



STADT WETZLAR



Jahresbericht 2018

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	4
1.1	Grundsatz	4
1.2	Kooperationsvertrag	4
1.3	Beauftragung und Finanzierung	4
2	Ziele des Wohnhilfebüros	5
2.1	Wohnraumsicherung	5
2.2	Wohnraumbeschaffung	6
3	Fallzahlen	7
3.1	Stadtbezirke und Stadtteile	8
4	Wohnraumsicherung	9
4.1	Entwicklung der Fallzahlen	9
4.2	Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern	10
4.3	Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner	10
4.4	Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter	12
4.5	Räumungsklagen	13
4.6	Räumungen	13
5	Wohnraumbeschaffung	15
5.1	Entwicklung der Fallzahlen	16
5.2	Arbeitsfelder der Wohnraumbeschaffung	17
5.3	Arbeitsergebnisse der Wohnraumbeschaffung	18
5.4	Unterbringungen bei eingetretener Obdachlosigkeit	18
6	Schuldnerberatung	21
6.1	Grundsätzliches	21
6.2	Zugang zur Schuldnerberatung	22
6.3	Arbeitsergebnisse	22
6.4	Prävention	24
7	Ausblick	25



1	Einleitung
1.1	Grundsatz

7.1	Wohnhilfe	25
7.2	Schuldnerberatung	25

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 (Quelle: Sozialbericht 2017).

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.

Aufgrund der DSGVO hat die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft und die GeWoBau mit der Stadt Wetzlar jeweils eine Vereinbarung zum Kooperationsvertrag abgeschlossen.

1.3 Beauftragung und Finanzierung

Im Arbeitsbereich der Wohnraumsicherung erhalten wir unsere Aufträge zu ca. 53 % von den Kooperationspartnern.

Im Arbeitsbereich der Wohnungssuche wird das Wohnhilfebüro fast ausschließlich 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. Eine Anschlussförderung für die Dienstleistungen wird beantragt.

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 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.

Eine Rechtfertigung liegt dann vor, wenn die Mieterin oder der Mieter den Mietrückstand nicht schuldhaft herbeigeführt haben. Ferner müssen die Leistungsberechtigten (ernsthaft) nach geeignetem Wohnraum gesucht haben und dabei erfolglos geblieben sein. Mithin liegt die Latte für die Übernahme von Mietschulden ziemlich hoch.

Darlehen zum Erhalt der Wohnung werden regelmäßig als (zinsloses) Darlehen gewährt und mit den Transferleistungen der Betroffenen aufgerechnet.

Der Verlust von Wohnraum vollzieht sich in der Regel in fünf 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.

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

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 deutliche Verringerung des Bestandes an gebundenen Sozialwohnungen zum Ende des Berichtsjahres auf 12,68% des Wohnungsbestandes der Kooperationspartner von ca. 7.080 sowie die Vermittlungshindernisse unserer Kunden wegen z.B. Transferleistungsbezug, Schufa-Eintrag, Insolvenzverfahren u.a.m. stehen einer Wohnungsvermittlung häufig entgegen.

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“, „Volpertshäuser Straße“) zu schaffen. Die erhobene Durchschnittsmiete von 5,40 Euro je Quadratmeter weist auf einen günstigen und ausgeglichenen Mix des Wohnungsbestandes aus sozialer Bindung und frei vermietbaren Wohnraum hin.

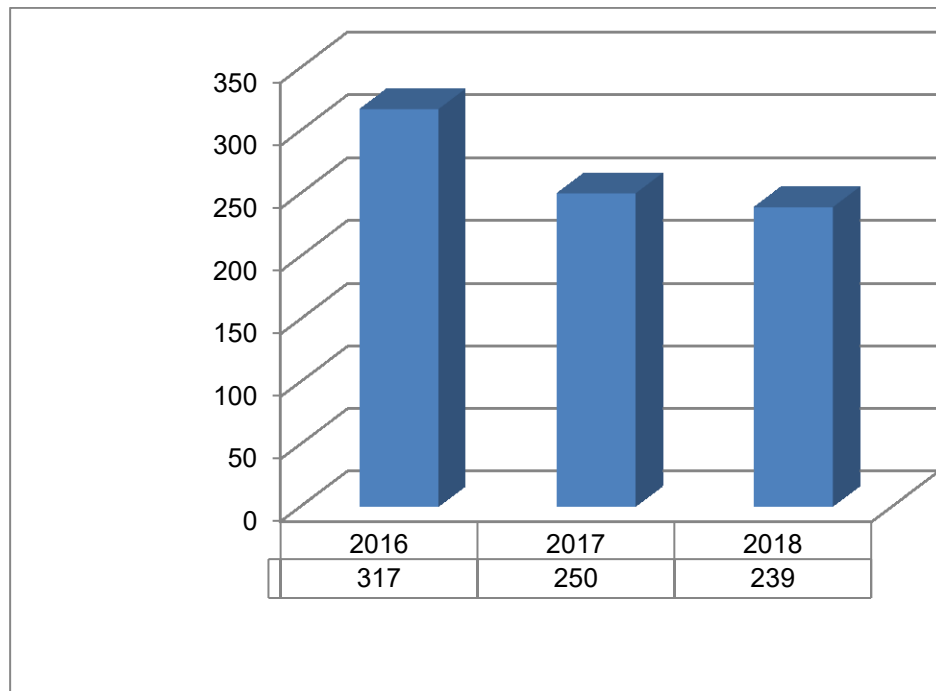
Allerdings sind die Bedingungen des Landes für die Wohnungsbauförderung für den mittelhessischen Bereich nicht sonderlich attraktiv. Durch die Kosten der Herstellung sowie der Einhaltung aller baurechtlichen Vorgaben der Förderprogramme, verringert sich in der bestehenden Niedrigzinsphase der Ertrag des Unternehmens.

Die GeWoBau wird im Stadtbezirk „Altenberger Straße“ durch die Aufstockung ihrer Gebäude in der Ludwigstrasse ebenfalls neuen Wohnraum erstellen.

Neben weiteren Neubaumaßnahmen entstehen z.B. im Bereich der Bahnhofstraße 275 neue Wohneinheiten durch einen privaten Bauherrn. In den vergangenen Jahren konnten im gleichen Umfeld lediglich ca. 20 Wohnungen durch die Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnraum ausgeführt werden.

Durch das entstehende Wohnungsangebot und die hieraus resultierende Fluktuation, erhöhen sich die Chancen für unsere Kunden, angemessenen Wohnraum zu erhalten.

3 Fallzahlen



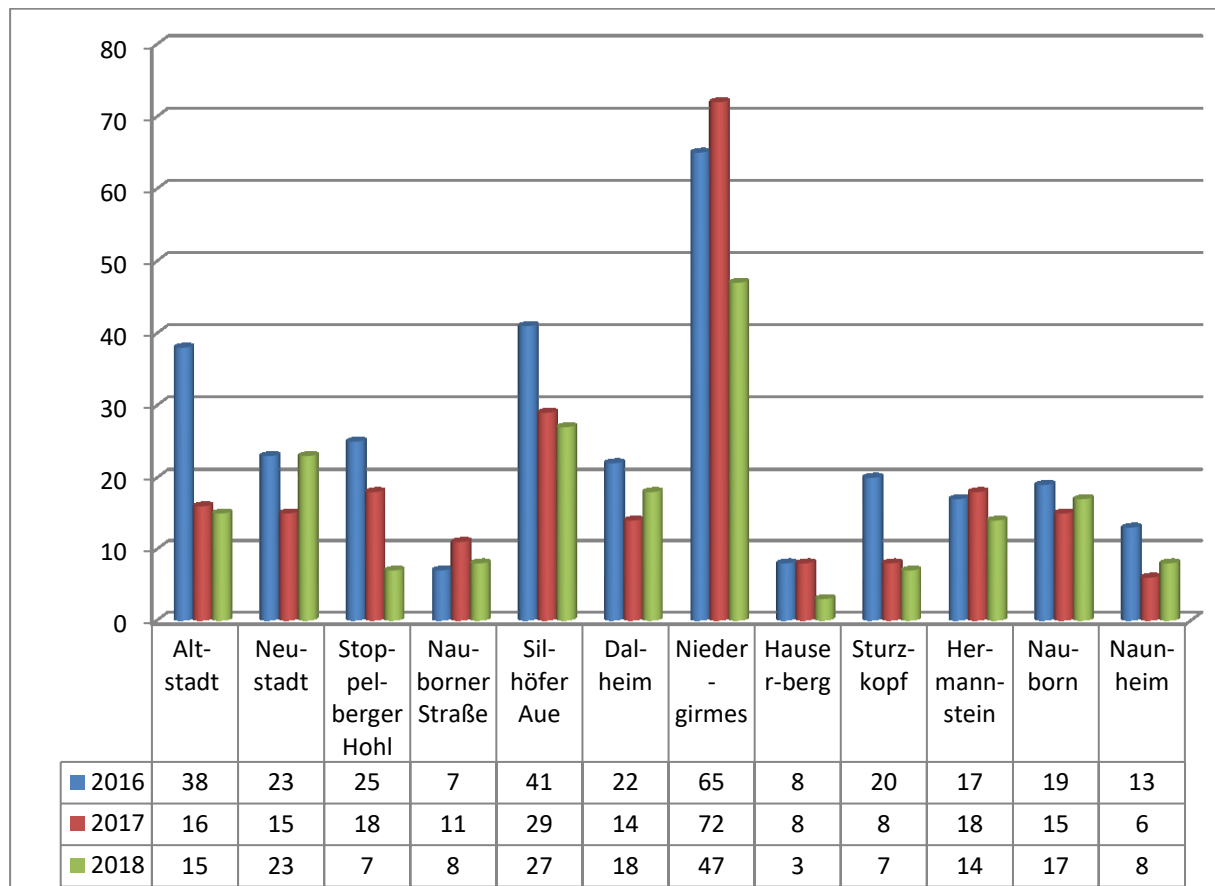
In 2018 lagen elf oder 4,4% weniger Fälle zur Bearbeitung im Vergleich zum Vorjahr vor.

Im Aufgabengebiet der Wohnraumsicherung bei Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungen verringerte sich die Fallzahl um 23% zum Vorjahr auf 101 Fälle.

Im Aufgabenbereich der Wohnraumsuche stieg die Fallzahl zum Vorjahr um 16% auf 138 Fälle. Die Kunden waren zu 42% Bürger aus der EU oder nicht EU-Staaten.

Deutsche Staatsangehörige ohne und mit Migrationshintergrund waren zu 58% vertreten.

3.1 Stadtbezirke und Stadtteile



Lediglich in den Stadtbezirken Neustadt und Dalheim sowie in den Stadtteilen Nauborn und Naunheim musste eine Steigerung der Fallzahlen festgestellt werden. Die moderaten Steigerungen ergeben sich aus der Unterbringung von Personen in Gemeinschaftsunterkünften.

Erfreulich ist die Entwicklung der Fallzahlen in der Stoppelberger Hohl und Niedergirmes. Gleichzeitig wird dadurch die geringe Fluktuation im Wohnraumsektor, durch weniger Kündigungen erkennbar.

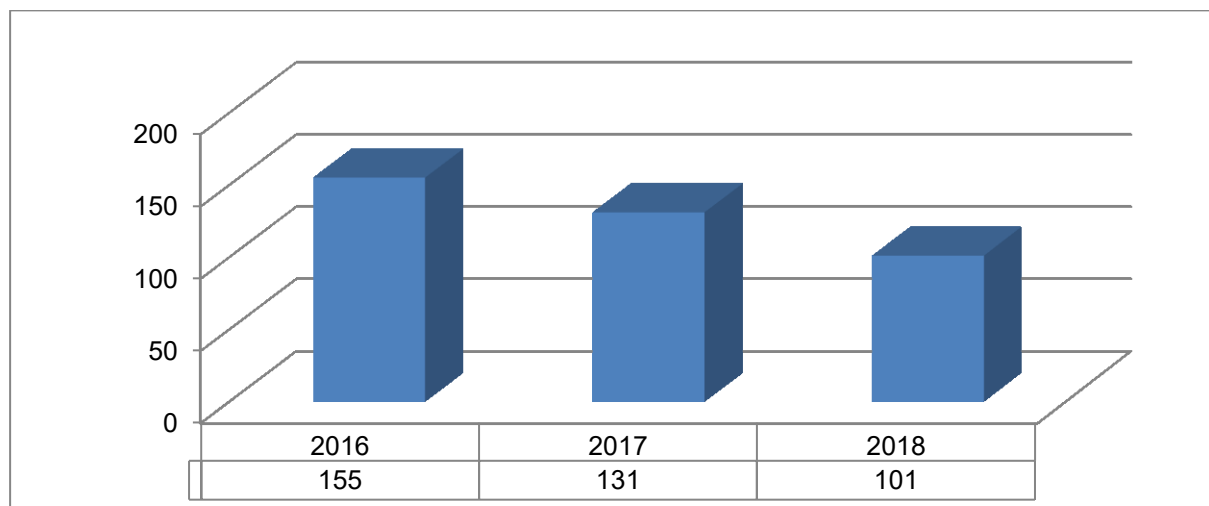
In den andern Stadtbezirken ist die Anzahl der Wohnraumsicherung und Wohnraumsuche im Vergleich zu 2017 zurückgegangen. Das tatsächliche Wohnungsangebot macht sich hier bemerkbar. Die große Mehrheit der Mieter achtet auf die Einhaltung der Mietzahlungen, um keine Wohnungskündigung zu riskieren. Beides trägt zur Senkung der Fallzahlen in der Wohnraumsicherung bei.

4 Wohnraumsicherung

Unter Beachtung der Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung erhält das Wohnhilfebüro die Informationen über Mietrückstände, fristlose Kündigungen rechtzeitig und vor der Beantragung einer für beide Seiten kostspieligen Räumungsklage.

Wenn eine Rückmeldung der Betroffenen auf unsere Einladung nicht erfolgt, sucht das Wohnhilfebüro die Betroffenen auf und setzt sich mit dem Leistungsträger zur möglichen Regulierung bzw. Begleichung des Mietrückstandes in Verbindung.

4.1 Entwicklung der Fallzahlen



Die Verringerung um 23% oder 30 Fälle zum Vorjahr ist auf eine geringere Anzahl von fristlosen Kündigungen und beantragten Räumungsklagen zurückzuführen.

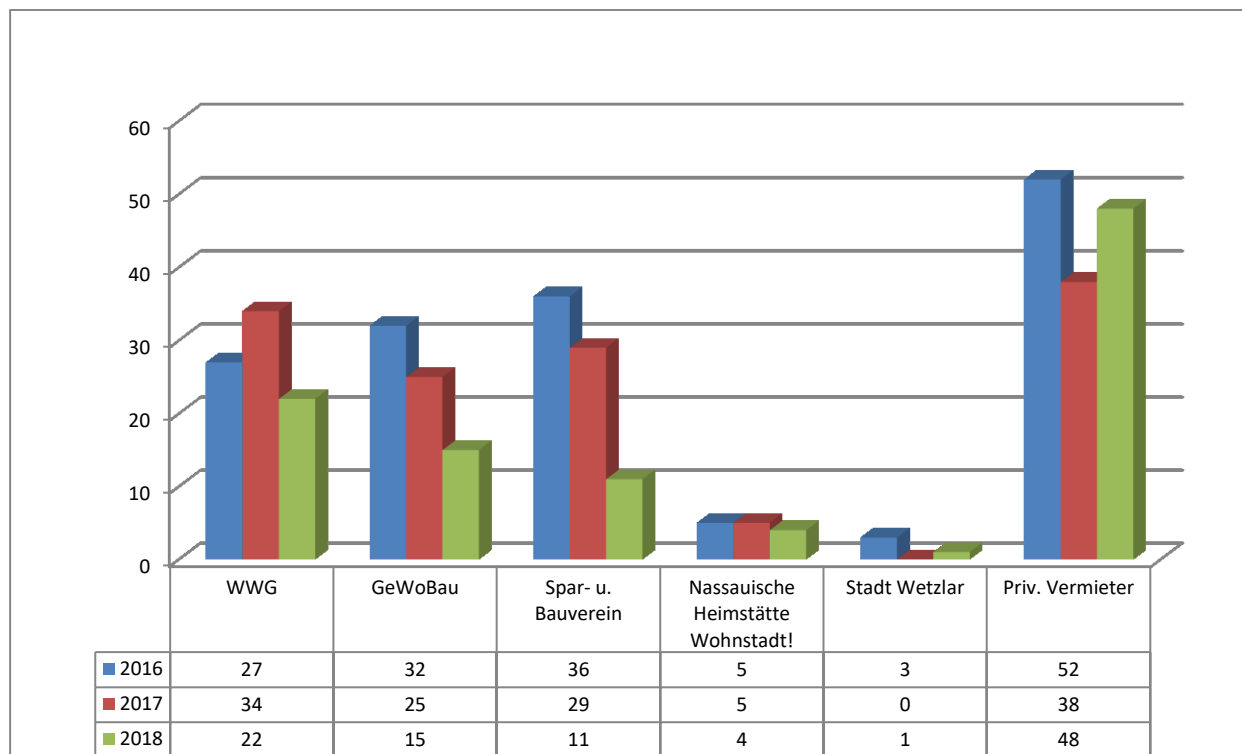
Mit dem Inkrafttreten der EU-Datenschutzgrundverordnung zum 25.05.2018, stand die Frage der Rechtmäßigkeit der Weitergabe von Daten von Mietern der Kooperationspartner an das Wohnhilfebüro im Raum. Die Bedenken eines Kooperationspartners aus haftungs- und schadenersatzrechtlicher Sicht, die Mitteilungen nicht mehr ohne weiteres an das Wohnhilfebüro weiterzuleiten, wurden durch die Aufnahme einer Erklärung des/der Betroffenen, für oder gegen die Weitergabe der Daten aufgehoben.

Wichtiges Ziel der Arbeit des Wohnhilfebüros ist es, Mietverhältnisse zu erhalten, um insbesondere für unterstützungsbedürftige Mitbürger Kontinuität in den Wohnquartieren zu sichern. Um diese Aufgabe erledigen zu können, benötigt das Wohnhilfebüro neben Fakten über Mietrückstände auch einen vertrauensvollen Umgang mit den Vermietern. Es gilt, zwischen der Aufgabe des Vermieters, die Hausgemeinschaften sinnvoll zu gestalten und einen guten Mietzins zu erwirtschaften, die soziale Aufgabe als öffentlicher Vermieter und Kooperationspartner wahrzunehmen.

Wäre dies anders, müsste die Kommunalverwaltung ihre Beteiligungen an den öffentlichen bzw. gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen überdenken.

Um bei der derzeitigen Lage auf dem freien Wohnungsmarkt nicht von Wohnungslosigkeit betroffen zu sein, ist von den Mietern verstärkt auf die Begleichung der Wohnkosten Wert gelegt worden. Auch die Vielzahl der im Vorjahr abgewickelten problematischen Mietverhältnisse hat zur Verringerung der Fallzahl im Berichtsjahr beigetragen.

4.2 Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern



Insgesamt wurden 53 Fälle der Kooperationspartner wegen fristloser Kündigung, beantragten Räumungsklagen und anberaumter Räumungen bearbeitet.

Bei den Kooperationspartnern kann ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen verzeichnet werden. Dies ist auf die konsequente Einleitung der fristlosen Kündigung beim Ausbleiben von zwei Monatsmieten zurückzuführen. Weitere Beitreibungsmaßnahmen können durch die Beteiligung des Wohnhilfebüros vermieden werden.

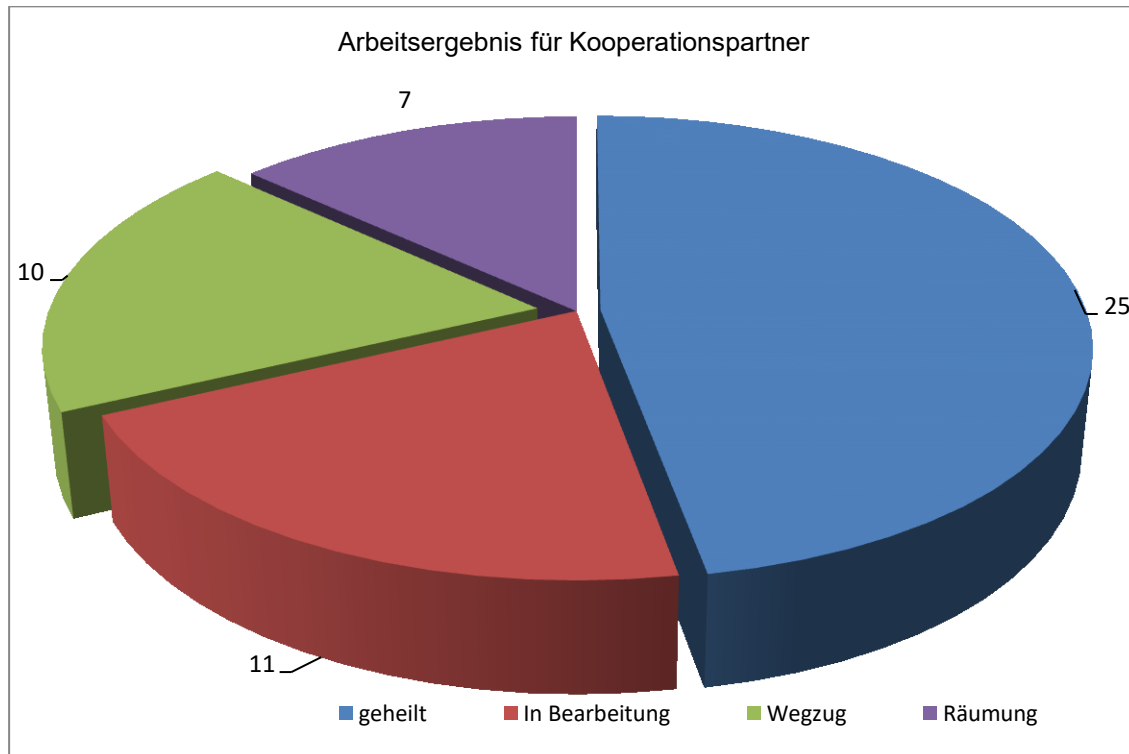
Bei den privaten Vermietern stieg die Anzahl der beantragten Räumungsklagen und durchgeführten Räumungen erneut an. Viele Vermieter zögern bei entsprechendem Mietausfall nicht mehr, die kostenintensive Räumungsklage beim Amtsgericht zu beantragen.

4.3 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner

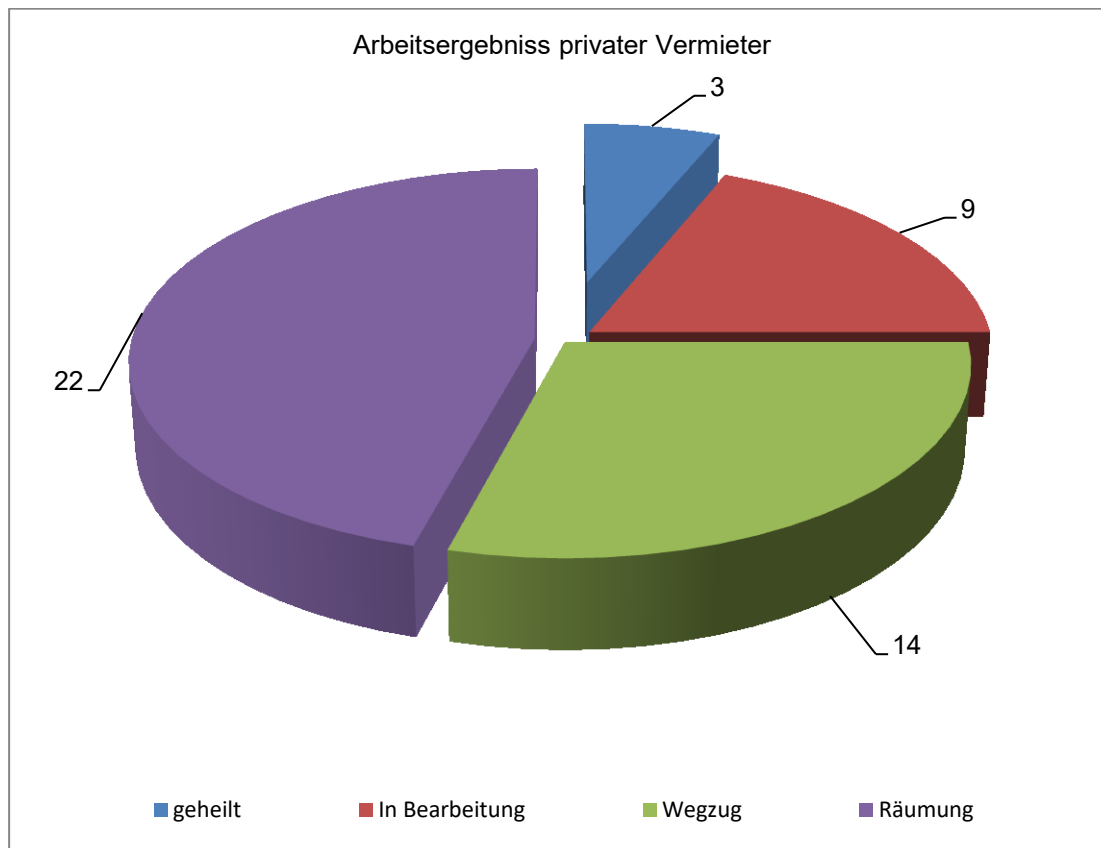
In 47,1 % oder 25 von insgesamt 53 Fällen von drohender Obdachlosigkeit der Kooperationspartner, konnte eine Sicherung der Wohnung durch Vereinbarung von Abtretungen bzw. Ratenvereinbarungen (sechs), einer Darlehnsvermittlung durch das kommunale Jobcenter Lahn-Dill bzw. der Grundsicherungsstelle der Stadt Wetzlar

(vier) oder sonstige Hilfen zur Selbsthilfe der Betroffenen (15) zum Beispiel durch eine finanzielle Haushaltsberatung erreicht werden.

In elf Fällen verzogen die Betroffenen ohne jegliche Mitteilung. In weiteren zehn Fällen steht eine Regelung noch aus. In sieben Fällen ließ sich eine Zwangsräumung der Haushalte nicht vermeiden. Hieraus mussten zwei Wohnungsnotfälle in Pensionen untergebracht werden und fünf Haushalte konnten durch Selbsthilfe und unsere Vermittlung in neuen Wohnraum umziehen.



4.4 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter



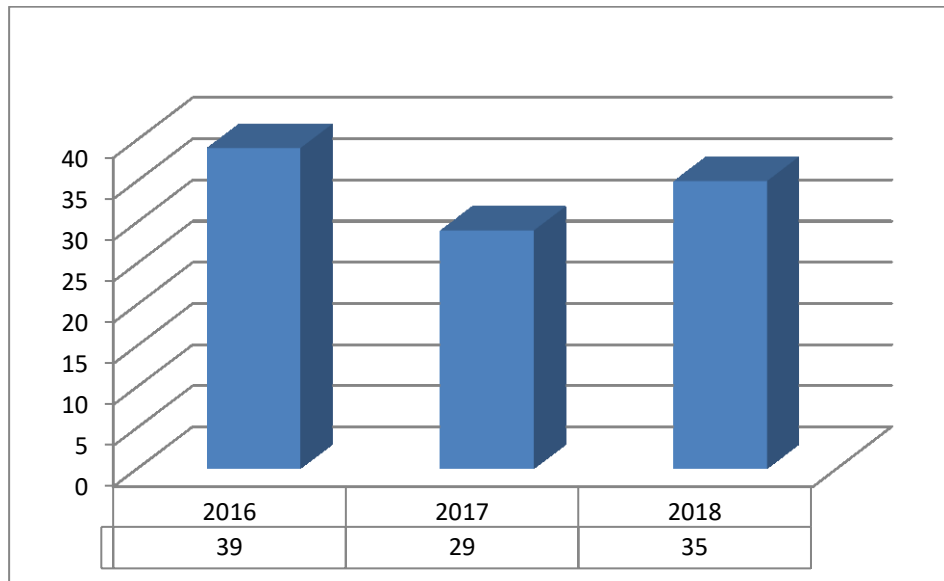
Ein präventives Vorgehen ist ganz überwiegend nur möglich, wenn das Wohnhilfebüro vor der Erhebung der Räumungsklage informiert wird.

Bei den eingegangenen Mitteilungen von privaten Vermietern konnte in lediglich drei oder 6,25% von 48 Fällen der Erhalt der Wohnung erreicht bzw. der Eintritt der Obdachlosigkeit verhindert werden. Bei 22 Haushalten erfolgte die Räumung durch den Gerichtsvollzieher. Vierzehn Mietparteien verzogen ohne jegliche Mitteilung. In neun Haushalten stand die Entscheidung noch aus. Zwei Personen wurden nach der Räumung in einer städtischen Unterkunft untergebracht.

In der Mehrzahl dieser Fälle bekommt das Wohnhilfebüro keinen Kontakt zu den Betroffenen. In den Haushalten, in denen eine Entscheidung noch aussteht, ist überwiegend mit einer Räumung im Folgejahr zu rechnen.

Neben den Gerichtskosten von ca. 1.500,00 €, können für den Kläger weitere Kosten durch Anwälte, Schlüsseldienst, Umzugsunternehmen, ggf. Polizeieinsatz u.a.m. in Höhe bis zu 5.000,00 entstehen.

4.5 Räumungsklagen

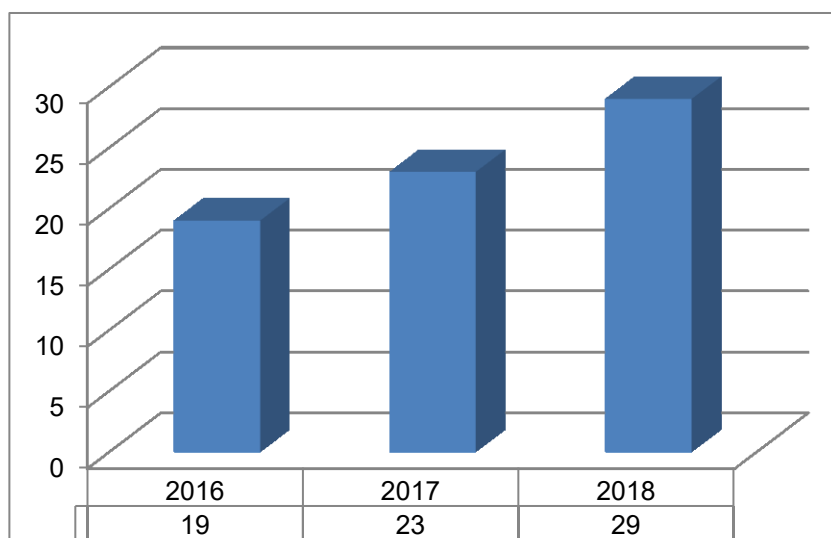


Vom Amtsgericht wurden 35 Klagen auf Räumung von Wohnraum dem Wohnhilfebüro mitgeteilt, zehn betrafen die Kooperationspartner und 25 private Vermieter.

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.

Die Erhöhung der Anzahl der Räumungsklagen steht im Zusammenhang mit einem verringerten Wohnungsangebot (Quelle: Amtsgericht Wetzlar). Der in der fristlosen Kündigung festgesetzte Übergabetermin der Wohnung, kann vom Mieter wegen einer fehlenden Ersatzwohnung nicht eingehalten werden, was wiederum zur umgehenden Beantragung der Räumungsklage durch den Vermieter führt.

4.6 Räumungen



22 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

Mietrückstandes, hervorgerufen durch Veränderungen der Lebenssituation, Trennung, Erkrankung, Arbeitslosigkeit oder verringertem Erwerbseinkommen.

Zwei Mietparteien mussten in Pensionen auf Kosten des Kommunalen Jobcenters Lahn-Dill untergebracht werden. Vier Mietparteien konnten durch Selbsthilfe bzw. unserer Vermittlung neuem Wohnraum finden. In 23 Fällen mussten die Wohnungen durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden. Die Mehrzahl der Betroffenen hatten zu diesem Zeitpunkt die Wohnungen bereits verlassen.

Die Unterbringungskosten in einer privaten Pension betragen ca. 450 € monatlich. In städtischen oder Unterkünften der WWG sind es ca. 350 € monatlich. Seit dem Beginn des Berichtsjahres werden von Obdachlosigkeit betroffene Menschen überwiegend in einem Haus der WWG untergebracht. Ein Großteil der Unterbringungskosten wird durch das Kommunale Jobcenter Lahn Dill getragen.

5 Wohnraumbeschaffung

Seit 2011 steigt die Einwohnerzahl von Wetzlar stetig an.

Im Vergleich zu 2017 ist die Bevölkerungszahl incl. Zweitwohnung von 53.672 auf 53.895 zum Ende des Berichtjahres 2018 angestiegen.

Dass zunehmend Menschen in der Stadt Wohnraum suchen, hängt ebenso mit dem demografischen Wandel als auch mit den Vorzügen der Urbanität der Stadt zusammen. Die feststellbare wirtschaftliche Entwicklung und die Zunahme der Beschäftigungsverhältnisse tragen dazu bei, dass mehr Menschen Wetzlar als Wohnort wählen.

In der Stadt Wetzlar erhalten ca. 7.100¹ Personen Leistungen nach dem SGB II, was einem Anteil von ca. 13,22% der Gesamtbevölkerung von Wetzlar entspricht. Ein hoher Anteil an SGB II Beziehern wohnt bei Wohnungsbaugesellschaften in den Bezirken Niedergirmes, Silhöfer Aue, Altstadt, Neustadt und Dalheim.

In diesen Zahlen sind Personen enthalten, die durch den Fachdienst Zuwanderung und Integration des Lahn-Dill-Kreises, in Wohnungen oder Gemeinschaftsunterkünften von privaten Vermietern in der Stadt Wetzlar zugewiesen bzw. untergebracht wurden.

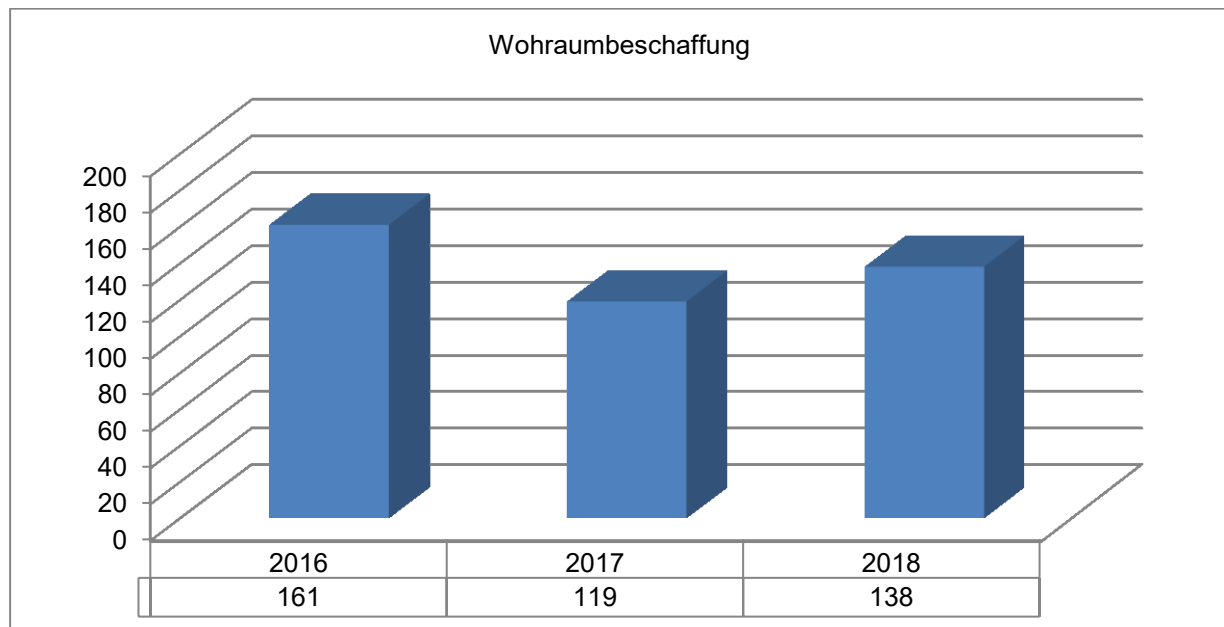
Das Kommunale Jobcenter als Leistungsträger der Unterkunftskosten, hat die Betroffenen Familien und Personengruppen, zumeist aus dem afrikanischen und arabischen Sprachraum aufgefordert, günstigeren Wohnraum zu beziehen. Das Wohnhilfebüro ist verstärkt mit dieser Aufgabe befasst.

Die Bereitschaft der Wohnungseigentümer, Wohnraum an Transferleistungsbezieher zu vermieten, ist weiter zurückgegangen. Ursache hierfür ist die starke Nachfrage von Kunden mit regeltem Einkommen 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 02/2018 wird zwar regelmäßig aktualisiert, spiegelt jedoch nicht Eins zu Eins die allgemein gestiegenen Mietkosten wider. Dies führt verstärkt zu Ablehnungen von Wohnungsangeboten durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill.

¹ Stichtag 31.12.2018, Quelle: Kommunales Jobcenter Lahn-Dill

5.1 Entwicklung der Fallzahlen

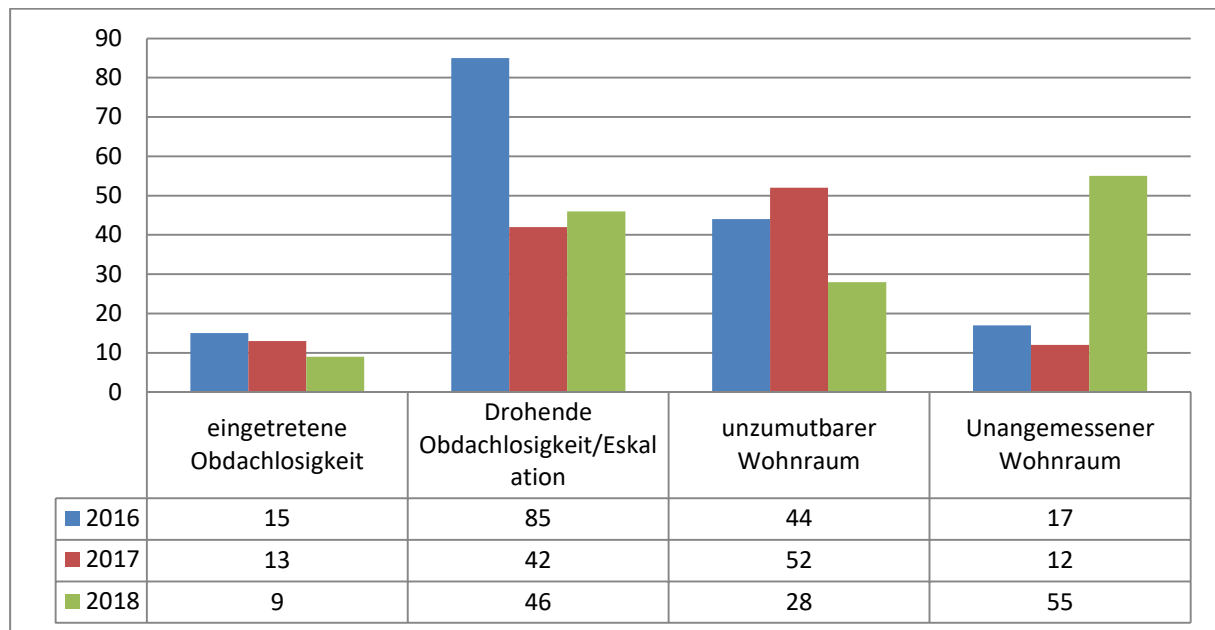


Der Anstieg der Fallzahlen ist darauf zurück zu führen, dass der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Zuwanderung und Integration, die im Stadtgebiet von Wetzlar in Gemeinschaftsunterkünften lebenden Kriegsflüchtlinge und Asylbewerber aufgefordert hat, sich angemessenen Wohnraum zu suchen.

Bezieher von Arbeitslosengeld II-Leistungen aus osteuropäischen EU-Staaten ziehen es vor, durch Kontaktpersonen oder direkt durch den Arbeitgeber in dessen bereitgestellte Wohnräume einzuziehen. Die Mieträume sind oft in einem beeinträchtigten Zustand.

Erst bei auftretenden Eskalationen mit dem Vermieter/Arbeitgeber wenden sich die Betroffenen an unser Büro. Wenn keine umgehende Abhilfe der Wohnsituation durch unser Büro erfolgen konnte, verzogen diese Personen bzw. Familien oft nach unbekanntem Aufenthalt.

5.2 Arbeitsfelder der Wohnraumbeschaffung



Die eingetretene Obdachlosigkeit betraf Personen, die nach ihrer Entlassung aus Haftanstalten oder psychiatrischen Einrichtungen ihren Wohnsitz verloren hatten. In weiteren Fällen bemühten sich Personen, die bereits seit längerer Zeit als „ohne festen Wohnsitz“ gemeldet sind, um eine dauerhafte Unterbringung.

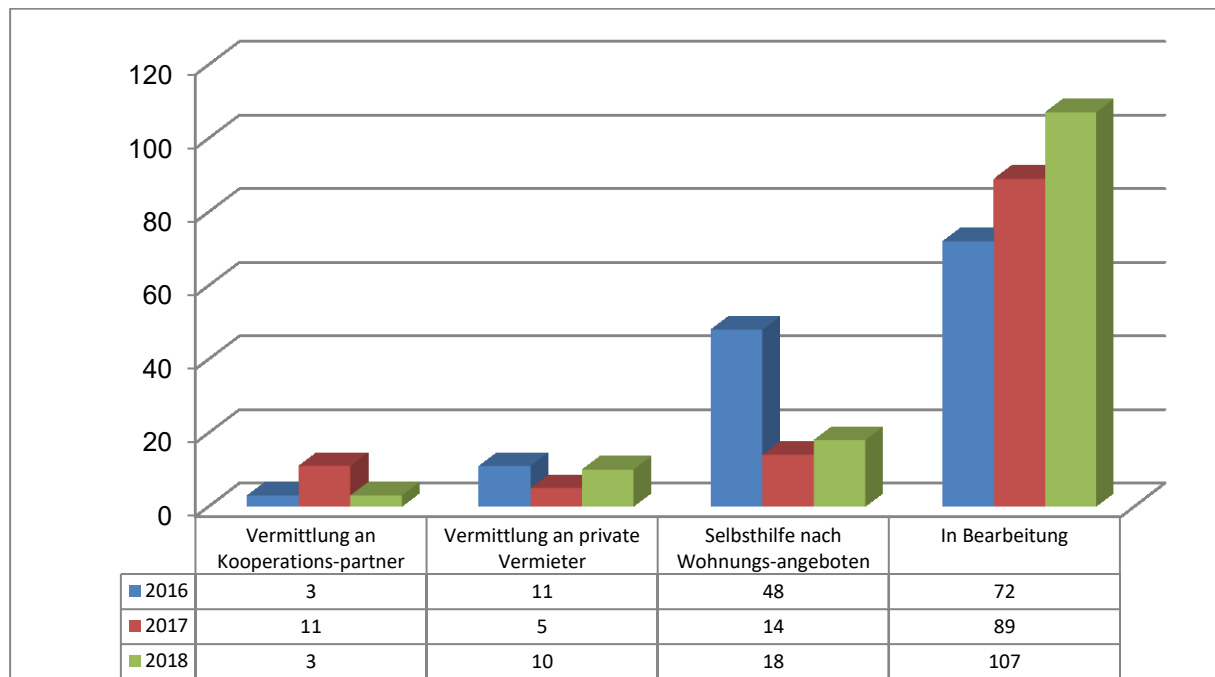
Bei der drohenden Obdachlosigkeit lagen verstärkt Fälle des Zuzuges von Betroffenen in das Frauenhaus, Eskalationen von Mieter und Vermietern sowie die Trennung von Lebensgemeinschaften vor. In weiteren Fällen erfolgte eine Wohnungskündigung durch den Mieter, ohne die beabsichtigte Anschlusswohnung beziehen zu können.

Bei dem unzumutbaren Wohnraum handelt es sich um die Beratung und Unterstützung von Fällen mit desolater Bausubstanz, der Gefährdung durch Schimmelbildung und zu kleinem Wohnraum. Die Verringerung der Fallzahl lässt darauf schließen, dass sich Betroffene wegen des fehlenden Wohnungsangebotes mit den Wohnbedingungen abfinden.

Die Beauftragung des Wohnhilfebüros bei unangemessenem Wohnraum erfolgte in allen Fällen durch das Kommunale Jobcenter des Lahn-Dill-Kreises.

Nach dem Erlass einer Satzung des Lahn-Dill-Kreises für die Erhebung von Gebühren für die Unterbringung von Personen in Gemeinschaftsunterkünften haben sich die Kosten für den Leistungsträger (Kommunales Jobcenter Lahn-Dill) von 255 € auf 315 € erhöht. Die Unterbringung ist nach der geltenden Orientierungshilfe für die Kosten der Unterkunft nicht mehr angemessen. Die Betroffenen wurden aufgefordert, sich entsprechenden und angemessenen Wohnraum zu suchen.

5.3 Arbeitsergebnisse der Wohnraumbeschaffung



In 21% oder 29 von 138 Fällen der Wohnraumsuche konnte Abhilfe durch die Vermittlung der Betroffenen in Wohnungen geschaffen werden.

An die Kooperationspartner konnten drei Mietparteien vermittelt werden. Private Vermieter waren bereit, acht Kunden des Wohnhilfebüros aufzunehmen. Durch die Überlassung von Wohnungsangeboten des Wohnhilfebüros konnten 18 Mietverhältnisse begründet werden.

In 108 Fällen verlief die Vermittlung in angemessenem Wohnraum erfolglos. Grund hierfür war der Mangel an günstigem und angemessenem Wohnraum sowie die fehlende Bereitschaft der Eigentümer bzw. Vermieter, Personen mit Transferleistungsbezug bzw. Migrationshintergrund aufzunehmen.

5.4 Unterbringungen bei eingetretener Obdachlosigkeit

Das Wohnhilfebüro arbeitet eng mit dem Ordnungsamt 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 mussten zwei Personen wegen eingetretener Obdachlosigkeit durch die Wohnungsräumung in privaten Pensionen untergebracht werden.

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

Die Verweildauer in diesen Unterkünften 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	2016	2017	2018
Anzahl der Unterbringungen in Pensionen	21	27	20
Anzahl der Unterbringungen in städtischen Notunterkünften	19	16	14
Anzahl der Unterbringungen in Wohnraum der Kooperationspartner	0	5	8
Anzahl aller Unterbringungen	40	48	42
Durchschnittliche Unterbringungsdauer in Pensionen / Notunterkünften in Tagen	163	92	165

Die Zahl der Unterbringungen aufgrund von Obdachlosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um etwa 12,5% gesunken. Die durchschnittliche Verweildauer der Untergebrachten hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 79,3% deutlich erhöht und befindet sich auf dem Niveau von 2016.

Viele der untergebrachten Personen können nur sehr schwer wieder in eigenen Wohnraum vermittelt werden oder selbst geeigneten Wohnraum finden. Sieben der 42 untergebrachten waren das ganze Jahr 2018 über untergebracht.

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, arbeitet das Ordnungsamt verstärkt mit der Caritas Wetzlar zusammen. Ziel könnte es sein, dass die untergebrachten Personen von ei-

ner 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 der Caritas haben bereits stattgefunden.

Insgesamt stehen dem Ordnungsamt städtische Notunterkünfte leider nur beschränkt zur Verfügung, weshalb immer wieder auf Hotels oder Pensionen zurückgegriffen werden muss. Da der Unterbringungsstandard in Hotels und Pensionen deutlich besser ist wie in einer städtischen Notunterkunft, verlängert dies die Verweildauer der Untergebrachten.

In 2018 fanden zudem gemeinsame Gespräche zwischen dem Jobcenter, dem Ordnungsamt und dem Sozialamt statt. Zukünftig wird das Jobcenter Wetzlar in eigener Zuständigkeit Wohnungslose in Hotels/Pensionen unterbringen, wenn diese einen Leistungsanspruch haben. Insofern ist zu erwarten, dass die Zahl an Unterbringungen in Hotels und Pensionen durch das Ordnungsamt Wetzlar sinken wird.

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.

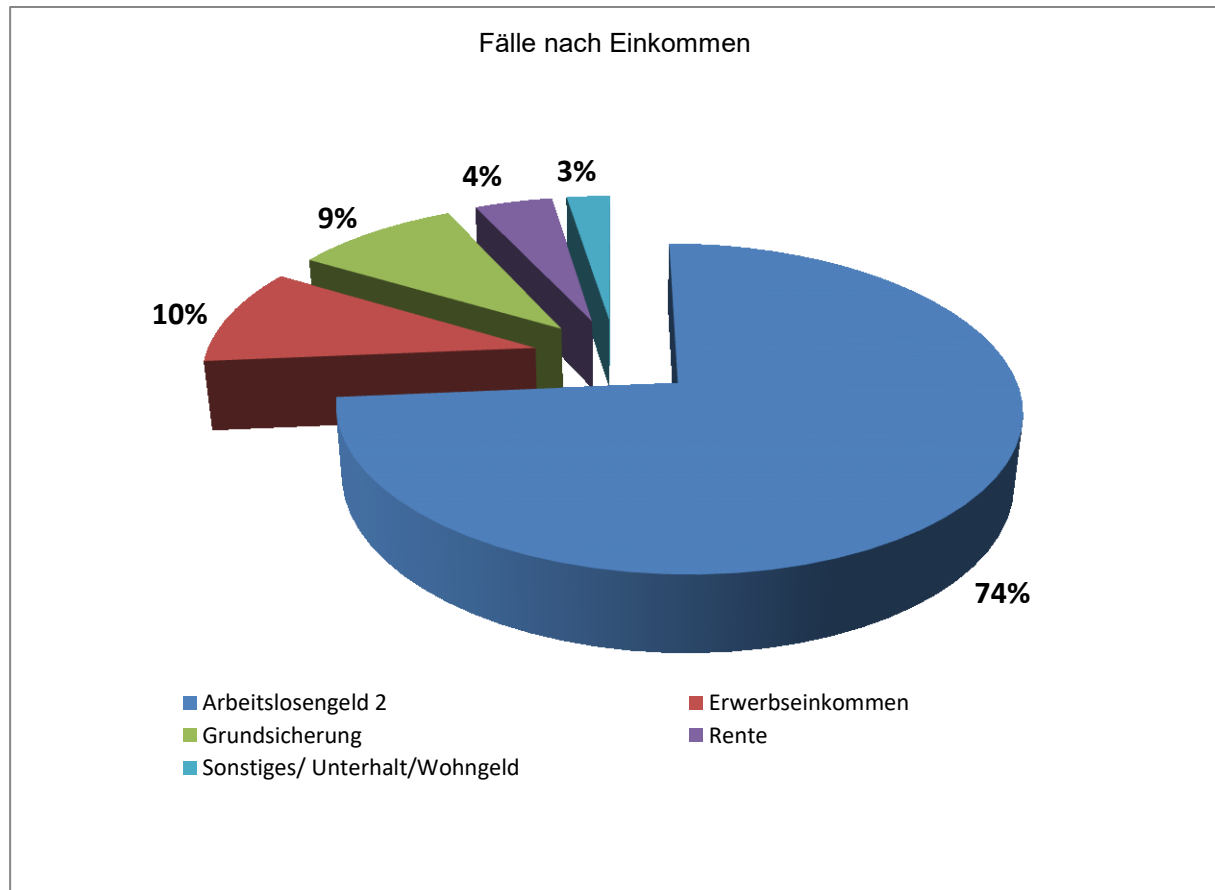
Die Gründe für eine Überschuldung bleiben seit Jahren gleich. Der Klassiker ist Arbeitslosigkeit mit 20%, gefolgt von Erkrankung, Sucht und Unfall mit 15% und dem Verlust des Partners mit 13%. Unangemessenes Konsumverhalten liegt mit 11% an vierter Stelle. Dauerhaftes Niedrigeinkommen wird mit 7 % angegeben. Knapp 30 % werden mit sonstigen Gründen angegeben. 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.

Wie im Vorjahr sind nichtdeutsche Kunden mit knapp 25% im Vergleich zum Ausländeranteil an der Wetzlarer Bevölkerung in Höhe von ca. 16% überproportional vertreten. Es haben sich Menschen aus 17 Ländern um eine Entschuldung bemüht. Davon bilden die türkischen Kunden die größte Gruppe.

Der zeitliche Aufwand für die Fallbearbeitung hängt von der Gläubigeranzahl und der Mitarbeit der Schuldnerinnen und Schuldner ab. Im Berichtsjahr wurden 1.736 Gläubiger angeschrieben. Durchschnittlich erhält jeder Gläubiger drei Anschreiben. Die Beratungsstelle hat den Briefverkehr auf Internetfax umgestellt, sodass Einsparungen im Bereich der Postgebühren folgen werden.

6.3 Arbeitsergebnisse

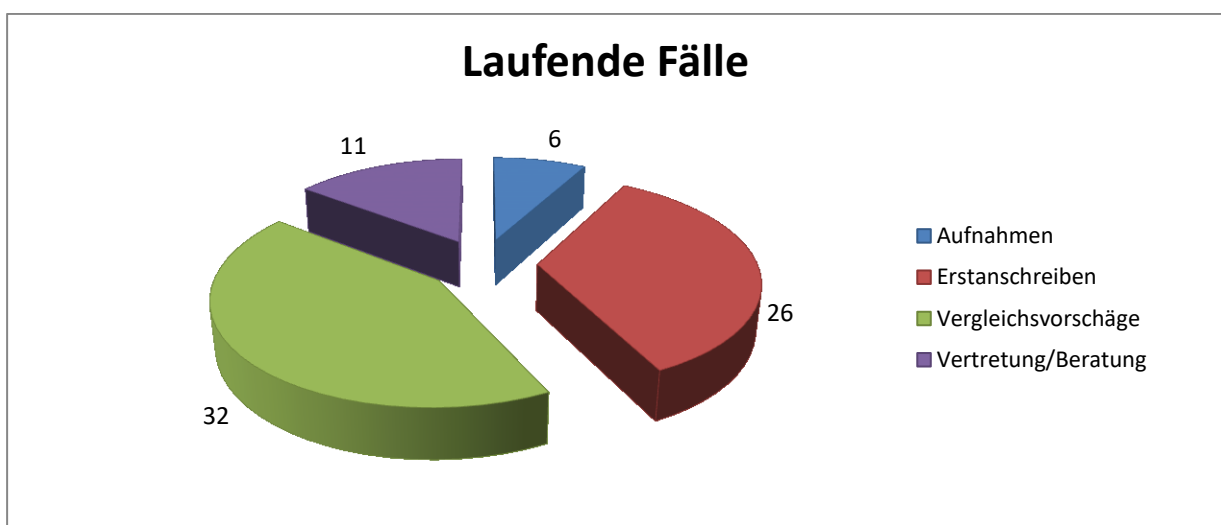
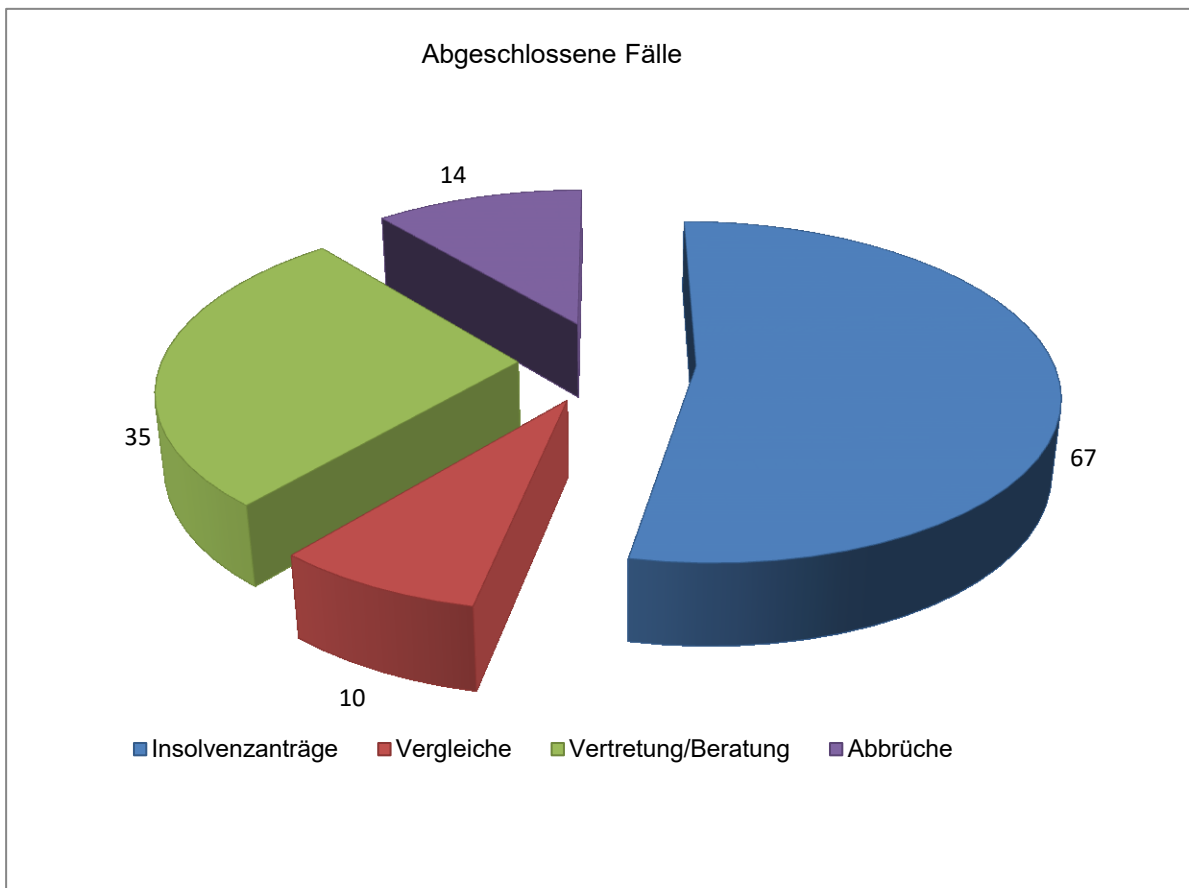
Im Jahr 2018 wurden 126 von 201 Beratungsfällen folgendermaßen abgeschlossen:

67 Insolvenzanträge sind an das Amtsgericht Wetzlar eingereicht worden.

10 außergerichtliche Vergleiche wurden erzielt.

35 Beratungen bei Kontenpfändungen, Forderungen sind erfolgt.

14 Beratungen wurden abgebrochen.



75 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. Sechs Kunden sind neu aufgenommen worden.

Bei 26 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 32 Kunden ist ein Vergleichsangebot an die Gläubiger versandt worden. Elf Kunden sind beraten und/oder vertreten worden.

6.4 Prävention

In Zusammenarbeit mit dem Seniorenbüro beobachtet die Schuldnerberatung die Entwicklung der Verschuldung bei den Senioren. 20 Personen über 60 Jahren sind im Berichtsjahr beraten worden. Diese Zahl ist leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr.

Seit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Kontenschutzes zum 01.01.2010 obliegt es der Schuldnerberatungsstelle als geeignete Stelle, die Kontopfändungsschutzbescheinigungen auszustellen. In 2018 sind 110 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 – im Berichtsjahr unabhängig von der 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 von der Mädchen- und Umweltwerkstatt für betreute Klientinnen und Klienten zu den Möglichkeiten einer geregelten 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. Jedoch steht die Schuldnerberatung im Einzelfall für Fragen zu Verfügung. Einige Insolvenzantragsteller, die nicht selbständig mit dem Insolvenzverwalter zusammenarbeiten, bleiben auf die Vermittlung der Schuldnerberatung während des gesamten Verfahrens angewiesen.

7 Ausblick

7.1 Wohnhilfe

Durch den Bevölkerungszuwachs besteht ein wachsender Bedarf an Wohnungen. Gleichzeitig ist der Bestand an bezahlbarem Wohnraum durch den Auslauf von Bindungsrechten weiter gesunken.

Um dem Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken, plant insbesondere die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, ihren Wohnungsbestand durch den Bau neuer Wohnungen, durch Aufstockung und Nachverdichtung um 10% oder 300 Wohnungen bis zum Jahr 2030 zu erhöhen.

Auch um den sozialen Wohnungsbau zu beleben, wird die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft den Neubau von drei größeren Mietshäusern in Dalheim und der Volpertshäuser Straße unternehmen. Weitere Wohnungen sind in der Frankfurter Straße vorgesehen. Kleinere Mietshäuser und Aufstockungen sind in Dalheim, in der Bredowsiedlung und an der Landhege geplant.

Dem Amt für Stadtentwicklung liegen außerdem weitere Wohnbauobjekte mit ca. 290 Wohneinheiten vor, deren Planung, Entwicklung und Erstellung von privaten Bauherren und Investoren durchgeführt wird. Die Projekte mit den meisten Wohneinheiten entstehen in den Stadtbezirken Nauborner Straße, Magdalenenhäuser Weg, Dalheim, Silhöfer Aue und der Neustadt.

Diese und zukünftige wohnungspolitischen Entscheidungen werden dazu beitragen, breite Schichten der Bevölkerung mit ausreichenden und angemessenen Wohnraum zu versorgen.

Allerdings liegt die Verantwortung für die Schaffung bezahlbarer Wohneinheiten nicht in der Alleinverantwortung der Stadt Wetzlar, sondern auch bei den umliegenden Städten und Gemeinden.

7.2 Schuldnerberatung

Die jährlichen Erhebungen der Creditreform besagen, dass sich die Verschuldungssituation für Privatsleute in der Bundesrepublik kaum geändert hat. Zum 01.10.2018 ist eine Quote von 10,04 % überschuldeter Bürger angegeben worden.

Eine Erleichterung für Personen, die eine Verbraucherinsolvenz beantragen müssen, zeichnet sich aus Brüssel ab. Das Europäische Parlament hat den Beschluss gefasst, die Laufzeit für ein Insolvenzverfahren von sechs auf drei Jahre zu reduzieren.