



STADT WETZLAR



# Jahresbericht 2015

## des Wohnhilfebüros

## der Stadt Wetzlar

### Die Mitarbeiter/innen

Frau Beate Gründler-Schütze  
Schuldnerberaterin

Frau Sonja Schütze  
Aufgaben der Schuldnerberatung  
Mitarbeit bei Wohnungssicherung

Herr Martin Hartmann  
Schuldnerberater  
Krisenintervention bei Wohnungsnotfällen  
Verhandlungen bei Wohnungsbeschaffung und Sicherung

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Grundsatz.....	4
1.2 Kooperationsvertrag.....	4
1.3 Zusammenarbeit mit dem Jobcenter.....	4
1.4 Erfahrungen .....	4
<b>2 Ziele des Wohnhilfebüros.....</b>	<b>6</b>
2.1 Wohnraumsicherung .....	6
2.2 Wohnraumbeschaffung .....	6
<b>3 Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros.....</b>	<b>7</b>
3.1 Entwicklung der Fallzahlen .....	7
<b>4 Wohnraumsicherung .....</b>	<b>9</b>
4.1 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner .....	11
4.2 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter .....	12
4.3 Räumungsklagen .....	12
4.4 Räumungen.....	13
<b>5 Wohnraumbeschaffung .....</b>	<b>14</b>
5.1 Entwicklung der Fallzahlen .....	15
5.2 Arbeitsfelder im Rahmen der Wohnraumbeschaffung.....	16
5.3 Eingetretene Obdachlosigkeit .....	17
5.4 Drohende Obdachlosigkeit.....	21
5.5 Unzumutbare Wohnverhältnisse .....	23
5.6 Unangemessener Wohnraum .....	24
<b>6 Die Schuldnerberatung.....</b>	<b>25</b>
6.1 Grundsätzliches .....	25



---

6.2	Zugang zur Schuldnerberatung.....	26
6.3	Beendigung der Schuldnerberatung.....	27
6.4	Präventionsmaßnahmen .....	28
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>29</b>
7.1	Wohnhilfe .....	29
7.2	Schuldnerberatung.....	29



# 1 Einleitung

## 1.1 Grundsatz

Angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu haben, ist für alle Menschen eine wichtige Grundlage des Daseins. Für eine große Anzahl von Geringverdienern ist aber angemessener Wohnraum nicht zuletzt wegen zunehmender Verschuldung in Gefahr. Von öffentlicher Seite gibt es sowohl bundesweite als auch kommunale Bestrebungen, dieser Problematik entgegenzuwirken.

So sieht der Gesetzgeber seit 1996 mit der Soll-Vorschrift im SGB II (Leistungen des Jobcenters) und SGB XII (Leistungen des Sozialamtes) die Übernahme von Schulden vor, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Gleichzeitig wurden die Amtsgerichte verpflichtet, über die Erhebung einer Räumungsklage wegen Mietschulden dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger eine Mitteilung zu machen.

## 1.2 Kooperationsvertrag

Darüber hinaus hat die Stadt Wetzlar mit den hier ansässigen Wohnungsbaugesellschaften einen Kooperationsvertrag geschlossen, in dem diese sich verpflichten, das Wohnhilfebüro über Mietrückstände in Kenntnis zu setzen und ggf. Wohnungsnotfälle aufzunehmen. Die Stadt verzichtet im Gegenzug darauf, ihr Vorschlagsrecht nach dem Wohnungsbindungsgesetz auszuüben.

Nach diesem Vertrag ist das Wohnhilfebüro ein Dienstleistungsangebot zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen. Es wird von der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft sowohl „bei Schwierigkeiten mit Mietern, in Fällen von Mietrückstand bei Räumungsklagen, als auch bei mietwidrigem Verhalten genutzt“.

## 1.3 Zusammenarbeit mit dem Jobcenter

Seit 2006 erfolgt zudem verstärkt die Inanspruchnahme der Leistungen des Wohnhilfebüros / der Schuldnerberatung durch das kommunale Jobcenter Lahn-Dill. Ziel ist die Eingliederung der Leistungsberechtigten in den ersten Arbeitsmarkt durch eine Schuldnerberatung bis zur Insolvenzantragstellung bzw. das Eingreifen bei Mietschwierigkeiten zum Erhalt der Wohnung bis zur Vermittlung in angemessenen Wohnraum.

## 1.4 Erfahrungen

Die Kunden, die das Wohnhilfebüro im Rahmen dieses Auftrags betreut, weisen häufig eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften auf: Sie sind strukturell als Single oder Alleinerziehende überfordert, sind von diagnostizierten psychischen und/oder Suchterkrankungen betroffen oder sind ohne Ausbildung. Ihr Einkommen besteht in der Regel vollständig oder ergänzend aus Sozialleistungen.

Bei ca. jedem dritten Kunden mit Mietrückstand treten zudem diese Mietrückstände nicht einmalig, sondern wiederholt auf. Der Gesetzgeber sagt über wiederholten Mietrückstand nichts aus und beschränkt sich auf die Tatsache des drohenden Wohnungsverlustes. Die Sozialverwaltungen und die Rechtsprechung raten, das Kriteri-



---

um „wiederholter Mietrückstand“ als Ausschlussgrund für eine Übernahme der Mietschulden in das Gesetz aufzunehmen.

Die Chancen, unseren Kunden eine angemessene Wohnung zu vermitteln, haben sich auf Grund des knappen Angebots auf dem Wohnungsmarkt weiter verschlechtert. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei den Wohnungsgesellschaften übersteigt deutlich das vorhandene Angebot. Auch bei privaten Vermietern ist das Wohnraumangebot deutlich rückläufig, selbst beeinträchtigter Wohnraum ist derzeit langfristig vermietet.

## 2 Ziele des Wohnhilfebüros

Das Wohnhilfebüro arbeitet mit der Aufgabenstellung, den Wohnraum der betroffenen Familien, Paare und Alleinstehenden zu sichern und damit fristlose Kündigungen bzw. Räumungsklagen zu verhindern und Hilfen bei der Beschaffung von geeignetem Wohnraum anzubieten. In jedem Fall wird eine dauerhafte Lösung des Wohnungsproblems angestrebt. Diese Arbeitsweise erfordert eine Fülle von Kontakten zu verschiedenen Institutionen und den ständigen Zugriff auf verfügbare Daten.

### 2.1 Wohnraumsicherung

Wenn Maßnahmen seitens des Wohnhilfebüros erst dann eingeleitet werden, wenn eine Klage auf Räumung des Wohnraumes bei Gericht eingegangen ist, sind bereits erhebliche Kosten entstanden, und eine Heilung der fristlosen Kündigung ist in der Regel nur noch durch den Einsatz kommunaler Mittel im Rahmen des SGB II bzw. SGB XII möglich.

Der Verlust von Wohnraum vollzieht sich in der Regel in vier Schritten:

- Androhung bzw. Aussprechen der fristlosen Kündigung (Rückstand mindestens zwei Monatsmieten).
- Erhebung der Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht (Rückstand in der Regel vier bis fünf Monatsmieten). Vom Amtsgericht ergeht eine Mitteilung über den Eingang der Räumungsklage.
- Räumungsurteil durch das zuständige Amtsgericht (Rückstand regelmäßig mehr als sechs Monatsmieten).
- Anberaumung des Räumungstermins durch den zuständigen Gerichtsvollzieher.

Daher muss die Arbeit des Wohnhilfebüros präventiv angelegt sein. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine möglichst frühzeitige Information des Wohnhilfebüros über Mietrückstände und eventuelle Kündigungsgründe unabdingbar.

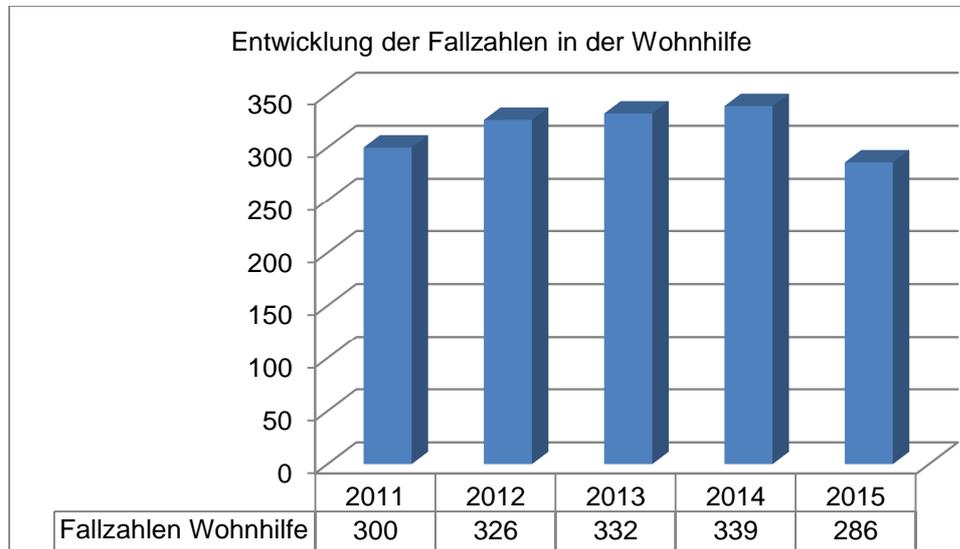
Das Wohnhilfebüro arbeitet auf der Basis des Kooperationsvertrages aus dem Jahre 1999 mit der städtischen Wohnungswirtschaft und mit dem Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill eng zusammen. Durch die Präsenz des Wohnhilfebüros bei Veranstaltungen von Haus und Grund, Mieterverein etc. nehmen auch vermehrt private Vermieter die Möglichkeiten aus dem Kooperationsvertrag in Anspruch. Leider erfolgt die Inanspruchnahme durch private Vermieter in der Regel nicht präventiv, sondern erst in einer prekären Phase des Mietverhältnisses.

### 2.2 Wohnraumbeschaffung

Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt Wetzlar haben das gemeinsame Ziel, eine ausreichende Wohnungsversorgung für alle Gruppen der Bevölkerung, entsprechend ihrer unterschiedlichen Wohnungsbedürfnisse, sicherzustellen. Das Wohnhilfebüro arbeitet mit dem Ziel, Wohnungsnotstandsfälle möglichst weitgehend zu vermeiden und schnell und unbürokratisch für eine Eingliederung in den regulären Wohnungsmarkt zu sorgen. Dabei werden die Interessen der Stadt und der Wohnungsgesellschaften an der Erhaltung ausgewogener und stabiler Mieterstrukturen in den Wohngebieten angemessen berücksichtigt.

## 3 Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros

### 3.1 Entwicklung der Fallzahlen

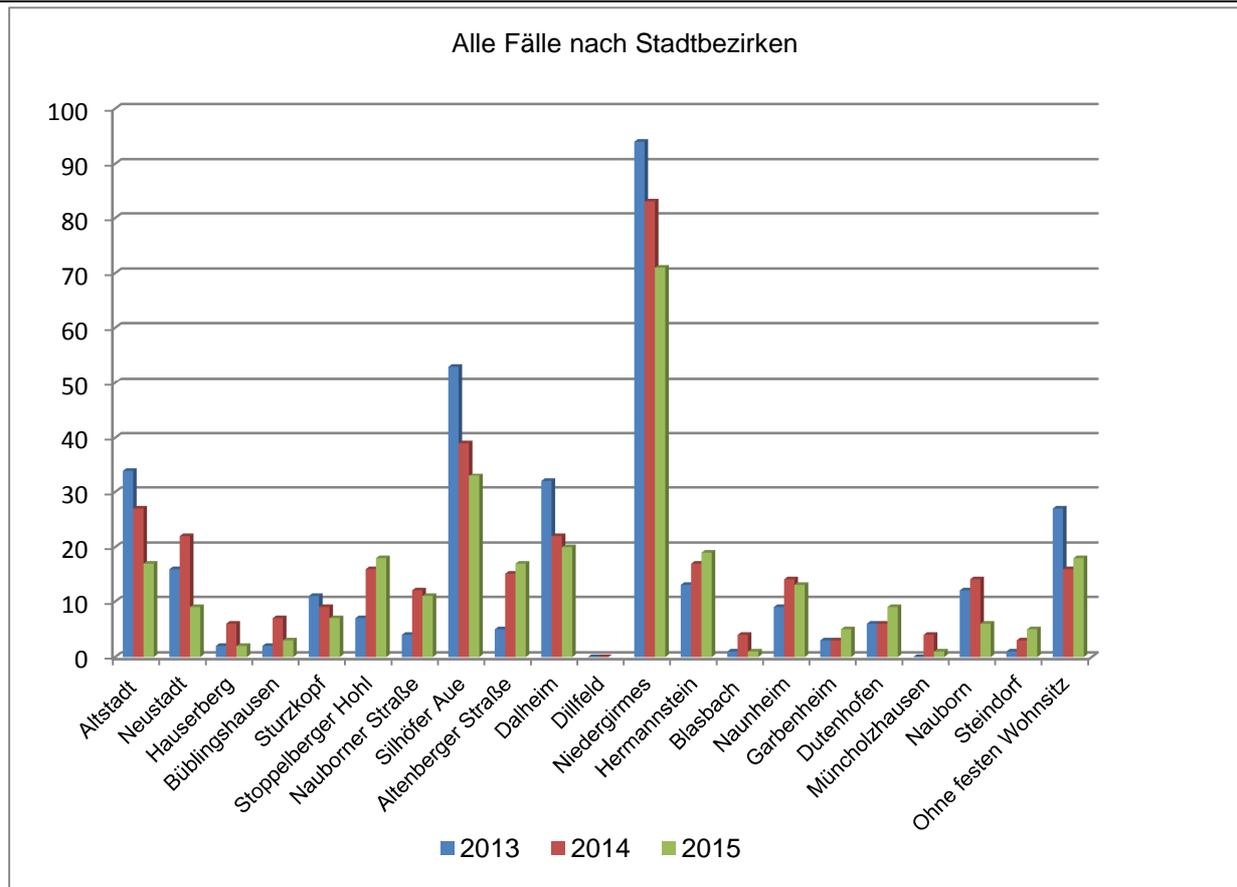


Erstmals seit Jahren ist ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen im Bereich des Wohnhilfebüros zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die Fallzahlen um 15,6 %.

Grundsätzlich wäre eine solche Entwicklung positiv zu beurteilen. Angesichts der in der Einleitung geschilderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt wird diese Entwicklung in den Kapiteln 4 Wohnraumsicherung (Seite 9) und 5 Wohnraumbeschaffung (Seite 14) näher beleuchtet.

Bezogen auf die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Wetzlar liegt der Anteil der Nichtdeutschen an der Gesamtbevölkerung in Wetzlar zum Stichtag 31.12.2015 bei 14,1 %.

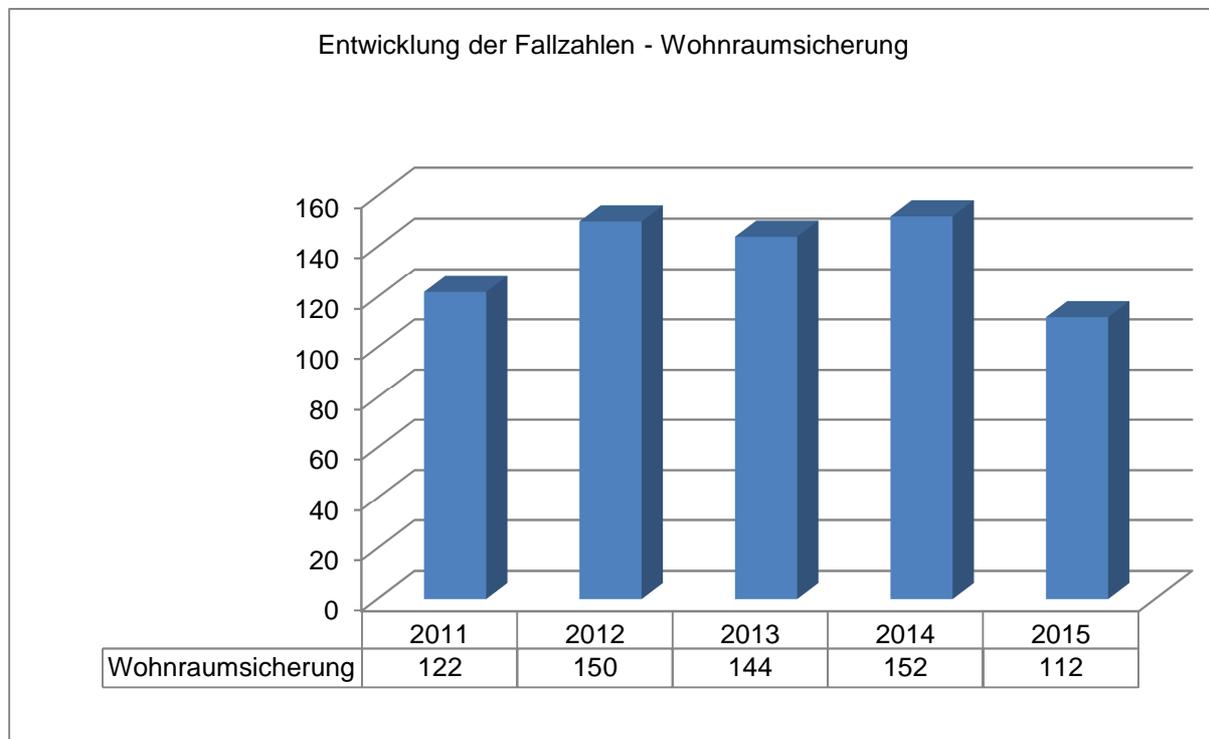
Dem gegenüber hat sich der Anteil der nichtdeutschen Kunden des Wohnhilfebüros gegenüber dem Vorjahr um 12 %-Punkte auf 40,5 % der Gesamtfälle des Wohnhilfebüros erhöht. Die Kunden des Wohnhilfebüros sind häufig im Bezug von Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII, im Bereich der Leistungen nach dem SGB II ist der Anteil der Nichtdeutschen zum Vorjahr um 5 %-Punkte auf 32 % gestiegen; auch hier liegt der Ausländeranteil deutlich über dem Anteil an der Gesamtbevölkerung.



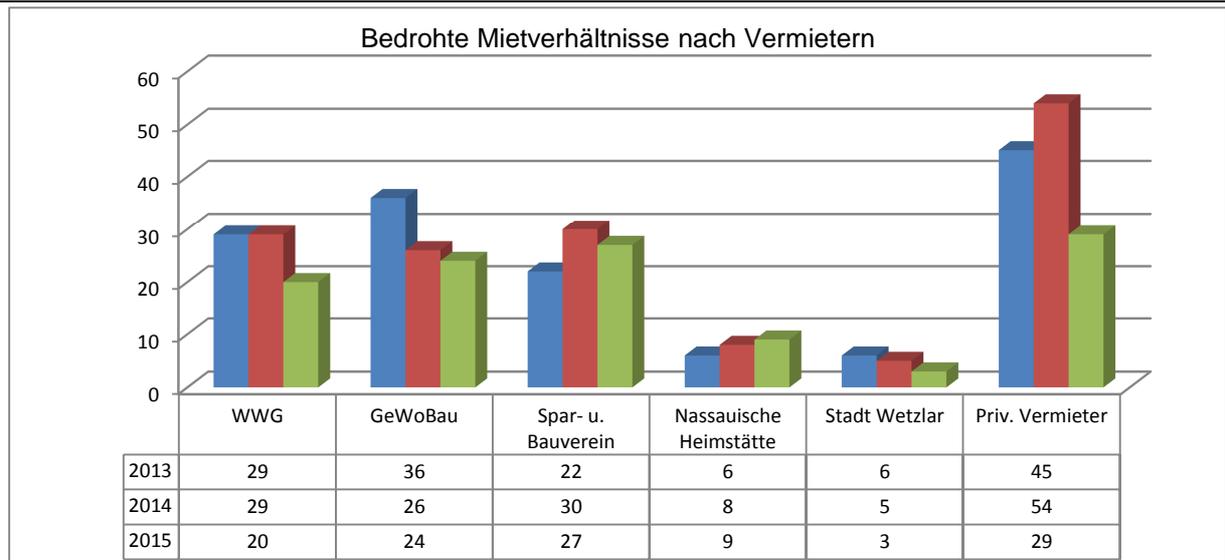
Die Stadtbezirke mit Entwicklungsbedarf Niedergirmes und Silhöder Aue sind im Wohnhilfebüro weiter überrepräsentiert. Trotz insgesamt geringerer Fallzahlen im Berichtsjahr kann festgestellt werden, dass der positive Trend des Rückgangs der Fallzahlen dieser Stadtbezirke im zweiten Jahr in Folge anhält. Wir nehmen dies als ein Indiz für eine gelungene Arbeit im Quartier.

## 4 Wohnraumsicherung

Nach § 2 der Kooperationsvereinbarung verpflichten sich die Wohnungsgesellschaften, das Wohnhilfebüro bei Erkennen von kündigungsrelevanten Gründen frühzeitig zu informieren, spätestens bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten. Dadurch unterscheidet sich diese Vorgehensweise von der gesetzlichen Regelung nach §§ 22 Abs. 9 SGB II, 36 Abs. 2 SGB XII, die erst eine Information an das Jobcenter bzw. Sozialamt vorsehen, wenn schon eine Räumungsklage erhoben wurde. Dies bedeutet, dass in der Regel sechs Monatsmieten zuzüglich der Gerichts- und Anwaltskosten aufgelaufen sind. Wird jedoch bereits nach zwei rückständigen Monatsmieten eingegriffen, ist im Regelfall eine Regulierung aus dem Einkommen des Mietschuldners möglich.



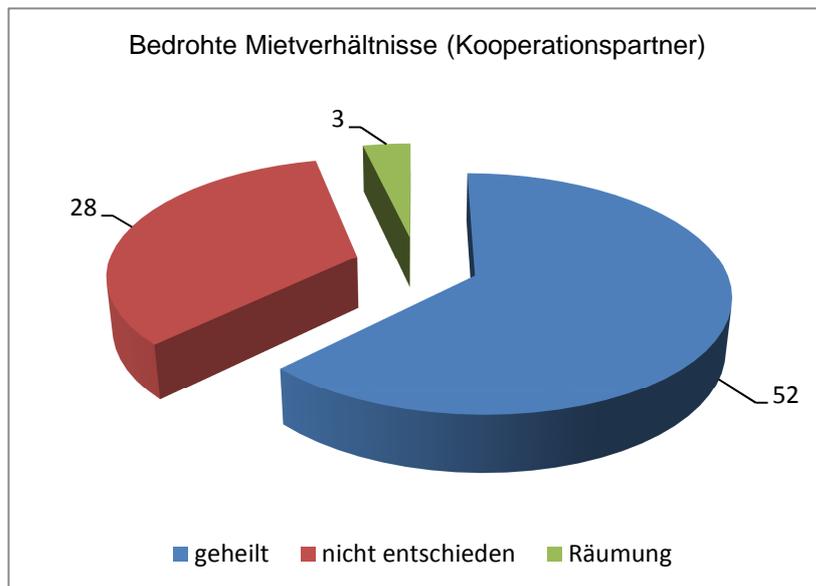
Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang der Fallzahlen um 26,3 % zu verzeichnen. Offensichtlich führt die eingangs geschilderte angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt dazu, dass viele Mieter und Mieterinnen bemüht sind, den vorhandenen Wohnraum zu halten.



Von insgesamt 112 bekannt gewordenen Mietrückständen wurden 83 Mietrückstände von den Kooperationspartnern im Rahmen des Kooperationsvertrages gemeldet. In diesen Fällen konnte das Wohnhilfebüro im Sinne des Kooperationsvertrages präventiv tätig werden. Hiernach wird das Wohnhilfebüro durch die Kooperationspartner spätestens bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten informiert.

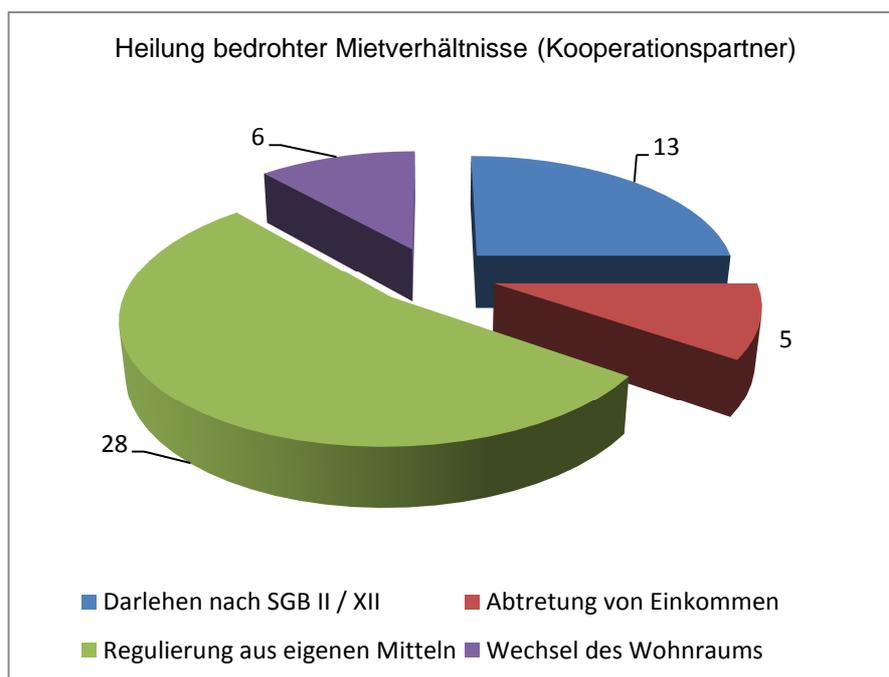
Von privaten Vermietern erhielt das Wohnhilfebüro in 29 Fällen Informationen über bedrohte Mietverhältnisse. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich diese Anzahl fast halbiert. Diese Tatsache könnte ein Indiz dafür sein, dass das Interesse der privaten Vermieter am Erhalt der Mietverhältnisse sinkt. Gerade von privaten Vermietern werden Wohnungen und Wohnhäuser zur Anmietung für die Unterbringung von Asylbewerbern angeboten, hierdurch wird die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt noch verstärkt.

### 4.1 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner



Durch die präventive Arbeit des Wohnhilfebüros konnte im Jahr 2015 in 52 von 80 bekannt gewordenen Fällen (65 %) eine Räumungsklage verhindert werden. Aus den nicht entschiedenen 28 Fällen können sich bei erneutem Mietrückstand im Folgejahr Räumungsklagen und Räumungen entwickeln. In 3 Fällen konnte eine Räumung nicht verhindert werden.

	2012	2013	2014	2015
Fristlose Kündigungen	112	106	98	83
davon geheilt	88	74	67	52
davon nicht entschieden	17	20	18	28
davon Klage/Räumung	7	12	13	3



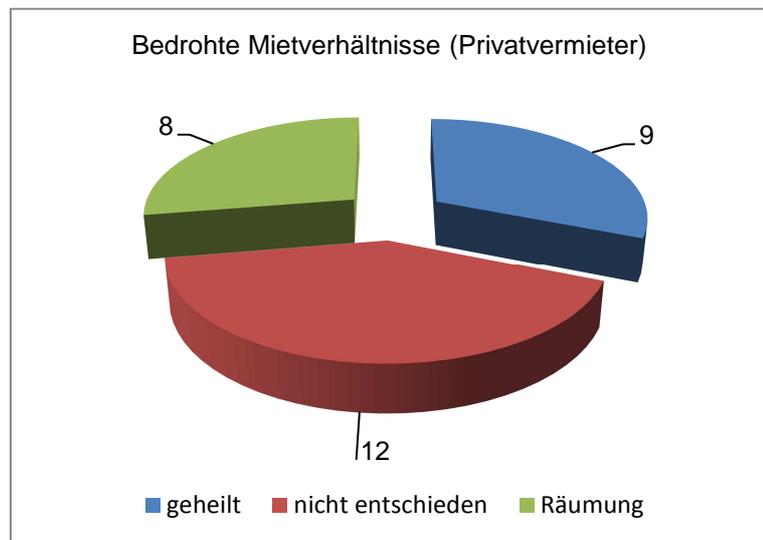
In 46 Fällen konnten die bestehenden Mietverhältnisse durch Aufforderung bzw. Unterstützung zur Selbstzahlung, durch Vereinbarung von Ratenzahlungen oder Vermittlung von Darlehen nach SGBII/XII erhalten werden, in sechs Fällen kam es zu einem Umzug.

## 4.2 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter

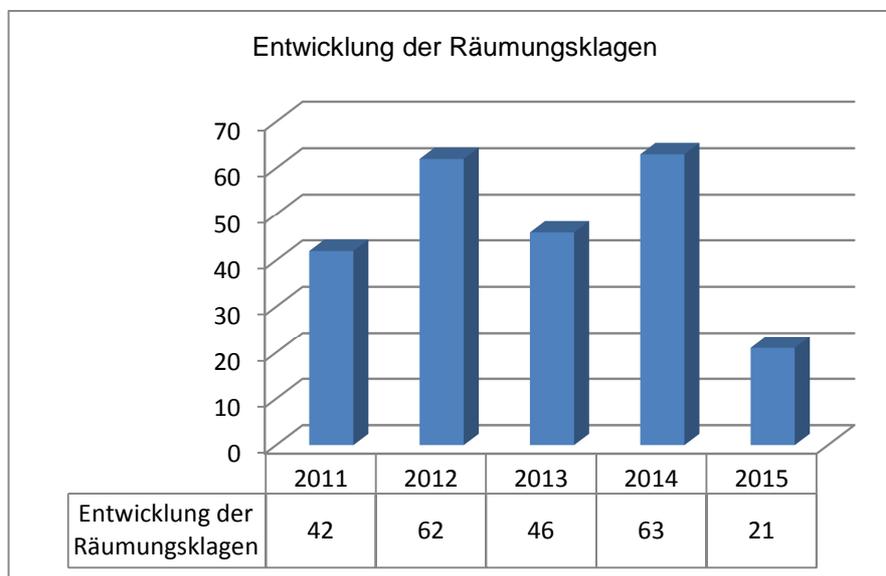
In zehn von 29 Fällen erhielt das Wohnhilfebüro von privaten Vermietern die Informationen über einen bestehenden Mietrückstand bereits im Vorfeld einer Räumungsklage, nur in diesen Fällen konnte das Wohnhilfebüro präventiv tätig werden. In 11 Fällen war bereits eine Räumungsklage beim Amtsgericht eingereicht. Hieraus haben sich acht Räumungen entwickelt.

In neun Fällen konnte durch die Einrichtung von Ratenzahlungen bzw. die Vermittlung eines Darlehens das Mietverhältnis gesichert werden, acht Mietparteien verzogen vor einem Urteil des Amtsgerichtes aus dem Zuständigkeitsbereich.

Aus den zwölf noch in Bearbeitung befindlichen Fällen könnten sich in 2016 weitere Räumungen ergeben.



## 4.3 Räumungsklagen



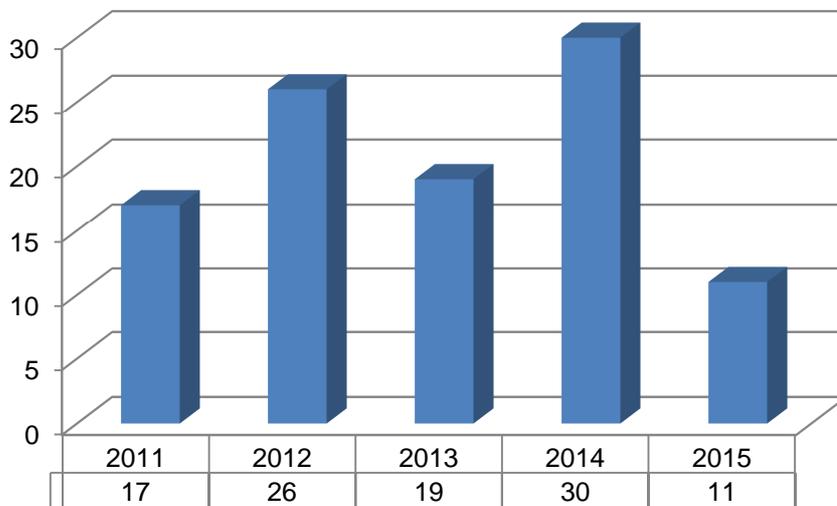
Vom Amtsgericht wurden lediglich 21 Klagen auf Räumung von Wohnraum angezeigt, hiervon zehn durch die Kooperationspartner und elf durch private Vermieter.

Ein Aspekt des starken Rückgangs der Räumungsklagen könnte die hohe Anzahl an Räumungsklagen und durchge-

föhrten Räumungen des Vorjahres sein.

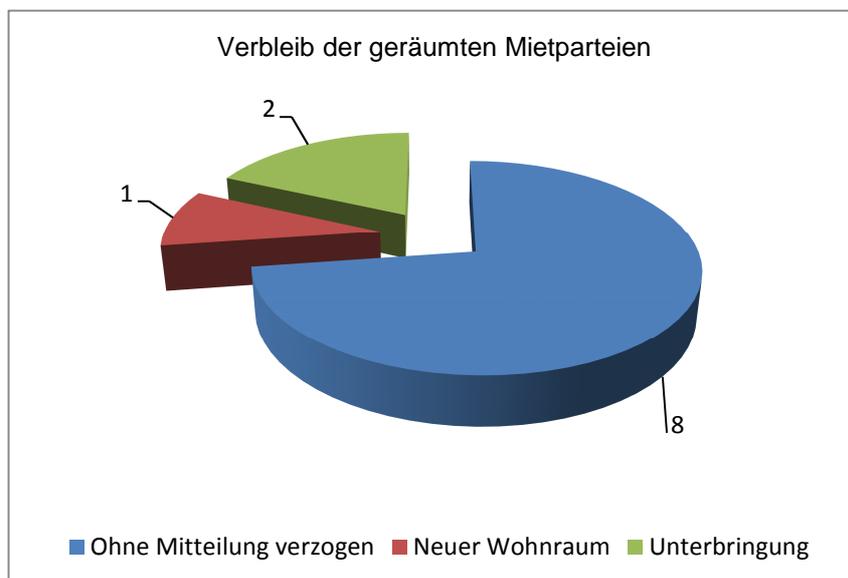
Mit den Vermietern, die einen Räumungstitel haben, wird immer die Möglichkeit geprüft, ob ein Verbleib in der Wohnung bei regelmäßiger Mietzahlung und Rückstandtilgung möglich ist.

## 4.4 Räumungen



Auf ein Berichtsjahr mit verhältnismäßig vielen Räumungen erfolgt im Folgejahr regelmäßig eine entsprechende Verringerung der Fälle. Im Stadtgebiet wurden 11 Räumungstitel durch die Gerichtsvollzieher des Amtsgerichtes in Wetzlar vollstreckt. Drei

Mietparteien waren Mieter der Kooperationspartner. Acht Mietparteien wohnten bei privaten Vermietern. In acht Haushalten wurden Transferleistungen bezogen, in drei Haushalten war Erwerbseinkommen vorhanden. Insgesamt waren sechs Personen von den Räumungen betroffen.



Acht Mietparteien sind vor oder während der Räumung ohne Mitteilung verzogen. Eine Familie konnte in neuen und angemessenen Wohnraum vermittelt werden. Zwei Einzelpersonen wurden in Absprache mit dem Ordnungsamt in eine Pension eingewiesen.

Die Unterbringungskosten werden durch die zuständige Abteilung des Ordnungsamtes mit

den Kostenträgern (Sozialamt/Jobcenter) abgerechnet. Für ein einfaches Zimmer mit Dusche oder Waschgelegenheit, ohne Frühstück, werden zurzeit in den Pensionen in Wetzlar pro Person 450,00 € monatlich gezahlt.

## 5 Wohnraumbeschaffung

Die Wohnraumbeschaffung ist für die Betroffenen ein zentrales Thema. Denn das Umfeld, die Größe und Kosten des Wohnraumes sind maßgeblich für die weitere Lebensgestaltung. Auf Grund ihrer derzeitigen Familien-, Wohn- und Lebensverhältnisse sind unsere Kunden oftmals nicht in der Lage, eine wesentliche Verbesserung ihrer Lebensumstände selbstständig herbeizuführen.

Den erfahrenen Vermietern sind vermeintliche Einschränkungen unserer Kunden wie z. B. Schufa-Einträge, Insolvenzverfahren, bestehende Einkommensarmut, bereits durchgeführte Räumungen, häufiger Wohnsitzwechsel, Erkrankungen, Verhaltensauffälligkeiten u.a.m. bekannt. Die zu führenden Verhandlungen zum Erhalt eines Mietvertrages gestalten sich entsprechend schwierig und langwierig.

Die Bereitschaft der uns bekannten Hauseigentümer, Wohnraum an unsere Kunden zu vermieten, ist stark gesunken. Ursache hierfür ist die allgemein verstärkte Wohnraumnachfrage, der Zuzug von EU Bürgern und Bevölkerungsgruppen aus den Krisengebieten. Eine Vermietung von Wohnraum an diese Gruppen erscheint derzeit lukrativer.

Auf der Grundlage des Zuwendungsbescheides der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen vom 12.06.2015 erhält die Stadt Wetzlar zur Teilfinanzierung des Wohnhilfebüros/Schuldnerberatung für den Zeitraum vom 01.04.2015 – 31.03.2017 Mittel in Höhe von 100.000 € im Rahmen des Arbeitsmarktbudgets 2015 aus dem Europäischen Sozialfonds, für das Haushaltsjahr stehen 37.500 € zur Verfügung.

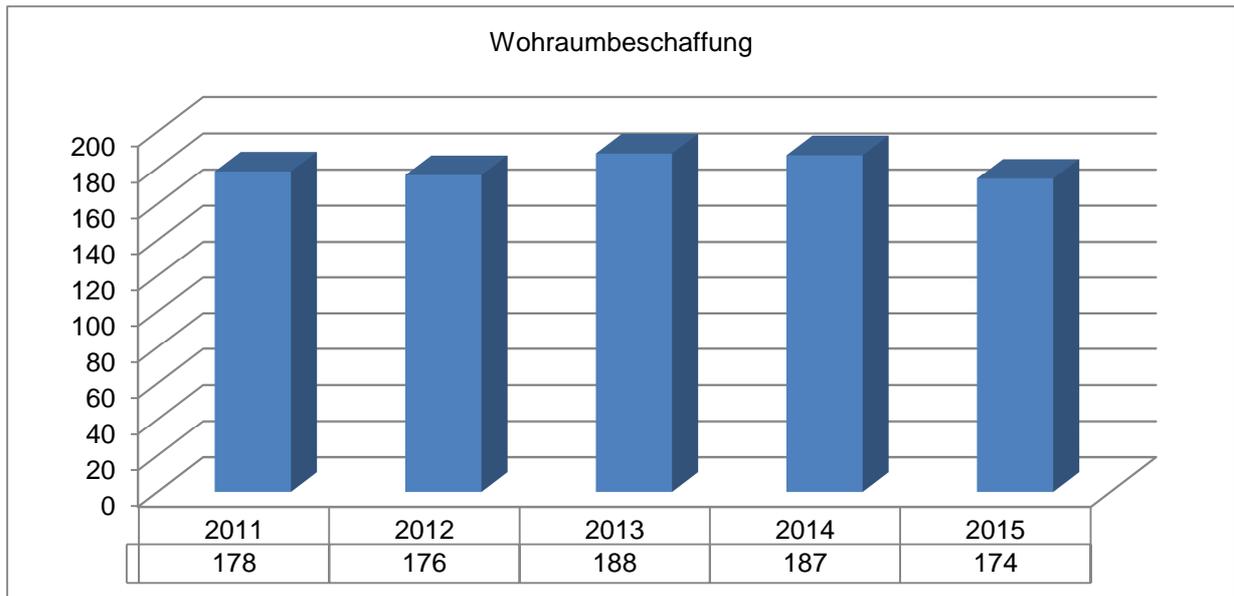
Auf Grund einer Vereinbarung mit dem Lahn-Dill-Kreis erhält das Wohnhilfebüro für den Arbeitsbereich der Wohnraumbeschaffung Beratungsaufträge vom Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill. Das Wohnhilfebüro wird in diesen Fällen direkt für das Jobcenter tätig.

In 124 von 174 Fällen (71,2%) wurde das Wohnhilfebüro durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill beauftragt, in den restlichen 50 Fällen traten private Vermieter und Mieter an das Wohnhilfebüro heran, um eine Änderung der Wohnsituation wegen der unterschiedlichsten Lebensumstände zu erreichen.

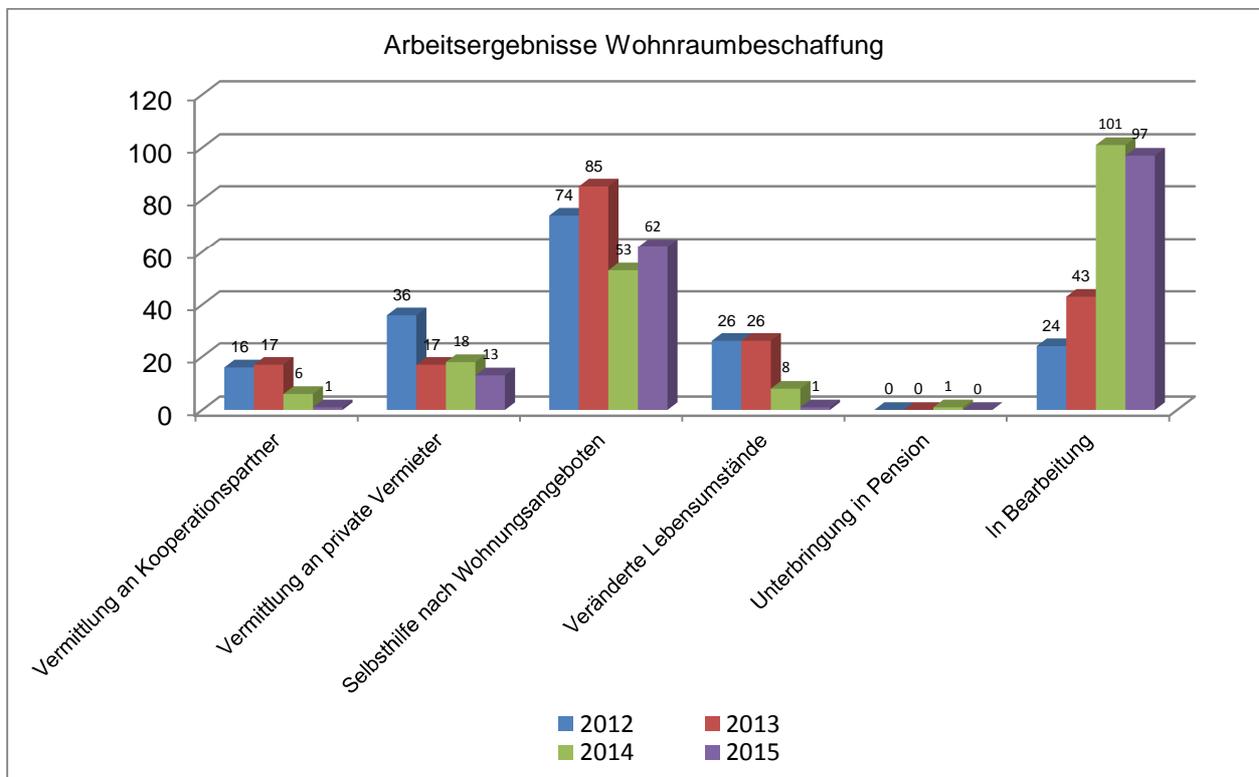
Jedes Wohnungsangebot ist nach der Orientierungshilfe Kosten der Unterkunft / Heizung sowie einmalige Beihilfen der Abteilung Soziales und Integration des Lahn-Dill-Kreises zu überprüfen.

Mit der Orientierungshilfe (Stand 02/2015) erfolgte eine Anpassung an die aktuelle Miet- und Kostensituation. Eine (für eine alleinstehende Person) angemessene 50 m<sup>2</sup> große Wohnung im Kernstadtbereich ist nun z. B. eine angemessene Kaltmiete bis 334 € monatlich (je Quadratmeter 6,69 €) vorgesehen. Für die Wohnraumbeschaffung wird diese Anpassung eine Erleichterung bei der Wohnungssuche darstellen.

## 5.1 Entwicklung der Fallzahlen



Anders als im Arbeitsfeld Wohnraumsicherung sind die Fallzahlen in der Wohnraumbeschaffung nur geringfügig gesunken.



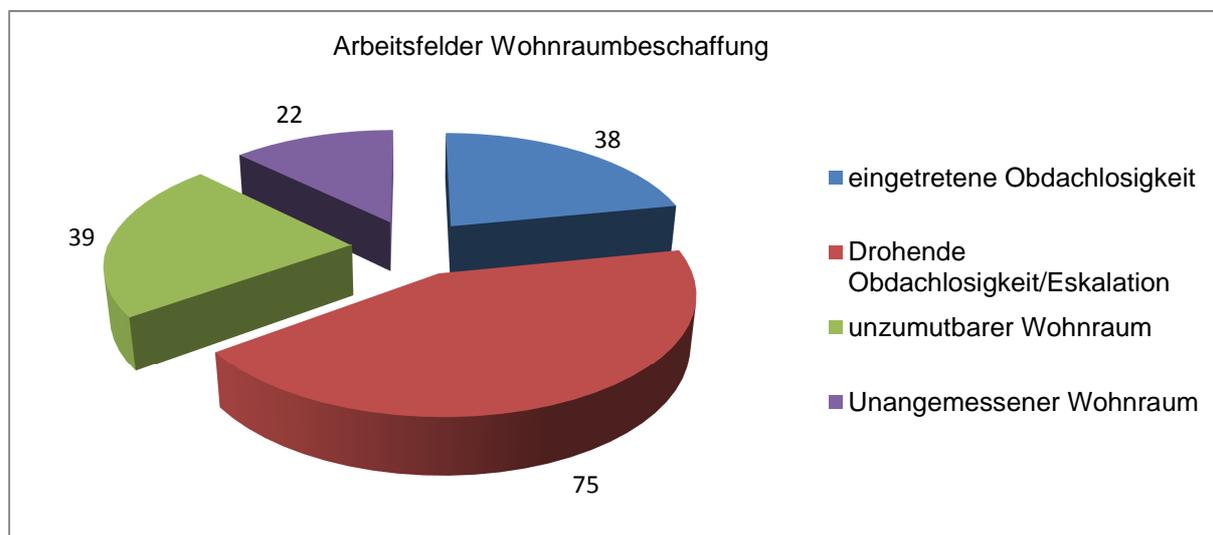
Die Vermittlung an Kooperationspartner ist im Jahr 2015 weiter gesunken. Eine entsprechende Tendenz stellen wir bei privaten Vermietern fest. Bei Selbsthilfe der Betroffenen nach Überlassung von Wohnungsangeboten konnte im Jahr 2015 ein erfreulicher Anstieg festgestellt werden.

Die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum kann nicht ausreichend befriedigt werden, dies bestätigen auch die Wohnungsbaugesellschaften. Sie berichten von deutlich gestiegener Nachfrage bei Wohnungsangeboten und einem Rückgang der Fluktuation durch Wohnungswechsel. Leerstände sind sehr gering und fast ausschließlich bedingt durch laufende Bearbeitung zur Neuvermietung.

Auf Grund des sehr knappen Wohnungsangebotes ist das Wohnhilfebüro nur noch eingeschränkt in der Lage, angemessenen Wohnraum zu vermitteln. Die Anzahl der sich noch in Bearbeitung befindlichen Fälle hat sich zum Vorjahr nur gering vermindert und ist annähernd auf dem hohen Stand des Vorjahres verblieben. Im Jahr 2015 konnte das Wohnhilfebüro in lediglich 44,3 % aller bekannt gewordenen Fälle zu einer Lösung der bestehenden Wohnungsproblematik beitragen.

## 5.2 Arbeitsfelder im Rahmen der Wohnraumbeschaffung

Im Rahmen der Wohnraumbeschaffung ist das Wohnhilfebüro im Wesentlichen in vier Aufgabenfeldern tätig: Die Gruppe der drohenden Obdachlosigkeit ist regelmäßig die stärkste.



### 5.2.1 Bereits eingetretene Obdachlosigkeit

Hierbei handelt es sich um Personen, die ohne festen Wohnsitz sind oder durch selbstinitiierte Kündigung obdachlos wurden. Entlassene aus Suchtkliniken oder Haftanstalten sowie Jugendliche, die den elterlichen Haushalt verlassen haben, zählen hierzu.

### 5.2.2 Drohende Obdachlosigkeit durch Trennung oder Eskalation im Wohnumfeld

Die betreffenden Personen sind nicht in Mietverhältnisse eingebunden bzw. werden nach Mietvertragsauflösung in Kürze obdachlos oder befinden sich zum Beispiel auf Zeit in Obhut des Frauenhauses.

### 5.2.3 Unzumutbare Wohnverhältnisse

Gemeint sind zu kleine Wohnungen, durch Feuchtigkeit belastete Wohnungen und Wohnungen mit minderer Bausubstanz.

### 5.2.4 Anmietung von unangemessenem Wohnraum

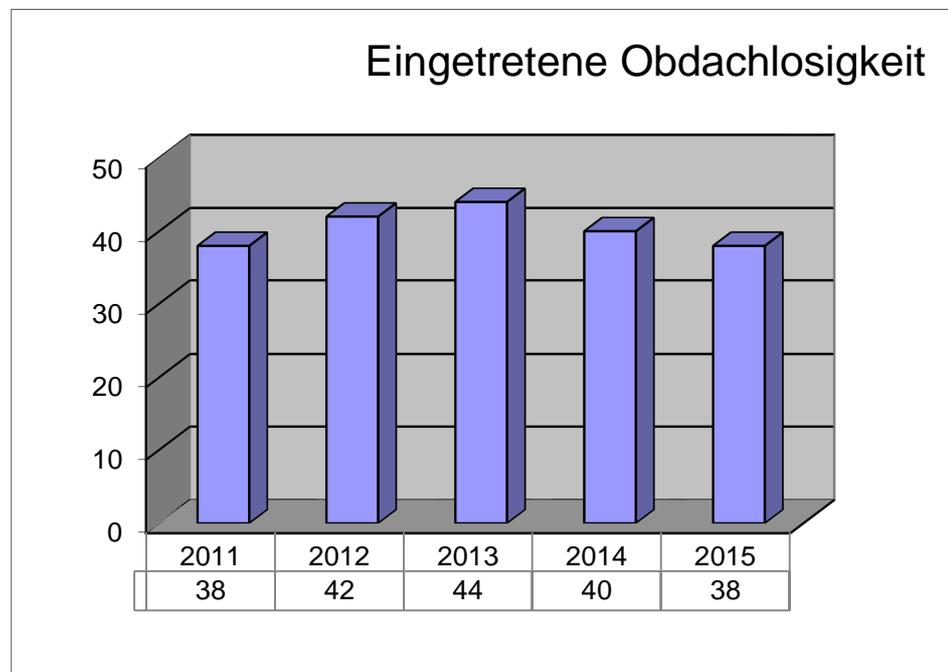
Die Mietwohnungen liegen nach der Wohnungsgröße und/oder der Kaltmiete über der Angemessenheitsgrenze nach der Orientierungshilfe des Lahn-Dill-Kreises.

## 5.3 Eingetretene Obdachlosigkeit

Zuständig für die Beseitigung von Obdachlosigkeit ist der Magistrat der Stadt Wetzlar als Ordnungsbehörde. Die Abrechnung der Unterbringungskosten erfolgt direkt mit den zuständigen Transferleistungsträgern.

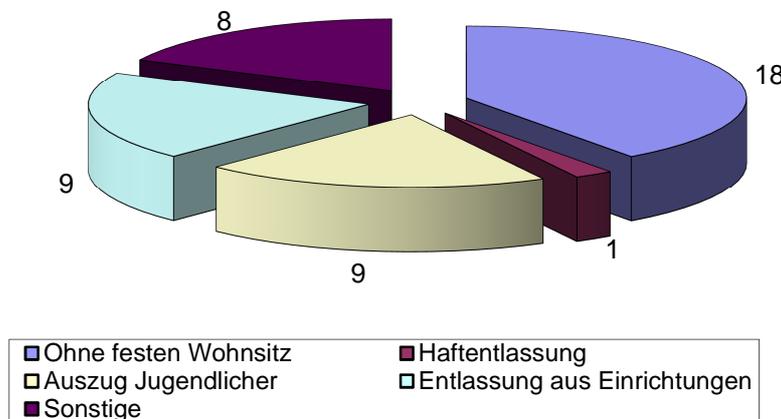
Das Ordnungsamt verweist die Kunden je nach ihrer Lebenssituation zunächst

an die in Trägerschaft der Stadt Wetzlar stehende Übernachtungseinrichtung des Caritas-Verbandes in der Hermannsteiner Straße oder an das Caritas-Wohnhaus in der Braunfelser Straße.



Die Betroffenen werden verpflichtet, sich unverzüglich mit dem Wohnhilfebüro zwecks Wohnungssuche in Verbindung zu setzen. Mit dieser Vorgehensweise konnte erreicht werden, dass bis zum Jahr 2012 keine Einweisungen in Notunterkünfte vorzunehmen waren, die Betroffenen konnten in Pensionen oder städtischen Liegenschaften eingemietet werden und die Stadt Wetzlar musste keine eigenen Unterbringungsmöglichkeiten vorhalten.

Gründe für eingetretene Obdachlosigkeit



Von den im Ordnungsamt bekannt gewordenen 45 Fällen stellen Menschen ohne festen Wohnsitz mit 18 Personen die größte Gruppe dar. Bei ihnen handelt es sich zumeist um alleinstehende männliche Personen, die keinen Familienanschluss haben. Die Bindung an eine Wohnung entspricht oft nicht den Lebensgewohnheiten dieser Menschen.

Mit jeweils neun Personen sind volljährige Heranwachsende vertreten, die oft aufgrund von Eskalationen das Elternhaus verlassen haben, weitere neun Personen, die aus stationären Einrichtungen entlassen wurden, und eine Person, die sich nach Haftentlassung beim Ordnungsamt meldete. In acht Fällen nahmen die Betroffenen keinen Kontakt zum Wohnhilfebüro auf.

Nach Angaben des Ordnungsamtes steigt die Anzahl der Unterbringungen seit 2013 kontinuierlich an. Neben der zunehmenden Anzahl von Menschen ohne festen Wohnsitz sind die Gründe hierfür oft zerrüttete Familienverhältnisse oder Suchtproblematiken der Betroffenen.

Akutfälle des Ordnungsamtes	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Unterbringungen in Pensionen	27	20	34	28	22
Anzahl der Unterbringungen in städtischen Notunterkünften	0	0	1	2	23
durchschnittliche Unterbringungsdauer in Pensionen/Notunterkünften in Tagen	19	11	56	88	98

Die seit 2013 ständig steigende Verweildauer in Pensionen/Notunterkünften ist insbesondere dem knappen Angebot an geeigneten und angemessenen Wohnraum geschuldet. Verschärft wird die Situation durch Suchtproblematiken und die fehlenden Mitwirkung im Wohnungsfindungsprozess der Betroffenen. Eine wesentliche Rolle spielt auch die Verknappung des vorhandenen Wohnraumes durch langfristige Vermietung von Privatwohnungen an den Lahn-Dill-Kreis für die Unterbringung von Asylbewerbern.

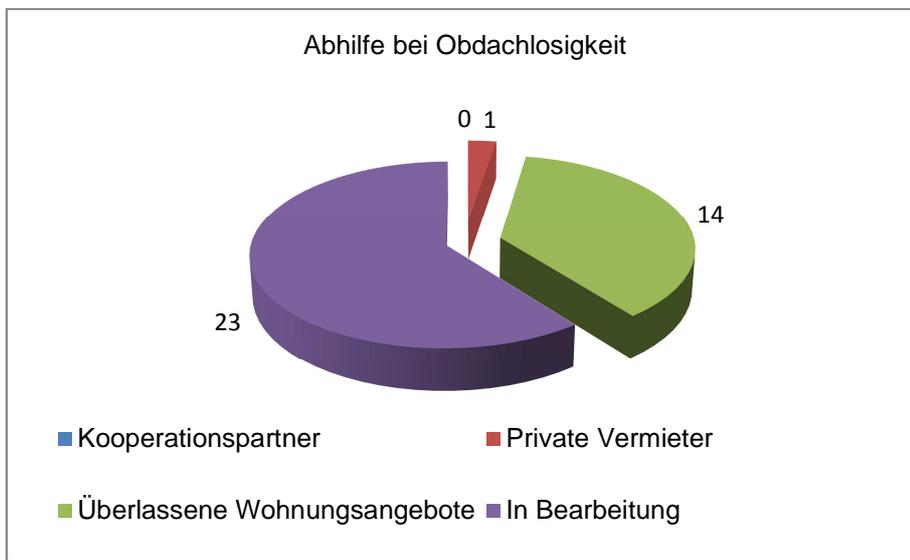
Durch die längeren Verweildauern in Pensionen und die abnehmende Bereitschaft der Pensionsbetreiber die Betroffenen aufzunehmen, wurde es notwendig im Jahr 2015 insgesamt 23 Zuweisungen in Notunterkünfte als ordnungsrechtliche Maßnahme seitens des Ordnungsamtes vorzunehmen. Einige Betroffene können zudem nicht mehr in Pensionen untergebracht werden, da diese den Zugang auf Grund von vorangegangenem Vandalismus verwehren.

Um der gestiegenen Anzahl von Fällen gerecht zu werden, musste vermehrt auf städtische Immobilien, zum Beispiel die Bahnhofstrasse 3, zurückgegriffen werden. Viele der Untergebrachten finden sich mit ihrer Situation ab und geben sich selbst mit minimalsten wohnlichen Verhältnissen in Notunterkünften zufrieden.

Mit der vermehrt notwendigen Unterbringung in städtischen Immobilien gehen weitere Probleme einher. In der Bahnhofstraße 3 waren zum Stichtag 31.12.2016 acht Obdachlose zugewiesen. Hier sind auf Grund der Zustände immer wieder Einsätze der Polizei oder des Ordnungsamtes erforderlich. Zurzeit wird geprüft, inwieweit Abhilfe durch die Beauftragung eines Sicherheitsdienstes geschaffen werden kann.

Ein starker Zuwachs an obdachlosen Personen war gegen Ende des Jahres 2015 und zu Beginn des Jahres 2016 festzustellen, wonach die Anzahl der durchschnittlichen Unterbringungstage in 2016 noch steigen wird.

Von den 45 im Ordnungsamt als obdachlos gemeldeten Fällen waren lediglich 38 Fälle im Wohnhilfebüro bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die hier nicht bekannten Fälle nach dem Erstkontakt beim Ordnungsamt und der Verweisung auf die Übernachtungseinrichtung in der Hermannsteiner Straße nicht mehr erschienen sind.



Wöchentlich erfolgt ein Datenabgleich mit dem Ordnungsamt, um

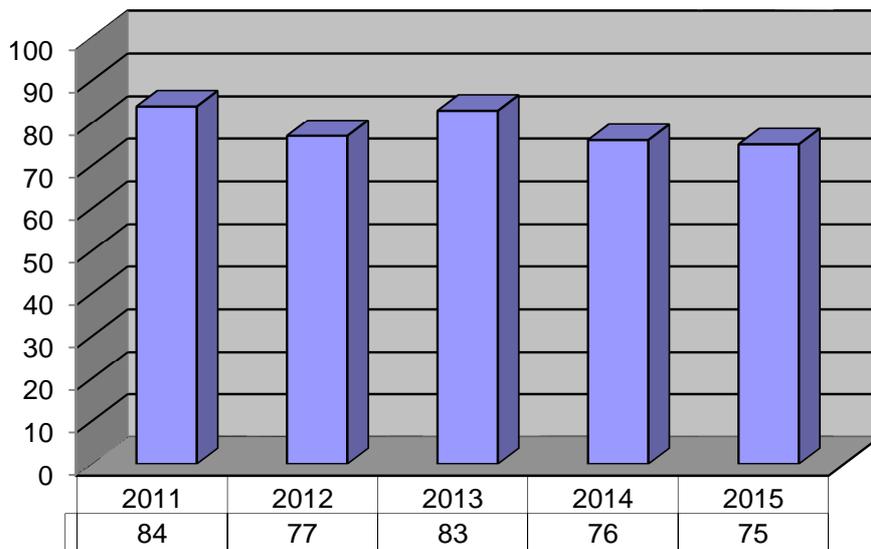
die zugewiesenen Personen festzustellen und in eigenen Wohnraum zu vermitteln. Einige der Betroffenen nehmen selten bzw. keinen Kontakt zum Wohnhilfebüro auf, die Ursache hierfür liegt in der Tatsache begründet, dass seitens des Ordnungsamtes keine Sanktionen im Falle der mangelnden Mitwirkung verhängt werden können.

Mitarbeiter des Ordnungsamtes, des Sozialamtes und des Caritashauses treffen sich regelmäßig zu einem Erfahrungsaustausch und um Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und gemeinsam nach Lösungswegen zu suchen.

Nach Überlassung von Wohnungsangeboten konnte in 14 Fällen neuer Wohnraum durch die Betroffenen angemietet werden. Eine Vermittlung erfolgte direkt an einen privaten Vermieter. Durch einen Kooperationspartner wurde niemand übernommen. In Bearbeitung befanden sich zum Jahresende noch 23 Fälle.

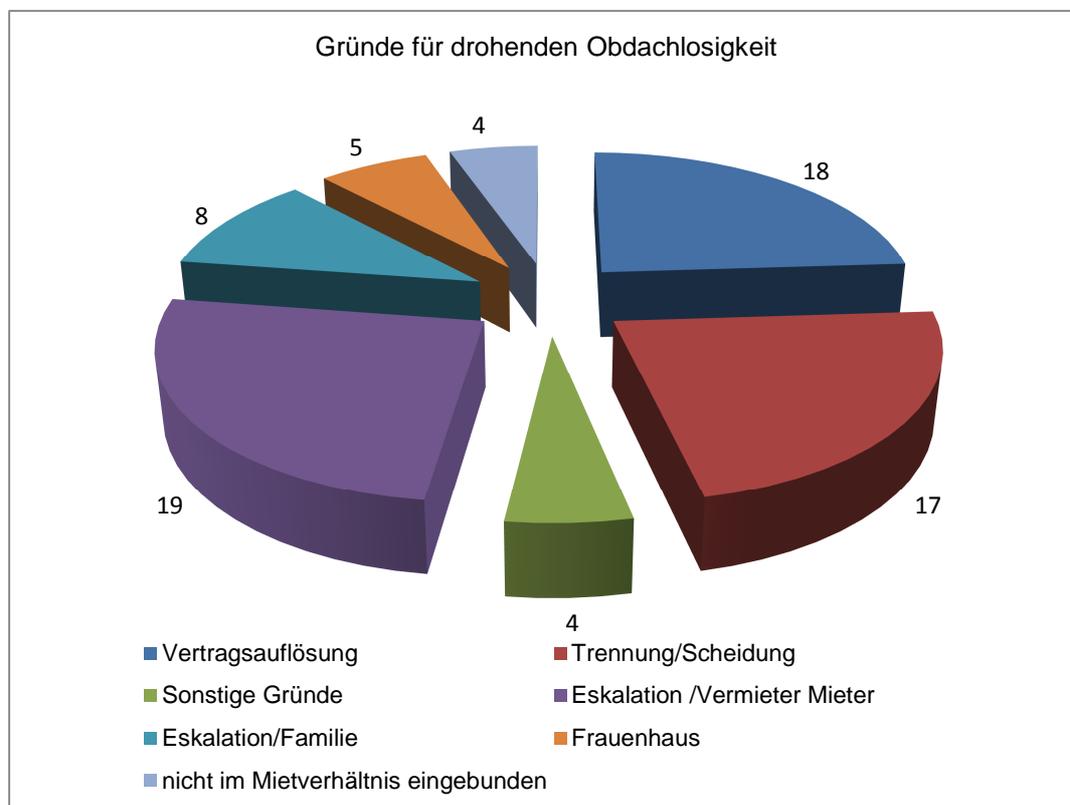
Zum Stichtag 31.12.2015 waren 11 Personen in städtischen Notunterkünften und fünf Personen in Pensionen untergebracht.

## 5.4 Drohende Obdachlosigkeit

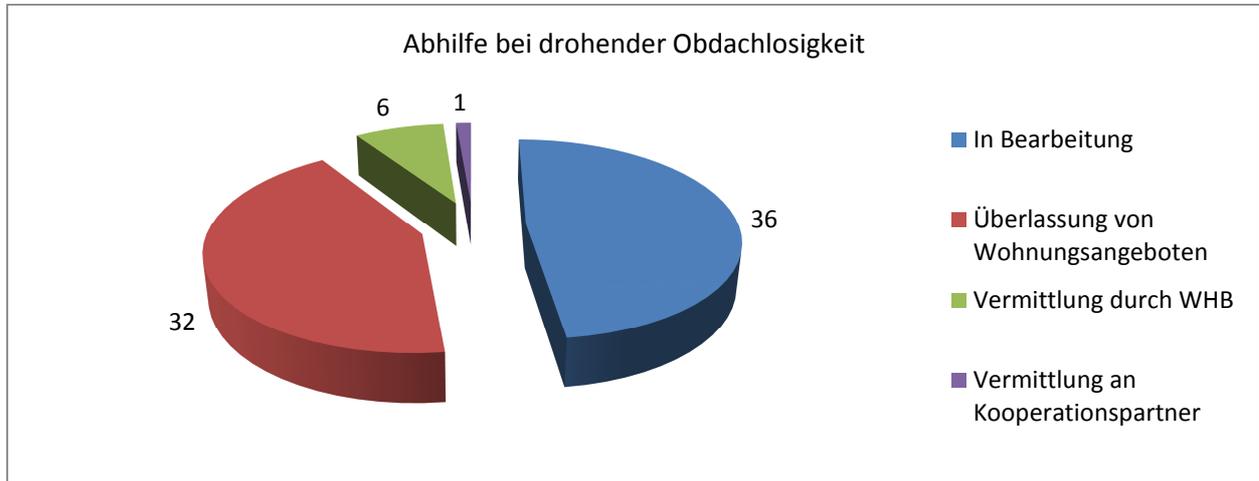


Die größte Gruppe in der Wohnraumbeschaffung sind Personen, denen die Obdachlosigkeit droht. Die Ursache hierfür ist vielfach auf die familiäre Situation der Betroffenen zurückzuführen. Oft ist es in Folge von Problemen in der Ehe/Partnerschaft zu Auseinandersetzungen gekommen,

und ein Partner hat die gemeinsame Wohnung verlassen. Im Berichtsjahr war die Zahl der Wohnungssuchenden aus dem Frauenhaus und wegen Eskalation in der Familie vergleichsweise hoch. Auch Probleme mit Vermietern oder dem Wohnumfeld drohen in vielen Fällen zu eskalieren, so dass vorhandener Wohnraum seitens der Mieter aufgegeben bzw. neuer Wohnraum gesucht wird. Die Obdachlosigkeit wird jedoch durch die Aufnahme bei Bekannten oder Freunden, die Unterbringung in einem Frauenhaus oder einer Pension nur unzureichend beseitigt.

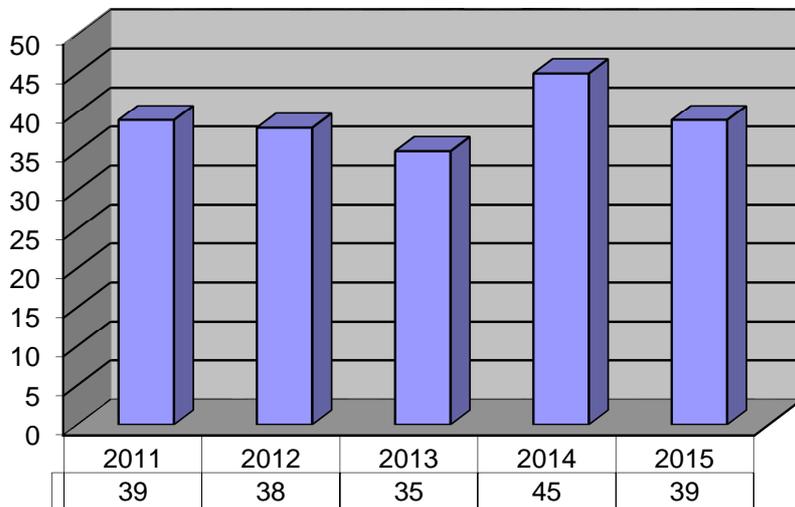


Von den 75 Kunden konnten 32 nach Überlassen von Wohnungsangeboten selbstständig ein neues Mietverhältnis eingehen. An Kooperationspartner konnte eine Partei vermittelt werden und an private Vermieter sechs Mietparteien. In 36 Fällen stand eine Lösung der Problemlage aus.

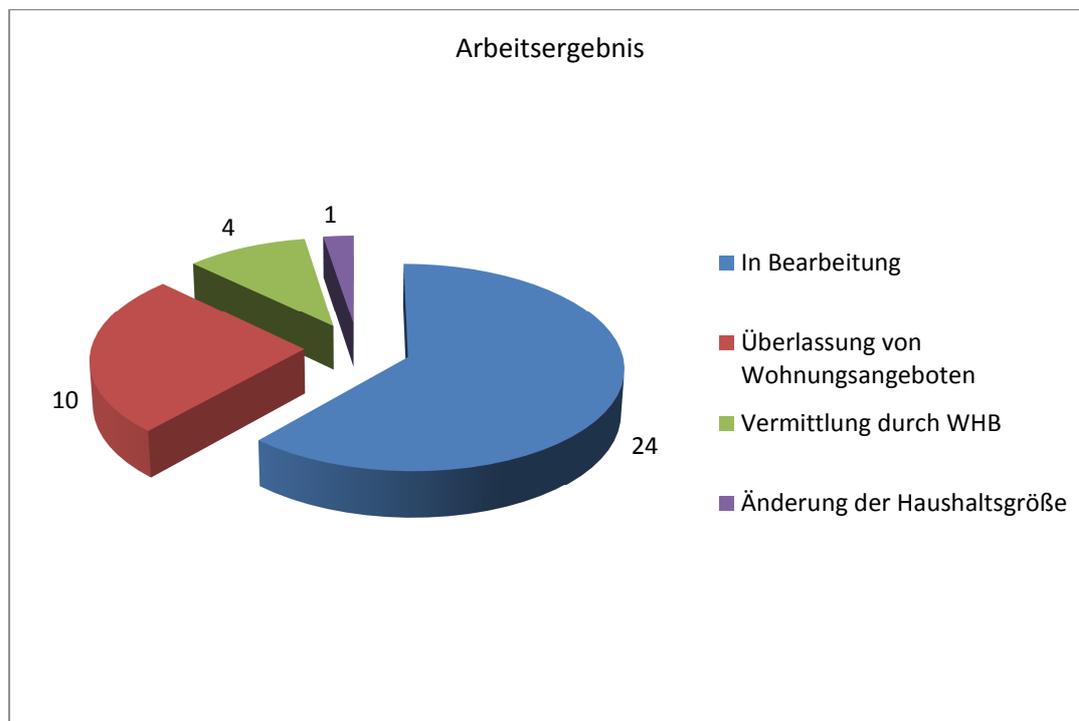


### 5.5 Unzumutbare Wohnverhältnisse

Die Mitteilungen über zu kleine und/oder Wohnungen mit schlechter Bausubstanz erhielt das Wohnhilfebüro in 37 Fällen vom Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill und in zwei Fällen durch die Grundversicherungsstelle des Sozialamtes der Stadt Wetzlar.



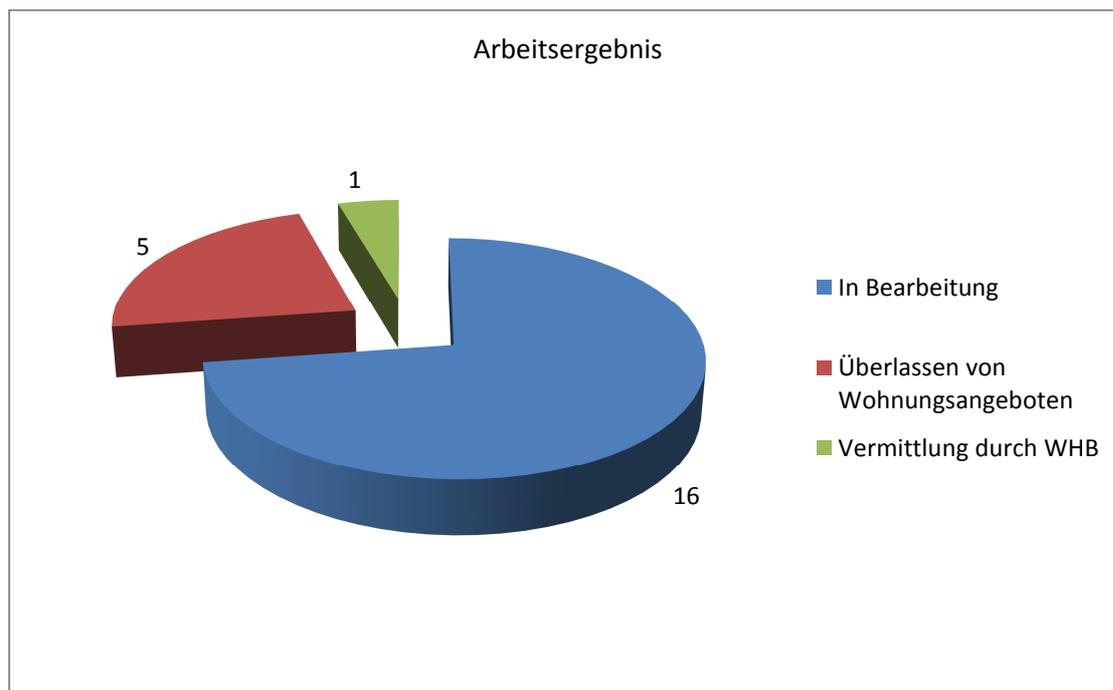
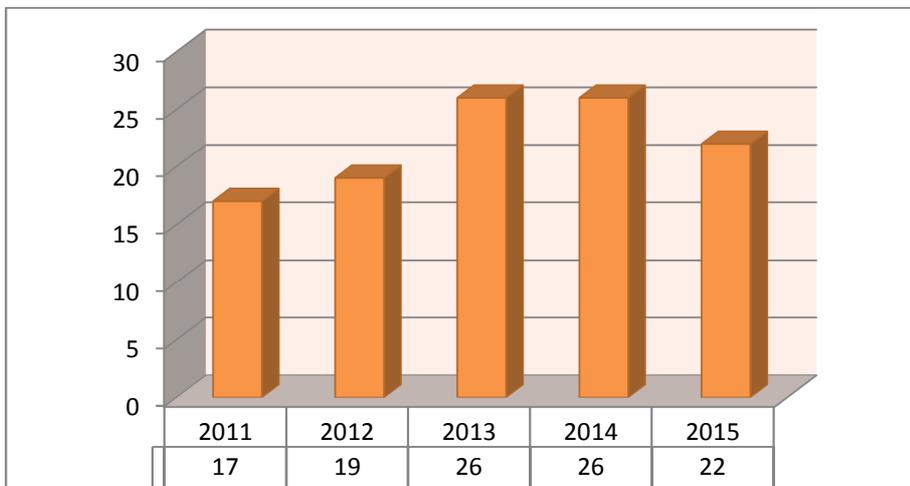
Unter schlechter Bausubstanz verbirgt sich vermehrt Schimmelbelastung, Gefährdung durch Wasserschäden, undichte Fenster, fehlender Bodenbelag und ungünstiger Zuschnitt der Wohnung.



Durch das Wohnhilfebüro konnten vier Mietparteien direkt an private Vermieter vermittelt werden. In zehn Fällen konnte durch das Überlassen von Wohnungsangeboten Abhilfe geschaffen werden. In 24 Fällen stand zum Jahresende eine Lösung noch aus. Ein Haushalt benötigte durch eine Änderung in der Bedarfsgemeinschaft keine Hilfe mehr.

## 5.6 Unangemessener Wohnraum

Die Mitteilungen über zu großen und/oder zu teuren Wohnraum erhielt das Wohnhilfebüro in allen Fällen vom Jobcenter Lahn-Dill. Den Kunden wird vom Leistungsträger mitgeteilt, dass sie nach einer Frist von sechs Monaten nur noch angemessene Kosten für den Wohnraum erhalten und für den darüber liegenden Anteil selbst aufkommen müssen. Daher ist eine schnelle Abhilfe notwendig, damit die Betroffenen ihren Lebensunterhalt in ausreichendem Maße bestreiten können.



In einem Fall konnte die Vermittlung in angemessenen Wohnraum durch das Wohnhilfebüro erfolgen. Nach Überlassung von Wohnungsangeboten fanden fünf Mietparteien entsprechenden Wohnraum. In 16 Fällen stand ein Ergebnis aus.



## 6 Die Schuldnerberatung

### 6.1 Grundsätzliches

Neben Hilfen bei Mietrückstand und Wohnungssuche rundet die Dienstleistung der Schuldnerberatung die Umsetzung des Wohnhilfekonzepts gemäß dem Kooperationsvertrag ab.

Die Schuldnerberatung ist von der Stadt Wetzlar als präventive Maßnahme zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit eingerichtet worden, da in verschuldeten Haushalten häufig die Miete auf Grund hoher Zahlungsverpflichtungen nicht mehr geleistet werden kann. In dieser Situation ist für die Mieter professionelle Hilfe erforderlich. Es müssen Verträge gekündigt und verändert werden, damit das Einkommen für die Existenzsicherung inklusive der Mietzahlungen eingesetzt werden kann. Eine Entschuldung des Haushaltes führt wieder zu regelmäßigen Mietzahlungen. Diese Tatsache veranlasst auch Wohnungsbaugesellschaften, vermehrt Schuldnerberater im sozialen Mietmanagement einzusetzen.

Die Schuldenregulierung bedeutet eine Entlastung für die Verschuldeten, da sie nicht mehr mit Briefen oder Außendienstmitarbeitern hochspezialisierter Inkassounternehmen konfrontiert werden.

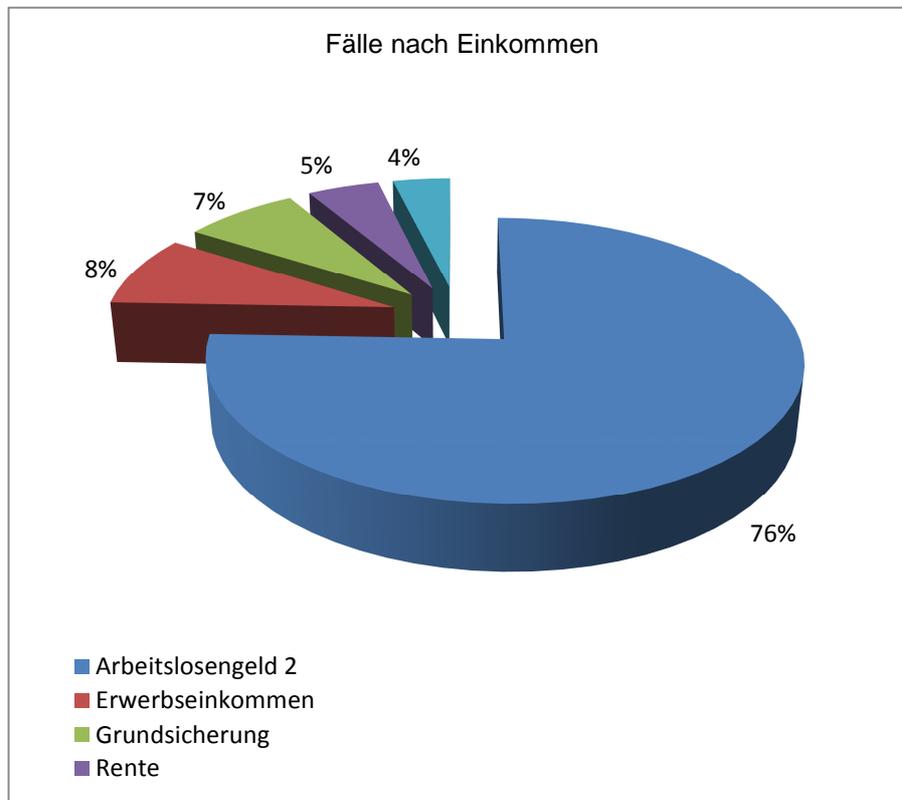
Die häufigste Ursache für Überschuldung ist mit 28,2 % Arbeitslosigkeit, gefolgt mit 13,8 % von Trennung, Scheidung, Tod des Partners und mit 10,7 % aus Erkrankung, Sucht, Unfall. Die Betroffenen haben einen hohen Leidensdruck. Dieser kann sich bis zu psychosomatischen Erkrankungen auswirken, die zur Arbeitsunfähigkeit führen können.

Die Befürchtung überschuldeter Arbeitnehmer, Schwierigkeiten im Arbeitsverhältnis zu bekommen, bestätigt sich nicht. Im Gegenteil, Arbeitgeber unterstützen häufig ihre Mitarbeiter bei Überschuldungsproblemen. Jedoch suchen Arbeitgeber bei Neueinstellungen eher nicht überschuldete Arbeitnehmer, denn die Bearbeitung der Gläubigernachfragen zur Lohnpfändung bedeutet einen erhöhten Arbeitsaufwand. Daher ist neben anderen Argumenten Schuldnerberatung als Eingliederungshilfe für Erwerbsfähige in den ersten Arbeitsmarkt nach § 16a SGB II und für Empfänger von Sozialhilfe oder Grundsicherung nach § 9 Abs. 5 des SGB XII aufgenommen worden. Im Berichtsjahr wurden hierfür 108 Beauftragungen durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill an die Stadt Wetzlar gerichtet.

Seit 2007 ist eine Zugangsbeschränkung durch die Amtsleitung wegen Arbeitsüberlastung der Schuldnerberatung auf Transferleistungsempfänger bzw. Einwohner mit Mietschulden angeordnet worden. Somit kann die Umsetzung des Wohnhilfekonzepts mit Kooperationsvertrag gewährleistet werden. Denn für Mietschuldner steht bei drohendem Wohnungsverlust innerhalb einer Woche ein Termin bei der Schuldnerberatung zur Verfügung. Die Wartezeit für reguläre Schuldnerberatungsfälle beträgt max. 12 Wochen.

## 6.2 Zugang zur Schuldnerberatung

Auf Grund dieser Zugangsbeschränkung stellt sich die Einkommensverteilung wie folgt dar:



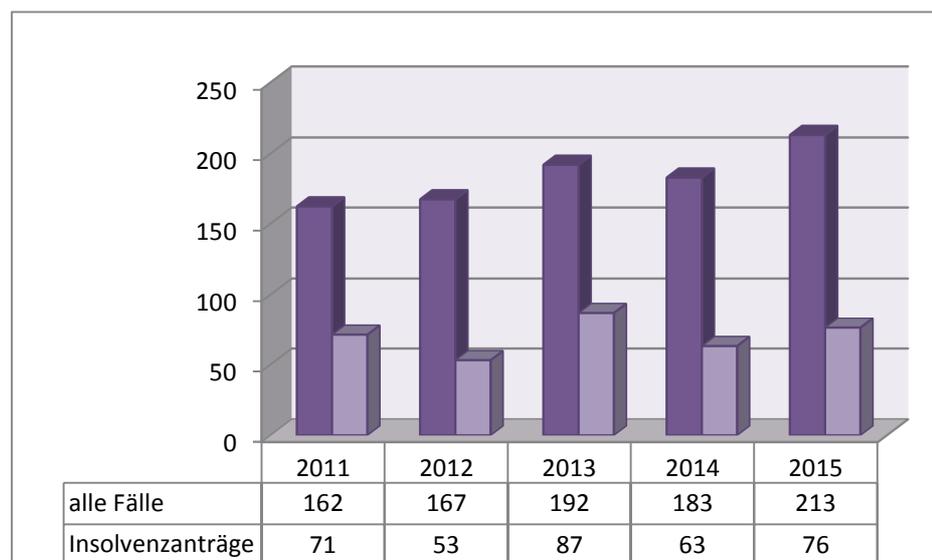
Die Beratungsstelle bedient in erster Linie Transferleistungsbezieher. Dies hat zur Folge, dass zur Entschuldung überwiegend Insolvenzanträge gestellt werden, denn bei Schuldnern ohne Erwerbseinkommen und pfändbarem Vermögen bleibt kein anderer Weg zur Entschuldung als ein masseloses Insolvenzverfahren.

Im Bereich der Schuldnerberatung sind nichtdeutsche Kunden mit 24 %

im Vergleich zum Ausländeranteil an der Wetzlarer Bevölkerung in Höhe von 14,14% überproportional vertreten.

Gezählt werden alle im Berichtsjahr bedienten Kunden.

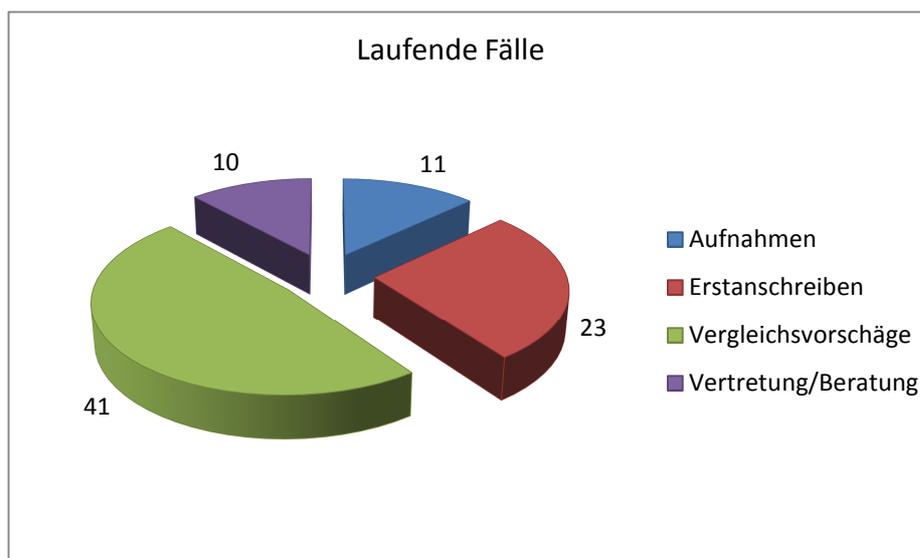
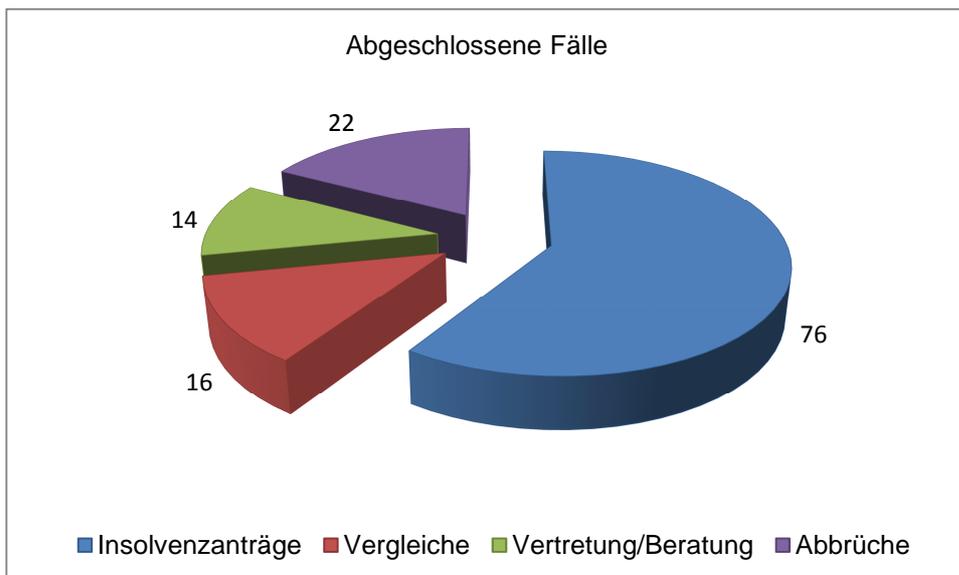
Der zeitliche Aufwand für die Fallbearbeitung hängt von der Gläubigeranzahl und der Mitarbeit der Schuldnerinnen und Schuldner ab.



### 6.3 Beendigung der Schuldnerberatung

Im Jahr 2015 wurden 128 von 213 Beratungsfällen folgendermaßen abgeschlossen:

- 76 Insolvenzanträge sind an das Amtsgericht Wetzlar eingereicht worden.
- 16 außergerichtliche Vergleiche wurden erzielt.
- 14 Beratungen bei Kontenpfändungen, Forderungen u. a. sind durchgeführt worden.
- 22 Beratungen wurden abgebrochen.



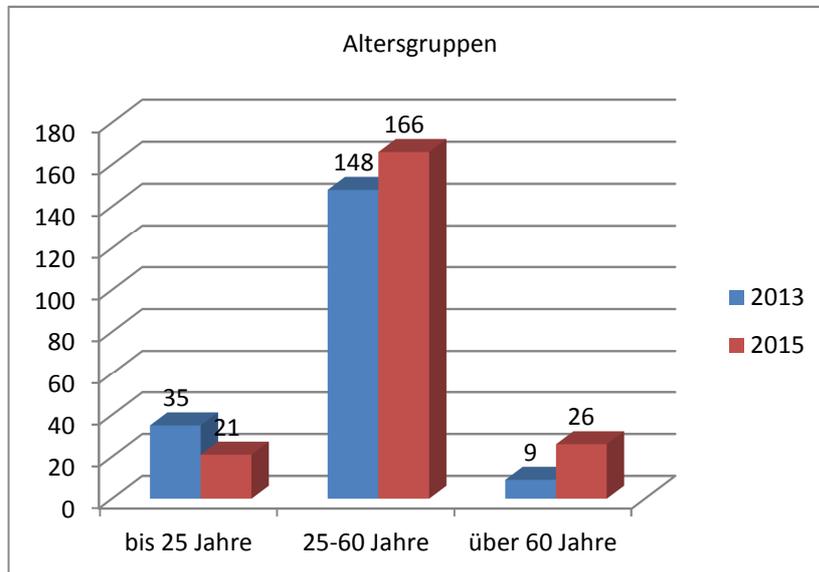
Für 85 überschuldete Kunden ist eine Entschuldung vorbereitet worden. Davon sind 11 Kunden neu angenommen worden. Sie werden über Entschuldungsmöglichkeiten aufgeklärt. Die Verbindlichkeiten werden nach Kategorie und Durchsetz-

barkeit gesichtet und in das Gläubigerverzeichnis aufgenommen.

Bei 23 Schuldnern sind die Gläubiger angeschrieben worden. Die Gläubiger sind um eine Forderungsaufstellung gebeten worden und über die Möglichkeit der Verbraucherinsolvenz für den Fall, dass kein außergerichtlicher Vergleich zustande kommt, informiert worden. Für 41 Kunden ist ein Vergleichsangebot an die Gläubiger versandt worden. In zehn Fällen ist der Kunde beraten und / oder vertreten worden.

## 6.4 Präventionsmaßnahmen

Auch in Wetzlar nimmt entsprechend des deutschlandweiten Trends die Überschuldung bei Menschen über 60 Jahren zu, die Anzahl hat sich seit 2013 fast verdreifacht.



Seit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Kontenschutzes zum 01.01.2010 obliegt es der Schuldnerberatungsstelle als geeignete Stelle, die Kontopfändungsschutzbescheinigungen auszustellen. Im 2015 sind 92 (im letzten Jahr 131) Bescheinigungen ausgestellt worden, die den Schuldnern die Höhe des Pfändungsfreibetrages bei ihrer Bank bestätigen.

Die Schuldnerberatungsstelle pflegt verschieden Kontakte zum kollegialen Austausch in Wetzlar und Hessen und zur eigenen Fortbildung und Information der Kunden und deren Betreuer.

So führt die Schuldnerberatung über die Volkshochschule jährlich im Winter- und Sommersemester eine kostenlose Veranstaltung der Volkshochschule Wetzlar in Zusammenarbeit mit der Wetzlarer Arbeitsloseninitiative zum Thema Schuldenbewältigung durch.

Für den Internationalen Bund findet regelmäßig eine Veranstaltung für die Mädchen- und Umweltwerkstatt zu den Möglichkeiten einer Haushaltsplanung und Entschuldung statt.

Die Schuldnerberatung nimmt am Arbeitskreis Wetzlar SB unter dem Dach der Diakonie zum interdisziplinären Austausch mit der Suchthilfe, der Bewährungshilfe, Lebensberatung und anderen teil.

Hausintern fand eine Informationsveranstaltung für die „Familienhebammen“ der Stadt Wetzlar, über die Möglichkeiten der Entschuldung und dem Zugang zu Schuldnerberatung statt.

Das Treffen der nordhessischen Schuldnerberater in Kassel bearbeitete im Berichtsjahr das Thema neue Armut und Geschäfte mit der Armut.

Auch die Jahresfachtagung der Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung in Dortmund beschäftigte sich mit dem Thema „Geschäfte mit der Armut“ und verwies auf die Problematik, dass Menschen in prekären Arbeitsverhältnissen kaum Zugang zur kostenlosen Schuldnerberatung haben. Sie verfügen kaum bzw. nicht über ein höheres Einkommen als Menschen im Grundsicherungsbezug, profitieren aber nicht von den gesetzlichen Förderungsmöglichkeiten aus § 16a SGB II wie z.B. der Schuldnerberatung oder Gebührenbefreiung bei ARD und ZDF und Deutschlandradio.



## 7 Zusammenfassung und Ausblick

### 7.1 Wohnhilfe

Die Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter werden sich verstärkt dem demographischen Wandel, der Individualisierung der Lebensstile und den Anforderungen eines veränderten Familienbildes zuwenden müssen.

Angemessene Wohnungen für Singles, Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern werden weiterhin verstärkt nachgefragt werden.

Bedarfs- und zielgruppengerechte Projekte mit gemeinschaftlichen Sozialräumen und die Erstellung von Wohnungen für Schwellen- bzw. Transferleistungshaushalte im Sozialen Wohnungsbau können Abhilfe für unsere Kunden schaffen.

Bei den derzeitigen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt werden sich die Chancen für Transferleistungsempfänger oder sozialversicherungspflichtige Niedrigverdiener weiter verschlechtern, unbelasteten und angemessenen Wohnraum zu erhalten.

Durch das knappe Wohnungsangebot wird der Unterstützungsbedarf unserer Kunden in Mietrechtsangelegenheiten weiter zunehmen.

### 7.2 Schuldnerberatung

Auch für die Schuldnerberatung gilt, dass bei knapper werdenden Ressourcen unsere Kunden verstärkt auf eine unterstützende Dienstleistung angewiesen sind.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, soll der Kontakt der Schuldnerberatung zu niedrigschwelligen Beratungsangeboten wie dem Familienzentrum Niedergirmes und dem Verein Alt hilft Jung durch regelmäßige Informationsveranstaltungen mit Möglichkeiten der Gruppen- und Einzelberatung vor Ort ausgeweitet werden.