

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0027/2006

**Abteilung:** Fachbereich 4

**Bearbeiter/in:** Illers Beate

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Hhst.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Sozialausschuss	23.02.2006	öffentlich	Information

**Betreff:** Bericht der Fachstelle Wohnraumhilfe

# Bericht der Fachstelle Wohnraumhilfe 1997 - 2005

**Stadtverwaltung Speyer  
Fachbereich für Jugend, Familie, Senioren und Soziales  
Bericht der Fachstelle Wohnraumhilfe  
1997 – 2005**

**Gliederung**

- 1. Die Fachstelle Wohnraumhilfe**
- 2. Ziele, Aufgaben, Instrumente**
- 3. Ergebnisse und Erfahrungen**
  - 3.1 Vernetzung und Kooperation**
  - 3.2 Vermeidung von Obdachlosigkeit bei Kündigung des Mietverhältnisses**
    - 3.2.1 Entwicklung der Beratungsfälle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bei drohender Kündigung**
    - 3.2.2 Gründe für Wohnraumverlust durch Kündigung des Mietverhältnisses**
    - 3.2.3 Gründe für Kündigungen**
  - 3.3 Vermeidung von Obdachlosigkeit bei terminierten Zwangsräumungen**
    - 3.3.1 Anteil der Einpersonenhaushalte an den terminierten Zwangsräumungen**
  - 3.4 Darlehen und Beihilfen**
- 4. Hilfen bei akuter Wohnungslosigkeit**
  - 4.1 Nicht abwendbare Einweisungen**
  - 4.2 Umwandlung von Einweisungsverhältnissen in Mietverhältnisse**
- 5. Perspektiven**

**Stadtverwaltung Speyer  
Fachbereich für Jugend, Familie, Senioren und Soziales  
Johannesstraße 22 a  
67346 Speyer  
E-Mail: Beate.Illers@Stadt-Speyer.de**

# 1. Fachstelle Wohnraumhilfe

## Sozialpolitik vor Ordnungspolitik

Aufgrund der Empfehlung des Deutschen Städtetages („Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten“ - Empfehlung und Hinweise - Reihe D, DST - Beiträge zur Sozialpolitik, Heft 21) und der Empfehlung des rheinland-pfälzischen Städtetages vom Juli 1996 fand in Speyer nach dem Grundsatz „Sozialpolitik vor Ordnungspolitik“ eine Verknüpfung von sozial- und polizeirechtlichen Verwaltungsaufgaben in einer Organisationseinheit statt. Der Stadtrat der Stadt Speyer hat am 21.05.97 die Einrichtung der Fachstelle Wohnraumhilfe in Speyer beschlossen.

Organisatorisch ist die Fachstelle Wohnraumhilfe der Abteilung „Sozialhilfe und Sozialleistungen“ (410) zugeordnet.

## Stellenplan

Personell ist die Fachstelle mit einer Stelle für eine Diplom - Sozialarbeiterin (FH), zwei Diplom - Verwaltungswirten (FH) in Teilzeit und einer halben Stelle für eine Beamtin des mittleren Dienstes besetzt.

## 2. Ziele, Aufgaben, Instrumente

Aufgabe der Fachstelle Wohnraumhilfe ist es, durch Beratung und Hilfsangebote Obdachlosigkeit zu vermeiden.

- Angemessener und finanzierbarer Wohnraum soll erhalten und gesichert werden.
- Personen, die schon lange eingewiesen sind, sollen an Mietverträge herangeführt werden.
- In Notfällen, z.B. Wohnungsbrände, sind kurzfristig Notunterkünfte bereitzustellen.
- In Einzelfällen werden Einweisungen nach dem Polizei – und Ordnungsbehördengesetz (POG) vorgenommen.

Um diesen Aufgaben gerecht zu werden erfolgte 1997 eine Bündelung zuvor unterschiedlichen Ämtern zugeordneter Aufgaben im Fachbereich 4. Im einzelnen sind dies:

- **Ordnungsrechtliche Aufgaben:**  
Einweisungen in Obdachlosenunterkünfte nach dem POG (Polizei- und Ordnungsbehördengesetz).
- **Sozialhilferechtliche Aufgaben:**  
Übernahme von Mietschulden und Gewährung finanzieller Hilfen zur Wohnraumbeschaffung gem. § 29 SGB-XII für Personen, die keine laufenden Leistungen nach dem SGB-XII erhalten.

Dazu stehen der Fachstelle folgende Instrumente zur Verfügung:

- **Wohnraumsicherung:**
  - persönliche Hilfe durch Beratung zur Verhinderung des Wohnungsverlustes (§ 11 SGB-XII)
  - finanzielle Hilfen zum Ausgleich von Mietrückständen

(§ 34 SGB- XII)

- **Wohnraumbeschaffung:**
  - persönliche Hilfe und Beratung (§ 11 SGB-XII)
  - finanzielle Hilfen zur Beschaffung von Wohnraum für Kautionen, Maklergebühren, Geschäftsanteile für Genossenschaften (§ 29 SGB-XII)
- **Unterbringung bei Wohnraumverlust**
  - vorübergehende Unterbringung in Ersatzwohnraum, einer Notunterkunft, in einem Hotel oder einer Pension
  - finanzielle Hilfen zur Beschaffung von neuem Wohnraum (§ 29 SGB-XII)

### 3. Ergebnisse und Erfahrungen

Seit der Zusammenfassung der ordnungs- und sozialhilferechtlichen Aufgaben in der Fachstelle Wohnraumhilfe im November 1997 konnte die Zahl der eingewiesenen Haushalte um 65 % reduziert werden.

#### 3.1 Vernetzung und Kooperation

Die Kooperation mit der Wohngeldstelle, der Gesellschaft für Arbeitsmarktintegration, dem Sozialen Dienst, der GEWO und weiteren innerstädtischen und externen Dienststellen nimmt einen breiten Raum ein.

Die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Wohnungsunternehmen wurde systematisch aufgebaut und gestaltet sich erfolgreich. Zum Teil weisen diese Unternehmen von sich aus auf unsere Fachstelle hin (säumigen GEWO Mietern wird ein entsprechendes Merkblatt ausgehändigt) und machen die Mitarbeit mit uns zum Kriterium für eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses. Dies hat sich in der alltäglichen Fallarbeit bewährt.

Nach wie vor gestaltet sich die Zusammenarbeit mit privaten Vermietern schwierig. Hier erfahren wir oft zu spät - bei Eingang der Räumungsklage- oder gar nicht, von Schwierigkeiten zwischen Mietern und Vermietern, so dass präventive Maßnahmen vielfach nicht mehr greifen.

#### 3.2 Vermeidung von Obdachlosigkeit bei Kündigung des Mietverhältnisses

Im Vergleich zu 1998 ist die Zahl der Beratungen bei drohender Obdachlosigkeit gestiegen. Bereits im Vorfeld des drohenden Wohnraumverlustes kann durch rechtzeitige

- Beratung,
  - Beihilfen oder
  - Darlehen,
- die drohende Obdachlosigkeit vermieden werden.

Oftmals kann der augenblickliche Mietnotstand bereits durch unsere Beratung und das Heranführen an die zuständigen Stellen beseitigt werden. Fast immer liegt aber auch eine akute Krise vor, die einer umfangreichen Beratung

bedarf, z.B.

- Arbeitslosigkeit
- Scheidung,
- Schulden,
- Suchtprobleme und zunehmend psychische Erkrankungen.

In diesen Fällen suchen wir die Mitarbeit und Begleitung durch weitere Fachstellen der sozialen Dienste.

### 3.2.1 Entwicklung der Beratungsfälle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bei drohender Kündigung

1998	96 Beratungen
1999	260 Beratungen
2000	187 Beratungen
2001	212 Beratungen
2002	263 Beratungen
2003	295 Beratungen
2004	240 Beratungen
2005	267 Beratungen

### 3.2.2 Gründe für Wohnraumverlust durch Kündigung des Mietverhältnisses

#### Mietrückstände

Mietrückstände sind immer noch der Hauptgrund für Kündigungen und Räumungsklagen. Meist liegen den Mietrückständen noch andere Ursachen

- Suchtprobleme,
  - Probleme mit der Hausgemeinschaft,
  - unerlaubte Untervermietung,
  - unerwünschte Lebenspartner
- zugrunde, die von den Vermietern aber nicht angeführt werden, da sie als Kündigungsgründe ohne weiteres nicht ausreichen.

#### Kündigungen wegen Eigenbedarf

Stabil und wenig besorgniserregend bleibt das Thema Eigenbedarfskündigungen. In keinem der Fälle kam es zu einer Zwangsäumung, d.h. es kam immer eine Einigung zwischen Mietern und Vermietern zustande.

### 3.2.3 Gründe für Kündigungen

Kündigungsgründe	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Mietrückstände	84	226	172	179	199	247	221	236
Mietrückstände nach Einstellung der Sozialhilfe	-	-	-	4	1	-	-	-
Mietrückstände nach Kürzung der Sozialhilfe wegen unangemessenem Wohnraum	-	-	1	9	20	22	15	5 Kürzung ALG

Brand	-	-	-	-	1	1	1	-
unzumutbare Wohn- verhältnisse	-	-	-	2	1	-	2	-
Störung des Haus- friedens	6	10	8	9	5	6	1	5
sonstiges	4	14	9	19	57	40	15	26
<b>Summe</b>	<b>94</b>	<b>250</b>	<b>190</b>	<b>222</b>	<b>284</b>	<b>316</b>	<b>255</b>	<b>272</b>

Das Jahr 2005 brachte eine wesentliche Neuerung: den Umbau des Sozialgesetzbuches mit der Verlagerung der bisher von den Sozialämtern geleisteten Grundversorgung an die Gesellschaft für Arbeitsmarktintegration.

Erfreulicherweise hat die Umgestaltung nicht zu einer Erhöhung der Obdachlosigkeit geführt. Umzüge wg. unangemessenem Wohnraum sind nicht die Regel. Die Wohnraumhilfe musste sich allerdings seit der Umstellung von der Sozialhilfe auf ALG II auf eine Vielzahl zusätzlicher Beratungen einstellen.

### 3.3 Vermeidung von Obdachlosigkeit bei terminierter Zwangsräumung

Zwangsräumungen stellen einen Teilbereich der Gesamtzahl der Einweisungen dar.

Die Zahl der Zwangsräumungen ist durch die Arbeit der Fachstelle Wohnraumhilfe in den ersten Jahren deutlich zurückgegangen. Seit 2001 ist hier

wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Die Ursache hierfür liegt in der schwierigen finanziellen Situation vieler Betroffener.

Wir unterscheiden zwischen terminierten und tatsächlich durchgeführten Zwangsräumungen.

Gründe	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
terminierte Zwangs- räumung	59	40	41	35	53	53	50	46
davon tatsächlich durchgeführte Zwangs- räumung	24	23	9	16	23	26	14	15
Neueinweisung nach dem POG Haushalte (H) mit Zahl der Person (P)	3 H mit 5 P	5 H mit 12 P	2 H mit 9 P	10 H mit 20 P	9 H mit 25 P	8 H mit 12 P	5 H mit 5 P	7 H mit 8 P
am 31.12.2005 noch eingewiesene Haushalte und Personen	1 H mit 2 P	1 H mit 3 P	2 H mit 9 P	7 H mit 14 P	1 H mit 2 P	3 H mit 5 P	-	6 H mit 7 P

Eine besondere Problematik ergibt sich bei Mietrückständen, die in privat angemietetem Wohnraum entstehen. Hier erhält die Fachstelle Wohnraumhilfe nur selten eine Mitteilung bei Mietrückständen von Mietern oder Vermietern. Erst mit der Mitteilung über die Räumungsklage durch das Amtsgericht, die in der Regel zeitgleich mit der Zustellung der Räumungsklage an den Betroffenen erfolgt, erhält die Fachstelle Kenntnis von diesen Fällen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind häufig 6 –

10 Monatsmieten aufgelaufen. Hier haben wir kaum noch Möglichkeiten, mit einem Darlehen oder einer Beihilfe die Zwangsvollstreckung abzuwenden.

### 3.3.1 Anteil der Einpersonenhaushalte an den terminierten Zwangsräumungen

Jahr	Gesamtzahl der Haushalte	davon Einpersonenhaushalte	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
1998	59	44	68 %
1999	40	30	75 %
2000	41	20	49 %
2001	34	18	52 %
2002	53	26	49 %
2003	53	33	62 %
2004	50	32	64 %
2005	51	24	52 %

Die Tabelle zeigt, dass Einpersonenhaushalte bei terminierten Zwangsräumungen überrepräsentiert sind.

Diese Alleinstehenden mit psychosozialen Problemen,

- Suchterkrankungen,
- psychischen Belastungen und Erkrankungen,
- Verwahrlosung,
- Arbeitslosigkeit,
- unwirtschaftlichem Verhalten,

müssen zur Zeit im Gemeinschaftswohnraum untergebracht werden. Diese Wohngemeinschaften sind für die betroffenen Personen nicht förderlich.

Durch den Bau der zwei Appartementhäuser in der Industriestraße bietet sich die Möglichkeit, jeder Person ein Appartement zuzuweisen. Dies wird eine deutliche Verbesserung für diesen Personenkreis bedeuten.

### 3.4 Darlehen und Beihilfen

Eines der Mittel zur Abwendung der Obdachlosigkeit, bzw. der Zwangsräumungen besteht in der Übernahme der Mietrückstände in Form eines Darlehens nach § 34 SGB-XII oder einer nicht zu erstattenden Beihilfe.

Voraussetzung für die Bewilligung eines Darlehens oder einer Beihilfe ist das Vorhandensein von angemessenem Wohnraum. D.h. die Wohnung muss eine angemessene Größe haben und die Mietzahlungen müssen nach Begleichung des Mietrückstandes aus eigenen finanziellen Mitteln aufgebracht werden können.

Der Wohnraum muss auch für die Zukunft gesichert sein.

An Darlehen und Beihilfen wurden wie folgt gewährt:

Jahr	Darlehen			Beihilfen		
	DM	€	FZ	DM	€	FZ
1998	23.211,81 DM	~ 11.868,01 €	12	14.256,69 DM	~ 7.289,33 €	4

1999	16.717,32 DM	~ 8.547,43 €	9	15.645,81 DM	~ 7.999,58 €	8
2000	3.368,43 DM	~ 1.722,25 €	2	35.787,39 DM	~ 18.297,80 €	19
2001	7.921,17 DM	~ 4.050,01 €	3	19.646,89 DM	~ 10.045,30 €	11
2002		2.100,00 €	2		8.859,79 €	9
2003		3.004,91 €	2		7.772,82 €	7
2004		428,43 €	1		5.474,56 €	6
2005		5.625,32 €	5		22.813,29 €	21
<b>Summe</b>		<b>37.346,36 €</b>	<b>36</b>		<b>88.552,47</b>	<b>85</b>

#### 4. Hilfen bei akuter Wohnungslosigkeit

Gründe für die hohe Zahl der Einweisungen von Alleinstehenden in Gemeinschaftsunterkünfte sind oftmals im psychosozialen Bereich zu suchen.

In hohem Maße spielen psychische Erkrankungen, Drogen- und Suchtmittelmissbrauch eine Rolle.

##### 4.1 Nicht abwendbare Einweisungen

Aus folgenden Gründen waren Einweisungen nach dem POG in Einzelfällen nicht zu vermeiden.

Gründe für Neueinweisungen	1997/98	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ohne festen Wohnsitz	11	4	-	9	5	5	6	-
Brand/Bauschäden	3	-	-	1	1	-	-	-
Wiedereinweisung	2	5	5	2	2	2	3	-
wiederholter Mietrückstand	4	-	2	6	8	9	4	7
unangemessener Wohnraum	2	2	-	-	-	-	-	-
sonstige Gründe/ insbes. psychosoziale Belastungen	5	7	6	12	5	7	2	-
<b>Summe</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>7</b>

Im Jahr 2005 konnte die Zahl der Neueinweisungen auf 7 Haushalte mit insgesamt 8 Personen reduziert werden. Der Grund für diese geringe Zahl liegt in der intensiven Arbeit der Fachstelle Wohnraumhilfe mit den Hilfesuchenden.

Die gute Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Arbeitsmarktintegration (GfA) und der GEWO verhinderte außerdem den für 2005 erwarteten Anstieg der Einweisungen durch die Einführung des SGB-II.



### Anteil der Alleinstehenden mit psychosozialen Problemen an den Einweisungen

	1997/98	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Neueinweisungen insgesamt	27	18	13	30	21	23	15	7
davon Alleinstehende mit psychosozialen Problemen	21	11	6	21	11	16	11	6
in %	78 %	61 %	46 %	70 %	52 %	70 %	73 %	85 %

### Gründe für Einweisungen von Alleinstehenden mit psychosozialen Problemen

Gründe	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Psych. Erkrankung	2	1	2	5	-	2	-	1
ohne festen Wohnsitz	9	-	-	5	4	5	6	-
Mietrückstände	1	2	-	-	4	6	4	5
Entlassung aus der JVA	1	-	2	1	-	3	-	-
Suchterkrankungen, Therapieabbruch	1	6	1	2	1	-	-	-
Sonstige Gründe	7	2	1	7	2	-	1	-
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>6</b>

Die beiden Tabellen zeigen, dass unter den neuingewiesenen Haushalten, alleinstehende Personen mit psychosozialen Problemen mit 85 % im Jahr 2005 vertreten sind.

### 4.2 Umwandlung von Einweisungsverhältnissen in Mietverhältnisse

#### Entwicklung des Bestandes

Die Fachstelle Wohnraumhilfe übernahm im November 1997 einen Bestand von 237 Einweisungsverhältnissen.

Die Zahl reduzierte sich bis heute um 65 %. Im Dezember 2005 waren 85 Haushalte eingewiesen.

Jahr	Gesamtzahl der eingewiesenen Haushalte	davon Mehrpersonenhaushalte	davon Einpersonenhaushalte	Anteil der Einpersonenhaushalte
1997	237	nicht erfasst		-

1998	194	131	63	32 %
1999	164	106	58	35 %
2000	150	102	48	32 %
2001	136	82	54	40 %
2002	126	75	51	40 %
2003	114	66	48	42 %
2004	102	55	47	46 %
2005	85	45	40	47 %

Aus dieser Tabelle wird ersichtlich, dass über den Verlauf der letzten Jahre der Anteil an Einpersonenhaushalten bei den Eingewiesenen stark angestiegen ist. Hintergrund hiervon ist, dass Familien wesentlich besser in Mietverhältnisse vermittelt werden können.

### Umwandlungen in Mietverhältnisse

Die Fachstelle Wohnraumhilfe konnte zahlreiche Einweisungsverhältnisse durch die Vermittlung von Mietverträgen in Zusammenarbeit mit der GEWO beenden.

Aufgabe der Wohnraumhilfe ist

- die Beratung, Begleitung und Unterstützung der betroffenen Personen
- die finanzielle Unterstützung durch die Gewährung von Darlehen und Beihilfen nach Prüfung des Einzelfalls
- die Übernahme von Wohnungsschäden durch die Gewährung einer Reparaturpauschale an die GEWO
- die Gewährung einer Mietausfallgarantie für 12 Monate an die GEWO
- die Bereitstellung von Umzugsbeihilfen oder Kautionen

Von November 1997 bis Dezember 2005 konnten insgesamt 298 Einweisungsverhältnisse beendet werden. Davon konnten 232 zum Abschluss von Mietverträgen geführt werden.

Umwandlungen in Mietverträge	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
GEWO	25	18	4	22	8	4	1	2
Private Vermieter	35	24	18	22	2	10	16	17
Sonstige Abgänge	2	4	3	6	11	19	16	5
<b>Summe</b>	<b>62</b>	<b>46</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>24</b>

Für die bis heute verbliebenen Einweisungen sehen wir geringe Chancen auf eine Umwandlung in tragfähige, beständige Mietverhältnisse. Die psychosozialen und wirtschaftlichen Belastungen dieser Haushalte stehen dem Abschluss eines Mietvertrages entgegen.

### 5. Perspektiven

Die Fachstelle Wohnraumhilfe wird ihre Arbeit in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen zielgerichtet fortsetzen. Dabei stehen folgende Aufgaben im Vordergrund.

## **Lösung des Wohnraumbedarfs für Alleinstehende mit psychosozialen Problemen.**

Von den insgesamt 40 eingewiesenen alleinstehenden Personen sind 27 Personen zur Zeit noch in Gemeinschaftsunterkünften in der Paul-Egell-Straße/Weisgerberstraße untergebracht.

Durch den Bau von zwei Appartementhäusern in der Industriestraße wird es möglich sein, diesen Personen einzelne Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Aus heutiger Sicht ist mit der Fertigstellung der Häuser Ende 2007 zu rechnen.

## **Nutzung des bisherigen Flüchtlingshauses Schlangenwühl für obdachlose Familien**

Durch den stetigen Rückgang der Asylbewerberzahlen wird es möglich sein, ab Herbst 2006 das Flüchtlingswohnheim Zum Schlangenwühl 18 für obdachlose Familien zu nutzen.

Das Gebäude wird im Sommer 2006 von der GEWO baulich den Belangen der zukünftigen Bewohner angepasst.

Durch die Nutzung der vorhandenen Spiel- und Lernstube ist die Betreuung der in den Obdachlosenhaushalten lebenden Kinder weiterhin gewährleistet.

## **Umwandlung von eingewiesenen Altfällen in Mietverhältnisse**

Es bleibt ein langfristiges Ziel, Dauereinweisungen zu vermeiden bzw. zu beenden.

Die in Einweisungsverhältnissen verbliebenen Haushalte entsprechen durch

- eidesstattliche Versicherungen, und
- psychosoziale Probleme, nicht den Erwartungen der Vermieter.

Einen Weg sehen wir in der Abgabe von Mietgarantien und Bürgschaften an die Vermieter.

## **Niederschlagung von nicht betreibbaren Nutzungsentschädigungen**

Im städtischen Haushalt werden die Nutzungsentschädigungen in voller Höhe im Soll veranschlagt.

Die Rechnungsergebnisse liegen im Ist bis zu 60 % unter den Einnahmenschätzungen.

Eine Beitreibung ist in der Mehrzahl der Fälle nicht möglich.

Die Fachstelle Wohnraumhilfe hat daher in den letzten Jahren mehrfach - nach Überprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt - dem Hauptausschuss die unbefristete Niederschlagung solcher Beträge vorgeschlagen. Auch weiterhin werden Sammelniederschlagungen dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Aufbau einer zielgruppenorientierten Öffentlichkeitsarbeit**

Zur Vermeidung von Neueinweisungen nach Räumungsklagen durch private Vermieter, ist es unser Ziel, den Kontakt zu diesen Vermietern zu verbessern.

Nur wenn wir frühzeitig erfahren, dass Mietrückstände eingetreten sind, können präventive Hilfen greifen.

Wir werden Kontakte zu den Haus- und Grundbesitzervereinen aufbauen und über die Hilfsangebote der Fachstelle Wohnraumhilfe informieren. Die Neuentwicklung eines Faltblattes über unsere gesetzlichen Aufgaben und beraterischen Möglichkeiten wird angestrebt.

Speyer, den 12.02.2006