

## **Wohnungspolitische Notwendigkeiten und Forderungen aus der Sicht der kommunalen sozialen Dienste**

Bezug: Antrag der SPD-Fraktion vom 10.09.2012

### **1. Vorbemerkung: Schnittstellen zwischen Sozial- und Wohnungspolitik**

Mit Datum vom 10.09.2012 beantragte die SPD-Stadtratsfraktion einen umfassenden Bericht im Sozialausschuss zur Wohnungssituation in Nürnberg, insbesondere zur Situation bei den Sozialwohnungen und zu den Unterstützungsmöglichkeiten für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen (Beilage 3.2).

Der vorliegende Bericht beantwortet die im Antrag gestellten Fragen und versucht zugleich, eine Gesamtschau der wohnungspolitischen Notwendigkeiten und Forderungen zu geben, die sich aus den Aufgaben und Zuständigkeiten der Dienststellen des Sozialreferats ableiten lassen.

Es ist den Berichterstattern bewusst, dass sich die Zuständigkeit für Wohnen innerhalb der Stadtverwaltung beim Wirtschaftsreferat befindet; bei der Umsetzung der hier angeführten Forderungen und bei der Besetzung notwendiger Handlungsfelder wird deshalb stets die referatsübergreifende Kooperation gesucht. Die Vorlage wurde mit Ref. VII abgestimmt.

Andererseits ergeben sich aus den Aufgaben der Dienststellen des Sozialreferats zahlreiche Berührungspunkte zum Wohnungsmarkt und zur Wohnungspolitik:

- Bei ca. 60.000 Nürnberger/innen ist Ref. V/SHA für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und dem SGB XII zuständig; das beinhaltet auch Fragen der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und die Mietpreisentwicklung auf diesem Sektor. Ref. VII/WS dagegen unterstützt mit Mitteln von Bund, Land und Stadt den kostengünstigen Neu- und Umbau von Wohnungen, erstellt mit StA den Mietenspiegel, unterstützt Haushalte mit Wohngeld und vermittelt geförderte Wohnungen.
- In der Zuständigkeit des Ref. V sind zahlreiche Gruppen, die aufgrund besonderer sozialer Merkmale besonderer Programme bedürfen, um sie ausreichend mit Wohnraum versorgen zu können (Behinderte, Senioren, Jugendliche in betreutem Wohnen, auszugsberechtigte Asylbewerber in Sammelunterkünften u.a.m.). Dies gilt auch für Ref. VII, weil die Förderung des Wohnungsbaus und die Vermittlung von Wohnungen ebenfalls Gruppen betrifft, die vordringlich mit Wohnraum zu versorgen sind (Senioren, Alleinerziehende, Familien u.a.).
- Schließlich ist das Sozialamt zuständig für die Prävention von Obdachlosigkeit und für die Unterbringung von wohnungslosen und obdachlosen Menschen. Ref. VII/WS unterstützt das durch die Förderung von Sozialimmobilien und die Vermittlung von obdachlosen Haushalten.

Der vorliegende Bericht geht in seiner Gliederung vom Allgemeinen zum Besonderen: Im ersten Teil erfolgt eine kurze Betrachtung des Wohnungsmarktes in Nürnberg in seiner Gänze, also inklusive freifinanzierte Mietwohnungen und Wohneigentum. Anschließend geht es um den Wohnungsmarkt für den „ärmeren“ Teil der Bevölkerung, sprich die Leistungsempfänger nach dem SGB II und dem SGB XII und jene, die knapp über der Leistungsgrenze liegen. Schließlich werden die o.g. Gruppen dargestellt, für die besondere Programme oder Maßnahmen zur Versorgung mit Wohnraum vorgesehen werden müssen. Als Abschluss erfolgt eine Darstellung der Strukturen und Prozesse in der Obdachlosenhilfe sowie der aktuellen Zahlen und der Ansätze zur Weiterentwicklung dieses Arbeitsbereichs.

## 2. Wohnen in Nürnberg: Wohnungsmarkt und erwartete Entwicklungen

Die Stadt Nürnberg hatte im Jahr 2011 510.414 Einwohner, mit steigender Tendenz. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen der letzten drei Jahre stellt sich wie folgt dar:

Jahr	2009	2010	2011
Einwohner	503.673	505.664	510.414
Haushalte	260.548	262.394	267.623
Wohnungen	269.434	270.412	271.531

Quelle: Wohnungsbericht 2011, Ref. VII/WS

Die positive Bevölkerungsentwicklung wird nach Annahmen der Statistiker auch in den nächsten Jahren anhalten. Schon daraus ergeben sich Anforderungen an den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik: Es müssen weiterhin neue Wohnungen, möglichst bedarfsgerecht, in Nürnberg geplant, genehmigt und gebaut werden, und zwar mehr als in den letzten Jahren.

Dass der Wohnungsmarkt im Wachstum hinter dem Bevölkerungszuwachs zurückbleibt, zeigt sich anhand der Fluktuationsreserve, die sich von 3,3 % in 2009 über 3,0 % in 2010 auf 1,4 % in 2011 verringert hat (rechnerisch 3.908 nicht belegte Wohnungen = 1,4 % aller vorhandenen Wohnungen). Merkmal für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt ist eine Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent.

Das ist ein Indiz für einen sich verengenden Gesamt-Wohnungsmarkt in Nürnberg, ein Prozess, der natürlich auch Auswirkungen auf die Zielgruppen der sozialen Dienststellen und des WS hat und auf die Teilmärkte (für preiswerten Wohnraum), in denen sich diese Zielgruppen bewegen.

Wenn der Wohnungsmarkt insgesamt enger wird, bedeutet das – ganz im Sinne der Marktmechanismen, die hier relativ gut funktionieren – Preissteigerungen in allen Segmenten.

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird zusätzlich durch die Entwicklung auf den Finanzmärkten „befeuert“: Die anhaltend niedrigen Zinsen führen einerseits dazu, dass die Renditeerwartungen auf Immobilien verlagert werden, andererseits ist „Baugeld“ relativ billig. Für Personen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen stehen außerdem zinsgünstige staatliche Förderdarlehen und das städtische Zuschussprogramm „100 Häuser für 100 Familien“ zur Verfügung, die von WS ausgereicht werden.

Tatsächlich lässt sich im Bereich des Wohnungseigentums seit 2010 in Nürnberg nach Jahren der Stagnation eine deutliche Preissteigerung feststellen (Preise für Reihen- und Doppelhäuser plus sechs Prozent, Mehrfamilienhäuser plus acht Prozent, Grundstücke für Geschosswohnungsbau plus zwölf Prozent).

Bei den Mieten sieht es ähnlich aus. Zwischen 2008 und 2012 gab es folgende Steigerungen, differenziert nach Wohnungsgröße (durchschnittliche Mietpreise pro qm):

Jahr/Steigerung	2008	2012	Anstieg
Wohnungen bis 50 qm	5,83 Euro/qm	6,53 Euro/qm	12,00 %
Wohnungen bis 75 qm	5,47 Euro/qm	6,24 Euro/qm	14,07 %
Wohnungen > als 75 qm	5,45 Euro/qm	6,23 Euro/qm	14,31 %

Quelle: Anpassung der Richtwerte für die KdU, Sozialausschussvorlage 12/2012, Mietenspiegel 2008, Mietenspiegel 2012

Aufgrund dieser Situation besteht in Nürnberg ein erheblicher Nachhol- und Neubaubedarf für Wohnungen sowohl im Eigenheim- als auch im Mietwohnungsbereich. Nur wenn das Angebot im gesamten Markt wächst, entsteht ein ausreichendes Angebot in den preiswerteren Segmenten.

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt, die Bautätigkeit anzuregen und zu fördern, liegen zuerst im Bereich der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. Das Ausweisen und Erschließen von Flächen für alle Varianten des Wohnungsbaus muss intensiv durch Stpl und SÖR betrieben werden, ebenso das Entwickeln von neuen Flächen, die bisher anderweitig genutzt wurden (Bahngrundstücke!).

Eine weitere Aufgabe liegt in der Steuerung der stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaft wbg und in einem intensiven Dialog mit allen anderen Wohnungsbauunternehmen in der Stadt: Die Stadt muss die differenzierten Bedarfe, die sie sieht, gegenüber den Akteuren auf dem Markt verdeutlichen und für die Realisierung passender Projekte werben. Hierzu kann das „Fachgespräch Wohnen“ genutzt werden, das Ref. VII in regelmäßigen Abständen mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft führt und an dem Vertreter/innen des Ref. V/SHA beteiligt werden.

Der Umfang der direkten finanziellen Förderung von Wohnungsneubau liegt nicht im Einflussbereich der Stadt, sondern bei Land und Bund. Die Förderung von Wohneigentum, aber auch und gerade die Förderung von sozialem Wohnungsbau, sind bekanntermaßen über Jahrzehnte hinweg stetig reduziert worden und befinden sich im Vergleich zu den 70er und 80er Jahren auf einem historischen Tiefpunkt (fertiggestellte geförderte Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime in 2011: 122, fertiggestellte geförderte Mietwohnungen in 2011: 95). Eine Umkehr des langjährigen Schrumpfungsprozesses der Wohnungsbauförderung ist aus kommunaler Sicht dringend zu fordern (vgl. auch Abschnitt 3).

### **3. Markt für preiswerten Wohnraum**

Nach einer ganz aktuellen Auswertung des Amtes für Stadtforschung und Statistik auf der Basis der Wohnungs- und Haushaltserhebung 2011 waren zum Erhebungszeitraum 19 % der Nürnberger/innen armutsgefährdet (Leben in Nürnberg 2011, StA). Das sind 97.000 Menschen, deren Einkommen unter 60 % des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung liegt (EU-Definition).

Addiert man die Zahlen der Leistungsempfänger der verschiedenen sozialen Sicherungssysteme, kommt man zu einer Bestätigung dieser statistisch ermittelten Zahl (ca. 50.000 Empfänger von SGB II-Leistungen, ca. 10.000 Empfänger von SGB XII-Leistungen, ca. 25.000 Menschen im Alg I plus Empfänger von Wohngeld, Kinderzuschlag, AsylBLG etc.).

Mindestens diese fast 100.000 Menschen sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen – nicht nur aus Gründen ihres knappen persönlichen Budgets, sondern auch, weil für die Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII Mietrichtwerte vorgegeben sind, die sich an den unteren Preissegmenten im Markt orientieren.

Aber auch aus der Gruppe von Nürnberger/innen, deren Einkommen zwischen 60 und 100 % des Äquivalenzeinkommens liegt (33,5 % oder 171.000 Menschen) sind viele darauf angewiesen, dass die Miete keinen zu großen Teil des Budgets auffrisst. Auf die Budgetsituation der Geringverdiener haben die massiven Steigerungen der Energiepreise der letzten Jahre zusätzliche negative Auswirkungen. Stromkosten müssen aus dem Regelsatz bezahlt werden bzw. von dem, was nach Abzug der Wohnungskosten noch übrig bleibt.

Das wohnungspolitische Mittel der Wahl, um strukturelle Hilfen für die Bezieher geringer und mittlerer Einkommen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen, war über Jahrzehnte hinweg in der Bundesrepublik – neben Wohngeld - die öffentliche Förderung im sozialen Wohnungsbau. Deren deutlicher Rückgang über die letzten Jahre hinweg ist aus sozialpolitischer Sicht eine bedauerliche Fehlentwicklung.

Die Schrumpfung im sozialen Wohnungsbau hat mehrere Ursachen: Zum einen den Rückgang der Fördermittel, der zur Folge hat, dass immer weniger neue Sozialwohnungen entstehen, die höheren Anforderungen an die Energieeffizienz sowie steigende Baupreise, und das Herausfallen zahlreicher Wohnungen aus der Belegungsbindung nach Ablauf des Förderzeitraums. Die anhaltende Niedrigzinssituation auf dem Kapitalmarkt sowie fehlende steuerliche Anreize tragen aktuell zum geringen Engagement im geförderten Wohnungsbau bei. Alles zusammen sorgt für eine stetige Verkleinerung der Zahl der vorhandenen Sozialwohnungen:

Jahr	2009	2010	2011
Belegungsgebundene Wohnungen	19.665	18.933	18.814
Anteil an allen Wohnungen	7,3 %	7,0 %	6,9 %

Quelle: Wohnungsbericht 2011, Ref. VII/WS

Die Belegungsbindung (= die Wohnung wird von WS an sozialwohnungsberechtigte Haushalte vermittelt) ergibt sich aus einem der vier folgenden Tatbestände:

- Wohnung gefördert nach dem 1. Förderweg = objektbezogene Förderung mit festgelegten Einkommensgrenzen für Mieter, der „klassische“ Fall (12.461 Wohnungen)
  - Wohnung gefördert nach dem 3. Förderweg = Förderung, Miete und Einkommensgrenzen werden frei vereinbart, ab 1989 (737 Wohnungen)
  - einkommensorientierte Förderung = Objektförderung i.V. mit einkommensabhängiger Individualförderung der Mieter, ab 1998 (1.784 Wohnungen)
  - Vertraglich gebundene Wohnungen der wbg (3.081 Wohnungen)
- sowie aus sonstigen Belegungsrechten (751 Wohnungen).

Für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der einkommensorientierten Förderung werden von WS mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen. Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählt der Vermieter die Mieter mit Zustimmung von WS im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenze aus.

Bei der eingangs dargestellten Zahl an Leistungsempfängern bzw. Armutsbetroffenen wird schnell deutlich, dass die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen, die von WS an Berechtigte vermittelt werden, bei weitem nicht zur Versorgung des finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsanteils ausreicht.

Das zeigt sich an der hohen Zahl der bei WS wohnungssuchend gemeldeten Haushalte und an der im Vergleich dazu geringen Vermittlungsquote:

Jahr	2009	2010	2011	2012
Wohnungssuchende Haushalte	8.079	7.462	7.403	8.270
Vermittelte Haushalte	1.758	1.419	1.494	---

Quelle: Wohnungsbericht 2011, Ref. VII/WS; für 2012: WS

Aus dieser Situation wird erklärlich, dass viele wohnungssuchende Haushalte eine lange Wartezeit in Kauf nehmen müssen, bei letztlich „offenem Ende“ der Suche:

Vormerkdauer	0 – 6 Monate	7 – 12 Monate	13 – 18 Monate	19 Monate und mehr
Haushalte	2.708	2.358	1.061	2.143
%-Satz aller HH	32,8	28,5	12,8	25,9

Quelle: WS vom 09.10.2012

Die hier dargestellten Zahlen und Entwicklungen beantworten die erste Frage des Antrags der SPD-Stadtratsfraktion.

Sie beantworten aber auch die Frage nach dem Bedarf an preiswertem Wohnraum für die ca. 100.000 Armutsbetroffenen/Leistungsempfänger plus viele weitere Menschen mit einem Einkommen knapp über 60 % des Äquivalenzeinkommens: Gerade mal knapp 19.000 belegungsgebundene Wohnungen mit sinkender Tendenz sind deutlich zu wenig, um den Bedarf zu decken. Der weitaus größere Teil der Nachfrage muss auf dem freifinanzierten Marktsegment befriedigt werden.

Wenn die Wohnraumversorgung für den finanziell schlechter gestellten Teil der Menschen in Nürnberg in Zukunft gesichert sein soll, muss zweierlei geschehen:

- Erstens muss der sinkende Trend bei belegungsgebundenen Wohnungen umgekehrt werden, und
- zweitens muss sichergestellt werden, dass auch im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt „erschwingliche“ Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, und zwar durch Sicherung des Mietniveaus und Förderung von Neubauten.

Dass öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Belegungsbindung eben kein Auslaufmodell sein sollte, sondern hier ein Politikwechsel vonnöten ist, wurde schon weiter oben dargestellt.

Fast noch bedeutsamer ist es, auf dem freifinanzierten Markt Einflussmöglichkeiten zu erschließen, wie Wohnraum preiswert gehalten werden kann.

Auch dafür ist zunächst der Bundesgesetzgeber gefragt, der es in der Hand hat, die Zulässigkeit von Mietsteigerungen zu regeln. Auf Bundes- und Landesebene sind zu fordern:

- Neustart inhaltlicher und finanzieller Art für Städtebauförderung und Stadterneuerung; dabei sollen die positiven Erfahrungen aus der „Sozialen Stadt“ aufgegriffen werden und in ein erweitertes Konzept einfließen.
- Einführung einer Mietpreisdeckelung auch bei Neuvermietung.
- Strengere Begrenzung der Erhöhung von Bestandsmieten als derzeit möglich.
- Begrenzung der Umlagemöglichkeit von Sanierungskosten.
- Stärkung von Wohnungsbaugenossenschaften durch Förderung des Erwerbs von Anteilen.

Auf kommunaler Ebene sind die in Kapitel 2 genannten Maßnahmen auf dem allgemeinen Markt auch förderlich für das Entstehen und Sichern erschwinglichen Wohnraums: Flächenmanagement, Bauleitplanung und Aktivierung von Bauträgern sind die Ansatzpunkte.

Aus den Recherchen des Jahres 2012 für die Neuregelung der Mietrichtwerte und der Heizkosten ist die Marktlage auf dem Wohnungsmarkt der Verwaltung gut bekannt.

Angemessene Mietpreise für SGB II- und SGB XII-Bezieher:

Wohnungsgröße	1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	5 Personen 105 qm
Angemessener Mietpreis mit Betriebskosten ab 01.01.2013	374 Euro	472 Euro	548 Euro	656 Euro	763 Euro
Richtwerte bis zum 31.12.2012	356 Euro	441 Euro	560 Euro	667 Euro	777 Euro

Quelle: Anpassung der Richtwerte für die KdU, Sozialausschussvorlage 12/2012

Die Anpassung der Richtwerte erfolgte zum 01.01.2013 zum zweiten Mal nach 2009. Für diese lange Zeitspanne ist die Erhöhung für die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte relativ moderat (5,1 bzw. 7,0 %), für die Drei- und Mehrpersonenhaushalte konnten die Richtwerte sogar leicht nach unten korrigiert werden.

Zur Ermittlung der angemessenen Mietpreise, der Betriebskosten und der Heizkosten (die unverändert bei 1,35 Euro pro qm blieben) wurde einerseits der Markt intensiv beobachtet und der Mietspiegel 2012 ausgewertet, andererseits gingen die tatsächlich realisierten Kosten der Unterkunft bei den SGB II- und SGB XII-Empfängern in die Berechnung ein (im Einzelnen siehe Vorlage zu TOP 1 des Sozialausschusses vom 13.12.2012).

Das bedeutet, die ca. 100.000 Armutsbetroffenen in der Stadt Nürnberg finden zu den Konditionen der Mietrichtwerttabelle in aller Regel eine Wohnung bzw. bewohnen eine Wohnung, die den Richtwerten entspricht.

Das ist für den Augenblick eine zufriedenstellende Situation, kann aber keineswegs bedeuten, dass kein Handlungsbedarf im Sinne der o.g. Forderungen besteht. Es gibt viele Warnsignale, dass sich der Wohnungsmarkt in einem dramatischen Umbruch befindet – steigende Zuwanderung in manche der großen Städte, in jedem Fall aber nach Nürnberg; verschwindend geringe Fluktuationsreserve, d.h. fast kein Wohnungsangebot; rasant steigende Immobilienpreise u.a.m.

Um auch in Zukunft eine zufriedenstellende Unterbringung der Leistungsempfänger und Bezieher vergleichbar geringer Einkommen sicherzustellen, müssen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene die o.g. Aktivitäten beginnen.

#### **4. Besondere Programme für besondere Gruppen**

Im Sinne des Inklusionskonzepts können Gruppen in unserer Gesellschaft identifiziert werden, die in verschiedenen Lebensbereichen – und eben auch beim Wohnen – ohne gezielte Unterstützung von Exklusion, also von Ausschluss, bedroht sind. Es muss also für diese Gruppen Unterstützung mobilisiert werden, damit die Inklusion gelingt. Eine ausreichende Versorgung auf dem Markt für preiswerten Wohnraum (Kap. 3) alleine ist nicht sichergestellt.

Dabei ist immer die Gefahr gegeben, dass durch besondere Programme auch Stigmatisierungseffekte auftreten. Es gilt, damit sensibel umzugehen.

##### **4.1 Wohnraum für Menschen mit Behinderung**

Barrierefreies Wohnen für Menschen mit Behinderung ist derzeit – auch infolge der Diskussion über die UN-Behindertenrechtskommission und ihre Umsetzung vor Ort – ein aktuelles Thema. Es ist festzuhalten, dass

- für viele Betroffene barrierefreie Wohnungen ausreichen würden, evtl. kombiniert mit ambulanten Diensten, um ein „inkludiertes Leben“ mit der Behinderung führen zu können;
- der Bedarf sehr schwer genau zu ermitteln ist, aber dennoch feststeht, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen in Nürnberg nicht annähernd ausreicht;
- die einschlägigen Bestimmungen, v.a. in der Bayerischen Bauordnung, die Schaffung neuer barrierefreier Wohnungen fördern, in der Praxis diese Bestimmungen aber noch nicht die entsprechende Rolle spielen.

Die Abfrage nach dem Bestand an barrierefreien Wohnungen, die WS zusammen mit SHA in 2008 durchführte, ergab keine verwertbaren Ergebnisse im Sinne einer quantitativen Bestandsaussage. Dazu waren die Rückläufe aus den Wohnungsunternehmen zu gering. Aber es zeichnete sich deutlich die Tendenz ab, dass ein großer Teil der Wohnungsbauträger im Bestand überhaupt keine barrierefreien Wohnungen führt; nachgewiesen wurden etwa 600 nach den Definitionen der BayBO bzw. der einschlägigen DIN barrierefreie Wohnungen. Auch ohne genaue Bedarfsaussage

kann angenommen werden, dass das deutlich zu wenig ist. Ref. VII/WS berichtete im AfS vom 04.12.2008 über die Auswertung der Umfrage.

Die BayBO fördert die Schaffung barrierefreien Wohnraums. Nach Art. 48 BayBO „müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein...In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich sein.“

Allerdings müssen diese Anforderungen in der Praxis durch die Bauordnungsbehörde im Genehmigungsverfahren nicht überprüft werden. Seit 2008 sind alle geförderten Mietwohnungen und ihr Zugang gemäß der Förderrichtlinien barrierefrei nach DIN zu gestalten. Dies wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens vom Amt für Wohnen und Stadtentwicklung geprüft. Somit ist sichergestellt, dass zumindest die seit 2008 geförderten Wohnungen die Anforderungen an Barrierefreiheit erfüllen, aber eben nicht unbedingt alle frei finanzierten Neubauten.

Der Ausschuss Wohnraum für Menschen mit Behinderung des Behindertenrats Nürnberg hat in 2012 einen Forderungskatalog erarbeitet, in dem er fordert, dass bei Neubauten grundsätzlich barrierefrei gebaut werden muss (richtet sich an den Landesgesetzgeber), dass der Behindertenrat frühzeitig in Planungen einbezogen werden soll (richtet sich an die örtlichen Planungs- und Bau-träger) und dass die BoB die Einhaltung der Richtlinien stärker kontrolliert. Zum letzten Punkt macht die BoB geltend, dass für freiwillige Kontrollen keine Kapazitäten vorhanden seien.

Der finanzielle Aspekt spielt im Neubaubereich nur eine untergeordnete Rolle; barrierefreie Neubauten sind nur unwesentlich teurer als solche „mit Barrieren“. Dazu kommt, dass Menschen mit Behinderung, die im Leistungsbezug des SGB II oder des SGB XII stehen, bei den Mietrichtwerten regelmäßig bis zu 130 % anerkannt bekommen – das erleichtert die Suche nach geeigneten Wohnungen zumindest.

Folgende Aktivitäten sind ins Auge zu fassen:

- Verbesserte Kooperation der zuständigen städtischen Dienststellen (WS, SenA, SHA, BoB) mit den Wohnungsbau-trägern (z.B. durch einen runden Tisch oder Planungskonferenzen) mit dem Ziel, barrierefreie Neubauprojekte zu fördern.
- Schaffung von Beratungskompetenz über die Möglichkeiten baulicher und finanzieller Art, Wohnungen aus dem Bestand barrierefrei umzurüsten (hier gibt es eine Reihe von fallbezogenen Finanzierungsmöglichkeiten, die zu wenig bekannt sind, sowie eine Beratungsstelle der Bayerischen Architektenkammer). WS informiert und Berät über die Förderung im Rahmen des staatlichen Programms zur Anpassung von bestehendem Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung. WS ist auch für die Vergabe von Fördermitteln zuständig.
- Bedarfsgerechter Ausbau von betreuten Wohnformen durch die Träger der Behindertenhilfe in Abstimmung mit dem Bezirk Mittelfranken als Kostenträger. Es muss davon ausgegangen werden, dass neben dem Wohnen in barrierefreien „Normalwohnungen“ immer auch noch ein Bedarf an zusätzlich betreuten Wohnformen (betreutes Einzelwohnen, betreute Wohngemeinschaften, Wohnheime) bestehen wird. Die Bedarfsplanung obliegt hier dem Bezirk. WS ist für die Bewilligung der staatlichen Fördermittel für den Neu- und Umbau von stationären Wohnplätzen für Menschen mit Behinderung zuständig.
- Zielgerichteter Ausbau von besonderen Wohnformen wie beispielsweise Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit. WS obliegt die Förderung dieser besonderen Wohnformen im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms sowie mit städtischen Förderdarlehen. Auf dem Gelände des Leonhardparks entstand 2009 auf diesem Weg die erste geförderte Wohngruppe mit dementiell erkrankten Bewohnern.
- Modernisierung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf Barrierereduzierung. Ansprechpartner für eine Förderung der Maßnahmen im Bayerischen Modernisierungsprogramm ist ebenfalls WS.

## 4.2 Wohnen für Senioren

„Der demographische Wandel, sich ändernde Familienstrukturen und die Heterogenität der individuellen Lebenslagen älterer Menschen erfordern neue gesellschaftliche Antworten und insbesondere vielfältige alternative Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen für ein würdevolles Altern.“

Dieser Satz auf der Website des bayerischen Arbeits- und Sozialministeriums fasst die Situation und auch die Herausforderungen beim Wohnen im Alter kurz und prägnant zusammen.

Bei aller Individualität der Lebenslagen und Differenziertheit der (Wohn-)Bedarfe lassen sich doch zwei generelle Ziele für das Wohnen im Alter benennen:

- Erstens ist alles zu unternehmen, um den Menschen den Verbleib in der angestammten Wohnung zu ermöglichen, solange sie das wollen und können.
- Zweitens sind für die verschiedenen Lebenslagen und Bedarfe im Alter noch mehr als bisher vielfältige Wohnformen mit unterschiedlichen Unterstützungs- und Pflegeangeboten zu entwickeln.

Wohnungspolitisch bedeutet das erste Ziel, seniorengerechten Wohnraum zu schaffen, sowohl im Bestand als auch bei Neubauten. Die wbg geht davon aus, dass nach der Phase der energetischen Sanierung die „demografische Sanierung“ auf die Wohnungswirtschaft zukommt und entwickelt derzeit Konzepte, stadtteilbezogen und ganzheitlich – unter Einbezug von Wohnen, Nachbarschaft, Nahversorgung und Pflege – Quartiere seniorengerecht zu „ertüchtigen“. Dabei wird die wbg durch die Stadt Nürnberg unterstützt.

Bei der seniorengerechten Sanierung entsteht – wie bei der energetischen Sanierung – stets auch das Problem der Umlage der Kosten auf die Miete. Es ist nicht Sinn der Sache, Wohnungen oder ganze Wohnanlagen seniorengerecht zu sanieren (Barrierefreiheit, Einbau von Aufzügen), wenn dann infolge der Sanierung Mieten verlangt werden müssen, die vom Rentenniveau der Bewohner/innen nicht mehr bestritten werden können. Dieses Problem ist in der Praxis nicht lösbar, wenn nicht vom Bund oder Land eine entsprechende Förderung eingeführt wird. Bis dahin kann nur jeweils versucht werden, ausgewogene Kompromisse zu finden (nicht alle Optionen der Sanierung durchführen, Streckung der Umlage auf die Miete über einen längeren Zeitraum).

Den Erhalt der eigenen Wohnung fördern natürlich auch die kommunalen seniorenpolitischen Ansätze, zum einen das Beratungsangebot (durch SenA/Pflegestützpunkt und durch den sozialpädagogischen Fachdienst des Sozialamtes), zum anderen die wachsende Zahl an Seniorennetzwerken, die stadtteil- und bedarfsorientiert Angebote, Hilfen und Unterstützung gewährleisten. Diese Ansätze müssen weiter ausgebaut und verstärkt werden.

Der Markt für das o.g. zweite Ziel, individuelle und vielfältige Wohnformen für die unterschiedlich gealterten Menschen zur Verfügung zu stellen, ist in den letzten Jahren in Deutschland stark in Bewegung gekommen. Längst gibt es neben dem Pflegeheim und dem Altenwohnheim neue, teils experimentelle Formen, von der selbstorganisierten Wohngemeinschaft bis hin zum von Fachkräften betreuten Wohnen in einer Demenz-WG. Der Schwung, sich hier weiterzuentwickeln und neue Wohnformen zu kreieren, ist noch nicht verbraucht. Neue Projekte sollten von der Stadt unterstützt und beraten werden, auch was die Finanzierungsmöglichkeiten betrifft, im „Dschungel“ von Förderprogrammen für die baulichen Maßnahmen, Pflegeversicherung, Eigenleistung, Hilfe zur Pflege stationär (beim Bezirk) und ambulant (beim Sozialamt der Stadt).

## 4.3 Wohnen für Jugendliche

Die Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit einem besonderen Wohnbedarf soll hier nur nachrichtlich aufgeführt werden, weil aus der Praxis bei der Akquise und Belegung von dafür benötigten Wohnungen keine nennenswerten Probleme bekannt sind.



Als Gruppe mit besonderem Bedarf sind sie aber trotzdem zu benennen: Jugendliche, für die im Rahmen der Jugendhilfe betreutes Wohnen notwendig wird, sei es nach Auszug aus der Herkunftsfamilie oder nach einem Heimaufenthalt. Hier sind in Nürnberg eine Reihe von freien Trägern mit Angeboten des betreuten Einzelwohnens oder von betreuten Wohngemeinschaften und Wohngruppen tätig, die aber keiner Unterstützung bei der Suche nach Wohnungen benötigen.

#### **4.4 Wohnungen für auszugsberechtigte Asylbewerber/innen**

Asylbewerber/innen werden in Bayern grundsätzlich in vom Freistaat betriebenen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Allerdings kann durch eine Veränderung des Aufenthaltsstatus im Laufe des Verfahrens diese Unterbringungsprlicht entfallen und eine Auszugsberechtigung entstehen (Anerkennung, dauerhaftes Bleiberecht).

Nach Angaben der Regierung von Mittelfranken sind in Nürnberg ca. 16 % der in den Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten Asylbewerber/innen auszugsberechtigt; das sind zwischen 100 und 150 Personen, darunter viele Familien mit Kindern.

Würde der Auszug dieser Menschen in selbst angemietete Wohnungen möglich sein, wäre dies eine „win-win-Situation“ für die Betroffenen und für die Regierung von Mittelfranken, die dann wieder freie Kapazitäten für die Belegung der GU's hätte.

In der Praxis scheitern aber die betroffenen Familien fast immer daran, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Ohne gesonderte Unterstützung wird diese besondere Gruppe auf dem Wohnungsmarkt weiterhin chancenlos sein.

Im Januar 2013 hat sich deshalb der Oberbürgermeister mit einem brieflichen Appell an die Nürnberger Wohnungswirtschaft gewandt, hier besondere Anstrengungen zu unternehmen und für die auszugsberechtigten Asylbewerber bzw. Flüchtlinge Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Staatsregierung ist mit einem freien Träger in Nürnberg in Verhandlungen wegen eines Projekts, das Unterstützung für Auszugsberechtigte zum Inhalt hat. Die Stadt (SHA und WS) wird hier ebenfalls im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützend tätig. Allerdings wird eine Förderung dieser Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt kaum ohne materielle Anreize für Vermieter auskommen; hier müssen die Instrumente erst noch entwickelt werden.

Zu bedenken ist bei der Thematik, dass beim Auszug aus der GU und Bezug einer eigenen Wohnung i.d.R. auch Kosten der Unterkunft auf die Stadt Nürnberg zukommen, die in der GU nur in einem geringeren Umfang entstehen. Angesichts der zu erwartenden Betroffenenzahlen können diese Bedenken zurückgestellt werden.

#### **4.5 Exkurs: „Maklertätigkeit“ des Sozialamtes**

Dem Sozialamt steht für besondere Aktionen die Möglichkeit der eigenen „Maklertätigkeit“ bzw. des Betriebs eines interdisziplinären „Umzugsbüros“ zur Verfügung, allerdings nur, wenn dafür vorübergehend auch eine Finanzierung gewährleistet werden kann.

In der Vergangenheit wurde das Verfahren für die vom Stadtrat beschlossene Räumung der beiden Obdachlosenwohnanlagen Schafhof und Regensburger Straße angewandt. „Umzugsbüros“ mit Fachkräften aus Verwaltung und Sozialarbeit kümmerten sich intensiv um die einzelnen Mietparteien, akquirierten Wohnungen bei Wohnungsbauträgern, vereinbarten vordringliche Vermittlung durch WS und suchten intensiv zusammen mit den Betroffenen auf dem Markt. Diese Aktionen haben sich bewährt. Das Instrument kann bei Bedarf wieder aktiviert werden.

### **5. Entwicklungen in der Obdachlosenhilfe**

Auch wenn in jedem Einzelfall unterschiedliche individuelle Entwicklungen in die Obdachlosigkeit führen, kann man doch die generelle Aussage machen, dass Obdachlosigkeit in direktem Zusam-

menhang mit der Lage auf dem Wohnungsmarkt steht. In den letzten zehn Jahren waren die Obdachlosenzahlen in Nürnberg einigermaßen stabil und bildeten offenbar das „Normalniveau“ für eine Großstadt mit den Strukturen Nürnbergs ab (stichtagsbezogen wurden fast konstant über Jahre hinweg 1.500 untergebrachte Obdachlose in Nürnberg gezählt).

In den letzten Monaten wird die Lage zunehmend angespannt, die vorhandenen Plätze sind restlos belegt, der Bedarf an Pensionsplätzen übersteigt das Angebot. Wenn sich der Wohnungsmarkt weiterhin verengt, die Nachfrage das Angebot übersteigt und die Preise steigen, dann sind ernsthafte Engpässe in der Obdachlosenhilfe zu erwarten.

Im Folgenden werden die Fragen aus dem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion im Rahmen einer systematischen Darstellung der Instrumente der Obdachlosenhilfe dargestellt.

### **5.1 Unterstützungsmöglichkeiten der Fachstelle des Sozialamtes**

Neben der vorbeugenden Obdachlosenhilfe (Übernahme der Mietrückstände und Verbleib in der Wohnung) stehen der Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit des Sozialamtes verschiedene Instrumente zur Verfügung, beginnend bei eingehender Beratung, ggf. ergänzt durch Beratungsangebote des sozialpädagogischen Fachdienstes, über die Meldung beim Wohnungsamt oder die Vermittlung freifinanzierten Wohnraums bis hin zur Einweisung in eine städtische Obdachlosenwohnung, eine Pension oder ein Heim der Obdachlosenhilfe. Einen Sonderfall stellt die Wohnanlage der wbg in der Weinzierleiner Straße dar, deren 54 Wohneinheiten direkt von der Fachstelle belegt werden können, die aber nicht unter Satzungsrecht stehen.

Die Vorgehensweise in der vorbeugenden Obdachlosenhilfe bei Räumungsklage und Zwangsräumung wurde bei verschiedenen Gelegenheiten in der Vergangenheit ausführlich beschrieben (z.B. Sozialausschuss vom 02.10.2008) und soll hier nur mit den neuesten Zahlen Eingang finden.

Im Rahmen der vorbeugenden Obdachlosenhilfe wurde die Fachstelle im Jahr 2012 in folgenden Verfahren tätig:

Beratungen	Kündigungen	Klagen	Zwangsräumungen
234	1.190	1.059	631

Quelle: Statistik der Fachstelle, SHA

In 456 Fällen wurden mit einem Gesamtaufwand von 519.947,- Euro Rückstände übernommen und damit Obdachlosigkeit verhindert. Der größte Teil der Mietrückstandsübernahmen wurde als Darlehen ausgereicht.

Mit dem Jobcenter Nürnberg besteht die Vereinbarung, dass alle Wohnungsnotfälle aus einer Hand, und zwar in der Fachstelle des Sozialamtes, bearbeitet werden. Diese Vereinbarung hat sich bewährt.

Für die Unterbringung in den Fällen, in denen die Obdachlosigkeit nicht abgewendet werden kann oder das Instrument der vorbeugenden Hilfe nicht anwendbar ist, stehen der Fachstelle folgende Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung:

Unterbringung	Personen zum 31.12.2012
Obdachlosenwohnungen (im Besitz der Stadt oder angemietet)	330
Pensionen	670
Heime (Caritas, Heilsarmee, Großweidenmühle)	300
Wohnungen der Stadtmission	150
Summe	1.450
Wohnungslose ohne Obdach	ca. 50

Quelle: Statistik der Fachstelle, SHA

### 5.1.1 Stadteigene und angemietete Obdachlosenwohnungen

Es sind 330 Personen in insgesamt 147 Wohnungen untergebracht. Etwa 10 % der Wohnungen stehen jeweils für eine Belegung nicht zur Verfügung, weil sie renoviert werden, was praktisch nach jedem Auszug notwendig ist.

Die Aufenthaltsdauer in den Wohnungen unterliegt einer extremen Spreizung, so dass die durchschnittliche Wohndauer von ca. 4 Jahren wenig aussagefähig ist. Einige Haushalte halten sich nur mehrere Wochen oder wenige Monate in der zugewiesenen Wohnung auf, für andere ist es der Dauerwohnsitz seit bis zu 20 Jahren. Etwa ein Drittel der Haushalte weist eine Aufenthaltsdauer von mehr als 5 Jahren auf. (Frage 2 im Antrag der SPD-Fraktion)

Bei dieser Gruppe ist die Unterbringung die dauerhaft notwendige Hilfe, weil ein Leben in einer selbst angemieteten Wohnung für die Betroffenen nicht (mehr) möglich ist. Die Fachkräfte der Fachstelle sprechen in diesen Fällen von „Beheimatung“. Freilich wäre hier in nicht wenigen Fällen eine betreute stationäre Unterbringung einschließlich pflegerischer Leistungen die bessere Lösung. Es ist jedoch fast unmöglich, eine passende Einrichtung zu finden, die bereit ist, solche „mehrfach benachteiligten“ Menschen aufzunehmen.

### 5.1.2 Sozialimmobilien

In der obigen Auflistung der Unterbringungsmöglichkeiten tauchen die Sozialimmobilien aus gutem Grund nicht auf: Die Bewohner der Sozialimmobilien haben eigene Mietverträge mit den Vermietern abgeschlossen und sind somit per Definition auf dem Markt untergebracht. Sozialimmobilien unterscheiden sich von „normalen“ Mietwohnungen nur durch die Tatsache, dass die Fachstelle die Mieter/innen vorschlägt und dass bestimmte Leistungen des Sozialamtes vertraglich mit den Inhabern vereinbart sind (Mietausfallgarantie, Renovierung durch SHA bei Auszug). Die Sozialimmobilien haben in den letzten Jahren viel dazu beigetragen, dass die Auflösung der Obdachlosenwohnanlagen Schafhof und Regensburger Straße gelungen ist. Ref. VII/WS und Ref. V/SHA haben mit dieser Initiative im Jahr 1997 einen neuen Weg für diese Personengruppe eröffnet. Der ersten Immobilie dieser Art in der Vorderen Cramergasse sind bis heute noch sechs weitere gefolgt, so dass diese geförderten Projekte heute 92 Wohnungen umfassen. Die Förderung von Bund und Land ließen noch mehr solcher Objekte zu, SHA „bewirbt“ das Konzept bei den großen Wohnungsbauunternehmen, es fehlt jedoch an passenden Grundstücken bzw. diese sind sehr schwer zu akquirieren.

In dieser Konstellation liegt auch das Problem der zu geringen Fluktuation begründet. Die eingemieteten Haushalte haben keinen Druck, sich andere Wohnungen auf dem Markt zu suchen, der Druck lässt sich auch nicht – etwa durch sozialpädagogische Beratung – von außen aufbauen. Die Folgen sind einerseits sehr lange Verweildauern in den Sozialimmobilien, andererseits führt die

Fachstelle eine lange Warteliste von Familien, die in einer Sozialimmobilie unterzubringen wären, mit derzeit 45 Haushalten bei derzeit 4 freien und belegbaren Wohnungen (Stichtag 31.01.2013).

Die Haushalte auf der Warteliste können nicht pauschal als „mietfern“ bezeichnet werden, haben aber alle eine problematische (Wohn-)Geschichte aufzuweisen, d.h. mehrfache Kündigungen und Räumungen, derzeitige Unterbringung in einer städtischen Obdachlosenwohnung u.a.m. Die Haushalte in den Sozialimmobilien (mit Ausnahme der Immobilie Kirchenweg/Lobsingerstraße) sind fast durchwegs ins Haus und ins Wohnumfeld integriert und haben die Tendenz zum Bleiben (s.o.).

Die Sozialimmobilie Kirchenweg/Lobsingerstraße stellt eine Ausnahme dar. Sie ist mit 37 Wohneinheiten von Anfang an zu groß dimensioniert gewesen (keine der anderen Sozialimmobilien hat mehr als 15 Wohneinheiten). Alleine durch die große Zahl an eingemieteten Haushalten ergibt sich dort eine Entwicklung zum sozialen „Brennpunkt“. Hier gibt es eine vergleichsweise hohe Fluktuation (die 4 derzeit freien Wohnungen sind alle in diesem Haus), und ca. 20 % der Mieter können als „mietfern“ bezeichnet werden, die z.T. in den Wohnungen große Schäden anrichten, die jeweils auf Kosten der Stadt Nürnberg beseitigt werden müssen. (Frage 3 im Antrag der SPD-Fraktion.)

### 5.1.3 Unterbringung in Pensionen

Die Pensionen stellen mit 670 untergebrachten Personen den Löwenanteil an den Unterbringungsmöglichkeiten in Nürnberg. Es gilt die Faustregel, dass Familien nach Möglichkeit in Wohnungen, Alleinstehende in Pensionen unterzubringen sind – diese Faustregel kann jedoch nicht immer eingehalten werden. Mit 11 Pensionen bestehen schriftliche Beherbergungsverträge zur Unterbringung von maximal 680 Obdachlosen, bei Bedarf kann die Fachstelle auf 17 weitere Pensionen im Stadtgebiet zurückgreifen, mit deren Betreibern mündliche Vereinbarungen über die Aufnahme von Obdachlosen bestehen. Diese Pensionen vermieten auch an anderes Publikum, so dass eine Bettenkapazität für die Obdachlosenhilfe nicht angegeben werden kann (zu Zeiten der Spielwarenmesse liegt sie bei Null).

In den Pensionen ist die Fluktuation naturgemäß deutlich höher als bei den anderen Unterbringungsformen; die Unterbringung in der Pension ist wohl nur für die wenigsten eine zufriedenstellende Lösung, so dass bei vielen die Motivation vorhanden ist, etwas an der Situation zu ändern. Dazu kommen die sozialpädagogischen Fachkräfte aus dem Projekt „Begleitetes Wohnen“ (Caritasverband, Stadtmission und Hängematte e.V.), die die Stabilisierung und den Auszug der Pensionbewohner/innen fördern.

Das Ausmaß der Fluktuation wird aus den folgenden Zahlen deutlich:

Stichtagsbelegung 31.12.2012	670 Personen
Gesamtzahl der in Pensionen eingewiesenen Personen 2012	1.543 Personen
davon erstmals in eine Pension eingewiesen	836 Personen

Quelle: Statistik der Fachstelle, SHA

Über das Projekt „Begleitetes Wohnen“ konnten in 2012 insgesamt 133 Personen den Auszug aus der Pension bewerkstelligen, davon 110 in eine eigene Wohnung und 23 in eine stationäre Einrichtung (v.a. Heime der Obdachlosenhilfe). (Frage 4 im Antrag der SPD-Fraktion.)

## 5.2 Städtevergleich und neue Entwicklungen

### 5.2.1 Städtevergleich

In von der Größe her vergleichbaren Großstädten sind auch die Obdachlosenzahlen vergleichbar, ebenso die Hilfsansätze und Instrumente, die der Obdachlosenhilfe zur Verfügung stehen. Die Stadt München investiert derzeit sehr stark in Personal und Instrumente, weil hier die Wachstumsraten in der Obdachlosenhilfe überproportional ausfielen und ausfallen. Die Städte im Ruhrgebiet beklagen einen deutlich höheren Zuzug aus den neuen EU-Mitgliedsstaaten Bulgarien und Rumänien als der Bundesdurchschnitt.

Ein Benchmarking der Daten in der Obdachlosenhilfe im Rahmen des con\_sens-Vergleichsringes der großen Großstädte ist zwar geplant, liegt aber noch nicht vor. Erste Ergebnisse werden im Bericht über das Jahr 2012 enthalten sein, der Mitte 2013 erscheinen wird.

Wanderungsbewegungen zwischen den Großstädten können nicht festgestellt werden; natürlich gibt es – schon immer – eine Wanderung vom Umland in die Großstadt („Stadtluft macht frei“) und seit etwa zwei Jahren wieder eine verstärkte Zuwanderung aus den Staaten in Europas Osten und Südosten (in Nürnberg v.a. aus Polen, Rumänien und Bulgarien). (Frage 5 im Antrag der SPD-Fraktion.)

### 5.2.2. Neue Entwicklungen und neue Konzepte

Die wichtigste und beunruhigendste neue Entwicklung ist die Tatsache, die die gesamte Vorlage prägt: Der Wohnungsmarkt, der seit über 10 Jahren in Nürnberg einigermaßen ruhig war, ist in Bewegung. Es ist zu erwarten, dass freifinanzierter Wohnraum teurer wird, dass belegungsgebundener Wohnraum weniger wird und dass damit über einen Verdrängungswettbewerb Menschen aus dem preiswerten Sektor in die Obdachlosigkeit gedrängt werden. Erste Anzeichen dafür können in einer Zunahme der Pensionsfälle seit dem Jahr 2010 gesehen werden:

Jahr	2010	2011	2012
Pensionsfälle insgesamt	1.281	1.427	1.543

Quelle: Statistik der Fachstelle, SHA

Eine weitere relativ neue Entwicklung ist die Zuwanderung aus Polen, Rumänien und Bulgarien, die Nürnberg zwar nicht überproportional trifft, aber die doch in den vorhandenen Notschlafstellen deutliche Spuren hinterlässt: Sowohl die städtische Notschlafstelle in der Großweidenmühle, als auch das Domus Misericordiae, als auch die Notschlafstelle der Heilsarmee waren im letzten Winter trotz vermehrter Kapazitäten Nacht für Nacht überbelegt mit Menschen aus den o.g. Ländern. Es handelt sich um Menschen, die der Pfarrer der rumänisch-orthodoxen Gemeinde in Nürnberg als „Glücksritter“ bezeichnet, die eben auf gut Glück nach Deutschland reisen, in der Hoffnung, hier irgendeine Verdienstmöglichkeit aufzutun zu können. Nachdem das nicht gelingt, sind sie buchstäblich hier „gestrandet“. In zunehmend vielen Fällen ist die beste Hilfe, die gewährt werden kann, eine Fahrkarte zurück in das Herkunftsland.

Für die Notschlafstellen bedeutet das aber, dass die „angestammte“ Klientel, die schon länger in der Stadt beheimatet ist und hier aus allen sozialen Netzen fällt, verdrängt wird und keinen Platz mehr findet. (Vgl. dazu auch die gesonderte Vorlage für den Sozialausschuss)

Angesichts dieser Entwicklungen wird in der Verwaltung über neue Konzepte bzw. neue Anstrengungen nachgedacht, mit denen die Fachstelle und die freien Träger diesen begegnen können. Folgende Maßnahmen sind in der Diskussion:

- Maßvolle Ausweitung der Sozialimmobilien; hier wurden schon mehrmals Anfragen bei der wbg gestellt, bislang ohne konkreten Erfolg. Ein Objekt steht jetzt in Aussicht, ebenso einzelne Wohnungen anderer Vermieter. Dabei wird darauf geachtet, dass die Zahl der Wohnungen pro Objekt nicht zu groß ist.

- Verstärkte Akquise und Anmietung von geeigneten Objekten (Pensionen, aber auch andere Immobilien, die als Unterkünfte geeignet sind). Hier tritt die Stadt allerdings in Konkurrenz zur Regierung von Mittelfranken, die Objekte sucht, die als Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber genutzt werden können.
- Entwicklung eines Konzepts für die Entspannung der Situation bei den Notschlafstellen, gemeinsam mit Caritas und Heilsarmee, evtl. in die Richtung eines gesonderten Angebots mit muttersprachlicher Beratung im Sinne einer freiwilligen, geförderten Rückkehr ins Herkunftsland.
- Ausbau der Prävention; Primärprävention aus der Sicht der Obdachlosenhilfe sind letztlich alle in den Abschnitten 2 bis 4 dieser Vorlage dargestellten Maßnahmen und Ansatzpunkte auf dem Wohnungsmarkt bzw. für besonders förderwürdige Gruppen. Wenn dort Erfolge erzielt werden, wird die Zahl der Obdachlosen in einer Größenordnung bleiben, die bewältigt werden kann.

(Frage 6 im Antrag der SPD-Fraktion.)

Die aktuellen Zahlen für den Wohnungsbericht 2012 bereitet Ref. VII/WS derzeit auf. Der Bericht wird im Sommer 2013 dem Stadtrat vorgelegt werden.

### **Anhang: Gender-Check**

Die Betroffenheit von Armut und damit auch die Betroffenheit von Schwierigkeiten mit der Wohnungsbeschaffung und dem Wohnungserhalt ist geschlechtsspezifisch unterschiedlich: Frauen sind tendenziell stärker von Armut bedroht und betroffen. Das liegt an der im Vergleich zu den Männern noch immer reduzierten Erwerbsbeteiligung, der Familienorientierung und an spezifisch weiblichen Lebenssituationen wie dem Alleinerziehendenstatus oder dem Status der älteren Witwe, die keinen ausreichenden eigenen Rentenanspruch erwerben konnte.

Unter den spezifischen Bedingungen und Gesetzmäßigkeiten des Wohnungsmarktes finden sich allerdings auch Dinge, die Frauen den Zugang zu adäquatem Wohnraum im Vergleich zu Männern erleichtern: Wenn ein Vermieter die Auswahl zwischen verschiedenen Bewerberinnen hat, wird er u.U. Bewerberinnen eher zutrauen, dass sie Ruhe und Ordnung bewahren, Sauberkeit sicherstellen und pünktlich die Miete bezahlen und diese deshalb bevorzugen.

Im Bereich der Unterbringung von Obdachlosen sind Männer bei den Alleinstehenden deutlich in der Mehrheit (Verhältnis etwa von 80 : 20). Das bedeutet, dass Männer von den komplexen Prozessen, die zum Wohnungsverlust und zur Obdachlosigkeit führen, deutlich mehr betroffen sind und deutlich weniger Möglichkeiten haben, den Prozess aufzuhalten.

Bei der Pensionsunterbringung wird versucht, den besonderen Interessen und dem Schutzbedürfnis von Frauen entgegenzukommen, indem spezielle Pensionen nur für Frauen bzw. in gemischten Pensionen reine Frauenetagen vorgehalten werden. Über die Unterbringung in solchen spezifischen Fraueneinrichtungen wird anhand der Umstände des Einzelfalles und der Wünsche der betroffenen Frau entschieden.

Gezielte Untersuchungen über geschlechtsspezifische Unterschiede bei den Wohnbedürfnissen, dem Verhalten auf dem Wohnungsmarkt, der Betroffenheit von Wohnungsproblemen und Wohnungsverlust wären für die Praxis der sozialen Dienste, insbesondere für die Fachstelle des Sozialamtes, sehr interessant, stehen aber noch aus.

Februar 2013

Amt für Existenzsicherung und  
soziale Integration – Sozialamt