

Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm

Leistungs- und Hilfeempfänger im sozialen Bereich –
derzeitiger und zukünftiger Bedarf



WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Stuttgart/Berlin 2013

Wohnraum für besondere Zielgruppen in der Stadt Ulm

Leistungs- und Hilfeempfänger im sozialen Bereich –
derzeitiger und zukünftiger Bedarf

März 2013

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

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

Inhalt

1 Aufgabe und Methodisches Vorgehen	1
2 Soziale Absicherung des Wohnens Grundinformationen	3
2.1 Staatliche Mindestsicherung der Lebenshaltung	3
2.2 Kosten der Unterkunft	4
2.3 Hilfebereiche: Struktur der Hilfen – Information zur Orientierung für Außenstehende	8
2.4 Zahl und Struktur der Haushalte mit staatlicher Mindestsicherung Vergleiche	12
3 Haushalte mit besonderem Wohnbedarf	21
3.1 Aktenauswertung im Fachbereich Bildung und Soziales und im Verein der Straffälligenhilfe – Fälle mit Wohnungsbedarf	21
3.2 Ergebnisse der Interviews mit den Fachkräften	31
4 Fallstudien	35
5 Wohnungsangebot in Ulm	47
5.1 Übersicht Mietwohnungsmarkt	47
5.2 Wohnungen der UWS	48
5.3 Fluktuation und verfügbare Wohnungen UWS	51
5.4 Bewerberstruktur bei der UWS	52
5.5 Erfahrungen bei der Vermietung an besondere Zielgruppen	53
5.6 ulmer heimstätte	55
5.7 Private Vermieter	55
6 Bedarf	57
6.1 Derzeitiger Bedarf und Fehlbedarf	57
6.2 Vermittlungskapazität in öffentlich geförderten Wohnungen begrenzt	58
6.3 Zukünftige Entwicklung der Zahl der Hilfeempfänger	60
6.4 Entwicklung des besonderen Wohnbedarfs von Hilfeempfängern Im sozialen Bereich	63
6.5 Zusammenfassung	64

Y:\687 WOHNRAUM ULM\20130325_BERICHTABGABE\KAP 0_20130325_INHALT.DOCX

1 Aufgabe und methodisches Vorgehen

Das Gutachten untersucht den derzeitigen und zukünftigen Bedarf zur Wohnversorgung von Haushalten in gefährdeten Lebenslagen. Es gilt, diese Zielgruppen effizient mit dem notwendigen Wohnraum zu versorgen und ein stabiles Wohnen zu sichern. Die für die Haushalte mit besonderem Wohnbedarf benötigten Wohnungen sollten zeitnah, mit angemessenem Aufwand und bedarfsgerecht bereitgestellt werden können.

Weiterhin soll das Gutachten in einem zweiten Arbeitsschritt feststellen, wie die Haushalte in gefährdeten Lebenslagen mit dem notwendigen Wohnraum effizient versorgt werden können und welche Maßnahmen zur Optimierung und Weiterentwicklung der Versorgung geeignet sind.

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Fachbereich Bildung und Soziales hatten festgestellt, dass die Unterbringung ihrer Hilfeempfänger in bedarfsgerechte Wohnungen schwieriger geworden ist. Dies belastet die Menschen, die unangemessen untergebracht sind, beeinträchtigt ihre persönliche und gegebenenfalls berufliche Stabilisierung und führt oft auch zu einem erhöhten finanziellen und personellen Aufwand im sozialen Bereich.

Das Gutachten gliedert sich in zwei Teile, die nacheinander beauftragt werden. Der hier vorliegende Teil enthält die Ermittlung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs. Teil 2 wird die Maßnahmen zur Optimierung und Weiterentwicklung der Versorgung beinhalten.

Die Untersuchung konzentriert sich auf die Haushalte, die im Fachbereich Bildung und Soziales unterstützt werden und Wohnungsbedarf haben. Die rechtlichen Grundlagen und die Praxis sowie die Dienste und Einrichtungen für die Hilfe sind kompliziert und selbst für Fachleute anderer Arbeitsbereiche oft schwer überschaubar. Deswegen ist dem Bericht eine ausführlichere Information vorangestellt.

Im Kapitel 2 werden die wichtigsten Kontexte vorab dargestellt, zum besseren Verständnis und als Grundlage über die quantitativen Gegebenheiten.

Dies beinhaltet:

- ▶ die staatliche Mindestsicherung der Lebenshaltung, zu der auch die Übernahme der Kosten der Unterkunft für die Haushalte gehört, die soziale Grundsicherung erhalten
- ▶ die Sachverhalte zur sozialen Absicherung des Wohnens – die Übernahme der Kosten der Unterkunft
- ▶ sowie die für die Fragestellung relevanten Arbeitsfelder im Fachbereich Bildung und Soziales.

Dazu wurden auch die aktuellen Fallzahlen für diesen Personenkreis insgesamt ermittelt. Dies erlaubt es, die in Kapitel 3 ermittelten Sachverhalte zu den Haushalten mit Wohnungsproblemen in den Kontext quantitativ und qualitativ einzuordnen.

In Kapitel 3 wird der Wohnbedarf der Hilfeempfänger im sozialen Bereich dargestellt. Einbezogen wurden diejenigen, die durch die Abteilungen im Fachbereich Bildung und Soziales finanzielle und/oder soziale Hilfen erhalten. Es wurde untersucht wer, von ihnen eine Wohnung benötigt, wie akut dies ist, was für eine Wohnung gebraucht wird und auch ob und wie die Umstände eine Wohnungsvermittlung gegebenenfalls erschweren.

Die Ergebnisse beruhen zum einen auf einer Auswertung der Akten mit einem standardisierten Erhebungsbogen auf der Basis einer repräsentativen Auswahl der Fälle in den verschiedenen Abteilungen – mit unterschiedlichem Auswahlatz und repräsentativer Hochrechnung auf ein halbes Jahr.

Zum anderen wurden ausführliche Interviews mit den Fachleuten in den einzelnen Abteilungen gemacht, die eine detaillierte Kenntnis der Bedarfsituationen und Problemlagen haben.

Das Verfahren war aufwändig – herzlichen Dank an alle Beteiligten für die Mitwirkung. Schwierigkeiten und Grenzen der systematischen Erfassung und Auswertung ergaben sich durch die unvollkommene, zum Teil nicht ausreichend harmonisierte Dokumentation der Sachverhalte und die nicht immer kompatiblen Datenformen.

In Kapitel 4 sind elf Fallstudien in Kurzform dargestellt. Die Auswahl erfolgte in Abstimmung mit den Mitarbeitenden aus den Bereichen Flüchtlingsunterkunft, Wohnraumsicherung, Altenhilfe, Fallmanagement, Hilfe zur Pflege, Fallmanagement Eingliederungshilfe, Kommunalen Sozialer Dienst sowie dem Verein der Bewährungs- und Straffälligenhilfe. Ziel war, typische Fälle im Zusammenhang mit dem Wohnungsbedarf zu wählen und dabei aber auch die jeweils persönliche Situation und individuellen Bedürfnisse zu veranschaulichen.

In Kapitel 5 wird das Wohnungsangebot dargestellt, das für die Zielgruppe der Haushalte, die finanzielle und/oder persönliche Hilfen im Fachbereich Bildung und Soziales erhalten und Wohnungsbedarf haben, relevant ist. Auch mit ausgewählten Wohnungsanbietern wurden Interviews durchgeführt.

In Kapitel 6 wird der Wohnungsfehlbedarf für Hilfeempfänger im sozialen Bereich quantifiziert. Außerdem wird dargestellt welche **Entwicklungen zukünftig** zu erwarten sind.

2 Soziale Absicherung des Wohnens – Grundinformationen

2.1 Staatliche Mindestsicherung der Lebenshaltung

Im Januar 2005 wurden in Deutschland die sozialen Sicherungssysteme mit der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe neu geordnet. Seitdem sind die Kommunen – unter finanzieller Beteiligung des Bundes – dafür zuständig, die Kosten der Unterkunft (Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizung) für die Haushalte zu übernehmen, die eine staatliche Mindestsicherung¹ ihrer Lebenshaltung erhalten.

- ▶ In erster Linie betrifft das die Bedarfsgemeinschaften² von Empfängern von Arbeitslosengeld II im Rechtsbereich Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II). Zu diesen Bedarfsgemeinschaften werden erwerbsfähige Hilfebedürftige zwischen 15 und 65 Jahren sowie deren nicht erwerbsfähige Angehörige³ zusammengefasst.
- ▶ Des Weiteren gehören dazu Bedarfsgemeinschaften aus dem Rechtsbereich der Sozialhilfe (SGB XII). Es handelt sich um:
 - Hilfen in besonderen Lebenslagen wie Krankheit, Behinderung und Pflege
 - die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
 - sowie sonstige Personen, die vorübergehend erwerbsunfähig sind.
- ▶ Außerdem sind es Bedarfsgemeinschaften aus dem Rechtsbereich des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbG).
- ▶ Darüber hinaus erhalten die sogenannten Aufstocker, die verglichen mit dem Bedarf nach SGB II (unter Berücksichtigung von Freibeträgen) für eine Mindestsicherung zu wenig eigenes Einkommen haben, Kosten der Unterkunft erstattet. Manchmal handelt es sich dabei nur um Teilbeträge der Wohnkosten.

Das Wohngeld gehört nicht zur staatlichen Mindestsicherung. Diese Leistung soll seit der Neuordnung 2005 und der Wohngeldreform 2009 dazu beitragen, bei Haushalten mit niedrigem Erwerbseinkommen (insbesondere solchen mit Kindern) ein Abrutschen in die staatliche Mindestsicherung zu vermeiden.

¹ auch Grundsicherung genannt

² Grenzt sich zur Haushaltsgemeinschaft durch den Zusatz des gemeinsamen Wirtschaftens der zusammenlebenden Personen ab. Das Einkommen jedes Mitglieds wird zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Mitglieder eingesetzt. (Ausnahme: minderjährige Kinder).

³ Lediglich Eltern, Kinder sowie Partner

Empfänger von sozialer Mindestsicherung nach Leistungsart in Ulm am 31.12.2011 nach der amtlichen Statistik⁴

	Anzahl zusammen- gefasst	Anzahl	In Prozent der Hilfeemp- fänger	Bedarfsge- meinschaften
SGB II	5 509			2 894
Erwerbsfähige Hilfebe- dürftige ALG II (SGB II)		3 849	58%	
Nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige Sozial- geld (SGB II)		1 660	24%	
SGB XII	1 267			750
Grundsicherung bei Er- werbsminderung (SGB XII) – unter 65 Jahre		448	6%	236*
Grundsicherung im Alter (SGB XII) – 65 Jahre und älter		726	10%	384*
Hilfe zum Lebensunter- halt (SGB XII)		93	1%	87
Regelleistungen nach dem AsylbLG	53	53	1%	43 (Haushal- te)
Gesamtzahl Empfänger sozialer Mindestsiche- rung	6 776	6 776	100%	3 644

Weeber+Partner 2013; Daten: SGB II: Bundesagentur für Arbeit, Ulm, Stand Dezember 2011; SGB XII: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012, Statistische Berichte Artikel-Nr. 3822 11001, 3826 11001, 3827 11001

SGB II: im Schnitt sind es 1,9 Empfänger/Bedarfsgemeinschaft
Hilfe zum Lebensunterhalt: im Schnitt 1,1 Empfänger/Bedarfsgemeinschaft

* Grundsicherung bei Erwerbsminderung und im Alter sind personenbezogene Leistungen, deshalb gibt es keine Informationen zu Haushalten oder Bedarfsgemeinschaften. Zur Abschätzung haben wir den Schnitt im SGB II genommen.

Insgesamt erhalten 6 Prozent der Ulmer Bevölkerung soziale Mindestsicherung von der öffentlichen Hand.

2.2 Kosten der Unterkunft

Die Übernahme der Wohnkosten für Haushalte, die Transferzahlungen zur Sicherung ihrer Lebenshaltung erhalten, ist die bedeutsamste staatliche Leistung für das Wohnen, sowohl was die Zahl der Empfänger als auch das Ausgabevolumen betrifft.

⁴ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2012, Statistische Berichte

Bundesanteil 34 Prozent der Kosten: Der Bund beteiligt sich zweckgebunden an diesen Kosten der Kommunen: Von 2011 bis 2013 beträgt er in Baden-Württemberg 34,4 Prozent, ab 2014 soll der Bundesanteil in Baden-Württemberg 31,6 Prozent betragen.⁵

Wohnungsmarkt im Niedrigeinkommensbereich: ca. 12 Prozent armutsgefährdete Menschen

Die Bevölkerungsgruppen, die die Kosten der Unterkunft von den Kommunen erstattet bekommen, machen einen erheblichen Teil des allgemeinen Wohnungsmarktsegmentes für Haushalte mit wenig Geld aus. Im gleichen Marktsegment fragen auch Haushalte, die ein eigenes sehr geringes Einkommen haben und auf bezahlbare Wohnungen mit niedrigen Mieten angewiesen sind, Wohnungen nach.

Nach einer deutschlandweiten Studie⁶ gehörten rund 20 Prozent aller Haushalte (19 Prozent der Bevölkerung) zur Gruppe im Niedrigeinkommensbereich (armutsgefährdete Haushalte mit weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens). Darunter bezogen etwa die Hälfte (11 Prozent der Haushalte, 10 Prozent der Bevölkerung) eine staatliche Mindestsicherung.

Die **Armutsgefährdungsquote für die Region Donau-Iller** für das Jahr 2011 beträgt **12,2 Prozent**⁷. Die Stadt Ulm ist die größte Stadt dieser Region, dementsprechend wird hier der Anteil Armutsgefährdeter höher liegen als in den kleineren Städten und Gemeinden der Region. Das heißt mindestens noch einmal so viele Haushalte, wie staatliches Mindesteinkommen beziehen, verfügen ebenfalls nur über ein eigenes Einkommen in der Größenordnung der Mindesteinkommen. Beide Gruppen machen also einen erheblichen Anteil des Wohnungsmarktes aus.

Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm

Der aktuelle Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm ist seit dem 01.01.2012 gültig. Er wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aufgestellt. Diese besteht aus Mieter- und Vermietervereinen und Ulmer Wohnungsunternehmen. Fachlich wurde die Arbeitsgruppe von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadtverwaltung Ulm unterstützt. Im Falle des Ulmer/Neu-Ulmer Mietspiegels handelt es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB⁸. Für preisgebundenen und öffentlich geförderten Wohnraum gilt der Mietspiegel nicht.

⁵ Knapp, in: jurisPK-SGBII, 3. Auflage 2012, §46

⁶ Analyse & Konzepte: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen. – Bonn 2009. = Forschungen, Heft 142, Daten aus 2006

⁷ Statistisches Bundesamt: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A1armutsgefahrdungsquoten.html>; bezogen auf das durchschnittliche Einkommen in Baden-Württemberg

⁸ Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB: Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, im Abstand von 2 Jahren den Marktentwicklungen angepasst und alle 4 Jahre neu erstellt wird. Sind diese Anforderungen erfüllt wird angenommen, dass die Entgelte des qualifizierten Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Vgl. Juristischer Informationsdienst, in: <http://dejure.org/gesetze/BGB/558d.html>.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die Nettomieten in der Stadt Ulm und Neu-Ulm, also für die Überlassung der leeren Mieträume. Stellplätze für Autos sowie Möblierung werden hierbei nicht berücksichtigt. Ebenso werden die Betriebskosten für die Wohnungen und Kosten für Instandhaltung und Schönheitsreparaturen nicht in den Mietspiegel miteinbezogen. Die sich aus dem Mietspiegel ergebenden Nettomieten werden nach den Kriterien Ausstattung und Bauperiode sowie der Größe der Wohnungen berechnet und sollen Mietern sowie Vermietern als Orientierungshilfe bei der Mietpreisbildung dienen, nicht jedoch zur Preisfestsetzung.

Anstieg der Nettomieten um 5 Prozent: Im Vergleich zu 2008 sind die Nettokaltmieten in Ulm und Neu-Ulm um rund fünf Prozent gestiegen und betragen nun im Durchschnitt 5,86 Euro/m² (im Jahr 2008 betragen diese folglich 5,58 Euro/m²). Der baden-württembergische Durchschnitt liegt bei 5,70 Euro/m².⁹

Berechnung der Mietobergrenzen für die soziale Grundsicherung

Die Mietobergrenzen bei den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II und SGB XII beziehen sich auf die Kaltmieten für Wohnungen. Heiz- und Betriebskosten nach § 22SGB II sind darin nicht enthalten. Berechnet werden die Mietobergrenzen auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Städte Ulm und Neu-Ulm. Die angemessene Kaltmiete nach Wohnungsgröße orientiert sich an dem Mittelwert für Wohnungen mit guter Ausstattung (mit Bad/Dusche und Sammelheizung), in der Bauperiode 1955 – 1972 und in normaler Wohnlage und mit normalem Wohnkomfort. Die Festsetzung der Mietobergrenzen auf der Grundlage gut ausgestatteter Wohnungen wurde gewählt, da in Ulm Wohnungen einfacher und mittlerer Ausstattung kaum mehr vorhanden sind¹⁰.

Aufgrund des Anstiegs der Nettokaltmieten im Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm 2012 wurden zum 01.01.2012 auch die Mietobergrenzen für den Stadtkreis Ulm um fünf Prozent erhöht.¹¹

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene Miete (Mietobergrenze) in Euro ¹²
1	45	297
2	60	396
3	75	474
4	90	569
5	105	624
6	120	713
7	135	802
8	150	891

Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm 2011: Anpassung der Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII ab 01.01.2012

⁹ Vgl.: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, in: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag12_06_02.pdf#search=nettokaltmiete

¹⁰ Vgl: Stadt Ulm (2008): Armutsbericht: 53

¹¹ Internes Schreiben Stadt Ulm (2011): Anpassung der Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII ab 01.01.2012

¹² Internes Schreiben Stadt Ulm (2011): Anpassung der Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII ab 01.01.2012

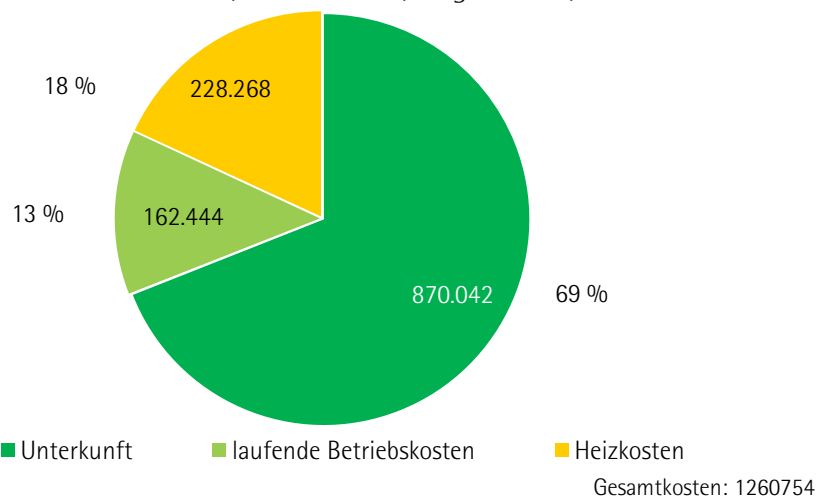
Ausgaben für die Kosten der Unterkunft und Heizung

Detaillierte aktuelle Informationen über die Kosten der Unterkunft liegen nur für den Hilfebereich Grundsicherung für Arbeitssuchende vor. Die Kosten der Unterkunft und Heizung beinhalten nach § 22 SGB II für Mietraum die Kaltmiete und Neben- und Heizkosten. Für Wohneigentum werden die Kreditzinsen, dauernde Lasten, der Erhaltungsaufwand und die Heizkosten berechnet¹³.

Im Januar 2012 bezogen 2.806 Bedarfsgemeinschaften im SGB II Kosten der Unterkunft und Heizung. Die anerkannten Kosten beliefen sich auf rund 1,2 Millionen Euro.¹⁴ Im Januar 2011 bezogen im Gegensatz dazu 3.181 Bedarfsgemeinschaften Wohnkosten mit einer Höhe der anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung von rund 1,3 Millionen Euro.

Die anerkannten laufenden Durchschnittskosten für Unterkunft und Heizung betrugen 457,25 Euro pro Bedarfsgemeinschaft (Stand Januar 2012). Betrachtet man nur die Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung, die zur Miete wohnen, dann waren dies 2.747 Fälle im Januar 2012. Für diese Bedarfsgemeinschaften entstanden 1.260.754 Euro anerkannte Kosten für Unterkunft und Heizung, das sind im Durchschnitt 458,96 Euro pro Bedarfsgemeinschaft. Die Durchschnittskosten pro Quadratmeter Wohnfläche lagen bei 8,25 Euro, davon entfallen 5,77 Euro auf die reinen Unterkunftskosten (Kaltmiete).¹⁵

Anerkannte laufende Wohnkosten für SGBII Empfänger
in Mietwohnungen, in Euro nach Kostenarten
Unterkunftsart Miete, Januar 2012, insgesamt 1,26 Mio Euro



Weeber+Partner 2013; Daten: Bundesagentur für Arbeit 2010: Wohn- und Kostensituation Kreis Ulm

¹³ Vgl.: Tacheles Sozialhilfe, in: http://www.tacheles-sozialhilfe.de/aktuelles/2007/dw-ekd-kosten_unterkunft.pdf

¹⁴ Bundesagentur für Arbeit Statistik (2012): Arbeitsmarkt in Zahlen. S. 4

¹⁵ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation Kreis Ulm, Nürnberg, Januar 2012.

2.3 Hilfebereiche: Struktur der Hilfen – Information zur Orientierung für Außenstehende

Alle hier aufgeführten städtischen Abteilungen gehören zum Fachbereich Bildung und Soziales der Stadt Ulm. Darüber hinaus werden auch nicht städtische Einrichtungen beschrieben.

Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen

Seit dem 1. Januar 2005 ist die Stadt Ulm für die Eingliederungshilfe für Menschen mit einer körperlichen, geistigen und/oder seelischen Behinderung in Ulm vollumfänglich zuständig. Für die Leistungsgewährung sind in der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Behindertenhilfe 6,5 Sachbearbeiter/innen zuständig, nach Sozialraum aufgeteilt. Die Hilfeplanung (verbunden mit einer intensiveren Begleitung der Klienten) übernehmen 2,0 Fallmanager/innen. In der Hilfeplanung spielt die Wohnungssuche insofern eine Rolle, wenn durch geeigneten Wohnraum ein bestimmtes Ziel verfolgt werden kann, wie z. B. ambulant vor stationär oder die Vermeidung von Eingliederungshilfe. Fälle mit besonderem bzw. dringendem Wohnungsbedarf werden in einer Liste gesammelt (2012: 8 Fälle) und vierteljährlich bei einem Termin mit der UWS besprochen.

Grundsicherung bei Erwerbsminderung

Für diesen Bereich gibt es kein Fallmanagement und keinen intensiven Kontakt zu den Klienten. Es werden keine Angaben zu Wohnungsproblemen erfasst. Die Leistungsgewährung erfolgt über die Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Behindertenhilfe. In entsprechenden Situationen haben die Klienten einen intensiveren Kontakt mit der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Kommunale Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung.

Hilfe zum Lebensunterhalt

Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten Erwerbsunfähige auf Zeit sowie Kinder unter 15 Jahren, die in einer Bedarfsgemeinschaft mit Empfängern von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung leben. Für diesen Bereich gibt es kein Fallmanagement und keinen intensiven Kontakt zu den Klienten. Es werden keine Angaben zu Wohnungsproblemen erfasst. Die Leistungsgewährung erfolgt über die Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Behindertenhilfe. In entsprechenden Situationen haben die Klienten einen intensiveren Kontakt mit der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Kommunale Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung.

Grundsicherung im Alter

Für diesen Bereich gibt es kein Fallmanagement und keinen intensiven Kontakt zu den Klienten. Die Mitarbeitenden sind aber Ansprechperson für die Leistungsempfänger bei Schwierigkeiten aller Art. Angaben zu Wohnungsproblemen werden in der Regel in der Datenbank nicht direkt erfasst. Bei Bedarf werden die Klienten an den Sozialen Dienst für Ältere oder die Abteilung Ältere, Behinderte und Integrati-

on (ABI) Sachgebiet Kommunale Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung vermittelt. Die Leistungsgewährung erfolgt über die Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Altenhilfe und Pflege mit rechnerisch 3,0 Stellen. Je nach Situation erfolgt eine ganzheitliche Fallbearbeitung mit der Hilfe zur Pflege (insgesamt derzeit 6,8 Stellen mit 11 Mitarbeitenden).

Hilfe zur Pflege

Für die Hilfe zur Pflege (HzP) sind die Sachbearbeiter in der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Altenhilfe und Pflege zuständig. Hilfe zur Pflege ist einkommens- und vermögensabhängig und bekommen daher nur ältere Menschen mit geringem Einkommen oder wenn sie keinen Anspruch auf Leistungen der Pflegeversicherung haben. Wird von einem Klienten / einer Klientin mit Pflegestufe 0 oder 1 eine Heimunterbringung beantragt, wird das Fallmanagement (0,5 Stellen) eingeschaltet. Es wird geprüft, ob eine Heimunterbringung tatsächlich notwendig ist oder ggf. durch andere Maßnahmen wie geeignete Wohnung oder entsprechende ambulante Betreuung verhindert werden kann. Es gibt kein statistisches Material zu Wohnungsproblemen. Für Hilfe zur Pflege gibt es ca. 3,5 Stellen.

Pflegestützpunkt

Der Pflegestützpunkt Ulm wird von der Stadtverwaltung und den Kranken- und Pflegekassen gemeinsam getragen. Alle Ulmer Bürgerinnen und Bürger (Voraussetzung gesetzliche Pflegeversicherung) bekommen hier eine neutrale, trägerunabhängige Beratung rund um das Thema Pflege. Hier sind Personen z.T. in intensiver Betreuung, auch wenn sie keine Transferleistungen erhalten. In einzelnen Fällen geht es auch um Wohnungsprobleme. Ziel ist es, dass die Menschen so lange wie möglich in ihrem vertrauten Umfeld leben können.

Sozialer Dienst für Ältere

Alle Ulmer Bürgerinnen und Bürger ab 65 Jahre können sich mit ihren Fragen bzgl. Hilfe und Unterstützung an den Sozialen Dienst für Ältere wenden, der zum Sachgebiet Altenhilfe und Pflege gehört (4 Mitarbeiterinnen, 2,5 Stellen). Zu den zentralen Aufgaben gehören Situationsanalyse, Einleitung von passgenauen Hilfen, Krisenintervention. Bei psychisch kranken und auffälligen älteren Menschen ist häufig eine längere intensivere Begleitung (Case Management) notwendig. Rund 2/3 der Fälle sind Selbstzahler/innen, 1/3 sind Leistungsbezieher/innen.

Kinder- und Jugendhilfe

Die Kinder- und Jugendhilfe gehört zur Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche (FAM). Für die Hilfe zur Erziehung (HzE) sind die Bereiche Kommunaler Sozialer Dienst (KSD) und Wirtschaftliche Jugendhilfe (WJH) zuständig. Die Jugendhilfe, die Jugendgerichtshilfe (JGH) und der Pflegekinderdienst (PKD) sind nach den fünf Sozialräumen organisiert. Bereiche wie Vormundschaft oder Amtsbeistandschaft sind zentral organisiert. Der Kommunale Soziale Dienst hat 17 Mitarbeitende (ca. 12 Stellen). Zu den umfangreichen Aufgaben des KSD gehören die Hilfen vor einer

HZE (niederschwellige Beratung rd. alle 4 Wochen, Unterstützung bei Anträgen, Schulproblemen, häufig Wohnungsprobleme usw.) und vielfältige vor Ort geleistete, ambulante Hilfen zur Erziehung nach dem SGB VIII (Beratung rd. 1 bis 2 x pro Woche). Beides erfordert meistens eine engmaschige und intensive Begleitung. Außerdem zählen stationäre Hilfen zum Leistungsspektrum sowie Aufgaben nach SGB XII §§ 53, 54 und 58 (Eingliederungshilfe für behinderte Menschen). Auch im Sinne der Prävention wird mit verschiedenen Akteuren im Sozialraum (u. a. Schulsozialarbeit, Mobile Jugendarbeit, offene Kinder- und Jugendarbeit, Nachbarschaftshilfen und Selbsthilfegruppen, Stadtteilkonferenzen und Regionale Planungsgruppe) zusammengearbeitet.

Flüchtlinge

Asylbewerber, geduldete Flüchtlinge und vollziehbar zur Ausreise verpflichtete Ausländer haben Anspruch auf Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

In der Römerstraße 147 gibt es die städtische Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber, Flüchtlinge und Spätaussiedler. Die Unterbringung dort ist eng mit dem Status der Flüchtlinge verbunden:

- ▶ Asylbewerber müssen in der Unterkunft wohnen.
- ▶ Nach einem negativen Abschluss des Asylverfahrens werden die Flüchtlinge geduldet, die nicht in ihr Heimatland abgeschoben werden. Ein Jahr nach dem negativen Abschluss des Asylverfahrens können sie dann privat eine Wohnung suchen. Da sie aber keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, ist es schwer, günstige Wohnungen zu bekommen (Suche nur über freien Markt).
- ▶ Nach einem positivem Abschluss des Asylbewerberverfahrens erhalten die Menschen einen anerkannten Aufenthaltstitel und müssen sofort aus der Gemeinschaftsunterkunft ausziehen.
- ▶ Kontingentflüchtlinge sind Personen, die gezielt aus bestimmten Ländern (z. B. Syrien, Irak) aufgenommen werden, u.a. auch jüdische Emigranten. Sie haben sofort eine Aufenthaltserlaubnis und können privat wohnen.
- ▶ (Spät)Aussiedler müssen nach 6 Monaten aus dem Übergangwohnheim ausziehen, können aber auch sofort privat wohnen.

Die Diakonie übernimmt die sozialpädagogische Betreuung der Menschen in der Gemeinschaftsunterkunft und unterstützt auch bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung.

Wohnraumsicherung/Schuldnerberatung/Wohnungslosenhilfe

Zur Abteilung Ältere, Behinderte und Integration (ABI) Sachgebiet Kommunale Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung gehören 4 Mitarbeitende (3 Schuldnerberatung/Wohnraumsicherung, 1 Wohnungslosenhilfe). Im Bereich Schuldnerberatung/Wohnraumsicherung geht es um existenzielle Notlagen jeder Art, Schulden, Energieschulden, drohender Wohnungsverlust. Durch präventive Tätigkeit soll Wohnungslosigkeit vermieden werden. Durch diese präventive Tätigkeit sind Räumungsklagen in den letzten Jahren zurückgegangen.

Bei Wohnraumverlust gibt es folgende Hilfen, die von freien Trägern übernommen werden:

- ▶ Übernachtungsheim vom DRK, Frauenstr. 123 mit 36 Plätzen
- ▶ Aufnahmehaus für Frauen, Frauenstr. 123 mit 4 Plätzen (2 Übernachtungs- und 2 Aufnahmeplätze); sozialpädagogische Betreuung für wohnungslose Frauen, Basisunterstützung (Wohnungssuche, Arztbesuche, Suchtprobleme); Frauen sind oft psychisch krank oder suchtkrank oder haben multiple Probleme
- ▶ Aufnahmehaus für Männer der Caritas, Michaelsbergstr. 5 mit 12 Plätzen
- ▶ Notfallwohnen, Römerstr. 147 mit 18 Plätzen; bis 3 Monate mit Begründung auch länger, unbetreut, weniger schwierige Fälle
- ▶ Betreute Frauen-WG mit 3 Plätzen als Übergangslösung, aber unbefristete Dauer; Betreuung durch die Caritas oder entsprechende Jugendhilfemaßnahmen

Bei den drei erstgenannten Stellen werden häufig auch Nicht-Ulmer Bürger aufgenommen.

Es bestehen zum Teil gute Kontakte zu privaten Vermietern mit einfachem Wohnraum für Menschen, die nicht wohnfähig sind und oft multiple Probleme haben (Alkohol, Sucht, Messie), solche Objekte sind z. B.:

- ▶ Planet X, Einsteinstr. 33
- ▶ Wagnerstr. 119a
- ▶ Stauffenring 2
- ▶ Olgastr. 116
- ▶ St. Jakobstr. 12
- ▶ Bismarckring 33
- ▶ Arsenalstr. 30 und Sterngasse 2 (sehr schlechte Wohnverhältnisse)
- ▶ Blaubeurerstr. 100, Zinglerstr. 42 und Bessererstr. 26 (sehr einfache Wohnverhältnisse)

Ressourcenmanagement

Das Ressourcenmanagement ist ein Projekt, das seit 1,5 Jahren läuft (Gesamtlaufzeit 3 Jahre). In jedem Sozialraum gibt es eine 50 Prozent-Stelle. Die Ressourcenmanager/innen arbeiten zielgruppenübergreifend (Eingliederungshilfe, HzE, HzP) und unterstützen die Fallmanager/innen, die oft nicht das komplette Umfeld im Sozialraum kennen (z. B. Nachbarschaftshilfe usw.). Es ist keine Komm-Struktur. Die Anfragen kommen von den Fallmanager/innen. Die Ressourcenmanager/innen sollen Lücken im System aufgreifen, Hilfe leisten und ggf. neue Strukturen initiieren. Bei den ersten Anfragen ging es häufig um Wohnraumbedarf. Oft ist der Grund der Anfrage aber auch ein anderer und es gibt zusätzlich Wohnungsprobleme.

Bewährungs- und Straffälligenhilfe

Der Verein Bewährungs- und Straffälligenhilfe Ulm e.V. (ehrenamtlich geführt, mit 4 hauptamtlichen Sozialarbeitern – 360 Prozent – für verschiedene Aufgabenbereiche, 2 Teilzeit-Verwaltungskräfte, 1 Hausmeister in Teilzeit) hat eine Wohneinrichtung für straffällige Männer mit 10 Plätzen (teilstationär). Die Männer werden in der Regel direkt nach der Entlassung aus dem Strafvollzug aufgenommen. Finanziert wird die Wohneinrichtung nach §§ 67 und 68 SGB XII durch die Städte und

Landkreise. Außerdem führt der Verein eine Beratungsstelle für straffällige Frauen und Männer. Einer der Schwerpunkte in der Beratung ist Wohnen und Arbeiten. Die Suche nach günstigem Wohnraum nach Haftentlassung, Räumung wegen Mietschulden oder anderen Problemen ist ein Dauerthema. Ein Teil der Klienten ist nicht wohnfähig oft aufgrund akuter Suchterkrankung oder psychischer Probleme.

Modell: 1992 hat der Verein sich bei der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) ein Belegungsrecht für 10 Einfachwohnungen (verteilt im Stadtgebiet) für die Dauer von 25 Jahren erkaufte. Diese Wohnungen werden 1 bis 1,5 Jahre an Klienten von der UWS vermietet in Verbindung mit ambulanter Betreuung (solange von Klienten erwünscht) durch den Verein. Ziel ist die Stabilisierung der Klienten in dieser Zeit (persönliche Veränderungen, Arbeitsaufnahme, Schulden abbezahlen). Der Verein schlägt Personen für die Belegung vor.

Weitere Informationen über den Verein sind auf www.bwhulm.de zu finden.

Jobcenter

Das Jobcenter Ulm ist eine gemeinsame Einrichtung der Stadt Ulm und der Agentur für Arbeit Ulm.

"Die Kernaufgaben der Leistungsgewährung (Arbeitslosengeld II und Kosten der Unterkunft) sowie die Beratung und Vermittlung werden nun in den Jobcentern von den Mitarbeitern der Kommunen und der Agentur für Arbeit Ulm gemeinsam erledigt. Die Devise lautet "Alles aus einer Hand". Dies bedeutet für die Bürgerinnen und Bürger, die Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II haben, nur noch eine Anlaufstelle, einen Leistungsbescheid und einen Ansprechpartner für ihre Belange."¹⁶

Arbeitslosengeld II und Sozialgeld sollen die Grundsicherung des Lebensunterhalts gewährleisten. Es setzt sich zusammen aus dem Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts, ggf. Mehrbedarfe und den Bedarfe für Unterkunft und Heizung.

2.4 Zahl und Struktur der Haushalte mit staatlicher Mindestsicherung – Vergleiche

Wie in 2.1 dargestellt, gab es in Ulm am 31.12.2011 nach der amtlichen Statistik¹⁷ 6.776 Empfänger von sozialer Mindestsicherung, das sind 6 Prozent der Bevölkerung. Im Jahr davor gab es 676 mehr Hilfeempfänger.

Zahlen: Stand Ende 2011 und Ende 2010, amtliche Statistik und örtliche Statistiken

Für das vorangehende Jahr 2010 wurde mit den Zahlen aus der amtlichen Statistik die Struktur der Hilfeempfänger untersucht, im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst. Da sich die Struktur nicht sehr verändert hat, wur-

¹⁶ www.arbeitsagentur.de

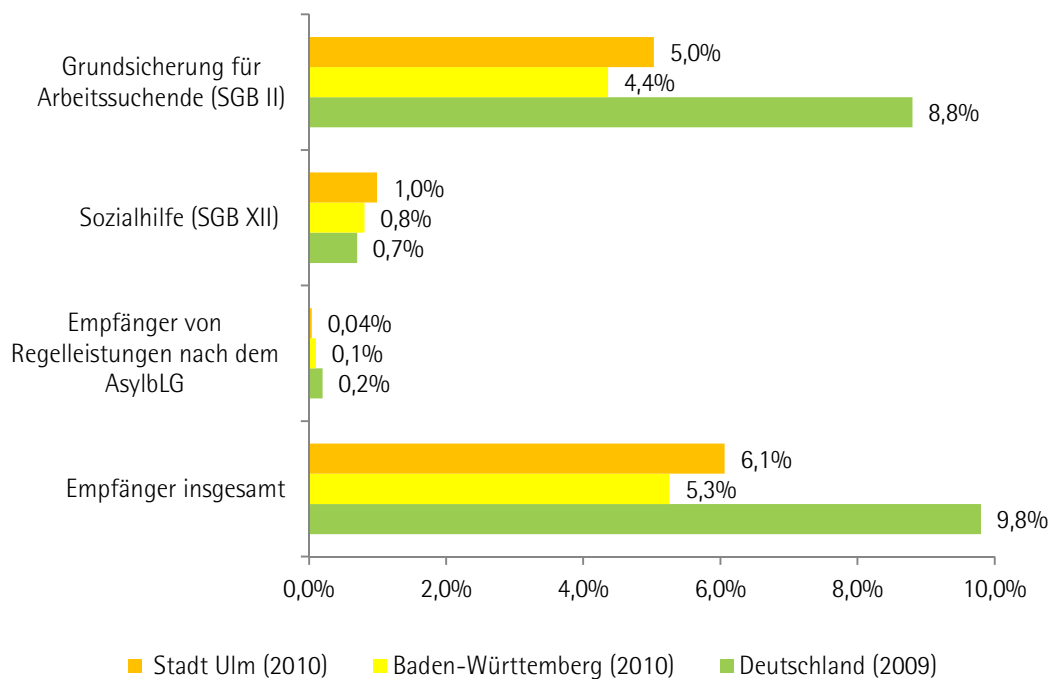
¹⁷ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2012, Statistische Berichte

den diese Zahlen wegen des Arbeitsaufwandes nicht auf den derzeit verfügbaren Stand Ende 2011 fortgeschrieben. Für ergänzende Informationen zu den Leistungsempfängern in Ulm, wurden Daten aus den städtischen Abteilungen zum Stichtag 31.12.2011 ausgewertet. Diese Fallzahlen weichen von der amtlichen Statistik geringfügig ab.

Günstige Situation in Baden-Württemberg: In der Stadt Ulm lag der Anteil der Leistungsempfänger insgesamt an der Gesamtbevölkerung Ende des Jahres 2010 etwas über dem Anteil in Baden-Württemberg. Bei beiden ist die Situation aber im Vergleich zum Durchschnitt der Bundesrepublik sehr günstig.

Ähnliches gilt auch für die Gesamtzahl der armutsgefährdeten Menschen. Im Vergleich zu anderen Regionen in Baden-Württemberg hat die Region Donau-Iller mit 12 Prozent (2011) die niedrigste Quote (Stuttgart: 14 Prozent, Rhein-Neckar: 18 Prozent).¹⁸

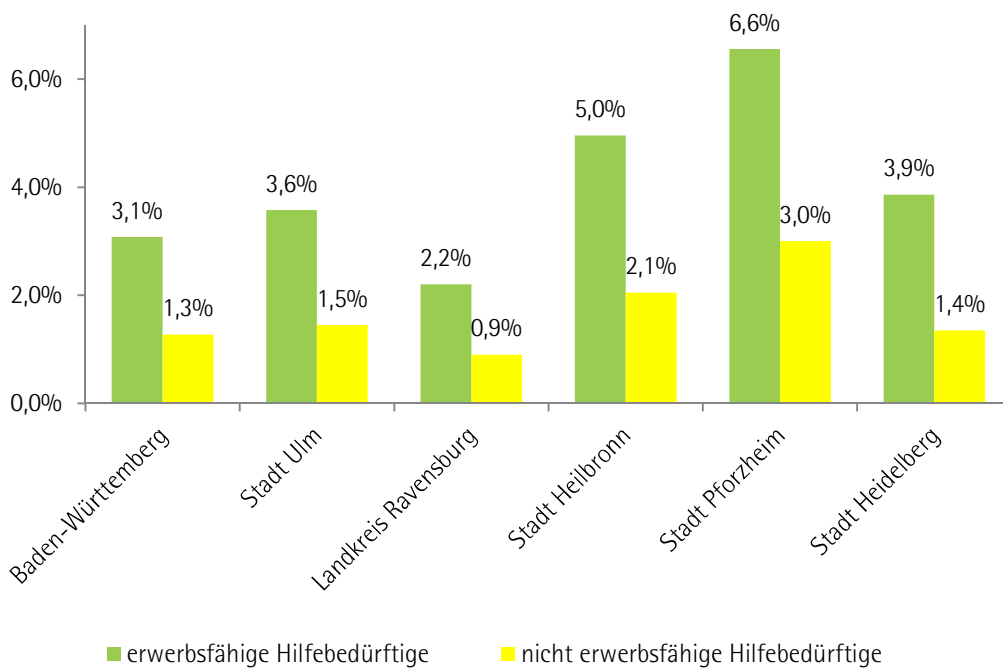
Empfänger von Grund- und Mindestsicherung nach Leistungsart (Jahresende 2010); Anteil an jeweiliger Gesamtbevölkerung (in %).



Weeber+Partner 2013; Daten: Statistisches Bundesamt: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A1armutsgefährdungsquoten.html>

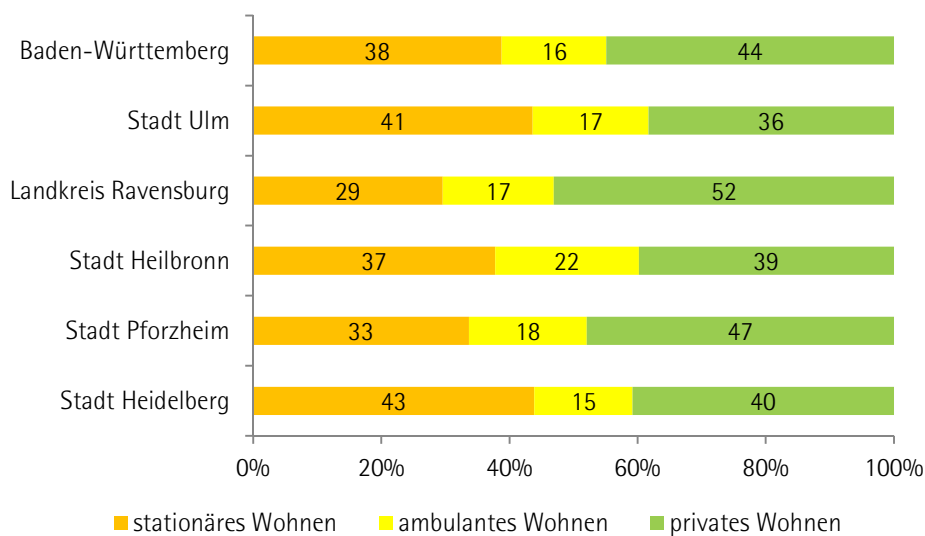
¹⁸ Statistisches Bundesamt: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A1armutsgefährdungsquoten.html>; bezogen auf das durchschnittliche Einkommen in Baden-Württemberg

Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) (Jahresende 2010); Anteil an jeweiliger Gesamtbevölkerung (in %)



Weeber+Partner 2013; Daten: Statistisches Bundesamt: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A1armutsgefährdungsquoten.html>

Leistungsempfänger von Eingliederungshilfe nach Unterbringungsform



Weeber+Partner 2013; Daten: Statistisches Bundesamt: <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A1armutsgefährdungsquoten.html>

Arbeitslosengeld II Empfänger

Größte Gruppe: Die größte Gruppe sind die Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II). Hier ist auch der Unterschied zur Bundesrepublik besonders ausgeprägt. Der Anteil der erwerbsfähigen ALG II-Empfänger und der nicht erwerbsfähigen Empfänger von Sozialgeld zusammen war in Baden-Württemberg nur halb so groß wie der Bundesdurchschnitt. Im Vergleich mit ausgewählten an-

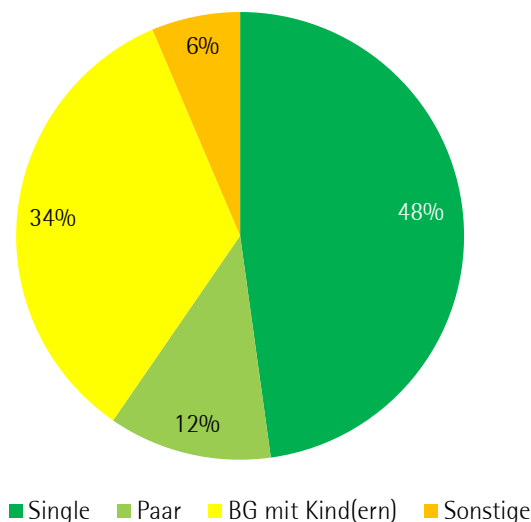
deren Städten in Baden-Württemberg gibt es in Ulm weniger Arbeitslosengeld II-Empfänger.

Relativ viele junge Leute: 696 der Ulmer erwerbsfähigen Arbeitslosengeld II-Empfänger sind unter 25 Jahre, 2.428 25 bis unter 50 Jahre, 1.267 älter (2010). In Bezug zur jeweiligen Zahl der Menschen im Altersjahrgang wird aber deutlich, dass relativ mehr junge Leute unter 25 Jahren zu den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zählen (3,2 Prozent pro Jahrgang, gegenüber 2,2 Prozent pro Jahrgang bei den älteren Altersgruppen).

Vergleichsweise viele Kinder betroffen: Zu den nicht erwerbsfähigen Hilfebedürftigen (Empfänger von Sozialgeld) zählen Kinder oder nicht erwerbsfähige Partner von erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, die mit diesen in einer Bedarfsgemeinschaft leben. In Ulm waren das 2010 1.780 Menschen. Der Großteil der Empfänger von Sozialgeld sind Kinder unter 15 Jahren. Auffällig ist der relativ hohe Anteil der Leistungsempfänger unter 15 Jahren an den unter 15-Jährigen in der Gesamtbevölkerung. Dieser lag in der Stadt Ulm mit 10,7 Prozent auch über dem Landesdurchschnitt von 8,6 Prozent.

Viele kleine Haushalte: 3.250 Bedarfsgemeinschaften beziehen Ende 2010 in Ulm Arbeitslosengeld II. Ähnlich wie im gesamten Land Baden-Württemberg und in anderen vergleichbaren Städten, bestand auch in der Stadt Ulm knapp über die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften nur aus einer Person.

Bedarfsgemeinschaften in Mietwohnungen mit laufenden Wohnkosten
nach Bedarfsgemeinschaftstyp, Januar 2012



Weeber+Partner 2013; Daten: Bundesagentur für Arbeit 2012: Wohn- und Kostensituation Kreis Ulm

Leistungen der Sozialhilfe

Leistungen der Sozialhilfe (SGB XII) bezieht ein wesentlich geringerer Anteil an der Bevölkerung. Insgesamt liegen die Fallzahlen von Ulm und Land Baden-Württemberg nahe beieinander. Bei den Statistiken zu den Empfängern von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung kann zwischen Menschen mit Behinderung

(unter 65 Jahre) und alten Menschen (65 Jahre und älter) differenziert werden.

Grundsicherung im Alter, etwas häufiger als im Landesdurchschnitt: In der Stadt Ulm gibt es relativ etwas mehr alte Menschen ab 65 Jahre, die Grundsicherung im Alter (und bei Erwerbsminderung) beziehen. Nur 7 Prozent der Hilfeempfänger leben in Einrichtungen. Im Vergleich der Städte streut der Anteil der Menschen in Heimen, der Anteil in Ulm liegt dabei etwa in der Mitte der verglichenen Städte.

Vergleichsweise viele Hilfeempfänger in Einrichtungen bei den Menschen mit Behinderungen: Bei den Leistungen bei Erwerbsminderung für Menschen unter 65 Jahre gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den Städten. In der Stadt Ulm leben 31,5 Prozent dieser Hilfeempfänger in Einrichtungen. In Heidelberg sind es zum Beispiel 10 Prozent weniger.

Grundsicherung bei Erwerbsminderung, mehr als die Hälfte lebt alleine: 57 Prozent wohnen alleine in einer Wohnung, 10 Prozent mit einem Partner oder einer Partnerin, 7 Prozent leben in einem Haushalt mit Kindern, 3 Prozent in einer Wohngemeinschaft und 13 Prozent bei Angehörigen.¹⁹

Hilfe zum Lebensunterhalt, überwiegend alleinlebende Menschen: Fast drei Viertel leben alleine in einer Wohnung (73 Prozent). 9 Prozent leben in einer Wohnung zusammen mit dem Partner bzw. der Partnerin. Fast alle Leistungsempfänger sind im Alter zwischen 27 und 65 Jahren (94 Prozent).²⁰

Regelleistungen nach dem AsylbLG

Geringe Zahl in Ulm: Alle materiell hilfebedürftigen Asylbewerber, Geduldete und vollziehbar zur Ausreise verpflichtete erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Ihre Anzahl in einer Stadt ist von der Verteilung der Asylsuchenden auf die Einrichtungen durch den Verteilungsschlüssel des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge stark beeinflusst. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in Ulm war in der Statistik Ende 2010 mit 55 Personen niedrig.

Überwiegend alleinlebende Menschen jüngeren Alters: Nach Informationen aus der städtischen Datenbank sind 40 Prozent der Leistungsempfänger unter 27 Jahre alt, 55 Prozent sind 27 bis unter 65 Jahre alt und 6 Prozent sind 65 Jahre und älter. Die überwiegende Mehrheit sind alleinlebend (77 Prozent), 12 Prozent leben zu zweit, 6 Prozent sind ein Drei-Personen- und 2 Prozent ein Vier-Personen-Haushalt. In 4 Prozent der Fälle gehören fünf und mehr Personen zum Haushalt.

¹⁹ Quelle: Stadt Ulm, ABI Ältere, Behinderte und Integration, Stand 31.12.2011

²⁰ Quelle: Stadt Ulm, ABI Ältere, Behinderte und Integration, Stand 31.12.2011

2.5 Weitere Leistungsberechtigte nach SGB XII

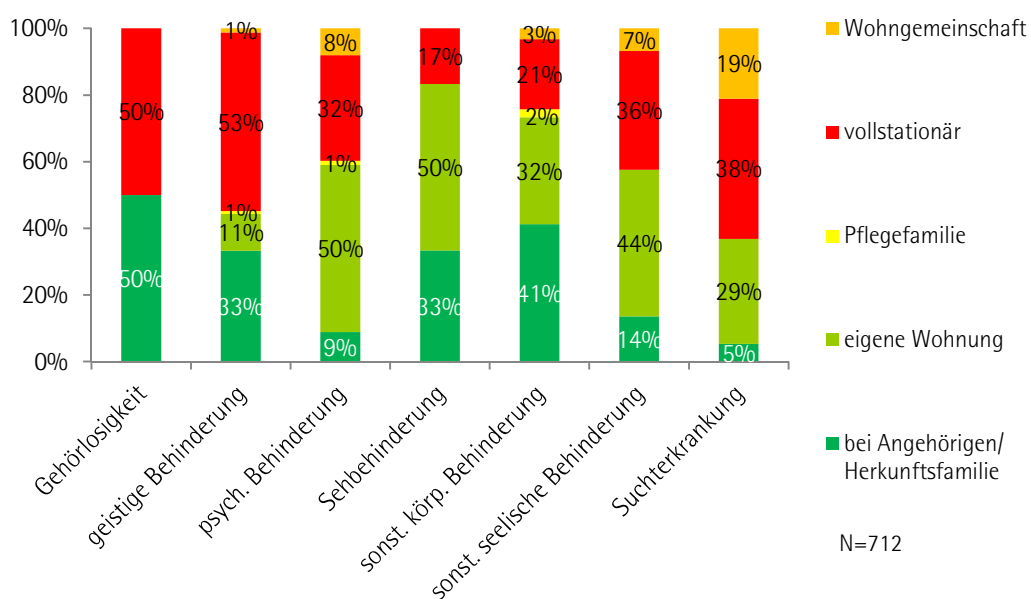
Zu weiteren Leistungsberechtigten nach SGB XII zählen auch Empfänger von Hilfe zur Pflege und Eingliederungshilfe für behinderte Menschen. Dabei handelt es sich um kostspielige Leistungen gleichzeitig ist ein selbständiges Wohnen oft nicht ermöglicht. Mit dem Paradigmenwechsel "ambulant vor stationär" besteht hier ein großes Potenzial.

Hilfe zur Pflege erhalten mehrheitlich Menschen in Einrichtungen entsprechend den hohen Pflegekosten: Von den 440 Menschen, die Hilfe zur Pflege bekommen, leben – ähnlich wie in Baden-Württemberg – 18 Prozent außerhalb von Einrichtungen. Die meisten sind über 65 Jahre alt, 13 Prozent sind im Alter zwischen 27 und 65 Jahren.²¹

Drei Viertel der Empfänger von Eingliederungshilfe für behinderte Menschen lebt in Einrichtungen: Im Land und in der Stadt Ulm waren laut amtlicher Statistik im Jahr 2010 drei Viertel der Leistungsempfänger in Einrichtungen. Am 31.12.2011 haben in Ulm 755 Personen Eingliederungshilfe erhalten. Ambulante (34 Prozent) und stationäre (39 Prozent) Hilfen sind fast gleich verteilt, 27 Prozent erhalten teilstationäre Hilfe nach Information aus der städtischen Datenbank.

Rund ein Viertel der behinderten Menschen lebt in einer eigenen Wohnung: 27 Prozent der Empfänger von Eingliederungshilfe leben bei ihren Angehörigen bzw. in der Herkunftsfamilie. 26 Prozent leben in der eigenen Wohnung, die meisten davon leben alleine. Nur 4 Prozent leben bislang in einer Wohngemeinschaft, 1 Prozent in einer Pflegefamilie und 42 Prozent leben in einem Heim oder einer Heimsonderschule (vollstationär).²²

Wohnform nach Art der Behinderung



Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm, ABI Ältere, Behinderte und Integration, Stand 31.12.2011

²¹ Quelle: Stadt Ulm, ABI Ältere, Behinderte und Integration, Stand 31.12.2011

²² Quelle: Stadt Ulm, ABI Ältere, Behinderte und Integration, Stand 31.12.2011

Nur sechs Prozent der Empfänger von Eingliederungshilfe sind 65 Jahre und älter: 23 Prozent der Leistungsempfänger sind bis unter 27 Jahre alt, 71 Prozent sind 27 bis unter 65 Jahre alt und 6 Prozent sind 65 Jahre und älter.

2.6 Kinder- und Jugendhilfe

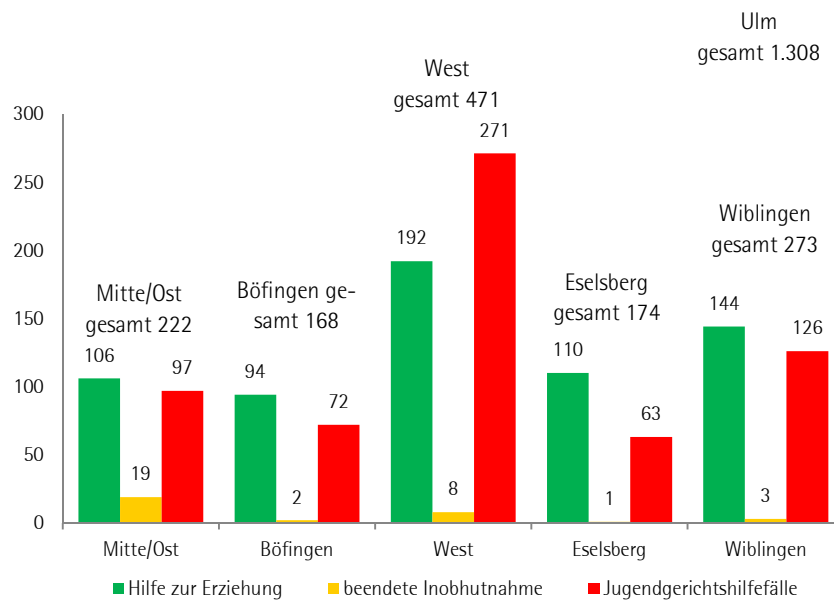
Im Bereich Kinder- und Jugendhilfe erhalten die Familien keine Transferleistungen. Es handelt sich um ein intensives und kostspieliges Beratungs- und Betreuungsangebot. Eine unzureichende Wohnversorgung kann den Erfolg der Hilfen sehr gefährden oder gar zu einer Verschlimmerung der Situation beitragen.

Hilfen vor einer Hilfe zur Erziehung – niederschwelliges Beratungsangebot mit großem Bedarf: Im Jahr 2011 gab es 3.194 Fälle im Bereich Hilfen vor einer Hilfe zur Erziehung.

Die Leistungen im Rahmen der Hilfe zur Erziehung werden im Sozialgesetzbuch VIII definiert. Zu ambulanten und teilstationären erzieherischen Hilfen gehören: Erziehungsberatung §28, Soziale Gruppenarbeit §29, Erziehungsbeistand §30, Betreuungshelfer §30, Sozialpädagogische Familienhilfe §31, Tagesgruppenerziehung §32 und flexible, sonstige erzieherische Hilfen §27. Außerhalb des Elternhauses gibt es folgende erzieherische Hilfen: Vollzeitpflege §33, Heimerziehung, sonstige betreute Wohnform §34, Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung §35 und flexible, sonstige erzieherische Hilfen §27. Zur Kinder- und Jugendhilfe gehört außerdem die Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche nach §35a SGB VIII.

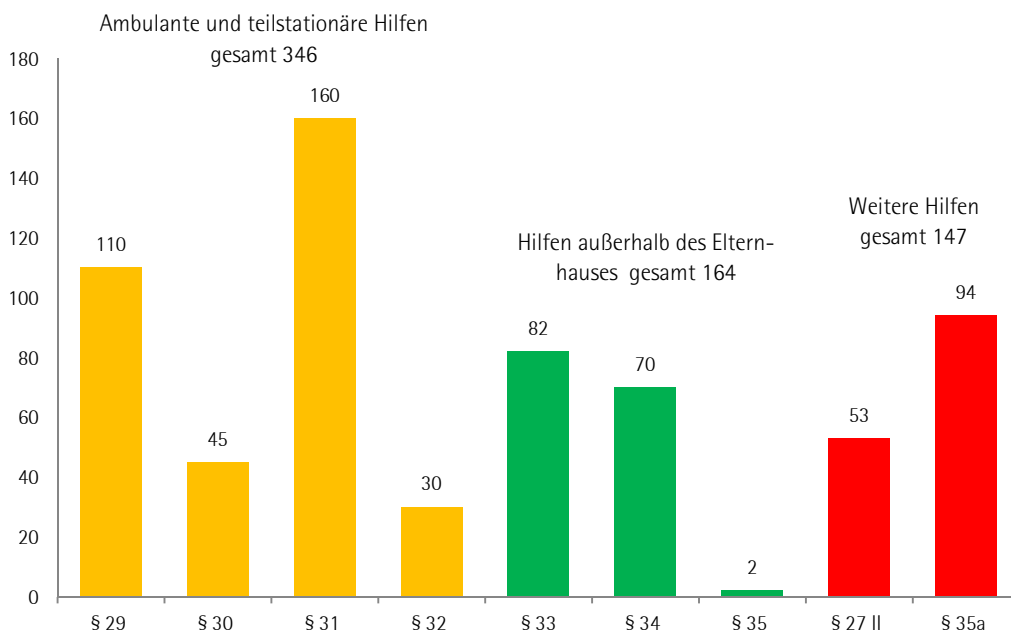
Zum Stichtag 31.12.2011 haben **1.308 Personen Hilfe zur Erziehung erhalten:** Dafür wurden alle beendeten und laufenden Hilfen gezählt. 646 Personen haben Hilfe zur Erziehung nach §27 bis 35a SGB VIII erhalten. Darunter können auch Geschwisterkinder gezählt sein. Des weiteren gab es 33 Fälle von beendeter Inobhutnahme und 629 Fälle in der Jugendgerichtshilfe.

Fälle in der Kinder- und Jugendhilfe nach Sozialraum und Hilfeart, laufende und beendete Hilfen am 31.12.2011



Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm, FAM Jugendhilfeplanung, Stand 31.12.2011

In Anspruch genommene Hilfen zur Erziehung nach Hilfeart in Ulm, laufende und beendete Hilfen am 31.12.2011



Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm, FAM Jugendhilfeplanung, Stand 31.12.2011

Rund die Hälfte der zum 31.12.2011 laufenden und beendeten 646 Hilfen zur Erziehung sind ambulante bzw. teilstationäre Hilfen. Davon entfällt der größte Teil auf sozialpädagogische Familienhilfe. Im Sozialraum West gibt es im Vergleich zu den anderen Bereichen eine vergleichsweise hohe Zahl an Jugendgerichtshilfefällen.

Verteilung der Hilfeempfänger nach Sozialräumen in Prozent am 31.12.2011 (städtische Datenbank)

Personenkreis	Sozialraum 1 (Mitte/Ost)	Sozialraum 2 (Böfingen)	Sozialraum 3 (West)	Sozialraum 4 (Eselsberg)	Sozialraum 5 (Wiblingen)
Hilfe zum Lebensunterhalt	25 %	7 %	36 %	14 %	18 %
Grundsicherung bei Erwerbsminderung	19 %	16 %	36 %	14 %	17 %
Grundsicherung im Alter	19 %	18 %	27 %	13 %	22 %
Eingliederungshilfe	19 %	16 %	30 %	16 %	18 %
Hilfe zur Pflege	21 %	12 %	34 %	18 %	15 %
Hilfen vor einer Hilfe zur Erziehung	18 %	18 %	26 %	17 %	21 %
Hilfen zur Erziehung	17 %	13 %	36 %	13 %	21 %
Gesamtbevölkerung	17 %	15 %	34 %	17 %	18 %

Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm, Stand 31.12.2011

3 Haushalte mit besonderem Wohnbedarf

3.1 Aktenauswertung im Fachbereich Bildung und Soziales und im Verein der Straffälligenhilfe – Fälle mit Wohnungsbedarf

3.1.1 Vorgehen und Methode

Zur Ermittlung der Zahl und sozialen Struktur der Haushalte mit Wohnbedarf unter denjenigen, die soziale Leistungen erhalten und/oder von den sozialen Diensten beraten und unterstützt werden, wurden aus den Akten die Fälle, die eine (andere) Wohnung benötigen, ausgewählt. Die entsprechenden Daten wurden in einem Erhebungsbogen erfasst. Die Fallzahl in den einzelnen Hilfebereichen war unterschiedlich; um den Erhebungsaufwand auf das Notwendige zu begrenzen, wurde für jeden Hilfebereich eine gesonderte Stichprobe gezogen – auch mit etwas unterschiedlichen Erhebungszeiträumen (sechs beziehungsweise vier Monate). Zur Auswertung wurden die erhobenen Fälle entsprechend hochgerechnet, um für alle Hilfebereiche ein einheitliches Ergebnis für den Zeitraum von sechs Monaten zu bekommen.

Hilfeempfänger mit Wohnbedarf – Erhebungen im Fachbereich Bildung und Soziales und im Verein der Straffälligenhilfe

Leistungsart/ Zielgruppe	Stich- probe	Fälle nach Hoch- rechnung
Eingliederungshilfe	alle	7
Grundsicherung bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt unter 65 J.	alle *	3
Flüchtlinge (anerkannt, geduldet, Kontingentflüchtlinge, jüdische Emigranten, Aussiedler)	alle	11
Kinder- und Jugendhilfe - Hilfe zur Erziehung: 58 - Hilfen vor Hilfe zur Erziehung: 42 - Mobile Jugendarbeit: 31 - Jugendgerichtshilfe: 14	alle	145
Hilfe zur Pflege/Altenhilfe - Fallmanagement: 15 - Pflegestützpunkt: 18 - Sozialer Dienst für Ältere: 9 - Grundsicherung im Alter: 0	alle	42
Bewährungs- und Straffälligenhilfe	jeden 2.	42
Wohnraumsicherung/ Schuldnerberatung	jeden 3.	297
Gesamt		547
Davon Fälle zum Erhalt der bisherigen Wohnung		90
Gesamt: Fälle mit Bedarf einer geeigneten Wohnung		457

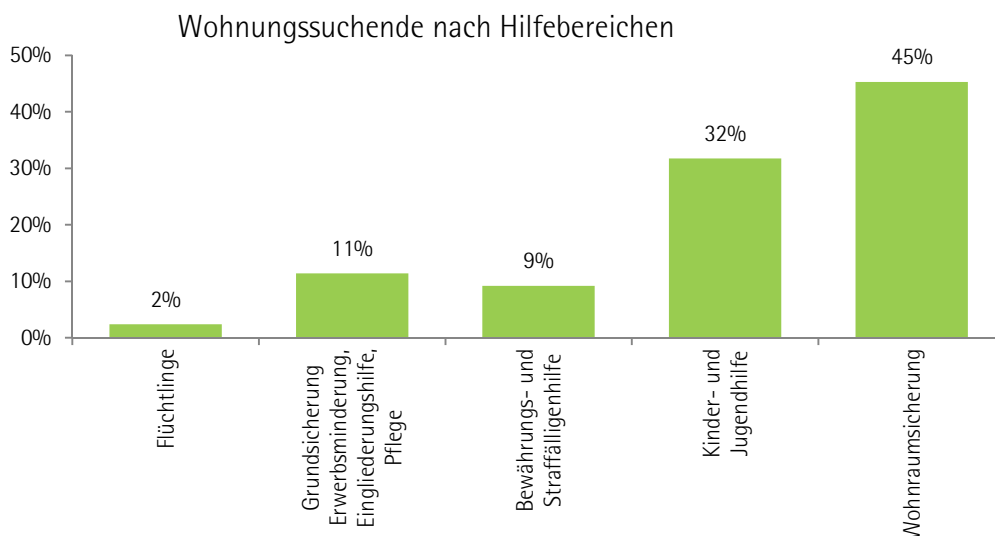
Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfangener mit Wohnungsbedarf, N=457

Der Erhebungszeitraum war vom 01.01.2012 bis 30.06.2012.

* Bei der Grundsicherung bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung im Alter wurden aktuelle Fälle mit Wohnbedarf, die im Zeitraum 15. Juli bis 15. November 2012 in die Beratung bzw. den Sachbearbeitern "auf den Tisch" gekommen sind (auch schriftlich) ausgewertet. Die Fallzahlen mit Wohnbedarf waren aber gering.

3.1.2 Struktur der Haushalte mit sozialen und finanziellen Hilfen und Wohnungsbedarf

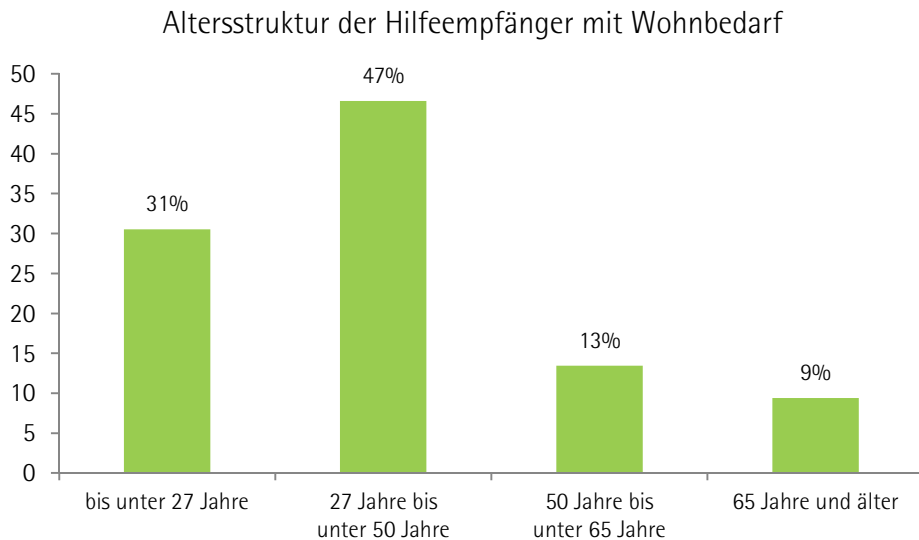
- **Der größte Bedarf ergibt sich bei der Abteilung Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung (45 Prozent), gefolgt vom Bereich Jugendhilfe (32 Prozent), die Bereiche Grundsicherung bei Erwerbsminderung, Eingliederungshilfe und Hilfe zur Pflege ergeben 11 Prozent, im Bereich der Straffälligenhilfe sind es 9 Prozent.**



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

- **26 Prozent der erhobenen Fälle haben ein eigenes Einkommen und beziehen keine anderen Leistungen**, 10 Prozent haben eigenes Einkommen in Kombination mit anderen Leistungen. 58 Prozent erhalten ALG II und 12 Prozent erhalten Leistungen im Bereich Kinder- und Jugendhilfe.
- **41 Prozent der Haushalte mit besonderem Wohnbedarf haben Kinder**, 40 Prozent sind alleinlebend und 7 Prozent leben als Paar. 13 Prozent sind sonstige Haushaltskonstellationen. In 19 Prozent der Fälle leben zwei Personen im Haushalt.
- **Relativ mehr Haushalte mit Wohnungsproblemen gibt es im Sozialraum 3 (Weststadt) und Sozialraum 1 (Stadtmitte, Oststadt)** im Vergleich zur Verteilung der Bevölkerung insgesamt. In den Sozialräumen 2 (Böfingen) sowie 4 (Eselsberg) sind es weniger.

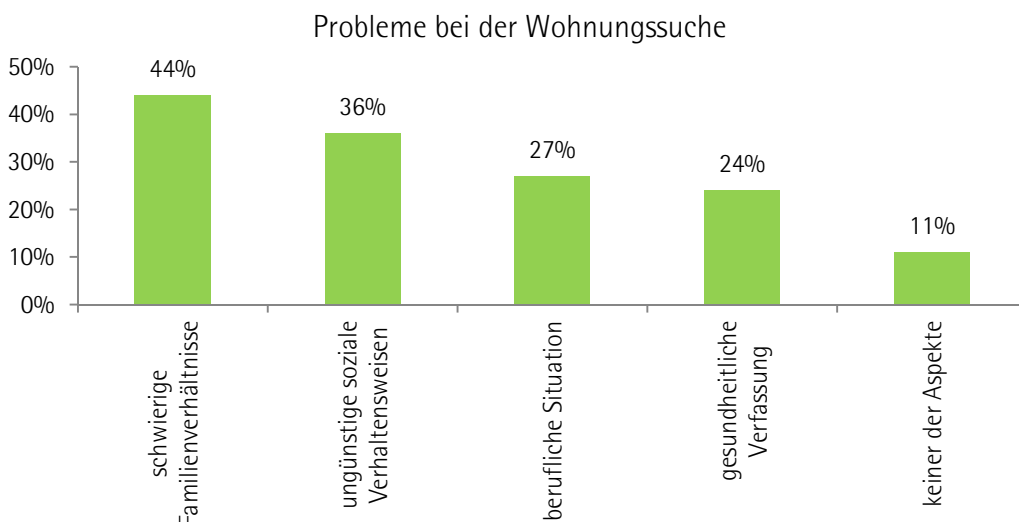
- **Mehr Menschen im mittleren Lebensalter** sind unter denjenigen mit Hilfebedarf und Wohnbedarf, bei den Älteren ab 65 Jahre sind es vergleichsweise wenig, bei den Jungen bis 27 Jahre entspricht der Anteil in etwa dem an der Bevölkerung in Ulm.



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

- Von den Fällen mit Wohnbedarf, die Leistungen im **Bereich Eingliederungshilfe** erhalten, bekommen 52 Prozent ambulante, 13 Prozent teilstationäre und **35 Prozent stationäre Leistungen**. Bei Empfängern von **Hilfe zur Pflege** erhalten drei Viertel ambulante und **ein Viertel stationäre Leistungen**. Die Fallzahlen sind allerdings insgesamt klein.
- **Gleiches Gewicht** haben in etwa bei den Fällen mit Wohnungsproblemen die **Hilfen zur Erziehung** (48 Prozent) und die **Hilfen außerhalb der Hilfen zur Erziehung** (52 Prozent).

3.1.3 Was charakterisiert die Lebenslage



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

- ▶ Bei 44 Prozent der Nennungen erschweren schwierige Familienverhältnisse die Wohnungssuche, gefolgt von ungünstigen sozialen Verhaltensweisen (36 Prozent), beruflichen (27 Prozent) oder gesundheitlichen Aspekten (24 Prozent). Bei 11 Prozent der Nennungen wurde angegeben, dass keiner dieser Aspekte die Wohnungssuche erschwert.

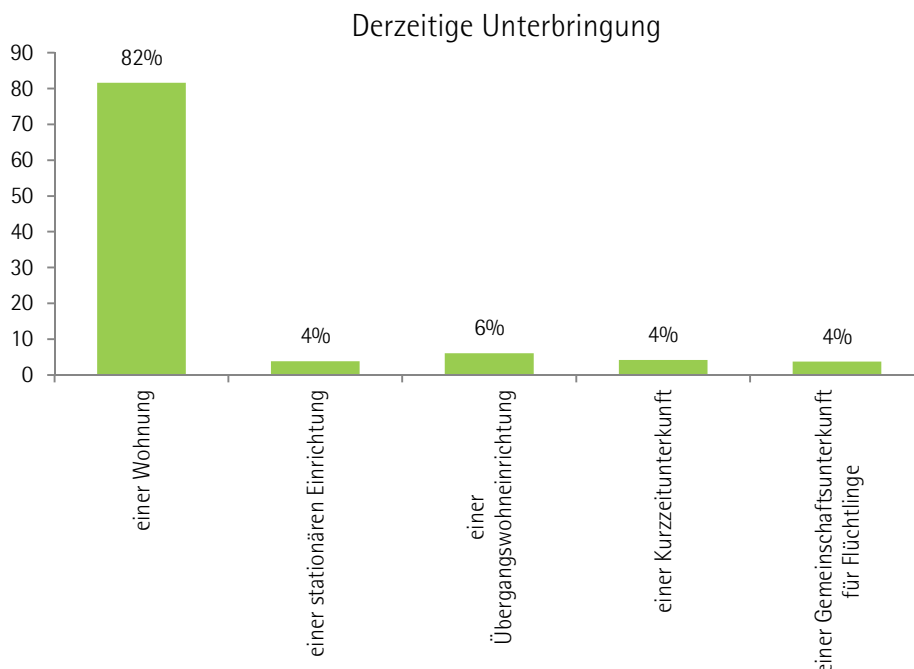
Lebenslage - häufig genannte Faktoren

positiv	negativ
Persönlicher, familiärer Kontext	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Unterstützung durch Familie oder Dienste ▶ Guter Kontakt/Zusammenhalt ▶ Soziales Netzwerk 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Schwierige Familienverhältnisse: alleinerziehende Elternteile in der Regel Mütter, Patchwork-Situationen oder Trennungsfamilien ▶ Fehlende soziale Kontakte oder familiäre Unterstützung ▶ Konflikte und Gewalterfahrungen in der Familie ▶ Überforderung mit der Erziehung der Kinder ▶ Aktuelle Wohnsituation als entscheidender Faktor für Gesamtsituation
Soziales Verhalten	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Angenehmes, freundliches Auftreten, anpassungsfähig ▶ Engagiert, motiviert, bereit für Veränderungen ▶ Professionelle Unterstützung, nimmt Hilfe an ▶ In soziales Umfeld integriert 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Auffälliges Verhalten ▶ Fehlendes Problembewusstsein, fehlende Mitwirkung, unzuverlässig ▶ Konflikte, Gewalt, Delinquenz ▶ schlechtes Umfeld ▶ Schulden, kein richtiger Umgang mit Geld, finanzielle Probleme
Berufliche Gegebenheiten	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Schulabschluss, abgeschlossene Ausbildung ▶ Derzeit in Ausbildung ▶ Motiviert, Ausbildung oder Arbeit zu finden 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kein Schulabschluss, keine Ausbildung, geringe Qualifikation ▶ Arbeitslos, keine Arbeitserlaubnis ▶ Geringes Einkommen/Rente, Minijob, Wechsel zwischen Job und Arbeitslosigkeit, wechselnde Jobs, befristete Arbeitsverhältnisse, Selbständigkeit reicht nicht aus für Lebensunterhalt ▶ Gesundheitliche Probleme (erwerbsunfähig, psychische Erkrankung usw.) ▶ Familiäre/persönliche Situation (Vereinbarkeit Familie – Beruf, alleinerziehend, schwanger, in Haft)
gesundheitlich	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Seit längerer Zeit stabil bzw. trocken ▶ Ambulante Therapie/Behandlung 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Psychische Probleme ▶ Suchtprobleme ▶ Körperliche Einschränkungen, Behinderung ▶ Diverse Erkrankungen (u.a. Demenz, chronische Erkrankungen, Osteoporose)

Die überwiegende Mehrheit (94 Prozent) hat keinen gesetzlichen Betreuer oder eine gesetzliche Betreuerin.

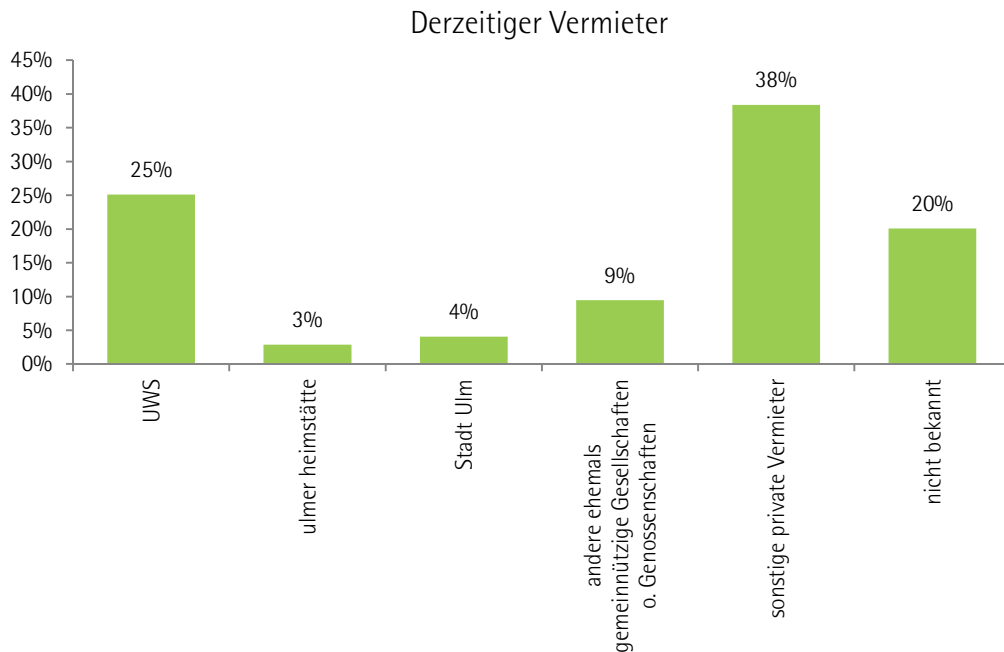
3.1.4 Wie ist die aktuelle Wohnsituation der betroffenen Haushalte? Was sind die Wohnungsprobleme?

- ▶ **82 Prozent der Wohnungssuchenden leben derzeit in einer Wohnung.** Jeweils 4 Prozent leben in einer stationären Einrichtung, einer Kurzzeitunterkunft oder in einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge. 6 Prozent leben in einer Übergangswohneinrichtung. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um alleinlebende Menschen und um junge Menschen bis unter 27 Jahre (über 50 Prozent).



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

- ▶ **38 Prozent wohnen in der Wohnung mit einem privaten Vermieter,** 25 Prozent sind Mieter der UWS und 3 Prozent leben in einer Wohnung der ulmer heimstätte. 9 Prozent leben in einer Wohnung einer anderen ehemals gemeinnützigen Gesellschaft oder Genossenschaft, in 4 Prozent der Fälle ist die Stadt Ulm der Vermieter (Gemeinschaftsunterkunft) und bei 20 Prozent ist der Vermieter nicht bekannt.



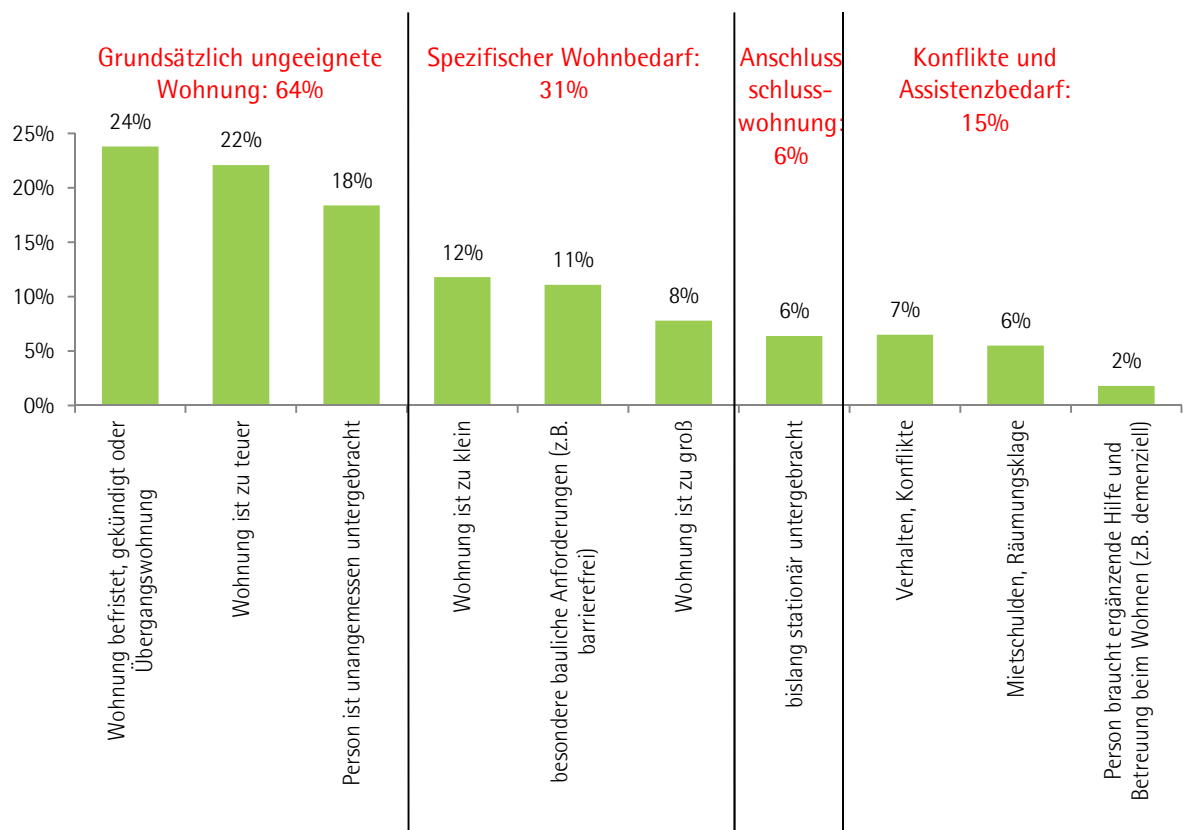
Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

- ▶ **Um einen Akutfall handelt es sich bei 59 Prozent der Fälle**, die eine neue Wohnung suchen: 18 Prozent Kündigung, 4 Prozent barrierefreie Wohnung nach Krankenhausaufenthalt, 37 Prozent sonstige Gründe wie Übergangslösung, Verselbständigung von jungen Erwachsenen, veränderte Familienkonstellation, veränderte gesundheitliche Situation, Räumung.
- ▶ **31 Prozent haben in einem angemessenen Zeitraum von drei bis zwölf Monaten** bislang keine Wohnung gefunden. 13 Prozent warten 2 Jahre und länger.
- ▶ Bei **10 Prozent** liegt ein **planbarer Bedarf mit einer Frist von drei bis neun Monaten** vor.

Was sind die Wohnungsprobleme?

Die folgenden Zuordnungen sind nicht immer ganz trennscharf, es handelt sich um Mehrfachnennungen, die Prozente sind auf die Zahl der Fälle bezogen.

Wohnungsprobleme (Mehrfachnennungen, % der Fälle)



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

befristet, gekündigt, vorübergehend untergebracht (24 Prozent)

Hier sind die Fälle enthalten, die derzeit oder (bei befristeten Unterbringungen) demnächst keine eigene Wohnung haben. Die Person wohnt zum Beispiel in einer Pension, bei Bekannten, noch in der Gemeinschaftsunterkunft, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

unangemessene Unterbringung (18 Prozent)

Hier wurden insbesondere die Fälle aus der Jugendhilfe zugeordnet, wenn erwachsene Kinder nicht mehr im Elternhaus wohnen können: "aufgrund der belasteten familiären Lebenssituation ist eine **Verselbständigung der jungen Volljährigen** notwendig".

Bei einigen Haushalten geht es auch darum, dass sich die **Wohnung in einem schlechten Zustand** befindet: Schimmelbildung, schlechte Heizung, schlechte Isolierung.

zu teuer (22 Prozent)

Finanzielle Probleme stehen im Vordergrund zum Beispiel, wenn die Miete oder die Nebenkosten sehr hoch sind und auch Mietschulden vorliegen. Die Wohnung wird oftmals zu teuer, wenn sich die Haushaltgröße verändert hat "seit dem Auszug des Ehemannes ist die Miete über der Obergrenze".

zu große Wohnung (8 Prozent)

Dies korrespondiert oft mit der Angabe zu teuer, wenn den Haushalten nach Auszug eines Partners oder Kindes weniger Wohnfläche zusteht. Dies betrifft in nen-

nenswerter Zahl auch alte Leute, wenn Lebenspartner gestorben sind.

zu kleine Wohnung (12 Prozent)

Wohnung zu klein und überbelegt, das betrifft meistens Familien mit mehreren Kindern: "fünfköpfige Familie wohnt in eineinhalb Zimmern", "sechs Personen auf 59,5 m²", "alle Kinder leben in einem Zimmer, was zu heftigen Spannungen führt".

besondere bauliche Anforderungen (11 Prozent)

Wenn dies als Problem genannt wird, ist **die Wohnung meist nicht altengerecht beziehungsweise nicht barrierefrei**. Sie liegt zum Beispiel in einem oberen Geschoss ohne Aufzug, innerhalb der Wohnung gibt es Barrieren, die Badausstattung ist nicht passend (keine Dusche, kein Badlifter). Es ist einer der häufigsten Gründe bei der Wohnversorgung alter Menschen mit Hilfebedarf.

Anschlusswohnungen nach stationärer Unterbringung benötigt (6 Prozent)

Auch bei vorübergehend stationär untergebrachten Menschen fehlen Anschlusswohnungen, wenn sie nun ambulant versorgt werden können. Hier handelt es sich zum Teil um psychisch kranke Menschen, aber häufiger noch um alte Menschen nach einem längeren Krankenhausaufenthalt.

Mietschulden, Räumungsklage (6 Prozent)

Bei diesen Leuten ist die Wohnraumsicherung ein Thema, wenn diese an die Grenzen kommt, sind sie dennoch unterzubringen. Insgesamt 90 Fälle, bei denen es um die Aufgabe der Wohnraumsicherung geht, wurden aus den Auswertungen in diesem Kapitel ausgenommen, weil sie "noch" keine Wohnungssuchenden sind. Würden sie ihre Wohnung verlieren, würde sich die Zahl der Wohnungssuchenden um 20 Prozent vergrößern. Diese Größenordnungen verdeutlichen die Bedeutung der Wohnraumsicherung.

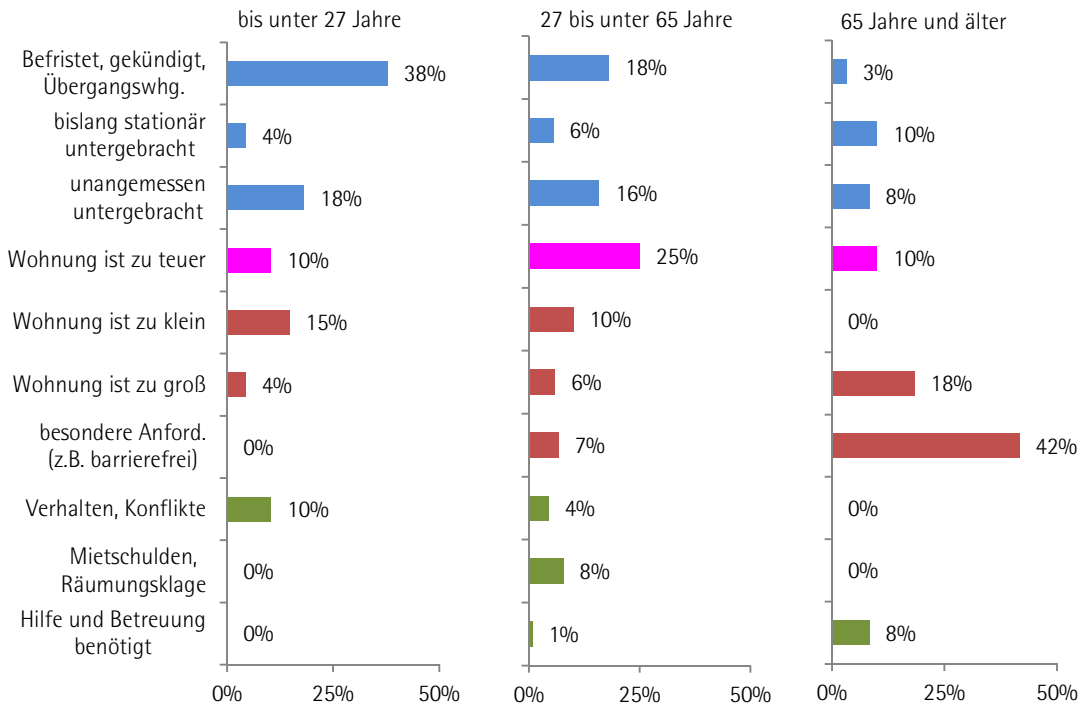
Verhaltensprobleme, Konflikte (7 Prozent)

Probleme des Verhaltens beeinträchtigen die Integration in die Hausgemeinschaft oder die Bewirtschaftung und den Erhalt einer Wohnung. Es sind diese Fälle, die als sozial sehr schwierig oder auch als nicht wohnfähig angesehen werden. Entsprechend besteht Bedarf an sozialer Begleitung beim Wohnen.

Hilfe und Betreuung benötigt (2 Prozent)

Bei diesen Fällen handelt es sich ausschließlich um alte Menschen, meist mit demenziellen Erkrankungen.

Wohnungsprobleme nach Alter des Leistungsempfängers



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

Differenziert nach den Altersgruppen zeigt sich die Bedarfs- und Problemsituation der Wohnungssuchenden noch deutlicher.

Bei fast der Hälfte (48 Prozent) geht es darum, **überhaupt eine Wohnung zu haben**. Das betrifft **viele junge Erwachsene**, die zum Beispiel ohne feste Arbeit, ohne eigenes Geld wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben und wegen problematischer Familiensituationen vom Elternhaus weg sollten. Zu klein heißt bei dieser Gruppe zum Beispiel auch, dass in der elterlichen Wohnung oder bei einer Unterbringung bei Bekannten Platz fehlt, wenn beispielsweise die Wohnung stark überbelegt ist.

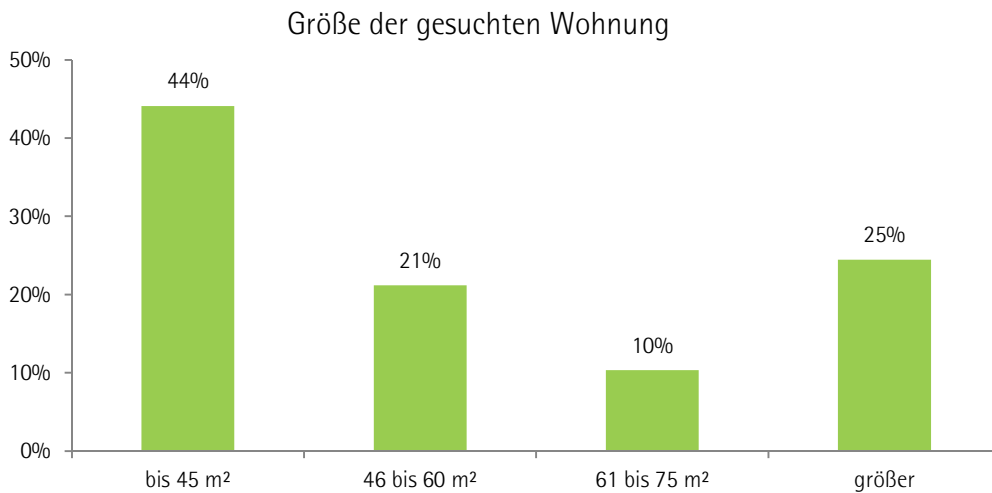
Bei **der Kategorie zu teuer** handelt es sich oftmals um Fälle, bei denen sich die Haushaltssituation durch Auszug von Kindern, Trennung oder Tod verändert hat. Das betrifft vor allem Familien im mittleren Lebensalter, aber nicht selten alte Menschen.

Das Problem einer **bedarfsgerechten Wohnung** betrifft immerhin **fast ein Drittel** aller Fälle. Durch die Größen- und Preisvorgaben bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft sind Umzugsmöglichkeiten besonders wichtig, wenn sich die Haushaltgröße verändert. Im übrigen geht es bei den alten Leuten vorrangig um barrierefreies Wohnen, teilweise auch mit Assistenz.

Besondere soziale Hilfen oder Assistenz sind ein **zentrales Anliegen bei 15 Prozent aller Fälle**. Was das konkret betrifft und wie das auszugestalten ist, ist freilich bei den unterschiedlichen Gruppen sehr differenziert.

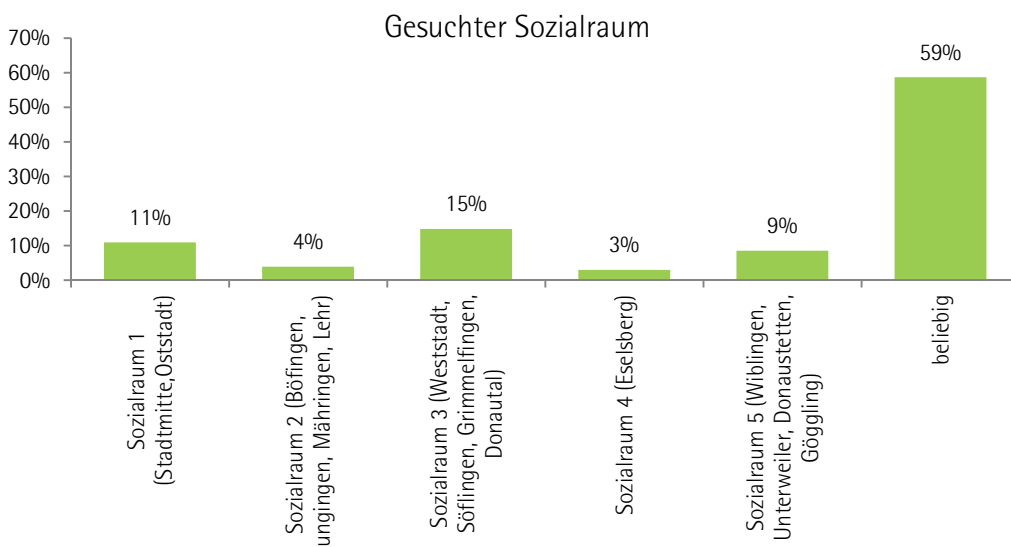
3.1.5 Welche Wohnungen werden gesucht?

Viele kleine Wohnungen aber auch 25 Prozent große Wohnungen werden gesucht. Bei den kleinen Wohnungen werden allerdings von den Ein-Personen-Haushalten selten Ein-Zimmer-Wohnungen gewünscht. Diese werden oft abgelehnt. Gesucht werden vielmehr kleine Zwei-Zimmer-Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche.



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457, Anmerkung zur Kategorie "größer": 15% 76-90 m², 10% größer als 90 m²

- **Eine Bindung an den bisherigen Sozialraum besteht überwiegend nicht, insbesondere nicht bei Haushalten ohne Kinder.** 59 Prozent der Fälle sind nicht auf einen bestimmten Sozialraum festgelegt, es kommen mehrere Stadtteile in Frage oder der Stadtteil spielt keine Rolle. 15 Prozent suchen eine Wohnung im Sozialraum 3 (Weststadt) und 11 Prozent in der Stadtmitte/Oststadt (Sozialraum 1).



Weeber+Partner 2013: Aktenauswertungen Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

- ▶ Bei den gesuchten Wohnungen werden folgende Merkmale oft genannt: barrierearm bzw. -frei, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Infrastruktureinrichtungen, kindgerechte Ausstattung und Umgebung, bezahlbare Wohnung im Bereich der Mietobergrenzen.

3.1.6 Such- und Vermittlungsprozess

Die **Klienten** sind angehalten, selber aktiv dafür zu sorgen, dass eine Wohnung gefunden wird. Sie melden sich bei der UWS und bei anderen Wohnbaugesellschaften, suchen auch auf dem privaten Wohnungsmarkt zum Teil mit Unterstützung von Familie und Bekannten, in Zeitungen und Internetportalen, teilweise mit Hilfe von gesetzlichem Betreuer oder anderen Fachkräften.

Auch die **Fallmanager oder Fachkräfte** unterstützen bei der Wohnungssuche und verwenden oftmals viel Zeit darauf, weil die Wohnungsnot den Prozess der sozialen Stabilisierung und Eingliederung erheblich beeinträchtigt. Sie helfen durch Beratung, Informationen, soziale Hilfestellungen und Motivation. Sie pflegen Kontakte zu Wohnbaugesellschaften, nutzen zum Teil vorhandene Kooperationen mit der UWS. Sie unterstützen durch Vermittlung an weitere Stellen und Unterstützungsmöglichkeiten, durch Suche in Zeitungen und Internetportalen.

Die Gründe, warum bislang keine Wohnung gefunden wurde, liegen nach den Erhebungsbögen der einzelnen Fälle in drei Bereichen:

- ▶ An erster Stelle wird das **fehlende Angebot** genannt:
finanzielle Probleme / keine bezahlbare Wohnung gefunden, kein passendes Angebot unter anderem erforderliche Größe der Wohnung oder behindertengerechte Wohnung.
- ▶ An zweiter Stelle wird die **schwierige familiäre und persönliche Situation** genannt: alleinerziehend, viele Kinder, arbeitslos, finanzielle Probleme, Schufa-Einträge.
- ▶ An dritter Stelle steht die **Anspruchshaltung** von manchen Klienten: zu hohe Ansprüche / wenig Flexibilität / bestimmte Merkmale müssen passen insbesondere die Lage in einem bestimmten Sozialraum.

3.2 Ergebnisse der Interviews mit den Fachkräften

Gespräche innerhalb der Stadtverwaltung mit zuständigen Fachkräften aus der Abteilung Ältere, Behinderte und Integration: Eingliederungshilfe, Altenhilfe und Pflege, Schuldnerberatung und Wohnraumsicherung, Gemeinschaftsunterkunft; der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche: Kommunalen Sozialer Dienst, Jugendgerichtshilfe, Mobile Jugendarbeit; dem Team Ressourcenmanagement.

Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern freier Träger und Einrichtungen: Liga der freien Wohlfahrtspflege, Guter Hirte, Oberlin e.V., LWV.Eingliederungshilfe GmbH, Lebenshilfe Donau-Iller, RehaVerein e.V., Wohnberatungsstelle, Diakonie soziale Betreuung von Flüchtlingen, Migrationsberater, Jobcenter, Bewährungs- und Straffälligenhilfe e.V..

Was charakterisiert die spezifischen Lebenslagen der Haushalte mit besonderem Wohnbedarf?

- Menschen mit Behinderung
- ▶ körperlich: **eingeschränkte Mobilität**, Barrierefreiheit wichtig, ggf. ambulante Betreuung
 - ▶ geistig: bisher häufig im Heim oder bei den Eltern;
Ziel: **ambulant vor stationär**
ambulant betreutes (Einzel- oder Paar-)Wohnen, Wohngruppe, Wohngemeinschaft
 - ▶ seelisch: zunächst Wohngruppe oder stationär;
Ziel: **Wiedereingliederung**
zurück in ein bekanntes, lebendiges Umfeld
- Familien in prekären Lebenssituationen
- ▶ häufig Familien mit mehreren Kindern oder Alleinerziehende
 - ▶ oft **multiple Problemlagen** (Arbeitslosigkeit, Schulden, Räumungsklage, Gewalt, Sucht, Straffälligkeit, Sprachprobleme)
 - ▶ **zusätzlich Wohnungsproblem** (zu kleine Wohnung, Wohnung in schlechtem Zustand, Wohnung zu groß / zu teuer nach Trennung / Scheidung betrifft meistens die Mütter)
 - ▶ Kinder in Ausbildung: Eltern wird Mietanteil gestrichen
- Jugendliche / junge Erwachsene
- ▶ volljährig und brauchen eine eigene Wohnung;
Ziel: **raus aus Hilfen zur Erziehung**, positive Entwicklung ermöglichen
 - ▶ oft ohne Arbeit
 - ▶ Altersgruppe: 20 bis 27 Jahre
- Flüchtlinge (geduldet und nicht abgeschoben, anerkannt, Kontingentflüchtlinge)
- ▶ oft keine Arbeit; ALG II oder Grundsicherung im Alter
 - ▶ vielerlei Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche (Sprachprobleme, Vorbehalte der Vermieter, fehlende Eigeninitiative)
 - ▶ **hoher Unterstützungsbedarf**
 - ▶ **Wohnungssuche dauert** in der Regel länger als ein Jahr, **oft mehrere Jahre**
- Strafentlassene
- ▶ fast ausschließlich **alleinlebende Männer**
 - ▶ oft ALG II-Empfänger oder geringes Einkommen (Zeitarbeit)
 - ▶ multiple Problemlagen (Schulden, keine Rücklagen; sind nicht mobil; negatives Erscheinungsbild, Kommunikationsschwierigkeiten)
 - ▶ Ziel: **Wiedereingliederung** in Gesellschaft
- Personen mit besonderen Schwierigkeiten
- ▶ suchtkrank
 - ▶ verhaltensauffällig (Lärm, Vermüllung / Messie, Konfliktpotenzial)
 - ▶ zum Teil begrenzt wohnfähig, brauchen tolerantes Umfeld

Ältere Menschen

- ▶ **Altersarmut**
- ▶ oft **Verwahrlosung, Vereinsamung**
- ▶ nach Tod des Partners/in ist Wohnung nicht mehr bezahlbar (Grundsicherung oder kleine Rente)
- ▶ **Erkrankung, Pflegebedürftigkeit**: Ziel ambulant vor stationär
- ▶ Wohnung ist nicht altersgerecht bzw. barrierefrei Folge: Heimunterbringung, obwohl ambulante Betreuung möglich wäre, oder Menschen arrangieren sich und verlassen die Wohnung nicht mehr aus Angst ins Heim zu müssen (Annahme: hohe Dunkelziffer)
- ▶ Suchtprobleme, psychische Auffälligkeiten
- ▶ Zunahme von demenzkranken Menschen

Wohnraumgefährdung/ bzw. -verlust

- ▶ betrifft mehr Männer als Frauen

Wohnraumsicherung

- ▶ viel alleinerziehende Frauen; Miete ist meistens größter Teil der monatlichen Kosten

3.2.1 Was sind aus Sicht der Fachleute die besonderen Wohnbedarfe für die Gruppen?

- ▶ **Hilfe bei der Wohnungssuche** im zu knappen Angebot für Haushalte mit geringer Bonität und Selbstvertrauen
- ▶ Zum Teil **soziale Begleitung beim Wohnen**
- ▶ überwiegender Bedarf: **Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen im Bereich der Mietobergrenzen** (eher zwei Zimmer bezahlbar für eine Person)
- ▶ **barrierefreie Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen** im Bereich der Mietobergrenzen
- ▶ **Wohnraum für Familien** mit mehreren Kindern über die Stadtteile verteilt im Bereich der Mietobergrenzen
- ▶ **Besondere Lagequalitäten**: gute ÖPNV-Anbindung und Infrastrukturversorgung; heterogene Quartiere; damit die betroffenen Menschen mit wenig Aufwand und Kosten, ihren Alltag bewältigen können sind innenstadtnahe Stadtteile bevorzugt (Kuhberg, Weststadt, Eselsberg, Stadtmitte, z.T. Wiblingen)
- ▶ **Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen** (Menschen mit geistiger Behinderung, ältere Menschen mit psychischer Erkrankung, Demenzkranke Menschen)
- ▶ **Mehrere kleine Wohnungen in einem Gebäude** erleichtern die Betreuung und ermöglichen gemeinsame Aktivitäten von Menschen mit ähnlichen Problemlagen (Synergieeffekte auch für Dienste)
- ▶ **Hausgemeinschaft und Nachbarschaft** spielen eine wichtige Rolle

Die Gesprächspartner haben zum Teil einen ganz konkreten Bedarf genannt:

- ▶ Tannenhof: 10 Ein-Zimmer-Wohnungen für das Ambulant Betreute Wohnen; für den stationären Bereich: 2 größere Wohnungen in normalen Häusern (320 bis 500 m²)
- ▶ Lebenshilfe: 10 kleine Wohnungen pro Jahr (3 bis 4 im Block / in der Nachbar-

schaft); eine Bedarfsabfrage für Ambulant Betreutes Wohnen hat ergeben: 30 bis 40 Personen haben Bedarf in den nächsten 15 Jahren

- ▶ Offene Beratung der Lebenshilfe: 15 bis 18 Anfragen pro Jahr bzgl. barrierefreier Wohnung
- ▶ RehaVerein: seit 2 Jahren Suche nach einer Wohnung für eine Wohngemeinschaft für Ältere mit psychischen Erkrankungen; in den kommenden Jahren Bedarf für eine weitere Wohngemeinschaft

Was sind aus Sicht der Fachleute Hemmnisse bei der Wohnungssuche?

- ▶ **Mengenproblem:**
Von Seiten der Fachleute in der Sozialverwaltung und bei den freien Trägern besteht der Eindruck, dass zu wenige Wohnungen mit Belegungsrecht oder Vermittlungspriorität an Personen mit sozialen Schwierigkeiten verfügbar sind.
- ▶ **Welche Rolle spielen die Mietobergrenzen?**
Es fehlen Wohnungen im Bereich der Mietobergrenzen, gerade auch barrierefreie Wohnungen mit höherem Flächenbedarf. Flexibilität bei der Anmietung, wenn die Miete um 10 bis 20 Prozent über der Obergrenze liegt beispielsweise nach einer Sanierung (Umzug vermeiden).
- ▶ **Deckelung der Kostenübernahme**
Angesichts steigender Energiekosten und einem hohen Energieverbrauch in einfachen Wohnungen ist die Kostenübernahme zu klären.
- ▶ **Wie kann man den freien Markt erschließen?**
Bisher gelingt dies meistens – wenn überhaupt – über Makler. Kautions- und Provisionspflicht sind Hemmnisse für die Zielgruppe ebenso wie die fehlende Akzeptanz der betroffenen Haushalte bzw. Unsicherheit bei privaten Vermietern. Ein Hemmnis ist aber auch die fehlende Souveränität und Selbständigkeit der Betroffenen oder ein auffälliges Sozialverhalten. (Zielgruppe ist nicht "marktfähig") Oft liegen die Mieten über den Mietobergrenzen.
- ▶ **Wie kann man die Eigeninitiative der Betroffenen stärken?**
Oft haben die betroffenen Personen ein geringes Selbstwertgefühl und sie sind weniger mobil.
- ▶ **Wie kann man einfachen Wohnraum sichern?**
Der soziale Wohnungsbau existiert seit mehreren Jahren nicht mehr. Durch Abbruch und Neubau oder umfassende auch energetische Sanierungen verschwindet einfacher Wohnraum im unteren Preissegment ersatzlos.
- ▶ **Wie kann man Genossenschaften mehr erschließen?**
Für die betroffene Zielgruppe ist es eine hohe Hürde, Mitglied werden zu müssen, Anteile zu erwerben und teilweise zusätzlich noch eine Kautionspflicht zu zahlen.
- ▶ **Persönliche Situation:** Mietschulden, Schulden allgemein, Schufa-Auskunft, Vergangenheit (z. B. Haft, Sucht).

4 Fallstudien

Familie A: Mutter mit zwei Kindern

Bereich Asylbewerberleistungsgesetz / Flüchtlinge

Die Mutter mit zwei Kindern war sieben Jahre geduldet und konnte in dieser Zeit keine Wohnung finden. Dies gelang erst ein Jahr nach Erhalt des Aufenthaltstitels, insgesamt nach neun Jahren. Wohnungssuche abgeschlossen.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Die Mutter (54 Jahre alt) ist im April 2003 mit zwei Töchtern aus dem Herkunftsland geflohen und lebte seit dem in der Gemeinschaftsunterkunft in Ulm (zunächst in einem Zimmer, später in zwei Zimmern).
- ▶ Im Juni 2003 wurde der Asylantrag abgelehnt. Seit April 2004 ist die Familie geduldet. Nach einem weiteren Jahr Aufenthalt in der Gemeinschaftsunterkunft, konnte die Familie ab April 2005 eine eigene Wohnung suchen.
- ▶ Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche: Bei Duldung erhalten die Personen keinen Wohnberechtigungsschein, dies erschwert den Zugang bei Wohnungsunternehmen. Eine Duldung ist für Vermieter eine unbekannte Größe, da die Ausweise immer befristet ausgestellt werden. Auch Vorurteile aufgrund ihrer Herkunft spielen eine Rolle.
- ▶ Nach einem Jahr Aufenthalt in Deutschland können Flüchtlinge eingeschränkte Tätigkeiten aufnehmen. Die Mutter hat immer wieder gearbeitet (meistens auf 400-Euro-Basis).
- ▶ Seit März 2011 hat die Familie einen Aufenthaltstitel nach § 23a Aufenthaltsgesetz (Aufenthaltsgewährung in Härtefällen). Sie haben damit eine Arbeitserlaubnis, erhalten Leistungen nach SGB II und einen Wohnberechtigungsschein. Von Seiten der Mitarbeiterin in der Gemeinschaftsunterkunft wurde die Familie aufgefordert, eine Wohnung zu suchen. In der Zwischenzeit ist die ältere Tochter ausgezogen.
- ▶ Die Mutter hat zunächst zwei Wohnungsangebote der UWS abgelehnt. Daraufhin wurde sie per Brief von Seiten der Stadt Ulm aufgefordert, einen zumutbaren Wohnraum anzunehmen, da ihr ansonsten das Nutzungsrecht für die Gemeinschaftsunterkunft entzogen würde.
- ▶ Seit Juni 2012 haben Mutter und Tochter eine Wohnung der UWS bezogen.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Seit dem Aufenthalt in Deutschland erhielt die Familie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (2003 bis 2011).
- ▶ Seit Erhalt des Aufenthaltstitels 2011 erhält sie Leistungen nach SGB II (bis eine Arbeit aufgenommen wird, ggfs. aufstockende Leistungen).

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz: Haushaltsvorstand und Kinder ab 15 Jahren erhielten bis 31.07.2012 monatlich 40,90 Euro Taschengeld (Kinder unter 15 Jahren 20,45 Euro) sowie Sachleistungen (Ernährung, Hygieneartikel, Kleidung) und Unterkunft.
- ▶ Kosten für die Gemeinschaftsunterkunft, zuletzt 315 Euro/Monat (bei zwei Personen), wurden ab März 2011 über das Jobcenter übernommen im Rahmen der

Kosten der Unterkunft nach SGB II.

- ▶ Bezogene Wohnung (2 Zimmer, 60 m²): 390 Euro Kaltmiete und 142 Euro Nebenkosten (finanziert nach SGB II).

Frau B: Alleinstehende Frau mit einer geistigen Behinderung **Bereich Eingliederungshilfe**

Die alleinstehende Frau mit einer geistigen Behinderung lebt in einem stationären Wohnheim, möchte in eine eigene Wohnung ausziehen und benötigt eine barrierefreie Wohnung. Wohnungssuche bisher ohne Erfolg.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Eine Frau ist (60 Jahre alt, 70 Prozent schwerbehindert) lebt seit fast drei Jahren in einem Wohnheim. Bis dahin lebte sie bei Angehörigen. Aufgrund von Krankheitsfällen in der Familie war dies dann nicht mehr möglich. Sie arbeitet in der Werkstatt für behinderte Menschen.
- ▶ Seit rund 1,5 bis 2 Jahren hat sie den dringenden Wunsch, aus dem Wohnheim ausziehen und selbstständig zu wohnen. Seitens der gesetzlichen Betreuerin gibt es Bedenken, da sie eigensinnig ist, zum Teil sehr laut und unkontrolliert werden kann. Dies sind typische Merkmale ihrer Behinderung. Die Frau selbst ist aber auch willensstark und setzt sich für ihren Wunsch ein. Im Ambulant Betreuten Wohnen wäre eine sehr umfängliche Betreuung notwendig.
- ▶ Die Wohnungssuche wird durch die Kooperation zwischen dem Fallmanagement der Eingliederungshilfe und der UWS unterstützt. Auch die Betreuerin hält Augen und Ohren auf.
- ▶ Frau B ist in Pflegestufe 1. Sie braucht eine barrierefreie Wohnung mit bodengleicher Dusche oder Badelifter. Sie möchte im Stadtteil bleiben, in ihrem gewohnten Umfeld, wo sie sich auskennt. Außerdem ist die Nähe zu einem ÖPNV-Anschluss wichtig. Hilfreich für eine gelingende Integration ist eine tolerante Nachbarschaft.
- ▶ Die Frau hat bereits zwei Wohnungsangebote erhalten (Mai und Juli 2012), die sie allerdings abgelehnt hat. Die erste Wohnung lag nicht im passenden Stadtteil. Außerdem war das Badezimmer zu klein, um ggf. einen Badelifter einzubauen. Die zweite Wohnung lag in Nachbarschaft des Friedhofs, auf dem Verwandte von ihr liegen. Dies hätte eine psychische Belastung bedeutet. 2011 hatte die Ressourcenmanagerin ein Angebot in einem Betreuten Seniorenwohnen ausfindig gemacht. Der Träger hat aber abgesagt, da die Frau nicht in die Bewohnerschaft gepasst hätte und eine Außenseiterin gewesen wäre.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Eingliederungshilfe: Werkstatt für behinderte Menschen
- ▶ Hilfe zur Pflege (Pflegestufe 1)
- ▶ Gesetzliche Betreuung; Aufenthalt, Gesundheit, Vermögen, Behörden-, Post- und Wohnungsangelegenheiten

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ eigenes Einkommen (Vermietung, Werkstattlohn und Vermögen), sie ist seit 10/2011 Selbstzahlerin im Wohnheim (stationäres Wohnen ist vermögensabhän-

gig)

- ▶ Erwerbsunfähigkeitsrente: 624 Euro im Monat
- ▶ Pflegegeld
- ▶ Kosten Wohnheim: ca. 1.916 Euro im Monat

Frau C: Psychisch kranke Frau **Bereich Eingliederungshilfe**

Psychisch kranke Frau, lebte einige Jahre in einem stationären Wohnheim und kann jetzt, nach einem Jahr Wohnungssuche, in der geeigneten Wohnung ambulant betreut werden.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Die psychisch kranke Frau (48 Jahre) lebte im Zeitraum November 2009 bis Oktober 2012 in einer sozialpsychiatrischen Einrichtung in Ulm und besuchte dort die Tagesstruktur für psychisch kranke Menschen. Sie ist an einer paranoiden Schizophrenie erkrankt und hat Diabetes. Sie ist von ihrem Ehemann getrennt lebend und hat vier Kinder, zu denen ein guter Kontakt besteht.
- ▶ Nach einiger Zeit im Wohnheim wollte sie wieder in einer eigenen Wohnung mit Unterstützung leben. Seit Ende 2011 war sie daher auf Wohnungssuche. Diese wurde zu Beginn durch die Drehscheibe Wohnen (Kooperation Rehaverein und UWS) und anschließend durch die Kooperation zwischen dem Fallmanagement der Eingliederungshilfe und der UWS unterstützt. Den gesamten Prozess begleitet seit Juni 2010 eine gesetzliche Betreuerin.
- ▶ Auf dem freien Wohnungsmarkt ist es schwierig eine bezahlbare, barrierearme Wohnung zu finden. Auch die psychische Erkrankung erschwert eine Wohnungssuche.
- ▶ Sie suchte eine Wohnung, die möglichst barrierearm und in einem bestimmten Ulmer Stadtteil liegt, um den Kontakt zu ihren Kindern weiter gut halten zu können. Aufgrund der schwachen körperlichen Belastbarkeit war auch eine gute Anbindung an den ÖPNV wichtig.
- ▶ Seit Mitte November 2012 lebt sie in einer eigenen Wohnung. Es ist eine kleine 2-Zimmer-Wohnung (36 m²) der UWS im gewünschten Stadtteil. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss, was nicht ganz optimal ist, allerdings freut sie sich sehr über die eigene Wohnung und ist glücklich. Das soziale Umfeld der Wohnung ist gut.
- ▶ Die Frau erhält weiterhin Unterstützung im Rahmen eines Ambulant Betreuten Wohnens durch die Eingliederungshilfe. Zielsetzungen hierbei sind, dass sie sich in der neuen Wohnsituation zurechtfindet, die Teilhabe gesichert ist und soziale Kontakte aufgebaut werden, die Organisation einer geeigneten Tages- und Freizeitstruktur sowie der Erhalt der Mobilität und der Gesundheit.

Leistungen und weitergehende Unterstützung vor dem Umzug in die eigene Wohnung

- ▶ Eingliederungshilfe in Form von stationärem Wohnen und Hilfe zum Lebensunterhalt (Unterkunft, Verpflegung, Taschengeld, Bekleidung, pädagogische Betreuung, Tagesstruktur)
- ▶ Gesetzliche Betreuung (u.a. Gesundheit, Behörden, Aufenthalt, etc.)

Leistungen und weitergehende Unterstützung nach dem Umzug in die eigene Wohnung

- ▶ Eingliederungshilfe in Form von Ambulant Betreutem Wohnen, mit häufigen Kontaktzeiten
- ▶ Pflegedienst täglich (Diabeteserkrankung)
- ▶ Gesetzliche Betreuung (s.o.)

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Kein eigenes Einkommen
- ▶ Kaltmiete: 208 Euro, Heiz- und Nebenkosten 100 Euro
- ▶ Es wurden Leistungen im Rahmen des ALG II beantragt.
- ▶ Kostenvergleich pro Monat (inkl. Tagesstruktur und Leistungen des Lebensunterhalts):
 - stationäre Unterbringung: ca. 2.900 Euro
 - ambulante Betreuung: ca. 2.650 Euro

Herr D: Wohnsitzloser junger Mann

Bereich Kinder – und Jugendhilfe / Mobile Jugendarbeit

Junger Mann, ohne festen Wohnsitz, derzeit in Beratung durch die Mobile Jugendarbeit. Wohnungsproblem noch nicht gelöst.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Es handelt sich um einen 23-jährigen Mann. Als Jugendlicher hat er eine Berufsvorbereitende Bildungsmaßnahme absolviert. Dann hat er eine Ausbildung zur Fachkraft für Lagerlogistik begonnen, diese allerdings im 2. Lehrjahr abgebrochen. Er ist psychisch auffällig (Depressionen) und Drogenkonsument.
- ▶ Im Januar 2012 hat er die Anlaufstelle der Mobilen Jugendarbeit Mitte/Ost aufgesucht. Zu dem Zeitpunkt war er mindestens schon vier Monate ohne festen Wohnsitz. Zuvor war er zeitweise bei Freunden gemeldet und untergekommen. Zur Herkunftsfamilie besteht schon lange kein Kontakt mehr.
- ▶ Kurzfristig konnte Herr D im Übergangwohnheim unterkommen. Da er gegen Regeln verstoßen hat, musste er dieses nach 4 Wochen wieder verlassen. Dann konnte ein Zimmer auf dem freien Markt gefunden werden. Aufgrund von seiner Perspektivlosigkeit und der fehlenden Alltagsstruktur wurde ihm nach vier Wochen fristlos gekündigt. Jetzt ist er wieder bei Freunden untergekommen.
- ▶ Für Personen mit derart multiplen Problemlagen und instabilen Verhältnissen müsste es ein Wohnungsangebot in Verbindung mit einer intensiven, täglichen Betreuung geben. Bestehende Angebote wie das Übernachtungswohnheim des DRK können von der Zielgruppe der jungen Menschen nicht genutzt werden, da dort ein ganz anderes Klientel unterkommt (ältere Langzeitwohnungslose). Das Wohnen ist ein wichtiger Faktor, damit sich diese Personen stabilisieren und beispielsweise auch einen Arbeitsplatz finden können.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Mobile Jugendarbeit: Grundversorgung, Kleiderkammer, Beratung zur Lebenslage (u.a. bzgl. Drogenkonsum), Unterstützung bei Behördengängen und Gesundheitsversorgung, Unterstützung bei der Wohnungssuche (Wohnberechtigungs-

schein beantragen, bei UWS bewerben, Anzeigen auf dem freien Markt sichten, Begleitung bei Wohnungsbesichtigungen ca. 5-10 Mal), Motivation zur Veränderung, Eingliederung in Tages- und Alltagsstruktur.

- ▶ Sicherung des Lebensunterhalts nach SGB II (während der Zeit ohne festen Wohnsitz in Tagessätzen)

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Sicherung des Lebensunterhalts nach SGB II: 374 Euro / Monat
Kosten der Unterkunft: 1 Monat im Übergangwohnheim ca. 150 Euro, 1 Monat Miete für 1-Zimmerappartement

Familie E: Trennungsfamilie **Bereich Kinder- und Jugendhilfe**

Die Eltern sind seit 2007 getrennt, die drei Kinder haben zunächst bei der Mutter gelebt, wollten 2011 dann zum Vater ziehen. Erfolg bei der Wohnungssuche nach über einem Jahr.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Es handelt sich um eine Familie mit drei Kindern (10, 13 und 15 Jahre alt).
- ▶ Die Eltern haben sich 2007 getrennt. Die Kinder sind bei der Mutter in der 3-Zimmerwohnung in einem Ulmer Stadtteil geblieben, der Vater ist in eine 1-Zimmerwohnung in der Stadtmitte gezogen. Der Vater hatte von Beginn an den Wunsch, dass die Kinder bei ihm leben. Die Eltern haben das gemeinsame Sorgerecht, der Vater hat jedoch das Aufenthaltsbestimmungsrecht für die Kinder.
- ▶ Im Sommer 2011 haben die Kinder den Wunsch geäußert, dass sie zum Vater ziehen wollen. Im November des Jahres sind die Kinder in die 1-Zimmerwohnung des Vaters eingezogen. Seitdem sucht der Vater nach einer 3- bis 4-Zimmerwohnung für sich und die Kinder.
- ▶ Der Vater hat zunächst keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, da die Kinder bislang bei der Mutter gewohnt haben. Dies erfolgte erst nach einer Stellungnahme der Jugendhilfe im Januar 2012. Außerdem hat die Mitarbeiterin der Jugendhilfe einen schriftlichen Bericht an die UWS geschickt, in dem die Dringlichkeit für neuen Wohnraum beschrieben und begründet ist. Außerdem sollten die Kinder durch einen Umzug nach Möglichkeit die Schule nicht wechseln müssen und die räumliche Nähe zur Mutter sollte weiter gegeben sein.
- ▶ Im Februar 2012 kam die Rückmeldung der UWS, dass der Fall vorrangig behandelt werden sollte. Parallel hat die Familienhelferin zusammen mit dem Vater auch auf dem freien Markt nach einer passenden Wohnung gesucht - vergeblich. Zum 1.11.2012 kann der Vater mit den Kindern in eine 4-Zimmerwohnung der UWS in der Stadtmitte ziehen.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

Kinder- und Jugendhilfe:

- ▶ Seit 2007 sozialpädagogische Familienhilfen (derzeit 2 Termine / Woche) mit folgenden Zielen: Kinder fördern, im Übergang Schule - Beruf unterstützen, Umgangsregelungen zu getrennt lebendem Elternteil klären und unterstützen, Vater bei der Erziehung unterstützen.

- ▶ Zeitweise Kostenübernahme des Kindergarten-Ganztagesplatzes für das jüngste Kind und des Schülerhortplatzes für das mittlere Kind
- ▶ Die sehr beengten Wohnverhältnisse haben zu zusätzlichen Belastungen und Spannungen in der Familie geführt. Die Kinder konnten keine Besucher/Freunde empfangen, sie mussten immer raus gehen (reine Gehstruktur). In der neuen Wohnung wird es Rückzugsmöglichkeiten geben, jedes Kind hat einen Arbeitsplatz, sodass zu erwarten ist, dass weniger Anspannungen und Reibereien entstehen und die Familie sich weiter stabilisieren kann.

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Der Vater ist branchenfremd als Fabrikarbeiter am Band tätig. Er ist eigentlich Ingenieur, hat lange Zeit mit der Familie im Ausland gelebt und dann in Ulm keine Tätigkeit in seinem Beruf gefunden.
- ▶ Die Kosten für das Wohnen werden aus dem eigenen Einkommen bestritten.

Herr F: zurzeit stationär untergebracht **Bereich Hilfe zur Pflege**

Herr F ist stationär untergebracht, da keine passende barrierefreie Wohnung verfügbar ist. Eine ambulante Betreuung wäre jedoch möglich. Wohnung auf dem freien Markt nach knapp zwei Jahren in Aussicht.

Persönliche Situation/Lebenslage

- ▶ Herr F ist 58 Jahre alt, aufgrund eines Autounfalls in jungen Jahren ist er seitdem querschnittsgelähmt und auf einen Rollstuhl angewiesen. Außerdem kann er sich sprachlich nur sehr unverständlich ausdrücken.
- ▶ Seine Geschwister kümmern sich um ihn.
- ▶ Bis zu einem Sturz im Jahr 2010 hat Herr F selbstständig gewohnt. Dann wurde er in einem Altenheim aufgenommen.
- ▶ Die Wohnsituation im Heim ist für ihn keine Lösung, er fühlt sich nicht wohl und verhält sich aggressiv gegenüber dem Pflegepersonal. Ein Psychiater wurde für eine Diagnose eingeschaltet, da überlegt wurde, ob eine Unterbringung in einer psychiatrischen Einrichtung in Frage kommt. Dies wäre jedoch eine negative Entwicklung gewesen.
- ▶ Im Oktober 2012 ist hatte die Person Aussicht auf eine Wohnung im ambulant betreuten Wohnen einer Wohnungsgesellschaft in Ulm.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Seit dem Autounfall in Pflegestufe 1, nach dem Sturz 2010 Einstufung in Pflegestufe 2 und Unterbringung im Heim.
- ▶ 2012 erfolgte eine Rückstufung auf die Pflegestufe 1 und daraufhin die Einschaltung des Fallmanagements (Hilfe zur Pflege / Altenhilfe) zur Überprüfung der aktuellen Wohnsituation / Heimunterbringung.
- ▶ Fallmanagement Hilfe zur Pflege / Altenpflege schaltete das Gesundheitsamt ein zur Prüfung, ob Herr F ambulant wohnen kann; dies wurde bestätigt.
- ▶ Das Fallmanagement der Eingliederungshilfe hat Herrn F daraufhin auf die Liste der USW gesetzt, gleichzeitig hat Herr F eine Mitbewohnerin aus dem Heim kennengelernt, die ihm bei der Wohnungssuche behilflich ist.

- ▶ Momentan unterstützt das Fallmanagement Hilfe zur Pflege / Altenhilfe bei der Suche nach Möbeln. Der Zeitaufwand des Fallmanagement umfasste bisher vier Hausbesuche und eine Vielzahl an Telefonaten beispielsweise mit dem Gesundheitsamt, der Hausärztin und den Angehörigen.

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Die Person erhält monatlich eine Erwerbsunfähigkeitsrente von 969,01 Euro
- ▶ Heimunterbringung: Die Stadt hat monatliche Kosten von 820 bis 840 Euro im Rahmen der Hilfe zur Pflege (vollstationär).
- ▶ Kosten der Unterkunft für die in Aussicht gestellte Wohnung: Kaltmiete 470 Euro + Nebenkosten 125 Euro + Betreuungspauschale 48 Euro = 643 Euro (Mietobergrenze: 570 Euro); Kosten der Unterkunft liegen über der Mietobergrenze; Ausnahmeregelung, da die Ausgaben für die Stadt deutlich geringer sind als bei einer Heimunterbringung. Herr F hätte einen monatlichen Grundsicherungsanspruch von 111,57 Euro (Grundsicherung bei Erwerbsminderung).

Frau G: ältere Frau ohne Rente **Bereich Altenhilfe / Sozialer Dienst für Ältere**

Frau G, 81 Jahre alt, bezieht keine Rente und kann nach dem Tod der Schwester die Miete nicht mehr bezahlen. Es wird eine kleinere Wohnung im Bereich der Mietobergrenze gesucht.

Persönliche Situation/Lebenslage

- ▶ Frau G ist 81 Jahre alt und lebte mit der Schwester in einer gemeinsamen Wohnung bis diese im Juni 2012 starb. Seitdem lebt sie alleine in der nun zu teuren und zu großen Wohnung (140 m² / 800 Euro).
- ▶ Durch den Tod der Schwester entstand eine finanzielle Notlage, die eine Veränderung der Wohnung erforderlich macht. Gleichzeitig muss der Schicksalsschlag emotional verarbeitet werden. Da sie ein stabiles soziales Umfeld hat, erfährt sie von dort Hilfe.
- ▶ Trotz ihres Alters ist Frau G psychisch und größtenteils physisch fit. Aufgrund einfacher Alterserkrankungen ist sie geringfügig in ihrer Mobilität eingeschränkt, jedoch nicht pflegebedürftig.
- ▶ Frau G war früher selbstständig und zahlte nur wenig in die private Rentenversicherung ein. Ihre kleine Rente und auch eigene Ersparnisse sind mittlerweile aufgebraucht, Frau G ist somit von Altersarmut betroffen und bezieht seit 2005 Grundsicherung im Alter.
- ▶ Gesucht wird eine altersgerechte Wohnung, die die Mietobergrenze nicht überschreitet. Frau G wohnt seit vielen Jahrzehnten in der Innenstadt. Da es für einen Menschen in ihrem Alter wichtig ist, das soziale Umfeld und das Wohnumfeld möglichst beizubehalten, ist die Wohnungssuche auf die Innenstadt begrenzt.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Der Beratungsbedarf entstand erst mit dem Tod der Schwester, seit diesem erfolgten zwei Hausbesuche.
- ▶ Arbeitsauftrag des Sozialen Dienst für Ältere ist in diesem Fall eine Stellung-

nahme gegenüber dem Sozialamt bezüglich der Überschreitung der Mietobergrenze zu verfassen und eine Verlängerung der Übernahme der erhöhten Kaltmiete inklusive Heizungs- und Betriebskosten, in diesem Fall für sechs Monate, zu erlangen.

- ▶ Außerdem wird Frau G bei der Wohnungssuche unterstützt. Dazu wurde Kontakt mit der UWS aufgenommen und Frau G auf die Warteliste gesetzt. Da die Wohnungssuche aber auf die Innenstadt begrenzt ist und die Wohnung zusätzlich altersgerecht sein soll, kommen lediglich zwei Objekte in Frage. Somit muss regelmäßig bei der UWS angefragt werden.

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Frau G erhält momentan Grundsicherung im Alter in der Höhe von 374 Euro. Die aktuellen Mietkosten (inkl. Nebenkosten) betragen 807 Euro und befinden sich über der Mietobergrenze von 413 Euro. Somit ergibt sich eine momentane erhöhte Grundsicherungsleistung von 1181 Euro anstatt 787 Euro.

Herr H: nach Trennung Wohnungsprobleme **Bereich Wohnraumsicherung**

Herr H bekommt Grundsicherung im Alter, nach Trennung von der Partnerin entstanden Wohnungsprobleme. Erfolgreiche Wohnungssuche nach über einem Jahr.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Der Rentner war nach der Trennung von der Partnerin zunächst wohnungslos und war dann für drei Monate in der Kurzzeitunterbringung der Stadt Ulm untergebracht. Seit März 2011 lebte er in einem möblierten Einfachstwohnraum mit sehr hohen Nebenkosten als Übergangslösung. Es handelte sich um ein kleines Zimmer (ca. 8 m²), in dem es keinen Platz für eine Kochgelegenheit gab. Das Zimmer hatte nur ein Oberlicht, das nur geklappt werden konnte. Die Sanitärbereiche befanden sich am Ende des Flurs. Die Alternativen waren entweder das Übernachtungsheim oder die stationäre Unterbringung.
- ▶ Er ist ausländischer Herkunft. Unter seinen Landsleuten ist er sozial eingebunden. Während der Zeit in der Kurzzeitunterbringung bestand aber die Gefahr der Verwahrlosung. Um dem zu begegnen, wurde organisiert, dass die Hauswirtin in der Anschlussunterbringung hauswirtschaftliche Hilfen übernommen hat (50 Euro/Monat). Mit der deutschen Sprache tut er sich schwer. Er war nicht in der Lage, sich selbst um einen passenden Wohnraum zu bemühen insbesondere wegen Sprachschwierigkeiten.
- ▶ Gesundheitlich hat er zunehmend Schwierigkeiten mit dem Gehen, insbesondere beim Treppensteigen. Er suchte eine altersgerechte 1- bis 2-Zimmerwohnung mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr am besten im Bereich Stadtmitte/Ost. Wichtig ist ein sozial stimmiges, ruhiges Umfeld.
- ▶ Er suchte seit Dezember 2010 eine passende Wohnung. Es erschien sinnvoll, auf eine städtische Seniorenwohnung zu warten. Seit 1. April 2012 hat er eine Seniorenwohnung der UWS mit 1,5 Zimmern. Seit Juli 2012 bekommt er ein Mal wöchentlich hauswirtschaftliche Hilfe aus seinem sozialen Umfeld im Rahmen der Nachbarschaftshilfe.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Grundsicherung im Alter
- ▶ Flankierende Maßnahmen, für die derzeit aber noch keine Unterstützungsangebote bei der Stadt Ulm vorhanden sind: Zwischenlösung für Wohnen, Wohnungsantrag an UWS, beratende Begleitung des Umzugs, Installierung weiterführender Hilfen (hauswirtschaftliche Unterstützung, soziale Anbindung), Verknüpfung mit dem professionellen Hilfesystem: Sozialer Dienst für Ältere, Einrichtung eines ehrenamtlichen Betreuers.
- ▶ Unterstützung und Beratung durch den Sozialen Dienst für Ältere: Hilfeplanung, gesundheitliche Situation, Ziel: ambulante Hilfe möglichst lange aufrecht erhalten

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ kleine Rente (502 Euro, Stand 2010)
- ▶ Grundsicherung im Alter: Kosten der Unterkunft, hauswirtschaftliche Hilfe/Nachbarschaftshilfe
- ▶ Kosten der Unterkunft: Übergangslösung hatte erhöhte Nebenkosten, Seniorenwohnung im Bereich der Mietobergrenze.

Frau I: ALG II-Empfängerin Bereich Wohnraumsicherung

Frau I bekommt ALG II, seit dem Auszug der Kinder ist die Wohnung zu groß und liegt über der Mietobergrenze. Die Problemsituation ist noch nicht überwunden.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Es handelt sich um eine alleinlebende 55-jährige Frau. Sie hat eine psychische Erkrankung, war Anfang 2012 deshalb in einer psychiatrischen Klinik. Ihr Arbeitsplatz wurde inzwischen gekündigt. Die Kinder sind 2003 bzw. 2009 ausgezogen.
- ▶ Seit 2009 ist die Wohnung für sie alleine zu groß und zu teuer. Sie wohnt seit 2002 in einer 3-Zimmerwohnung. Die Wohnung wird mit Elektroöfen geheizt.
- ▶ Die Frau hat lange nicht verstanden, warum sie eine günstigere benötigt, da sie monatlich 415 Euro Miete zahlt und das im Bereich der Mietobergrenze liege. Darin sind aber die Heizkosten noch nicht enthalten.
- ▶ Sie hat keinen Überblick über ihr Einkommen. Durch die psychische Erkrankung ist sie in ihrem Auftreten unsicher. Diese Punkte erschweren, dass sie gegenüber einem Vermieter zuverlässig und souverän auftreten kann.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Schon während ihrer beruflichen Tätigkeit hat Frau I ergänzende Leistungen (ALG II) erhalten. Seit ihrer Erkrankung erhält sie Krankengeld (Juni 2012).
- ▶ Unterstützung / Beratung durch den Bereich Wohnraumsicherung: Klärung mit dem Jobcenter bzgl. Bescheid, notwendiger Unterlagen zur Berechnung der Unterkunfts-kosten, Rückforderung

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Derzeit erhält sie monatlich 460,50 Euro Krankengeld, das als Einkommen kom-

plett angerechnet wird. Abzüglich des Regelbedarfs zur Sicherung des Lebensunterhaltes von 374 Euro bleiben 56,50 Euro Einkommen, die bei den Kosten der Unterkunft angerechnet werden.

- ▶ Derzeitige monatliche Wohnkosten: 390 Euro Kaltmiete und 25 Euro Betriebskosten; dazu kommen jährliche Kosten für Gas 515 Euro und Strom 761 Euro. Da mit Elektroöfen geheizt werden muss, müssen die monatlichen Heizkosten daraus berechnet werden. Die anerkannten Bedarfe für Unterkunft und Heizung betragen derzeit 372,76 Euro.
- ▶ Über ALG II werden derzeit 316,26 Euro monatlich übernommen (372,76 Euro abzüglich 56,50 Euro), wobei der Heizkostenanteil noch berechnet werden muss. Die Person hat Anspruch auf die Übernahme von Kosten der Unterkunft in Höhe von 297 Euro Kaltmiete und rund 130 Euro Betriebs- und Heizkosten.

Familie J: Alleinerziehende Mutter Bereich Wohnraumsicherung / ALG II

Die alleinerziehende Mutter von fünf Kindern lebt in einer 3-Zimmerwohnung mit sehr hohen Nebenkosten. Bisher wurde keine geeignete Wohnung gefunden.

Persönliche Situation und Wohnsituation

- ▶ Die 38-jährige alleinerziehende Mutter von fünf Kindern (4 bis 14 Jahre) ist italienischer Herkunft mit deutschem Pass.
- ▶ Sie lebt mit ihren Kindern in einer 3-Zimmerwohnung. Zwei der Kinder sind derzeit in einer betreuten Einrichtung untergebracht und in den Ferien oder teilweise am Wochenende zu Hause. Die Wohnung ist für die Familie sehr beengt, die Mutter schläft im Wohnzimmer, die größeren Kinder benötigen mehr Platz auch wegen der Schule (Arbeitsplatz). Die Nebenkosten sind aufgrund des schlechten energetischen Zustands des Gebäudes sehr hoch. Gesucht wird eine 4- bis 5-Zimmerwohnung im Rahmen der Mietobergrenze (vier Personen).
- ▶ Die Wohnungssuche läuft seit Februar 2009. Die Frau hat sich bei der UWS (aktueller Vermieter) und anderen Wohnungsgesellschaften beworben.
- ▶ Die Familienverhältnisse sind schwierig, die Kinder stammen von verschiedenen Partnern. Ihr letzter Partner beging Suizid.
- ▶ Sie ist seit Jahren nicht mehr beruflich tätig und von sozialen Hilfen abhängig. Sie hat immer wieder finanzielle Schwierigkeiten in Form von Miet- oder Energieschulden. Daraus resultierten schon mehrere Kündigungen, die durch Unterstützung der Abteilung Wohnraumsicherung abgewendet werden konnten. Sie erhielt ein Darlehen von der Stadt. Die Rückzahlung läuft noch (monatlicher Abzug von Leistungen).
- ▶ Sie ist sehr bemüht, ihre Probleme in den Griff zu bekommen. Trotzdem ist sie mit den Kindern oft überfordert. Die Familie bekommt seit mindestens fünf Jahren Unterstützung durch eine sozialpädagogische Familienhilfe.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Kinder- und Jugendhilfe: sozialpädagogische Familienhilfe
- ▶ Arbeitslosengeld II
- ▶ Kindergeld, Unterhaltsvorschuss, Kinderwohngeld
- ▶ Unterstützung durch den Bereich Wohnraumsicherung, um Kündigung abzu-

wenden und Mietschulden in den Griff zu bekommen

Kosten für das Wohnen

- ▶ Kaltmiete: 419 Euro, Heiz- und Nebenkosten: 330 Euro

Herr K: nach Haftentlassung in Übergangswohneinrichtung Bereich Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten

Herr K wohnt nach Haftentlassung in einem befristeten Wohnverhältnis mit ambulanter Betreuung und hat hohe Schulden.

Persönliche Situation/Lebenslage

- ▶ Herr K ist unter 21 Jahre alt, die Kindheit ist von einer langjährigen Heimkarriere gezeichnet. Nach einer Haftzeit von 1 ½ bis 2 Jahren befindet sich Herr K derzeit in einigermaßen gefestigten Umständen.
- ▶ Herr K macht eine Ausbildung. Diese wurde im Sommer 2012 kurzzeitig unterbrochen, jedoch im Herbst mit einer veränderten Vergütung wieder aufgenommen.
- ▶ Herr K hat Alkoholprobleme und schon eine Therapie und Entwöhnungsbehandlung in Anspruch genommen. In Krisensituationen verstärkt sich der Alkoholkonsum oftmals, was sich sodann negativ auf die finanzielle Situation auswirkt. Derzeit hat er zwischen 6.000 und 7.000 Euro Schulden. Aufgrund des geringen Lehrlingsgehalts ist eine Stundung der Schulden nicht möglich.
- ▶ Seit März 2012 wohnt Herr K in einer 1-Zimmer-Wohnung der UWS, es handelt sich hierbei um ein befristetes Mietverhältnis, das im Herbst 2013 endet.
- ▶ Allgemein ist das Auftreten von Herrn K sehr positiv, er ist zuverlässig in der Absprache, aufgeschlossen und höflich und hat ein ordentliches Erscheinungsbild.

Leistungen und weitergehende Unterstützung

- ▶ Die Beratung begann im August 2011 und umfasst drei Bereiche: die Wohnungssuche, die Geldverwaltung und die Unterstützung in Krisenlagen. Da Herr K ambulant betreut wird, erfolgen immer wieder Hausbesuche, die jedoch keinen großen Zeitaufwand erfordern.
- ▶ Bezüglich der Wohnungssuche wird eine 1- bis 2-Zimmer-Wohnung gesucht, aufgrund des geringen Einkommens und der Vorbestrafung gestaltet sich die Suche auf dem freien Wohnungsmarkt jedoch als schwierig. Deswegen werden gleichzeitig Verhandlungen mit der UWS zur Verlängerung des Mietvertrages bis zur Beendigung oder dem Abbruch der Ausbildung angestrebt.
- ▶ Die Geldverwaltung betrifft die Schuldentilgung mit Überlegungen zur Umschuldung, der Erfassung der Gesamtschulden und das Anschreiben der Gläubiger. Bis zum Herbst 2012 gehörte dazu auch die regelmäßige Überweisung der Verbindlichkeiten, aktuell wird das Konto von Herrn K jedoch nicht mehr von der Straffälligen- und Bewährungshilfe verwaltet.

Einkommen und Kosten für das Wohnen

- ▶ Bis zum 01.09.2012 erhielt Herr K 273 Euro Lehrlingsgehalt, 353 Euro Berufsausbildungsbeihilfe und 184 Euro Kindergeld (insgesamt 810 Euro). Durch die

Veränderung des Ausbildungsvertrages erhält er nun ein höheres Lehrlingsgehalt und dadurch weniger Berufsausbildungsbeihilfe.

- ▶ Die Kaltmiete inklusive Heizungs- und Betriebskosten beträgt 329,90 Euro.

5 Wohnungsangebot in Ulm

5.1 Übersicht Mietwohnungsmarkt

Zum Jahresende 2010 wurde die Zahl der Mietwohnungen in Ulm in der Wohnungsdebatte auf 28.529 geschätzt.

Mietwohnungsmarkt der Stadt Ulm Stand: 31.12.2010								
Vermieter	Wohnungen insgesamt	Anteil in %	öffentlich geförderte Wohnungen	Anteil in %	Wohnungsgröße			
					1-ZKB	2-ZKB	3-ZKB	4-ZKB und mehr
Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS)	6.825	23,92	1.531	67,09	653	2.294	2.962	916
ulmer heimstätte eG (uh)	2.406	8,43	258	11,31	87	699	1.397	223
Studentenwerk	1.233	4,32			1.233	-	-	-
LBBW Immobilien GmbH/ Eisenbahnsiedlungsgesellschaft Stuttgart mbH	ca. 1.150	4,03	258	11,31	-	-	-	-
FLÜWO Bauen Wohnen eG	601	2,11	-	-	10	282	273	36
Gagfah	ca.400	1,40	-	-	-	-	-	-
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	369	1,29	-	-	-	107	158	104
Landes-Bau-Genossenschaft (LBG)	345	1,21	9	0,39	24	68	208	45
Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO)	275	0,96	-	-	-	42	212	21
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG (BSG Aufbau)	208	0,73	34	1,49	6	73	85	44
Conrad Keifl GmbH + Co KG (Keifl)	135	0,47	-	-	8	60	56	11
Siedlungswerk GmbH	87	0,30	21	0,92	-	10	59	18
Kommunaler Versorgungsverband Baden-Württemberg (KVBW)	82	0,29	-	-	-	32	38	12
Realgrund AG	57	0,20	-	-	4	36	14	3
Ackermann-Gemeinde	48	0,17	49	2,15	-	15	31	2
Kreisbaugesellschaft	8	0,03	11	0,48	-	-	4	4
private Eigentümer	ca. 14.300	50,12	111	4,86	-	-	-	-
Gesamt	28.529	100,00	2.282	100,00	2.025	3.718	5.497	1.439
Einwohnerzahl: 117.734 (Stand 2010)								
Daten: Stadt Ulm: Wohnungsdebatte 2011. S. 13ff								

Neue Zahlen in Zukunft mit dem Zensus 2011

Amtliche Daten zum Anteil der Mietwohnungen in Ulm liegen nicht vor. Zur Abschätzung der Struktur der Mietwohnungen wurde in der Wohnungsdebatte der Landesdurchschnitt von 51 Prozent Mietwohnungen und 49 Prozent Eigentumswohnungen für die Stadt Ulm übernommen. Vermutlich liegt die Zahl der Mietwohnungen in Ulm höher, da erfahrungsgemäß die Eigentumsquoten im ländlichen Raum höher und in Städten über 100 Tsd. Einwohner niedriger sind. Die Zahl der privaten Eigentümer von Mietwohnungen ist in der vorstehenden Liste der Wohnungsdebatte 2011 demnach auch eine Schätzung. Mit dem aktuellen Zensus werden vermutlich Mitte 2013 genauere Zahlen vorliegen.

5.2 Wohnungen der UWS

UWS und ulmer heimstätte größte Mietwohnungsanbieter

Von den institutionellen Mietwohnungsanbietern sind die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) mit 6.825 Wohnungen und die ulmer heimstätte eG (uh) mit 2.406 Wohnungen die größten. In Ulm gibt es mit den Wohnungen der UWS auch einen relativ hohen Anteil an kommunalen Wohnungen am Wohnungsbestand (Miete und Eigentum), zum Vergleich: Ulm 12 Prozent; Stuttgart 6 Prozent; Freiburg i. B. 8 Prozent; Mannheim und Heidelberg 10 Prozent.¹

Abnehmende Zahl öffentlich geförderter Mietwohnungen

2.282 öffentlich geförderte Mietwohnungen gab es 2011 in Ulm (geschätzte 8 Prozent der Mietwohnungen). In diesen lebten Ende 2010 ca. 5 300 Personen². Für das Jahr 2015 wird eine Anzahl von 1.969 öffentlich geförderten Wohnungen erwartet³, ein Rückgang von 313 Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2015.

UWS: Weniger als ein Viertel öffentlich gefördert

67 Prozent der öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Ulm waren im Besitz von UWS. Der ulmer heimstätte und der LBBW/Eisenbahnsiedlungsgesellschaft gehören je weitere 11 Prozent. Von den Wohnungen der UWS sind 22 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen.

Mieten der UWS im Schnitt 0,90 bis 1,46 Euro pro m² unter dem Durchschnitt

Die Durchschnittsmiete für die freifinanzierten Wohnungen betrug bei der UWS im Jahr 2011 4,95 Euro pro m², für die geförderten Wohnungen 11 Prozent weniger 4,40 Euro pro m². Nach dem aktuellen Mietspiegel liegt die Durchschnittsmiete in der Stadt Ulm insgesamt bei 5,86 Euro pro m².⁴

Konzentrationen in einzelnen Stadtteilen

Die Mehrzahl der öffentlich geförderten Wohnungen der UWS befindet sich im Stadtteil Wiblingen, freifinanzierte Wohnungen überwiegend am Eselsberg, in Böfingen und in der Weststadt.

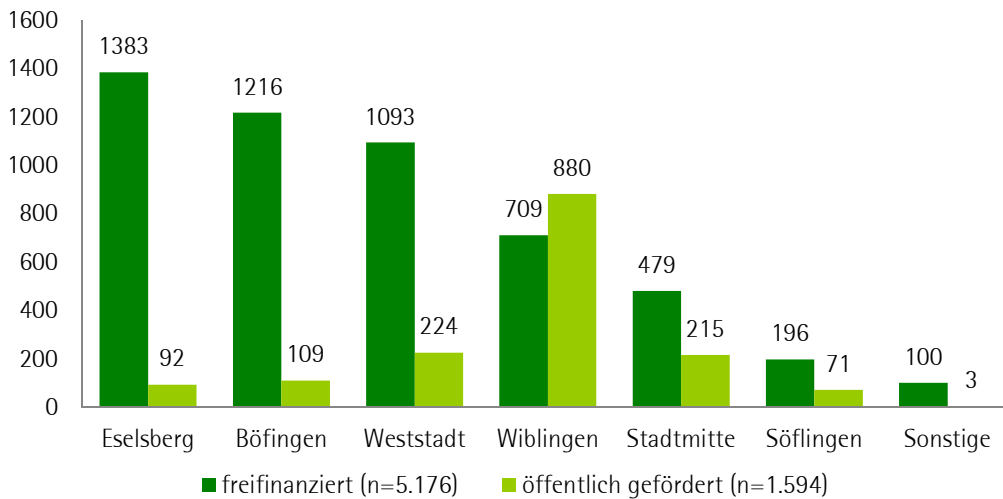
¹ L-Bank: Wohnungsmarktbeobachtung 2011, S. 46

² Stadt Ulm: Wohnungsdebatte 2011. Sitzung des Gemeinderates am 11. Mai 2011, S. 17.

³ Ebd.

⁴ Mietspiegel 2012, Ulm, Neu-Ulm. O.o, S. 5.

Wohnungsbestand der UWS nach Stadtteil und Finanzierung 31.12.2011

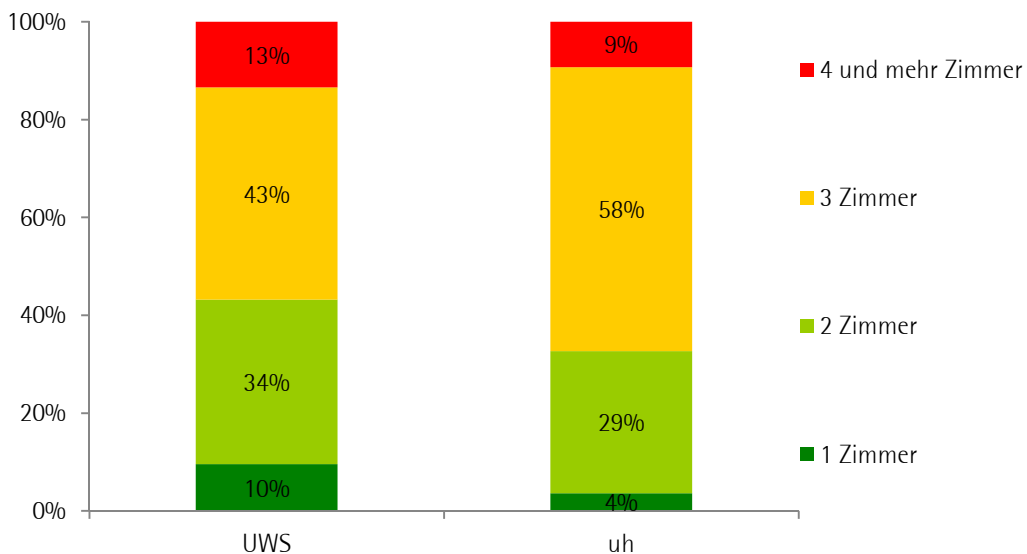


Weeber+Partner 2013; Daten: UWS 2011

Überwiegend Drei- und Zwei-Zimmer-Wohnungen

Von den Wohnungen der UWS sowie der ulmer heimstätte sind ca. 80 Prozent Drei- und Zwei-Zimmer-Wohnungen.

Größe der Wohnungen der UWS und ulmer heimstätte Stand 2010



Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm: Wohnungsdebatte 2011. S. 13ff

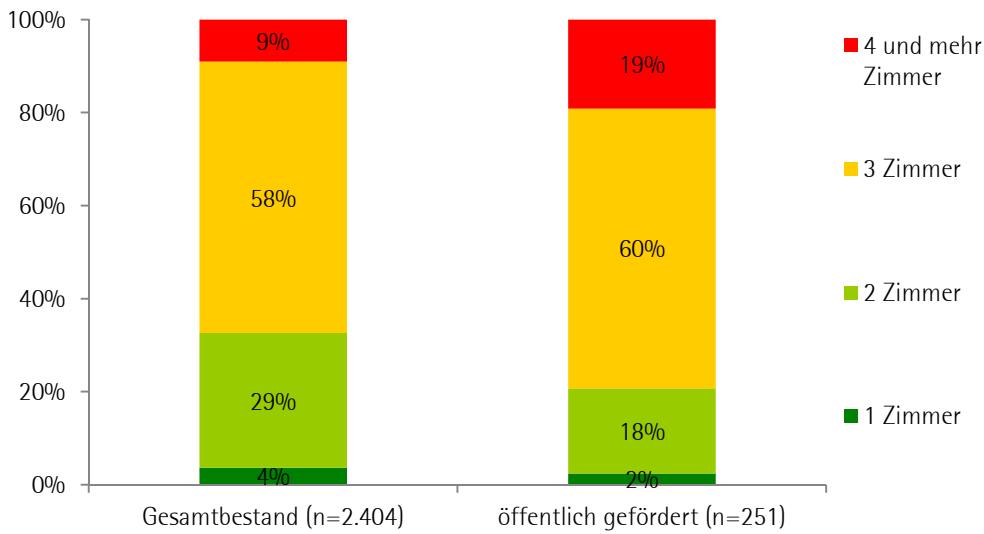
Wenige öffentlich geförderte Ein-Zimmer-Wohnungen

Ein-Zimmer-Wohnungen sind mit 10 Prozent bei der UWS stärker vertreten, bei der ulmer heimstätte machen sie nur 4 Prozent aus. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen gibt es insgesamt nur sehr wenige Wohnungen mit einem Zimmer (2 Prozent). Dagegen haben 80 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen drei oder mehr Zimmer.

ulmer heimstätte mehr größere Wohnungen

Die öffentlich geförderten Wohnungen der ulmer heimstätte sind eher größer als der Durchschnitt der Wohnungen der ulmer heimstätte.

Größe der öffentlich geförderten Wohnungen und des Gesamtbestandes der ulmer heimstätte



Weeber+Partner 2013; Daten: ulmer heimstätte eG, 2012

Barrierefreie und –arme Wohnungen der UWS und ulmer heimstätte
Stand 31.12.2010

	Woh- nungen	davon			Summe, min- destens barrie- rearm	%
		gesamt in WE	rollstuhlge- recht gem. DIN 18025 Teil 1 in WE	barrierefrei gem. DIN 18025 Teil 2 in WE		
UWS	6.825	51	88	995	1131	17
ulmer heimstätte	2.406	5	98	214	317	13
Gesamt	9.207	56	186	1.209	1448	15

Quelle: Stadt Ulm: Wohnungsdebatte 2011, S. 20.

Neubauten barrierefrei

17 Prozent des Wohnungsbestands der UWS und 13 Prozent bei der ulmer heimstätte sind mindestens barrierearm. Bis zum 12.11.2012 sind bei der ulmer heimstätte 19 barrierearme und eine barrierefreie Wohnung hinzugekommen. Bei den DIN-gerechten bzw. barrierearmen Wohnungen der ulmer heimstätte überwiegen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Seit 2009 baut die ulmer heimstätte neue Wohnungen ausschließlich nach DIN 18025 barrierefrei⁵.

⁵ Stadt Ulm: Wohnungsdebatte 2011. Sitzung des Gemeinderates am 11. Mai 2011, S. 19.

196 barrierefreie Wohnungen bis 2014 geplant

Auch bei der UWS sind alle Neubauten inzwischen barrierefrei. Neue Geschosswohnungsbauprojekte mit der Beteiligung der ulmer heimstätte oder der UWS sind für das Jahr 2013 und 2014 geplant. Insgesamt sollen bis Ende 2014 zusätzlich 196 barrierefreie Wohnungen entstehen⁶. Die Neubauten werden das Angebot an barrierefreien Wohnungen merklich ausweiten. Auf die Problematik der Kostenobergrenzen für Grundsicherungsempfänger wird in Teil 2 eingegangen.

5.3 Fluktuation und verfügbare Wohnungen UWS

572 Neuvermietungen bei der UWS im Jahr 2011

Die Fluktuationsrate der UWS lag 2011 niedrig bei 7,8 Prozent. Die Fluktuation ist bei der UWS in den letzten Jahren stetig gesunken. Die Leerstandsquote betrug nur 0,6 Prozent. Im Jahr 2011 standen insgesamt 572 Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. 133 der Wohnungen wurden intern vermietet und 57 an Mieter, die im Rahmen des Projekts "Türmle" andere Wohnungen der UWS bezogen haben. 382 Wohnungen konnten für Dritte zur Verfügung gestellt werden.

1.395 Bewerber im gleichen Jahr

Im gleichen Jahr haben sich 1.395 Wohnungsbewerber registriert. Entsprechend der geringen Fluktuation und der geringen Anzahl frei werdender Wohnungen können bei weitem nicht alle Bewerber mit einer Wohnung bedient werden.⁷

Gestiegene Bautätigkeit

Die Situation wird auch in den nächsten Jahren angespannt bleiben. In den Jahren 2000 bis 2006 hat die UWS keine neuen Wohnungen gebaut. Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren allerdings gestiegen. Seit 2007 sind 103 neue Wohnungen entstanden. Für den Zeitraum 2013 bis 2014 plant die UWS den Neubau von 270 Wohneinheiten. Das Ziel ist, 70 bis 100 Wohneinheiten pro Jahr neu zu bauen.

Ohne Förderung kaum Entlastung im unteren Preissegment

Da entsprechende Förderprogramme fehlen, ist eine Entlastung im mittleren und unteren Preissegment jedoch nicht zu erwarten.

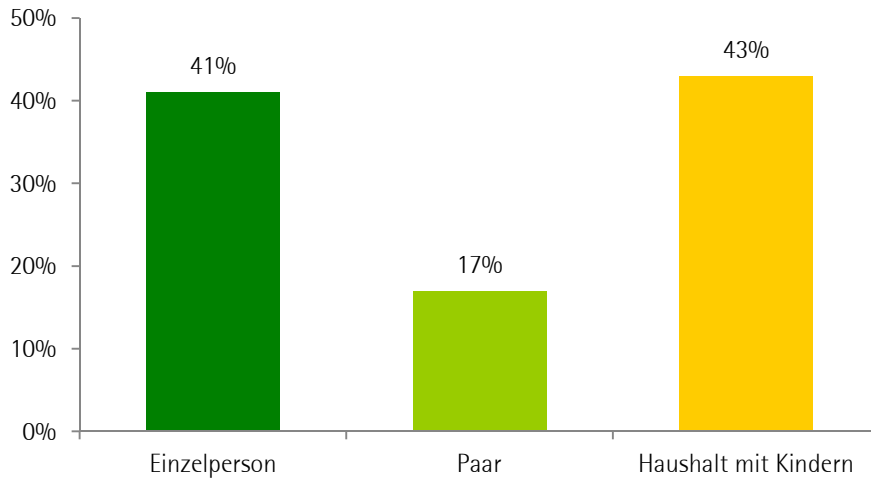
⁶ Stadt Ulm: Wohnungsdebatte, 1. Zwischenbericht, 20.11.2012, S. 9.

⁷ UWS: Geschäftsbericht 2011. Ulm, S. 12.

5.4 Bewerberstruktur bei der UWS

Seit zehn Jahren ist die Anzahl der Bewerber bei der UWS relativ konstant. Von den 1.395 Bewerbern, die 2011 bei der UWS einen Antrag auf eine Mietwohnung gestellt haben, sind über 40 Prozent Haushalte mit Kindern. Darunter sind Paare mit Kindern sowie Alleinerziehende zusammengefasst. Fast genauso viele der Bewerber sind Einzelpersonen mit Abstand gefolgt von Paaren ohne Kindern.

Bewerberstruktur der UWS nach Haushaltsstruktur Stand 31.12.2011

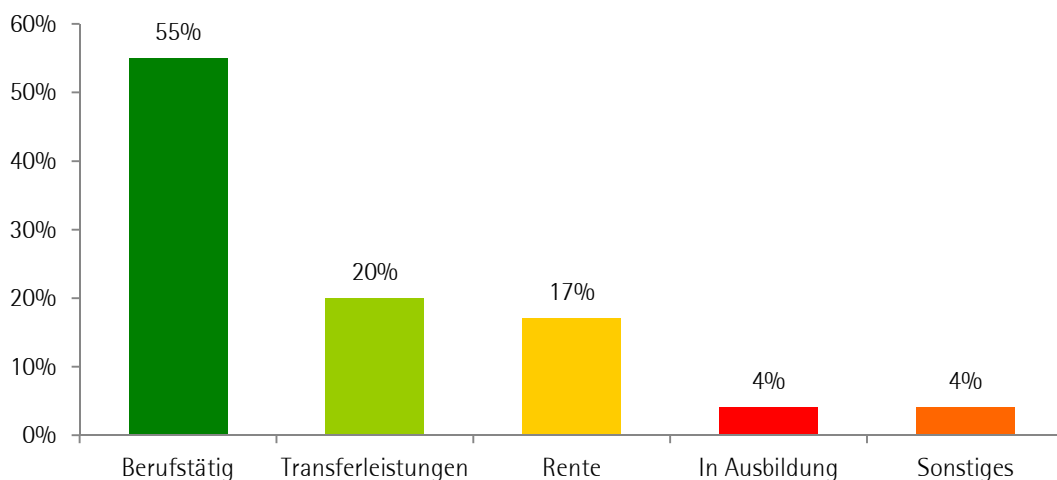


Weeber+Partner 2013; Daten: UWS 2011

40 Prozent der Bewerber bei der UWS haben angegeben, ausländischer Herkunft zu sein. 22 Prozent der Bewerber sind Senioren. Menschen mit Behinderung und Studierende sind mit einem Prozent wenig vertreten.

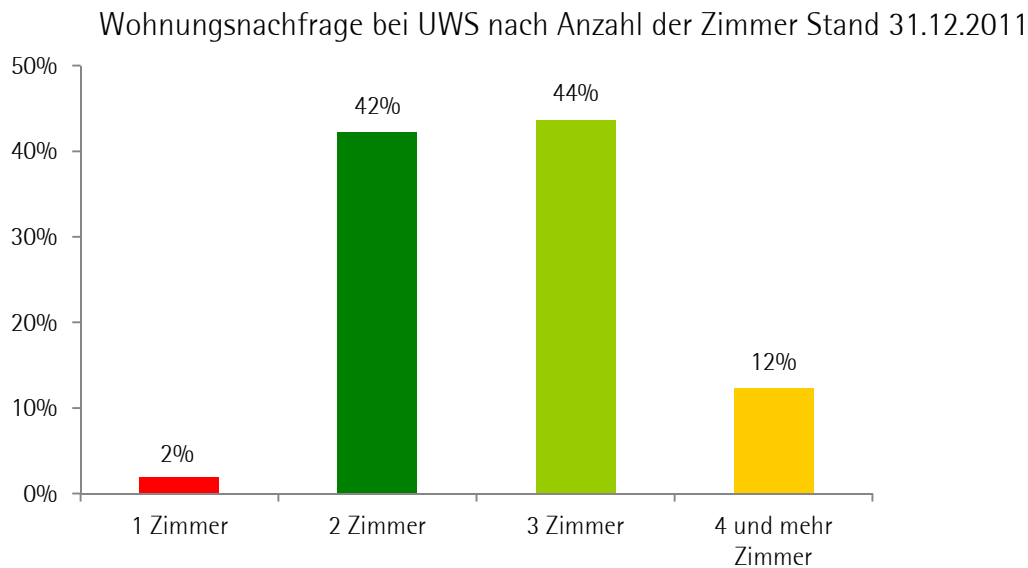
Mehr als die Hälfte der Wohnungsbewerber sind berufstätig. Ein Fünftel bezieht Transferleistungen wie Arbeitslosenhilfe, Hartz IV oder Sozialhilfe. 17 Prozent der Haushaltsvorstände erhalten eine Rente.

Bewerberstruktur der UWS nach Einkommen Stand 31.12.2011



Weeber+Partner 2013; Daten: UWS 2011

Unter den Wohnungssuchenden sind besonders Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen gefragt.



Weeber+Partner 2013; Daten: UWS 2011

Unter den 2 Prozent, die eine Ein-Zimmer-Wohnung suchen, sind vor allem Auszubildende, Studierende, Senioren und Räumungsfälle vertreten. Es ist laut UWS eine eingeschränkte Zielgruppe, da die Mehrheit einen größeren Platzbedarf hat.

Unterschiedliche Dringlichkeit

Besonders dringliche Fälle gibt es pro Jahr rund 65. Diese können laut Vermieter bedient werden.

- ▶ Besondere Dringlichkeit haben zum Beispiel Personen, die von der Obdachlosigkeit bedroht sind oder familiäre Schwierigkeiten haben oder Bewerber, deren Wohnung wegen Eigenbedarf gekündigt worden ist.
- ▶ Zu relativer Dringlichkeit gehören zum Beispiel, wenn eine Wohnung aufgrund einer veränderten Familiensituation, aus gesundheitlichen Gründen oder bei übersteigender Mietobergrenze gesucht wird.
- ▶ Die Wohnungsgröße, der Zustand der Wohnung, die Suche nach einer eigenen Wohnung bei Familiengründung, Auszug aus der elterlichen Wohnung oder nach einer Haftentlassung werden nachrangig bewertet.

5.5 Erfahrungen bei der Vermietung an besondere Zielgruppen

Barrierefreie Wohnungen – Wechselhaftigkeit bei der Übereinstimmung von Angebot und Bedarf

Das Angebot an barrierefreien Wohnungen der UWS ist über die Stadtteile verteilt. Der Bedarf könne ganz gut gedeckt werden. Hier ist eher die Situation, dass zum Zeitpunkt der Nachfrage einmal keine Wohnung frei ist bzw. bei frei werden einer entsprechenden Wohnung keine Nachfrage besteht. Die UWS sei aber auch bereit, Anpassungsmaßnahmen beispielsweise im Bad vorzunehmen, um Menschen mit besonderen Bedürfnissen versorgen zu können. Bei älteren Menschen besteht oft

die Schwierigkeit, dass sie nicht aus ihrer Wohnung oder der näheren Umgebung wegziehen möchten.

Menschen mit Unterstützungsbedarf – Zusammenarbeit wichtig

Bei **suchtkranken Menschen** sei eine enge Kooperation mit den Zuständigen bei der Stadtverwaltung oder freien Trägern wichtig und gut, um sich beispielsweise darüber zu verständigen, in welches Umfeld oder welche Hausgemeinschaft die Person passe. Bei **Menschen mit geistiger Behinderung** gelinge die Integration gut. Hier ist aber die Begleitung durch pädagogische Kräfte wichtig. Schnellere Unterstützung wünscht man sich von Seiten der UWS, wenn beispielsweise bei **älteren Menschen Demenz** eintritt. Hier dauere es oft zu lange bis die notwendige Hilfe einsetzt und ein gesetzlicher Betreuer bestimmt ist. Wenn diese Personen kein familiäres Umfeld oder andere soziale Netzwerke habe, droht die Verwahrlosung. Bei Menschen mit Unterstützungsbedarf wird die Wohnungsvermittlung erleichtert, wenn es eine soziale Begleitung oder Betreuung gibt und dadurch auch der Vermieter eine feste Ansprechperson hat, wenn es zu Problemen kommt.

Probleme mit nicht wohnfähigen Personen

Schwierigkeiten habe die UWS vor allem mit dem Personenkreis, der nicht wohnfähig ist. Hierzu zählen Personen, die gegen Verträge verstoßen, sich nicht in die Hausgemeinschaft integrieren und es dadurch zu Problemen auch in der Nachbarschaft kommt. Unter den rund 1.400 Bewerbern bei der UWS zählen zu dieser Gruppe allerdings nur 16 Interessenten.

Auch psychisch kranke Menschen, die nicht betreut werden und noch keinen Kontakt zu entsprechenden Stellen aufgenommen haben, bereiten oft Schwierigkeiten. Diese beiden Personengruppen binden sehr viele Kapazitäten im Wohnungsunternehmen.

Mietrückstände – gute Zusammenarbeit mit Schuldnerberatung

Die Mietrückstandsquote bei der UWS hat sich weiter verringert auf rund fünf Prozent der Mietverhältnisse. Dies sei das Ergebnis eines konsequenten Mahnverfahrens, einer intensiven Betreuung der betroffenen Haushalte und einer Zunahme an Ratenzahlvereinbarungen. Bei diesen Fällen gebe es eine enge und gute Zusammenarbeit mit der Schuldnerberatung der Stadt Ulm. Außerdem versucht die UWS, Abtretungen zu bekommen, damit die Miete direkt von der Stadt bzw. dem Jobcenter gezahlt werden kann. Pro Jahr werden rund zwölf Räumungen ausgeführt.

Ablehnungen von Wohnungen

Beobachtet werde auch, dass die Anspruchshaltung unter den Bewerbern zunehme und Wohnungen trotz dringendem Bedarf beispielsweise wegen der Lage, der Grundrissgestaltung oder dem nicht gewünschten Stadtteil abgelehnt werden.

5.6 ulmer heimstätte – 11 Prozent geförderte Mietwohnungen

Die Wohnungsgenossenschaft ulmer heimstätte ist der zweitgrößte Vermieter von Mietwohnungen in Ulm, darunter sind 11 Prozent öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die Genossenschaft hat keinen besonderen Wohnungsversorgungsauftrag. Sehr aktiv stellt sie auch Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und für alte Menschen zur Verfügung. Bei der Vermietung wird die Bonität der Wohnungssuchenden überprüft, auch mit Schufa-Auskunft. Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten haben wenig Chancen, bei der ulmer heimstätte eine Wohnung zu bekommen. Derzeit entwickelt die ulmer heimstätte ein Projekt in der Weststadt, in dem zum Teil auch Menschen mit Behinderung wohnen sollen.

Die Fluktuationsrate bei der ulmer heimstätte lag 2011 bei 10 Prozent, dementsprechend werden pro Jahr etwa 240 Wohnungen frei.

5.7 Private Vermieter

Wenig Chancen auf dem freien Markt für die Zielgruppe

Rund 20 Prozent der im Fachbereich Bildung und Soziales unterstützten Haushalte wohnt in Wohnungen von nicht institutionellen Vermietern. Viele Wohnungen werden über Makler angeboten. Maklergebühren und Kautions sind in der Regel Ausschlusskriterien für die Zielgruppe. Außerdem erfordert die Suche auf dem freien Markt viel Eigeninitiative und Engagement. Ein Hemmnis sind auch Vorbehalte und fehlende Offenheit auf Seiten der Vermieter gegenüber Haushalten mit Wohnungsproblemen. Eine große Konkurrenz stellen Studierende dar, die ebenfalls bezahlbaren Wohnraum suchen sowohl im Bereich kleiner Wohnungen als auch bei größeren Wohnungen für Wohngemeinschaften.

Adressen mit einfachem Wohnraum als wichtiges Angebot für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf

Die Stadtverwaltung hat aber zum Teil auch gute Kontakte zu privaten Vermietern, die einfachem Wohnraum in der Stadtmitte vermieten. Dies ist für Menschen, die nicht wohnfähig sind oder oft multiple Probleme haben (Alkohol, Sucht, Messie, nicht mehr in Arbeit vermittelbar), manchmal die einzige Chance, eine Unterkunft zu finden. Bei den Mietern handelt es sich in der Regel um Einzelpersonen im Alter zwischen 20 und 65 Jahren. Mehrheitlich erhalten sie Hartz IV. In Ulm gibt es rund zehn solcher Adressen. Meistens werden einzelne Zimmer vermietet, bei denen Küche und Bad gemeinschaftlich genutzt werden.

Aber: Hohe Fluktuation und Konflikte

In diesen Gebäuden gibt es einen großen Wechsel unter den Mietern. Während sich ältere Mieter eher wohlfühlen und sich längere Zeit häuslich einrichten, kommt es bei den jüngeren Mietern aufgrund der persönlichen Situation (Entzug, Krankenhausaufenthalt, Haft) immer wieder zu Wechseln. Es kommt auch immer wieder zu Konflikten unter den Mietern und Vandalismus am Gebäude. Ein Vermieter berichtet, dass ihm aufgrund häufiger Wasserschäden die Wasserschadenversicherung gekündigt worden ist.

Wohnen auf Dauer erfordert viel Engagement von verschiedenen Stellen

Damit ein Wohnen auf Dauer in diesen Häusern gelingen kann, sind verschiedene Faktoren von Bedeutung. Ein Vermieter hat für seine beiden Gebäude einen Hausmeister angestellt. Er selber ist regelmäßig vor Ort, führt Gespräche mit den Mietern und bezieht sie auch ein, indem er Aufgaben verteilt wie zum Beispiel Schneeschippen. Wichtig sei, dass man sie ernst nehme, Verständnis zeige, zuhöre und sie einbeziehe. Für viele Mieter sei auch eine sozialpädagogische, kontinuierliche Betreuung notwendig, um Verwahrlosung vorzubeugen und Stabilität zu erreichen. Außerdem hält er auch einen guten Kontakt zu den Nachbarn, die sich bei Problemen an ihn wenden können. Dies schaffe Vertrauen und Akzeptanz. Auch der enge Kontakt zur Stadtverwaltung sei hilfreich. In der Regel wird die Miete direkt von der Stadt gezahlt. Eine Entwicklung der letzten Zeit sei, dass immer mehr ältere Menschen mit einer kleinen Rente auch beim ihm direkt wegen einem Zimmer anfragen.

Einfacher Wohnraum im stadtweiten Bestand fehle

Sozialarbeiter kritisieren aber auch, dass die Stadt für minderwertigen Wohnraum regelmäßig viel Geld ausgibt und ein städtisches Angebot für diese Zielgruppe effektiver wäre.

6 Bedarf

6.1 Derzeitiger Bedarf und Fehlbedarf

Haushalte der Hilfeempfänger im sozialen Bereich mit Wohnungsbedarf - Neuzugänge und Wartezeiten

	Jährlicher Neuzugang	Wohnungssuchende Haushalte insgesamt	Fehlbedarf nach einem halben Jahr "übrig gebliebene" Wohnungssuchende
Neuzugänge, Wohnungssuchende in einem Jahr	324		
Wartezeit weniger als ½ Jahr		251	
Wartezeit ½ bis 1 Jahr		73	73
Altfälle aus den Vorjahren			133
Wartezeit 1-2 Jahre		73	
Wartezeit 2 -3 Jahre		28	
Wartezeit über 3 Jahre		32	
Wohnungsbedarf insgesamt		457	
Wohnungsfehlbedarf: Laufende und Altfälle			206

Weeber+Partner 2013, Aktenauswertung Hilfeempfänger mit Wohnungsbedarf, N=457

Der Fehlbedarf an Wohnungen für die Hilfeempfänger im sozialen Bereich wird nach der Warteschlangenmethode ermittelt. Nettobedarfsermittlungsverfahren, bei denen Zugänge und Abgänge bzw. Gesamtbedarf und Angebot bilanziert werden, waren nicht möglich, da die Abgänge bzw. der für diesen Personenkreis zur Verfügung stehende Wohnungsbestand nicht bekannt sind.

Die Tabelle zeigt die Warteschlange der wohnungssuchenden Hilfeempfänger im sozialen Bereich mit den Zugängen im Untersuchungszeitraum und den "übrig Gebliebenen" nach einem halben Jahr. Dies lässt sich als Momentaufnahme der Fluktuation werten:

- ▶ Im Jahr gab es Neuzugänge von 324 Haushalten, die eine Wohnung suchen. Ein Großteil der Zugänge kann am Markt versorgt werden.
 - ▶ Diejenigen, die nach 6 Monaten Wohnungssuche übrig bleiben, machen den Fehlbedarf bei den Neuzugängen in einem Jahr aus.
 - ▶ Die Zahl der Altfälle, die länger als ein Jahr warten, kann auch als Vermittlungsrückstau aus den Vorjahren angesehen werden.
 - ▶ Der laufende Fehlbedarf im Jahr beträgt – nach dieser Momentaufnahme – rd. 73 Wohnungen.
- ▶ Zur Veranschaulichung der Größenordnungen sei es erlaubt, den Fehlbedarf von 206 Wohnungen für Hilfeempfänger im sozialen Bereich auf die Zahl der Be-

darfungemeinschaften in Ulm (3644), die soziale Grundsicherung erhalten, zu beziehen: Dann fehlen für 6 Prozent der Bedarfsgemeinschaften Wohnungen. Bei einer Fluktuation (Freiwerden der Wohnung) von 8 Prozent wären bei einem jährlichen Zusatzbedarf von nur 75 Wohnungen immerhin 937 belegungsfähige Wohnungen in 12,5 Jahren zu beschaffen.

Zum Vermittlungsrückstau

Der Rückstau aus den Vorjahren belegt den bereits seit längerem bestehenden Wohnungsengpass in diesem Marktsegment. Besondere Charakteristika der Altfälle, die über 2 Jahre warten, sind:

- ▶ Sie kommen eher aus dem Bereich der Wohnraumsicherung und der Jugendhilfe.
- ▶ Familien mit Kindern suchen häufiger sehr lange, deutlich seltener gibt es bei Alleinlebenden so lange Wartezeiten.
- ▶ Über lange Zeit Wohnungssuchende sind häufiger bei der UWS wohnhaft als bei privaten Vermietern, es sind Fälle, bei denen ein Wohnungswechsel im Bestand der UWS nicht ermöglicht werden konnte.
- ▶ Altfälle mit Wartezeit ab 3 Jahren suchen u.a. Wohnungen in Randgrößen von über 120 m².

Wichtige Spezifizierungen bei den Altfällen von mehr als 2 Jahren Wartezeit sind:

- ▶ Wohnungen zu klein (überwiegende Zahl der Altfälle)
- ▶ Wohnung nicht barrierefrei
- ▶ Wohnung schlechter Zustand
- ▶ betreutes Wohnen wäre notwendig.

Neuzugänge

Unter den neueren Fällen gibt es viele kleine Haushalte, die eine größere Chance haben, auch auf dem freien Wohnungsmarkt unterzukommen. Neuzugänge bei der Wohnungssuche kommen häufiger aus Übergangseinrichtungen oder sie sind bei Bekannten oder Verwandten vorübergehend untergekommen. Oft wohnen sie befristet oder es wurde ihnen gekündigt.

6.2 Vermittlungskapazität in öffentlich geförderten Wohnungen begrenzt

Die Vermittlungskapazität in öffentlich geförderten Wohnungen ist sehr begrenzt. Von den ca. 2.280 öffentlich geförderten Wohnungen in Ulm werden bei einem durchschnittlichen Wohnungswechsel von 8 Prozent pro Jahr rd. 183 Wohnungen frei (123 bei der UWS, 60 bei anderen Gesellschaften). Diese werden nur zum Teil an Transferleistungsempfänger und Haushalte, die soziale Hilfen erhalten, vergeben. Bei der UWS beziehen unter den Bewerbern zum Beispiel ein Fünftel soziale Grundsicherung.

Bezieht man – als Gedankenspiel zur Veranschaulichung von Größenordnungen – den gesamten aktuellen Wohnungsbedarf (inklusive Rückstau) für die hier untersuchte Gruppe der Leistungs- und Hilfeempfänger im sozialen Bereich auf alle rd. 500 jährlich bei der UWS frei werdenden Wohnungen (ohne Projekt Türmle), so

wären über 90 Prozent der neu zu belegenden Wohnungen an Haushalte aus diesem Personenkreis zu vergeben. Dies wäre nicht nur wegen der notwendigen sozialen Mischung in den Wohnungsbeständen unrealistisch. Vielmehr lebt noch eine mindestens ebenso große Zahl von armutsgefährdeten Haushalten wie es Leistungsempfänger von sozialer Grundsicherung gibt in Ulm, die ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum besonders angewiesen sind.

6.3 Zukünftige Entwicklung der Zahl der Hilfeempfänger

Veränderungen der Zahl hilfebedürftiger Personen

Der Wohnungsbedarf von Hilfeempfängern im sozialen Bereich verändert sich mit der zunehmenden oder abnehmenden Zahl der betroffenen Menschen in den Hilfebereichen. Relevante Trends zeigen sich schon bei den Entwicklungen der letzten 5 Jahre in Ulm.

Bisherige Trends

Veränderungen der Zahl der Hilfeempfänger im Bereich SGB II und SGB XII von 2005 bis 2010 – Zu- bzw. Abnahme um x %

	Ulm	Baden-Württemberg	Deutschland
Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II nach Personen	minus 18%, jährlich - 3,6%	minus 8%	minus 9%
Grundsicherung bei Erwerbsminderung SGB XII	+38% jährlich + 7,6%	+26%	+35%
Grundsicherung im Alter	+24% jährlich + 4,8%	+17%	+22%
Hilfe zum Lebensunterhalt SGB XII	minus 11% jährlich - 2,2%	minus 0,3%	+18%
Regelleistungen nach dem AsylbLG	minus 65%	minus 41%	minus 38%
Hilfe zur Pflege SGB XII	+8% jährlich +1,6%	+11%	+16%
Empfänger von Eingliederungshilfe	+14% jährlich 2,8%	+22%	+33%

Weeber+Partner 2013; Daten: Statistisches Bundesamt 2010: <https://www.destatis.de/>; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2010: <http://www.statistik-bw.de/>

- In Ulm ist die Zahl der Hilfeempfänger im Bereich des SGB II **Hilfen für Arbeitssuchende** in den letzten fünf Jahren überdurchschnittlich stark gesunken – inwieweit sich das auf die Zahl der Hilfeempfänger mit Wohnbedarf ausgewirkt hat, ist unbekannt, auch welche Entwicklungen bei den Empfängern von Leistungen nach SGB II in Zukunft zu erwarten sind.

Stark zugenommen haben aber die Hilfen für **alte und behinderte Menschen im SGB XII**.

Bei den **Asylbewerbern** hat sich mittlerweile im Jahr 2012 der Trend umgekehrt und es gibt bundesweit wieder eine starke Zunahme.

Bei der **Eingliederungshilfe ist die Zahl der Leistungsempfänger außerhalb von Einrichtungen** – also mit eigenem Wohnbedarf – überproportional angestiegen. Der Zuwachs betrug 55 Prozent in 5 Jahren. Diese Umschichtung von stationären auf ambulante Hilfen entspricht den sozialpolitischen Zielsetzungen.

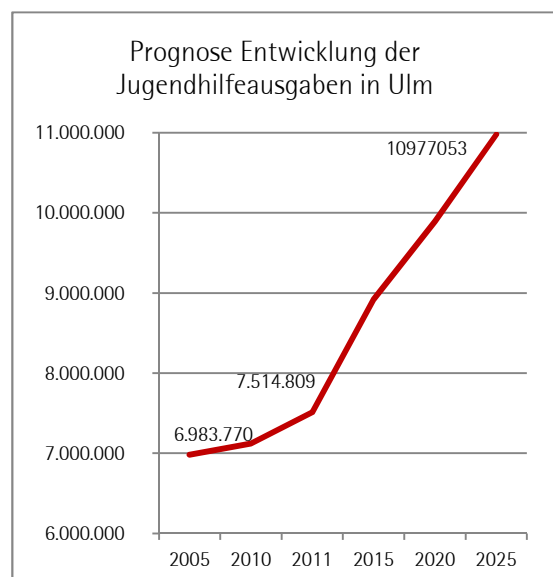
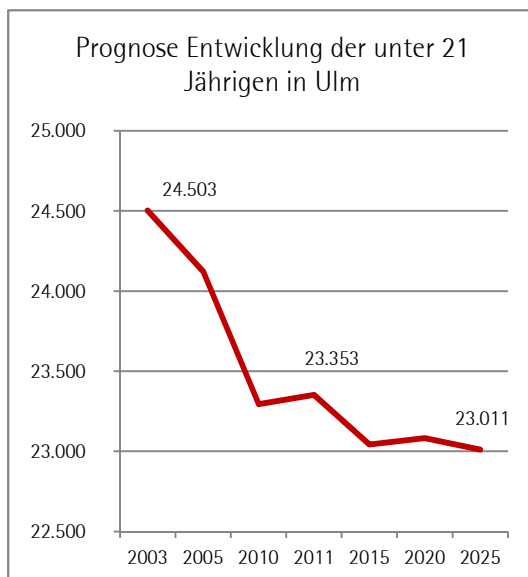
Erwartete zukünftige Entwicklung

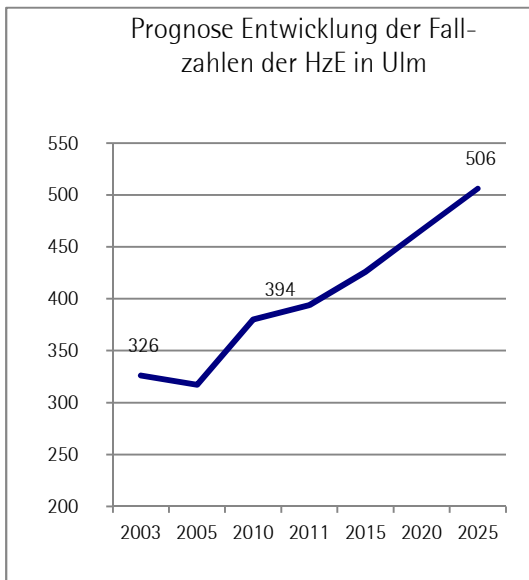
Die Vorausberechnungen der Stadt Ulm gehen bei der **Eingliederungshilfe** von einer weiteren Zunahme der Empfängerhaushalte von **4 Prozent jährlich** aus. Gründe dafür sind u.a. die Zunahme psychischer Erkrankungen, die höhere Lebenserwartung auch von Menschen mit Behinderungen sowie die frühen und komplexen Hilfen für diesen Personenkreis.

Bei der **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung** wird ebenfalls auch in Zukunft eine Zunahme der Hilfeempfänger von **ca. 2,5 Prozent jährlich** erwartet, nicht nur wegen der demografischen Entwicklung, auch weil für größere Teile der Bevölkerung geringere Rentenansprüche in Aussicht stehen. (Stadt Ulm, A. Maaß 2012)

Bei der **Hilfe zur Pflege** wird mit einem jährlichen Zuwachs von 1,6 Prozent bzw. 1,3 Prozent der Fallzahlen gerechnet, je nachdem ob Maßnahmen zum Vorrang von ambulant vor stationär ergriffen werden. (Stadt Ulm, A. Maaß 2012)

Für die **Jugendhilfe** liegen Zahlen aus dem demografischen Gutachten der Stadt Ulm vor.

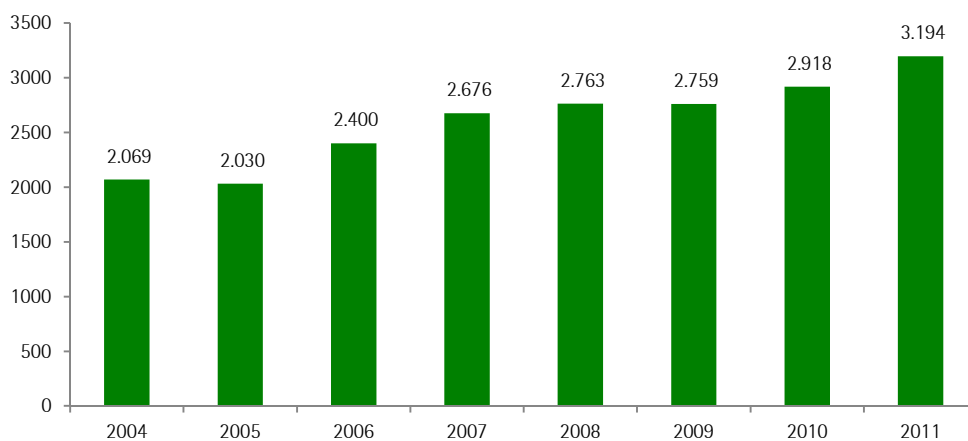




Daten: Stadt Ulm, Fam-Jn, 2012: Vergleich von Stichtags- und Verlaufszahlen der Hilfen zur Erziehung zu den Jugendeinwohnerzahlen der Jahre 2003 bis 2011 mit Fortschreibung durch Bevölkerungsvorausrechnung Ulm

Trotz bisherigem Rückgang der Zahl der unter 21jährigen haben die Fälle von Hilfen zur Erziehung zugenommen und es wird auch mit einer weiteren Zunahme gerechnet, von 2010 bis 2020 um **jährlich 2,1 Prozent**. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit im Interesse präventiven Handelns die niederschweligen Hilfen vor einer Hilfe zur Erziehung deutlich verstärkt.

Entwicklung der Hilfen vor einer Hilfe zur Erziehung von 2004 bis 2011



Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm 2011, FAM Jugendhilfeplanung

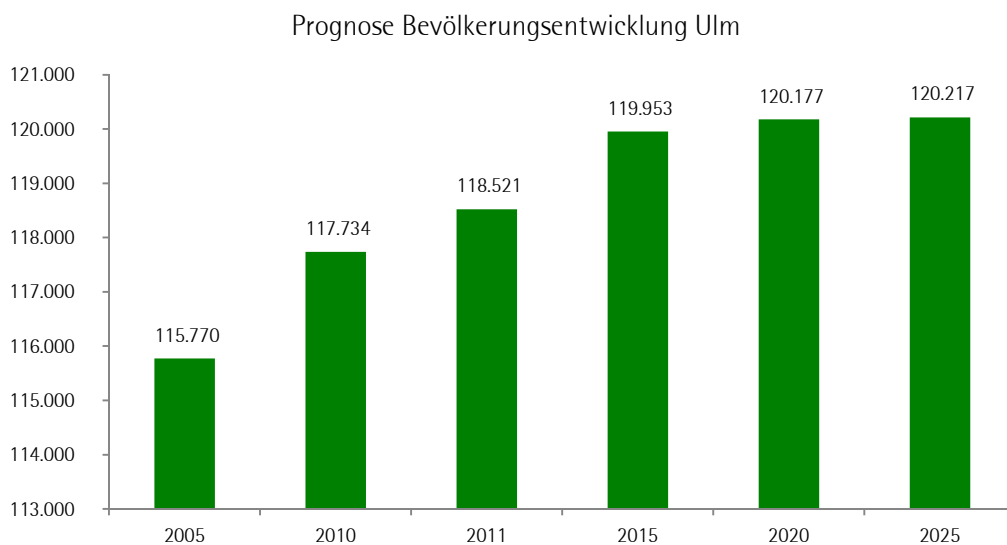
Insgesamt nehmen wir im Folgenden für eine Entwicklungsabschätzung einen Zuwachs an Hilfeempfängern im sozialen Bereich von jährlich 2 Prozent an.

6.4 Entwicklung des besonderen Wohnungsbedarfs von Hilfeempfängern im sozialen Bereich

Der Fehlbedarf in Zukunft für die Wohnungssuchenden mit sozialer Grundsicherung und/oder persönlichem Hilfebedarf hängt nicht allein von der Zu- bzw. Abnahme der Zahl der Betroffenen ab.

Der Fehlbedarf ist vor allem auch Resultat der Engpässe bzw. Ausgeglichenheit des Wohnungsmarktes. In dem Marktsegment der preiswerten Wohnungen konkurrieren die Hilfeempfänger mit anderen Zielgruppen, die die Vermieter in der Regel bevorzugen. Mitbewerber sind junge Erwachsene im Studium, in Berufsausbildung und beim Berufsstart. Sie machen den Großteil des Bevölkerungszuwachses in Ulm aus. Zu den Mitbewerbern gehört weiterhin die große Gruppe der Haushalte mit geringem Einkommen, Armutsgefährdete mit eigenem Einkommen und guter Bonität (keine Schulden, keine offensichtlichen sozialen Probleme). Dass sich die verfügbaren Nettoeinkommen der mittleren und unteren Einkommensgruppen in den letzten Jahren ungünstiger entwickelt haben, als die der übrigen Bevölkerung, ist bekannt und vielfach mit dem Bild der aufgehenden Schere kommuniziert.

Es ist nicht attraktiv, eine Wohnung an die Hilfeempfänger im sozialen Bereich zu vermieten. Dementsprechend haben sie bei den meisten Vermietern das Nachsehen, wenn es auch Interessenten mit besserer Bonität gibt. Nur die UWS ist verpflichtet, auch die Wohnversorgung von Hilfeempfängern im sozialen Bereich sicherzustellen – soweit das in ihren Möglichkeiten liegt. Die Fallbeschreibungen verdeutlichen auch, dass das nicht immer eine einfache Aufgabe ist. In Kapitel 5 ist dargestellt, dass diese Aufgabe sehr sozialverantwortlich wahrgenommen wird. Je größer die allgemeine Wohnungsknappheit aber ist, umso schwieriger wird es für alle, die Haushalte mit Hilfen im sozialen Bereich im Wohnungsbestand unterzubringen.



Weeber+Partner 2013; Daten: Stadt Ulm: 1. Bevölkerungsvorausrechnung auf Basis 2011

In den kommenden 10 Jahren ist weiterhin mit einem angespannten Wohnungsmarkt – insbesondere im unteren Preissegment - zu rechnen. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen nimmt ab, preiswerte Wohnungen gehen auch durch Sanierungen verloren. Die durch die sich verstärkende Bautätigkeit geschaffenen Wohnungen kommen erst sukzessive auf den Markt. Der allgemeine Bedarf steigt in Ulm durch Bevölkerungszunahme und steigende Wohnflächeninanspruchnahme auch aufgrund der relativ guten Wirtschaftslage. Bis 2020 wird in Ulm mit einer erheblichen Bevölkerungszunahme gerechnet.

Dementsprechend gehen wir von einer **sinkenden Vermittlungsquote** der Haushalte mit Hilfen im sozialen Bereich **in den allgemeinen Wohnungsbestand** aus.

Wohnungsbedarf von Hilfeempfängern im sozialen Bereich – Entwicklung bis 2020 geschätzt – jährlicher Fehlbedarf bei unverändertem Angebot in diesem Marktsegment

	2012	2020 (+2 % jährlich)
Bedarf im Jahr	324	370
Vermittlungsquote in den allgemeinen Wohnungsmarkt, incl. UWS	77%	67%
Jährlicher Fehlbedarf	73	125
Rückstau	133	

6.5 Besonderheiten des Bedarfs

Besonders gesucht: kleine und große Wohnungen

44 Prozent der wohnungssuchenden Hilfeempfänger sind Ein-Personen-Haushalte, die entsprechend kleine Wohnungen suchen. Dabei werden fast immer Zwei-Zimmer-Wohnungen unter 45 m² gewünscht, keine Ein-Zimmer-Wohnungen.

Eine wichtige Zielgruppe sind unter anderen die jungen Erwachsenen, die sich aus ihren (nicht selten zerrütteten) Familien verselbständigen müssen.

Die Altfälle, die bereits über 2 Jahre auf eine Wohnung warten, sind häufiger Familien mit Kindern, die größere Wohnungen suchen, darunter sind auch einzelne Haushalte, die Wohnungen in Randgrößen von über 120 m² brauchen.

Sehr unterschiedliche Zielgruppen

Problematisch und teuer ist es für das Sozialsystem, wenn Menschen nicht aus stationären Einrichtungen entlassen werden können, weil keine Wohnung zur Verfügung steht. Das betrifft zum Beispiel den Personenkreis der psychisch Kranken, auch ältere Menschen nach Krankenhausaufenthalten.

Die Zahl der Menschen mit Behinderungen, die in allgemeinen Wohnungen leben, ist bereits stark gestiegen. Der Paradigmenwechsel weg von einer stationären Versorgung zugunsten ambulanter Hilfen, um Ihnen mehr Teilhabe zu ermöglichen, ist in vollem Gange. Außerdem lebt eine große Gruppe von Menschen mit geistiger Behinderung noch bei ihren Angehörigen – sie brauchen eigene Wohnungen, wenn sie älter und ihre Angehörigen alt werden. Insgesamt wird der Bedarf für individuelles Wohnen oder Hausgemeinschaften mit Assistenz zunehmen.

Bereits heute ist der Bedarf an barrierefreien Wohnungen groß – im preisgünstigen Sektor gibt es davon noch zu wenig. Die Wohnungsanbieter weiten aber ihr Angebot aktiv aus. Barrierefreie Neubauwohnungen kommen für die Hilfeempfänger im sozialen Bereich nicht immer infrage, weil die Flächen- bzw. Kostenvorgaben für die Übernahme der Kosten der Unterkunft überschritten werden. Durch die wachsende Zahl alter und gebrechlicher Menschen wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen weiter steigen.

Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Zunahme von Flüchtlingen wird auch hier die notwendige Versorgung der Familien mit Wohnraum im Anschluss an die Unterbringung in den Gemeinschaftsunterkünften wichtiger werden.

Nicht zuletzt geht es auch um den Wohnungsbedarf von sehr schwer vermittelbaren Haushalten mit erheblichen Verhaltensproblemen.

Schlussbemerkung

Die Bedarfsermittlung der vorliegenden Untersuchung bezieht sich sehr konkret auf die aktuelle Wohnversorgung der Empfänger von finanziellen und persönlichen Hilfen im sozialen Bereich. Sie deckt nicht den ganzen Markt im Niedrigpreissegment ab. (Es gibt alleine mindestens nochmals so viele Armutsgefährdete mit ähnlich wenig Geld aus eigenem Einkommen wie es Empfänger von sozialer Grundversicherung gibt). Sie enthält auch insofern eine Dunkelziffer als nur der Wohnbedarf von Hilfeempfängern berücksichtigt ist, der bei den sozialen Diensten bekannt wird. Auch die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung liegt angesichts vielfältiger sozialer Herausforderungen eher im unteren Bereich. Schon durch einzelne Zuwanderungsereignisse kann sich die Problemsituation merklich ändern. Diese Konzentration auf unmittelbare, aus sozialer Sicht besonders dringliche Aufgaben erleichtert es aber, konkrete Maßnahmen zielgenau anzugehen.

Pauschale Betrachtungen zur Bedarfsdeckung sind für die hier maßgebenden Zielgruppen wenig zielführend. Die Konzepte müssen differenziert auf die unterschiedlichen Personenkreise ausgerichtet werden. Zu klärende Fragen sind, wie das den Hilfeempfängern zur Verfügung stehende Angebot mit einem möglichst guten Verhältnis von Aufwand und Nutzen für die Betroffenen und die Stadt ausgeweitet werden kann. Dazu gehören organisatorische Maßnahmen, strukturelle Regelungen (z. B. bei der Anerkennung der Kosten der Unterkunft) und investive Maßnahmen im Neubau und Bestand.

Die zu empfehlenden Maßnahmen werden im zweiten Teil dieser Studie behandelt.