

STADT WETZLAR



# Jahresbericht 2014

## 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>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziele des Wohnhilfebüros.....</b>	<b>5</b>
2.1	Wohnraumsicherung .....	5
2.2	Wohnraumbeschaffung .....	5
<b>3</b>	<b>Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros.....</b>	<b>6</b>
3.1	Entwicklung der Fallzahlen .....	6
<b>4</b>	<b>Wohnraumsicherung .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner .....	9
4.2	Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter .....	10
4.3	Räumungsklagen .....	11
4.4	Räumungen.....	11
<b>5</b>	<b>Wohnraumbeschaffung .....</b>	<b>13</b>
5.1	Entwicklung der Fallzahlen .....	14
5.2	Arbeitsfelder im Rahmen der Wohnraumbeschaffung.....	15
5.3	Eingetretene Obdachlosigkeit .....	17
5.4	Drohende Obdachlosigkeit .....	19
5.5	Unzumutbare Wohnverhältnisse .....	21
5.6	Unangemessener Wohnraum .....	22
<b>6</b>	<b>Die Schuldnerberatung.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick.....</b>	<b>27</b>

**Anlage: Bericht der Wetzlarer Neuen Zeitung vom 22.06.2015**



## 1 Einleitung

Angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu haben, ist für jede Person 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.

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 bei Schwierigkeiten mit Mietern, sowohl in Fällen von Mietrückstand, Räumungsklagen, als auch bei mietwidrigem Verhalten genutzt“.

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.

Die Kunden, die das Wohnhilfebüro im Rahmen dieses Auftrags betreut, weisen häufig eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften auf: Sie sind strukturell als 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 Kriterium „wiederholter Mietrückstand“ als Ausschlussgrund für eine Übernahme der Mietschulden in das Gesetz aufzunehmen.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass neben der Verschuldungssituation für eine Vielzahl von Mietern die Versorgung mit angemessenem Wohnraum ein zusätzliches Problem darstellt. Denn der Bedarf gerade an kleinen Wohnungen bis 45 bzw. 72 qm übersteigt das Angebot und kann in vielen Fällen nicht zeitnah befriedigt werden. Auch Wohnungen ab 100 qm für große Familien sind schwierig zu finden.



---

Die jüngsten Entwicklungen der Wohnungsnotfälle sowie die Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros in Bezug auf Wohnraumsicherung und Wohnraumbeschaffung werden nachfolgend detailliert vorgestellt.



## 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.

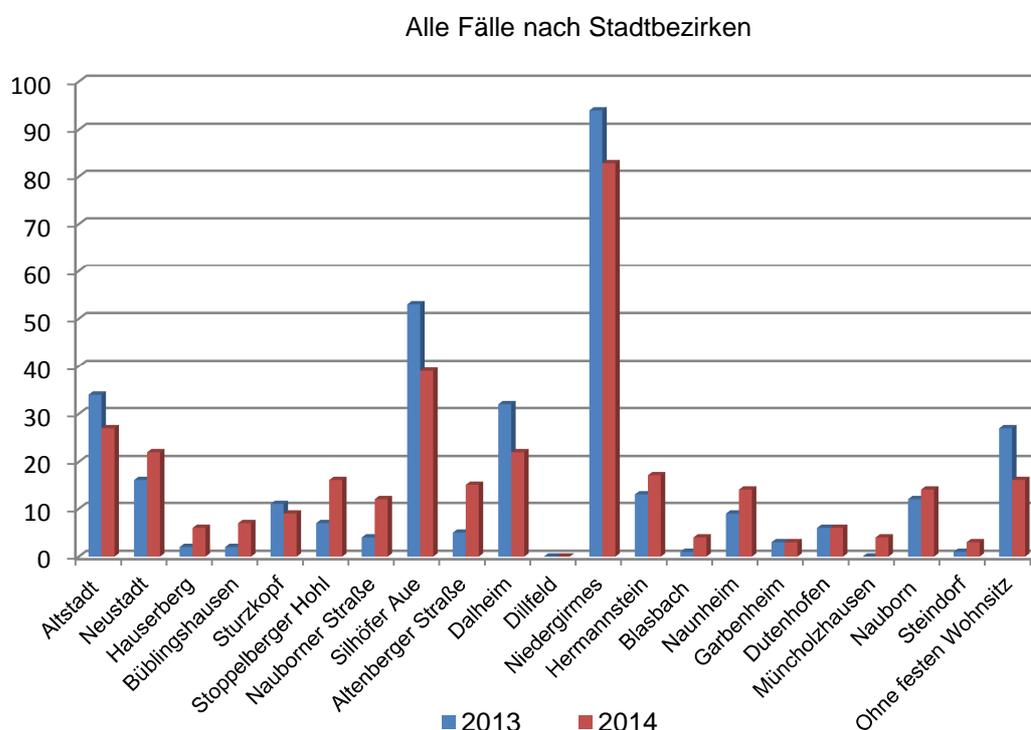


### 3 Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros

#### 3.1 Entwicklung der Fallzahlen



Die Gesamtfallzahl steigt ab 2012 kontinuierlich leicht an. Ein Rückgang der Fallzahlen zeichnet sich nicht ab.



Die Stadtbezirke mit Entwicklungsbedarf Niedergirmes und Silhörer Aue sind im Wohnhilfebüro immer überrepräsentiert. Im Berichtsjahr 2014 kann festgestellt werden, dass der Anteil dieser Stadtbezirke von 44% in 2013 auf 35% der Gesamtfälle in 2014 gesunken ist, dies könnte ein Indiz für gute Stadtteilarbeit sein, die bei den Bewohnern angekommen ist. Inwieweit diese erfreuliche Entwicklung einen Trend ein-



---

leitet, ist in den nächsten Jahren zu beobachten. Leider muss auch zur Kenntnis genommen werden, dass die Anzahl der Fälle in anderen Quartieren gestiegen ist.

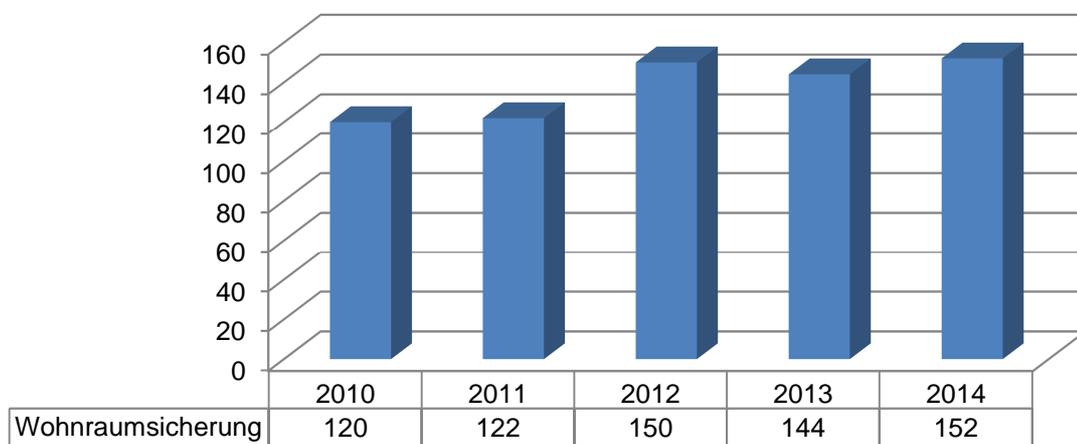
Bezogen auf die Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Wetzlar lag der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Wetzlar zum Stichtag 31.12.2014 bei 13%. Der Anteil der nichtdeutschen Kunden in den Arbeitsfeldern Wohnraumsicherung und Wohnraumbeschaffung beträgt 28% der Gesamtfälle. Nichtdeutsche sind somit mit etwas mehr als der doppelten Anzahl ihres Bevölkerungsanteils vertreten. Die Kunden des Wohnhilfebüros sind häufig im Bezug von Leistungen nach dem SGB II oder dem SGB XII, auch in diesen Arbeitsfeldern liegt der Ausländeranteil bei ca. 27 %.



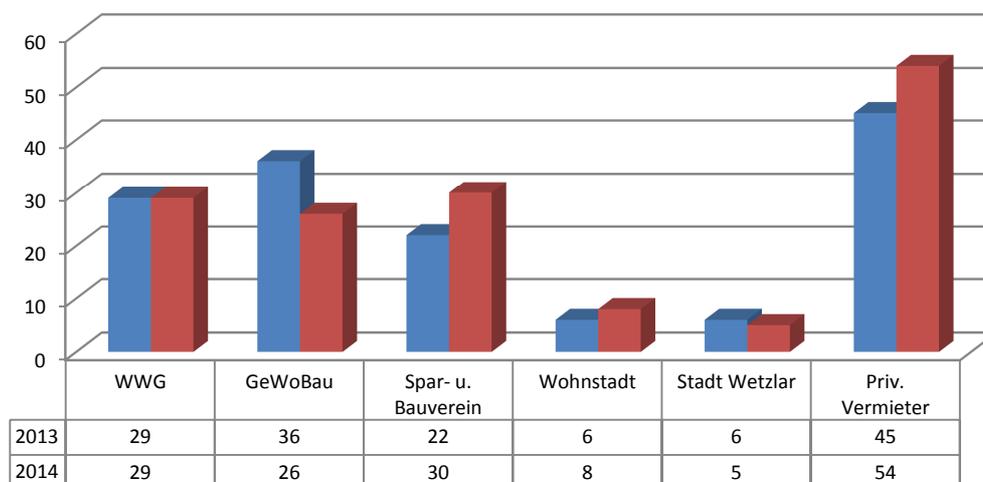
## 4 Wohnraumsicherung

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.

Entwicklung der Fallzahlen - Wohnraumsicherung



Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern



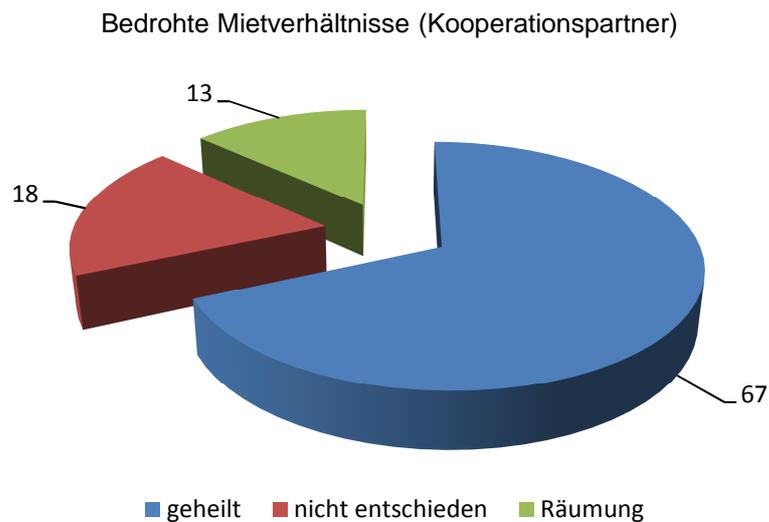
Von insgesamt 152 bekannt gewordenen Mietrückständen wurden 98 Mietrückstände von den Kooperationspartnern im Rahmen des Kooperationsvertrages gemeldet. In diesen Fällen konnte das Wohnhilfebüro im Sinne des Kooperationsvertrages prä-



ventiv tätig werden. Hiernach wird das Wohnhilfebüro durch die Kooperationspartner spätestens bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten informiert.

Von privaten Vermietern erhielt das Wohnhilfebüro in 54 Fällen Informationen über bedrohte Mietverhältnisse. In 45 Fällen war die Klage auf Räumung bereits beim Amtsgericht in Wetzlar beantragt. Lediglich in neun Fällen erhielt das Wohnhilfebüro vorab Kenntnis, dass ein Mietrückstand vorliegt.

#### 4.1 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner

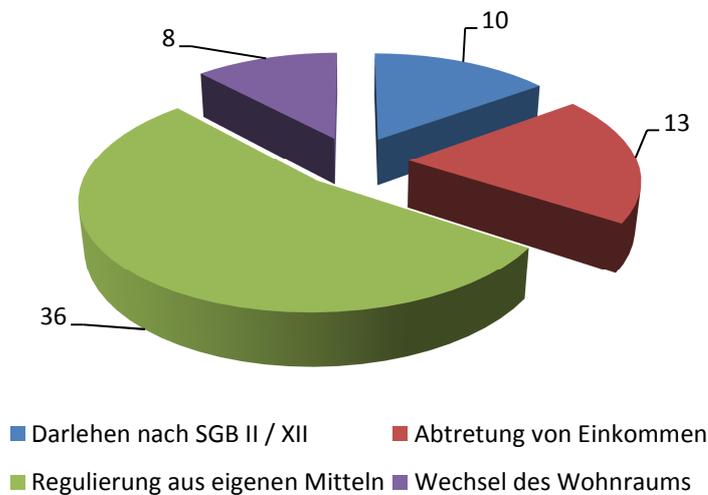


Durch die präventive Arbeit des Wohnhilfebüros konnte im Jahr 2014 in 67 von 98 bekannt gewordenen Fällen (68,4%) eine Räumungsklage verhindert werden. Aus den nicht entschiedenen 18 Fällen können sich im Folgejahr weitere Räumungsklagen entwickeln. In 13 Fällen konnte eine Räumung nicht verhindert werden.

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



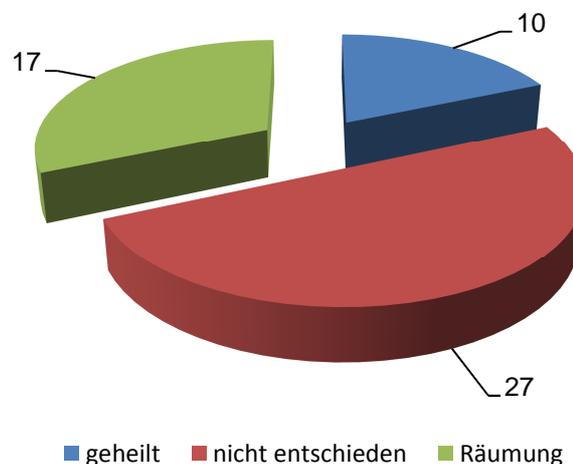
Heilung bedrohter Mietverhältnisse (Kooperationspartner)



In 59 Fällen konnte die bestehenden Mietverhältnisse durch Aufforderung bzw. Unterstützung zur Selbstzahlung, durch Vereinbarung von Ratenzahlungen oder Vermittlung von Darlehen nach SGBII/XII erhalten werden, in acht Fällen kam es zu einem Umzug.

#### 4.2 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter

Bedrohte Mietverhältnisse (Privatvermieter)



In lediglich neun von 54 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 45 Fällen war bereits eine Räumungsklage beim Amtsgericht eingereicht. Hieraus haben sich 17 Räumungen entwickelt.

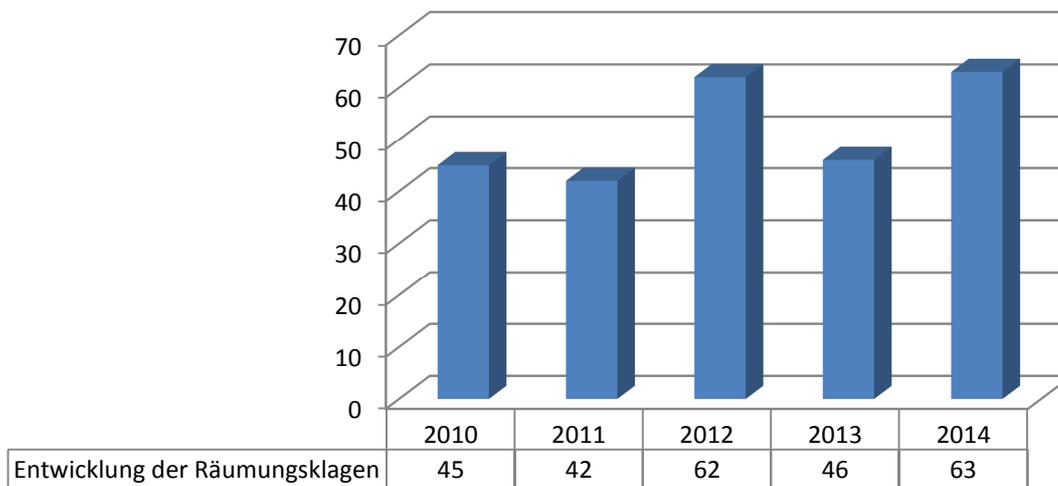
Lediglich zwei Mietverhältnisse konnten durch die Einrichtung von Ratenzahlungen bzw. die Vermittlung eines Darlehens gesichert werden, acht Mietparteien verzogen vor einem Urteil des Amtsgerichtes aus dem Zuständigkeitsbereich.

Aus den 27 noch in Bearbeitung befindlichen Fällen werden sich in 2015 weitere Räumungen ergeben.



### 4.3 Räumungsklagen

Entwicklung der Räumungsklagen

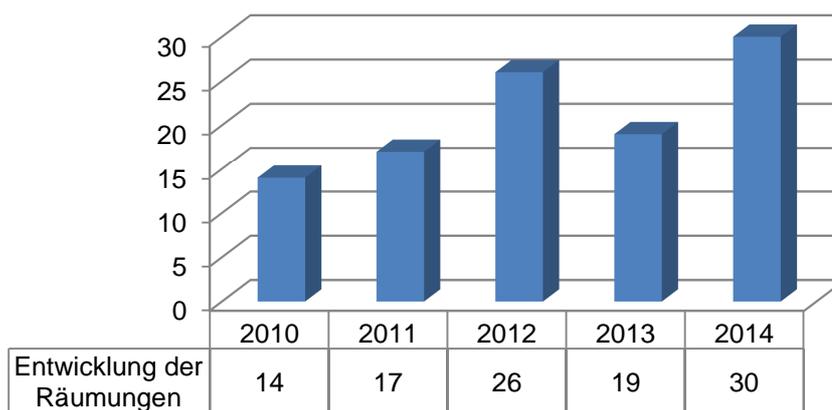


Im Jahr 2014 wurden vom Amtsgericht Wetzlar 63 Klagen auf Räumung von Wohnraum angezeigt. Hiervon wurden lediglich 18 von den Kooperationspartnern und 45 von den privaten Vermietern beantragt.

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

Entwicklung der Räumungen



■ Entwicklung der Räumungen

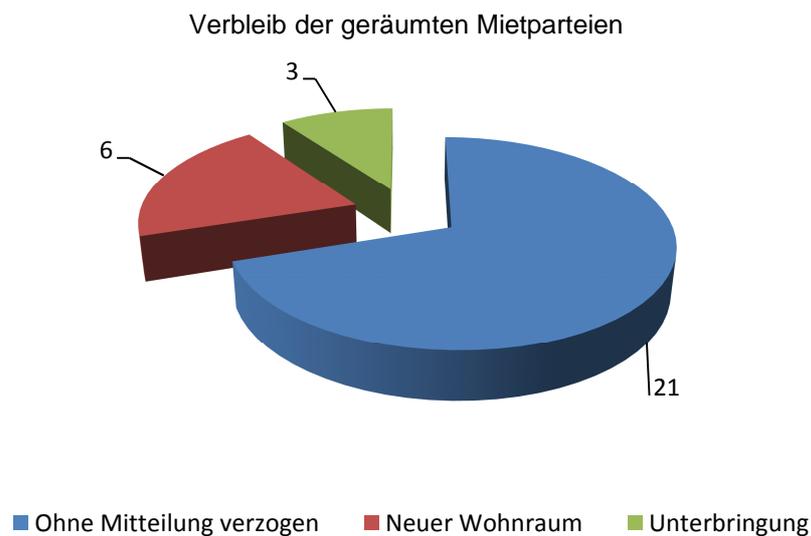
Im Stadtgebiet wurden 30 Räumungstitel vollstreckt. 17 Mietparteien wohnten bei privaten Vermietern. Trotz Anwendung und Umsetzung des Kooperationsvertrages konnte die Räumung von 13 Mietparteien bei den Kooperationspartnern nicht verhindert werden.

Insgesamt waren 46 Personen durch Wohnungsräumungen betroffen. Von den geräumten Haushalten verfügten 11 Personen über Erwerbseinkommen, 17 Personen



bezogenen Arbeitslosengeld oder Arbeitslosengeld II und zwei Personen erhielten eine Rente.

Viele Vermieter trennen sich von ihren oft langjährigen, immer wieder durch Mietrückstand oder mietwidrigem Verhalten auffälligen Mietern, um einen geringeren Arbeitsaufwand zu haben bzw. einen zu erwartenden Ausfall im Kerngeschäft (Mieteinnahmen) zu vermeiden. Dieser Trend ist auch bei den Kooperationspartnern zu verzeichnen.



Sechs Mietparteien konnten in neuen Wohnraum vermittelt werden, davon vier zu Kooperationspartnern und zwei zu privaten Vermietern. 21 Haushalte hatten den zu räumenden Wohnraum bereits verlassen. Die verlassenen Wohnungen haben häufig einen hohen Renovierungsbedarf.

Drei Mietparteien mit insgesamt acht Personen mussten vorübergehend in Pensionen untergebracht werden. 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 das zentrale Thema. Das Umfeld, die Lage, Größe und Kosten des Wohnraumes sind maßgeblich für die weitere Lebensführung. Die Kunden des Wohnhilfebüros sind größtenteils Transferleistungsempfänger. Auf Grund ihrer derzeitigen Familien-, Wohn- und Lebensverhältnisse sind sie oftmals nicht in der Lage, eine wesentliche Verbesserung ihrer Lebensumstände eigenständig herbei zu führen. Potenziellen Vermietern sind Einschränkungen wie z. B. Schufa-Einträge, Insolvenzverfahren, bestehende Einkommensarmut, bereits durchgeführte Räumungen, häufiger Wohnsitzwechsel, Verhaltensauffälligkeiten und anderes mehr weitestgehend bekannt. Die Beschaffung und Vermittlung in neuen Wohnraum gestaltet sich entsprechend schwierig.

Auf Grund einer Vereinbarung mit dem Lahn-Dill-Kreis erhält das Wohnhilfebüro für den Arbeitsbereich der Wohnraumbeschaffung Beratungsaufträge vom Jobcenter Lahn-Dill. Das Wohnhilfebüro wird in diesen Fällen direkt für das Jobcenter tätig, die Beratungsaufträge werden im Rahmen des Arbeitsmarktbudgets des Landes Hessen in einem Umfang von 230,00 € je Beratungsfall mit dem Lahn-Dill-Kreis abgerechnet.

Im Anschluss an die zum 31.12.2014 ausgelaufene Finanzierung durch das Landesprogramm „Arbeitsmarktbudget“ sind ab dem Jahr 2015 Fördermittel aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) im Rahmen des Programms „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ für die Tätigkeit des Wohnhilfebüros beantragt und bereits zugesagt.

In 117 von 188 Fällen (62,2 %) wurde das Wohnhilfebüro durch das kommunale Jobcenter Lahn-Dill beauftragt, in den restlichen 71 Fällen aus dem Jahr 2014 traten private Vermieter und Mieter an das Wohnhilfebüro heran, um eine Änderung der Wohnsituation wegen der unterschiedlichsten Lebensumstände zu erreichen.

Nach den Förderrichtlinien bei der Bewilligung von angemessenem Wohnraum nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz i. V. m § 17 Hessisches Wohnraumfördergesetz standen Alleinerziehenden mit einem Kind ab dem 01.01.2012 maximal 60 Quadratmeter Wohnfläche zu. Auf Grund der Zuschnitte verfügen diese Wohnungen in der Regel lediglich über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Küche und Bad. Nach der ab dem 01.01.2012 geltenden Regelung fehlte, unabhängig von der Anzahl der Kinder einer Alleinerziehenden, in der Regel jeweils ein Wohnraum. Dies hatte zur Folge, dass Paare ohne Kinder und Singlehaushalte mit Haushalten von Alleinerziehenden den gleichen Wohnraum (einen Wohn- u. einen Schlafrum) nachfragten.

Jedes Wohnungsangebot ist nach der Orientierungshilfe der Abteilung Soziales und Integration für die Kosten der Unterkunft / Heizung sowie einmalige Beihilfen im Lahn-Dill-Kreis zu überprüfen.

In der achten Auflage der Orientierungshilfe (Stand: 09/2013) wurde die Situation durch die Vorwegnahme der vom Land Hessen angekündigten Wiedereinführung des Privilegs für Alleinerziehende verbessert. Mit Erlass vom 22.07.2014 wurde die begünstigende Regelung für Alleinerziehende (zusätzlich ein Raum/12 m<sup>2</sup>) wieder aufgenommen.

Die im Berichtszeitraum gültige Orientierungshilfe geht im Kernstadtbereich von einer angemessenen Kaltmiete in Höhe von 5,90 € je m<sup>2</sup> aus. Bei einer für Alleinstehende

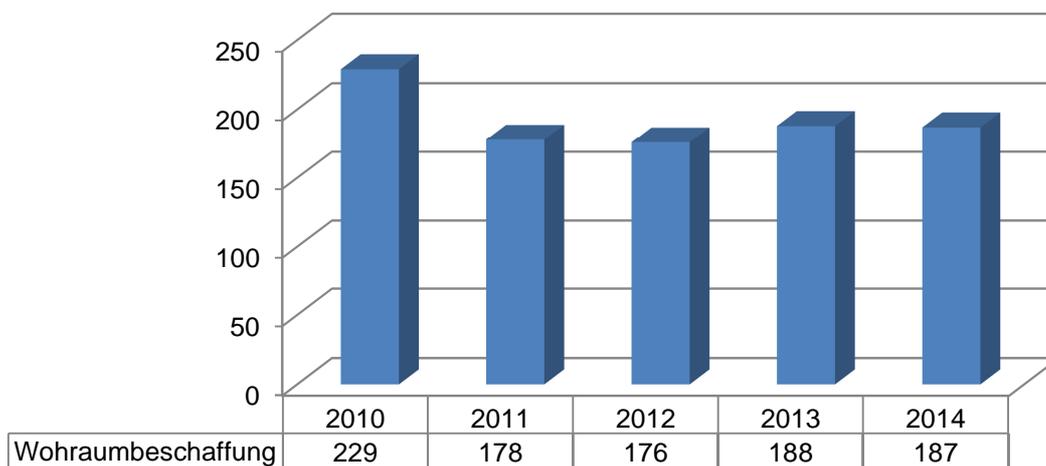


angemessenen 45 m<sup>2</sup> großen Wohnung entspricht das einer monatliche Kaltmiete in Höhe von 265,50 €. Die Kaltmieten der gesuchten 1-2 Raum-Wohnungen lagen zu meist oberhalb der Angemessenheit der Orientierungshilfe für die Kosten der Unterkunft des Lahn-Dill-Kreises. Die Vermittlung unserer Kunden in diesem stark nachgefragten Segment war in den meisten Fällen nicht möglich.

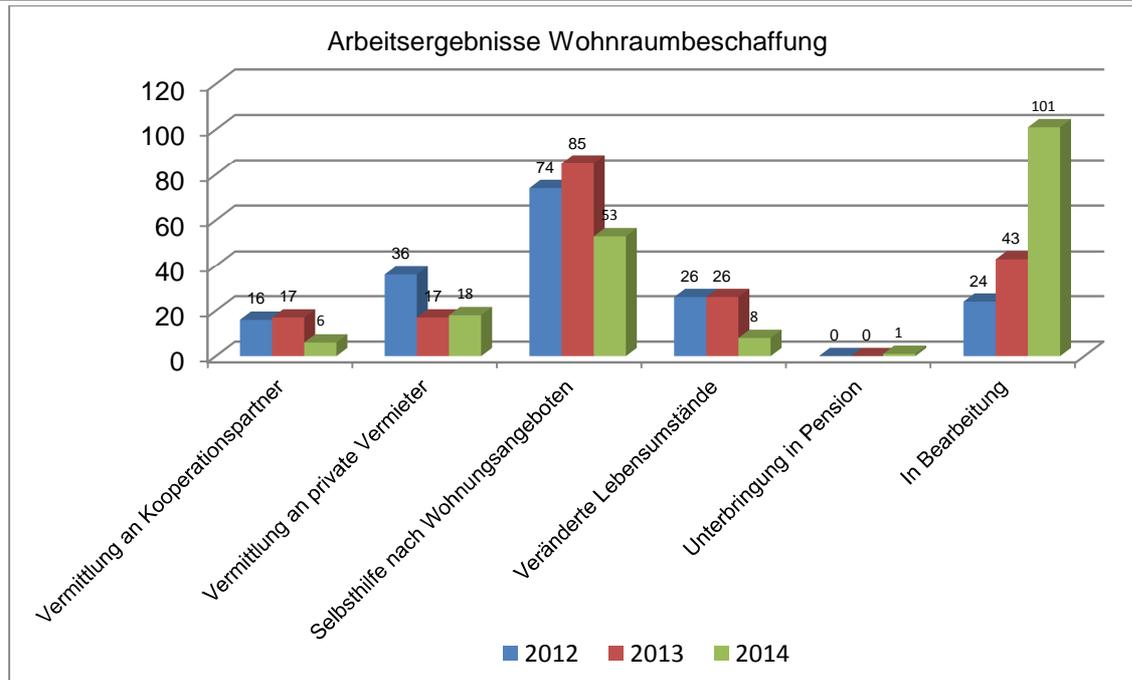
Mit der Orientierungshilfe (Stand 02/2015) erfolgte eine Anpassung an die aktuelle Miet- und Kostensituation. Eine (für eine alleinstehende Person) angemessene 50 m<sup>2</sup> große Wohnung im Kernstadtbereich ist nun z. B. eine angemessene Kaltmiete bis 334 € monatlich (je Quadratmeter 6,69 €) vorgesehen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

## 5.1 Entwicklung der Fallzahlen

Entwicklung der Fallzahlen - Wohnraumbeschaffung



Die Anzahl der zu bearbeitenden Fälle hat sich seit 2011 auf diesem Niveau stabilisiert.



Die Vermittlung an Kooperationspartner ist im Jahr 2014 sehr stark gesunken. Die Vermittlung an private Vermieter hat sich im Vergleich zum Jahr 2012 in den Jahren 2013 und 2014 halbiert. Auch nach Überlassung von Wohnungsangeboten an unsere Kunden konnten im Jahr 2014 deutlich weniger Mietverhältnisse vermittelt werden. Die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum kann kaum befriedigt werden, dies bestätigen auch die Wohnungsgesellschaften. Sie berichten von deutlich gesteigener Nachfrage bei Wohnungsangeboten und einem deutlichen Rückgang der Fluktuation durch Wohnungswechsel. Leerstände sind sehr gering und fast ausschließlich bedingt durch laufende Bearbeitung zur Neuvermietung.

Die Verringerung der Fälle „Veränderung der Lebensumstände“ in 2014 um mehr als 2/3 zu den Vorjahren weist darauf hin, dass zeitnah kein neuer Wohnraum zur Verfügung stand und die Personen weiterhin in der Bedarfsgemeinschaft verblieben sind.

Eine Person musste wegen sofortiger Nutzungsuntersagung und Räumungsverfügung des Bauordnungsamtes die Wohnung verlassen und wurde vorübergehend in eine Pension aufgenommen.

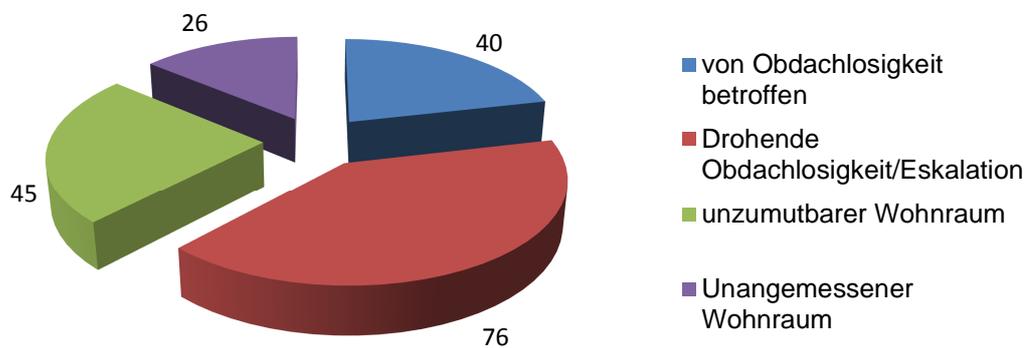
Auf Grund des sehr knappen Wohnungsangebotes ist das Wohnhilfebüro nur noch sehr eingeschränkt in der Lage, angemessenen Wohnraum zu vermitteln. Die Anzahl der sich noch in Bearbeitung befindlichen Fälle hat im Jahr 2014 einen absoluten Höchststand erreicht. Im Jahr 2014 konnte das Wohnhilfebüro in lediglich 46% 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. Hier geht es unter anderem darum, durch zügige räumliche Trennung der Partner Eskalationen zu vermeiden.



Arbeitsfelder Wohnraumbeschaffung



### 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.

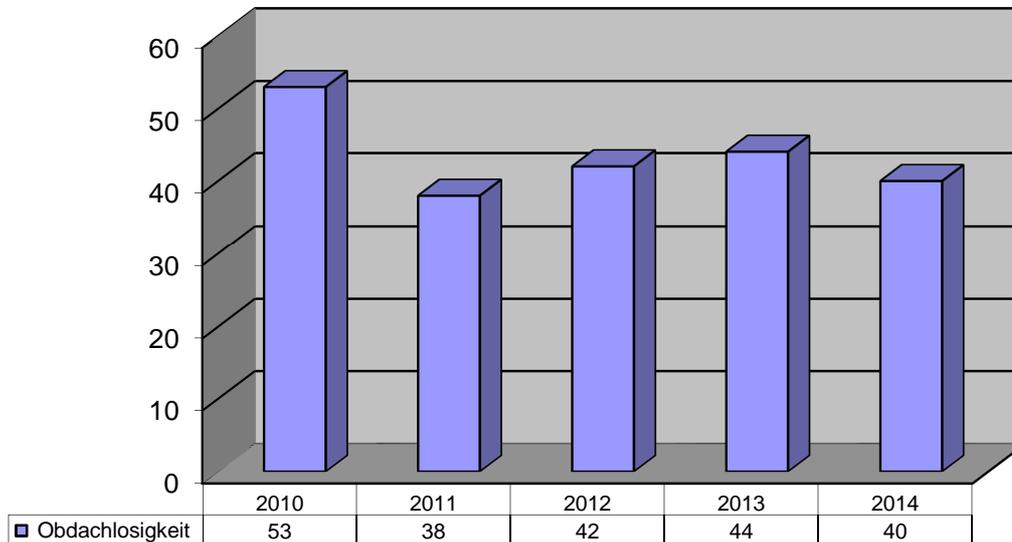
### 5.2.4 Anmietung von unangemessenem Wohnraum

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

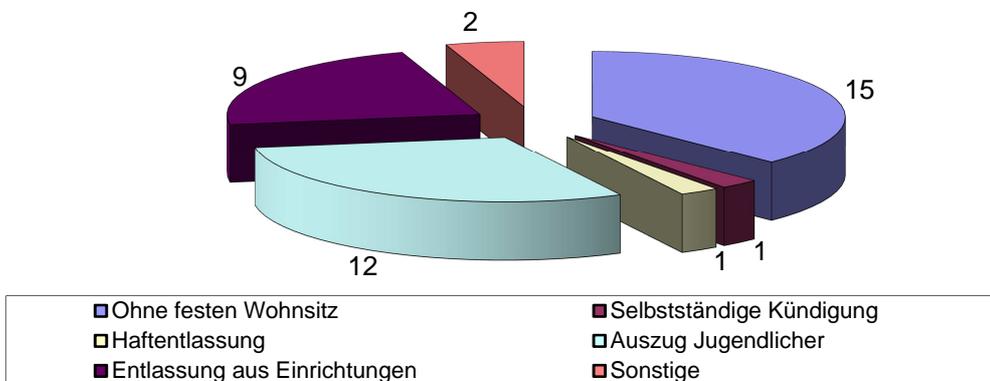


### 5.3 Eingetretene Obdachlosigkeit

Eingetretene Obdachlosigkeit



Gründe für eingetretene Obdachlosigkeit



Von den 40 Fällen stellen Durchreisende ohne festen Wohnsitz mit 15 Aufgenommenen die größte Gruppe dar. Bei ihnen handelt es sich zumeist um alleinstehende Personen, die keinen Familienanschluss haben. Die Bindung an eine Wohnung entspricht oft nicht den Lebensgewohnheiten dieser Menschen.

Die nächst größere Gruppe stellen Heranwachsende dar, die oft mit Vollendung ihres 18. Lebensjahres aus den verschiedensten Gründen aus dem Elternhaus ausziehen wollen, bzw. aufgefordert werden auszuziehen.

Zuständig für die Beseitigung von Obdachlosigkeit ist der Magistrat der Stadt Wetzlar als Ordnungsbehörde und damit das Ordnungsamt der Stadt Wetzlar. Von den 40 dem Wohnhilfebüro bekanntgewordenen Fällen von eingetretener Obdachlosigkeit sind insgesamt 30 Fälle durch das Ordnungsamt vorläufig untergebracht worden. In 10 Fällen wird davon ausgegangen, dass die Betroffenen bei Verwandten oder Be-



kannten untergekommen sind, den Zuständigkeitsbereich wieder verlassen haben oder erneut in Sucht- oder Haftanstalten eingewiesen worden sind.

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, an das Caritas-Wohnhaus in der Braunfelser Straße oder bringt die Betroffenen in Beherbergungsbetrieben unter.

Die untergebrachten Betroffenen werden verpflichtet, sich unverzüglich mit dem Wohnhilfebüro zwecks Wohnungssuche in Verbindung zu setzen. 14-tägig erfolgt hierzu ein Datenabgleich mit dem Ordnungsamt. Bei Nichtbeachtung droht den Betroffenen die Kürzung bzw. die Beendigung des Aufenthaltes. Mit dieser Vorgehensweise konnte erreicht werden, dass bis zum Jahr 2012 die Stadt Wetzlar keine eigenen Unterbringungsmöglichkeiten vorhalten musste.

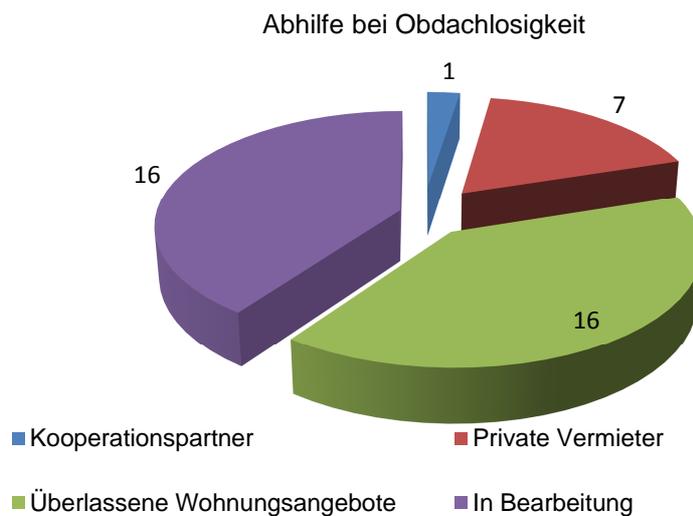
<b>Akutfälle des Ordnungsamtes</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Anzahl der Unterbringungen in Pensionen	30	27	20	34	28
Anzahl der Unterbringungen in städtischen Notunterkünften	0	0	0	1	2
durchschnittliche Unterbringungsdauer in Pensionen in Tagen	17	19	11	56	88

Quelle :Ordnungsamt der Stadt Wetzlar.

Erst in 2013 und 2014 mussten insgesamt drei Personen durch das Ordnungsamt in Rücksprache mit dem Amt für Wirtschaft und Liegenschaften in stillgelegten städtischen Unterkünften aufgenommen werden, weil diese Personen auf Grund ihrer Verhaltensauffälligkeiten nicht in Pensionen oder dem freien Wohnungsmarkt untergebracht werden konnten. Mit diesen Personen besteht kein Mietverhältnis. Diese Kunden müssen, je nach Auffälligkeit, wiederholt und kurzzeitig in stationären psychiatrischen Einrichtungen aufgenommen werden.

Die Unterbringungsdauer in Pensionen hat sich ab dem Jahr 2013 drastisch erhöht. Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt liegen die Gründe hierfür zu einen bei Einzelpersonen, die sich seit Monaten ohne Aussicht auf Vermittlung in den Pensionen aufhalten, zum anderen an Stellenvakanzen und häufigem Wechsel der jeweils zuständigen Sachbearbeiter/-innen sowie der geänderten Datenerhebung. Ab dem Jahr 2013 werden auch die im Vorjahr veranlassten und im laufenden Jahr fortgeführten Unterbringungen berücksichtigt. Seit Oktober 2014 trifft sich in regelmäßigen Zeitabständen eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitenden des Ordnungsamts, des Sozialamtes sowie des Caritashauses zum Erfahrungsaustausch, um die Vorgehensweise bei der Unterbringung von obdachlosen Personen bzw. Familien abzustimmen.

Neben dem knappen Wohnungsangebot ist der Anstieg der Verweildauer in den Pensionen ab 2013 aus Sicht des Wohnhilfebüros auch der geringen Bereitschaft der Hauseigentümer geschuldet, diesen obdachlosen Personenkreis erneut in ein Mietverhältnis aufzunehmen.



Nach Überlassung von Wohnungsangeboten konnte in 16 Fällen neuer Wohnraum durch die Betroffenen angemietet werden. Sieben Vermittlungen erfolgten direkt an private Vermieter. Ein Haushalt wurde durch einen Kooperationspartner übernommen. In Bearbeitung befanden sich zum Jahresende noch 16 Fälle.

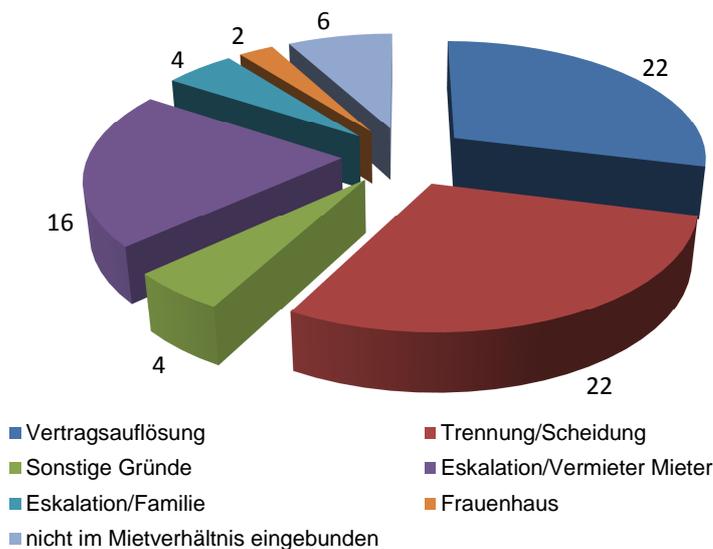
#### 5.4 Drohende Obdachlosigkeit



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. 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.

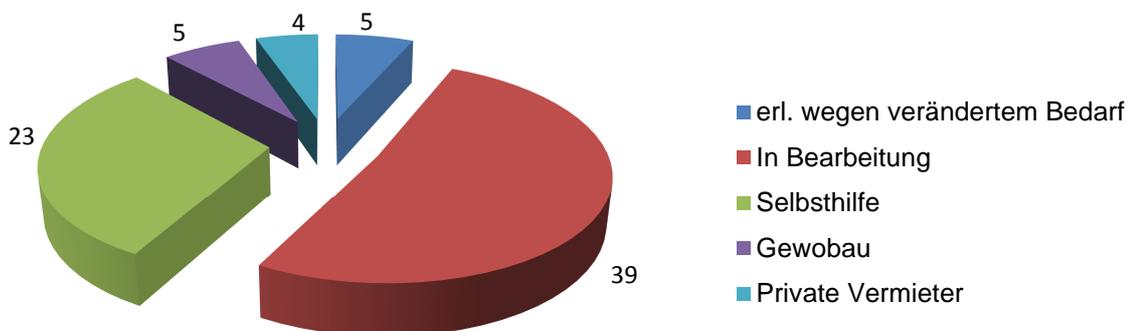


Gründe für drohende Obdachlosigkeit



Von den 76 Kunden konnten 23 nach Überlassen von Wohnungsangeboten selbstständig ein neues Mietverhältnis eingehen. An Kooperationspartner und private Vermieter konnten jeweils fünf Mietparteien vermittelt werden. Durch Veränderungen in der Bedarfsgemeinschaft erledigten sich vier Fälle. In 39 Fällen stand eine Lösung der Problemlage aus.

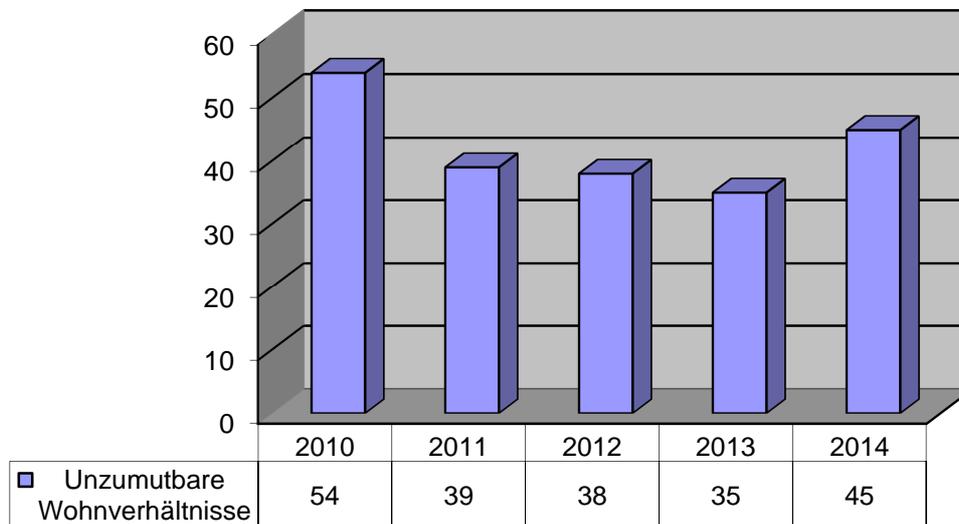
Abhilfe bei drohender Obdachlosigkeit





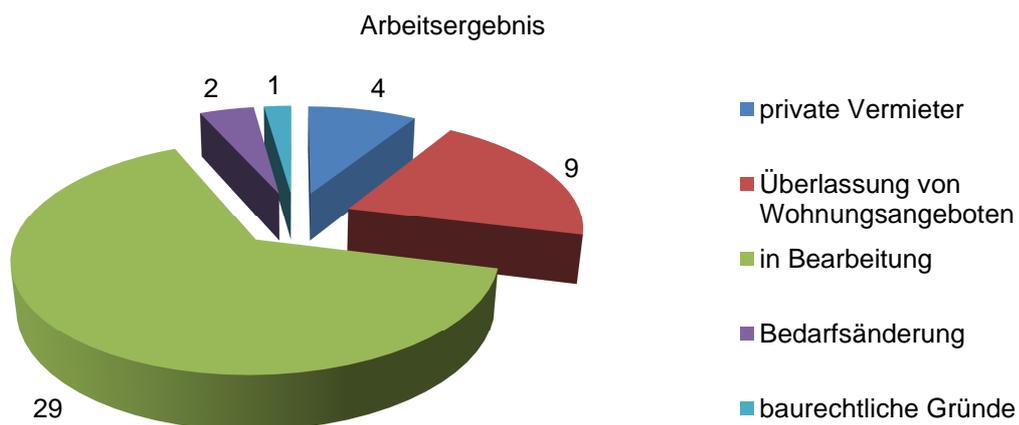
## 5.5 Unzumutbare Wohnverhältnisse

Entwicklung der Fallzahlen



Die Mitteilungen über zu kleine und/oder Wohnungen mit schlechter Bausubstanz erhielt das Wohnhilfebüro in 37 Fällen vom Jobcenter Lahn-Dill und in einem Fall durch die Grundsicherungsstelle des Sozialamtes der Stadt Wetzlar, weitere sieben Kunden suchten selbstinitiativ Hilfe beim Wohnraumwechsel.

12 Bearbeitungen erfolgten wegen schlechter Bausubstanz. Die übrigen 33 Kunden suchten größeren Wohnraum. Unter schlechter Bausubstanz verbirgt sich vermehrt Schimmelbelastung, Gefährdung durch Wasserschäden, undichte Fenster, fehlender Bodenbelag und ungünstiger Zuschnitt der Wohnung.

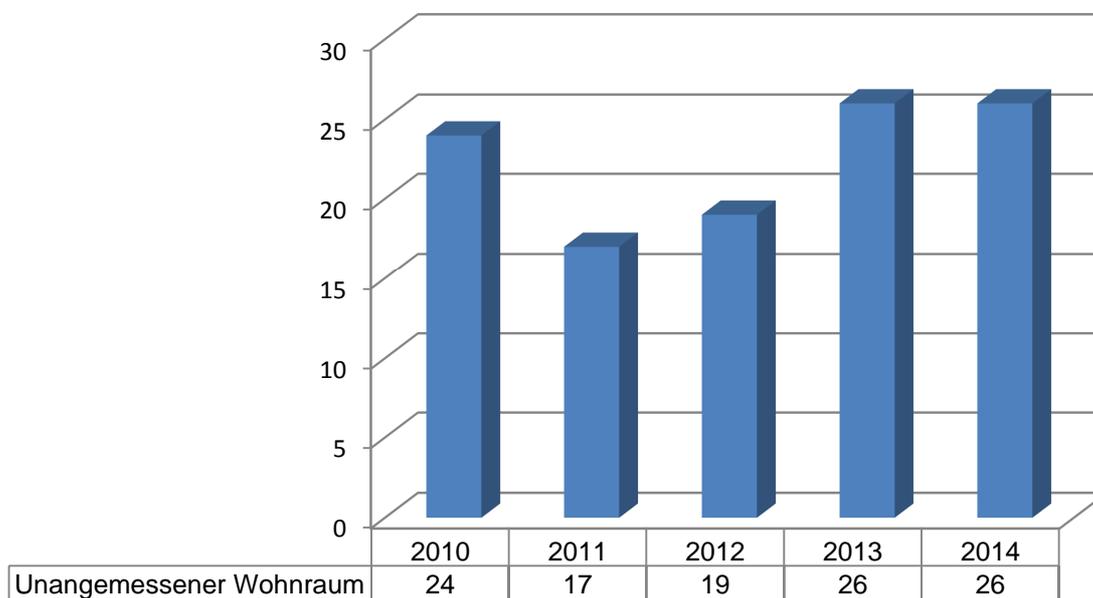


Durch das Wohnhilfebüro konnten vier Mietparteien direkt an private Vermieter vermittelt werden. In neun Fällen konnte durch das Überlassen von Wohnungsangeboten Abhilfe geschaffen werden. In 29 Fällen stand zum Jahresende eine Lösung noch aus. Zwei Haushalte benötigten durch eine Änderung in der Bedarfsgemeinschaft keine Hilfe mehr. Eine Person musste aus baurechtlichen Gründen umgehend untergebracht werden.



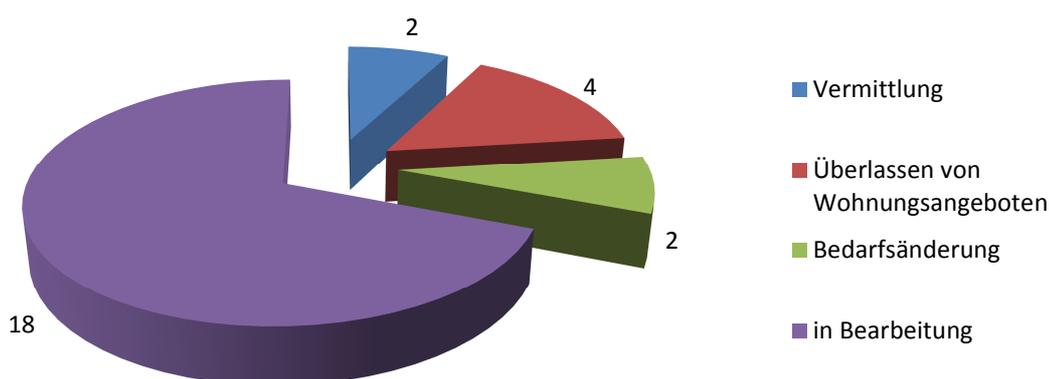
## 5.6 Unangemessener Wohnraum

Entwicklung der Fallzahlen



Die Mitteilungen über zu großen und/oder zu teuren Wohnraum erhielt das Wohnhilfebüro in 24 Fällen vom Jobcenter Lahn-Dill und in zwei Fällen durch die Grundsicherungsstelle des Sozialamtes der Stadt Wetzlar. Den Kunden wird von diesen Leistungsträgern 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.

Arbeitsergebnis



In zwei Fällen konnte die Vermittlung in angemessenen Wohnraum durch das Wohnhilfebüro erfolgen. Nach Überlassung von Wohnungsangeboten fanden vier Mietparteien entsprechenden Wohnraum. In 18 Fällen stand ein Ergebnis aus, zwei Haushalte brauchten wegen Bedarfsänderung keinen neuen Wohnraum.



## 6 Die Schuldnerberatung

Neben Hilfen bei Mietrückstand und Wohnungssuche rundet die Dienstleistung Schuldnerberatung den Bedarf der Kunden ab.

Die Schuldnerberatung ist von der Stadt Wetzlar als präventive Maßnahme zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit eingerichtet worden, da in verschuldeten Haushalten häufig die Miete aufgrund 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 Zahlungen. Diese Tatsache veranlasst auch Wohnungsbaugesellschaften, vermehrt Schuldnerberater im sozialen Mietmanagement vorzuhalten.

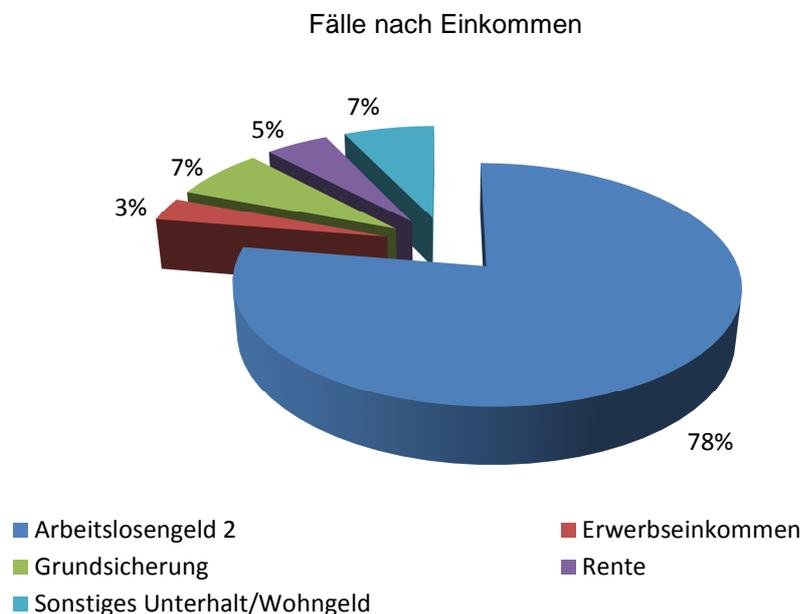
Die Schuldenregulierung bedeutet eine Entlastung für die Verschuldeten, da sie nicht mehr mit Briefen oder Außendienstmitarbeitern hochspezialisierter Inkassounternehmen konfrontiert werden. Verschuldung resultiert nach Erhebung des Bundesamtes für Statistik häufig aus Arbeitslosigkeit, Trennung, Scheidung, Tod des Partners oder aus Krankheit. Die Betroffenen haben einen hohen Leidensdruck. Dieser kann sich bis zu psychosomatischen Erkrankungen auswirken, die zur Arbeitsunfähigkeit führen können.

Auf Arbeitgeberseite bedeutet die Bearbeitung der Gläubigernachfragen einen erhöhten Arbeitsaufwand. Daher ist Schuldnerberatung als 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 aufgenommen worden. Im Berichtsjahr wurden hierfür 113 Beauftragungen durch das Jobcenter 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 Wohnhilfekonzpts mit Kooperationsvertrag gewährleistet werden. Daher steht für Mietschuldner bei drohendem Wohnungsverlust innerhalb einer Woche ein Termin bei der Schuldnerberatung zur Verfügung. Die Wartezeit für reguläre Schuldnerberatungsfälle beträgt ca. 12 Wochen.

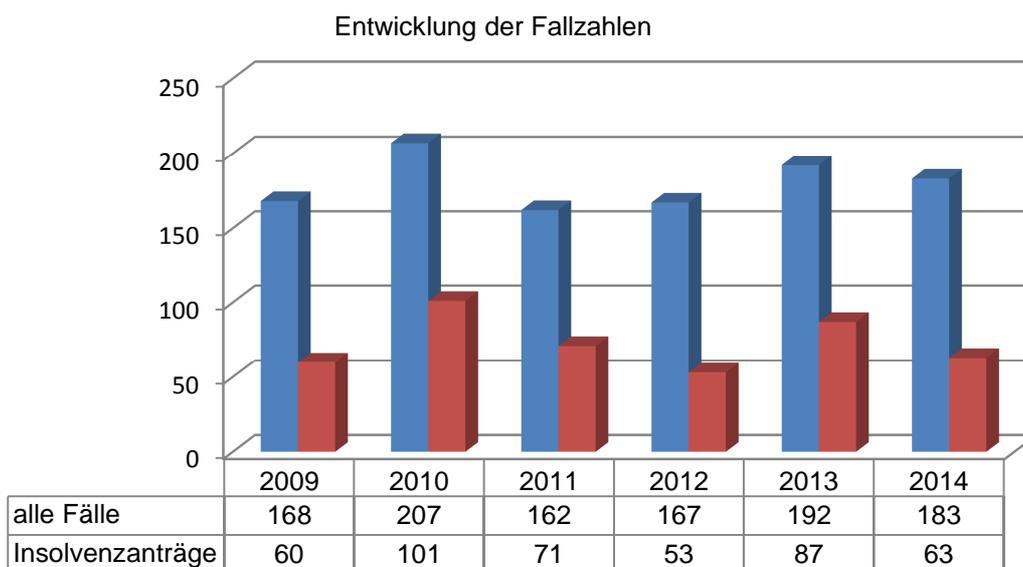


Aufgrund dieser Zugangsbeschränkung stellt sich die Einkommensverteilung wie folgt dar:



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. Das bedeutet, dass die Gläubiger keine oder nur sehr geringe Beträge für die Gläubiger erzielt werden können.

Im Bereich der Schuldnerberatung sind nichtdeutsche Kunden mit 23 % im Vergleich zu 13% Ausländeranteil an der Wetzlarer Bevölkerung überproportional vertreten.



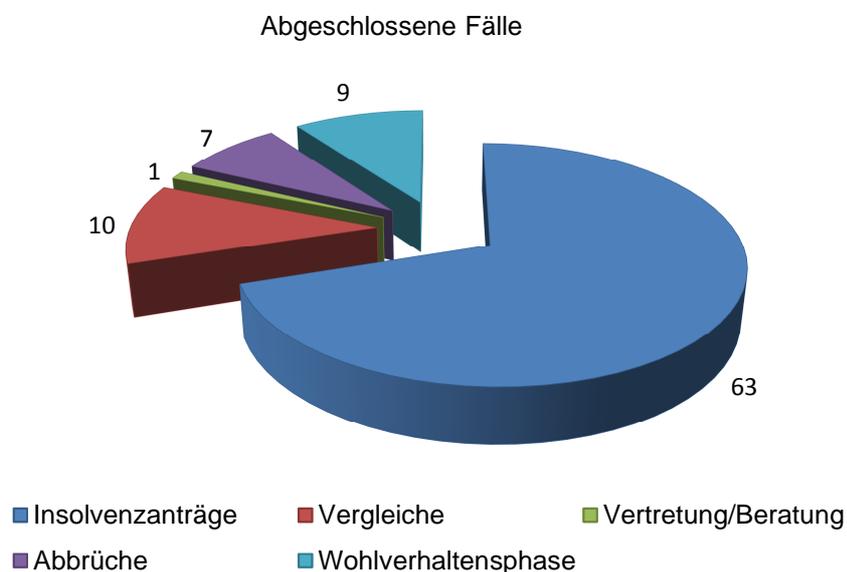
Gezählt werden alle im Berichtsjahr bedienten Kunden. Von 183 Kunden im Berichtsjahr sind 43 Kunden bereits vor 2014 aufgenommen worden. Die Anzahl der vorbereiteten Insolvenzanträge hängt von der jeweiligen Gläubigeranzahl (insgesamt wur-



den 1.314 Gläubiger angeschrieben) und der kontinuierlichen Mitarbeit der Schuldnerinnen und Schuldner ab.

Im Jahr 2014 wurden 90 von 183 Beratungsfällen folgendermaßen abgeschlossen:

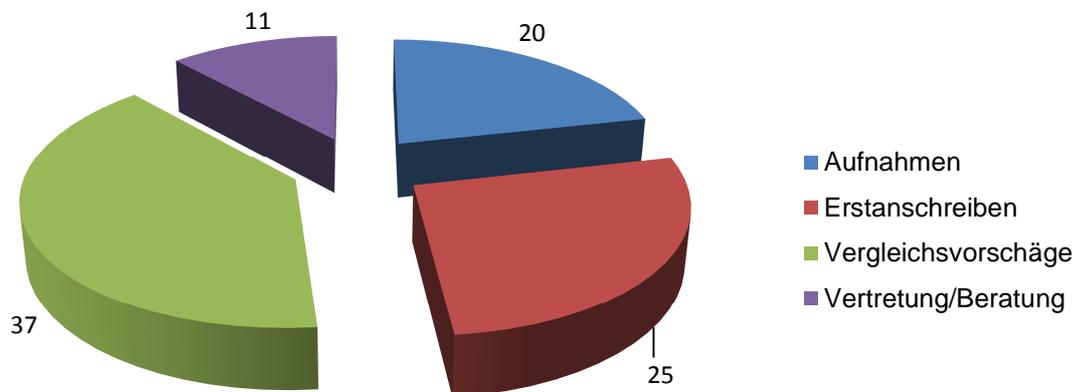
- 63 Insolvenzanträge sind an das Amtsgericht Wetzlar eingereicht worden.
- Zehn außergerichtliche Vergleiche wurden erzielt.
- Eine Einzelvertretung bei Kontenpfändungen, Forderungen u. a. ist durchgeführt worden.
- Sieben Beratungen wurden abgebrochen.
- Neun Kunden wurden in der Wohlverhaltensphase unterstützt.



Am Insolvenzgericht Wetzlar sind im Jahr 2013 insgesamt 336 Verbraucherinsolvenzen beantragt worden, davon 84 (25 %) von Kunden der Schuldnerberatung der Stadt Wetzlar. Drei Kunden wurden bei Regelinsolvenzen unterstützt. In 2014 sind von 313 Verbraucherinsolvenzen am Amtsgericht Wetzlar 63 (20%) von Kunden der Stadt Wetzlar eingereicht worden.



aktuelle Fälle



Für 93 überschuldete Kunden ist eine Entschuldung vorbereitet worden. Davon sind 20 Kunden neu angenommen worden. Sie werden über Entschuldungsmöglichkeiten aufgeklärt. Die Verbindlichkeiten werden nach Kategorie und Durchsetzbarkeit gesichtet und in das Gläubigerverzeichnis aufgenommen. Bei 25 Schuldnern sind die Gläubiger angeschrieben worden. Die Gläubiger haben eine Bevollmächtigung erhalten, sind um eine Forderungsaufstellung gebeten worden und über die Möglichkeit der Verbraucherinsolvenz für den Fall, dass kein außergerichtlicher Vergleich zustande kommt, informiert worden. Für 37 Kunden ist ein Vergleichsangebot an die Gläubiger versandt worden. In 11 Fällen ist es notwendig, vor Beginn einer Entschuldung die Situation zu klären und zu stabilisieren.

Seit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Kontenschutzes zum 01.01.2010 obliegt es der Schuldnerberatungsstelle als geeignete Stelle, die Kontopfändungsschutzbescheinigungen auszustellen. Im 2013 sind 118 und im Berichtsjahr 131 Bescheinigungen ausgestellt worden, die den Schuldnern die Höhe des Pfändungsfreibetrages bei ihrer Bank bestätigen.

Für die Volkshochschule bietet die Schuldnerberatung regelmäßig und für „Job Aktiv“ im Berichtsjahr jeweils zwei Veranstaltungen im Jahr zum Thema Schuldenbewältigung an. Für den Internationalen Bund werden regelmäßig Kurse für die Mädchenwerkstatt zu den Möglichkeiten einer Haushaltsplanung durchgeführt.



## 7 Zusammenfassung und Ausblick

Die Grenzen der Schlichtungsmöglichkeiten in der Wohnraumsicherung bestehen im Verhalten und der Mitarbeit unserer Kunden einerseits sowie der Bereitschaft der Eigentümer bzw. Vermieter andererseits, sich auf Absprachen, Vereinbarungen oder Ratenzahlungen einzulassen. Eigentümer bzw. Vermieter, die durch finanzielle Einbußen oder mietwidriges Verhalten über Jahre immer wieder betroffen waren, trennen sich trotz erneuter Zahlungszusagen durch das Jobcenter oder der Grundsicherungsstelle von diesen zum Teil langjährigen Mietern.

In der Wohnraumbeschaffung führt die angespannte Lage auf dem hiesigen Wohnungsmarkt dazu, dass die Anzahl der unerledigten Fälle steigt. Zum Ende des Jahres 2014 befanden sich von insgesamt 187 Fällen noch 101 Fälle in Bearbeitung. Direkt durch das Wohnhilfebüro konnten im Jahr 2014 lediglich 18 Haushalte in neuen Wohnraum vermittelt werden.

Die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum für Alleinerziehende und Singles hat sich deutlich erhöht. Ebenso die Nachfrage von angemessenem Wohnraum für größere Familienverbände. Gegenwärtig ist selbst der durch Lärm oder Immissionen beeinträchtigte Wohnraum im Stadtbereich vermietet.

Seit Jahren stagniert die Herstellung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues bzw. der Vornahme entsprechender baulicher Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Bestanden 2012 noch 1.420 Wohneinheiten mit sozialer Bindung, ist die Anzahl in 2015 auf ca. 1.150 Wohneinheiten gesunken. Die Tendenz der Ablösung von Bindungsfristen hält auf Grund der Niedrigzinsphase weiter an.

Bei den derzeitigen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt werden sich die Chancen für Transferleistungsempfänger oder sozialversicherungspflichtige Niedrigverdiener weiter verschlechtern, unbelasteten und angemessenen Wohnraum zu erhalten. Die steigenden Preise für Miete und Energie lassen derzeit keine Verringerung der Problematik erwarten.