



STADT WETZLAR



Jahresbericht 2019

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

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	3
1.1 Grundsatz	3
1.2 Kooperationsvertrag	3
1.3 Beauftragung und Finanzierung	3
2 Berichterstattung der Kooperationspartner	4
2.1 Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (18.05.2020)	4
2.2 GEWOBAU Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (26.05.2020)	6
2.3 Spar- u. Bauverein Wetzlar-Weilburg e.G. (26.05.2020)	6
2.4 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt	7
3 Ziele des Wohnhilfebüros	7
3.1 Wohnraumsicherung	7
3.2 Wohnraumbeschaffung	8
4 Fallzahlen	8
4.1 Stadtbezirke und Stadtteile	9
5 Wohnraumsicherung	10
5.1 Entwicklung der Fallzahlen	11
5.2 Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern	12
5.3 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner	12
5.4 Bedrohte Mietverhältnisse der privaten Vermieter	13
5.5 Räumungsklagen	14
5.6 Räumungen	15
6 Wohnraumbeschaffung	16
6.1 Entwicklung der Fallzahlen	16
6.2 Arbeitsfelder der Wohnraumbeschaffung	17
6.3 Arbeitsergebnisse der Wohnraumbeschaffung	18
6.4 Unterbringungen bei eingetretener Obdachlosigkeit	18
7 Schuldnerberatung	20
7.1 Grundsätzliches	20
7.2 Zugang zur Schuldnerberatung	21
7.3 Arbeitsergebnisse	22
7.4 Prävention	23
8 Ausblick	24
8.1 Wohnhilfe	24
8.2 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 (Quelle: Sozialbericht 2017).

Die Wohnungsbaupolitik ist durch den Bevölkerungszuwachs, die Zuwanderung, die veränderten Familienstrukturen sowie die demografische Entwicklung herausgefordert, für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Einkommensgruppen entsprechende Wohnquartiere zu erhalten oder neu zu schaffen. 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 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) haben die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft und die Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH mit der Stadt Wetzlar jeweils eine Vereinbarung zum Kooperationsvertrag abgeschlossen. Mit der Nassauischen Heimstätte wurde hierzu keine Vereinbarung getroffen, da sie ein innerbetriebliches Mietmanagement betreibt.

1.3 Beauftragung und Finanzierung

Im Arbeitsbereich der Wohnraumsicherung erhalten wir unsere Aufträge zu ca. 70% 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 Berichterstattung der Kooperationspartner

2.1 Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (18.05.2020)

1. Öffentlich geförderter Wohnraum/Förderprogramme

Mit Schreiben vom 02. April 2019 hat das Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz die Mittel der zweiten Tranche für die mit Antrag vom 05. Juli 2017 beantragten 1.929 qm bzw. 30 Wohneinheiten im Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten“ reserviert. Die Förderzusage vom 09. Mai 2019 durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen vervollständigt den Vorgang der Förderbewilligung. Der Belegungsnachweis für diese 30 Wohneinheiten muss bis zum 30. November 2020 erfolgen.

Am 16. Juni 2019 haben wir mit vorgenanntem Mietvertragsbeginn die letzten drei Wohneinheiten der ersten Tranche (24 Wohneinheiten bzw. 1.581 qm) im Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten“ gegenüber der Stadt Wetzlar als Bewilligungsstelle nachweisen können. Mit dem Nachweis der Vermietung zu den Mietpreis- und Belegungsvoraussetzungen beginnt der Bindungszeitraum von 10 Jahren.

Durch das kontinuierliche Bestreben, fortwährend an den Förderprogrammen des Bundes bzw. des Landes Hessen teilzunehmen, gewährleisten wir eine gleichbleibende Quote geförderten und somit bezahlbaren Wohnraums in Wetzlar.

2. Ergänzung unseres Immobilienbestandes

Die sieben zum 01. Juli 2019 an uns veräußerten städtischen Liegenschaften verbreitern unser Kundenspektrum. Von den Aller kleinsten ab 8 Wochen im Familien-Zentrum Wetzlar e.V. der Lauerstraße 1 A über das Studentische Wohnen am Ras-selberg und die vielen altersbezogenen Mischobjekte im Segment des Geschoss-wohnungsbaus bis hin zu unseren seniorengerechten Wohnanlagen und dem Alten-zentrum in der Pariser Gasse können wir nahezu jedem altersentsprechenden Wohnraum und ein Zuhause anbieten.

Für alle übernommenen Wohneinheiten wurde die Nettogrundmiete für 5 Jahre fi-xiert. Wir als neuer Eigentümer verzichten in diesem Zeitraum auf Mieterhöhungen gemäß BGB § 558 für alle Bestandsmieter der übernommenen Liegenschaften.

3. Wohn- und Bauprojekte

*Die beiden im Vorfeld der eigentlichen Vermietung angebotenen Besichtigungstermine für potenzielle Mieter, Interessenten, Nachbarn und andere Neugierige gegen Ende der Bauphase haben sich bewährt. Die Tage der offenen Tür boten neben Baustellenführungen durch unsere Mitarbeiter mit detaillierten Erläuterungen zu Ausstattungsmerkmalen und vorgesehener Zimmeraufteilung, Gelegenheit zu Gespräche über geplante Termine und natürlich zu Kosten der einzelnen Wohnungen. Interessenten konnten vor Ort Grundrisse und Pläne einsehen sowie Bewerberbögen ausfüllen. In der Folge konnten die Mieter ab dem 01. Juni 2019 die ersten der fünf Reihen-Familienhäuser am **Linsenberg 5 A-E** beziehen. Die in Niedergirmes erstellten Familienreihenhäuser bieten große Wohnflächen für kinderreiche Familien und ergänzen unser Angebot der identischen Bauvorhaben in der Hermannstraße in Dalheim.*

*Die Vermietung der ersten zwölf Wohnungen (Haus 2, Schwalbengraben 120) im ersten Bauabschnitt des Neubaus **Schwalbengraben 118-120** sind ab dem 01. Juli 2019 begonnen worden. Die Fertigstellung bzw. die Vermietung der weiteren 26 Wohnungen ist für das erste Halbjahr 2020 geplant. Der Neubau mit 38 barrierefreien/-armen oder rollstuhlgerechten Wohnungen ist im kommunalen Investitionsprogramm des Landes Hessen gefördert und bietet ca. 2.400 Quadratmeter geförderten, hochwertigen aber bezahlbaren Neubauwohnraum in Wetzlar-Dalheim.*

4. Wohnungsbewerber

Bis zum 31. Oktober 2019 haben seit Jahresbeginn 1.573 Wohnungsbewerber eine Wohnung bei der Gesellschaft nachgefragt. Davon haben sich 530 Interessenten (33,7 %) über das Internet online beworben. 1.043 (66,3%) Wohnungsbewerbungen sind im Rahmen unserer Sprechstunden im persönlichen Kontakt mit dem Kunden erfolgt.

Etwa die Hälfte aller Bewerber ist auf der Suche nach einer 2-Zimmer-Wohnung (42,8%). 3-Zimmer-Wohnungen (33,9%) werden von ungefähr einem Drittel der Bewerber nachgefragt. Kleinere zumeist Singlewohnungen (1-Zimmer-Wohnungen) werden von 2,2 % der Bewerber gewünscht. Sehr große Wohnungen (4- und 5-Zimmer-Wohnungen) fragen 21,1 % der Bewerber nach.

Die Zahl der ausländischen Wohnungsbewerber in unseren Sprechstunden ist mit 33,5 % weiterhin leicht rückläufig (Vorjahreswert 2018: 36,0 %). Von den 1.043 Bewerbern kamen 54,1 % aus dem Stadtgebiet Wetzlar, 33,7 % aus dem übrigen Lahn-Dill-Kreis und 12,2 % hatten ihren Wohnsitz zum Zeitpunkt der Bewerbung außerhalb der genannten Einzugsgebiete. Bei den Internetbewerbern wird keine aktuelle posta-

liche Adresse erfragt. Daher ist für diesen Interessentenkreis keine Herkunftsermittlung möglich.

2.2 GEWOBAU Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (26.05.2020)

Der Wohnungsmarkt bleibt auf der Nachfrageseite unverändert angespannt. Die Anzahl der Wohnungskündigungen bei unserer Gesellschaft haben sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr weiter rückläufig entwickelt. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bleibt unser wesentliches Gesellschaftsziel. Durch die seit Jahren mit einem enormen Kostenaufwand praktizierte Bestandspflege- und Entwicklung haben wir keine strukturellen Leerstände von längerer Dauer zu verzeichnen. Hierzu trägt auch die kontinuierliche Fortentwicklung unseres Wohnimmobilienbestandes unter Berücksichtigung der Markterfordernisse bei, um weiterhin im Wettbewerb bestehen zu können und die Nachfrage nach unseren Wohnungen auch zukünftig sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir mehr als 60 Wohneinheiten modernisiert. Des Weiteren haben wir mit Aufstockungen (Errichtung von insgesamt acht Penthouse-Wohnungen) begonnen. Damit verbunden sind die Schaffung von Barrierearmut für 36 Bestandswohnungen sowie die energetische Sanierung der vorhandenen Gebäude. Insgesamt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr für Bestandsentwicklung und Instandhaltung über 9,2 Mio. € investiert.

2.3 Spar- u. Bauverein Wetzlar-Weilburg e.G. (26.05.2020)

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt für erschwinglichen Wohnraum im Geschäftsjahr 2019 muss weiterhin als angespannt bezeichnet werden, die Nachfrage ist ungebrochen. Die Anzahl der Wohnungskündigungen bei unserer Genossenschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig entwickelt. Obgleich seit Jahren in Folge mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand Bestandspflege in unseren Liegenschaften betrieben wird und auch die Bedarfe an Wohnungsunternehmen bekanntermaßen steigen, mit der logischen Konsequenz, dass Kosten an unsere Mieter weitergegeben werden müssen, sind nur wenige Leerstände von längerer Dauer zu verzeichnen. Aufgrund der entschiedenen Fortsetzung des beschrittenen Pfades werden wir die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen auch in Zukunft sichern und uns auf dem Wohnungsmarkt behaupten können.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 5 Wohneinheiten modernisiert. Des Weiteren hat die Genossenschaft erstmalig mit Aufstockungen (Schaffung von vier Penthouse-Wohnungen) begonnen. Damit verbunden sind die Schaffung von Barrierearmut für 15 Bestandswohnungen sowie die energetische Sanierung der vorhandenen Gebäude. Insgesamt wurde von der Genossenschaft für Bestandsentwicklung und Instand-



haltung im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von rund 3 Mio. € investiert.

2.4 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Seitens der Nassauischen Heimstätte ist eine Berichterstattung, ähnlich der, der anderen Kooperationspartner, nicht erfolgt. Für die Stadt Wetzlar und die Wohnraumversorgung ist die Nassauische Heimstätte von großer Bedeutung, nicht zuletzt durch die Übernahme von mehr als 600 Wohnungen in Wetzlar von der Buderus Immobilien GmbH. Dadurch leistet Sie einen bedeutenden Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt.

3 **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.

3.1 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 hat. Ferner müssen die Leistungsberechtigten (ernsthaft) nach geeignetem Wohnraum gesucht haben und dabei erfolglos geblieben sein. Mithin sind die Voraussetzungen für die Übernahme von Mietschulden durchaus anspruchsvoll.

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.

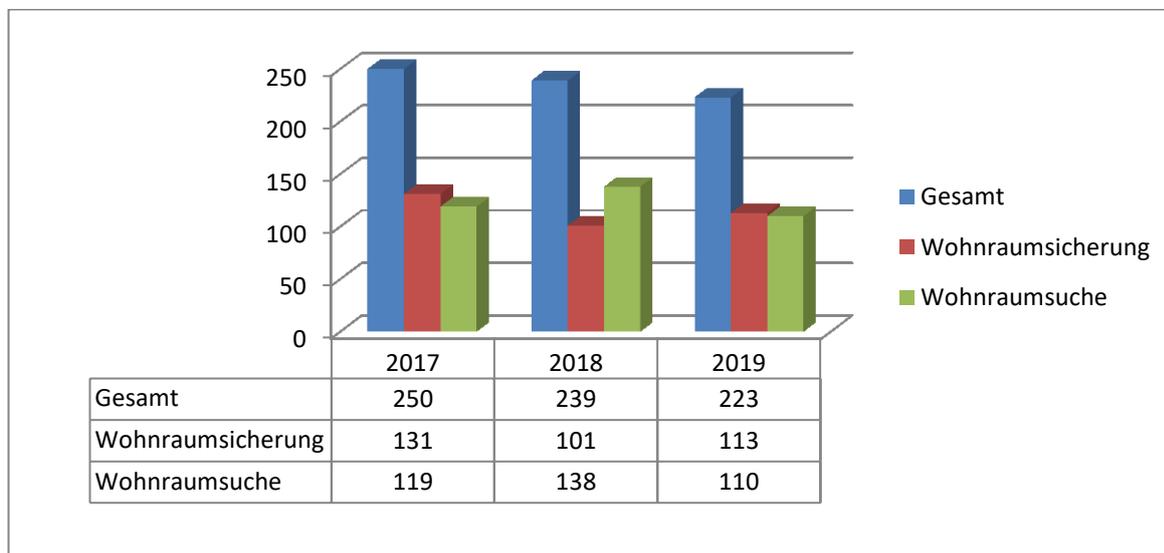
3.2 Wohnraumbeschaffung

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

Die Beschaffung von angemessenem Wohnraum gestaltet sich in Zeiten hoher Nachfrage, steigender Mieten am freien Wohnungsmarkt und nahezu Vollvermietung des Wohnungsbestandes schwierig. Nachgesucht wird bezahlbarer Wohnraum vor allem von Singles, Alleinerziehenden und Familien mit mehreren Kindern.

Insgesamt befinden sich 966 Wohnungen in öffentlicher Förderung, davon 881 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus für geringe Einkommen und 85 im Rahmen des Programmes „Vereinbarte Förderung“ inklusive der Wohnungen, welche aus Mitteln dieses Programmes modernisiert wurden und dadurch eine Bindung erhalten haben. Der Bestand an Sozialwohnungen der Kooperationspartner beträgt ca. 12.4% des Gesamtbestandes von ca. 7080 Wohnungen.

4 Fallzahlen





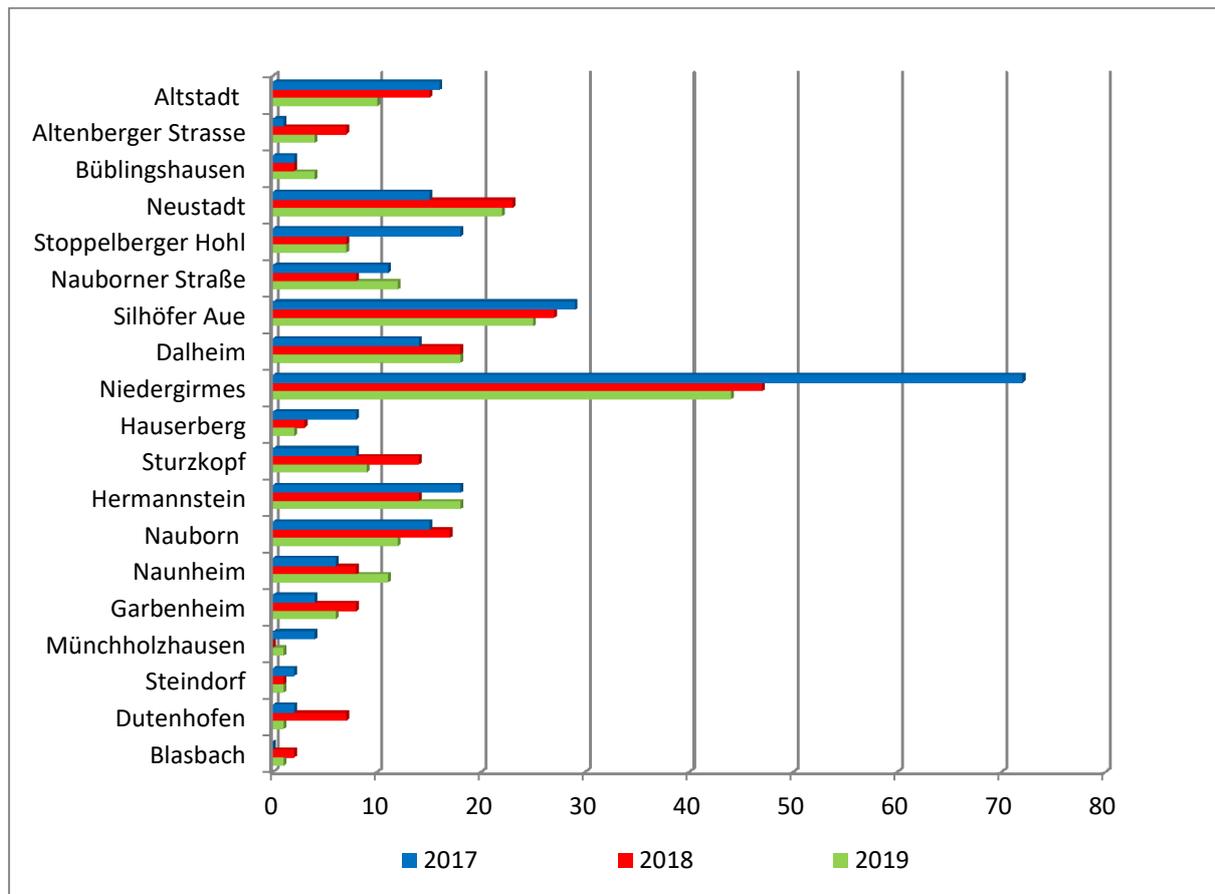
In 2019 verringerte sich die Gesamtfallzahl um 6,7% zum Vorjahr auf 223 Fälle.

Im Aufgabengebiet der Wohnraumsicherung bei Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungen erhöhte sich die Fallzahl um 11,8% auf 113 Fälle.

Im Aufgabenbereich der Wohnraumsuche sank die Fallzahl gegenüber dem Vorjahr um 20,3% auf 110 Fälle.

4.1 Stadtbezirke und Stadtteile

	2017	2018	2019
Altstadt	16	15	10
Altenberger Straße	1	7	4
Büblingshausen	2	2	4
Neustadt	15	23	22
Stoppelberger Hohl	18	7	7
Nauborner Straße	11	8	12
Silhöfer Aue	29	27	25
Dalheim	14	18	18
Niedergirmes	72	47	44
Hauserberg	8	3	2
Sturzkopf	8	14	9
Hermannstein	18	14	18
Nauborn	15	17	12
Naunheim	6	8	11
Garbenheim	4	8	6
Münchholzhausen	4	0	1
Steindorf	2	1	1
Dutenhofen	2	7	1
Blasbach	0	2	1



Ohne besondere Schwankungen sind in allen Stadtbezirken bis auf die Nauborner Straße die Fallzahlen leicht rückläufig bzw. gleich geblieben.

Maßgeblich durch den Zuzug sind in den Stadtteilen Hermannstein und Naunheim die Fallzahlen angestiegen. In allen anderen Stadtteilen sind im Vergleich zu der jeweiligen Einwohnerzahl nur geringe Fallzahlen zu verzeichnen.

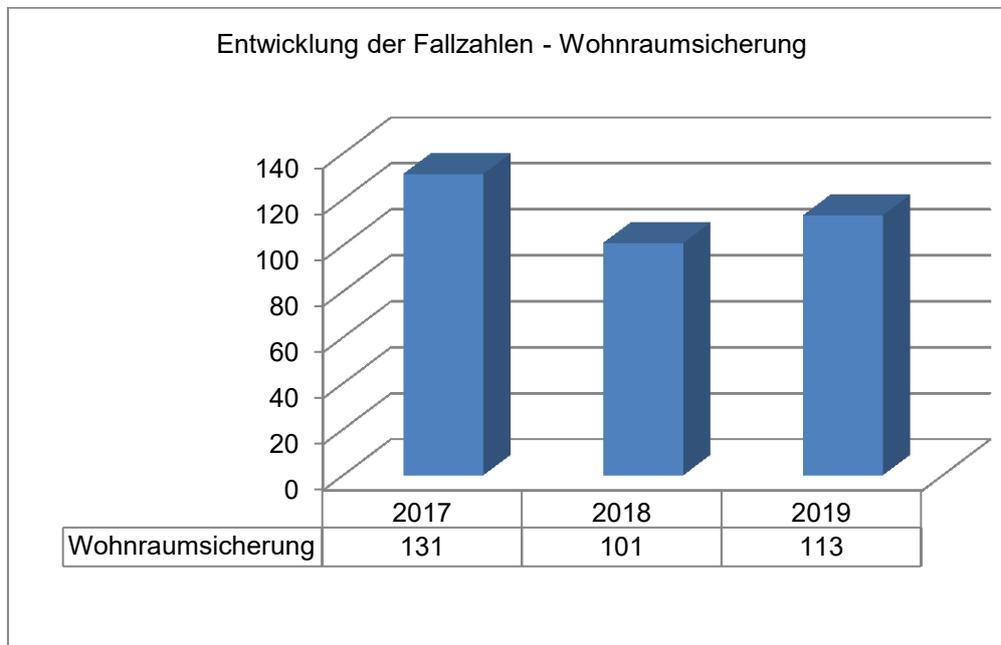
Von 13 im Frauenhaus untergebrachten Parteien sowie zwei Personen, die ohne festen Wohnsitz gemeldet waren, wurde das Wohnhilfebüro durch das Jobcenter Lahn-Dill mit der Wohnraumsuche beauftragt.

5 Wohnraumsicherung

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

Sofern eine Kontaktaufnahme der betroffenen Mieter nicht erfolgt, suchten die Mitarbeiter des Wohnhilfebüros die Betroffenen auf und setzt sich mit dem Leistungsträger zur möglichen Regulierung bzw. Begleichung des Mietrückstandes in Verbindung.

5.1 Entwicklung der Fallzahlen

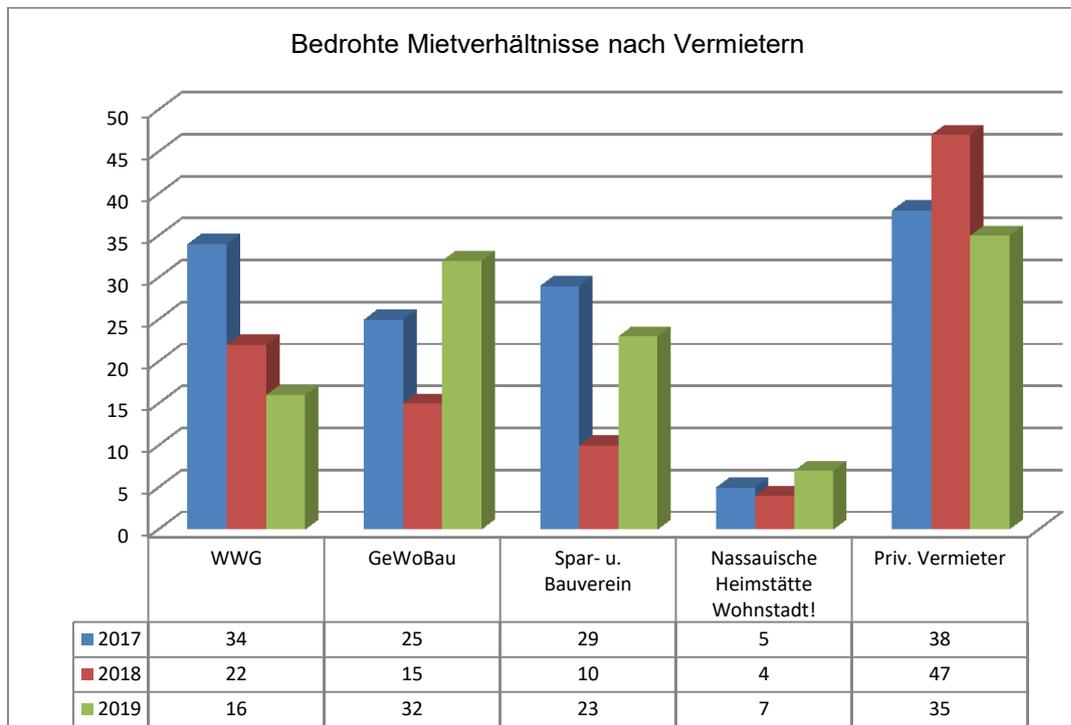


Im Berichtsjahr stieg die Fallzahl um 11,8% auf 113 an. Die Erhöhung ist vorwiegend auf den Anstieg der Anzahl der fristlosen Kündigungen bei den Kooperationspartnern zurückzuführen.

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 Vermietern und Mietern.

Trotz drohender Wohnungslosigkeit waren diese Kunden nicht in der Lage, für die Begleichung von zwei aufeinander folgenden Monatsmieten Sorge zu tragen. Grund hierfür waren neben dem geringen Einkommen oft Schulden bei Telekommunikationsanbietern, Versandhäusern, Energieanbietern und Banken.

5.2 Bedrohte Mietverhältnisse nach Vermietern



Insgesamt wurden 113 Fälle der Kooperationspartner und von privaten Vermietern wegen fristloser Kündigung, beantragten Räumungsklagen und anberaumter Räumungen bearbeitet.

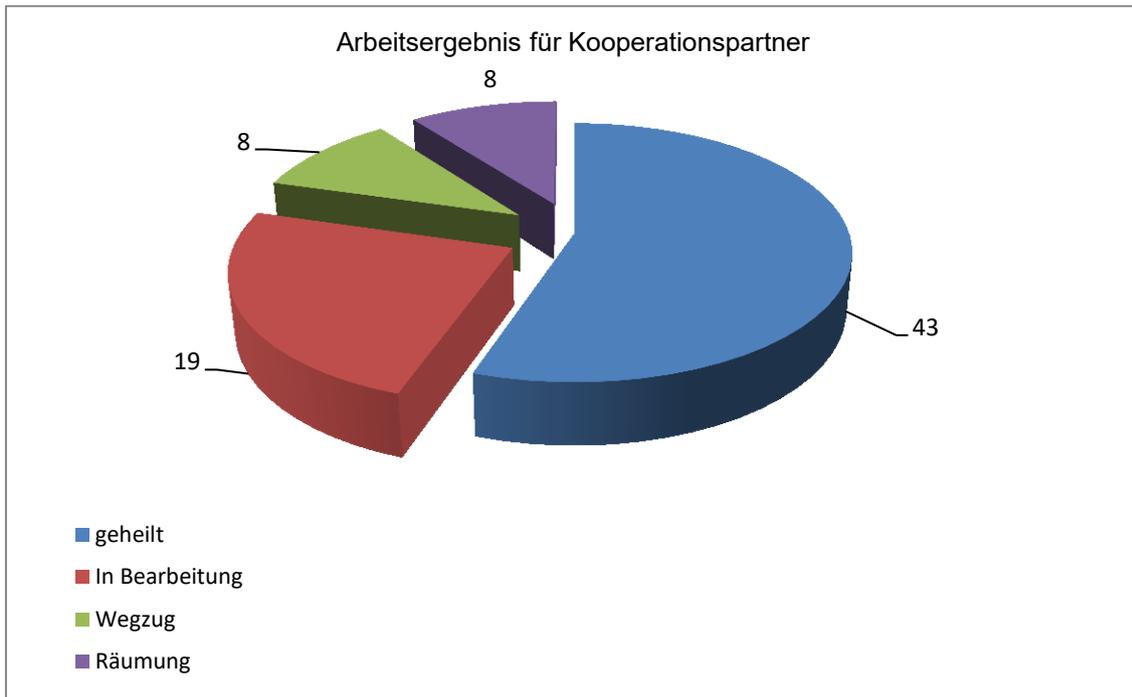
Bei den Kooperationspartnern kann ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen um 27 auf 78 Fälle verzeichnet werden. Dies ist auf die konsequente Einleitung der fristlosen Kündigung beim Ausbleiben von zwei Monatsmieten zurückzuführen.

Bei den privaten Vermietern verringerte sich die Anzahl der beantragten Räumungsklagen und durchgeführten Räumungen zum Vorjahr um 12 auf 35 Fälle.

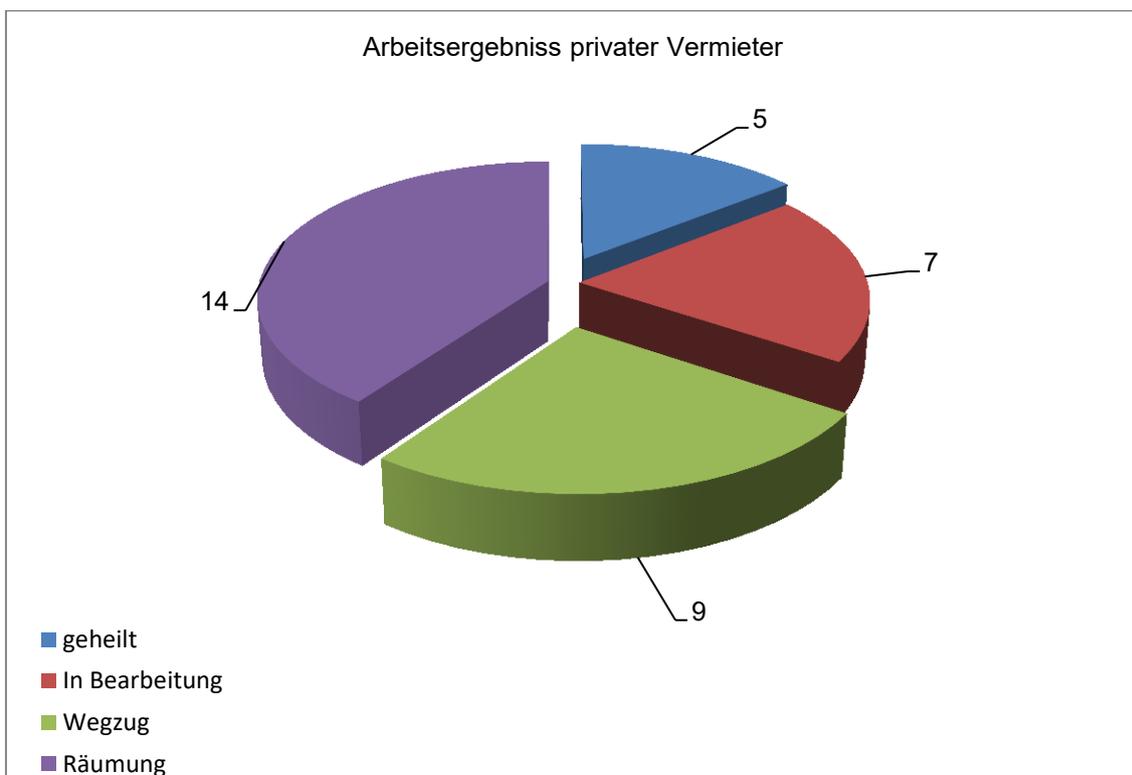
5.3 Bedrohte Mietverhältnisse der Kooperationspartner

In 55 % oder 43 von insgesamt 78 Fällen von drohender Obdachlosigkeit von Mietern der Kooperationspartner, konnte eine Sicherung der Wohnung durch Vereinbarung von Abtretungen bzw. Ratenvereinbarungen (neun), einer Darlehnsvermittlung durch das kommunale Jobcenter Lahn-Dill bzw. der Grundsicherungsstelle der Stadt Wetzlar (zehn) oder sonstige Hilfen zur Selbsthilfe der Betroffenen (24) zum Beispiel durch eine finanzielle Haushaltsberatung erreicht werden.

In acht Fällen verzogen die Betroffenen ohne jegliche Mitteilung. In weiteren 19 Fällen steht eine Regelung noch aus. In acht Fällen ließ sich eine Zwangsräumung der Haushalte nicht vermeiden.



5.4 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 (fünf) oder 14,2% von 35 Fällen der Erhalt der Wohnung erreicht bzw. der Eintritt der

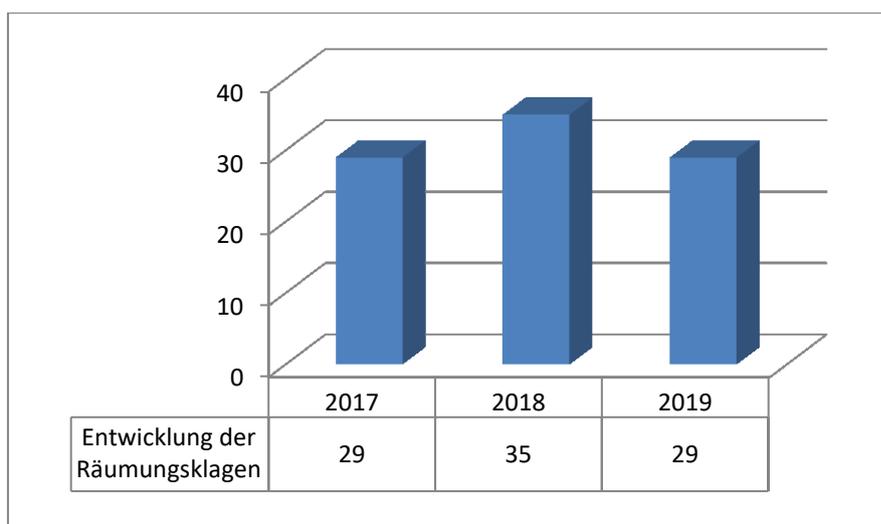
Obdachlosigkeit verhindert werden. Bei 14 Haushalten erfolgte die Räumung durch den Gerichtsvollzieher. Neun Mietparteien verzogen ohne jegliche Mitteilung. In sieben Haushalten stand die Entscheidung noch aus.

Eine Familie wurde an einen Kooperationspartner vermittelt. Eine Einzelperson wurde durch Einweisungsverfügung in die Wohnung wieder eingewiesen.

In der Mehrzahl dieser Fälle von privaten Vermietern 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 € können für den Kläger weitere erhebliche Kosten durch Anwälte, Schlüsseldienst, Umzugsunternehmen u.a.m. entstehen. Die Titulierung der Kosten gegen den Verursacher bleibt in den meisten Fällen ohne Erfolg.

5.5 Räumungsklagen

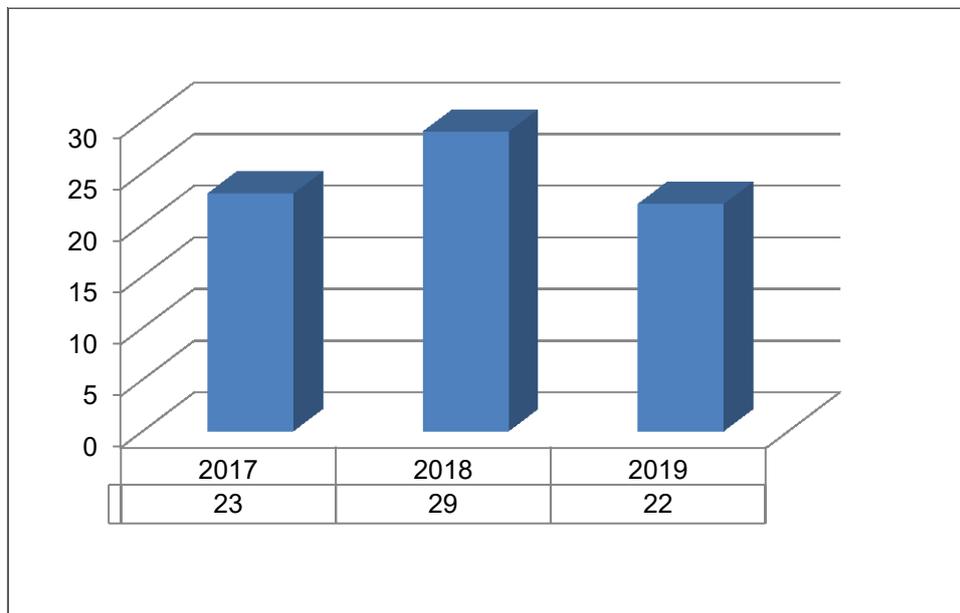


Vom Amtsgericht erhielten wir in 29 Fällen die Mitteilung auf Räumungsklage. Zehn Fälle betrafen Mieter der Kooperationspartner und 19 Mieter von privaten Vermietern.

In den meisten Fällen ist das Mietverhältnis so gestört, dass eine Heilung durch die Vertragsparteien nicht angestrebt wird. Überwiegend handelt es sich um Mieter, die den vereinbarten Ratenzahlungsvereinbarungen nicht nachkommen oder über Monate keine Mietzahlungen leisten.

Die Verringerung der Anzahl der Räumungsklagen steht in dem Zusammenhang, dass die Mieter verstärkt darauf achten, eine Räumungsklage zu vermeiden. Die entstehenden Kosten hat vorab der Vermieter zu tragen.

5.6 Räumungen



14 durchgeführte Räumungen der privaten Vermieter stehen acht Räumungen der Kooperationspartner gegenüber. Die Verringerung im Berichtsjahr ergibt sich durch die leicht erhöhte Anzahl der durchgeführten Räumungen im Vorjahr. Die verringerte Anzahl von Räumungsklagen im Berichtsjahr wird sich in der Anzahl der Räumungen im Folgejahr widerspiegeln.

Hauptsächlich erfolgen die Räumungen wegen Mietrückstandes, hervorgerufen durch Veränderungen der Lebenssituation, Trennung, Erkrankung oder eingetretener Arbeitslosigkeit. Mietwidriges Verhalten kommt im geringen Ausmaß ebenfalls vor.

In einem Fall wurde die Wiedereinweisung in die zu räumende Wohnung durch das Ordnungsamt verfügt. Alle anderen Mietparteien konnten anderweitig unterkommen. Eine Unterbringung in ehemals städtische bzw. dafür vorgesehene Unterkünfte der WWG war nicht erforderlich. Die Mehrzahl der Betroffenen hatten zum Zeitpunkt der durchgeführten Räumung die Wohnungen bereits verlassen.

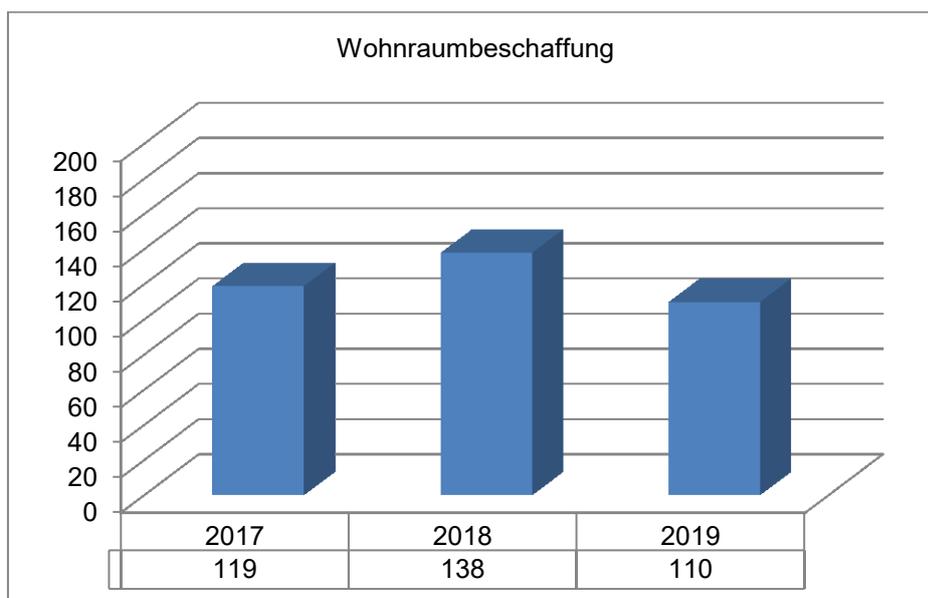
6 Wohnraumbeschaffung

Durch das Jobcenter Lahn-Dill erhalten wir die Beratungsaufträge zur Wohnungssuche für zugewanderte Menschen mit Migrationshintergrund, Transferleistungsbezug, geringem Einkommen, Verschuldung oder anderen Vermittlungshindernissen.

Die Bereitschaft der Wohnungseigentümer, Wohnraum an Transferleistungsbezieher zu vermieten, ist zurückgegangen. Ursache hierfür ist die starke Nachfrage von Kunden mit geregelttem 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 wird zwar regelmäßig aktualisiert, spiegelt jedoch nicht eins zu eins die allgemein gestiegenen Mietkosten wider. Angemessenen Wohnraum zu finden, ist schwierig.

6.1 Entwicklung der Fallzahlen

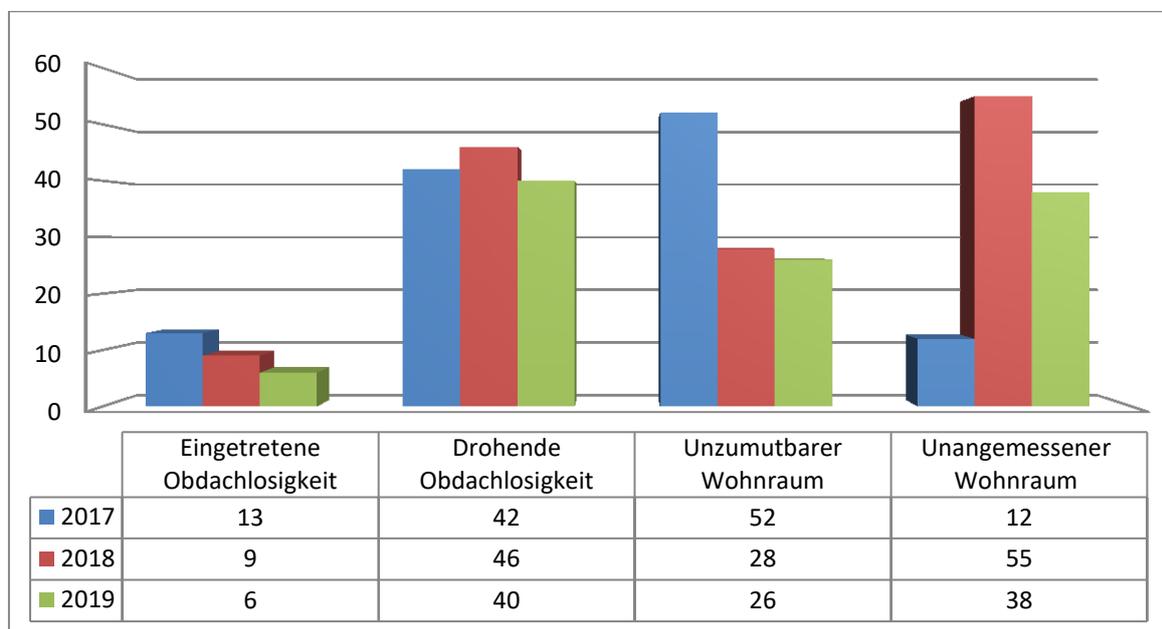


Die Verringerung der Fallzahl um 20,3% zum Vorjahr auf 110 Fälle stellt die Situation unserer Kunden bei der Wohnungssuche dar. Viele Betroffene haben die aktive Suche nach geeignetem Wohnraum eingestellt und warten auf eine Benachrichtigung bzw. auf ein Wohnungsangebot der hiesigen Wohnungsgesellschaften.

Bezieher von Arbeitslosengeld II 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 das Wohnhilfebüro. Wenn keine umgehende Abhilfe der Wohnsituation erfolgen konnte, verzogen diese Personen bzw. Familien oft nach unbekanntem Aufenthalt.

6.2 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.

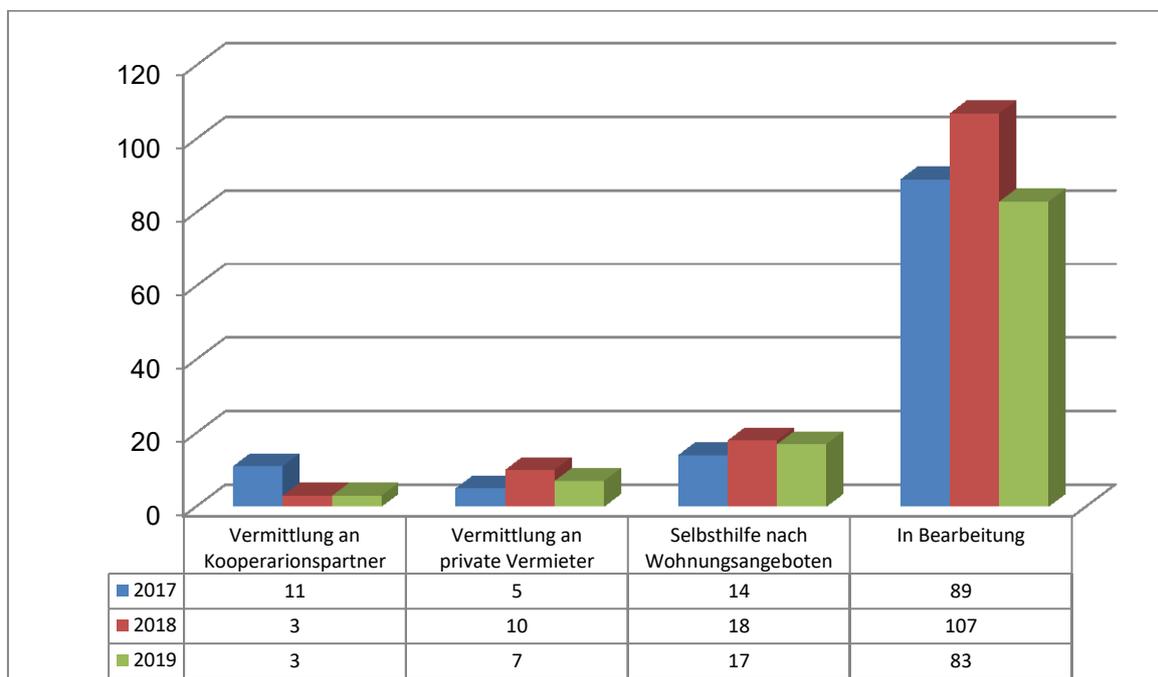
Bei der drohenden Obdachlosigkeit lagen verstärkt Fälle des Zuzuges von Betroffenen in das Frauenhaus, Eskalationen von Mietern und Vermietern sowie die Trennung von Lebensgemeinschaften vor. In weiteren Fällen erfolgte eine Wohnungskündigung durch den Mieter, ohne die beabsichtigte Anschlusswohnung 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 Beauftragung des Wohnhilfebüros bei unangemessenem Wohnraum erfolgte in Fällen, wenn die Kaltmiete zu teuer oder die Wohnfläche zu groß ist.

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) für Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz 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 in Zusammenarbeit mit unserem Büro zu suchen.

6.3 Arbeitsergebnisse der Wohnraumbeschaffung



In 24,5% oder 27 von 110 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, 24 Kunden des Wohnhilfebüros aufzunehmen. 17 durch die Überlassung von entsprechenden Wohnungsangeboten und sieben durch direkte Vermittlung des Wohnhilfebüros.

In 83 Fällen oder 75,5% verlief die Vermittlung in angemessenen Wohnraum erfolglos. Grund hierfür war der Mangel an günstigem und angemessenem Wohnraum sowie die fehlende Bereitschaft der Eigentümer bzw. Vermieter, die Personen als Mieter aufzunehmen.

6.4 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 Caritasverband Wetzlar/Lahn-Dill-Eder e.V. besteht ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch, um Entwicklungen in diesem Bereich zu erkennen und um gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Im Berichtsjahr wurden durch das Ordnungsamt 13 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 Le-

bensgewohnheiten dieser Personen. Wöchentlich findet ein Datenabgleich mit dem Ordnungsamt statt, um die eingewiesenen Personen festzustellen und dem Wohnhilfebüro zuzuleiten.

Akutfälle Ordnungsamt	2017	2018	2019
Anzahl der Unterbringungen in Pensionen	27	20	13
Anzahl der Unterbringungen in städtischen Notunterkünften	16	14	8
Anzahl der Unterbringungen in Wohnraum der Kooperationspartner	5	8	8
Anzahl aller Unterbringungen	48	42	29
Durchschnittliche Unterbringungsdauer in Pensionen / Notunterkünften in Tagen	92	165	212

Die Zahl der Unterbringungen aufgrund von Obdachlosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr auf 13 gesunken. Dies hängt allerdings nicht mit einem Rückgang von obdachlosen Personen zusammen, sondern mit einer geänderten Vorgehensweise bei der Unterbringung.

In einem Urteil des VG Berlin heißt es, dass ordnungspolizeiliche Maßnahmen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit gegenüber dem Sozialrecht grundsätzlich nachrangig sind. Einem Rückgriff auf das Obdachlosenpolizeirecht bedarf es nicht mehr, wenn sozialrechtliche Leistungsansprüche bestehen.

Die Vorschriften des Sozialgesetzbuches enthalten differenzierte gesetzliche Regelungen zur Beseitigung einer wirtschaftlichen Notlage. Hiernach steht den Antragstellern kein gefahrenabwehrrechtlicher Unterbringungsanspruch zu. Die Zuständigkeit liegt demnach beim Sozialleistungsträger. Dies wurde im Laufe des Berichtsjahres auch umgesetzt, was den Rückgang der Anzahl der Unterbringungen im Vergleich zum Vorjahr erklärt.

Viele der untergebrachten Personen können nur schwer wieder in eigenen Wohnraum vermittelt werden oder selbst Wohnraum finden. 13 der 29 untergebrachten Personen waren das ganze Jahr 2019 untergebracht. Sie resignieren und geben sich mit der Wohnsituation zufrieden. So stieg die durchschnittliche Verweildauer um 29% auf 212 Tage weiter an.

7 Schuldnerberatung

7.1 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.

Viele Schuldner haben einen hohen Leidensdruck. Dieser kann zu psychosomatischen Erkrankungen führen, wie z. B. Schlafstörungen. Diese können die Arbeitsfähigkeit beeinträchtigen.

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. Typische Verbindlichkeiten entstehen aus Telekommunikationsverträgen. Die Betroffenen sind oft kaum in der Lage zu überblicken, was für ein Vertrag von ihnen unterzeichnet worden ist. Sie verstehen die Vertragsdauer nicht und auch nicht die Gebührentafeln. Hinzu kommen bei Telefongesellschaften Drittanbieter, die über die Telefonrechnung ihre Kosten geltend machen können.

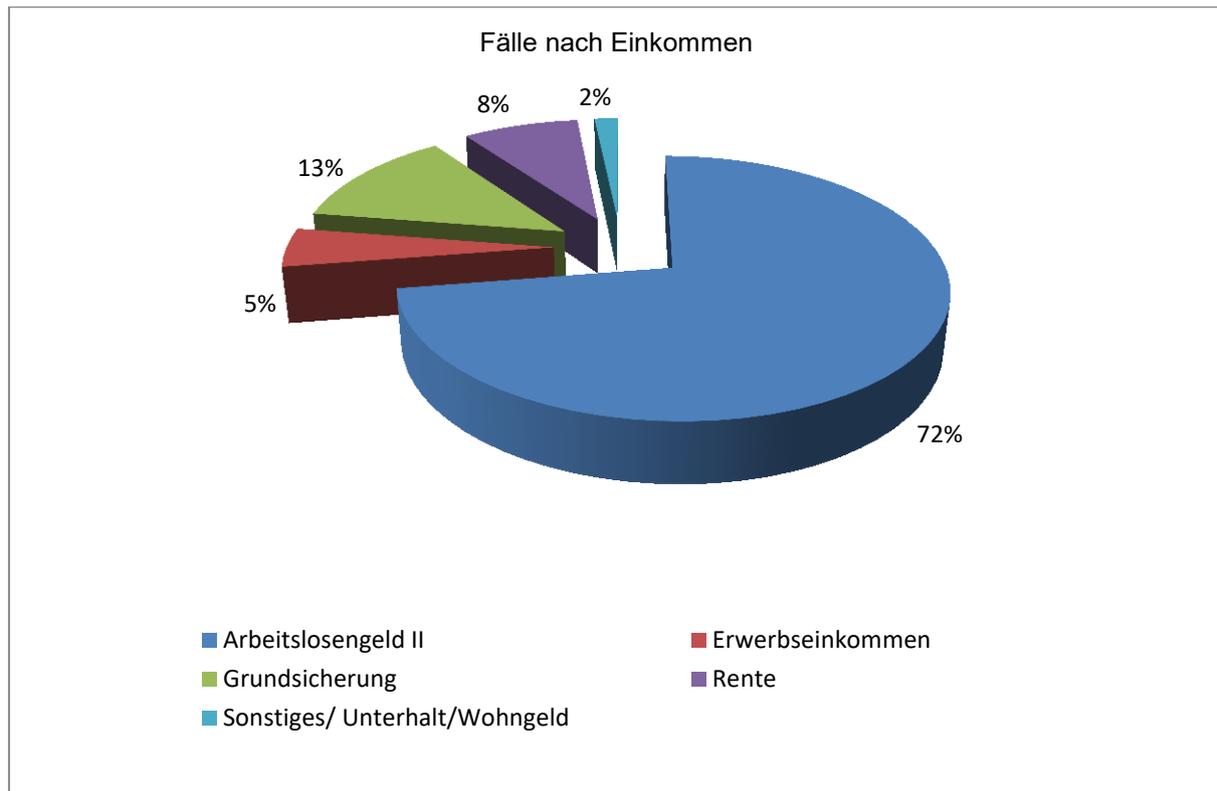
Die Bearbeitung der Gläubigernachfragen zur Lohnpfändung bedeutet für den Arbeitgeber einen erhöhten Arbeitsaufwand. Daher ist neben anderen Argumenten Schuldnerberatung als Eingliederungsleistung für Erwerbsfähige in den ersten Arbeitsmarkt nach § 16a SGB II und für Empfänger von Sozialhilfe oder Grundsicherung nach § 11 Abs. 5 SGB XII aufgenommen worden. Im Berichtsjahr wurden hierfür ca. 107 Beauftragungen durch das Kommunale Jobcenter Lahn-Dill an die Stadt Wetzlar gerichtet. Derzeit befinden sich 132 Bezieher von ALG II und 23 Personen mit SGB XII - Leistungen in Bearbeitung.

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 Schuldner-

beratung zur Verfügung. Die Wartezeit für reguläre Schuldnerberatungsfälle beträgt max. sechs Wochen.

7.2 Zugang zur Schuldnerberatung

Auf Grund der Zugangsbeschränkung stellt sich die Einkommensverteilung wie folgt dar:



Da die Beratungsstelle in erster Linie Transferleistungsbezieher bedient, hat dies 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.

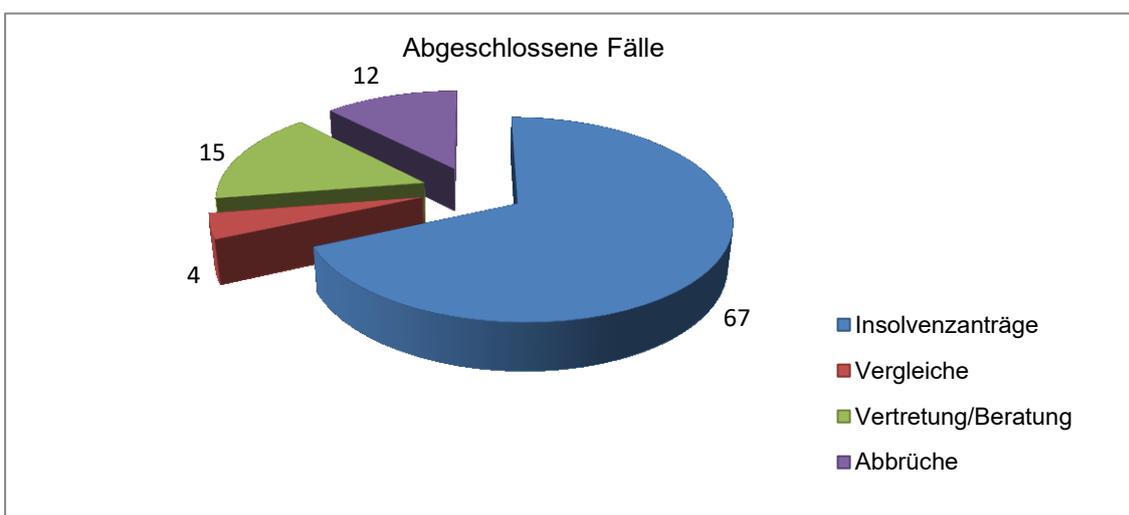
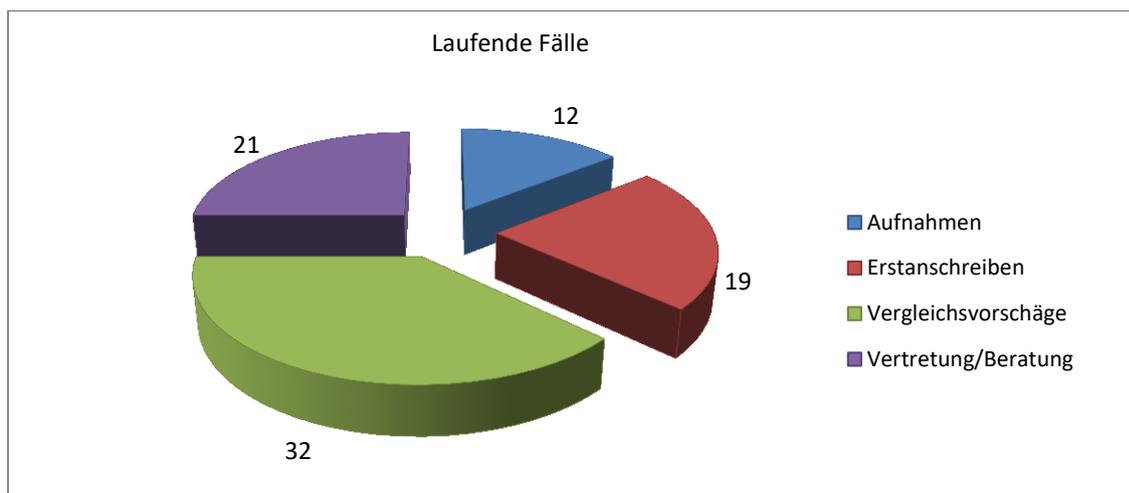
Wie im Vorjahr sind nichtdeutsche Kunden mit knapp 25% im Vergleich zum Ausländeranteil an der Wetzlarer Bevölkerung in Höhe von ca. 16% überproportional vertreten. Es haben sich Menschen aus 15 Ländern um eine Entschuldung bemüht. Davon bilden die rumänischen Kunden mit 15 und die türkischen mit 13 die größten Gruppen.

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, so dass Einsparungen im Bereich der Postgebühren folgen werden.

7.3 Arbeitsergebnisse

Im Jahr 2019 wurden 98 von 182 Beratungsfällen folgendermaßen abgeschlossen:

- 67 Insolvenzanträge sind an das Amtsgericht Wetzlar eingereicht worden.
- 4 außergerichtliche Vergleiche wurden erzielt.
- 15 Beratungen bei Kontenpfändungen, Forderungen sind erfolgt.
- 12 Beratungen wurden abgebrochen.



84 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. 12 Kunden sind neu aufgenommen worden.

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 Na-



men von 32 Kunden ist ein Vergleichsangebot an die Gläubiger versandt worden. 21 Kunden sind beraten und/oder vertreten worden.

7.4 Prävention

In Zusammenarbeit mit dem Seniorenbüro beobachtet die Schuldnerberatung die Entwicklung der Verschuldung bei den Senioren. 27 Personen über 60 Jahren sind im Berichtsjahr beraten worden.

Seit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Kontenschutzes zum 01.01.2010 obliegt es der Schuldnerberatungsstelle als geeignete Stelle, die Kontopfändungsbescheinigungen auszustellen. In 2019 sind 80 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.

Eine Veranstaltung fand in der Mädchen- und Umweltwerkstatt des Internationalen Bundes zu den Möglichkeiten einer Haushaltsplanung und geregelter Entschuldung statt.

Die Schuldnerberatung nahm am „Arbeitskreis Wetzlar Schuldnerberatung“ unter dem Dach der Diakonie Lahn Dill zum interdisziplinären Austausch mit der Suchthilfe, der Bewährungshilfe, Lebensberatung und anderen teil. Dieser Arbeitskreis endete wegen rückläufigem Interesse im Jahr 2019. Bei einem zukünftigen Bedarf soll der Arbeitskreis wieder aktiviert werden.

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 der gesamten Wohlverhaltensphase angewiesen.



8 Ausblick

8.1 Wohnhilfe

Die Bevölkerungszahl in Wetzlar ist seit 2010 von 51.000 auf ca. 54.000 zum Ende 2019 angestiegen. Die Alterung, Internationalisierung, und Heterogenisierung der Bevölkerung werden langfristig die demographische Entwicklung prägen.

Um das wohnungspolitische Anliegen der Stadt Wetzlar zur Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, ist die weitere Errichtung von Wohnungen auch im Segment des sozialen Wohnungsbaues mit sozialverträglichen Mieten notwendig.

Durch Verordnungen während der Corona-Pandemie in 2020 sind Maßnahmen zur Beendigung von Mietverhältnissen wegen Mietrückstand aufgeschoben worden. Die Kontakte zu wohnraumsuchenden Kunden sind durch Zugangsbeschränkungen ausgesetzt. Der Unterstützungsbedarf unserer Kunden kann erst zu einem späteren Zeitpunkt abgedeckt werden.

8.2 Schuldnerberatung

Für Schuldner bleibt es schwierig, eine Wohnung zu finden. Vermieter informieren sich bei den Auskunftsbüros über die Liquidität der zukünftigen Mieter. Bei negativen Einträgen sinkt die Chance auf den Abschluss eines Mietvertrages.

Der Zusammenhang zwischen fehlender schulischer und beruflicher Qualifikation und prekären Beschäftigungsverhältnissen oder Transferleistungsbezug, bleibt deutlich sichtbar. Getroffene finanzielle Fehlentscheidungen führen unweigerlich in die Schuldenfalle. Durch Inkassokosten und Zinsen steigen die Verbindlichkeiten stark an.

Die Corona-Pandemie hat dazu geführt, dass verstärkt Nachfragen von allen Bevölkerungsgruppen bearbeitet werden, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.