



STADT WETZLAR



Jahresbericht 2017

des Wohnhilfebüros

der Stadt Wetzlar

Die Mitarbeiter/innen

Frau Beate Gründler
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
1.1	Grundsatz.....	3
1.2	Kooperationsvertrag.....	3
1.3	Beauftragung und Finanzierung.....	3
2	Ziele des Wohnhilfebüros.....	4
2.1	Wohnraumsicherung	4
2.2	Wohnraumbeschaffung	5
3	Fallzahlen	6
3.1	Nach Stadtbezirken und Stadtteilen.....	7
4	Wohnraumsicherung	8
4.1	Entwicklung der Fallzahlen	8
4.2	Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern	9
4.3	Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner	9
4.4	Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter.....	10
4.5	Räumungsklagen	11
4.6	Räumungen.....	12
5	Wohnraumbeschaffung	13
5.1	Entwicklung der Fallzahlen	14
5.2	Arbeitsfelder der Wohnraumbeschaffung	15
5.3	Arbeitsergebnisse der Wohnraumbeschaffung.....	16
5.4	Unterbringungen bei eingetretener Obdachlosigkeit.....	16
6	Schuldnerberatung	19
6.1	Grundsätzliches	19
6.2	Zugang zur Schuldnerberatung.....	20
6.3	Arbeitsergebnisse	21
6.4	Prävention	22
7	Ausblick	24
7.1	Wohnhilfe	24
7.2	Schuldnerberatung	24

1 Einleitung

1.1 Grundsatz

Im angemessenen und sicheren Wohnraum zu wohnen, ist für alle Menschen eine wichtige Grundlage des Daseins. Für die größer werdende Zahl von Geringverdienern und Transferleistungsempfängern hingegen wird es immer schwieriger angemessenen, bezahlbaren und unbelasteten Wohnraum zu erhalten.

Die Wohnungsbaupolitik ist durch den Bevölkerungszuwachs, die Zuwanderung, die veränderten Familienstrukturen sowie die demografischen Entwicklung herausgefordert, für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Einkommensgruppen entsprechende Wohnquartiere zu erhalten oder neu zu erschaffen. Erstrebenswert ist die Berücksichtigung aller Interessen der Beteiligten.

1.2 Kooperationsvertrag

Nach dem Vertrag vom 20.04.1999 ist das bei der Stadt einzurichtende Wohnhilfebüro ein Dienstleistungsangebot zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen.

Die WWG mbH, die GEWOBAU mbH, der Spar- u. Bauverein Wetzlar-Weilburg e.G., die Nassauische Heimstätte und die Stadt Wetzlar verpflichten sich in diesem Vertrag, das Wohnhilfebüro über Mietrückstände in Kenntnis zu setzen und Wohnungsnotfälle in ihren Bestand aufzunehmen. Die Stadt verzichtet im Gegenzug darauf, ihre Belegungsrechte nach dem Wohnungsbindungsgesetz auszuüben.

Das Büro wird von der privaten Wohnungswirtschaft bei Eskalationen, Mietrückstand, eingereichten Räumungsklagen u.a.m. ebenfalls in Anspruch genommen.

1.3 Beauftragung und Finanzierung

Im Arbeitsbereich der Wohnraumsicherung erhalten wir unsere Aufträge zu ca. 70% von den Kooperationspartnern.

Im Arbeitsbereich der Wohnungssuche werden wir überwiegend vom Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill mit der Unterstützung ihrer Kunden beauftragt.

Für die Bereitstellung der Dienstleistung Wohnhilfe und Schuldnerberatung erhält die Stadt Wetzlar aus dem Zuwendungsvertrag über die Förderung sozialer Hilfen im Lahn Dill Kreis, kommunalisierte Landesmittel in Höhe von ca. 25.000 € jährlich.

Hinzu kommen Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen für den Förderzeitraum bis 2020 in Höhe von ca. 50.000 € jährlich.

2 Ziele des Wohnhilfebüros

Ziel ist, durch direkte Unterstützung der Betroffenen Maßnahmen einzuleiten, um den Wohnraum zu erhalten und Hilfestellung bei der Vermittlung in angemessenen Wohnraum anzubieten.

Präventiv soll die Beantragung einer Räumungsklage bzw. die Räumung durch rechtzeitiges Eingreifen verhindert werden um kostspielige Verfahren zu vermeiden. In jedem Fall und in jedem Verfahrensstadium wird eine dauerhafte Lösung des Wohnungsproblems angestrebt.

2.1 Wohnraumsicherung

Zweckmäßig und sinnvoll ist die Einleitung von Maßnahmen durch das Wohnhilfebüro, bevor eine Räumungsklage beim Amtsgericht beantragt wird.

Eine Heilung der fristlosen Kündigung ist in der Regel durch Abtretungen, Ratenzahlungen oder den Einsatz kommunaler Mittel als Darlehen im Rahmen des SGB II bzw. SGB XII möglich. Mietschulden dürfen nach sozialhilferechtlichen Maßstäben nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. In erster Linie soll dadurch Obdachlosigkeit vermieden werden. Das Darlehen zum Erhalt der Wohnung wird regelmäßig mit den Sozialleistungen der Betroffenen aufgerechnet.

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

- Abmahnung oder Androhung der Kündigung
- Fristlose Wohnungskündigung
- Beantragung der Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht. Über die Beantragung ergeht eine Mitteilung an das Wohnhilfebüro.
- Räumungsurteil durch das zuständige Amtsgericht
- Räumung durch den zuständigen Obergerichtsvollzieher.

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.

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 nach Beantragung einer Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht. Eine Heilung des Mietverhältnisses in dieser Situation ist dann nur noch selten möglich.

2.2 Wohnraumbeschaffung

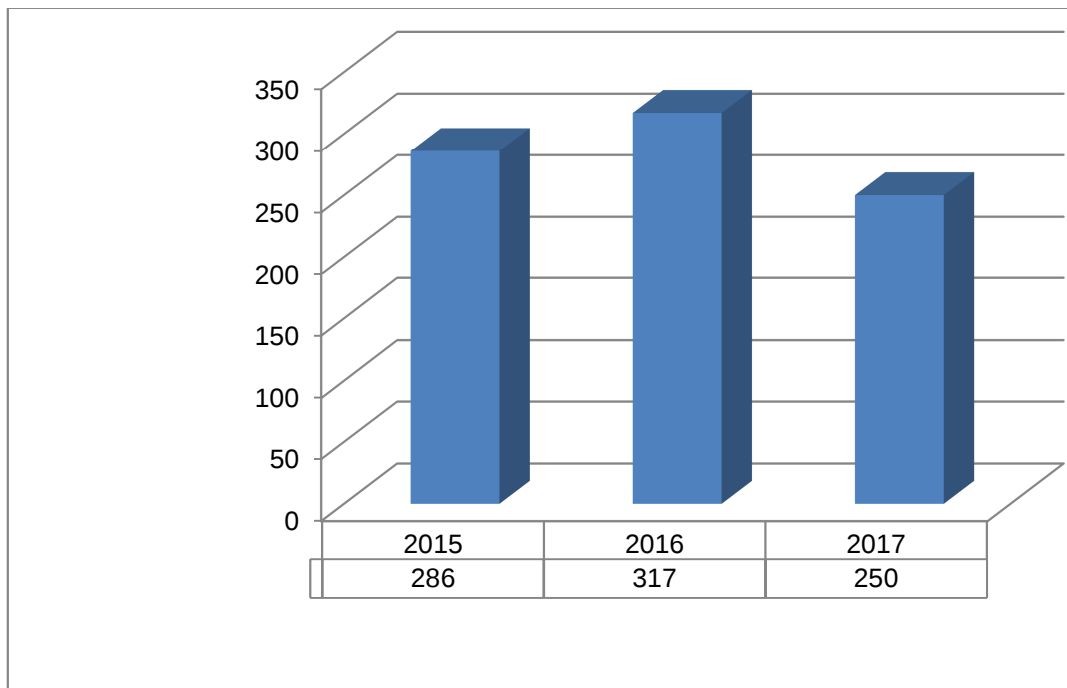
Die Kooperationspartner haben das gemeinsame Ziel, eine ausreichende Wohnungsverversorgung für alle Gruppen der Bevölkerung, entsprechend ihrer unterschiedlichen Wohnraumbedürfnisse, sicherzustellen.

Das Wohnhilfebüro arbeitet mit dem Ziel, Wohnungsnotfälle 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.

Die Beschaffung von angemessenem Wohnraum gestaltet sich in Zeiten hoher Nachfrage, steigender Mieten und verringertem Angebot schwierig. Nachgesucht wird bezahlbarer Wohnraum vor allem von Singles, Alleinerziehenden und Familien mit mehreren Kindern. Die Verringerung des Bestandes an gebundenen Sozialwohnungen aller Wetzlarer Wohnungsbaugesellschaften von 1.420 Wohneinheiten in 2013 auf ca. 1013 Wohneinheiten zum Ende des Berichtsjahres sowie die Vermittlungshindernisse wegen z.B. Transferleistungsbezug, Schufa-Eintrag, Insolvenzverfahren u.a.m. stehen einer Wohnungsvermittlung häufig entgegen. Das Wohnhilfebüro wird daher die Kooperationspartner stärker in die Pflicht nehmen müssen.

Insbesondere die WWG beteiligt sich im Rahmen des Möglichen an Förderprogrammen des Landes, um Maßnahmen zu verlängern oder aber geförderten Wohnraum (aktuell das Vorhaben „Schwalbengraben“ zu schaffen. Allerdings sind die Bedingungen des Landes für die Wohnungsbauförderung für den mittelhessischen Bereich nicht sonderlich attraktiv.

3 Fallzahlen



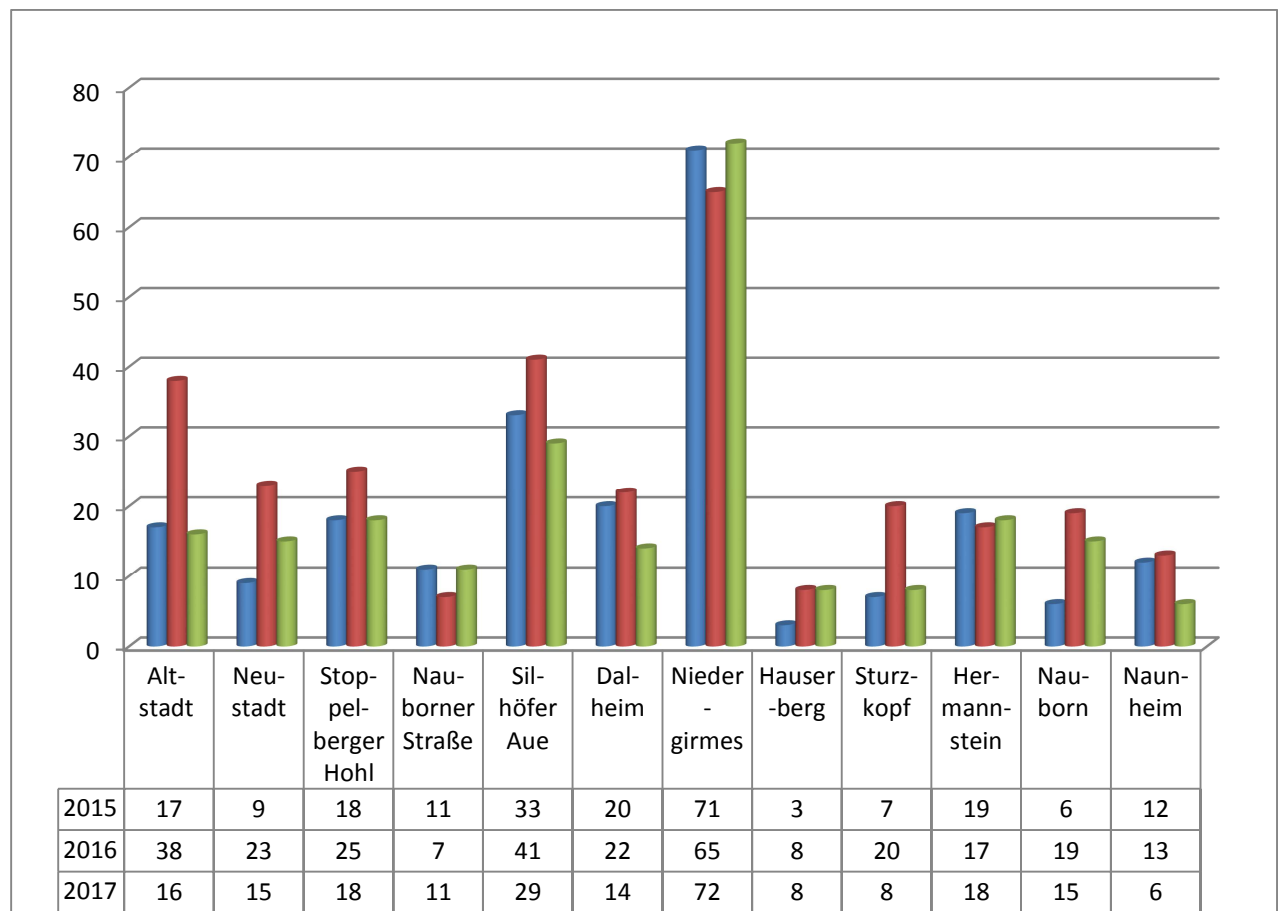
In 2017 lagen 67 oder 22% weniger Fälle zur Bearbeitung im Vergleich zum Vorjahr vor. Ein Teil der betroffenen Flüchtlinge hat Wohnraum in Gemeinschaftsunterkünften gefunden. Ein anderer Teil hat wegen der oft langwierigen oder sogar vermeintlich aussichtslosen Wohnungssuche seine Bemühungen eingestellt.

Im Aufgabengebiet der Wohnraumsicherung bei Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungen verringerte sich die Fallzahl um 16% zum Vorjahr auf 131 Fälle.

Im Aufgabenbereich der Wohnraumsuche sank die Fallzahl zum Vorjahr um 25% auf 119 Fälle. Die Kunden waren zu 40% Bürger aus der EU oder nicht EU-Staaten.

Deutsche Staatsangehörige ohne und mit Migrationshintergrund waren zu 60% vertreten.

3.1 Nach Stadtbezirken und Stadtteilen



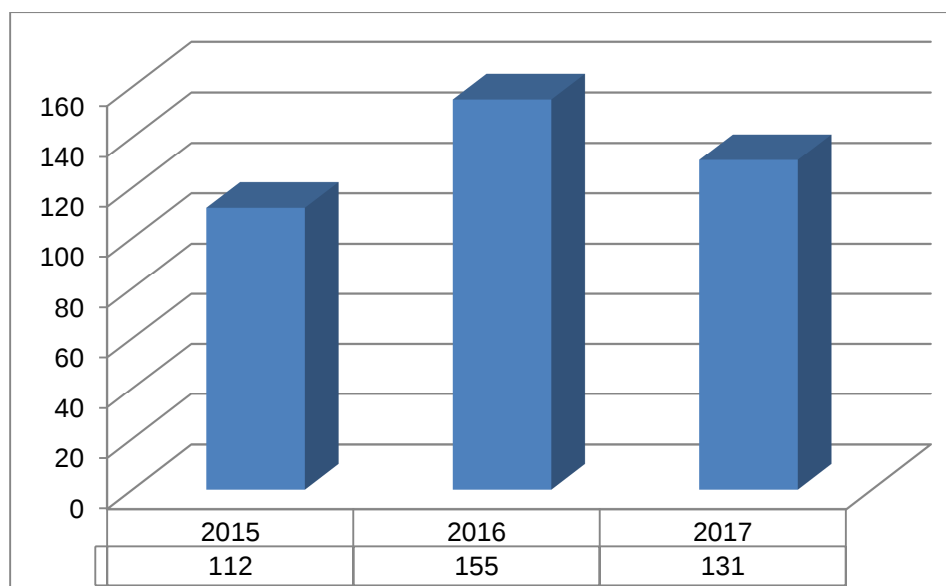
Der Bevölkerungsanstieg und damit der Anstieg der Fallzahlen machen sich besonders in Niedergirmes, Hauserberg, Nauborner Straße und Hermannstein bemerkbar.

In den andern Stadtbezirken ist die Anzahl der Wohnraumsicherung und Wohnraumsuche im Vergleich zu 2016 jedoch zurückgegangen. Die Verringerung des Wohnungsangebotes für die Kunden macht sich hier bemerkbar. Die Vielzahl der angebotenen Wohnungen entsprach nicht der Angemessenheit nach der Mietwertübersicht des Lahn-Dill-Kreises.

4 Wohnraumsicherung

Durch die Kooperationspartner erhält das Wohnhilfebüro Mitteilungen über Mietrückstände, fristlose Kündigungen und Eskalationen rechtzeitig und vor der Beantragung einer für beide Seiten kostspieligen Räumungsklage. Wenn eine Rückmeldung der Betroffenen nicht erfolgt, sucht das Wohnhilfebüro die Betroffenen im Außendienst auf.

4.1 Entwicklung der Fallzahlen

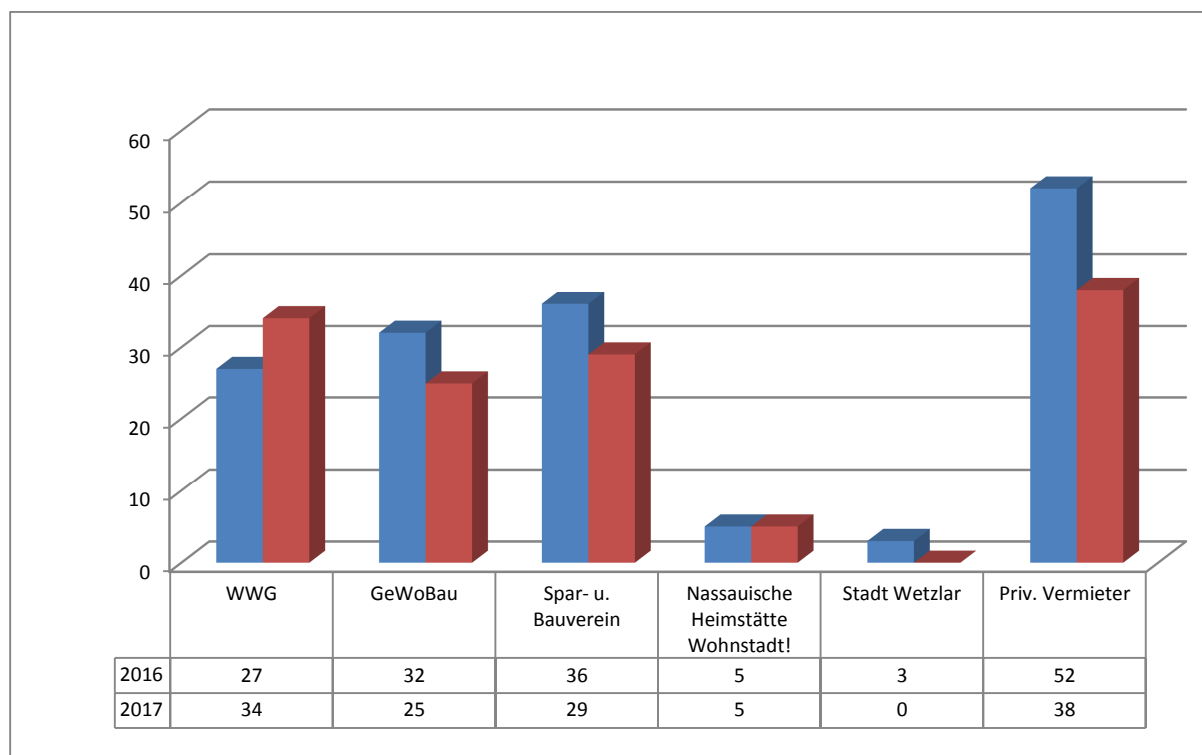


Die Verringerung um 16% oder 24 Fälle zum Vorjahr ist auf eine geringere Anzahl von fristlosen Kündigungen und beantragten Räumungsklagen zurückzuführen.

Die Bedarfe der Unterkunft werden in den überwiegenden Fällen direkt vom Transferleistungsträger an den Vermieter überwiesen.

Um nicht von Wohnungslosigkeit bedroht zu sein, ist von den Mietern verstärkt auf die Begleichung der Wohnkosten und nicht sonstigen Verbindlichkeiten Wert gelegt worden. Die Vielzahl der im Vorjahr abgewickelten problematischen Mietverhältnisse trägt ebenfalls zur Verringerung der Fallzahl im laufenden Jahr bei.

4.2 Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern



Insgesamt wurden 93 Fälle der Kooperationspartner wegen fristloser Kündigung und beantragten Räumungsklagen bearbeitet.

Die WWG hat zum Vorjahr mehr fristlose Kündigungen ausgesprochen, da nach Auskunft der Gesellschaft getroffene Vereinbarungen durch die Mieter nicht eingehalten wurden. Die Verringerung der Fallzahl verteilt sich ansonsten gleichmäßig auf die Kooperationspartner und die privaten Vermieter.

4.3 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner

In 70% oder in 65 Fällen von drohender Obdachlosigkeit der Kooperationspartner konnte eine Sicherung der Wohnung durch Vereinbarung von Abtretungen bzw. Ratenvereinbarungen (17), einer Darlehnsvermittlung durch das Jobcenter Lahn-Dill bzw. der Grundsicherungsstelle der Stadt Wetzlar (17) oder sonstige Hilfen zur Selbsthilfe der Betroffenen (31) zum Beispiel durch eine finanzielle Haushaltsberatung erreicht werden.

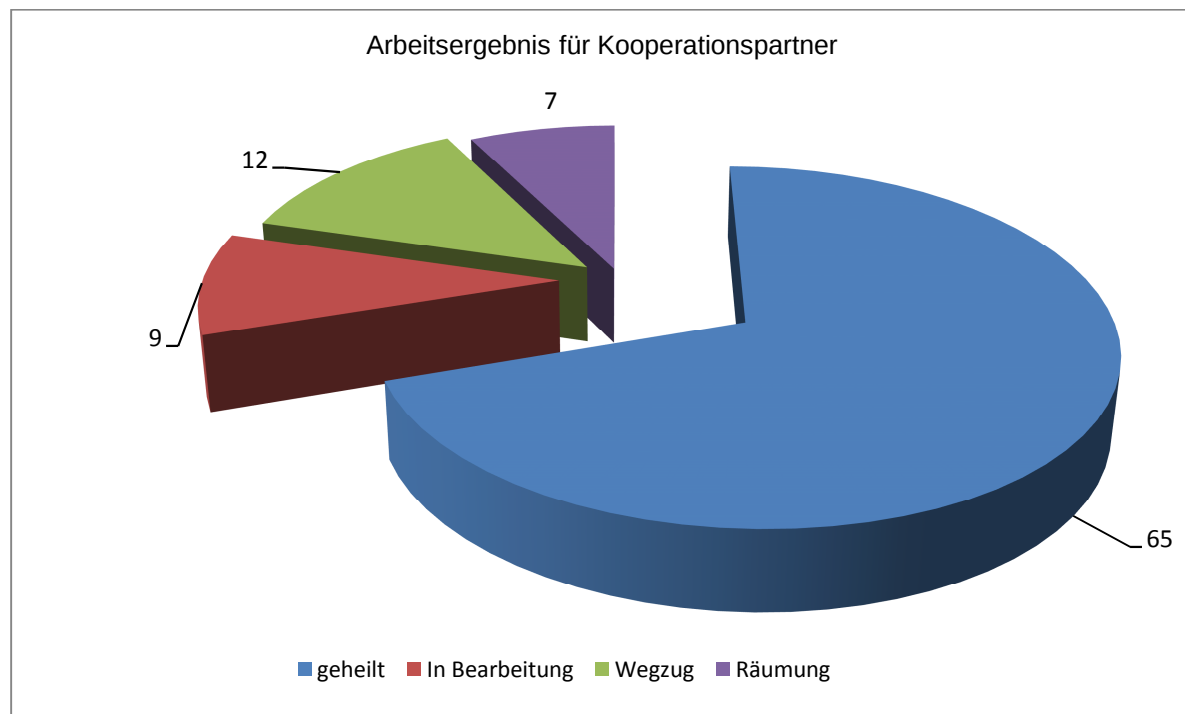
Die durch den Kooperationsvertrag erreichte Prävention in diesen Fällen hat sich für die Beteiligten ausgezahlt und bewährt. Abgerundet wird dieses Bild durch die begleitende Schuldnerberatung mit dem Ziel, dass die Betroffenen ihre Mietzahlungen wieder überweisen können.

In zwölf Fällen verzogen die Betroffenen ohne jegliche Mitteilung. In weiteren neun Fällen steht eine Regelung noch aus. In sieben Fällen ließ sich eine Zwangsäumung

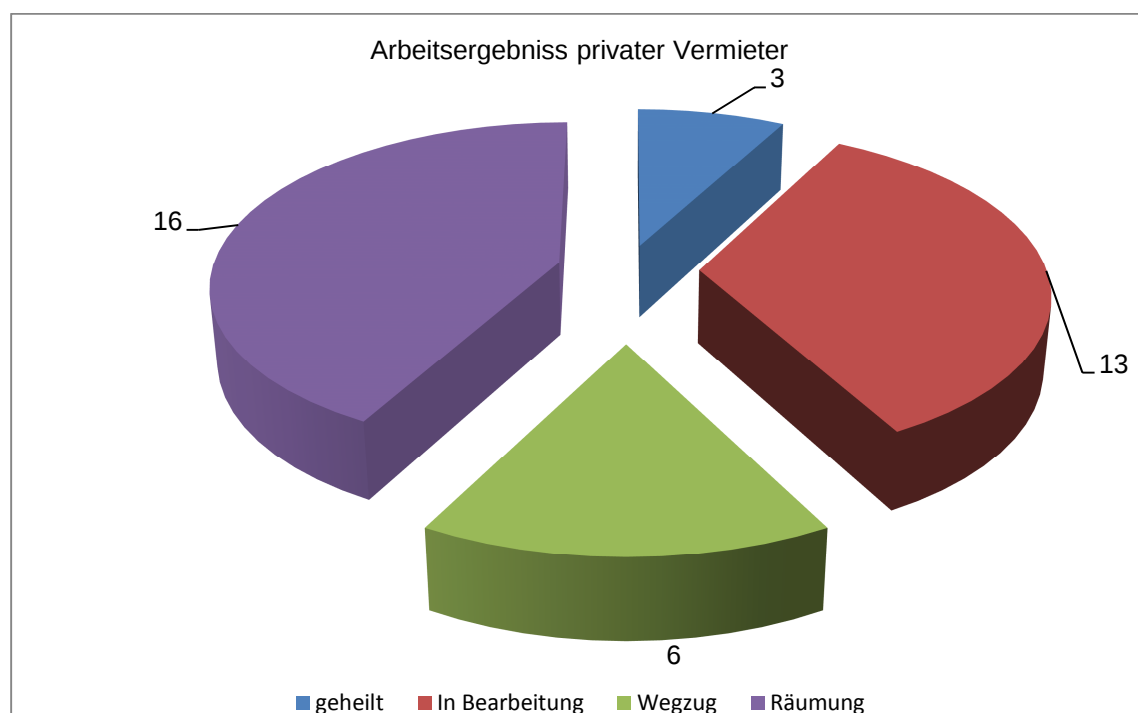


der Haushalte nicht vermeiden. Zwei Wohnungsnotfälle wurden in Pensionen untergebracht.

Zum Jahresende 2017 befanden sich 25 Fälle in der Abwicklung.



4.4 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter

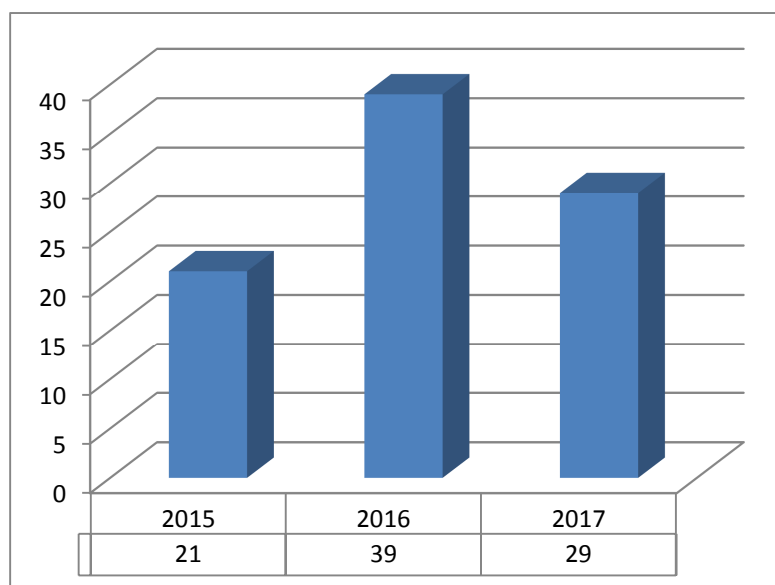


Ein präventives Vorgehen ist nicht möglich, wenn in 34 von 38 Fällen das Wohnhilfebüro erst durch die gesetzlich vorgesehenen Mitteilungen des Amtsgerichtes¹ über die eingereichte Räumungsklage oder die anstehende Zwangsäumung informiert wird.

Bei den eingegangen Fällen von privaten Vermietern konnte in lediglich 8% oder drei Fällen der Erhalt der Wohnung erreicht bzw. der Eintritt der Obdachlosigkeit verhindert werden. Bei 16 Haushalten erfolgte die Räumung durch den Gerichtsvollzieher. Sechs Mietparteien verzogen ohne jegliche Mitteilung. In 13 Haushalten stand die Entscheidung noch aus. Eine Person wurde in einer städtischen Unterkunft untergebracht.

Die Anzahl der sich in Bearbeitung befindlichen Fälle, begründet sich in der Hoffnung der privaten Vermieter, dass eine Mietzahlung noch zu einem späteren Zeitpunkt 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.

4.5 Räumungsklagen



Vom Amtsgericht wurden 29 Klagen auf Räumung von Wohnraum dem Wohnhilfebüro mitgeteilt, elf betrafen die Kooperationspartner und 18 private Vermieter.

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

sind.

Insgesamt ist die Verringerung der Anzahl von Räumungsklagen wohl darauf zurück zu führen, dass die Betroffenen alle zur Verfügung stehenden Geldmittel einsetzen, um einer drohenden Räumungsklage und deren Kosten entgegen zu wirken.

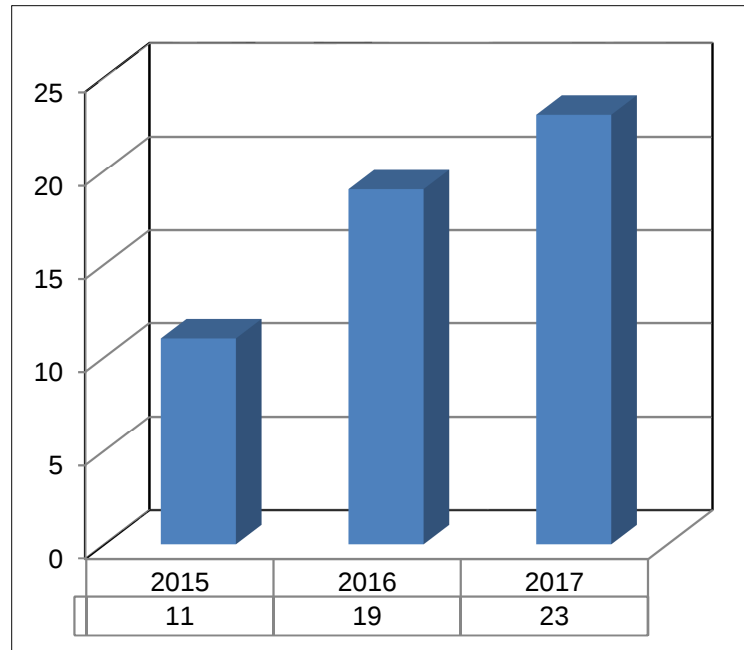
Die dennoch betroffenen Mieter werden angeschrieben bzw. aufgesucht, um eine gemeinsame Regelung zu vereinbaren. Die Praxis zeigt jedoch, dass der größere Teil der Mietparteien die Wohnung verlässt, bzw. die Anberaumung der Räumung abwartet, um dann ohne Benachrichtigung die Wohnung zu verlassen.

¹ § 22 Abs. 9 SGB II, § 36 Abs. 2 S.1 SGB XII

4.6 Räumungen

16 durchgeführte Räumungen der privaten Vermieter stehen sieben Räumungen der Kooperationspartner gegenüber. Der Anstieg der durchgeführten Räumungen lässt auf eine konsequente Beendigung der gescheiterten Mietverhältnisse schließen. Hauptsächlich erfolgen die Räumungen wegen Veränderungen der Lebenssituation, durch Trennung, Erkrankung, Arbeitslosigkeit oder verringertem Erwerbseinkommen.

Mit dem Anstieg der Einwohnerzahl mit Transferleistungen und prekären Beschäftigungsverhältnissen wird vermutlich auch die Anzahl der Wohnungsräumungen steigen.



Zwei Mietparteien mussten in privaten Pensionen auf Kosten des Kommunalen Jobcenters Lahn-Dill untergebracht werden. 21 Mietparteien waren zum Zeitpunkt der Räumung bereits ausgezogen.

Die Unterbringungskosten in einer privaten Pension betragen ca. 450 € monatlich. In städtischen Unterkünften sind es ca. 350 € monatlich.

5 Wohnraumbeschaffung

Ein Anspruch des Vermieters auf eine Selbstauskunft, die Schufa-Auskunft oder eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung besteht nicht. Aufgrund des Wohnungsbewerbungsbogens, der bestehenden Auskunftspflichten z.B. Bezug von Sozialleistungen und freiwilligen Auskünften des Mieters z.B. Schufa-Auskunft, erhält der Vermieter ein Bild des jeweiligen Wohnungsbewerbers.

Fragen, die im engen Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen, müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden, z.B. nach der Identität, der Anzahl der Familienmitglieder oder vermögensrelevante Fragen. Aufgrund der großen Auswahl an Interessenten ist der Mieter schon aus praktischen Gründen gezwungen, Auskünfte zu erteilen.

Ein geringer werdendes Wohnungsangebot und starke Nachfrage führen dazu, dass Kunden des Wohnhilfebüros nur geringe Aussichten auf eine Wohnungsvergabe haben.

Die Bereitschaft der privaten Wohnungseigentümer, Wohnraum an diese Bewerbergruppe zu vermieten, ist ebenso zurückgegangen. Ursache hierfür ist die starke Nachfrage nach Wohnraum von Kunden ohne Transferleistungsbezug. bzw. anderer Bevölkerungsgruppen, die weniger Vermittlungshindernisse aufweisen.

Jedes Wohnungsangebot ist nach der Orientierungshilfe für die Bedarfe für Unterkunft der Abteilung Soziales und Integration des Lahn-Dill- Kreises zu überprüfen. Diese Orientierungshilfe mit Stand 06/2016, für das Jahr 2017, spiegelte nicht die gestiegenen Mietkosten in 2017 wider. Dies führte verstärkt zu Ablehnungen von Wohnungsangeboten durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill.

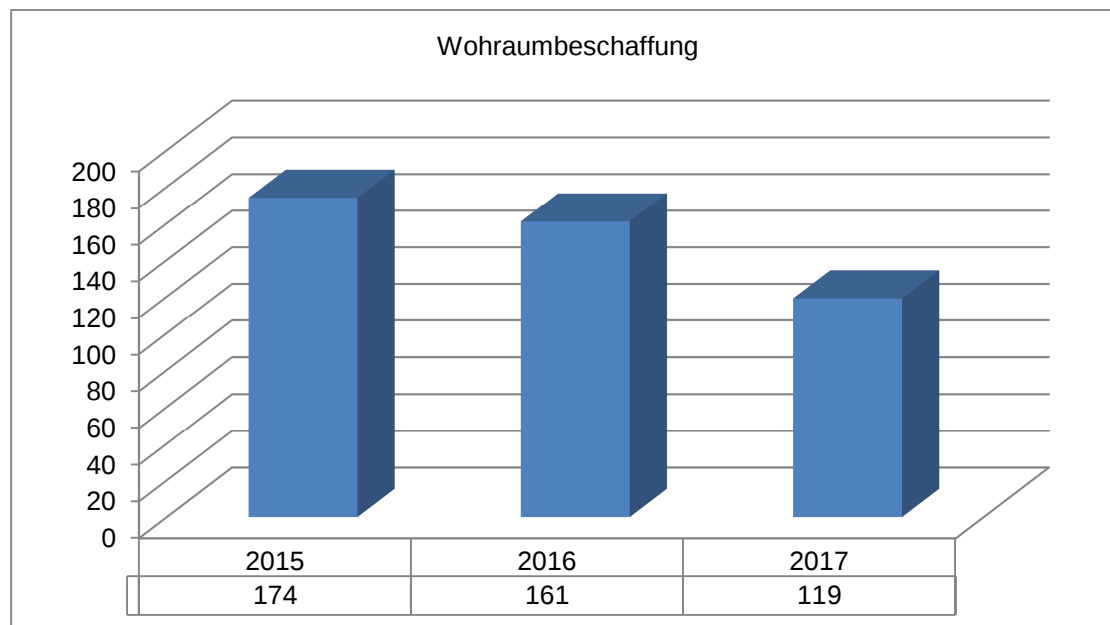
Die zu führenden Verhandlungen mit den Vermietern zur Anbahnung eines Mietverhältnisses gestalten sich entsprechend schwierig und langwierig. Hinzu kommt, dass die Mehrheit der Wohnungsangebote nicht mehr in der lokalen Tageszeitung sondern in Internetportalen veröffentlicht wird. Die Vermieter vermeiden so unzählige Telefonate von Bewerbern, die bei der Vergabe der Wohnung nicht zum Zuge kommen.

Der Bestand an geförderten und gebundenen Sozialwohnungen ist auf ca. 12,82% der Wohnungen aller Wohnungsbaugesellschaften in Wetzlar gesunken. Die Herstellung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau stagniert seit Jahren (siehe hierzu oben Seite 5, Nr. 2.2 Wohnraumbeschaffung).

Die Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt hat sich durch die Zuwanderung von Flüchtlingen aus Kriegs- u. Krisenregionen aber auch den Zuzug von Mitgliedern aus EU-Staaten verschärft. Selbst stark beeinträchtigte Wohnquartiere sind belegt.

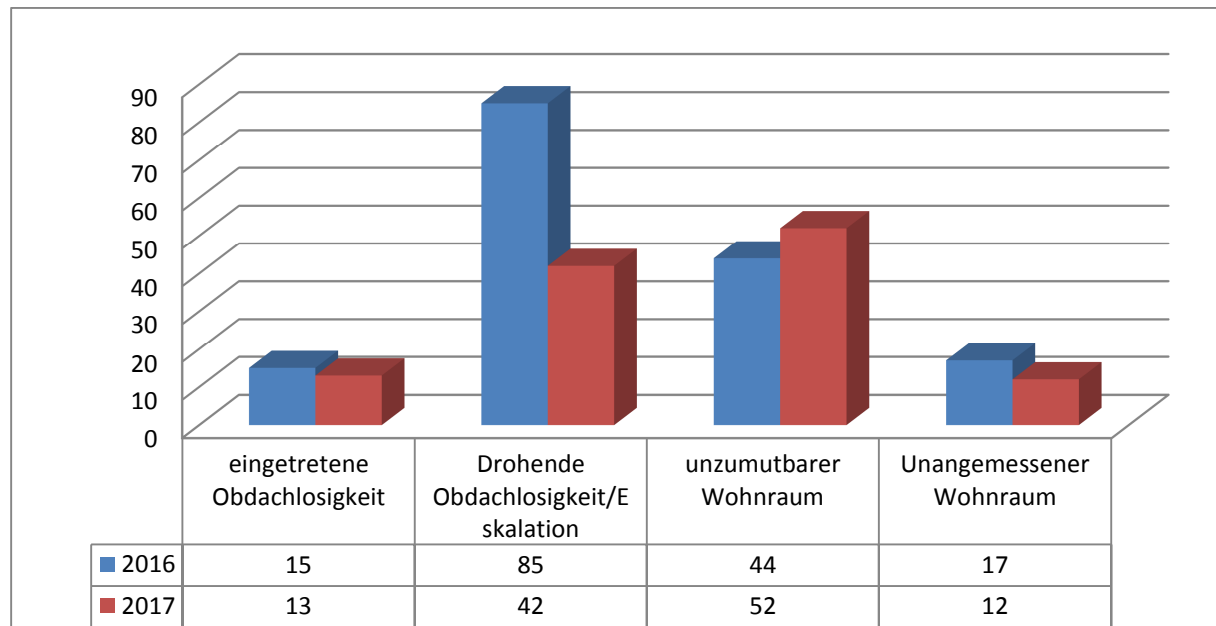
Im Berichtszeitraum war das Wohnhilfebüro mit der Vermittlung von Personengruppen aus dem afrikanischen und arabischen Sprachraum befasst. Wegen Verständigungsschwierigkeiten, verschiedener Lebensgewohnheiten, bürokratischer und rechtlicher Unkenntnis wird das Wohnhilfebüro zur Vermittlung herangezogen.

5.1 Entwicklung der Fallzahlen



Die Verringerung der Anfragen ergab sich daraus, dass weniger angemessene Wohnungen zu Verfügung standen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt unseren Kunden hinlänglich bekannt ist. Durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill erhielt das Wohnhilfebüro weit weniger Beratungsaufträge zur Wohnungssuche. Betreffende aus EU-Staaten nehmen das Angebot des Wohnhilfebüros kaum in Anspruch. Die Betroffenen aus Kriegs- und Krisenregionen befinden sich noch mehrheitlich in Sammelunterkünften und Gemeinschaftswohnungen. Deren Aufnahme in den Wohnungsmarkt steht noch aus.

5.2 Arbeitsfelder der Wohnraumbeschaffung



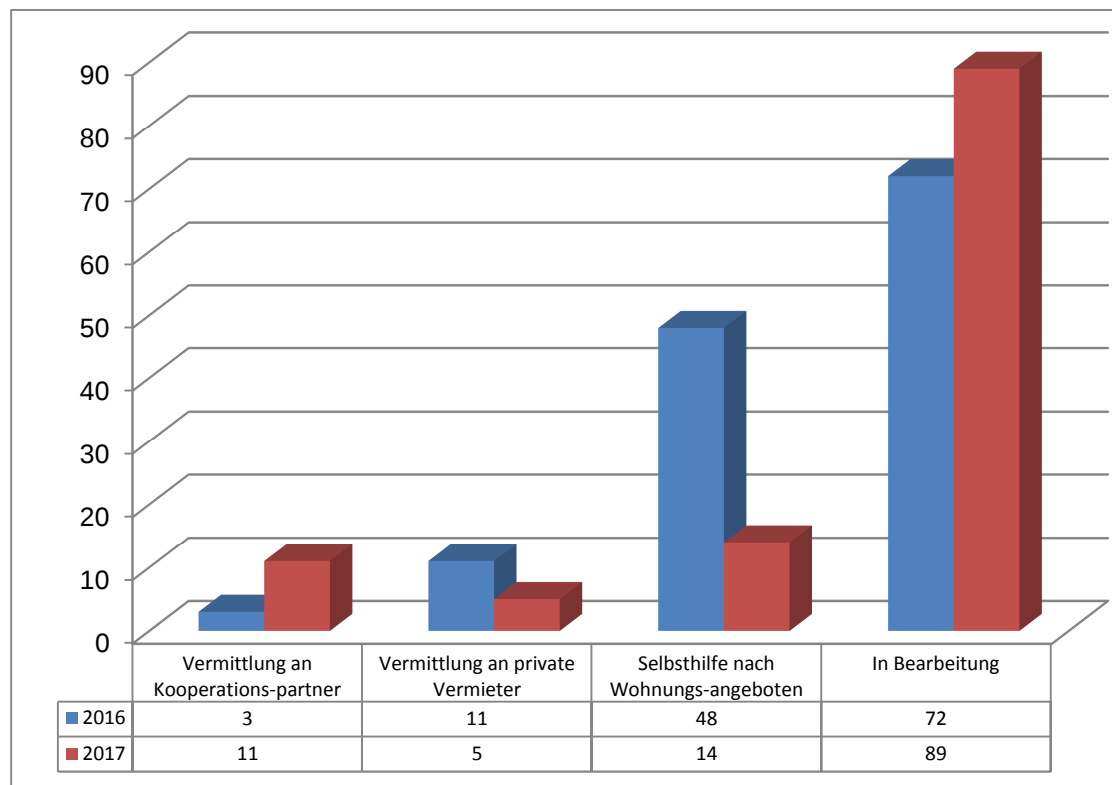
Die eingetretene Obdachlosigkeit wird in vielen Fällen durch Lebensereignisse wie den Tod des Partners, Erkrankungen, Trennung vom Familienverband, Wohnungsverlust, Haftentlassung und anderen Ursachen hervorgerufen. Eigenbestimmte Wohnsitzlosigkeit liegt in Einzelfällen ebenfalls vor.

Unter der drohenden Obdachlosigkeit sind die Konsequenzen einer Eskalationen im Wohnumfeld, Flucht in das Frauenhaus, die eigene Wohnungskündigung, die fristlose Kündigung oder die anberaumte Wohnungsräumung zu verstehen. Im Berichtszeitraum trat eine Halbierung der Fallzahl ein. Grund ist, dass die Betroffenen wegen der Lage auf dem Wohnungsmarkt, ihre Mietwohnung nicht leichtfertig oder fahrlässig z.B. durch Mietminderung aufs Spiel setzen.

Als unzumutbarer Wohnraum gelten zu kleine Wohnungen oder die Beeinträchtigung der Bausubstanz, zum Beispiel durch Schimmelbildung. Die Erhöhung zum Vorjahr ergibt sich zum Beispiel auch daraus, dass erst kleinere Wohnungen angemietet werden um dann wegen Familiennachzuges eine größere Wohnung zu beantragen.

Unangemessener Wohnraum liegt bei der Anmietung von zu großem oder zu teurem Wohnraum vor.

5.3 Arbeitsergebnisse der Wohnraumbeschaffung



In 30 von 119 Fällen der Wohnraumsuche konnte Abhilfe durch die Vermittlung der Betroffenen in Wohnungen geschaffen werden.

An die Kooperationspartner konnten elf Mietparteien vermittelt werden. Private Vermieter hingegen waren weniger bereit, Kunden des Wohnhilfebüros aufzunehmen.

Durch die Überlassung von Wohnungsangeboten des Wohnhilfebüros konnten lediglich 14 Mietverhältnisse begründet werden.

Zum Ende des Berichtsjahres lagen dem Wohnhilfebüro noch 89 nicht erledigte Aufträge zur Wohnungssuche des Kommunalen Jobcenter Lahn-Dill vor. Wobei in vielen Fällen durch den Familiennachzug für Kriegsflüchtlinge und Asylbewerber, mit einer Veränderung der Anzahl der Familienmitglieder zu rechnen ist.

5.4 Unterbringungen bei eingetretener Obdachlosigkeit

Das Wohnhilfebüro arbeitet eng mit dem Ordnungsamt der Stadt Wetzlar zusammen, um Personen ohne festen Wohnsitz bei der Wohnungssuche und Vermittlung behilflich zu sein. Mit dem Caritashaus Wetzlar Lahn/Dill/Eder e.V. besteht ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch, um Entwicklungen in diesem Bereich zu erkennen und um gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Aus dem Aufgabengebiet der Wohnraumsicherung wurden zwei Personen wegen eingetretener Obdachlosigkeit durch die Wohnungsräumung in privaten Pensionen untergebracht.

Im Berichtsjahr wurden durch das Ordnungsamt 27 Personen in privaten Pensionen und in städtischen Gebäuden untergebracht. Träger der Unterkunftskosten sind das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill und die Grundsicherungsstelle der Stadt Wetzlar.

Die Verweildauer in diesen Unterbringungen ist hoch, da es sich in der Mehrzahl um Personen mit chronischen Erkrankungen oder bestehender Wohnunfähigkeit handelt. Die Bindung und Verantwortung für eine eigene Wohnung entspricht nicht den Lebensgewohnheiten dieser Personen. Wöchentlich findet ein Datenabgleich mit dem Ordnungsamt statt, um die eingewiesenen Personen festzustellen und dem Wohnhilfebüro zuzuleiten.

Bei fehlender Mitarbeit in der Wohnungssuche kann die Unterbringung aufgekündigt werden.

Akutfälle Ordnungsamt	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Unterbringungen in Pensionen	34	28	22	21	27
Anzahl der Unterbringungen in städtischen Notunterkünften	1	2	23	19	16
Anzahl der Wohnraumbeschlagnahmen	0	0	0	0	5
Durchschnittliche Unterbringungsdauer in Pensionen/Notunterkünften/ Wohnraumbeschlagnahme in Tagen	56	88	98	163	92

Die Zahl der Unterbringungen aufgrund von Obdachlosigkeit ist im Vergleich zu den Vorjahren leicht gestiegen. Die durchschnittliche Verweildauer der Untergebrachten konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesenkt werden und befindet sich auf dem Niveau der Jahre 2014 und 2015.

Die leicht gestiegene Zahl der Unterbringungen ist unter anderem dem noch immer stagnierenden Wohnungsmarkt in Wetzlar und Umgebung geschuldet. Viele der untergebrachten Personen können nur sehr schwer wieder in eigenen Wohnraum vermittelt werden oder selbst geeigneten Wohnraum finden.

Auch diverse Suchtproblematiken der Untergebrachten erschweren die Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt.

Aus den oben genannten Gründen resultiert letztlich, dass sich viele der vom Ordnungsamt untergebrachten Personen mit ihrer Situation zufrieden geben, teilweise auch resignieren und sich so nicht mehr um eigenen Wohnraum bemühen. Die Personen geben sich mit minimalsten wohnlichen Verhältnissen ab und verweilen dort teilweise auch mehrere Jahre.

Um dem entgegenzuwirken, strebt das Ordnungsamt eine verstärkte Zusammenarbeit mit dem Caritasverband Wetzlar an. Ziel könnte es sein, dass die untergebrachten Personen von einer Sozialarbeiterin/einem Sozialarbeiter der Caritas wöchentlich aufgesucht und bei alltäglichen Dingen – wie beispielsweise auch der Suche nach einer eigenen Wohnung – unterstützt werden. Erste konstruktive Gespräche mit der Leitung dem Caritasverband haben bereits stattgefunden.

Des Weiteren hat die Stadt Wetzlar im vergangenen Jahr ein Objekt in der Neustadt 62/64 an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft (WWG) verkauft. In diesem Gebäude stand dem Ordnungsamt bislang nur ein Zimmer für eine Unterbringung zur Verfügung. Durch Umbaumaßnahmen der WWG wurden in dem Objekt insgesamt sechs Zimmer geschaffen. Diese können im Rahmen von Wohnraumbeschlagnahmung vom Ordnungsamt für Unterbringungen genutzt werden. Durch entsprechende Umbaumaßnahmen im Obergeschoss des Gebäudes könnten noch drei weitere Zimmer entstehen. Aufgrund eines bestehenden Mietverhältnisses ist dies allerdings derzeit (noch) nicht möglich.

Insgesamt stehen dem Ordnungsamt städtische Notunterkünfte nur beschränkt zur Verfügung, weshalb immer wieder auf Hotels oder Pensionen zurückgegriffen werden muss.

6 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.

Als Auslöser für Überschuldung gilt zunächst Arbeitslosigkeit (20%), gefolgt von gesundheitlichen Problemen, wie Erkrankung, Sucht und Unfall (15%) und dem Verlust des Partners (13%). 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.

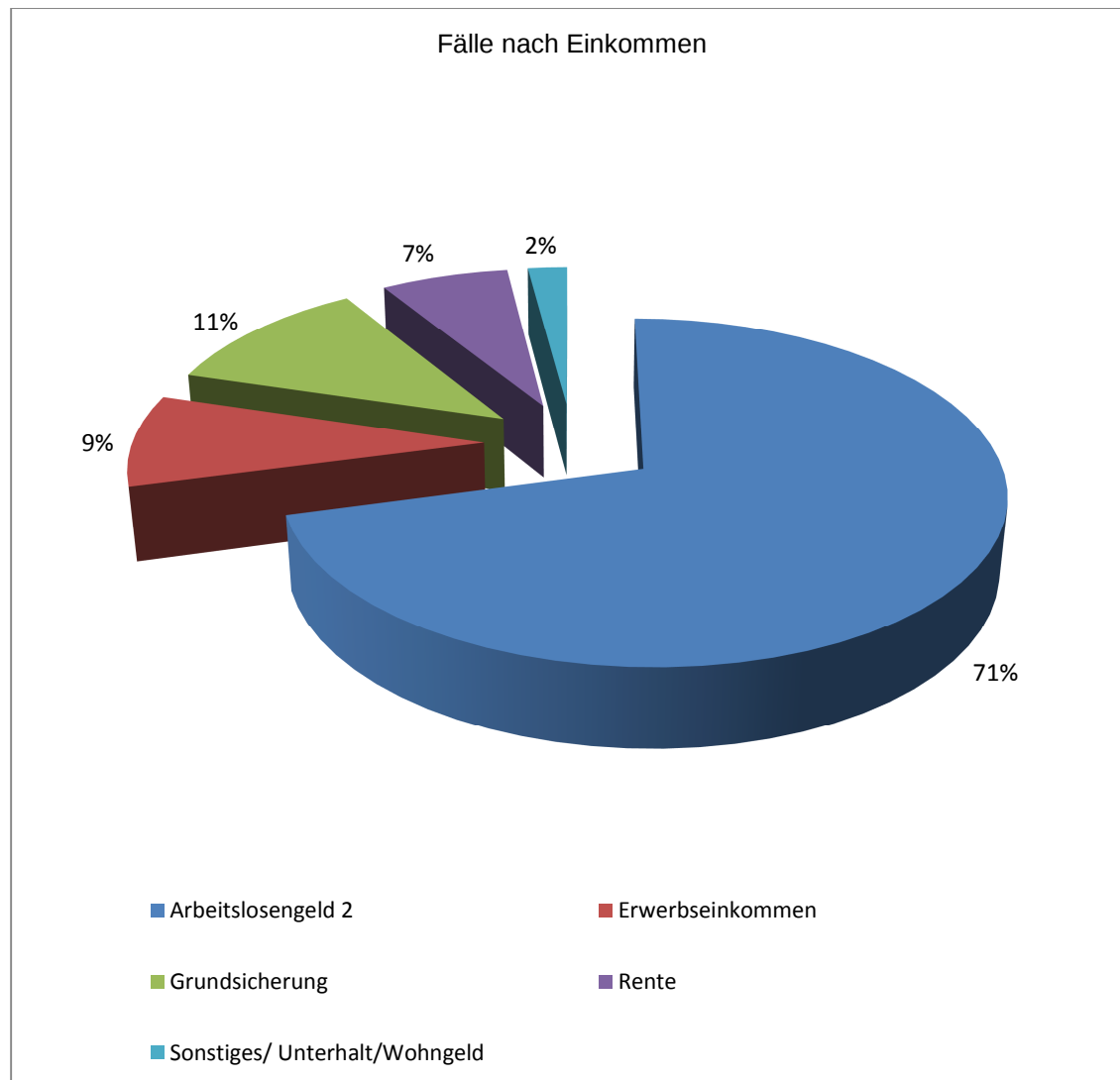
Die Befürchtung überschuldeter Arbeitnehmer, Schwierigkeiten im Arbeitsverhältnis zu bekommen, bestätigt sich nicht. Im Gegenteil, Arbeitgeber unterstützen häufig ihre Mitarbeiter bei Überschuldungsproblemen. Jedoch suchen Arbeitgeber bei Neueinstellungen eher nicht überschuldete Arbeitnehmer, denn die 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 § 11 Abs. 5 SGB XII aufgenommen worden. Im Berichtsjahr wurden hierfür 108 Beauftragungen durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill an die Stadt Wetzlar gerichtet.

Die Schuldnerberatung konzentriert sich auf Transferleistungsempfänger und Einwohner mit Mietschulden. Somit kann die Umsetzung des Wohnhilfekonzeptes mit dem 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. neun Wochen.



6.2 Zugang zur Schuldnerberatung

Auf Grund der 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 25% im Vergleich zum Ausländeranteil an der Wetzlarer Bevölkerung in Höhe von 16,2% überproportional vertreten.

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

6.3 Arbeitsergebnisse

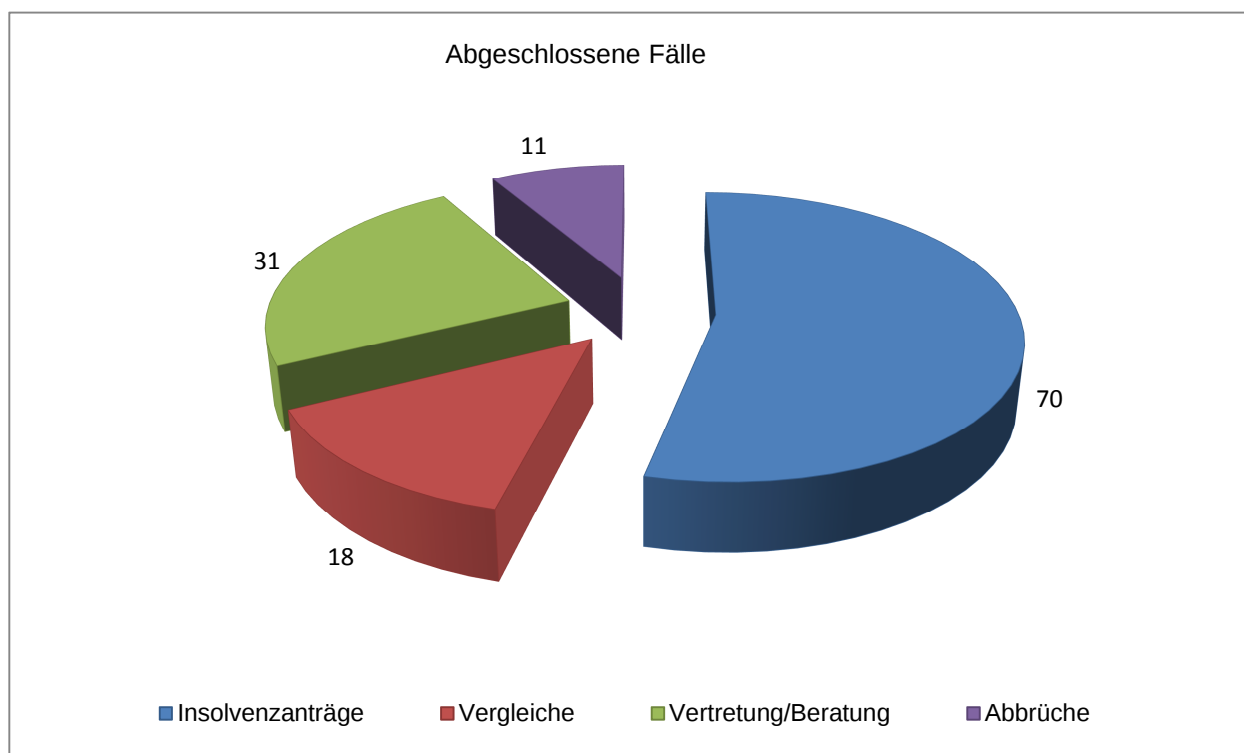
Im Jahr 2017 wurden 130 von 192 Beratungsfällen folgendermaßen abgeschlossen:

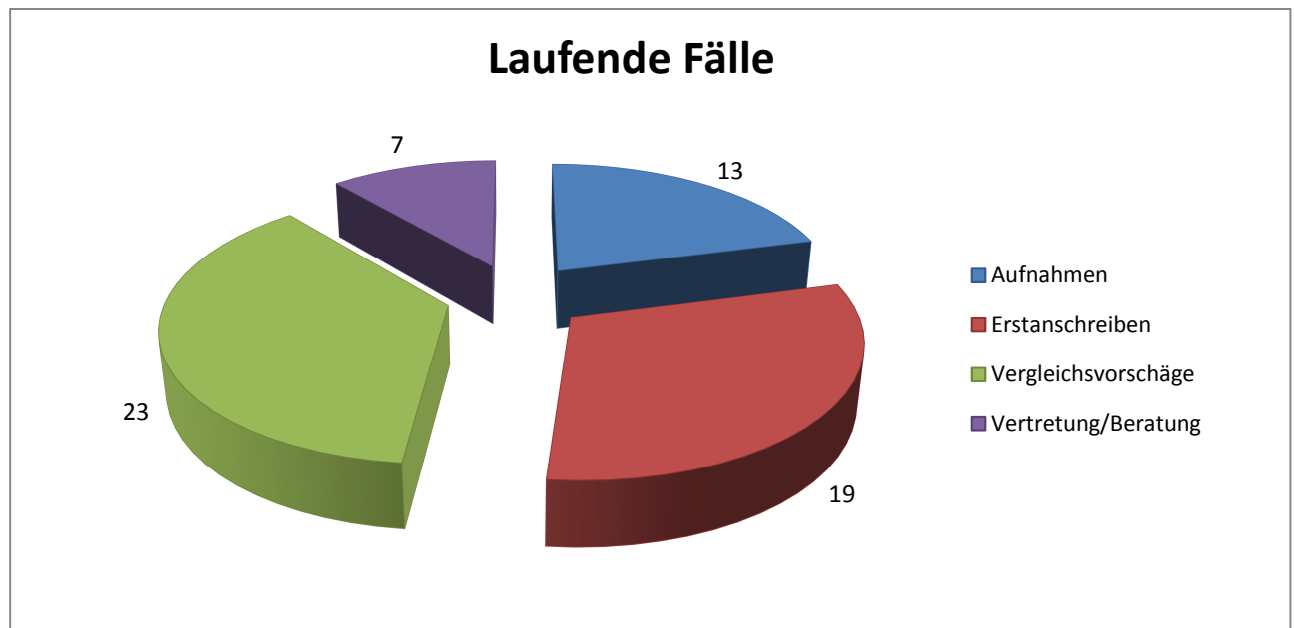
70 Insolvenzanträge sind an das Amtsgericht Wetzlar eingereicht worden.

18 außergerichtliche Vergleiche wurden erzielt.

31 Beratungen bei Kontenpfändungen, Forderungen sind erfolgt.

11 Beratungen wurden abgebrochen.





62 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 19 Kunden wurden die Gläubiger angeschrieben und um eine Forderungsaufstellung gebeten. Die Kunden wurden über die Möglichkeit der Verbraucherinsolvenz für den Fall informiert, dass kein außergerichtlicher Vergleich zustande kommt. Im Namen von 23 Kunden ist ein Vergleichsangebot an die Gläubiger versandt worden. Sieben Kunden sind beraten und/oder vertreten worden.

6.4 Prävention

Auch in Wetzlar nimmt entsprechend des deutschlandweiten Trends die Überschuldung bei Menschen über 60 Jahren zu. Bereits 12% der Kunden sind über 60 Jahre alt.

Seit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Kontenschutzes zum 01.01.2010 obliegt es der Schuldnerberatungsstelle als geeignete Stelle, die Kontopfändungsschutzbescheinigungen auszustellen. In 2017 sind 119 Bescheinigungen ausgestellt worden, die den Schuldnern die Höhe des Pfändungsfreibetrages gegenüber 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 die Umweltwerkstatt zu den Möglichkeiten einer Haushaltsplanung und Entschuldung statt.

Die Schuldnerberatung nimmt am „Arbeitskreis Wetzlar Schuldnerberatung“ unter dem Dach der Diakonie zum interdisziplinären Austausch mit der Suchthilfe, der Bewährungshilfe, Lebensberatung und anderen teil. Eine Begleitung im Insolvenzverfahren wird nicht regelhaft übernommen. Gleichzeitig steht die Schuldnerberatung auch im Einzelfall für Fragen zu Verfügung.

7 Ausblick

7.1 Wohnhilfe

Unter Berücksichtigung zukünftiger Herausforderungen durch die demografische Entwicklung und die Zuwanderung wurden Arbeitskreise der relevanten Akteure gebildet, um die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit günstigem und angemessenem Wohnraum zu gewährleisten.

Vorrangig soll durch bauplanerische Maßnahmen der Innenentwicklung wie Aufstockung und Nachverdichtung sowie durch den Bau von neuen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau der starken Nachfrage Rechnung getragen werden.

Zum Ende des Berichtsjahres befanden sich bereits einige Mietbauobjekte in der Fertigstellung und weitere im Bau, der Vorbereitung und Ausschreibung.

7.2 Schuldnerberatung

Die Überschuldungssituation der Wetzlarer Bürger hat sich nach der jährlichen Erhebung der Creditreform nicht verändert. Besonders betroffen sind die Einwohner in der Altstadt Nord mit Neustadt, Altenbergerstraße sowie die Stadtbezirke Dalheim, Niedergirmes und der Stadtteil Hermannstein.

Der hessische Landesdurchschnitt liegt bei 9,9 % der Gesamtbevölkerung. Die Überschuldungsquote in Wetzlar beträgt 12,6 % im Vergleich zu Gießen mit 10,5 % und Marburg mit 7,4 % der Einwohner. Die Zahlen spiegeln die Problematik des hohen Anteils von Arbeitslosengeld II-Beziehern wieder. Viele verloren in 2008 ihre Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und finden sich nun als „Ungelernte“ bei Zeitarbeitsfirmen wieder. Mit Verdienstmöglichkeiten, die oft weder den eigenen noch den Familienunterhalt tragen, ist eine Entschuldung aus eigenen Mitteln und Kräften nicht möglich.