

Jahresbericht 2012

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

1	Einleitung	3
2	Ziele des Wohnhilfebüros.....	4
2.1	Wohnraumsicherung	4
2.2	Wohnraumbeschaffung	4
3	Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros.....	5
3.1	Entwicklung der Fallzahlen.....	5
4	Wohnraumsicherung	6
4.1	Heilung bedrohter Mietverhältnisse.....	7
4.2	Räumungsklagen	8
5	Wohnraumbeschaffung	10
5.1	Entwicklung der Fallzahlen.....	11
5.2	Arbeitsfelder im Rahmen der Wohnraumbeschaffung.....	13
5.3	Bereits eingetretene Obdachlosigkeit.....	14
5.4	Drohende Obdachlosigkeit	17
5.5	Unzumutbare Wohnverhältnisse	18
5.6	Unangemessener Wohnraum	19
6	Die Schuldnerberatung	20
7	Zusammenfassung und Ausblick.....	21

1 Einleitung

1996 wurde die Ermessens-Vorschrift des § 15a Bundessozialhilfegesetz zur Übernahme von Mietrückständen zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit in eine Soll-Vorschrift umgewandelt und gleichzeitig wurden die Amtsgerichte verpflichtet, dem Sozialhilfeträger über die Erhebung einer Räumungsklage wegen Mietschulden eine Mitteilung zu machen. Ziel der Gesetzesänderung war es, soziale Brennpunkte durch die Übernahme von Mietrückständen zu vermeiden. Neben diesem sozialen Aspekt spielte auch der Kostendruck durch die Unterbringung von Obdachlosen eine Rolle.

Der Magistrat der Stadt Wetzlar beschloss, sich 1996 als eine von 49 Gemeinden der aktuellen Bewegung aus Stadtentwicklungsforschung und Ministerium in NRW zur Vermeidung von Obdachlosigkeit durch eine zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle anzuschließen und übertrug der bestehenden Schuldnerberatung die Koordinierungsaufgaben. Eine zentrale Fachstelle begleitet und informiert die von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte über alle örtlichen Fachstellen und Dienste bis der Wohnraum gesichert bzw. neuer bezogen worden ist.

Die Aufgaben des Wohnhilfebüros sind im Kooperationsvertrag vom 20.04.1999 zwischen den Wohnungsbaugesellschaften WWG mbH, GEWOBAU mbH, Spar- u. Bauverein Wetzlar-Weilburg e.G., Nassauische Heimstätte GmbH und der Stadt Wetzlar festgelegt worden (Anlage 1).

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

Nach § 4 des Kooperationsvertrages sollen in einer „Clearingrunde häufig auftretende Probleme aufgegriffen und gelöst werden“. Sie dient auch dem Austausch zwischen den Sachbearbeitungen des Sozialamtes und der Wohnungsbaugesellschaften.

Seit 2006 erfolgt verstärkt die Inanspruchnahme der Leistungen des Wohnhilfebüros / der Schuldnerberatung durch das Jobcenter Lahn-Dill. Ziel ist die Eingliederung der Transferleistungsempfänger 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. Die gesetzlichen Grundlagen sind § 16a des zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Kunden des Jobcenters bei Schuldnerberatung und psychosoziale Betreuung sowie § 22 Abs. 8 SGB II für den Erhalt der Unterkunft.

Die Leistungen des Wohnhilfebüros / der Schuldnerberatung werden seit 2005 durch das Land Hessen im Rahmen des Projektes „Passgenau in Arbeit“, jetzt „Arbeitsmarktbudget des Landes Hessen“ gegenüber dem Lahn-Dill-Kreis gefördert. Aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Lahn-Dill-Kreis werden das Wohnhilfebüro / die Schuldnerberatung der Stadt Wetzlar aus diesen Landesmitteln gefördert. Im Jahr 2012 belief sich die Förderung auf 50.000 €.

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 oder 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 WHB 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 mit der städtischen Wohnungswirtschaft aus dem Jahre 1999 und mit der Lahn-Dill-Arbeit GmbH eng zusammen. Durch die Präsenz des WHB bei Haus und Grund, Mieterverein etc. nehmen mehr und mehr auch 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

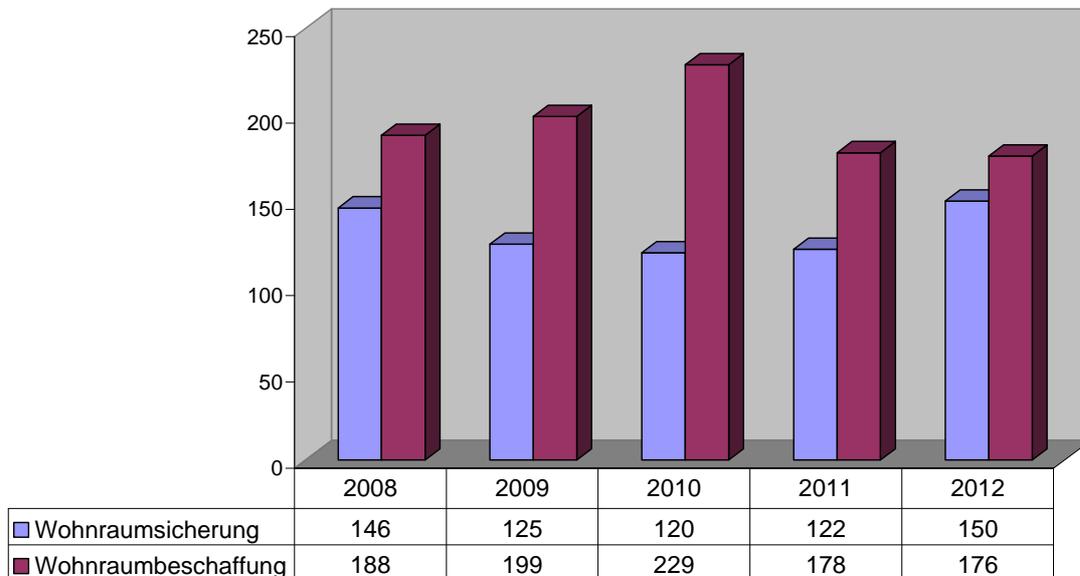
Die Wohnungsgesellschaften und die Stadt Wetzlar haben das gemeinsame Ziel, eine ausreichende Wohnungsversorgung für alle Gruppen der Bevölkerung, entsprechend ihrer unterschiedlichen Wohnungsbedürfnisse, sicherzustellen. Das Wohnhilfebüro arbeitet mit dem Ziel, Wohnungsnotstandsfälle weitgehend zu vermeiden 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

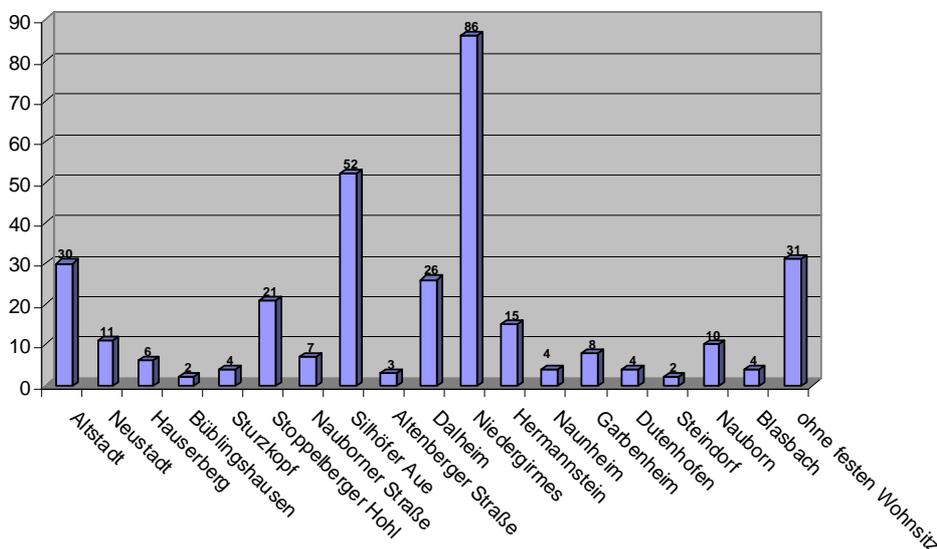
3.1 Entwicklung der Fallzahlen

Entwicklung der Fallzahlen



Im Berichtsjahr sind die Fallzahlen im Aufgabenbereich Wohnraumsicherung deutlich gestiegen. Mit 150 Fällen lag die Steigerungsrate bei 23 % zum Vorjahr. Die Entwicklung überrascht, da seit dem Jahr 2009 die Fallzahlen im Bereich der Wohnraumsicherung nahezu keine Veränderungen erfuhren. Hier wird zukünftig zu beobachten sein, ob sich diese Entwicklung fortsetzt. Die Fallzahlen im Aufgabenbereich der Wohnraumbeschaffung sind relativ stabil auf dem Vorjahresniveau geblieben.

Alle Fälle nach Stadtbezirken



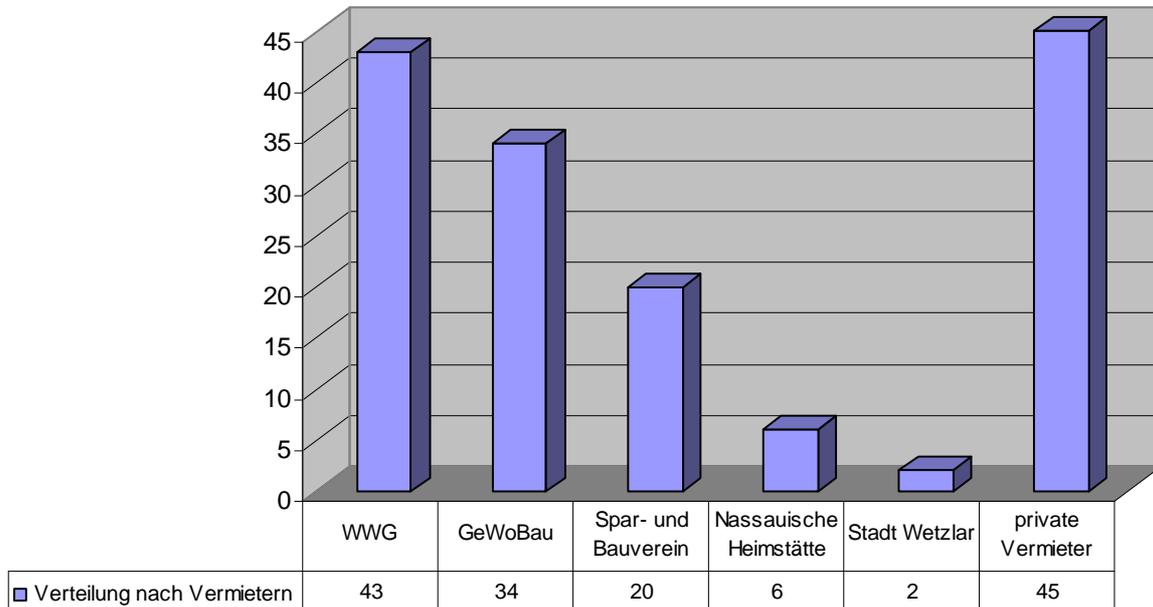
Die Stadtbezirke Niedergirmes und Silhöfer Aue sind mit einem prozentualen Anteil in Höhe von 42,3 % deutlich stärker betroffen als die übrigen Stadtteile.

Bezogen auf die Daten des Einwohnermeldeamtes zum Stichtag 31.12.2012 lag der Anteil der nichtdeutschen Kunden bei 25,5 %. Der Anteil der Nichtdeutschen an der Gesamtbevölkerung lag zum Stichtag bei 12,1 %. Nichtdeutsche sind in den Arbeitsfeldern Wohnraumsicherung und Wohnraumbeschaffung also deutlich überrepräsentiert.

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 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 nach zwei Monaten eingegriffen, so ist im Regelfall eine Regulierung aus dem Einkommen des Mietschuldners selbst möglich.

Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern

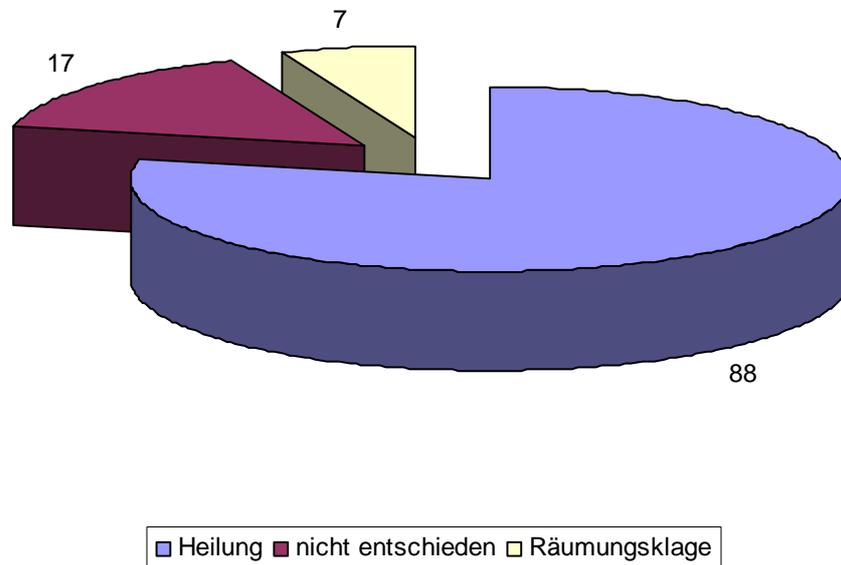


Im Rahmen des Kooperationsvertrages konnten das Wohnhilfebüro für die Kooperationspartner in allen Fällen im Sinne des Kooperationsvertrages präventiv tätig werden. Von den privaten Vermietern wurden im Vorfeld einer Räumungsklage lediglich 7 Mietrückstände gemeldet. Insgesamt erhielt das Wohnhilfebüro in 112 Fällen Kenntnis von einem bedrohten Mietverhältnis.

Ca. 30 % aller Fälle der Wohnraumsicherung wohnen bei privaten Vermietern. Von den privaten Vermietern wird das Angebot des Wohnhilfebüros im Vorfeld einer Räumungsklage sehr wenig genutzt. In der Regel wird das Wohnhilfebüro erst nach der eingereichten Räumungsklage durch das Amtsgericht informiert.

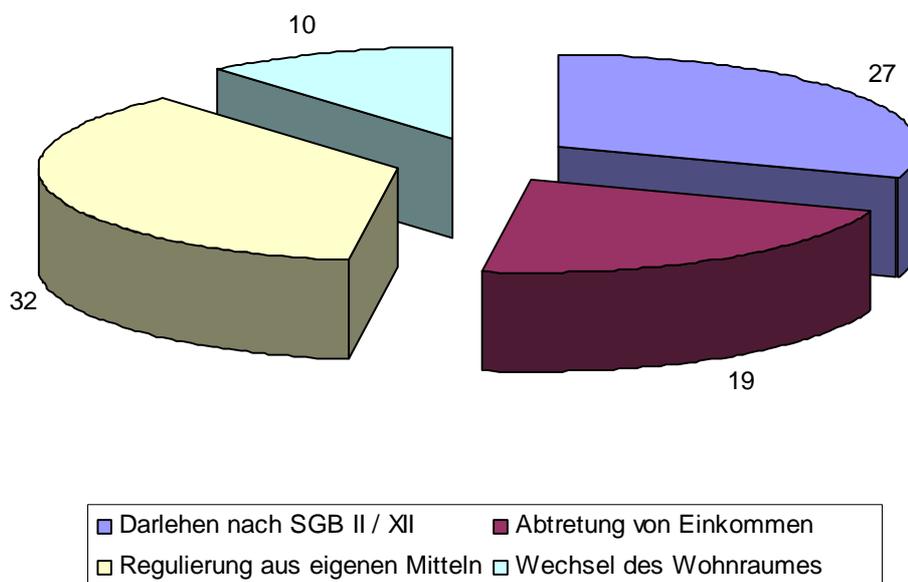
4.1 Heilung bedrohter Mietverhältnisse

Bedrohte Mietverhältnisse



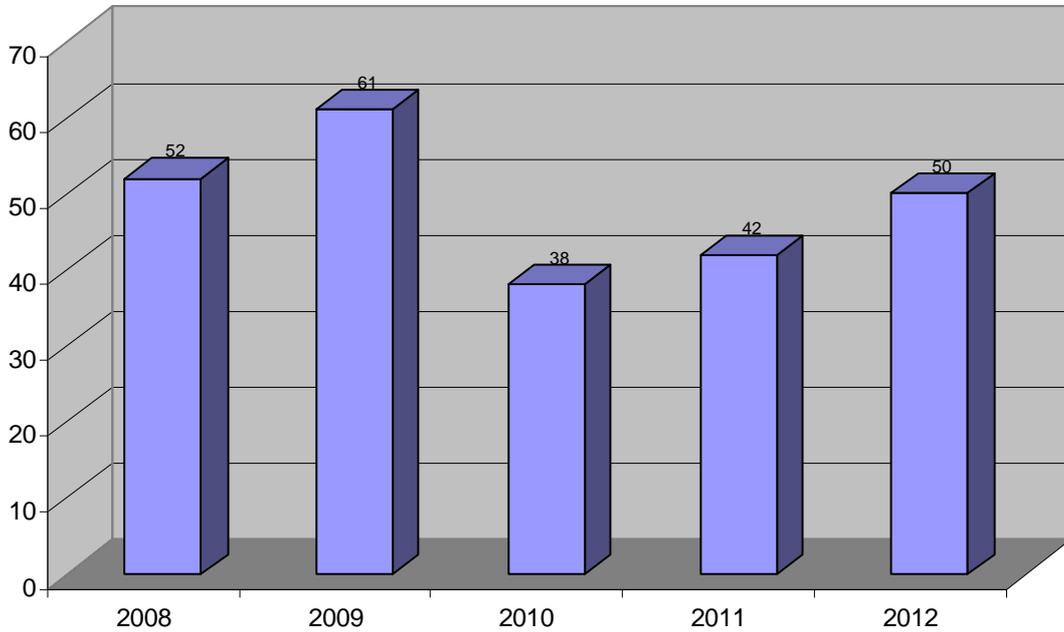
Durch die Intervention des Wohnhilfebüros konnte in 88 von 112 bekannten Fällen (78,6 %) von Mietrückständen eine Räumungsklage verhindert werden. In lediglich sieben Fällen der im Berichtsjahr 2012 bekannt gewordenen Fälle (6,3 %) konnte eine Räumungsklage nicht verhindert werden.

Heilung bedrohter Mietverhältnisse



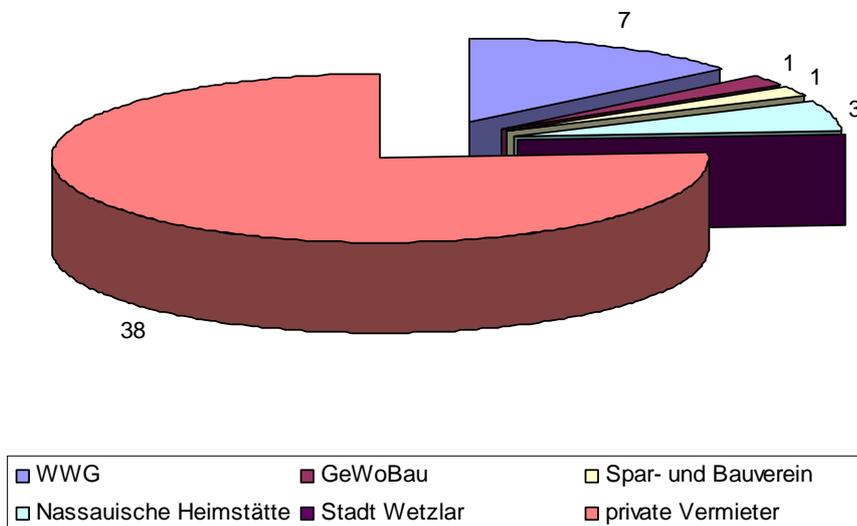
4.2 Räumungsklagen

Entwicklung der Räumungsklagen



Seit dem Jahr 2010 steigt die Anzahl der Räumungsklagen wieder an. Von den 50 eingereichten Räumungsklagen wurden lediglich 12 Klagen (24,0 %) durch einen der Kooperationspartner veranlasst. Von den privaten Vermietern wurden 38 Räumungsklagen beantragt. Aufgrund des häufig späten Zugangs der Informationen hat das Wohnhilfebüro bei privaten Vermietern in der Regel keine Möglichkeit, präventiv, also im Vorfeld einer Räumungsklage, einzugreifen.

Räumungsklagen nach Kooperationspartner / privaten Vermietern



In allen Fällen von eingehenden Räumungsklagen nimmt das Wohnhilfebüro Kontakt zu den Beteiligten auf. Auf Wunsch beteiligt sich das Wohnhilfebüro an der Anhörung bzw. Verhandlung vor dem Amtsgericht in Wetzlar. Noch in diesem Stadium kann eine für beide Seiten kostengünstige Vereinbarung getroffen werden, die eine kostenintensive Räumung verhindert.

In den im Jahr 2012 bekannt gewordenen Räumungsklagen stand zum Stichtag 31.12.2012 in 36 Fällen die endgültige Entscheidung des Gerichts bzw. die Anberaumung der Räumung und Übergabe an den Gerichtsvollzieher noch aus. In lediglich 14 Fällen wurden im Jahr 2012 Räumungstitel ausgesprochen und zur Räumung an den Gerichtsvollzieher übergeben.

In 12 Fällen wurde die Räumung durch den zuständigen Gerichtsvollzieher anberaumt, acht Mietparteien verzogen ohne Rückmeldung vor der angekündigten Zwangsräumung, vier Mietparteien wurden durch das Wohnhilfebüro direkt aus der geräumten Wohnung in eine neue Wohnung untergebracht. In zwei Fällen konnte durch Abtretung bzw. Darlehensgewährung die Räumung vorerst abgewendet werden.

Ist die Räumung unabwendbar, unternimmt das Wohnhilfebüro weiterhin alle Anstrengungen, um eine Obdachlosigkeit und deren Kosten für die Beteiligten zu vermeiden. Durch die Tätigkeit des Wohnhilfebüros konnte erreicht werden, dass die Stadt Wetzlar auch im Jahr 2012 weder Notunterkünfte in Betrieb nehmen noch zwangsweise Wiedereinweisungen vornehmen musste, um akut obdachlos gewordene Menschen unterzubringen. In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis einer interkommunalen Umfrage des Ordnungsamtes der Stadt Wetzlar bei anderen hessischen Sonderstatusstädten verwiesen (Anlage 2).

Bei der Einweisung in Notunterkünfte schafft sich die Kommune soziale Brennpunkte. Die Verweildauer in Unterkünften ist erfahrungsgemäß sehr lang. Es bedarf großer Anstrengungen der Kommune, die Betroffenen wieder in Wohnungen von privaten Vermietern oder Wohnungsbaugesellschaften einzugliedern.

Die Unterbringungspflicht der Kommune birgt unkalkulierbare Kostenrisiken. Es entstehen Kosten aus dem vorzuhaltenden Wohnraum. Bei der Wiedereinweisung in den gekündigten Wohnraum trägt die Stadt das Risiko für den angemieteten Wohnraum. Die Fachstelle Wohnungshilfe ist in der Lage, Risiken und Kosten zu vermindern (siehe auch Anlage 2).

Für den Vermieter bedeutet eine Wohnungsräumung ca. 5.000 – 6.000 € an Kosten inklusive der finanziellen Nachteile aus Leerstand, Renovierungskosten und der Lagerung oder Entsorgung von Hausrat. Der Vermieter erspart sich darüber hinaus Aufwand für Neubelegung und Unruhe im Mietbestand.

„Jede Einweisung in eine vorzuhaltende Notunterkunft bedeutet für die kommunalen Finanzen ein Mehrfaches an Kosten, als die Aufwendung für eine präventiv tätige Wohnfachstelle. Dies haben Untersuchungen in Duisburg und Köln ergeben, wo eine Rechnung zwischen dem finanziellen Aufwand für die Unterhaltung eines Obdaches mit Kapital- und Bewirtschaftungskosten gegen den Kostenaufwand von Büroausstattung und Personalaufwand für die präventive Verhinderung von Obdachlosigkeit ergeben haben. Für Obdächer in Duisburg wurden notwendige jährliche Zuschüsse von ca. 3.000.000,00 DM pro Jahr errechnet. (Tipp KGST NRW 1999, Seite 49, Kosten und Nutzen)“.

5 Wohnraumbeschaffung

Die Wohnraumbeschaffung hat einen hohen Stellenwert und ist sehr zeitaufwändig. Das bestehende Wohnungsangebot ist nach der Orientierungshilfe (siehe Seite 19, Absatz 1) der Abteilung Soziales und Integration für die Kosten der Unterkunft / Heizung sowie einmalige Beihilfen im Lahn-Dill-Kreis zu überprüfen. Die gesamte Lebenssituation der betroffenen Familien und Einzelpersonen muss ebenfalls Berücksichtigung finden.

Nach den Förderrichtlinien bei der Bewilligung von angemessenem Wohnraum nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz i. V. m § 17 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz stehen Alleinerziehenden mit einem Kind ab dem 01.01.2012 maximal 60 Quadratmeter Wohnfläche zu. Aufgrund der Zuschnitte verfügen diese Wohnungen in der Regel lediglich über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Küche und Bad.

Bis dahin wurde aufgrund einer hessischen Sonderregelung für Alleinerziehende ein erhöhter Wohnraumbedarf von 12 qm je Kind als angemessen angesehen.

Nach der ab dem 01.01.2012 geltenden Regelung fehlt, unabhängig von der Anzahl der Kinder einer Alleinerziehenden, in der Regel jeweils ein Wohnraum. Dies hat zur Folge, dass Paare ohne Kinder und Singlehaushalte mit Haushalten von Alleinerziehenden den gleichen Wohnraum (einen Wohn- u. einen Schlafrum) nachfragen. Der Anteil der Alleinerziehenden liegt mit 77 Fällen bei 43,8 %.

Durch das knappe Angebot von geeignetem Wohnraum müssen Alleinerziehende immer wieder auf größere Wohneinheiten ausweichen, die Wohn- u. Nebenkosten wurden durch den Leistungsträger jedoch nur für die angemessene Größe von z. B. 60 Quadratmeter (Alleinerziehende mit 1 Kind) übernommen. Die übersteigenden Kosten müssen aus dem Regelsatz für den Lebensunterhalt der Betroffenen geleistet werden.

Nach Auskunft des Hessischen Wirtschaftsministeriums soll die privilegierende Vorschrift für Alleinerziehende wieder Berücksichtigung finden. Aufgrund der Umstände wird der Lahn-Dill-Kreis in Kürze die geänderten Richtlinien zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in Kraft setzen, hiernach wird für Alleinerziehende je Kind ein erhöhter Wohnraumbedarf von 12 qm je Kind als angemessen angesehen.

Die Kunden des Wohnhilfebüros sind überwiegend auf das Wohnungsangebot an öffentlich geförderten Wohnungen angewiesen, deren Quadratmeterpreis sich im Gebiet der Stadt Wetzlar auf ca. 5,00 - 6,50 € beläuft. Vergleichbare Mietwohnungen von privaten Anbietern kosten im Stadtgebiet derzeit je nach Lage und Ausstattung ab ca. 7,00 € aufwärts. Kleine Wohnungen bis 60 qm bzw. große Wohnungen ab 120 qm sind übermäßig stark nachgefragt.

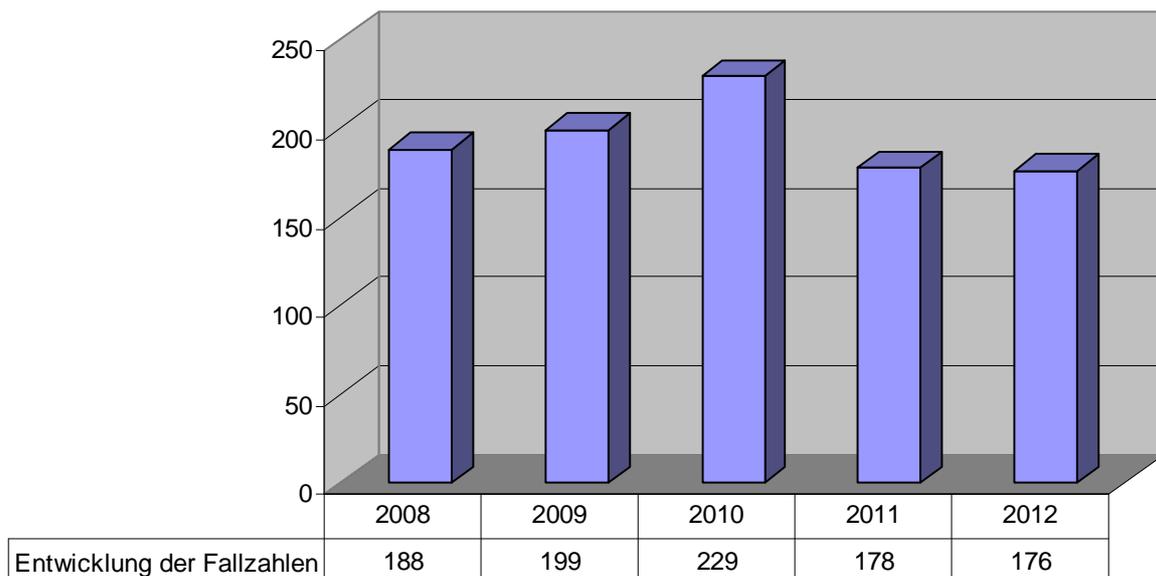
Zur Zeit gibt es in der Stadt Wetzlar rund 1.400 öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen). Diese werden sich bis 2018 um ca. ca. 450 Wohnungen spürbar verringern. Dies einerseits weil das Bindungsende erreicht wurde.

Andererseits gibt es die Möglichkeit, dass die Verfügungsberechtigten (Vermieter) die in Anspruch genommenen Wohnungsbaudarlehen vorzeitig vollständig zurückzahlen. Angesichts der niedrigen Zinsen am Kreditmarkt eine verständliche Maßnahme. Nach der vollständigen Rückzahlung fallen die betroffenen Wohnung nicht sofort aus der Wohnungsbindung heraus. Es existiert eine sog. Nachwirkungsfrist.

Diese Nachwirkungsfrist wurde stufenweise von zehn auf fünf Jahre verkürzt.

Neuerdings kann das Land Hessen Belegungsrechte von den Vermietern erwerben. Die Wohnungsgesellschaften, an denen die Stadt Wetzlar beteiligt ist, können von der Möglichkeit Gebrauch machen, Beteiligungsrechte zu erwerben. Insgesamt war dieses Programm überzeichnet und konnte die gestellten Anträge nur zum Teil (25 %) befriedigen.

5.1 Entwicklung der Fallzahlen



Im Berichtsjahr wurden dem Wohnhilfebüro im Rahmen der Wohnraumbeschaffung 176 Fälle bekannt, die Fallzahl bewegt sich nahezu auf Vorjahresniveau (178 Fälle).

Von den im Berichtsjahr bekannt gewordenen 176 Fällen im Arbeitsbereich Wohnraumbeschaffung konnten 16 Haushalten / Einzelpersonen Wohnungen bei den Kooperationspartnern vermittelt werden; sieben Parteien bei der WWG; sechs bei GEWOBAU/Spar- und Bauverein und drei bei der Wohnstadt, (ehemals Nassauische Heimstätte).

36 Parteien vermittelte das Wohnhilfebüro an private Vermieter; 74 Wohnungssuchende fanden nach Überlassung von Wohnungsangeboten durch das Wohnhilfebüro in Eigeninitiative neuen Wohnraum.

In 26 Fällen hatte sich die Bedarfsgemeinschaft bzw. die Familienstruktur zwischenzeitlich so geändert, dass der geplante Wohnungswechsel aktuell nicht mehr zwingend erforderlich war. Die restlichen 24 Aufträge zur Wohnungsbeschaffung wurden in das Folgejahr übernommen.

Die geringe Anzahl von Wohnungsvermittlungen an die Kooperationspartner liegt darin begründet, dass diese Kunden neben dem Transferleistungsbezug weitere Auffälligkeiten bei ihren Wohnungsbewerbungen aufweisen. Hierzu zählen vorherige

Zwangsräumungen, häufiger Wohnungswechsel, eine Überschuldung oder Verhaltensauffälligkeiten.

Die Vermittlungen des Wohnhilfebüros erfolgen in der Mehrheit an private Vermieter, die eine gesicherte Überweisung der Miete und bei Auftreten von Problemen eine Hilfestellung und Lösung durch das WHB erwarten. Die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen sind zum Teil feuchtigkeitsbelastet, haben Lärmbeeinträchtigungen und/oder liegen in Wohngebieten mit hohem Zuwanderungsanteil oder Förderungsbedarf. In diesem Spannungsfeld und vor dem Hintergrund des zum Teil problematischen Personenkreises gilt es immer wieder die Frage der „Zumutbarkeit und Angemessenheit“ von angebotenen Wohnraum zu entscheiden.

In 120 Fällen (68,2 %) wurde das Wohnhilfebüro vom kommunalen Jobcenter Lahn-Dill beauftragt. Aufgrund 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 kommunale Jobcenter tätig; die Beratungsaufträge werden im Rahmen des Arbeitsmarktbudgets des Landes Hessen in einem Umfang von 230,00 € je Beratungsfall vom Lahn-Dill-Kreis vergütet. In den restlichen 56 Fällen traten private Vermieter und Mieter an das WHB heran, um eine Änderung der Wohnsituation wegen der unterschiedlichsten Lebensumstände zu erreichen

Im Berichtsjahr 2012 wurden dem Lahn-Dill-Kreis insgesamt 137 Beratungsaufträge mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 31.510 € in Rechnung gestellt. Die höhere Zahl der abgerechneten Beratungsaufträge erklärt sich aus Fällen der Wohnraumsicherung, in denen ebenfalls Beratungsaufträge des kommunalen Jobcenters vorliegen. Die Beauftragung zur Wohnraumsuche durch das kommunale Jobcenter Lahn-Dill erfolgt, wenn die vorhandene Wohnung durch veränderte Lebensumstände nicht mehr der Angemessenheit für Transferleistungsempfänger entspricht.

Die Erstattungsleistungen für Wohnhilfe **und** Schuldnerberatung waren im Jahr 2012 auf 50.000 € gedeckelt, im Rahmen der Schuldnerberatung und der Wohnhilfe wurden Gesamtleistungen in Höhe von 59.110 € erbracht.

5.2 Arbeitsfelder im Rahmen der Wohnraumbeschaffung

Im Rahmen der Wohnraumbeschaffung ist das Wohnhilfebüro im Wesentlichen in vier Aufgabenfeldern tätig:

5.2.1 Bereits eingetretene Obdachlosigkeit

Selbst herbeigeführte Obdachlosigkeit (z. B. Auszug Jugendlicher aus dem Elternhaus, selbst initiierte Kündigung). Haftentlassung, Entlassung aus stationärer Langzeitbehandlung (Sucht- oder psychiatrische Erkrankung).

5.2.2 Drohende Obdachlosigkeit durch Trennung oder Eskalation im Wohnumfeld

Haushalte bzw. Einzelpersonen, die aufgrund gravierender familiärer, sozialer oder persönlicher Schwierigkeiten im Wohnumfeld obdachlos werden. Die Obdachlosigkeit droht bzw. wurde durch Frauenhaus, Ordnungsamt oder in Selbsthilfe unzureichend abgewendet.

5.2.3 Unzumutbare Wohnverhältnisse

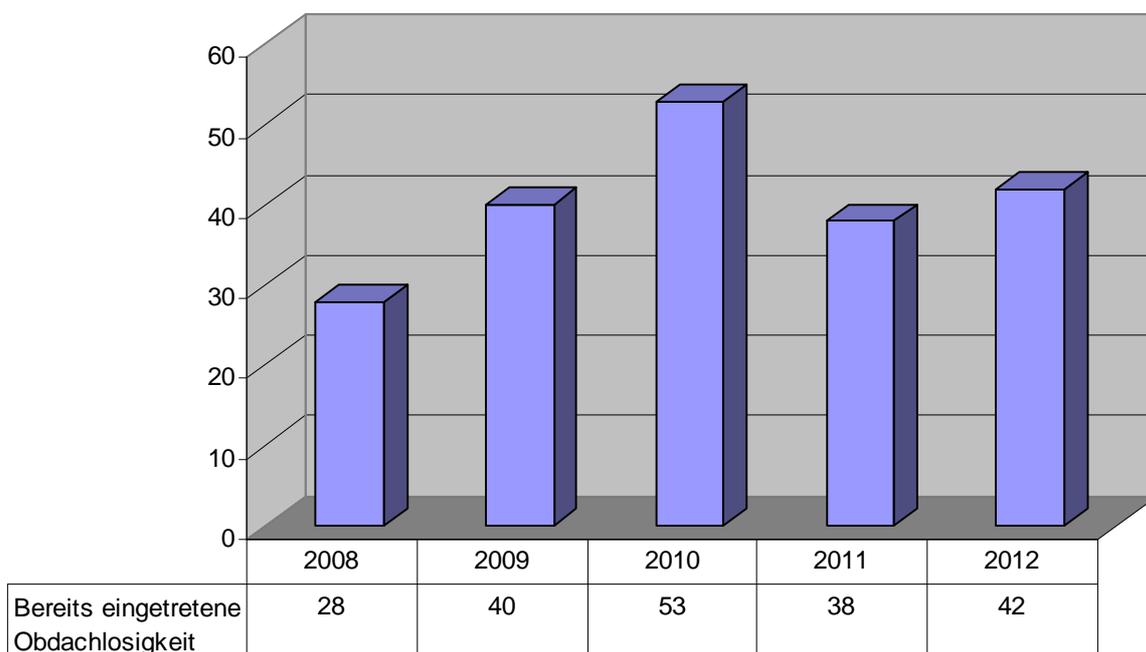
Z. B. Befall von Schimmel und- oder Feuchtigkeit, Befall von Ungeziefer, zu kleine Wohnungen für Familien mit Kindern.

5.2.4 Anmietung von unangemessenem Wohnraum

Haushalte, die in zu großen oder zu teuren Wohnungen leben.

5.3 Bereits eingetretene Obdachlosigkeit

Entwicklung der Fallzahlen

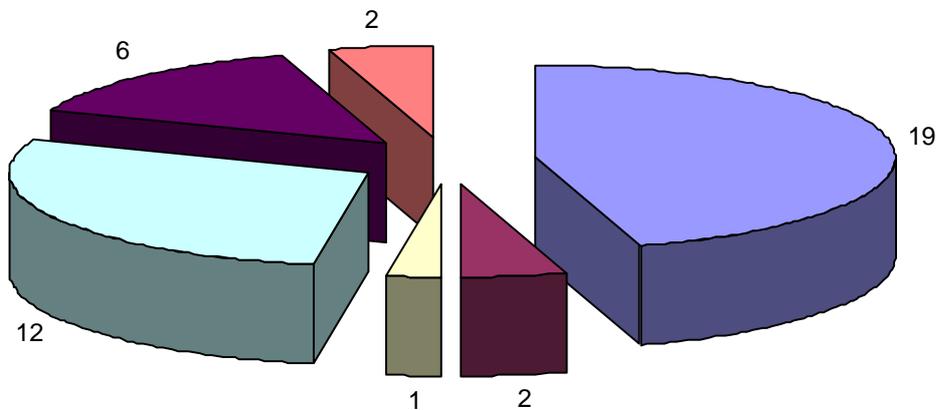


Bei den Betroffenen handelt es sich zumeist um alleinstehende Personen, die keinen Familienanschluss mehr haben. Eine besondere Problematik stellt sich bei dem Auszug Jugendlicher aus der elterlichen Wohnung dar. Die Jugendlichen dürfen zwar eine eigene Wohnung beziehen, haben aber oft Probleme, mit ihren Ansprüchen und der Realität des täglichen Lebens umzugehen. Die Jugendlichen haben einen erhöhten Unterstützungsbedarf.

Neben den genannten Personengruppen stellt der Personenkreis der sogenannten „Wohnunfähigen“ das Wohnhilfebüro ebenfalls vor Vermittlungsprobleme. Diese Wohnungsnotfälle werden in der jährlichen Clearingrunde nach § 4 des Kooperationsvertrages den Kooperationspartnern zur Übernahme vorgestellt.

Die Bindung an eine Wohnung entspricht oft nicht den Lebensgewohnheiten dieser Menschen. Die Anbindung an das Wohnhilfebüro erfolgt sporadisch. Entlassene aus Justizvollzugsanstalten oder aus stationären Langzeitbehandlungen wegen psychischer- oder Suchterkrankungen haben in der Regel gesetzliche Betreuer an ihrer Seite, die sich ebenfalls um entsprechenden Wohnraum bemühen.

Gründe für eingetretene Obdachlosigkeit



■ ohne festen Wohnsitz	■ Selbstständige Kündigung	■ Haftentlassung
■ Auszug Jugendlicher	■ Entlassung aus Einrichtungen	■ Wohnunfähige

Zuständig für die Beseitigung von Obdachlosigkeit ist der Oberbürgermeister als Ortspolizeibehörde und damit das Ordnungsamt der Stadt Wetzlar. Von 42 im Wohnhilfebüro bekannt gewordenen Fällen war in lediglich 20 Fällen das Ordnungsamt beteiligt. In diesen Fällen erfolgten seitens des Ordnungsamtes Einweisungen in Pensionen. Oft sind diese Menschen vorher und nachher ohne festen Wohnsitz gemeldet. Nach kurzer Zeit verlassen sie die Bleibe wieder. Andere können durch spontane Trennung nicht mehr in die gemeinsame Wohnung zurückkehren. Vielfach sind auch Entlassene aus Justizvollzugsanstalten oder Suchtkliniken vom Ordnungsamt unterzubringen.

In 2012 wurden 42 Fälle von eingetretener Obdachlosigkeit durch das Wohnhilfebüro bearbeitet. In 19 Fällen wurden die Personen durch das WHB direkt in Wohnraum vermittelt. Nach Überlassung von Wohnungsangeboten konnten sieben Kunden selbstständig Wohnraum beziehen. Von den Kooperationspartnern übernahm die GEWOBAU zwei und der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eine Person. Elf Personen verließen die Pensionen ohne Rückmeldungen. Die Vermittlung von zwei Personen war zum Jahresende in Bearbeitung.

Aus Kostengründen hält die Stadt Wetzlar keine geeigneten Wohnungen (Notunterkünfte) für obdachlose Personen oder Familien vor. Innerhalb des Stadtgebietes wird diese Personengruppe in privaten Pensionen, Gaststätten oder Hotel Garni eingewiesen. Dieses Verfahren ist nur dann möglich, wenn der betroffene Personenkreis klein und die Aufenthaltsdauer in den Pensionen kurz gehalten wird.

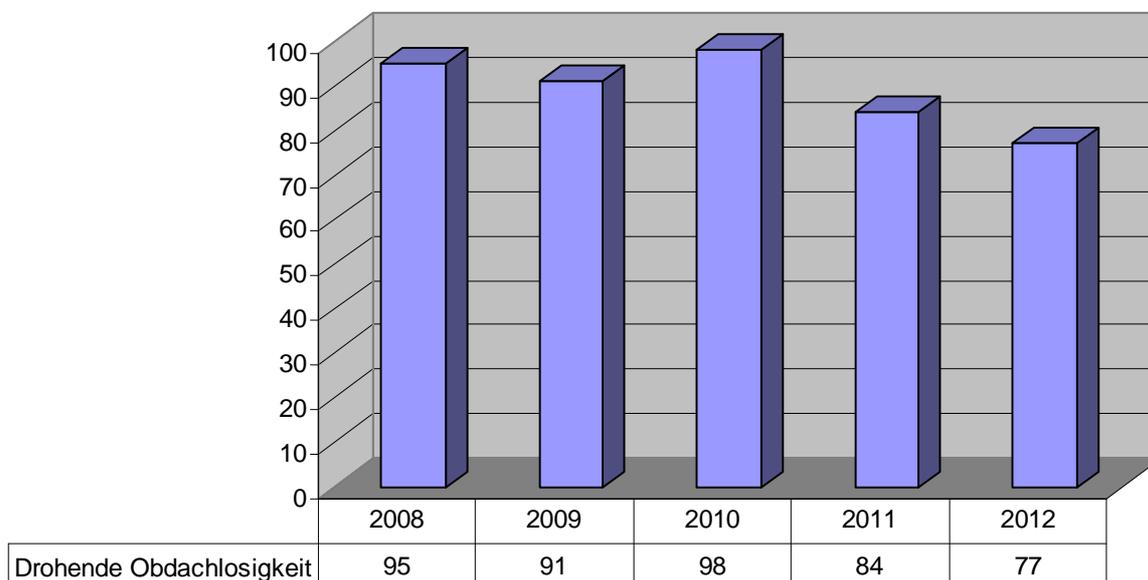
Akutfälle des Ordnungsamtes	2010	2011	2012
Anzahl der Unterbringungen in Hotels/Pensionen	30	27	20
Anzahl der Unterbringungen in Notunterkünften	0	0	0
durchschnittliche Unterbringungsdauer in Tagen	17	19	11
Kosten für Unterbringungen insgesamt	19.540 €	14.866 €	5.633 €

Auffällig ist der konstante Rückgang der vom Ordnungsamt eingewiesenen Menschen sowie der deutliche Rückgang der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Pensionen; hierdurch konnte der Aufwand für Unterbringungskosten auf ein Minimum gesenkt werden. In der Regel werden die Kosten der Stadt für die Einweisung vom Jobcenter Lahn-Dill, vom Sozialamt oder aus eigenen Mitteln der Betroffenen erstattet, so dass seitens der Stadt Wetzlar weder Kosten entstehen, noch Notunterkünfte vorgehalten werden müssen. Das Wohnhilfebüro arbeitet mit dem Ordnungsamt bei der Beseitigung der Obdachlosigkeit in jedem Einzelfall eng zusammen. Die Anzahl der Unterbringungen sowie die Verweildauer konnte so stark reduziert werden.

Erwähnenswert ist das Ergebnis eines im Jahr 2013 durchgeführten interkommunalen Vergleiches des Ordnungsamts (s. Anlage 2). Nach der Umfrage halten die angefragten Sonderstatusstädte ausnahmslos Notunterkünfte vor, zum Teil wird auch das Mittel der Wiedereinweisung genutzt. Die Verweildauer und die Kosten für Pensionen und Notunterkünfte liegen im Vergleichsjahr 2012 erheblich über den Wetzlarer Werten.

5.4 Drohende Obdachlosigkeit

Entwicklung der Fallzahlen



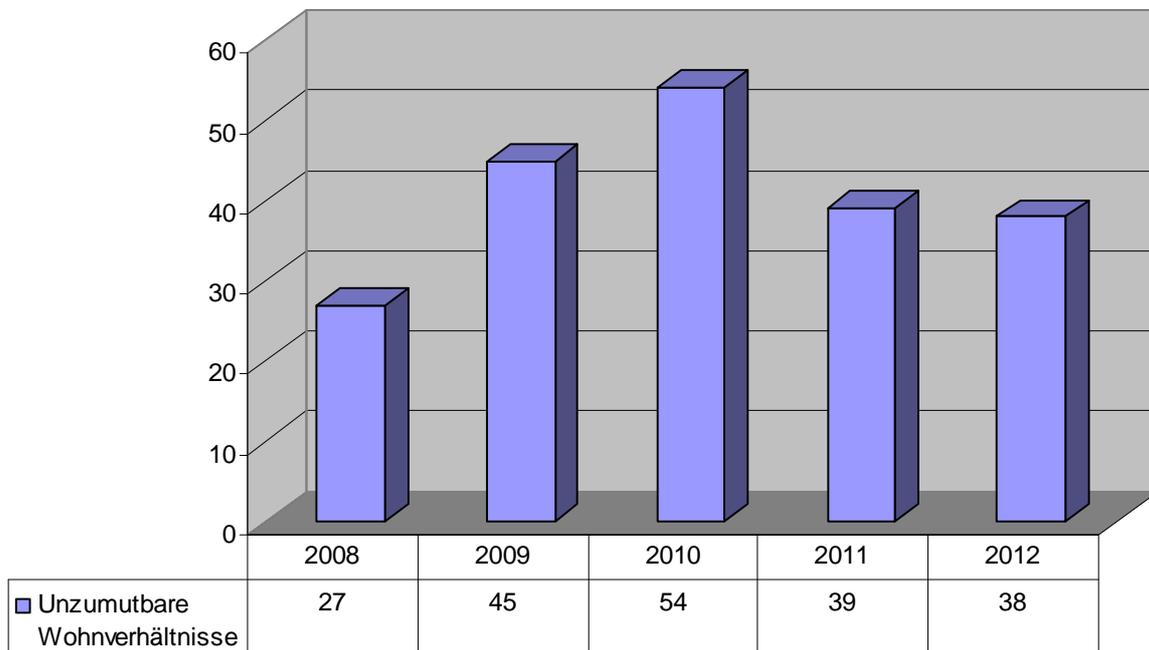
Die Ursache für die drohende Obdachlosigkeit ist vielfach auf die familiäre Situation der Betroffenen zurückzuführen. Oft ist es in Folge von Problemen in der Ehe / Partnerschaft zu Auseinandersetzungen gekommen und ein Partner hat die gemeinsame Wohnung verlassen. Die Obdachlosigkeit wurde durch die Aufnahme bei Bekannten oder Freunden, die Unterbringung in ein Frauenhaus oder eine Pension nur unzureichend beseitigt.

Auch Probleme mit Vermietern oder dem Wohnumfeld drohen in vielen Fällen zu eskalieren, so dass vorhandener Wohnraum seitens der Vermieter aufgegeben bzw. neuer Wohnraum gesucht wird.

Von den 77 Kunden konnten 6 Parteien an die Kooperationspartner vermittelt werden. 40 Kunden fanden nach Überlassung von Wohnungsangeboten durch das WHB eine neue Wohnung. 11 Parteien wurden direkt durch das WHB vermittelt und 20 Fälle waren zum Jahresende noch in der Bearbeitung.

5.5 Unzumutbare Wohnverhältnisse

Entwicklung der Fallzahlen

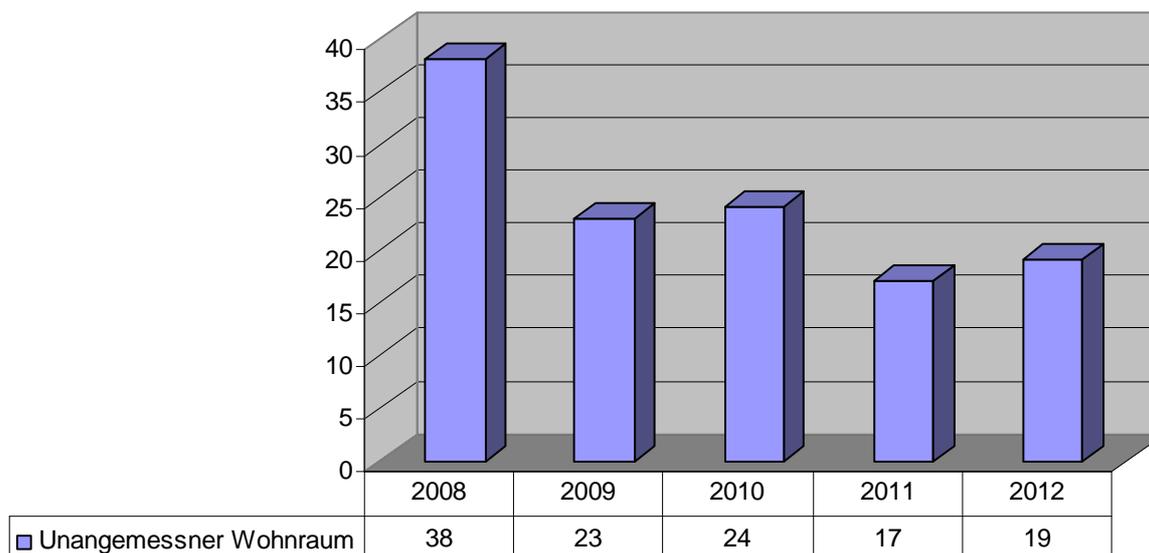


Die 38 Mitteilungen über zu kleine oder/und Wohnungen mit schlechter Bausubstanz erhielt das Wohnhilfebüro in 32 Fällen vom Jobcenter Lahn-Dill und in 6 Fällen durch die Grundsicherungsstelle des Sozialamtes der Stadt Wetzlar.

Durch das Wohnhilfebüro konnten 4 Mietparteien direkt in neue Wohnungen vermittelt werden. In 22 Fällen konnte durch das Überlassen von Wohnungsangeboten Abhilfe geschaffen werden. In 12 Fällen stand zum Jahresende eine Lösung noch aus.

5.6 Unangemessener Wohnraum

Entwicklung der Fallzahlen



Zu der Frage der Angemessenheit von Wohnraum hat der Lahn-Dill-Kreis in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetzlar gemeinsame Richtlinien (Orientierungshilfe) erlassen. Für jeden Ort des Lahn-Dill-Kreises hat der Gutachterausschuss einen Mietwert festgelegt, der sich an der Größe der Wohnung und dem Baujahr des Hauses orientiert. Mittlerweile steht die Inkraftsetzung der 8. Auflage, Stand 09/2013, kurz bevor. Ein Mietspiegel existiert für keine Gemeinde im Gebiet des Lahn-Dill-Kreises.

In seiner Entscheidung vom 19.03.2012 hat die 29. Kammer des Sozialgerichts in Gießen unter Aktenzeichen „S 29 AS 333/11“ festgestellt, dass das Konzept des Jobcenters Lahn-Dill die Voraussetzungen der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II erfüllt.

Die Fallzahlen bewegen sich seit 2009 auf relativ niedrigem Niveau, hier hat sicherlich auch die durch das Konzept erreichte Rechtssicherheit bei der Frage der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beigetragen.

Die 19 Mitteilungen über zu großen und/oder zu teuren Wohnraum im Verlauf des Berichtsjahres erhielt das Wohnhilfebüro in 17 Fällen vom Jobcenter Lahn-Dill und in zwei Fällen durch die Grundsicherungsstelle des Sozialamtes der Stadt Wetzlar. In zwei Fällen konnte die Vermittlung in angemessenen Wohnraum durch das Wohnhilfebüro erfolgen. Nach Überlassung von Wohnungsangeboten fanden neun Mietparteien entsprechenden Wohnraum. Der Kooperationspartner GEWOBAU übernahm eine Partei. In sieben Fällen stand ein Ergebnis der Suche nach angemessenem Wohnraum zum Jahresende noch aus.

6 Die Schuldnerberatung

Die Schuldnerberatung ist von der Stadt Wetzlar als präventive Maßnahme gegen Wohnungsverlust im Rahmen der Gewährung von Geldern aus dem Sanierungsprogramm des Landes Hessen zur Renovierung von Schlichtbauten, für den Umbau der Liegenschaften im Schwalbengraben ("Blauer Block") eingerichtet worden, da Überschuldung oft Mietrückstand zur Folge hat, der zu Wohnungsverlust führt. Durch eine Haushaltsregulierung und tragfähige Absprachen mit dem Vermieter wird die Wohnung gesichert.

Überschuldung entwickelt sich aus kritischen Lebenslagen wie dem Verlust des Arbeitsplatzes, Krankheit oder Trennung. Faktoren wie Einkommensarmut oder Haushaltsgründung sind genauso zu beachten wie vermeidbare Verhaltensweisen bei Konsum und Haushaltsführung. Überschuldung tangiert die gesamte Existenz einschließlich der unmittelbaren Angehörigen. Sie führt im Ergebnis zu einem Leben an der Pfändungsgrenze, in Höhe von derzeit 1045,04 € (für eine Person), aber auch zu sozialen, seelischen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Bis zu 15 % der Bevölkerung sind zumindest verschuldet (Bundesarbeitsgemeinschaft der Schuldnerberater, Heft 1/2013 S. 66). Entsprechend groß ist daher die Nachfrage nach einer Schuldnerberatung bzw. der Antragstellung einer Verbraucherinsolvenz.

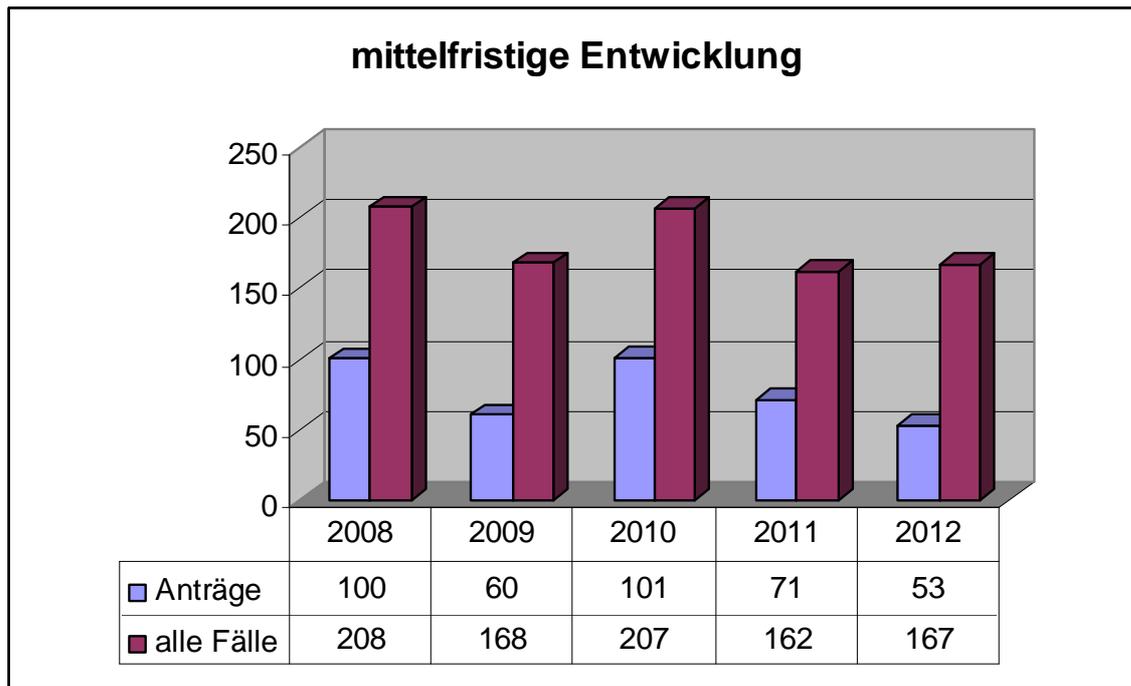
Den Großteil der Kunden stellen ALG II -Bezieher dar, die über Eingliederungsvereinbarungen vom Jobcenter Lahn-Dill an die Schuldnerberatungsstelle der Stadt Wetzlar zur Wiedereingliederung in den ersten Arbeitsmarkt verwiesen werden.

Bei vielen Kunden aus der Wohnungssicherung liegt eine Verschuldung vor. Diese Kunden werden an die Schuldnerberatung angebunden, um eine Stabilisierung der finanziellen Verhältnisse zu erreichen.

Die Schuldnerberatung ist verankert als eine Eingliederungshilfe für Erwerbsfähige in den ersten Arbeitsmarkt nach § 16 a SGB II und für Empfänger von Sozialhilfe oder Grundsicherung nach § 9 Abs. 5 des SGB XII.

Seit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Kontenschutzes zum 01.01.2010 obliegt es der Schuldnerberatungsstelle als geeignete Stelle, die Kontopfändungsschutzbescheinigungen auszustellen.

Zur Vermeidung einer Überschuldung ist eine sorgfältige Planung und Haushaltsdisziplin erforderlich. Werbestrategien, die Bedarfe wecken, bargeldloser Zahlungsverkehr, der leichte Zugang zur Telekommunikation sowie zu Krediten überfordern viele Konsumenten. Eine Entschuldung macht für diese Familien und Einzelpersonen einen wirtschaftlichen Neuanfang möglich und hilft aus einer verzweifelter Situation heraus. Sie brauchen Unterstützung, um ihr Budget wieder auf die Grundbedürfnisse Miete, Energie und Lebensmittel zu konzentrieren.



Seit 2007 ist eine Zugangsbeschränkung der Neufälle auf Transferleistungsempfänger angeordnet, um die Arbeitsfähigkeit der Schuldnerberatung aufrecht zu erhalten.

Die Anzahl der Insolvenzanträge ist in 2012 zwar gesunken, die Arbeitsbelastung jedoch unvermindert hoch, weil die Nachbearbeitung in der sechsjährigen Wohlverhaltensphase nach Antragstellung entsprechende Arbeitszeit in Anspruch nimmt.

7 Zusammenfassung und Ausblick

Die präventive Tätigkeit des Wohnhilfebüros der Stadt Wetzlar entlastet personell und finanziell öffentliche Ämter, Wohnungsgesellschaften, private Vermieter sowie die Träger der freien Wohlfahrtspflege zur überwiegenden Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Stadt Wetzlar.

Das Wohnhilfebüro der Stadt Wetzlar ist Ansprechpartner und Verhandlungsführer zwischen Mietern und Vermietern, zwischen Schuldnern und Gläubigern.

Durch die enge Zusammenarbeit mit den Transferleistungsträgern, den öffentlichen und privaten Vermietern sowie bestehender sozialer Netzwerke, kann für den betroffenen Kundenkreis die finanziell und sozialverträglichste Lösung angestrebt werden.

Für Kunden mit Transferleistungen werden sich die Chancen verringern, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu finden, sie werden auf den sozialen Wohnungsbau angewiesen sein.

Die bestehende Einkommensarmut weiter Bevölkerungskreise trägt wesentlich zur Höhe der Fallzahlen des Wohnhilfebüros bei. Das Konsumverhalten sowie steigende Preise für Energie und Mieten lassen keine Verringerung der Problematik erwarten.