



STADT WETZLAR



# Jahresbericht 2016

## 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 Kommunalen Jobcenter und Mittelbereitstellung .	4
1.4 Erfahrungen .....	5
<b>2 Ziele des Wohnhilfebüros.....</b>	<b>6</b>
2.1 Wohnraumsicherung .....	6
2.2 Wohnraumbeschaffung .....	7
<b>3 Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros.....</b>	<b>8</b>
3.1 Entwicklung der Fallzahlen .....	8
<b>4 Wohnraumsicherung .....</b>	<b>10</b>
4.1 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner .....	12
4.2 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter .....	14
4.3 Räumungsklagen .....	15
4.4 Räumungen.....	16
<b>5 Wohnraumbeschaffung .....</b>	<b>17</b>
5.1 Entwicklung der Fallzahlen .....	18
5.2 Arbeitsfelder im Rahmen der Wohnraumbeschaffung.....	20
5.3 Eingetretene Obdachlosigkeit .....	21
5.4 Drohende Obdachlosigkeit.....	24
5.5 Unzumutbare Wohnverhältnisse .....	26
5.6 Unangemessener Wohnraum .....	27
<b>6 Die Schuldnerberatung.....</b>	<b>28</b>
6.1 Grundsätzliches .....	28



---

6.2	Zugang zur Schuldnerberatung.....	29
6.3	Beendigung der Schuldnerberatung.....	30
6.4	Präventionsmaßnahmen .....	31
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>33</b>
7.1	Wohnhilfe .....	33
7.2	Schuldnerberatung.....	33

# 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 kommunalen 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 Kommunalen 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 Kommunalen Jobcenter und Mittelbereitstellung

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.

Für die Bereitstellung der Dienstleistung Schuldnerberatung erhält die Stadt Wetzlar aus dem Zuwendungsvertrag über die Förderung sozialer Hilfen im Lahn-Dill-Kreis - Kommunalisierte Landesmittel – einen Betrag von 25.000 Euro.

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 2014 - 2020 Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds. Für die Förderperiode von 01.04.2015 – 31.03.2017 stehen 100.000 € zur Verfügung.



## 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 Kriterium „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

Sofern Maßnahmen des Wohnhilfebüros erst dann eingeleitet werden, wenn bereits Klage auf Räumung des Wohnraumes bei Gericht eingegangen ist, sind schon erhebliche Kosten entstanden.

Eine Heilung der fristlosen Kündigung ist dann in der Regel nur noch durch den Einsatz kommunaler Mittel im Rahmen des SGB II bzw. SGB XII möglich und dies ist auch notwendig, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Mietschulden dürfen nach sozialhilferechtlichen Maßstäben nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. In erster Linie soll dadurch Obdachlosigkeit vermieden werden.

Sofern Mietschulden durch das Kommunale Jobcenter oder den Sozialhilfeträger übernommen werden, werden diese Mietschulden regelmäßig als Darlehen gewährt. Mithin wird eine Rückzahlungsverpflichtung geregelt und anschließend umgesetzt, die zu einer Schmälerung des Haushaltseinkommens führt.

Dabei wird nicht verkannt, dass das Eintreten der Mietschulden mit einer Fehlkalkulation des Haushaltseinkommens verbunden war. Es soll hier nur aufgezeigt werden, dass das (offensichtlich vorliegende) Fehlverhalten aus der Vergangenheit weit in die Zukunft reichen kann. So kann ein Darlehen nach dem SGB II drei Jahre lang aufgerechnet werden.

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.



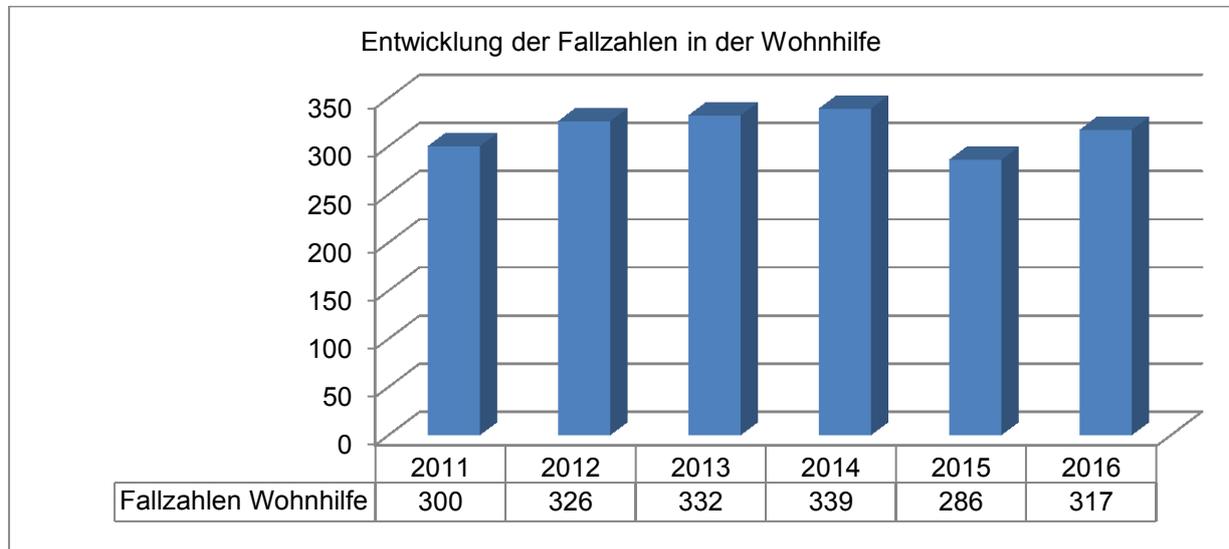
Das Wohnhilfebüro arbeitet auf der Basis des Kooperationsvertrages aus dem Jahre 1999 mit der städtischen Wohnungswirtschaft und mit dem Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill eng zusammen. Durch die Präsenz des Wohnhilfebüros bei Veranstaltungen von „Haus und Grund“, Mieterverein etc. nehmen auch vermehrt private 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



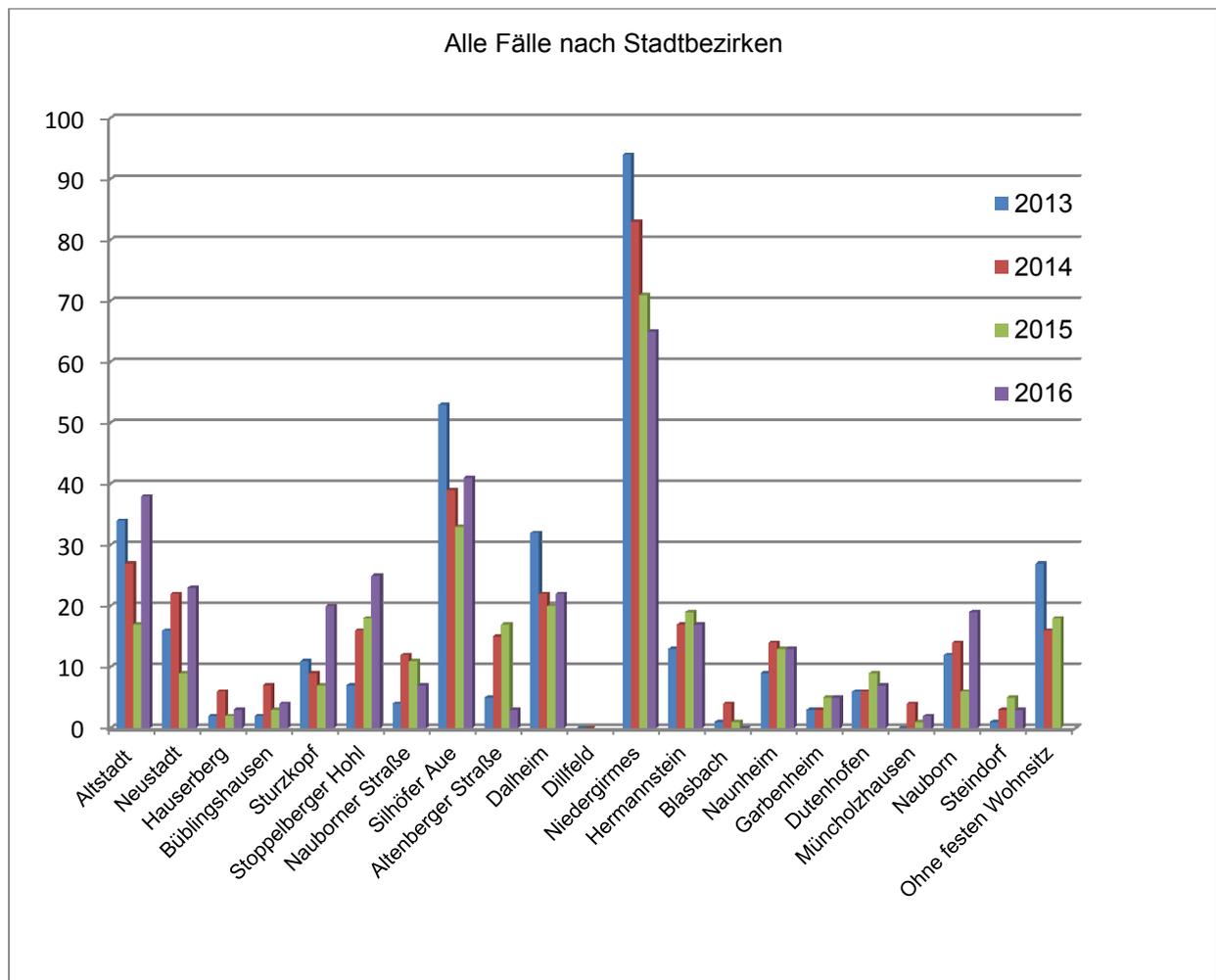
Für den Anstieg zum Vorjahr ist die erhöhte Fallzahl aus der Wohnraumsicherung (siehe unten, Seite 10, Ziffer 4 - Wohnraumsicherung) maßgeblich. Auf die Vorjahre gesehen bleibt die Fallzahl bzw. die Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Wohnhilfebüro konstant.

Bezogen auf die Daten des Stadtbüros der Stadt Wetzlar liegt der Anteil der Nicht-deutschen an der Gesamtbevölkerung in Wetzlar zum Stichtag 31.12.2016 bei 15,31 % (Vorjahr 14,1 %).

Im Wohnhilfebüro beträgt der Anteil der nicht deutschen Kunden 54 %.

Es handelt sich hierbei um Personen oder Personengruppen, die einen erhöhten Unterstützungsbedarf haben.

3 Arbeitsergebnisse des Wohnhilfebüros  
 3.1 Entwicklung der Fallzahlen

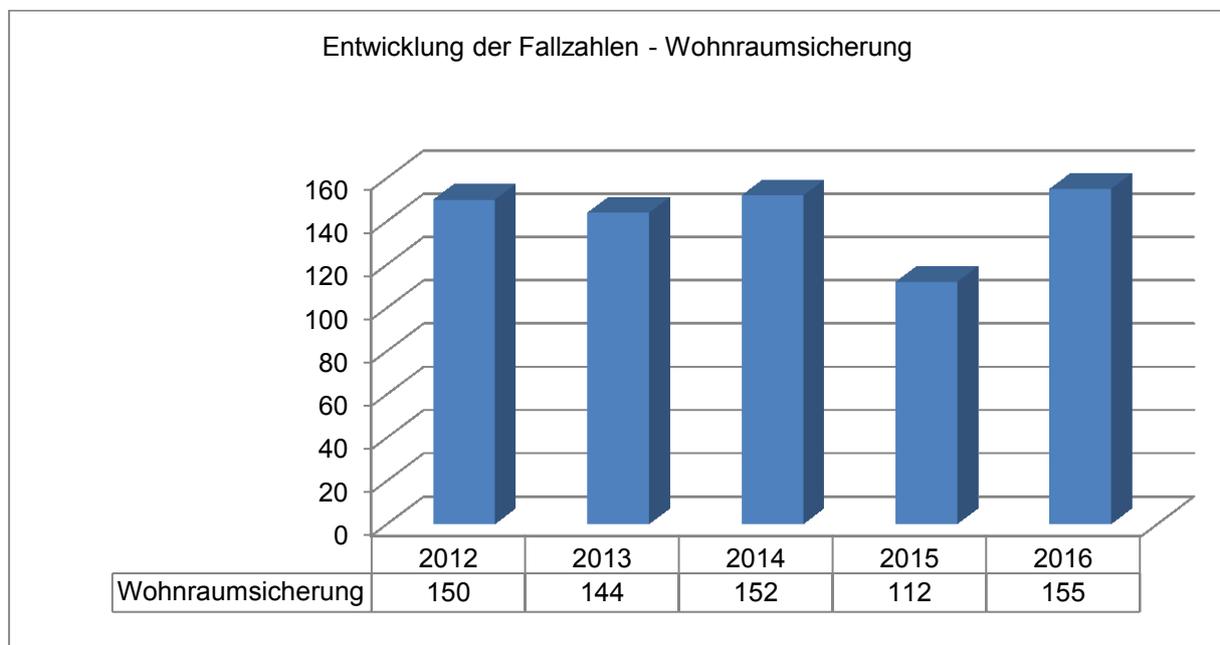


In den Stadtbezirken Niedergirmes und Silhöfer Aue wohnen 33 Prozent unserer Kunden. In Niedergirmes verzeichnen wir im dritten Jahr einen Rückgang der Fallzahlen und dies trotz der Steigerung der Gesamtfallzahl.

Die Steigerungen in den Bezirken Altstadt, Neustadt, Sturzkopf und Stoppelberger Hohl sind der erhöhten Fallzahl von fristlosen Wohnungskündigungen bzw. beantragten Räumungsklagen von privaten Vermietern und den Wohnungsbaugesellschaften geschuldet.

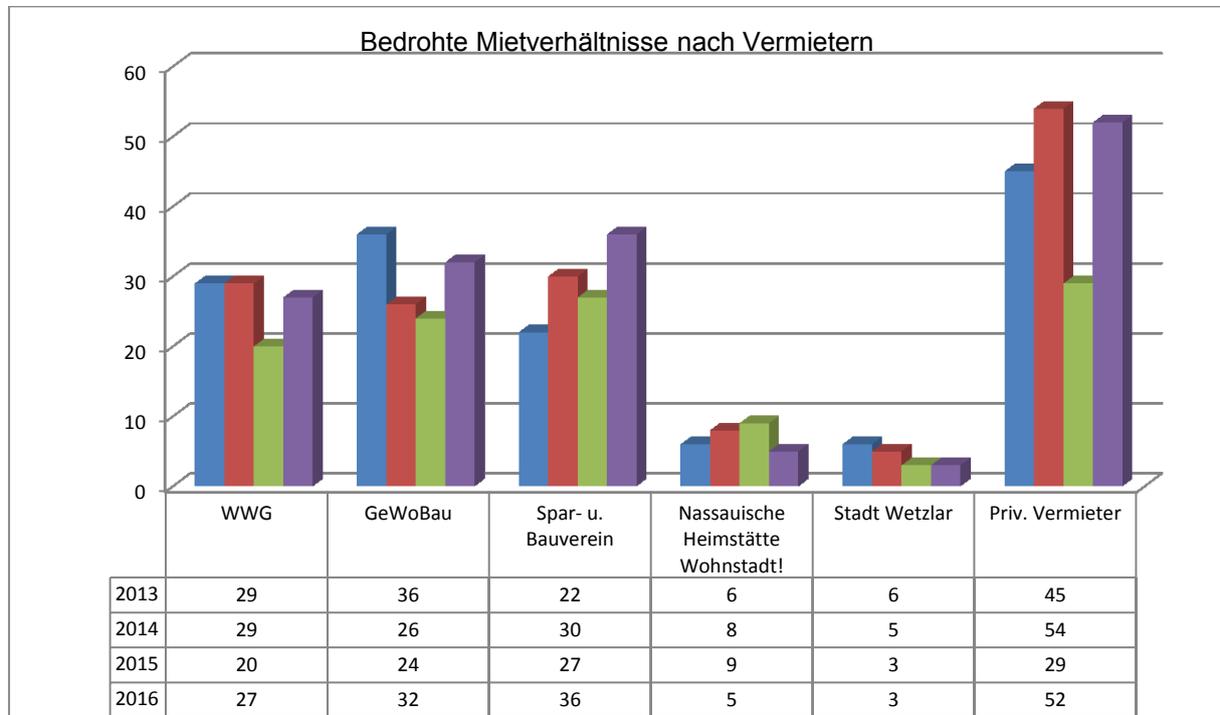
## 4 Wohnraumsicherung

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 kommunale 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.



Für die Steigerung der Fallzahlen ist unter anderem die deutlich gestiegene Anzahl der Räumungsklagen maßgeblich. Auf die Vorjahre gesehen hat sich die Gesamtzahl von Mietrückständen, Räumungsklagen und durchgeführten Räumungen eher stabilisiert.

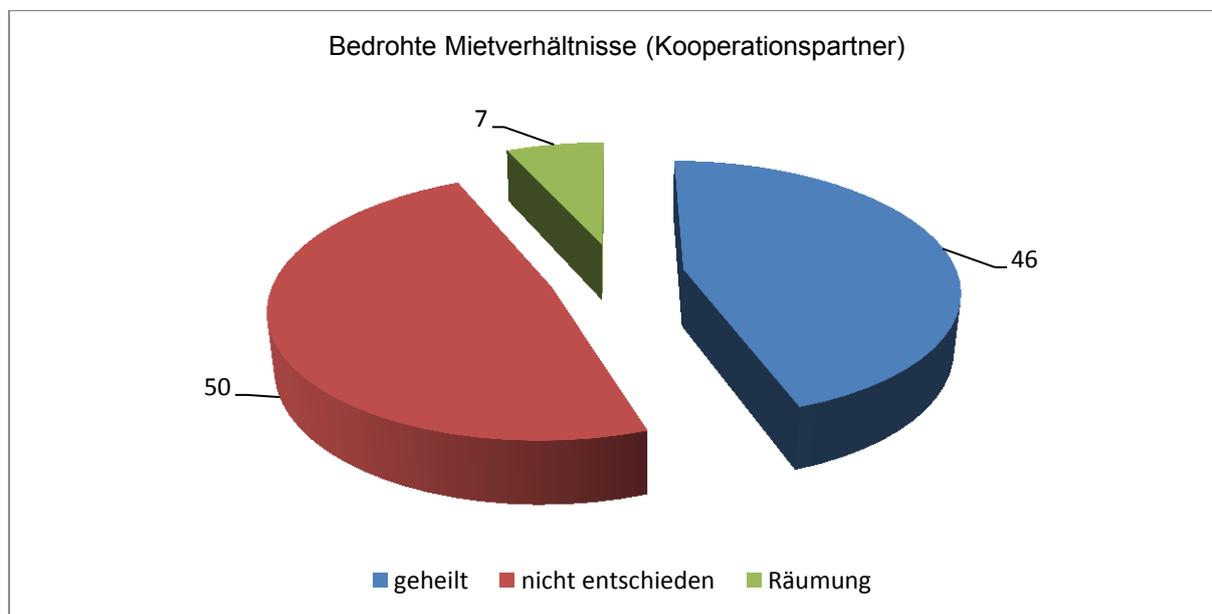
Vermeehrt lassen sich private Vermieter nicht mehr auf verspätete Mietzahlungen oder Ratenvereinbarungen ein. Durch die gestiegene Wohnungsnachfrage stehen mehr potenzielle Kunden mit solidem finanziellen Hintergrund zur Auswahl.



Von insgesamt 155 bekannt gewordenen bedrohten Mietverhältnissen wurden 103 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 52 Fällen Informationen über bedrohte Mietverhältnisse. In diesen Fällen sind präventive Maßnahmen meist nicht mehr möglich.

### 4.1 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner



Durch die präventive Arbeit des Wohnhilfebüros konnte im Jahr 2016 in 46 der 103 bekannt gewordenen Fälle (44,6 %) eine Räumungsklage verhindert werden. Aus den nicht entschiedenen Fällen können sich bei erneutem Mietrückstand im Folgejahr Räumungsklagen und Räumungen entwickeln. In sieben Fällen konnte eine Räumung nicht verhindert werden.

	2012	2013	2014	2015	2016
Fristlose Kündigungen	112	106	98	83	103
davon geheilt	88	74	67	52	46
davon nicht entschieden	17	20	18	28	50
Räumung	7	12	13	3	7

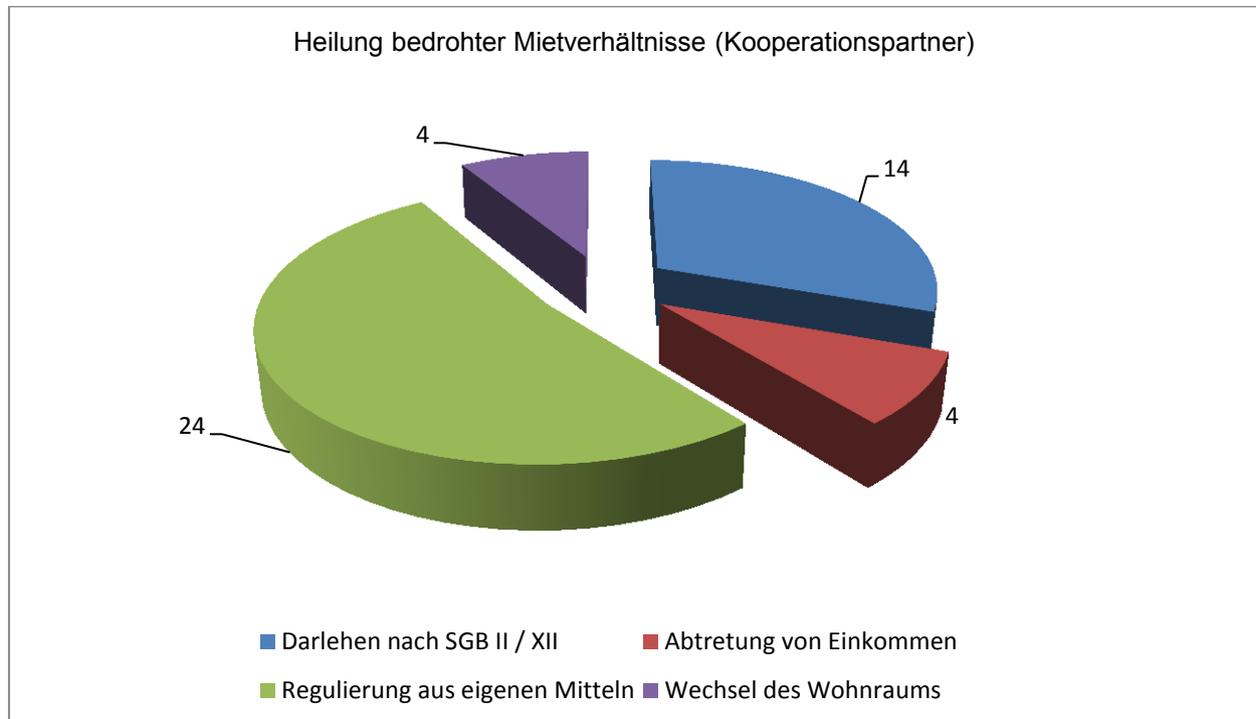
Für Mieter, die mehrfach eine fristlose Kündigung erhalten haben, wird es immer schwieriger, den Rückstand aus eigenen Mitteln oder durch ein Darlehen des Kommunalen Jobcenters auszugleichen. Wenn der Wohnraum nicht angemessen und die Rückführung nicht gesichert ist, wird der Wohnungserhalt und damit die Mietschuldenübernahme aus Steuermitteln (rechtmäßig) abgelehnt.

Auch lassen sich die Wohnungsgesellschaften weit weniger auf riskante und langwierige Zahlungsabsprachen ein.

4 Wohnraumsicherung

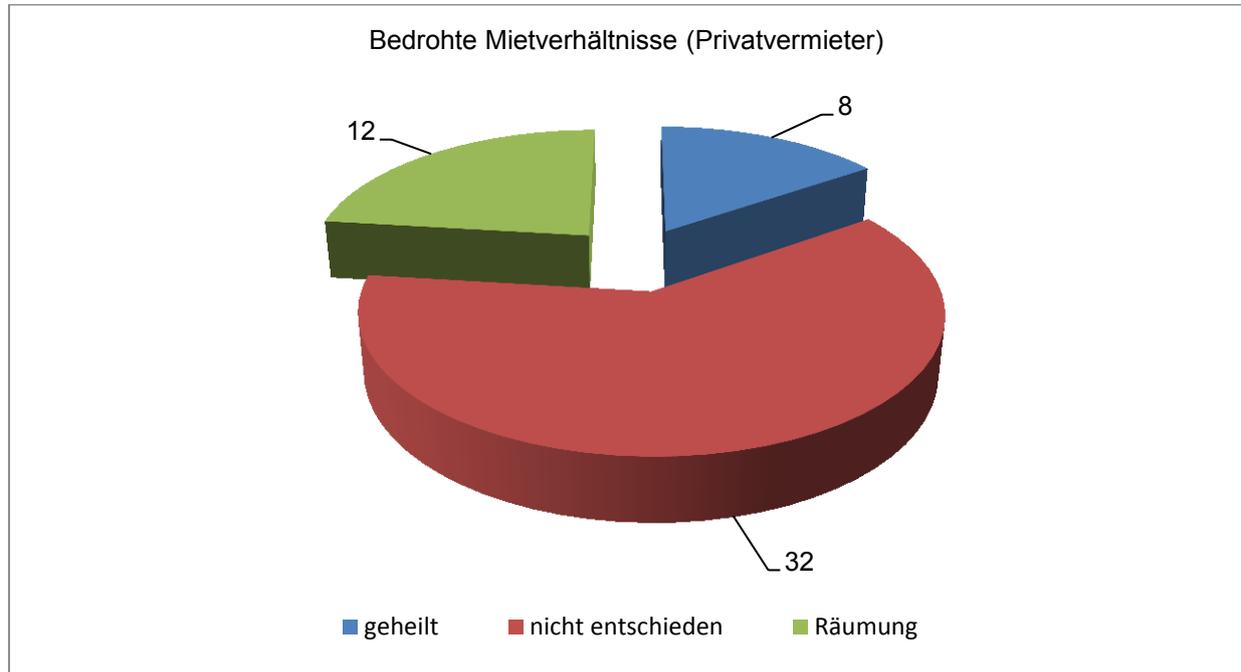
4.1 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner

Die hohe Anzahl von nicht entschiedenen Fällen liegt daran, dass im 4. Quartal noch 37 fristlose Kündigungen eingingen, deren Erledigung oder Heilung erst in das Zahlenwerk des Folgejahres einfließen.



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

## 4.2 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter

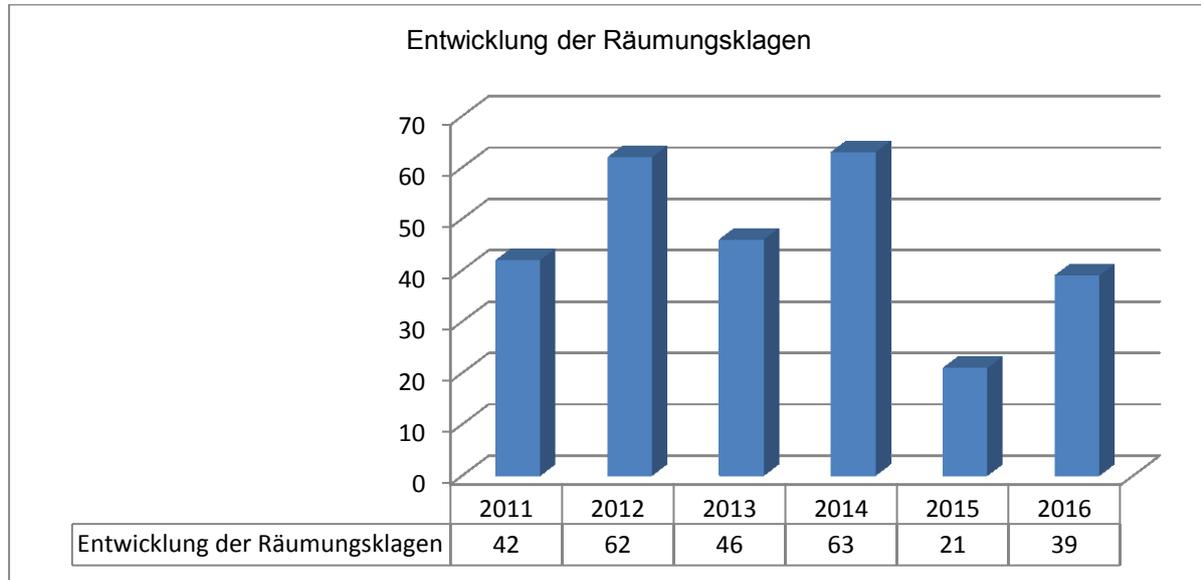


In lediglich zwölf von 52 Fällen erhielt das Wohnhilfebüro die Information über einen bestehenden Mietrückstand durch die privaten Vermieter. Die restlichen 40 Bekanntgaben erfolgen auf Grund gesetzlicher Mitteilungspflichten aus § 22 Abs. 9 S. 1 SGB II oder § 36 Abs. 2 S. 1 SGB XII.

In 28 Fällen erhielten wir durch das Amtsgericht in Wetzlar die Mitteilung, dass private Vermieter eine Räumungsklage gegen ihre Mieter eingereicht haben. Hieraus entwickelten sich 12 Räumungen in 2016. Eine Heilung erfolgte in insgesamt 8 Fällen.

Die hohe Anzahl der nicht entschiedenen Fälle begründet sich in der Hoffnung der privaten Vermieter, dass eine Mietzahlung noch erfolgt. Einen längeren Zeitraum abzuwarten, ist meist günstiger, als eine kostspielige Räumung unmittelbar durchführen zu lassen. Wie die Praxis zeigt, verziehen viele Mietschuldner, kurz bevor die Räumung terminlich angesetzt wird.

### 4.3 Räumungsklagen



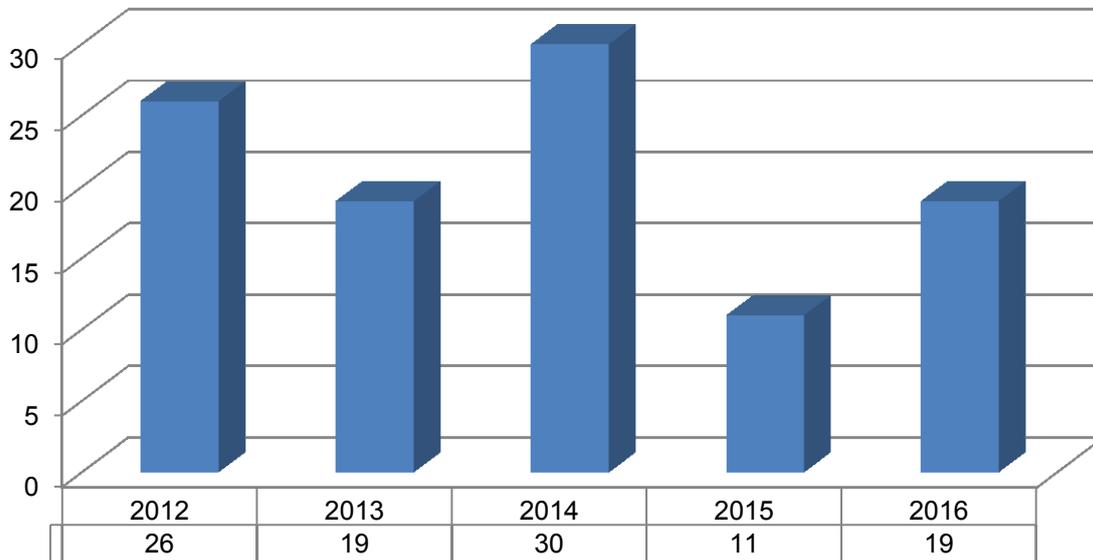
Vom Amtsgericht wurden 39 Klagen auf Räumung von Wohnraum dem Wohnhilfebüro mitgeteilt, hiervon 11 durch die Kooperationspartner und 28 durch private Vermieter.

In den meisten Fällen ist das Mietverhältnis so gestört, dass eine Heilung durch die Betroffenen auch nicht angestrebt wird. Oft handelt es sich um Mieter, die wiederholt als säumige Mieter oder durch ihr Verhalten aufgefallen sind.

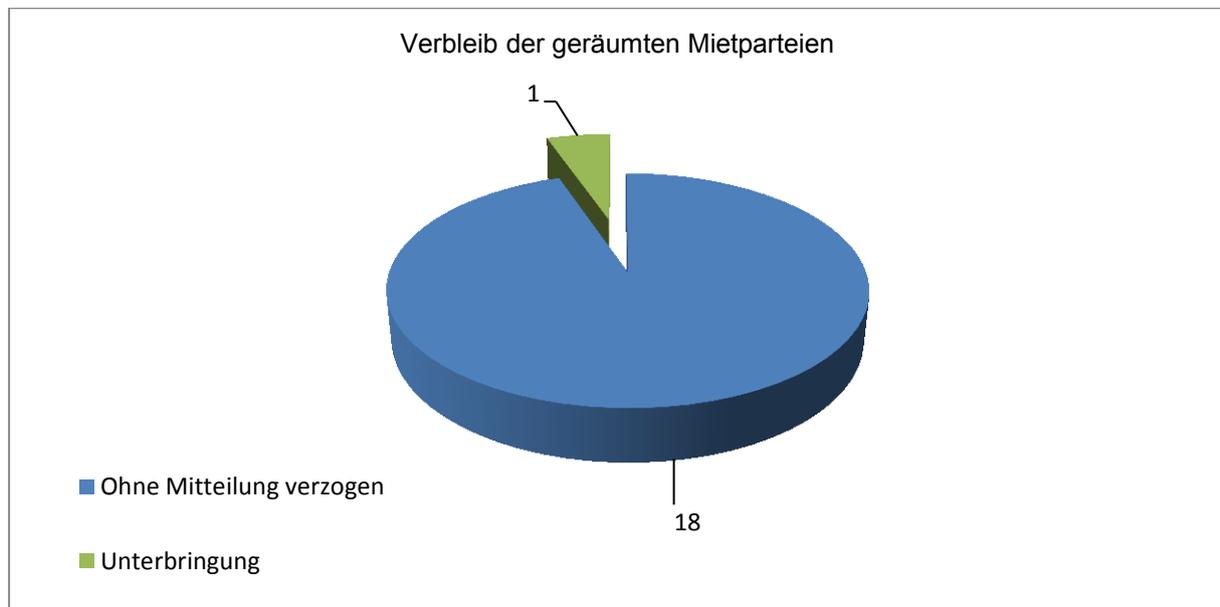
Wegen der Mehrbelastung für die Kundenbuchhaltung und Betreuung trennen sich neben den privaten Vermietern auch die hiesigen Wohnungsgesellschaften eher von diesen Mietparteien, als langwierige Zahlungsverhandlungen oder Absprachen zu vereinbaren.

Die betroffenen Mieter werden angeschrieben bzw. aufgesucht, um eine gemeinsame Regelung zu vereinbaren. Die Praxis zeigt jedoch, dass ein Teil der Mietparteien umgehend die Wohnung verlässt und die restlichen Mietparteien die Anberaumung der Räumung abwartet, um dann ebenfalls ohne Benachrichtigung aus der Wohnung wegzuziehen.

## 4.4 Räumungen



Auf ein Berichtsjahr mit verhältnismäßig wenigen Räumungen erfolgt im Folgejahr regelmäßig eine entsprechende Erhöhung der Fälle. Im Stadtgebiet wurden 19 Räumungstitel durch die Gerichtsvollzieher des Amtsgerichtes in Wetzlar vollstreckt. Sieben Mietparteien waren Mieter der Kooperationspartner. Zwölf Mietparteien wohnten bei privaten Vermietern.



Achtzehn Mietparteien haben durch Wegzug/Umzug die Wohnung vor der Räumung verlassen. Eine Mietpartei musste durch das Ordnungsamt untergebracht werden.



## 5 Wohnraumbeschaffung

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 mit den Vermietern bis zum Abschluss eines Mietvertrages gestalten sich entsprechend schwierig und langwierig. Hinzu kommt, dass die Mehrheit der Wohnungsangebote nicht mehr in der lokalen Tageszeitung, sondern in Internetportalen veröffentlicht wird. Menschen ohne Internet und E-Mail-Zugang sind dadurch in der Wohnungssuche benachteiligt.

Die Bereitschaft der uns seit Jahren bekannten privaten Wohnungseigentümer, Wohnraum an unsere Kunden zu vermieten, ist zurückgegangen. Ursache hierfür ist, dass die Vermieter unter vielen Bewerbern auswählen können. Ein weiterer Grund sind die immer wieder vorkommenden finanziellen Einbußen und Unannehmlichkeiten durch Teile unserer Kundschaft, die von den Vermietern nicht mehr hingenommen werden.

Im Berichtszeitraum war das Wohnhilfebüro verstärkt mit der Vermittlung von Personengruppen aus dem afrikanischen und arabischen Sprachraum befasst. Eine Unterstützung der Betroffenen durch private Initiativen sowie kirchlicher Verbände war deutlich spürbar.

Die politischen Auseinandersetzungen zum Flüchtlingsthema, die stattgefundenen Terroranschläge, Straftaten und die Problematik der Integration haben die Bereitschaft der Vergabe bzw. Aufnahme in Wohnraum verringert.

Um die Gemeinschaftsunterkunft verlassen zu können, wird durch die Betroffenen oft zu kleiner und belasteter Wohnraum angemietet. Wegen Verständigungsschwierigkeiten, verschiedener Lebensauffassungen, bürokratischer und rechtlicher Unkenntnis muss das Wohnhilfebüro oft schlichten und vermitteln.

In der Mehrzahl handelt es sich um Familien mit mehreren Mitgliedern oder alleinstehende Personen, die vorwiegend Wohnraum im Kernstadtbereich nachsuchen. Die Anmietung von Wohnraum im ländlichen Raum wird von den Betroffenen oft als nachteilig empfunden.

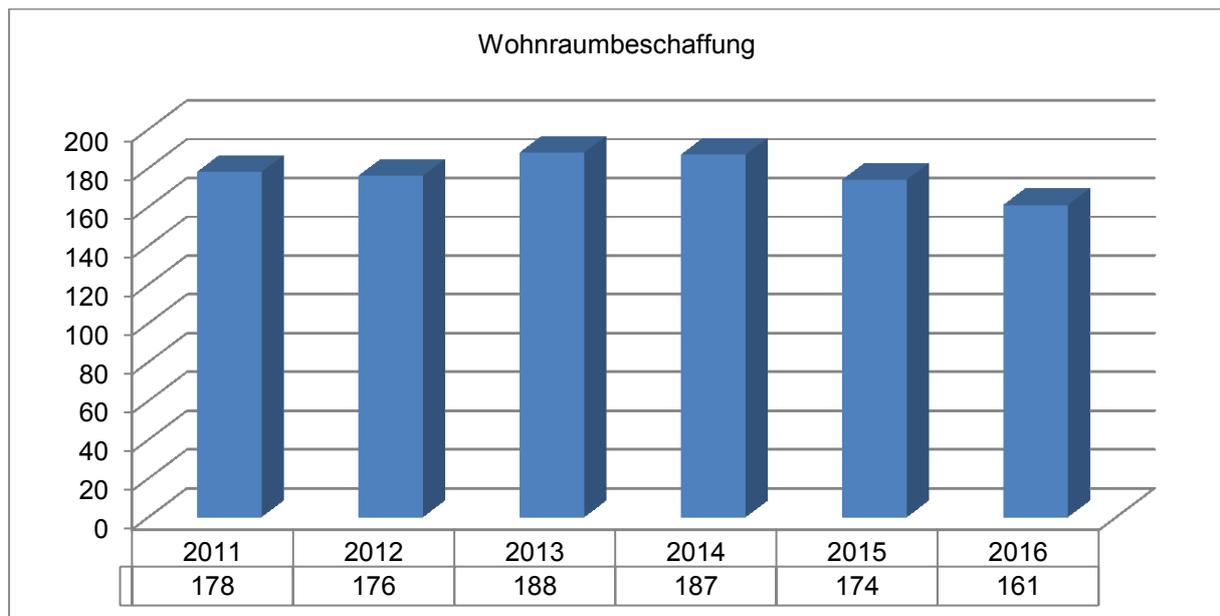
Auf Grund einer Vereinbarung mit dem Lahn-Dill-Kreis erhält das Wohnhilfebüro für den Arbeitsbereich der Wohnraumbeschaffung Beratungsaufträge vom Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill. Das Wohnhilfebüro wird in diesen Fällen direkt für das Kommunale Jobcenter tätig.

In 109 von 161 Fällen (67,7 %) wurde das Wohnhilfebüro durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill beauftragt, in den restlichen 52 Fällen traten private Vermieter und Mieter an das Wohnhilfebüro heran, um eine Änderung der Wohnsituation wegen der unterschiedlichsten Lebensumstände zu erreichen.

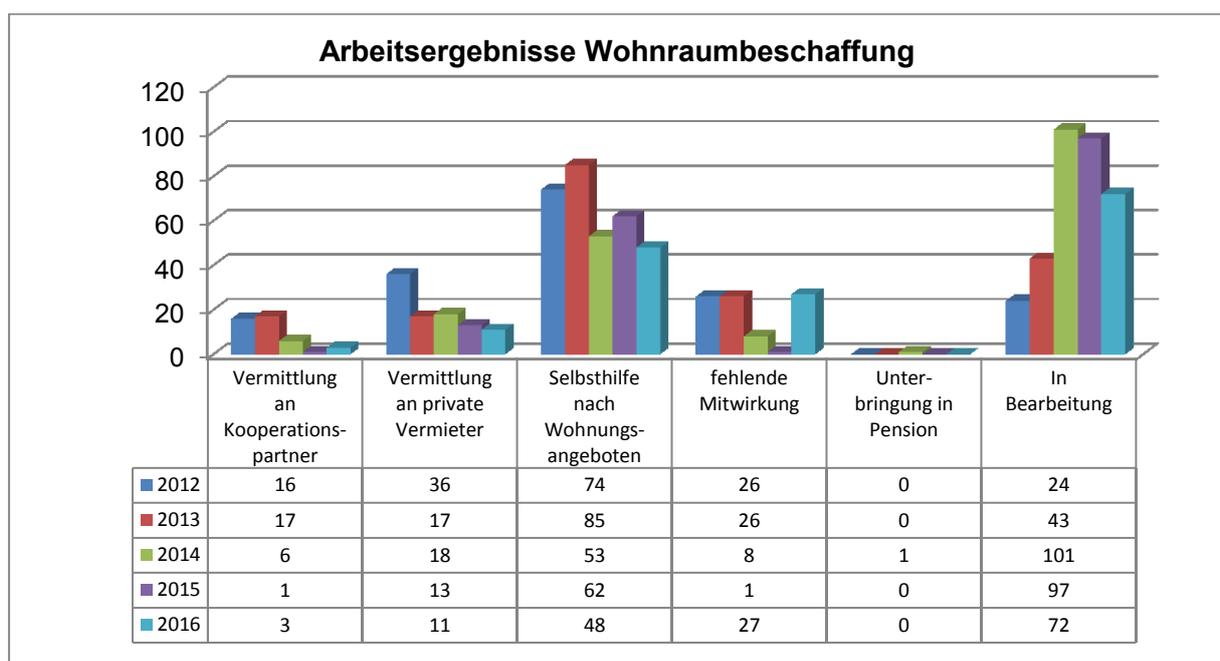
Jedes Wohnungsangebot ist nach der „Orientierungshilfe Kosten der Unterkunft / Heizung sowie einmalige Beihilfen der Abteilung Soziales und Integration des Lahn-Dill-Kreises“ zu überprüfen.

Mit der Orientierungshilfe (Stand 06/2016) erfolgte eine Anpassung an die aktuelle Miet- und Kostensituation. 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 stellt diese Anpassung eine Erleichterung bei der Wohnungssuche dar.

## 5.1 Entwicklung der Fallzahlen



Die Nachfrage hat sich etwas verringert, weil weniger angemessener Wohnraum für unsere Kunden angeboten wurde.





Die Vermittlung an Kooperationspartner hat sich in 2016 geringfügig erhöht. Die Vermittlung unserer Kunden an private Vermieter ist etwas zurückgegangen.

Ursache hierfür ist, dass zwei größere Wohneinheiten den Besitzer gewechselt haben und die Zusammenarbeit erneut hergestellt werden muss.

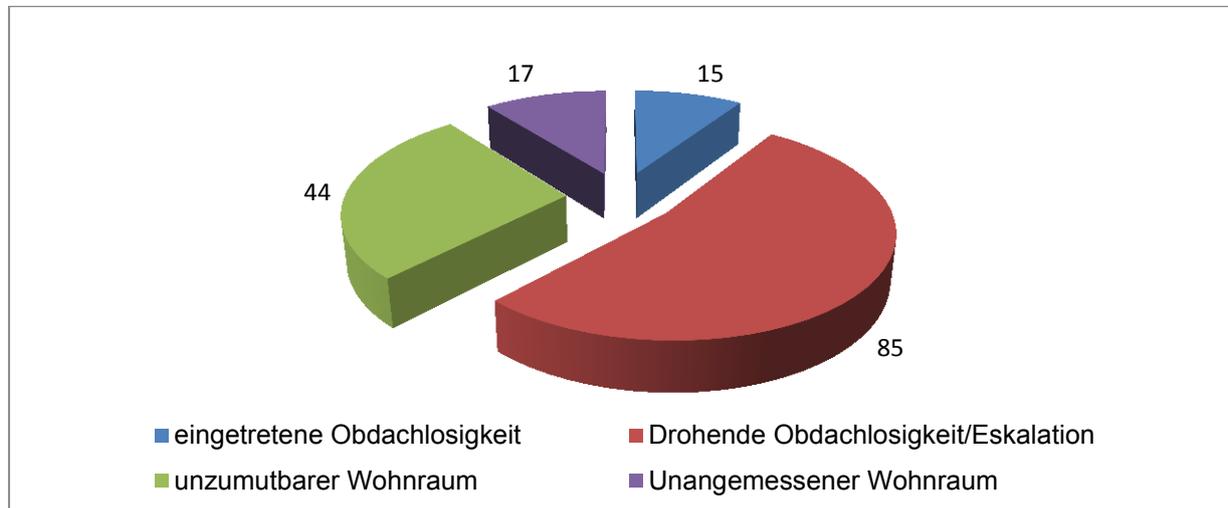
Nach der Überlassung von Wohnungsangeboten sind unsere Kunden weniger zum Zuge gekommen.

Durch Zuzug oder Wegzug von Familienmitgliedern entspannte sich die Wohnraumsituation in vier Bedarfsgemeinschaften. In 23 Fällen nahmen die Betroffenen noch keinen Kontakt zu uns auf, weil zum Beispiel die erhöhten Kosten der Unterkunft erneut für weitere sechs Monate durch das Kommunale Jobcenter übernommen wurden oder die Absicht, eine größere Wohnung zu erhalten, zur Zeit nicht umsetzbar erscheint.

Die Anzahl der sich noch in Bearbeitung befindlichen Fälle hat sich zum Vorjahr dadurch verringert, dass weniger Wohnraum zu Verfügung steht und daher die Mitwirkung einiger unserer Kunden ausgeblieben ist.

## 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 ebenfalls hierzu.

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

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

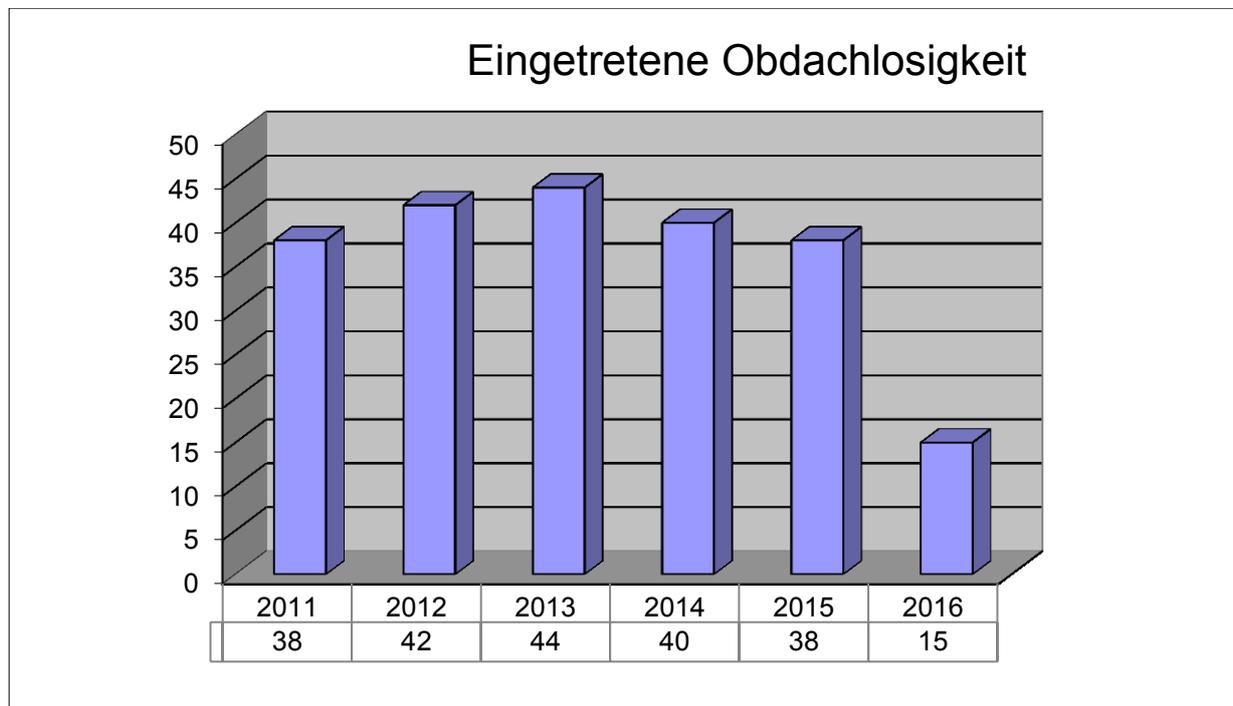
### 5.2.3 Unzumutbare Wohnverhältnisse

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

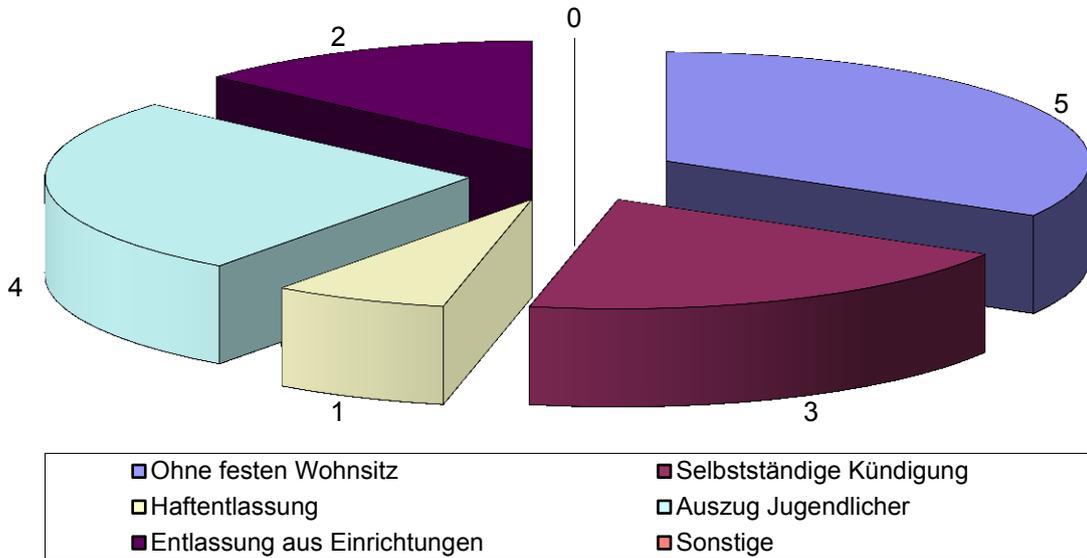


Es ist davon auszugehen, dass weitere Betroffene nach dem Erstkontakt beim Ordnungsamt und der Verweisung auf die Übernachtungseinrichtung in der Hermannsteiner Straße im Wohnhilfebüro nicht erschienen sind und private Unterbringungsmöglichkeiten vorgezogen haben.

Durch die fehlende Bereitschaft dieser Personen, ein dauerhaftes Mietverhältnis einzugehen, sowie dem geringen Wohnungsangebot, erfolgten insgesamt weniger Vorsprachen und Registrierungen durch das Wohnhilfebüro.

Bei den Betroffenen handelt es sich zumeist um alleinstehende männliche Personen, die keinen Familienanschluss haben. Die Bindung an eine Wohnung entspricht oft nicht den Lebensgewohnheiten dieser Menschen.

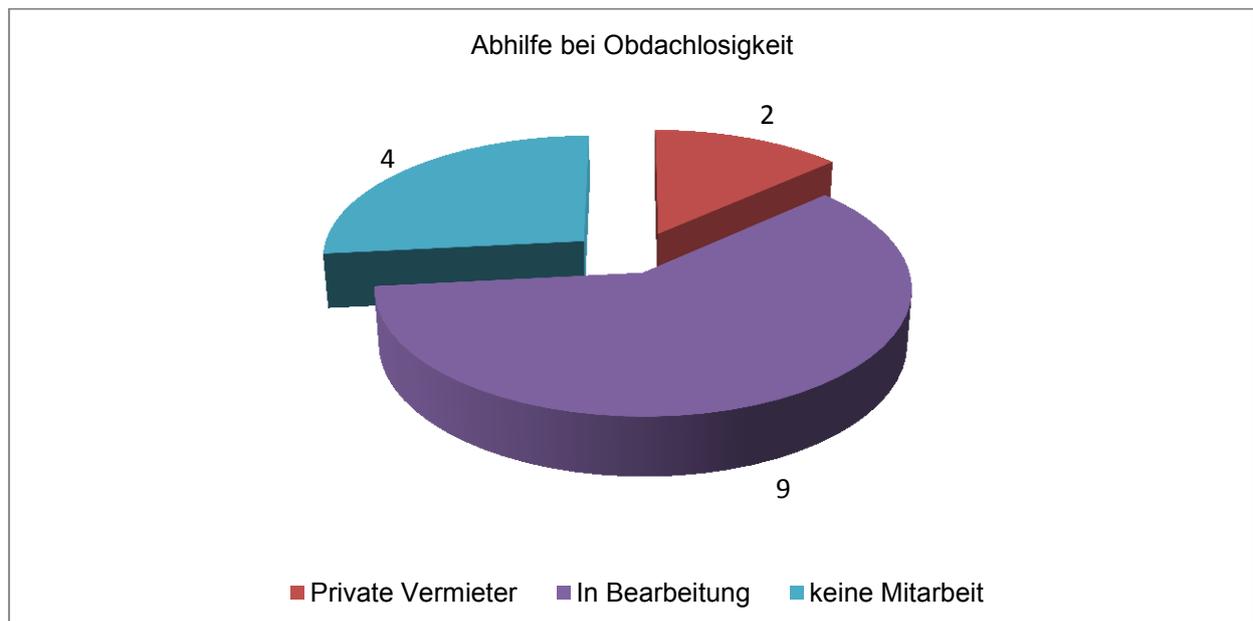
### Gründe für eingetretene Obdachlosigkeit



Wöchentlich erfolgt ein Datenabgleich mit dem Ordnungsamt, um die vom Ordnungsamt untergebrachten Personen an das Wohnhilfebüro anzubinden. Ein Teil der untergebrachten Menschen nimmt jedoch 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, um Entwicklungen in diesem Bereich rechtzeitig zu erkennen und gemeinsam nach Lösungswegen zu suchen.



Von den 15 Personen die im Wohnhilfebüro angebunden sind, konnten lediglich zwei durch das Wohnhilfebüro in neuen Wohnraum vermittelt werden. Neun Personen waren weiterhin in städtischen Notunterkünften untergebracht, und vier Personen nahmen nur sehr unregelmäßig Kontakt zum Wohnhilfebüro auf.

Akutfälle des Ordnungsamtes	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl der Unterbringungen in Pensionen	27	20	34	28	22	21
Anzahl der Unterbringungen in städtischen Notunterkünften	0	0	1	2	23	19
durchschnittliche Unterbringungs-dauer in Pensionen/Notunterkünften in Tagen	19	11	56	88	98	241

Die Zahl der Unterbringungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verändert. Die durchschnittliche Verweildauer hat sich erheblich von 98 Tagen auf 241 Tagen erhöht.

Insbesondere Suchtproblematiken und die fehlende Mitwirkung im Wohnungsfindungsprozess sind ausschlaggebend für die längere Verweildauer in den Unterbringungen. Hinzu kommt ein derzeit sehr stagnierender Wohnungsmarkt, der dem Personenkreis nicht zugänglich ist.

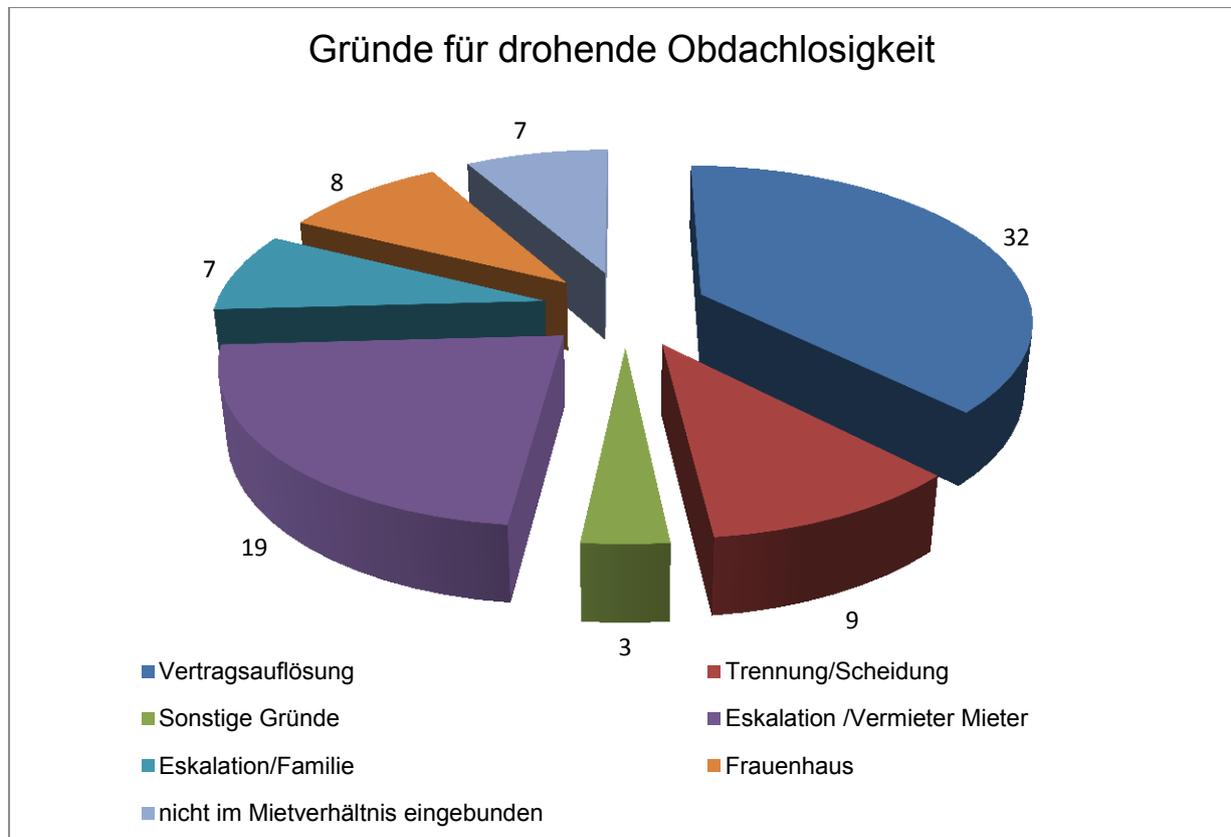
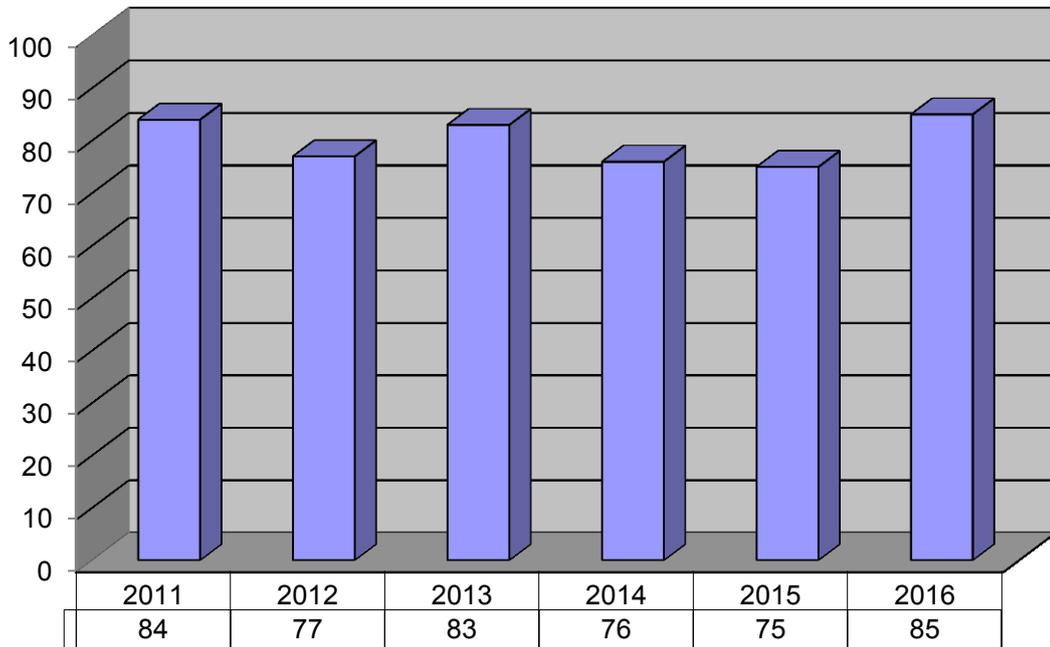
Ein starker Zuwachs von Obdachlosen verzeichnete sich gegen Ende des Jahres 2015 und im Verlauf des Jahres 2016. Viele untergebrachte Personen finden sich mit ihrer Situation ab und geben sich selbst bei minimalsten wohnlichen Verhältnissen in Notunterkünften zufrieden.

Die gegenüber dem Berichtszeitraum 2014 stark abweichende Anzahl der Unterbringung in städtischen Unterkünften resultiert aus der insgesamt gestiegenen Anzahl von Fällen und in diesem Umfang fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten in Pensionen. Zudem konnten viele Fälle nicht mehr in Pensionen untergebracht werden, da diese den Zugang auf Grund von vorangegangenen Vandalismus verwehrten.

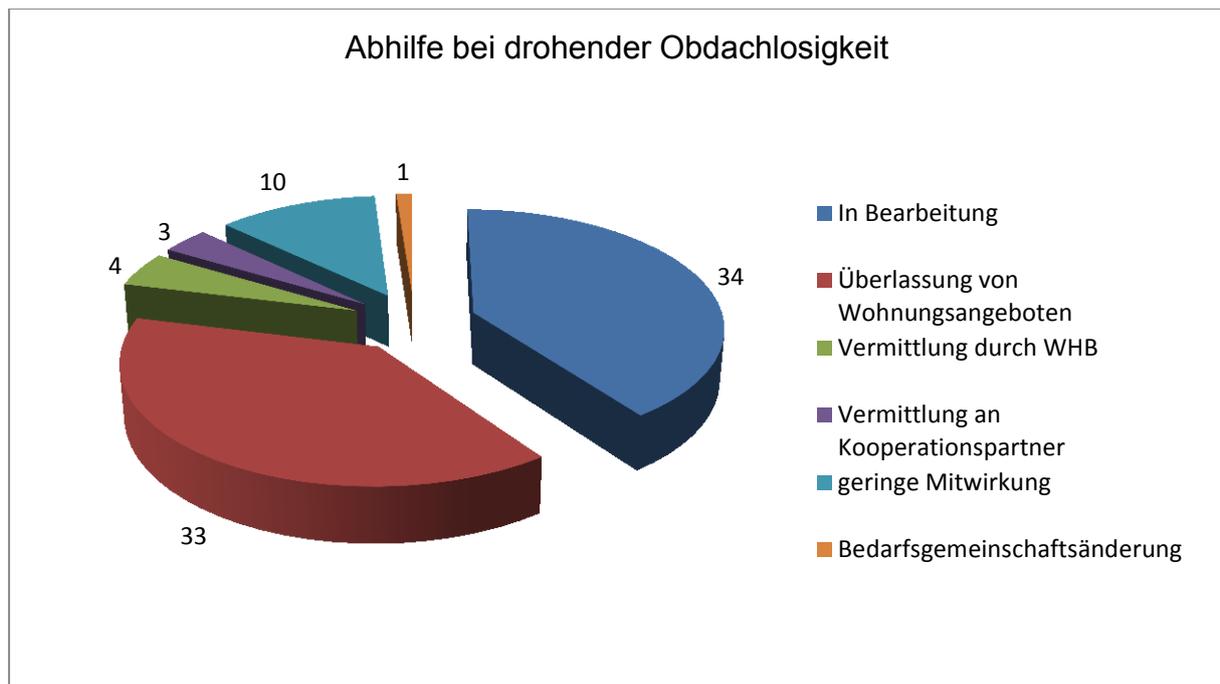
Um der gestiegenen Anzahl von (oftmals problematischen) Fällen gerecht zu werden, musste vermehrt auf städtische Immobilien zugegriffen werden.

Zukünftig wird die Möglichkeit bestehen, Obdachlose in weiteren städtischen Wohnungen unterzubringen, da sanierte Gebäude Räumlichkeiten zur Unterbringung bieten.

## 5.4 Drohende Obdachlosigkeit



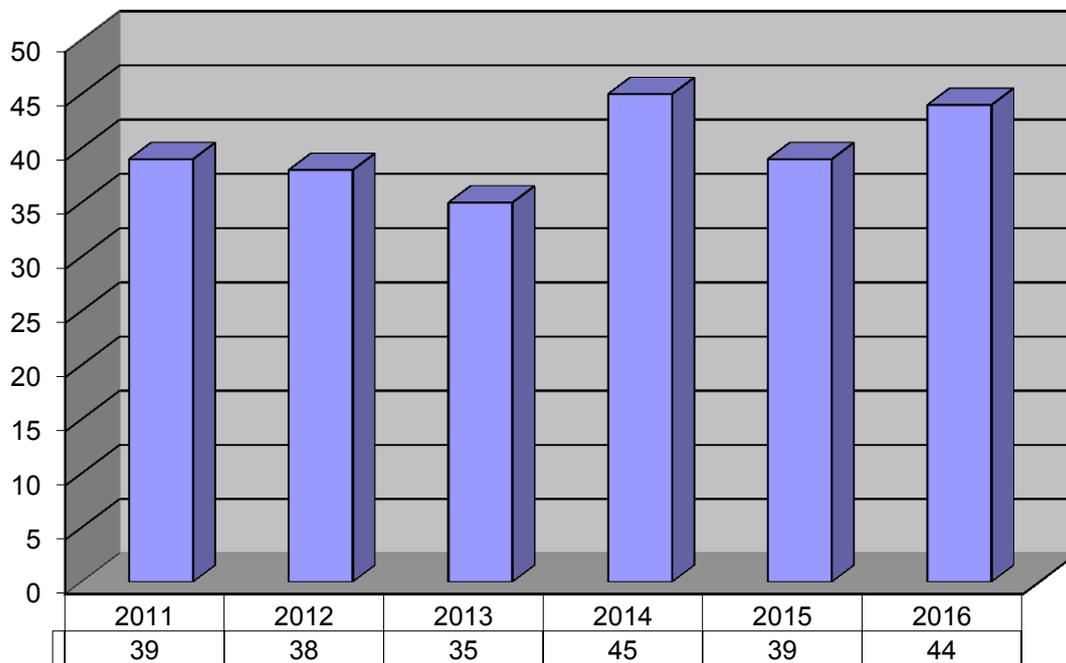
Im Berichtsjahr ist die Fallzahl gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Hauptursache war die vorzeitige Mietvertragsauflösung durch vorangegangene Eskalationen zwischen Mieter und Vermieter sowie die Anmeldung von Eigenbedarf durch die Vermieter. Eskalationen innerhalb der Familie, Trennungen oder Flucht ins Frauenhaus sowie das Nicht-eingebunden-sein in einen Mietvertrag führt ebenfalls in eine drohende Obdachlosigkeit.



Viele Menschen, die ursprünglich das Wohnhilfebüro aufgesucht haben, finden ohne Mithilfe des Wohnhilfebüros neuen Wohnraum, informieren das Wohnhilfebüro hierüber jedoch nicht. Dies erklärt die große Zahl der offenen Bearbeitungsfälle, die erst nach und nach eingestellt werden.

Erfreulich ist, dass durch die Überlassung von Wohnungsangeboten an die Betroffenen, die Vermittlung an unsere Kooperationspartner und die direkte Vermittlung des Wohnhilfebüros an private Vermieter insgesamt 40 Mietvertragsparteien nicht mehr von drohender Obdachlosigkeit betroffen sind.

## 5.5 Unzumutbare Wohnverhältnisse



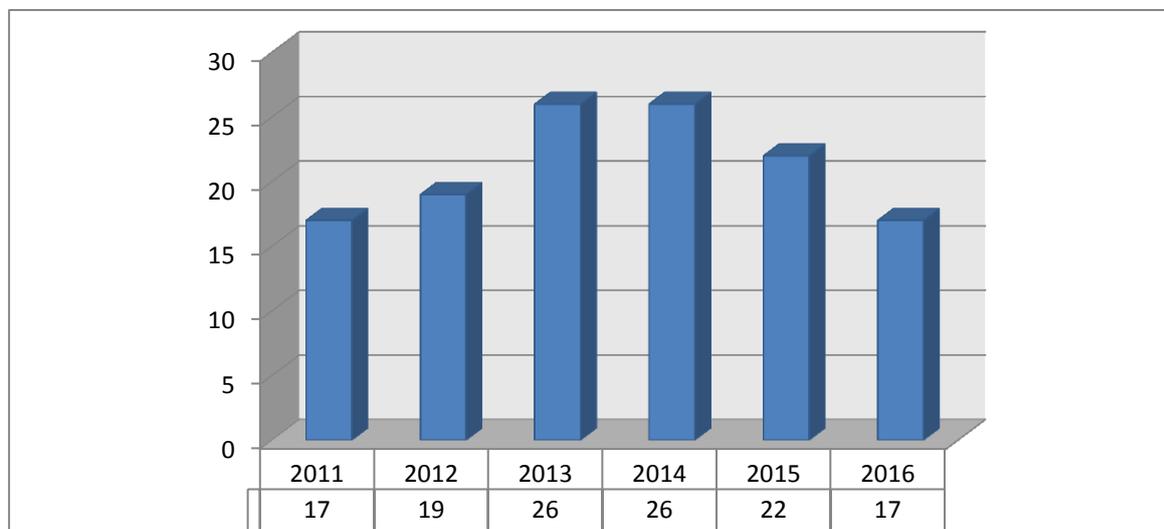
Die Mitteilungen über zu kleine und/oder Wohnungen mit schlechter Bausubstanz erhielt das Wohnhilfebüro vom Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill.

Unter schlechter Bausubstanz verbirgt sich vermehrt Schimmelbelastung, Gefährdung durch Wasserschäden, undichte Fenster, fehlender Bodenbelag u.a.m. Die Vermietung von ehemaligen Heizungskellern an zugereiste Großfamilien sowie die Anmietung von Zwei-Zimmer-Wohnungen durch diese Familien zählt ebenfalls hierzu.

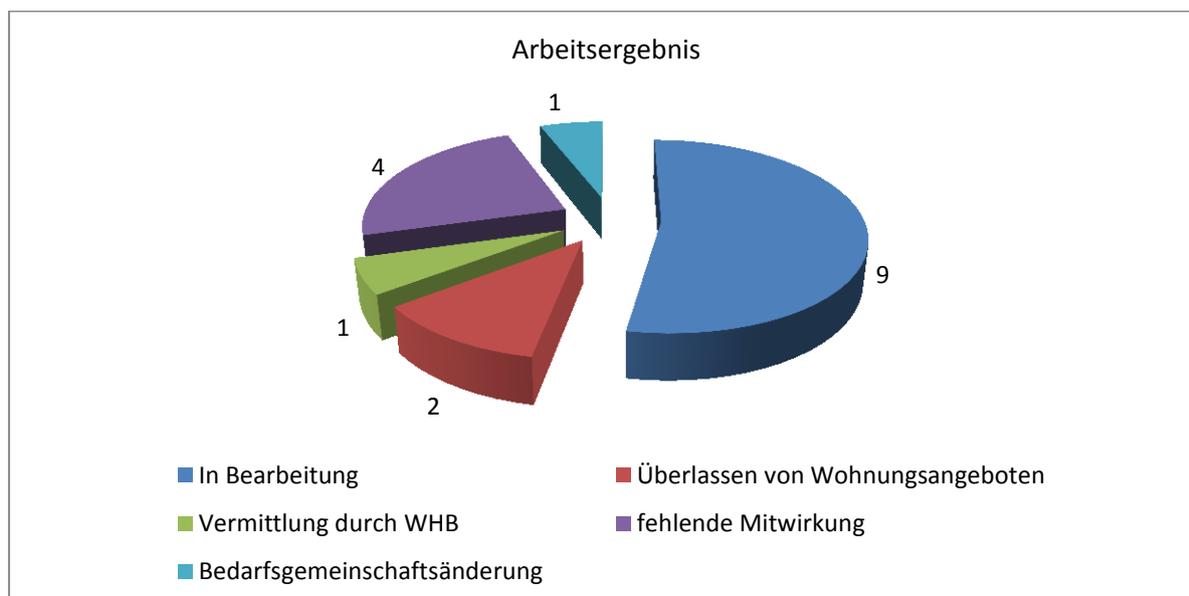
Wegen dem geringen Angebot an großen Wohnungen blieben 26 Beauftragungen durch das Kommunale Jobcenter in Bearbeitung. In vier Fällen wirkten die Betroffenen bei der Wohnungssuche nicht mit.

Nach der Überlassung von Wohnungsangeboten durch das Wohnhilfebüro konnte an zehn Mietparteien ein neues angemessenes Mietverhältnis vermittelt werden. In zwei Fällen wurden die Kunden direkt an private Vermieter vermittelt.

## 5.6 Unangemessener Wohnraum



Die Mitteilungen über zu großen und/oder zu teuren Wohnraum erhielt das Wohnhilfebüro in allen Fällen vom Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill. Den Kunden wird vom Leistungsträger mitgeteilt, dass nach einer Frist von sechs Monaten bis zu höchstens einem Jahr nur noch die angemessenen Kosten nach der Mietwertübersicht des Lahn-Dill-Kreises übernommen werden. Nach Ablauf der Frist muss der Mieter die übersteigenden Kosten aus seinen Mitteln für den Lebensunterhalt bestreiten.



In der Suche nach kleinerem Wohnraum befinden sich neun Fälle. In vier Fällen haben die Betroffenen keinen Kontakt zum Wohnhilfebüro aufgenommen. Lediglich in vier Fällen konnte durch die Betroffenen und das Wohnhilfebüro Abhilfe geschaffen werden.



## 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.

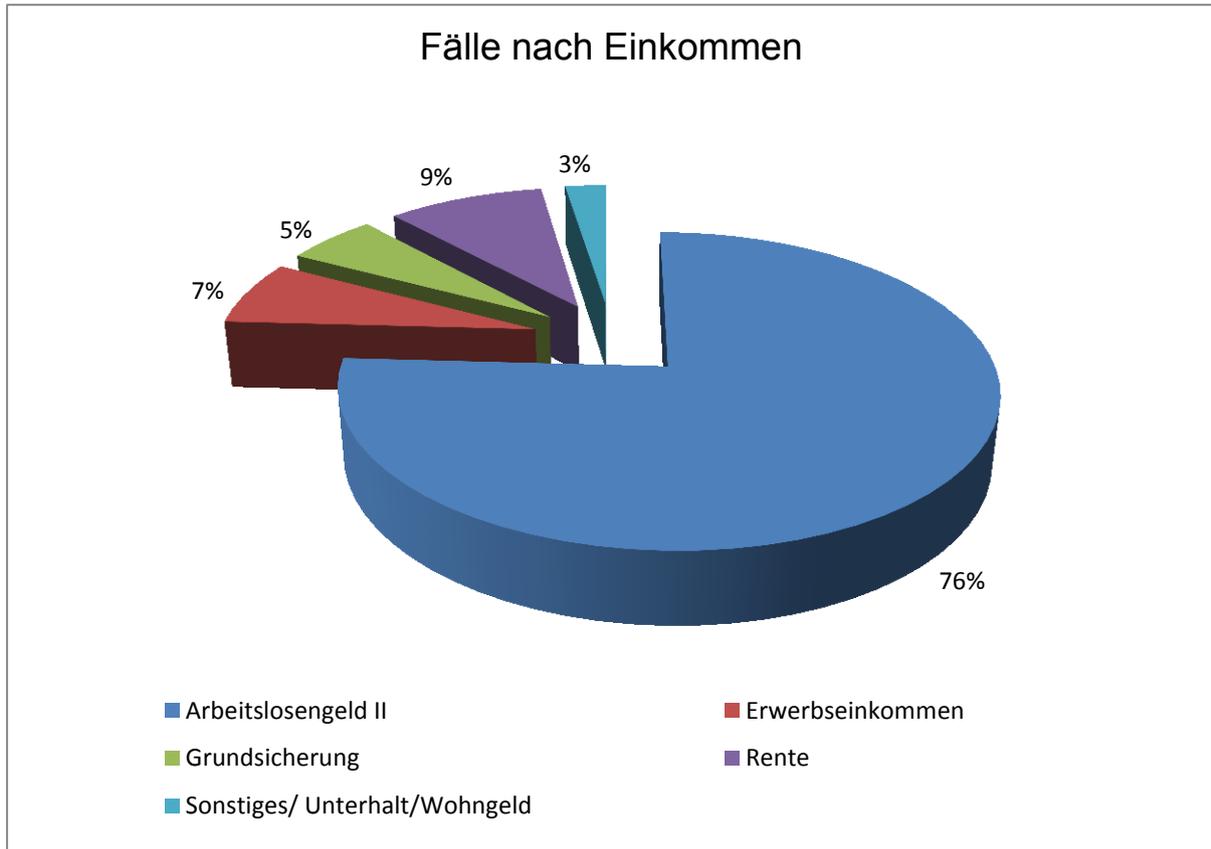
Das Bundesamt für Statistik gibt an, dass noch keine valide Aussage über Überschuldungsursachen getroffen werden kann. Unstrittig sind die drei ersten Auslöser für Überschuldung Arbeitslosigkeit (19%), gefolgt von gesundheitlichen Problemen (15%) und dem Verlust des Partners (14%). Unangemessenes Konsumverhalten liegt mit 11% an vierter Stelle. 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 128 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. 9 Wochen.

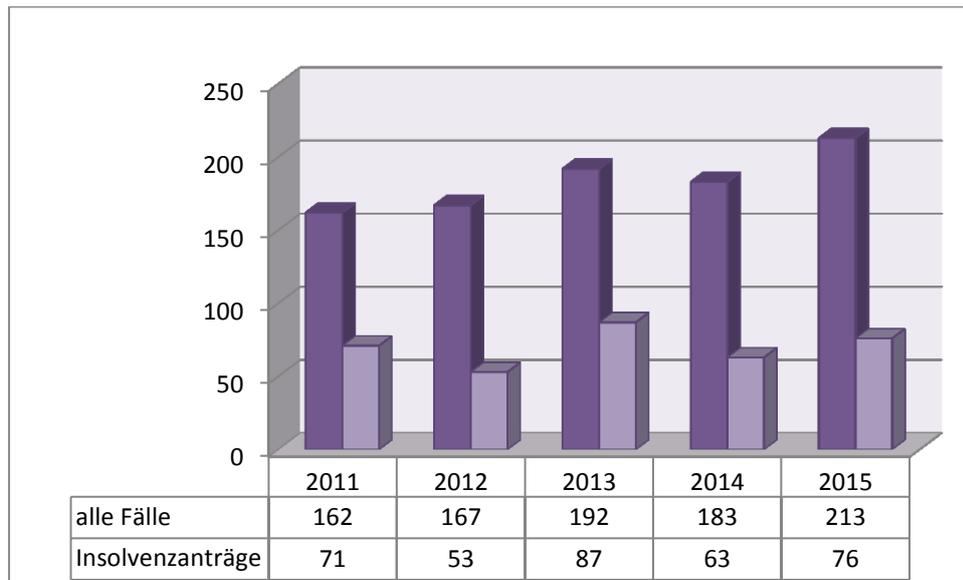
## 6.2 Zugang zur Schuldnerberatung

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 21,18 % im Vergleich zum Ausländeranteil an der Wetzlarer Bevölkerung in Höhe von 15,31 % etwas überproportional vertreten.



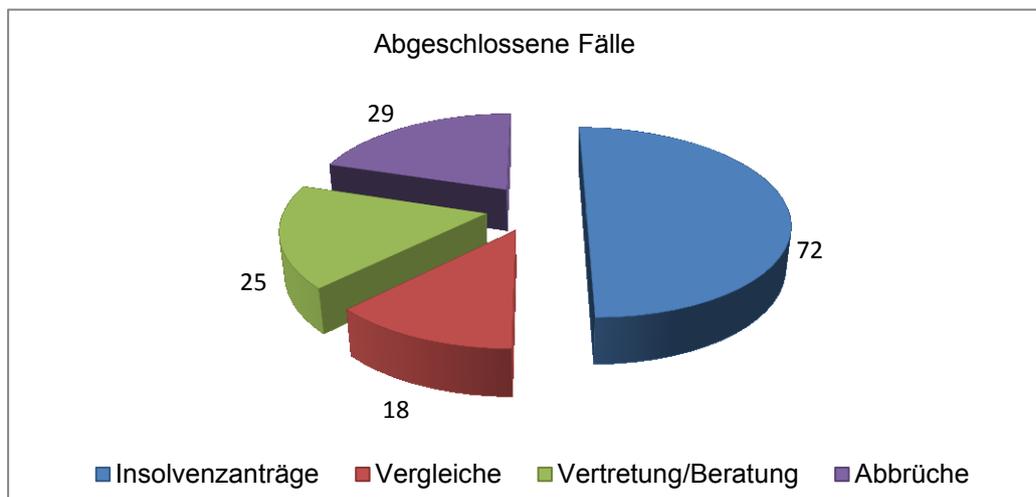
Gezählt werden alle im Berichtsjahr bedienten Kunden.

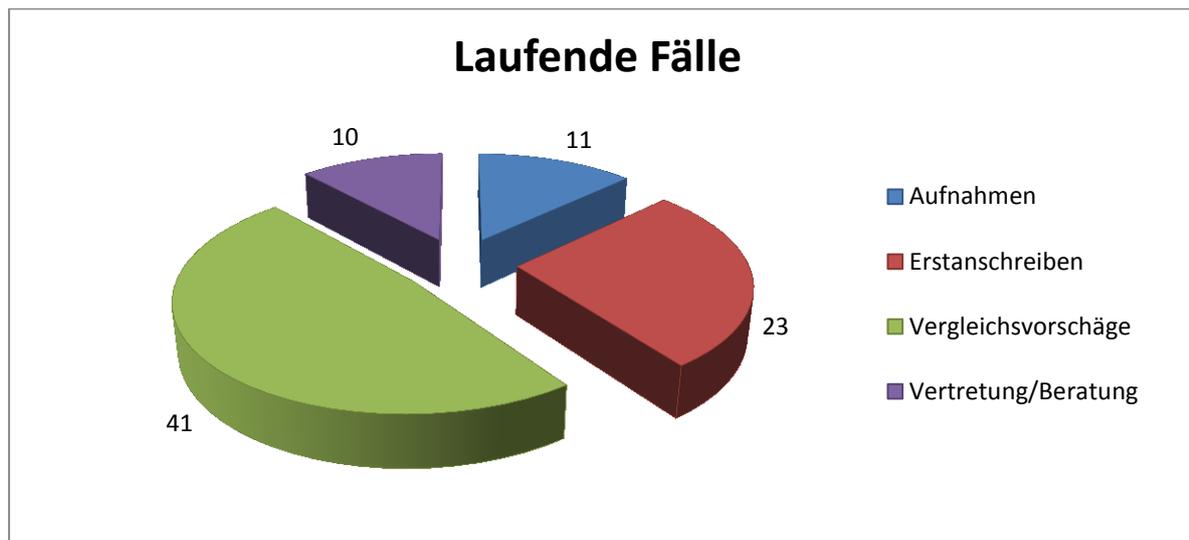
Der zeitliche Aufwand für die Fallbearbeitung hängt von der Gläubigeranzahl und der Mitarbeit der Schuldnerinnen und Schuldner ab.

### 6.3 Beendigung der Schuldnerberatung

Im Jahr 2016 wurden 144 von 203 Beratungsfällen folgendermaßen abgeschlossen:

- 72 Insolvenzanträge sind an das Amtsgericht Wetzlar eingereicht worden.
- 18 außergerichtliche Vergleiche wurden erzielt.
- 25 Beratungen bei Kontenpfändungen, Forderungen u. a. sind durchgeführt worden.
- 29 Beratungen wurden abgebrochen.





59 überschuldete Kunden befinden sich in laufender Beratung. Sie wurden über Entschuldungsmöglichkeiten aufgeklärt. Die Verbindlichkeiten werden nach Kategorie und Durchsetzbarkeit gesichtet und in ein Gläubigerverzeichnis aufgenommen.

Bei 14 Kunden wurden die Gläubiger angeschrieben und um eine Forderungsaufstellung gebeten. Sie wurden über die Möglichkeit der Verbraucherinsolvenz für den Fall, dass kein außergerichtlicher Vergleich zustande kommt, informiert. Im Namen von 25 Kunden ist ein Vergleichsangebot an die Gläubiger versandt worden. 18 Kunden sind 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. In 2016 sind 91 Bescheinigungen ausgestellt worden, die den Schuldnern die Höhe des Pfändungsfreibetrages bei ihrer Bank bestätigen.

Die Schuldnerberatungsstelle pflegt verschiedene 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 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.



Wie geplant wurde eine Veranstaltung im Familienzentrum Niedergirmes sowie eine Informationsveranstaltung für den Verein „Alt hilft Jung“ durchgeführt. Diese Vernetzung erleichtert den Kontakt zu notwendigen Helfern, die zur Unterstützung von Kunden mit Schreib- und anderen Verständnisschwierigkeiten sowie diagnostizierten psychischen Erkrankungen eingesetzt worden sind. Die Anzahl der Fälle psychisch erkrankter Menschen steigt.

Diese Problematik hat die Schuldnerberatung des Landkreises Lauterbach aufgegriffen und zum Treffen der nordhessischen Schuldnerberater Möglichkeiten im Umgang mit psychisch kranken Kunden vorgestellt.

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

Im Statistischen Bundesamt Wiesbaden ist in einem Workshop für die Erhebung von Daten geworben worden. Mitarbeiter der Schuldnerberatung des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar so wie die IT-Beauftragte nahmen daran teil.

Alle Mitarbeiter der Schuldnerberatung des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Wetzlar und die IT-Beauftragte des Sozialamtes haben an einer EDV Schulung zum Schuldnerberatungsprogramm Cawin, die im Rathaus durchgeführt wurde, teilgenommen. Unter anderem ist die Möglichkeit der systemgesteuerten papierlosen Korrespondenz mit den Gläubigern vorgestellt worden. Diese Anwendung soll sich kostenreduzierend auswirken.

Eine Begleitung im Insolvenzverfahren wird nicht regelhaft übernommen. Wir stehen jedoch im Einzelfall für auftauchende Fragen zur Verfügung.



## **7 Zusammenfassung und Ausblick**

### **7.1 Wohnhilfe**

Die Wohnungsbaugesellschaften und die privaten Vermieter werden sich verstärkt mit dem demographischen Wandel, der Individualisierung der Lebensstile, dem Zuzug und den Anforderungen eines veränderten Familienbildes auseinandersetzen müssen.

Ein Auseinanderdriften der kommunalen Zivilgesellschaft in Stadtteile mit hoher Lebensqualität und attraktiven Dienstleistungsangeboten für aufsteigende und teilhabende Bevölkerungsschichten einerseits und der Konzentration von sozialen und wirtschaftlichen Unterschichten in unattraktiven Wohngebieten und Randlagen andererseits ist zu vermeiden.

Große Teile der zuziehenden Bevölkerungsgruppen werden mittel- und langfristig im Transferleistungsbezug verbleiben und auf die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum bzw. der Erstellung von Wohnraum im sozialen Wohnungsbau angewiesen sein.

Die Mietpreisbremse zeigt nicht den erwarteten Erfolg. Durch baurechtliche und energetische Bauvorschriften steigen neben den Herstellungskosten auch die Mietkosten weiter an.

Die allgemeine Akzeptanz zur Überlassung von angemessenem Wohnraum an neu zugewanderte Bevölkerungsguppen mit mehreren Familienmitgliedern aus Osteuropa oder den Kriegs- und Krisengebieten des Nahen Ostens ist rückläufig.

### **7.2 Schuldnerberatung**

Nach einer Untersuchung der Creditreform Gießen für 2016 liegt die Quote der überschuldeten Bürger der Stadt Wetzlar deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte und angrenzender Landkreise. Neben der Arbeitslosigkeit sind prekäre Beschäftigungsverhältnisse wie Leiharbeit, Zeitarbeit, Minijobs oder Solo-Selbstständigkeit der Grund für diese Entwicklung. Die erzielten Einkünfte reichen in der Regel nicht aus, um einer Überschuldungssituation zu entkommen.

In dieser Lage scheitern Vergleiche mit den Gläubigern und die Anzahl der zu beantragenden Privatinsolvenzen steigt an.

Der Bevölkerungsanteil mit Transferleistungen beträgt in Wetzlar ca. 16 Prozent.

Der hohe Migrantenanteil und die geringere Anzahl von einfachen Helferjobs in der Industrie begünstigen die Verschuldungsentwicklung besonders in den Wohnquartieren Niedergirmes, Dalheim und Westend.

Der Anstieg der Primärschulden durch rückständige Zahlungen bei Miet- und Energiekosten lässt eher auf eine Zunahme der Verschuldungsproblematik schließen.