesen sind, dann fallen dort höhere Kosten für die Stadt an, wenn statt einer ambulanten Unterbringung ein Heimaufenthalt bezahlt werden muss.

1.4. In der Flüchtlingsunterkunft befinden sich immer wieder Menschen, die dort nicht wohnen müssten, wenn sie anderen Wohnraum finden würden. Dadurch wird die Integration erschwert und der Wohnraum für nachkommende Flüchtlinge blockiert, was zur Schaffung neuer Flüchtlingsunterkünfte führt (derzeit Aufstellung von Containern mit den entsprechenden Kosten).

2. Wohnraum für Leistungs- und Hilfeempfänger in Ulm

2.1. Derzeitiger und zukünftiger Bedarf

Die Ergebnisse der Studie beruhen vor allem auf einer repräsentativen Aktenauswertung in den verschiedenen relevanten Abteilungen des Fachbereiches Bildung und Soziales.

Einbezogen waren, wie unter 1, dargestellt nur die Menschen in der Stadt Ulm, die **neben** der Hilfe für die Wohnungssuche finanzielle und/oder soziale Hilfen erhalten und somit bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachbereiches Bildung und Soziales aktenkundig waren und sind.

Demnach gibt es jährlich einen Neuzugang an ca. 324 Wohnungssuchenden mit besonderem Hilfebedarf, der über das Fehlen einer geeigneten Wohnung hinausgeht.

Rund 77 % der wohnungssuchenden Leistungs- und Hilfeempfänger finden in einem Zeitraum von einem halben Jahr mit Hilfe der Mitarbeitenden des Fachbereichs Bildung und Soziales eine Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt und insbesondere auch bei der UWS.

Der jährliche Fehlbedarf zur Wohnversorgung der Hilfeempfänger im sozialen Bereich beträgt somit rund 73 Wohnungen.

Darüberhinaus bestand Anfang 2012 ein Rückstau an 133 Wohnungssuchenden, die bereits über ein Jahr, teilweise über 3 Jahre, auf eine Wohnung warten.

Zu dem festgestellten Fehlbedarf von 73 Wohnungen kamen somit 133 Altfälle, so dass am Ende des Jahres 2012, 206 dringend benötigte Wohnungen nicht vorhanden waren. Unterstellt man, dass sich der Bedarf in den nächsten Jahren leicht erhöhen und die Vermittlungsquote leicht sinken wird, gehen WEEBER+PARTNER von einem jährlichen Fehlbedarf von 125 Wohnungen aus, der sich entsprechend aufsummiert, wenn keine geeigneten Maßnahmen ergriffen werden.

44 % der wohnungssuchenden Hilfeempfänger sind Ein-Personen-Haushalte. Besonders gesucht werden deshalb, laut Aussage der Untersuchung, kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen unter 45 Quadratmetern. Die Altfälle, die bereits über 2 Jahre auf eine Wohnung warten, sind häufig Familien mit Kindern, die größere Wohnungen suchen.

Das ausführliche Gutachten, sowie eine Kurzfassung finden Sie im Anhang.

Frau Weeber wird das Gutachten in der Sitzung vorstellen.

2.2. Maßnahmen

Im Teil 2 der entsprechenden Studie des Büros WEEBER+PARTNER werden

10 Maßnahmen zur Verbesserung der Organisation und zur Erweiterung des Wohnungsangebotes für Wohnungssuchende mit dem genannten Hilfebedarf vorgestellt. Auch diesen Teil der Studie finden Sie im Anhang.

Nachfolgend hat die Verwaltung die vorgeschlagenen Maßnahmen einer ersten Bewertung unterzogen und dort, wo es bis dato möglich war, die Vorschläge aufgegriffen und erste Überlegungen zur Umsetzung angestellt.

2.2.1. organisatorische Maßnahmen im Fachbereich Bildung und Soziales

Im ersten Teil ihres Maßnahmenpaketes schlagen WEEBER+PARTNER organisatorische Optimierungen im Fachbereich Bildung und Soziales vor, um die Wohnungssuche für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die als Teil der sozialen Hilfe ihre Klientinnen und Klienten bei der Suche unterstützen, effizienter zu gestalten.

Dabei schlägt WEEBER+PARTNER vor, innerhalb des Fachbereichs Bildung und Soziales analog anderer Themen im Fachbereich eine Fachkoordination für das Thema Wohnen zu benennen, die den Bedarf der verschiedenen Klientengruppen im Blick hat und als zentrale Ansprechperson im Fachbereich für dieses Thema zur Verfügung steht. Dies gilt zum Einen nach innen, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Rahmen ihrer Tätigkeit gemeinsam mit ihren Klienten in den Sozialräumen auf der Suche nach geeignetem Wohnraum sind, und zum Anderen für entsprechende Gespräche mit Wohnbauunternehmen, den Wohlfahrtsverbänden und freien Trägern sowie den anderen Fachbereichen innerhalb der Stadtverwaltung. WEEBER+PARTNER schlägt vor, dass sich die entsprechenden Akteure regelmäßig über den aktuellen Bedarf der oben beschriebenen Zielgruppe austauschen und gegebenenfalls Vorschläge hinsichtlich einer besseren Bedarfsdeckung erarbeiten, wie dies im vorliegenden Fall durch das externe Büro geschehen ist.

Um den Bedarf jeweils zeitnah benennen zu können empfiehlt WEEBER+PARTNER eine Optimierung der Statistik.

Ferner schlägt WEEBER+PARTNER vor, innerhalb der Sozialraumteams des Fachbereichs Bildung und Soziales jeweils Ansprechpartner für das Thema Wohnen für die Zielgruppe zu benennen und dort Informationen und Kompetenzen zu bündeln, wie dies auch in anderen Fällen, z.B. Schuldenberatung oder Grundsicherung der Fall ist. Gute Erfahrungen, so WEEBER+PARTNER, gibt es, wie auch in anderen Bereichen, mit der Begleitung von Wohnungssuchenden durch ehrenamtlich tätige Personen.

Die Verwaltung hält die Vorschläge von WEEBER+PARTNER hinsichtlich organisatorischer Veränderungen im Fachbereich Bildung und Soziales für sinnvoll. Der Fachbereich prüft derzeit, wie diese Empfehlungen im Rahmen der anstehenden Organisationsveränderungen bei den Abteilungen ABI und FAM in absehbarer Zeit umgesetzt werden können. Auf der Grundlage der Erfahrungen bei der Erstellung der vorliegenden Studie wird derzeit geprüft, wie eine Statistik für den Wohnbedarf von Leistungs- und Hilfeempfängern im Fachbereich Bildung und Soziales mit einem vertretbaren Aufwand aktuell geführt und gehalten werden kann. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Sozialraumorientierung befindet sich zukünftig der Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter samt der zugehörigen Aufgaben in zielgruppenübergreifend arbeitenden Teams in den Sozialräumen. Es ist geplant bei dieser Neustrukturierung der Teams die Kompetenzen für das Thema Wohnen bei jeweils einer Person zu bündeln.

2.2.2. Erweiterung des Wohnungsangebotes

2.2.2.1. Marketing zur Nutzung leer stehender Wohnungen von privaten Vermietern

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Akquise von derzeit leer stehendem Wohnraum privater Vermieter.

Zuständigkeit: Wird derzeit geprüft.

Bewertung: Die Verwaltung teilt die Meinung von WEEBER+PARTNER, dass die Aktivierung von derzeit leer stehendem Wohnraum zur Entlastung der Wohnungsnachfrage, auch bei der benannten Zielgruppe, beitragen kann. Allerdings hält die Verwaltung es für sinnvoller mögliche Vermieter direkt anzusprechen, anstatt eine breit angelegte Öffentlichkeitskampagne durchzuführen.

Umsetzung und Ressourcen: Derzeit wird ein Konzept erarbeitet, wie dieser Vorschlag am

besten umgesetzt werden kann, wer sinnvollerweise welche Aufgaben übernimmt und welche Ressourcen dafür notwendig sind. Oberbürgermeister Gönner ist in Kontakt mit dem Haus- und Grundstücksbesitzerverein getreten, um bis dato leer stehende Wohnungen verfügbar zu machen. Es ist angedacht, dass die Stadt bei der Anmietung dieser Wohnungen als Mieter auftritt.

2.2.2.2. Die Bezahlung marktgerechter Mieten für einfachen Wohnraum

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Regelmäßige Überprüfung der Mietobergrenzen (die Mietobergrenze ist der Betrag, der für Menschen im Transferleistungsbezug maximal erstattet wird. Dieser richtet sich nach der Anzahl der Personen und der Größe der Wohnung.)

Zuständigkeit: Die Berechnung der Mietobergrenzen basiert auf dem Mietspiegel, an dessen Erstellung der Fachbereich Bildung und Soziales nicht beteiligt ist. Allerdings gibt es einen entsprechenden Spielraum, aus dem Mietspiegel heraus die Mietobergrenzen zu berechnen. Diese Aufgabe obliegt dem Fachbereich Bildung und Soziales.

Bewertung: Es ist richtig, dass Ulm bei den Mietobergrenzen, die für eine Wohnung aus den Transferleistungen bezahlt werden, im unteren Drittel der baden-württembergischen Städte liegt. Dies verringert die Chance für Haushalte, die im Transferleistungsbezug sind, eine Wohnung zu finden.

Umsetzung: Grundlage für die Neuberechnung ist ein qualifizierter Mietspiegel. Der Fachbereich StBU plant diesen neu zu erstellen. Sobald ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, werden die Mietobergrenzen aktualisiert.

2.2.2.3. Belegungsmöglichkeit für Übergangswohnen in Verbindung mit intensiver Betreuung

Vorschlag WEEBER + PARTNER: Für die Stadt Ulm werden Starterwohnungen für junge Erwachsene bereit gestellt, in denen junge Menschen für eine Übergangszeit ambulant betreut und begleitet werden. Ziel ist weitergehende Erziehungshilfemaßnahme, wie Fremdunterbringung, zu vermeiden. Auch sollen so innerfamiliäre Konfliktsituationen im Rahmen des Ablöseprozesses bei zu engem Wohnraum entschärft werden.

Zuständigkeit: Für die Benennung des Bedarfs der Fachbereich Bildung und Soziales, für die Umsetzung der FB BuS in Kooperation mit Freien Trägern der Jugendhilfe und mit der UWS.

Bewertung: Die Verwaltung teilt die Auffassung von WEEBER+PARTNER, dass hier mehr Angebote sinnvoll sind.

Umsetzung: Es werden im Jahr bis zu 5 kleine Wohnungen, verteilt auf die Stadtteile, von der UWS an junge Menschen vermietet, die sich in der Betreuung der Abteilung FAM befinden. Begleitend wird eine im Umfang am Einzelfall orientierte ambulante Betreuung verbindlich vereinbart und durch FAM sichergestellt, bis die jungen Menschen in der Lage sind, ihren Lebensalltag selbst zu gestalten und Eigenverantwortung - auch für die Wohnung - zu übernehmen.

Ressourcen. Die Finanzierung erfolgt über die Hilfen zur Erziehung(SGB VIII) und die Sicherung des Lebensunterhalts über das Jobcenter (SGB II).

2.2.2.4. Wohnen mit Assistenz

Vorschlag Weeber + Partner: In der Stadt Ulm werden u.a. für psychisch kranke Menschen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Demenz, ältere Menschen, die Unterstützungsbedarf haben, differenzierte Wohnprojekte mit Assistenz ausgebaut.

Zuständigkeit: Für die Benennung des Bedarfs der Fachbereich Bildung und Soziales, für die Übermittlung des Bedarfs u.a. die Abteilung LI.

Bewertung: Der Fachbereich Bildung und Soziales teilt die Auffassung von WEEBER+PARTNER, dass es hier deutlich mehr Angebote geben sollte.

Umsetzung:

Die UWS wird zukünftig verschiedene Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens in Kooperation mit ambulanten Diensten realisieren. Dies wird in allen geeigneten Neubauprojekten geprüft und dann auch umgesetzt, sofern dies möglich ist. Im Projekt Otl-Aicher-Allee 1 wird eine Senioren WG geplant, im Neubau Keplerstraße/Carl-Ebner Straße ist ebenfalls eine gemeinschaftliche Wohnform vorgesehen.

Die Ulmer Heimstätte realisiert derzeit im Nüblingweg zwei Wohnungen für das ambulant betreute Wohnen von Menschen mit Behinderung.

Zukünftig soll der Bedarf an entsprechenden Wohnungen vom Fachbereich Bildung und Soziales systematisch erhoben werden. Die Abteilung Liegenschaften informiert in geeigneter Form Wohnbauträger, die Geschosswohnungsbau realisieren.

2.2.2.5. Ausweitung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen

Vorschlag WEEBER+PARTNER: Eingebettet in schon laufende Programme oder Maßnahmen nutzt die Stadt Ulm verschiedene Ansätze, das Angebot an preiswerten Mietwohnungen auszuweiten und differenzierte Konzepte zu realisieren.

Zuständigkeit: SUB, LI, UWS

Bewertung: Die Verwaltung setzt das formulierte Ziel, das Wohnungsangebot auszuweiten, bereits um.

Umsetzung: Die Verwaltung verweist auf die am 04.07.2013 vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt im Rahmen der Wohnungsdebatte beschlossenen Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete (vgl. GD 227/13) sowie auf die derzeitigen Wohnungsbauaktivitäten der UWS mit über 220 im Bau befindlichen und über 100 in Planung befindlichen Wohnungen.