

Wohnen statt Unterbringung

Konzeption „Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe“ für nachhaltige Wohnraumversorgung von Wohnungsnotfällen

I. Ausgangslage

Die Stadt Schwäbisch Gmünd macht seit über 20 Jahren eine sehr erfolgreiche präventive Arbeit zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Dies war lange Zeit bevor andere, auch größere Kommunen, durch die ständig wachsende Zahl von Zwangsräumungen und Wohnungslosen diese Problematik wirkungsvoll angegangen sind. In Schwäbisch Gmünd konnte durch eine Vielzahl von Maßnahmen die Zahl der Zwangsräumungen und der vom Sozialamt (jetzt Amt für Familie und Soziales) polizeirechtlich untergebrachten Personen erheblich reduziert werden. Zwangsräumungen gingen von durchschnittlich 50 pro Jahr (1990 – 1992) auf nun ca. 15 in den Jahren 2010 - 2013 zurück. Menschen, die von der Stadt Schwäbisch Gmünd in Notunterkünften untergebracht wurden, konnten von fast 500 Personen Anfang der 90er Jahre auf derzeit ca. 40 Personen reduziert werden.

Die präventive Arbeit beginnt damit, dass Mieter mit Zahlungsschwierigkeiten oder anderen Wohnungsproblemen von Vermietern, Trägern der freien Wohlfahrtspflege, Leistungsträgern oder dem Amtsgericht dem Amt für Familie und Soziales, Abteilung Wohnen, gemeldet werden. Die Haushalte werden angeschrieben und auf den drohenden Wohnungsverlust hingewiesen.

Mietern, die sich daraufhin von selbst melden, kann fast immer kurzfristig geholfen und die Obdachlosigkeit vermieden werden. Da sich viele Personen aus den unterschiedlichsten Gründen nicht von selbst melden, wurde in Zusammenarbeit und mit Finanzierung der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) die Stelle der Sozialdienstmaklerin geschaffen. Seit 2002 hat Birgit Schneider die Aufgabe, durch aufsuchende Sozialarbeit diese Menschen auf ihre Lage aufmerksam zu machen, zu beraten und an den zuständigen Sozialdienst zu vermitteln.

Diese Tätigkeit wird seit 2012 durch die neue Bürgerarbeitsstelle „Ämterhilfe“ ergänzt. Der Mitarbeiter begleitet Betroffene, welche aus Scham, Angst, psychischen oder anderen Gründen nicht in der Lage sind, vorhandene Hilfen in Anspruch zu nehmen oder die notwendigen Hilfen nicht beantragen.

Es findet somit eine effektive Akuthilfe für den Wohnungserhalt statt. Die Zahl der durch Zwangsräumung obdachlos werdenden Haushalte tendiert seit Jahren gegen Null. Somit wird hier für die meisten Mieter (die in der bisherigen Wohnung und der gewohnten Umgebung bleiben können) sowie für die Vermieter (die Mietausfälle dadurch vermeiden bzw. Mietforderungen realisieren können) eine gegenseitige win-win-Situation ermöglicht.

Jedoch gibt es immer mehr Haushalte, bei denen Miet- und/oder Energieschulden mehrmals auftreten bzw. Miet- und/oder Energierückstände nicht nachhaltig abgebaut werden können.

Auch muss durch wirtschaftliche Krisen, die unmittelbar auf die Arbeitslosenzahlen und die sozialen Sicherungssysteme durchschlagen, sowie durch immer mehr Menschen in prekären Arbeitsverhältnissen und im Niedriglohnbereich mit einer erheblichen Zunahme von Wohnungsnotfällen und Zahlungsschwierigkeiten gerechnet werden.

Außerdem werden die Kriterien zur Vergabe von Wohnungen bei Vermietern und Wohnungsunternehmen immer restriktiver: insbesondere überschuldete Haushalte, die negative Schufa-Einträge haben oder sich in Privatinsolvenz befinden, haben wenig Aussichten auf einen Mietvertrag. Aus diesen Gründen steigt in vielen anderen Städten die Zahl der Zwangsräumungen und die der Obdachlosen seit 2009 wieder an.

Das Projekt „Junge Wohnungslose“ hat das Amt für Familie und Soziales in Zusammenarbeit mit der VGW und finanzieller Unterstützung durch den KVJS im Herbst 2011 als Pilotprojekt ins Leben gerufen. Hier werden in Kooperation von Wohnungsnotfallhilfe und Jugendarbeit junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und 27 Jahren, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind, in einer Wohngruppe betreut und begleitet. Damit soll ein „soziales Abgleiten“ der Betroffenen verhindert werden. Insbesondere junge Erwachsene sind anfällig, sobald diese in einer Notunterkunft untergebracht werden. Die sozialpädagogische Betreuung der Bewohner erfolgt über die Abteilung Jugendarbeit (durch Mitarbeiter der offenen Jugendarbeit und der mobilen Jugendarbeit). Die alltäglich notwendige Begleitung erfolgt durch eine Mitarbeiterin der Abteilung Wohnen. Diese Mitarbeiterin ist lediglich über eine Bürgerarbeitsstelle bis Herbst 2014 beschäftigt. Ohne diese ständige Begleitung ist das Projekt „JuWoLos“ nicht durchführbar.

Bereits obdachlose Menschen werden in angemessenen Unterkünften untergebracht: Einzelpersonen, Paare und (im Ausnahmefall) kleinere Familien in den bereits bestehenden Ein- oder Zweizimmer-Apartments, welche mit Zentralheizung sowie Dusche/WC ausgestattet sind. Familien werden, soweit möglich, in individuell angemietete Wohnungen eingewiesen.

Den bisher als obdachlos untergebrachten Personen gelingt anschließend oft nur ein Umzug in Privatwohnungen in sozial problematische Wohnbezirke. Dies führt nicht zu einer Entflechtung von sozialen Brennpunkten. Auch ist die Verweildauer in den Obdachlosenunterkünften, die dem Grunde nach nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind, in vielen Fällen zu lange. Manche Bewohner sind seit mehreren Jahren in diesen Häusern untergebracht, obwohl sie nicht auffällig sind und ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Mit den bisherigen Maßnahmen kann den neuen Herausforderungen der Zukunft nicht mehr wirksam begegnet werden. Eine ganzheitliche Betrachtung der Problemlagen ist erforderlich. Es ist nicht mehr ausreichend, den Obdachlosen nur eine Notunterkunft zur Verfügung zu stellen und kurzfristig bei Mietschulden eine „Verschnaufpause“ zu verschaffen. Für eine fortschrittliche Kommune ist die Aufgabe der Zukunft eine dauerhafte, nachhaltige soziale Wohnraumversorgung und die langfristige Sicherung von vorhandenem günstigem Wohnraum.

Für die Umsetzung dieses Ansatzes ist eine Erweiterung und ein Ausbau der bisherigen Hilfsmöglichkeiten des Amtes für Familie und Soziales in vertrauensvoller Zusammenarbeit und enger Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, den Leistungsträgern und den Trägern der freien Wohlfahrtspflege unerlässlich.

II. Konzeption „Wohnen statt Obdach“ und Einrichtung einer „Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe“

Um eine nachhaltige soziale Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten zu erreichen, wird im Amt für Familie und Soziales eine „**Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe**“ geschaffen.

Diese hat die Aufgabe, frühzeitig präventiv tätig zu werden, Mietverhältnisse nachhaltig zu sichern und kurzfristig in Notunterkünften untergebrachte Menschen dauerhaft in intakte Wohn- und Mietverhältnisse zu vermitteln.

1) Beteiligte und Kooperationspartner

Dies gelingt nur in vertrauensvoller und enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten, besonders wichtig sind hierfür

a) Wohnungswirtschaft

- alle Wohnungsbaugesellschaften in Schwäbisch Gmünd, insbesondere mit der VGW als größter Wohnungsgeber in der Stadt
- Private und gewerbliche Vermieter

b) Leistungsträger

- Bereich Soziales des Landratsamts Ostalbkreis, als Träger des SGBXII sowie weitere flankierende Maßnahmen wie Schuldnerberatung
- Jobcenter Ostalbkreis als Träger des SGB II
- Arbeitsagentur Aalen
- Rentenversicherungsträger (Bund, Land, Knappschaft) und Krankenkassen

c) Weitere Behörden

- Bereich Jugend des Landratsamt Ostalbkreis, Jugendhilfeträger (SGB XIII)
- Integration und Versorgung, Landratsamt Ostalbkreis, Zuständig für das AsylbLG sowie für die vorläufige Unterbringung von Asylbewerbern
- Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, zuständig für Räumungsklagen, Räumungsschutz und Zwangsvollstreckungen
- Frauenhaus Schwäbisch Gmünd
- Die örtlich zuständigen Gerichtsvollzieher und Bewährungshelfer

d) Träger der freien Wohlfahrtspflege

- Caritas Ost-Württemberg, Zentrale Beratungsstelle für Wohnungslose
- Caritas-Zentrum Schwäbisch Gmünd
- Kreisdiakonieverband Ostalbkreis
- Sozialberatung Schwäbisch Gmünd
- St. Canisius, Jugendhilfeeinrichtung
- Gemeindepsychiatrie Ostalb und Sozialpsychiatrischer Dienst (SpDi)
- LWV.EH Rabenhof Ellwangen
- Kommunalverband Jugend und Soziales (KVJS)

e) Sonstige Beteiligte

- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd
- Förderverein Begegnungsstätte St. Elisabeth e.V.
- Deutscher Mieterbund, Rechtsanwälte

2. Bisherige Maßnahmen

Um die Konzeption umsetzen zu können müssen die **bisherigen Maßnahmen** weitergeführt werden, im Einzelnen ist dies insbesondere

- eine frühzeitige Information des Amtes für Familie und Soziales durch alle Beteiligten bei Zahlungsschwierigkeiten oder/und anderen Wohnungsproblemen
- Schreiben an die Betroffenen, um auf die drohenden Gefahren aufmerksam zu machen
- Aufsuchende Sozialarbeit bei den Mietern, die sich nicht selbst helfen (können) oder nicht reagieren
- Beratung der Mieter und ggf. Vermittlung in andere Hilfesysteme, Hinweise auf evtl. nicht ausgeschöpfte Ansprüche
- Verhandlungen mit Wohnungsbaugesellschaften, privaten Vermietern und Rechtsanwälten mit dem Ziel, eine Ratenzahlungsvereinbarung zu treffen und das Mietverhältnis fortführen zu können
- Begleitung von Betroffenen zu Leistungsträgern, Behörden, Ärzten, etc. (Ämterhilfe).
- Das Projekt „Junge Wohnungslose“
- Unterbringung von obdachlosen Menschen in angemessenen Unterkünften

3. Neue Maßnahmen und Zuständigkeiten

Neben der Fortführung der o.g. Maßnahmen werden die **Zuständigkeiten der Fachstelle erweitert** durch

- Qualifizierte Energieberatung, insbesondere bei Haushalten mit Energie- und/oder Stromschulden
- Weitergehende finanzielle Beratung der betroffenen Personen (z.B. Haushalt-Budget-Beratung)
- Geldverwaltung (in Einzelfällen)
- Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Ostalbkreis und dem Jobcenter Ostalbkreis bei Anträgen auf Miet- oder Energieschuldenübernahmen nach § 23 SGB II oder § 34 SGB XII
- eigene Finanzmittel (über den Wohnungsnotfallhilfe-Fonds) zur Übernahme von Miet- und Stromschulden, Kautionen, Maklergebühren und Umzugsbeihilfen, auch bei nicht SGB-II bzw. SGB-XII-Fällen
- befristete Mietgarantien bei Vermietung an Wohnungsnotfälle
- Begleitung von Klienten zu Behörden, Rechtsanwälten etc.
- Nachsorge bei erfolgten Mietschulden-Übernahmen oder Ratenzahlungsvereinbarungen
- Vorschlagsrechte des Amtes für Familie und Soziales bei der Vergabe von Wohnungen der VGW
- Regelmäßige Treffen aller Beteiligten (Fallbesprechungen), um eine praxisnahe Versorgung von Wohnungsnotfällen zu gewährleisten

4. Zielgruppen

Erreicht werden sollen dabei hauptsächlich

- Mieter, die von drohender Obdachlosigkeit betroffen sind, z.B. weil
 - o sie bei Zahlung der Miete oder/und Energiekosten in Zahlungsverzug geraten sind
 - o sie wiederholte (Miet-)Zahlungsschwierigkeiten haben
 - o sie Schwierigkeiten haben, mit den zur Verfügung stehenden Einnahmen auszukommen
 - o es ihnen an Selbsthilfekräften mangelt
 - o sie Schwierigkeiten im Umgang mit Behörden haben
- Personen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben
- Wohnungseigentümer, denen der Verlust der Wohnung droht (z.B. wegen einer Zwangsversteigerung)
- bereits in Not- und Obdachlosenunterkünften Untergebrachte oder Personen ohne festen Wohnsitz

5. Nachhaltige Wohnraumversorgung obdachloser Haushalte

Obdachlos untergebrachte Haushalte sollen nur so lange in den Unterkünften bleiben, bis sie in geeignete Einrichtungen oder Wohnungen vermittelt werden können. Chronisch psychisch Kranke, Suchtkranke und Personen mit Doppeldiagnosen sollten in bereute Wohnformen oder in stationäre Einrichtungen vermittelt werden. Wohnfähige Personen sollen in den regulären Mietwohnungsmarkt mit einem 3-Phasen-Modell integriert werden:

- a) **Erkundungsphase** (3 bis 6 Monate): Es wird ein Hilfeplan für jeden Betroffenen erstellt. Es wird abgeklärt, ob eine Mietwohnung oder eine andere Unterbringungsmöglichkeit in Frage kommt. Erscheint eine Mietwohnung angemessen, erfolgt die Trainingsphase.
- b) **Trainingsphase** (ca. 6 – 12 Monate): Für den Haushalt wird eine geeignete Wohnung aus dem regulären Mietwohnungsbestand vom Amt für Familie und Soziales angemietet und die Personen dort öffentlich-rechtlich untergebracht und betreut. Gibt es in dieser Zeit keine Probleme (Hausordnung, Nachbarschaft, Mietzahlung, etc) wird zwischen Betroffenen und Vermietern ein Mietvertrag abgeschlossen.
- c) **Konsolidierungsphase** (bis zu 6 Monaten): Ist der Mietvertrag abgeschlossen, findet in dieser Zeit noch eine Nachsorge statt, sollte diese notwendig sein.

Mit einbezogen in die Konzeption werden die Anbieter ambulant betreuter Wohnformen:

- Caritas Ost-Württemberg, betreutes Wohnen für ehemalige Wohnungslose
- Sozialberatung Schwäbisch Gmünd, betreutes Wohnen
- Gemeindepsychiatrie Ostalb, betreutes Wohnen für psychisch Kranke
- St. Canisius, betreutes Wohnen für junge Erwachsene
- LWV.EH Rabenhof Ellwangen, Regionaler Wohnverbund (betreutes Wohnen für psychisch Kranke)

sowie die

- Frauen- und Kinderschutzeinrichtung des Ostalbkreises in Schwäbisch Gmünd
- Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge des Landratsamts Ostalbkreis
- sowie das Projekt „Hilfe für junge Wohnungslose“ der Stadt Schwäbisch Gmünd

Personen, die aus diesen betreuten Wohnungen in reguläre Mietverhältnisse umziehen könnten, werden analog der Obdachlosen in Mietwohnungen vermittelt. Dadurch freiwerdende Plätze werden mit anderen Wohnungsnotfällen, bei denen eine Mietwohnung nicht angemessen ist, belegt.

6. Ziele

Die Ziele dieser neuen Maßnahmen sind eine

- nachhaltige **Prävention von Obdachlosigkeit** durch den dauerhaften Erhalt von Mietverhältnissen sowie der Energie- und Heizungsversorgung mittels Beratung, Tilgung der Miet- und/oder Energieschulden, Mietgarantie und Nachsorge
- **Vermittlung von Wohnungsnotfällen**, bei denen die bisherige Wohnung nicht zu halten ist (z.B. weil diese über der anerkannten Mietobergrenze liegt), die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben oder die bereits ohne Wohnung sind, in reguläre Mietverhältnisse mittels eines Belegungs- oder Vorschlagsrechts
- Unterbringung von Wohnungsnotfällen oder wohnungslosen Haushalten in **regulären Mietverhältnissen** und Integration in ein intaktes Wohnumfeld durch Trainingsphase oder Mietgarantie
- **Reduzierung der in Obdachlosenunterkünften untergebrachten Personen** und mittelfristig weiterer Abbau von Unterkünften
- **Reduzierung von Mietausfällen** bei den Vermietern.

Hierbei wird den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft genauso wie denen der Betroffenen Rechnung getragen. Dabei ergibt sich gleichzeitig eine Minimierung des wohnungswirtschaftlichen Risikos der Vermieter bei einer Vermietung an Wohnungsnotfälle und eine nachhaltige Wohnraumversorgung von wohnungswirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen.

III. Konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Konzeption

- Einrichtung einer „Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe“ bei der Abteilung Wohnen im Amt für Familie und Soziales
- Umwandlung der bisherigen Bürgerarbeitsstellen für „Ämterhilfe“ und „Junge Wohnungslose“ in eine reguläre Beschäftigung für die Begleitung, erweiterte Beratung, Nachsorge, Geldverwaltung und Energieberatung
- Einrichtung eines neuen Etats in Höhe von 10.000 € im städtischen Haushalt für die finanziellen Maßnahmen (Mietgarantien). Dieser Betrag wird bei den Mitteln für die Anmietung von Obdachlosenunterkünften eingespart
- Werben von Spendengeldern und Drittmitteln für den Wohnungsnotfallhilfe-Fonds, welcher von der Fachstelle in Zusammenarbeit mit dem „Förderverein Begegnungsstätte St. Elisabeth e.V.“ geschaffen wird.
- Zusammenarbeit und vertragliche Kooperation mit dem Jobcenter Ostalbkreis und dem Landratsamt bei Anträgen auf Miet- oder Energieschuldenübernahmen nach § 23 SGB II oder § 34 SGB XII
- Vertraglich festgelegtes Vorschlagsrecht bei Vergabe von VGW-Wohnungen
- Fallbesprechungen, bei denen sich alle beteiligten Ämter und Träger regelmäßig austauschen

IV. Fazit: Frühzeitig wirken – nachhaltig wirken

Durch die Kooperation und Zusammenarbeit aller Beteiligten werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine Eingliederung von Wohnungslosen und anderen Benachteiligten in den regulären Wohnungsmarkt zu erreichen und deren soziale Stigmatisierung zu reduzieren. Dadurch steigen ihre Chancen auf Bildung und am Arbeitsmarkt. Die Wohnungswirtschaft verringert ihr Mietausfallrisiko, gleichzeitig spart die Stadt erhebliche Kosten bei der Unterbringung von Obdachlosen.

Die Konzeption greift auf positive Erfahrungen mit diesem Ansatz in zahlreichen Großstädten zurück. Dort konnten soziale Brennpunkte entflochten und durch den Abbau von Unterkünften Kosten eingespart werden.