

Prävention von Wohnraumverlusten im ländlichen Raum

Katja Merker

Diakonisches Werk Rosenheim

Der Landkreis Ebersberg



- 21 Gemeinden mit knapp 134.000 Einwohnern (Stand 07/14) auf rd. 550 km² Fläche
- starkes Bevölkerungswachstum
- grenzt an München
- geringe Arbeitslosenquote (2,3% Stand März 2015)

Tätigkeitsrahmen

- Übertragung der Aufgaben der FOL auf das Diakonische Werk auf der Grundlage einer Vereinbarung von 2003 mit dem Landkreis
- Beginn der Arbeit 2004 für zunächst 3 Jahre, seit 2007 Regelfinanzierung
- Regelungen hinsichtlich Dokumentation und Abrechnung
- Standardmäßige Information über RK (MiZi)
- Finanzierung einer Vollzeitstelle

Warum überhaupt eine Fachstelle?

- Stärkung der Präventionsarbeit, die die Gemeinden im Rahmen der Obdachlosenarbeit nicht vorsehen
 - durch rechtzeitige, fachliche Intervention können Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit vermieden werden
 - Kosten für die Kommunen können eingespart werden (Unterbringungskosten sowie sonstige Folgekosten)
 - Unterstützung von obdachlosen sowie von Obdachlosigkeit bedrohten Personen im Landkreis bei der Wohnungssuche
 - Entlastung der Obdachlosenbeauftragten und anderer Behörden
-

Ziele der FOL-Tätigkeit

- Verhinderung von drohenden Wohnungsverlusten
 - Nachhaltige Sicherstellung einer Wohnung
 - Angebot von umfassender, konkreter Hilfestellung
 - Unterstützung von obdachlosen, sowie von Obdachlosigkeit bedrohten Personen im Landkreis bei der Wohnungssuche
 - Kosteneinsparung für die Kommunen (Auftraggeber)
 - Offenlegung von Fallzahlen (da bislang kaum einheitliche, zuverlässige Datenpräsenz)
-

...und weiter

- Beratung und Unterstützung hinsichtlich bestehender Sozialleistungsansprüche
 - Vermittlung zwischen Mietern, Vermietern, Rechtsanwälten & Gerichtsvollziehern
 - Vermittlung zu anderen Beratungsstellen nach individueller Problemlage
 - Unterstützung bei der Wohnungssuche
 - Nachbetreuung in Einzelfällen...
-

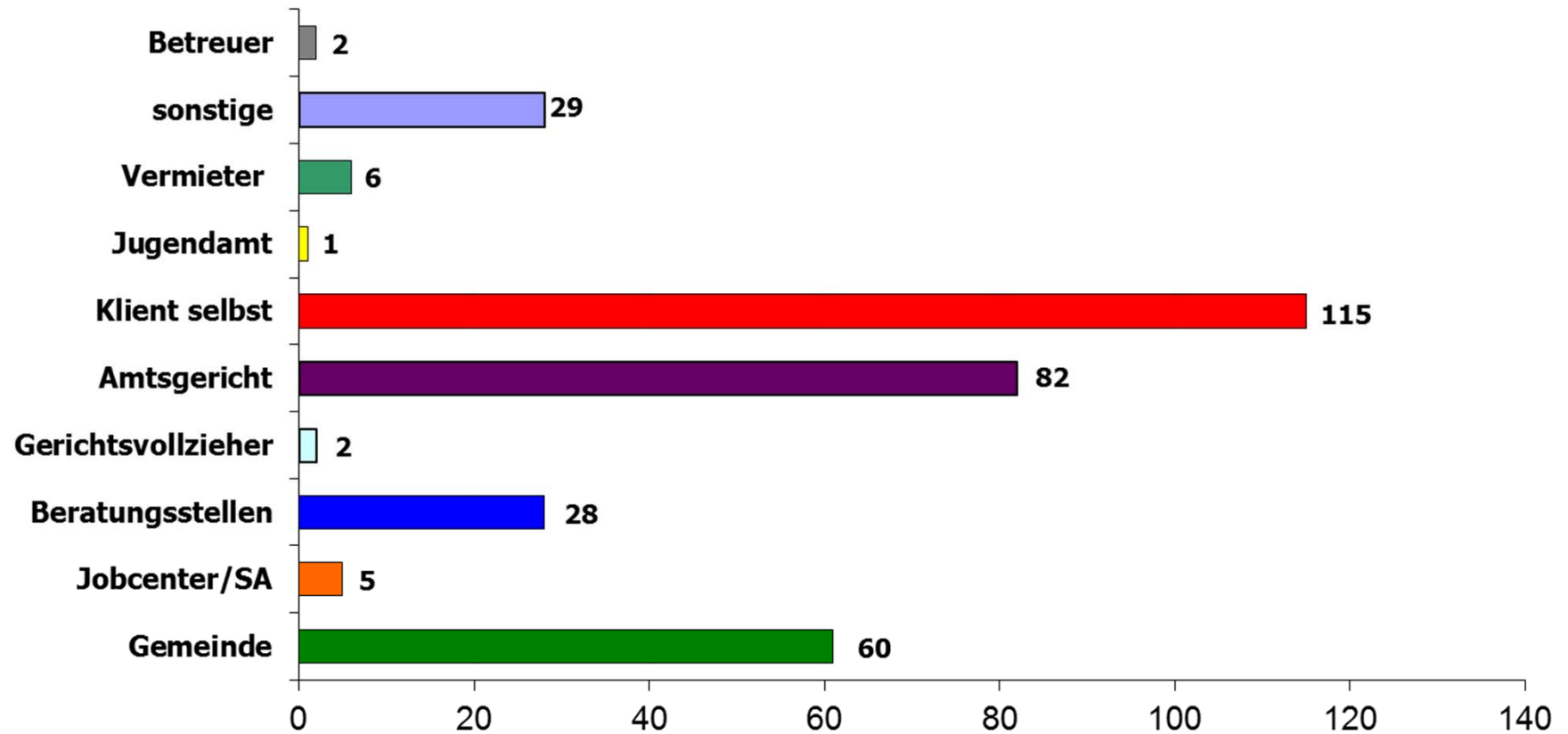
Arbeitsweise der Fachstelle

1. reine Beratungs-/Unterstützungstätigkeit bei Mietproblemen oder vorhandener Obdachlosigkeit
2. Intervention nach festen Standards bei Kenntnis von einer Räumungsklage (Mitteilung in Zivilsachen)
3. Nachsorge

Fachstellen im ländlichen Raum

- Besondere Notwendigkeit einer zielgerichteten Beratung durch dezentrale Zuständigkeiten (kleine Gemeinden vor Ort)
- z. T. eingeschränkter Informationsstand der Mitarbeiter kleinerer Gemeinden
- Weniger/schlechter erreichbare Beratungsangebote anderer Fachrichtungen
- vielfache Notwendigkeit einer aufsuchenden Tätigkeit
- hohe Anforderungen an Vernetzungen

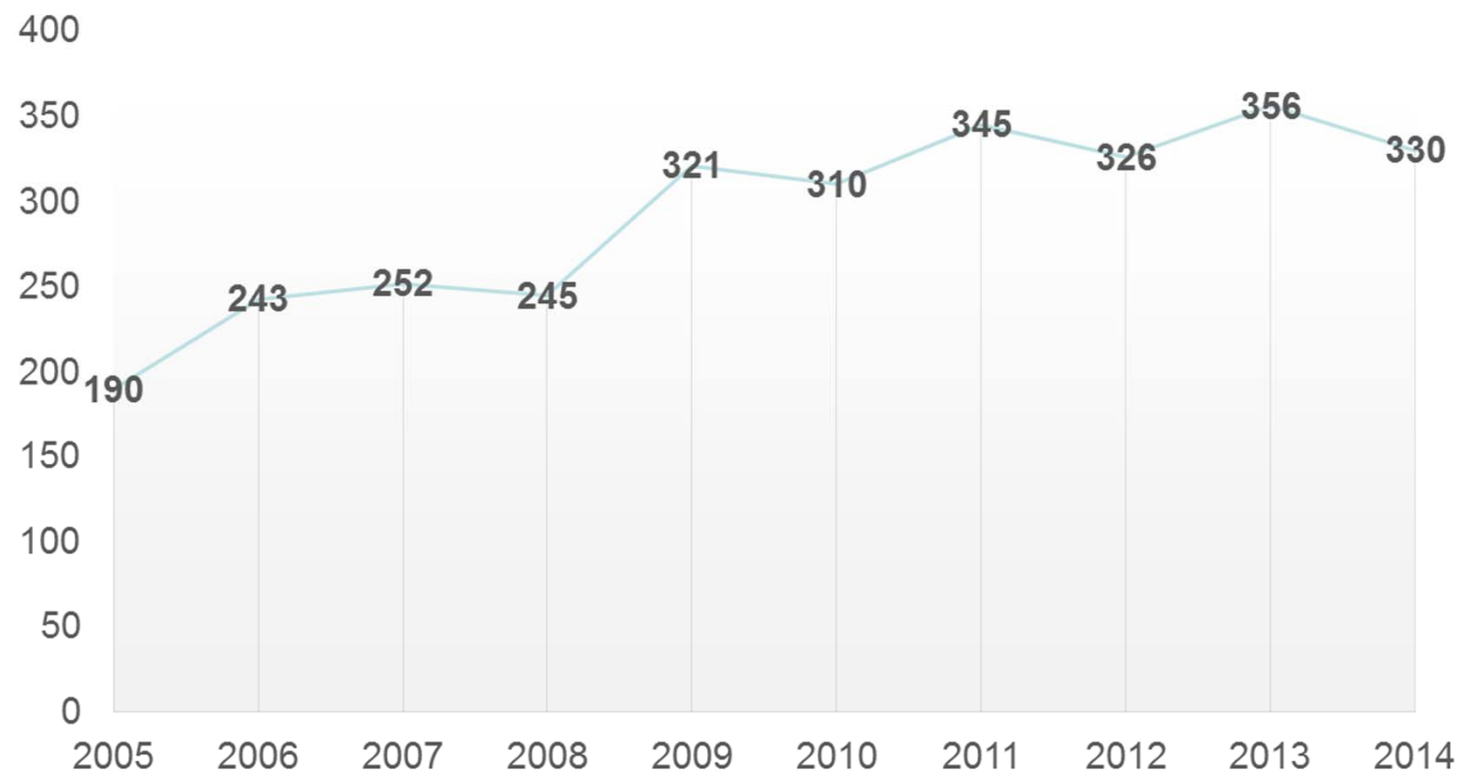
Zugangswege zur Fachstelle



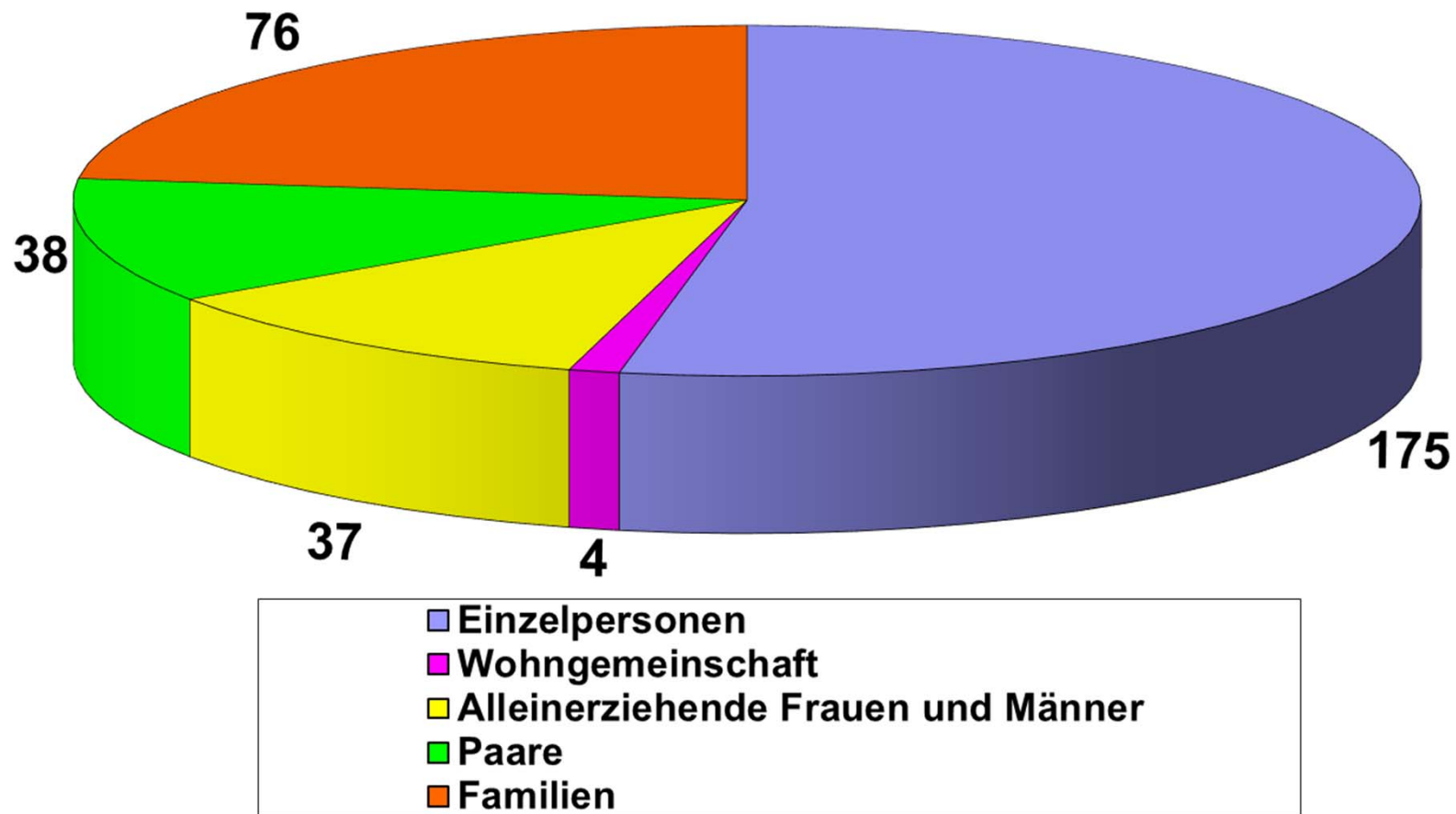
Vernetzung

- einzelne Gemeinden (OL-Beauftragte)
- Amtsgericht/Gerichtsvollzieher
- Wohnungsgesellschaften
- Jobcenter
- Soziale Dienste (des Landratsamtes)
- Wohnungsamt des Landratsamtes
- Sozialpsychiatrischer Dienst
- Betreuungsstelle
- Fachrichtungen (anderer) freier Träger:
Schuldnerberatung, Suchtberatung,
Migrationsberatung...

Fallzahlentwicklung von 2004 - 2014



2014 behandelte Wohnungsnotfälle (330)

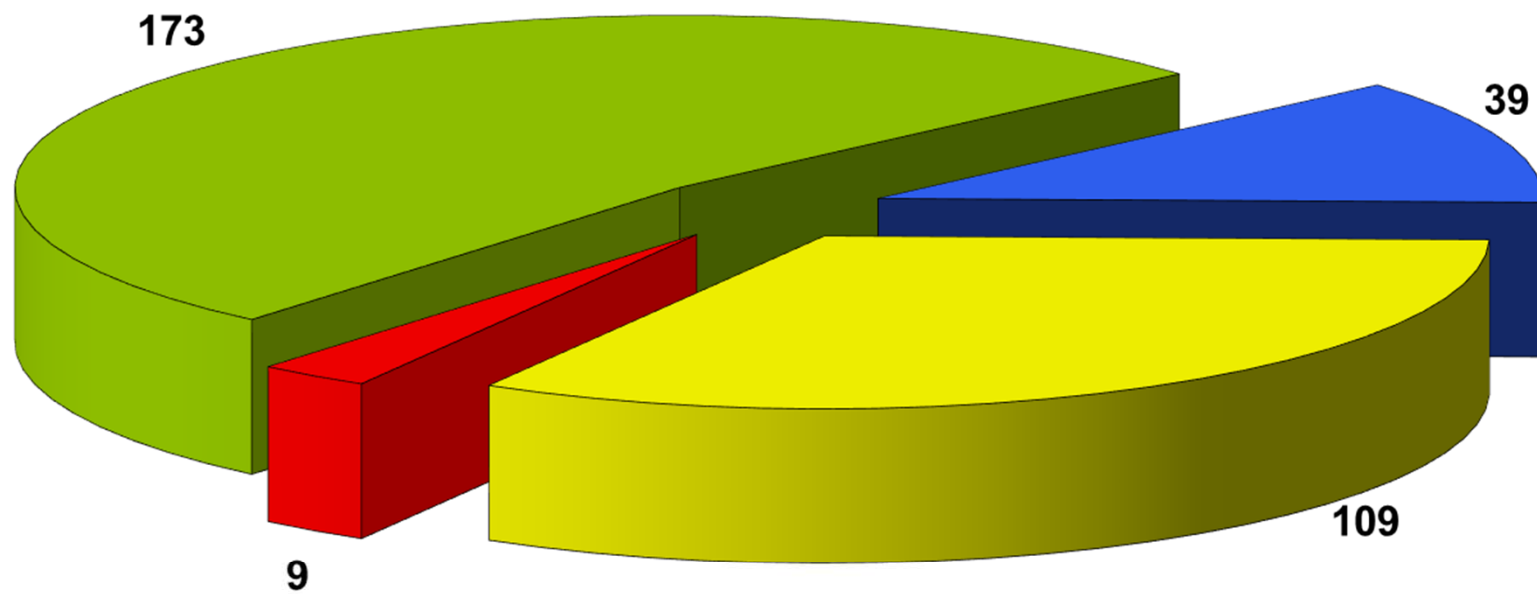


Art der Beratungsfälle

- knapp 1/3 der Fälle basierten auf Räumungsklagen (Mitteilung in Zivilsachen an FOL)
- in knapp 1/4 der Fälle lag zum Zeitpunkt der Kontaktaufnahme bereits eine Kündigung vor
- rd. 45% der Fälle waren Beratungsfälle, in denen (noch) keine Kündigung oder RK vorlag

Fazit: nahezu die Hälfte der Beratungsfälle nimmt Kontakt zur Fachstelle zu einem Zeitpunkt auf, an dem „das Kind noch NICHT in den Brunnen gefallen ist“!

Fallausgänge



■ positiver Abschluss
■ unbekannter Ausgang

■ Ausgang offen, da noch aktuell
■ Unterbringung notwendig

Warum FOL durch freien Träger?

- Hemmschwelle der Betroffenen geringer als bei Behörden
 - Weniger Angst vor Sanktionierung, Stigmatisierung, Kontrolle, negativen Konsequenzen
 - Geringere Befürchtung, für Verhandlungen mit der Behörde intellektuell nicht gewachsen zu sein
 - Gute Vernetzung im Hilfesystem
 - Nachteil: Eingeschränkter Handlungsspielraum bei nicht umfassender Aufgabenübertragung (z.B. Entscheidung bei Übernahme der Mietschulden)
-

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Zusammenfassung des Vortrags zum Thema „Prävention von Wohnraumverlusten im ländlichen Raum“

Katja Merker, Diakonisches Werk Rosenheim

Folie 1 – Begrüßung

Folie 2 - Merkmale des Landkreises Ebersberg:

- Bevölkerungsdichte von rd. 243/qkm und einer N – S Ausdehnung von rd. 70 km (damit mit Blick auf andere Landkreise im Bundesgebiet, speziell den ländlichen, ost-deutschen Bereich noch vergleichsweise gute Struktur).
- 134.000 EW
- 21 Gemeinden (incl. 3 Städte und Märkte) mit Einwohnerzahlen von 1.200 – 23.000
- eine besonders große Attraktivität gerade für im Arbeitsleben stehende Menschen – allein in den letzten 5 Jahren wurde ein Bevölkerungszuwachs von rd. 6000 Menschen (= plus rd. 4,5%) verzeichnet. (vergl. Stadt Ro: in 4 J. plus 3%)
- die Erwerbstätigenquote im Landkreis Ebersberg ist sehr hoch – analog dazu befindet sich die Arbeitslosenquote auf einem sehr niedrigen Stand (März 2015 auf 2,3 % , SZ vom 31.03.2015).
- Wohnungsknappheit, seit Jahren (zunehmend) hohe Mieten, nur 1 landkreiseigene Wohnungsgesellschaft
- direkte Angrenzung an den Ballungsraum München mit guter infrastruktureller Anbindung (Straßen, z. T. S-Bahn).
- hingegen: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgelegener Gemeinden z. T. suboptimal (und teuer).

Der wirtschaftlichen Stärke der Region steht gegenüber, dass der Wohnungsbau den gestiegenen) Anforderungen in den letzten Jahren nicht entsprochen hat!

Folie 3 – (rechtlicher) Handlungsrahmen

Die Übertragung der aus der Bayerischen Gemeindeordnung resultierenden Aufgaben zur „Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ (Artikel 57) auf das Diakonische Werk erfolgte im Jahr 2004 zunächst für 3 Jahre. Ab dem Jahr 2007 ging die FOL Ebersberg in eine Regelfinanzierung durch den Landkreis Ebersberg über.

Grundlage unserer Fachstellenarbeit ist eine Vereinbarung mit dem Landkreis Ebersberg, dementsprechend mit allen 21 Gemeinden.

Inhalt:

- Übertragung von allen Aufgaben, die Zusammenhang mit der Einrichtung und dem Betrieb einer zentralen Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit relevant sind
- Regelungen hinsichtlich der Finanzierung und der Dokumentationsverfahren (Finanzierung 1 Stelle 2x50%).
- Konzept zur Betreuung der Fachstelle als fachliche Grundlage – auf der anderen Seite KEINE direkten Entscheidungskompetenzen (z.B. hinsichtlich der Übernahme von MS)
- Mitteilung in Zivilsachen bei RK nach SGB II (§22) und XII (§36)
- KEINE Übertragung von Zuständigkeiten bzw. Entscheidungskompetenzen, etwa hinsichtlich der Übernahme von Mietschulden.

Ansonsten: lediglich Hinweis darauf, dass weitergehende Absprachen der Schriftform bedürfen...

Das Modell entspricht damit dem „Typ III“ des Positionspapiers des Deutschen Vereins.

Folien 4 / 5 / 6/ - Warum überhaupt eine Fachstelle? Ziele... und weiter...

Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit bündeln Kompetenzen und Zuständigkeiten im Zusammenhang mit Fragen zum Erhalt und zur Beschaffung von Wohnraum.

Im Rahmen der Fachstellenarbeit wird gezielt „über den Tellerrand“ geschaut, werden ursächliche Problematiken eruiert und zielgerichtete, individuelle Unterstützungen gegeben (ggfs. Weitervermittlung an passende Einrichtungen).

Der Erhalt von Wohnraum wird durch einen „nachsorgenden“ Ansatz gestützt.

Die Gemeinden werden personell und (vor allem längerfristig) finanziell entlastet.

Im Rahmen der Fachstellenstellenarbeit werden (erstmalig) auf Landkreisebene gezielt Daten über Wohnungsnotfälle, d.h. tatsächliche Wohnungsverluste, prekäre Wohnsituationen,

Räumungsklagen etc. erhoben, die bislang – wenn überhaupt – als Randproblem in anderen Fachbereichen oder in den einzelnen Gemeinden auftauchten.

(Grundsätzliche Anmerkung: auch die in den Fachstellen offenkundig werdenden Fällen stellen u.E. nur einen Teilbereich dar: viele Menschen „klären“ die Wohnungslosigkeit auf ihre Art und Weise und tauchen in keinerlei Beratungsstelle auf).

Zusammengefasst: es gibt einen fachlich-individuellen wie auch einen ökonomischen Ansatz!

Folie 7 - Arbeitsweise der Fachstelle

Neben einer offenen Beratungstätigkeit in Fällen drohenden Wohnungsverlustes oder bereits eingetretener Obdachlosigkeit sind wir vor allem mit den Fällen befasst, die uns als Räumungsklagen seitens der Gerichte bekannt werden (Mitteilung in Zivilsachen gem. SGB II/XII)

Hier gibt es ein standardisiertes Verfahren, in dessen Rahmen wir Kontakt zum betroffenen Haushalt aufnehmen, damit die 2-Wochen-Frist (Verteidigungsfrist) eingehalten werden kann:

- Anschreiben mit dem Hinweis auf unsere Arbeit. Wenn keine Reaktion erfolgt:
- unangekündigter Hausbesuch. Wenn nicht erreicht:
- Ankündigung eines terminierten weiteren Hausbesuchs
- bei absehbaren Zwangsräumungen (und bisheriger Nichterreichbarkeit): weiterer Hausbesuch

In rd. 80% der Fälle gelingt es uns, im Falle einer RK zu dem betroffenen Haushalt einen Kontakt herzustellen. „Herstellen“ kann in dem Fall auch bedeuten, dass ein Haushalt uns klar zu verstehen gibt, dass er keine Unterstützung von uns erwünscht. Die meisten Menschen sind in der Regel jedoch froh, dass ihr Rückzug ein Ende hat und sie über ihre Notlage reden können.

Wenn wir den Haushalt erreichen:

bei Wunsch des Wohnungserhalts Unterstützung bei der Abfassung der Verteidigungsschrift, Unterstützung bei der Durchführung nun anstehender Ämterdinge (Beantragung der MS-Übernahme), ggfs. Vermittlung zwischen Vermieter und Mieter, in strittigen Fällen Vermittlung an einen Anwalt ...etc.

Kann der Haushalt nicht erreicht werden, wird der Fall zunächst abgelegt; im Rahmen eines später anlaufenden Zwangsäumungsverfahrens wird erneut versucht, Kontakt herzustellen (Hausbesuch, meist in Absprache mit dem Gerichtsvollzieher).

Wir begleiten den Haushalt zudem bei Zwangsäumungen.

Uns im Kontakt bekannte weitergehende Problemlagen (Sucht, Verschuldung etc.) thematisieren wir i. d. R. erst nach Abschluss des Wohnungsnotfalls. Ausnahme: offensichtliche Gefährdungssituationen (spez. bei Kindern).

Können wir nach Abschluss eines Wohnungsnotfalls absehen, dass der betroffene Haushalt auch weiterhin Schwierigkeiten beim Erhalt der Wohnung haben wird, bieten wir neben einer Weitervermittlung auch punktuell eine nachsorgende Beratung an.

Folie 8 – Fachstellen im ländlichen Raum

In ländliche Strukturen mit kleinen Gemeinden von 1.200-10.000 Einwohnern herrschen oft individuelle Einschätzungen zum Thema „Obdachlosigkeit“ vor. Die Beteiligten vor Ort sind zumeist überfordert mit der Entwicklung von Hilfsstrategien.

Wenn es einen bei der Ordnungsbehörde angesiedelten „Obdachlosenbeauftragten“ gibt, so ist dieser in einem Landkreis teilweise nicht ausreichend mit anderen Stellen des Landkreises vernetzt (Jobcenter, Beratungsstellen...) oder nicht gut informiert.

Das Thema „Zuständigkeiten“ der einzelnen Gemeinde ist „Dauerbrenner“ – trotz inzwischen vorliegender Urteile etc.!

Eine (zentrale) Fachstelle hingegen kann die im Zusammenhang mit der Wohnsituation bestehenden Fragen (insbesondere die der Zuständigkeiten) bündeln und gezielt angehen.

Aufgrund der problematischen, mitunter großen räumlichen Ausdehnung eines Landkreises verfolgt unserer Fachstelle zudem eine dezentrale Ausrichtung (Etablierung von „Außensprechstunden“ in schlechter erreichbaren Gemeinden) sowie das Angebot von Hausbesuchen! (Erfahrung: mitunter können die Fahrtkosten der Betroffenen für eine Fahrt in die Stadt Ebersberg nicht aufgewandt werden!).

Die zeitlichen (und finanziellen) Aufwendungen zur Kontaktherstellung (Hausbesuche) im ländlichen Raum sind für die Träger immens!

Folie 9 – Zugangswege zur Fachstelle

Die Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit wird sehr häufig von den Gemeinden zu Rate gezogen bzw. betroffene Haushalte der Gemeinden werden an uns vermittelt (rd. 20% der Beratungsfälle 2014 erfuhren über die Gemeinden von unserem Angebot, das entspricht „Platz 3 im Vermittlungsranking“).

Darüber hinaus sind es an 2. Stelle die Amtsgerichte, die uns über die RK über Notfälle in Kenntnis setzen.

Bemerkenswert ist jedoch die Tatsache, dass mittlerweile der überwiegende Teil der von uns beratenden Menschen aus eigener Initiative den Weg zu uns findet!

Durch die nunmehr langjährige Arbeit in diesem Bereich, die Bekanntmachung unserer Arbeit in Gemeindeblättern, Zeitungsberichten u.ä. können inzwischen sehr viele Menschen zu einem sehr frühen Stadium erreicht werden! Dieses ist überaus erfreulich, da unsere Erfahrung zeigt: je früher eine Intervention beginnt, desto erfolgversprechender der Ausgang!

Wenn erst einmal ein Räumungstitel vorliegt wird es schwer, mit dem Vermieter einen positiven Ausgang herzustellen! (speziell in der Angrenzung zu München ist es für Vermieter überhaupt kein Problem, einen neuen Mieter zu finden!)

Folie 10 – Vernetzung

Eine gute Vernetzung wie auch ein *persönlicher Bekanntheitsgrad* der FOL (Mitarbeiter) sind für eine effektive (=zielführenden und zeitnahe) Umsetzung der angestrebten Ziele - Wohnungserhalt! – unabdingbar!!

Dieses gilt umso mehr, je weniger durch eine Kooperationsvereinbarung abgesichert ist (heißt: im Einzelfall muss die JC-Mitarbeiterin oder auch die Mitarbeiterin der Wohnungsgesellschaft dem FOL-Kollegen schlicht glauben/vertrauen).

Erfahrung: dieses geht im ländlichen Raum oftmals gut über genau persönliche Ebene!

Vernetzung auf der Primärebene: direkte Entscheidungsträger mit Blick auf einen aktuellen Wohnungserhalt (Amtsgericht, Jobcenter, Vermieter...)

Vernetzung auf der Sekundärebene: Einrichtungen flankierender Hilfen (Migrations-, Sucht-, Schuldnerberatung, Betreuungsstelle...) zwecks nachhaltiger Wohnungssicherung

Folie 11 – Fallzahlentwicklung

Seit dem Jahr 2009 gibt es in der Gesamtentwicklung der Fallzahlen der NEU aufgelaufenen Haushalte bei den Wohnungsnotfällen nur leichte Schwankungen (321/2009 – 356/2013). Dadurch, dass „alte Fälle“ jedoch nicht „abfließen“ (d.h. keine neue Wohnung finden und dadurch z.B. langfristig Pensionszimmer in den Gemeinden belegen), steigt die Gesamtzahl der von Wohnungslosigkeit Betroffenen (in unserer Region) langfristig an.

Folie 12 – 2014 behandelte Wohnungsnotfälle

Die überwiegende Anzahl der uns bekannt gewordenen Wohnungsnotfälle betrifft alleinstehende Menschen, hierbei stellt die Gruppe der alleinstehenden Männer die Mehrheit dar.

Folie 13 – Art der Beratungsfälle

Der überwiegende Teil unserer Beratungsfälle (rd. 45%) betrifft:
Probleme mit der Wohnung/dem Vermieter verschiedenster Ursachen, Wohnungsverluste in Trennungsfällen, finanzielle Probleme wegen Arbeitsplatzverlust oder Erkrankungen, angekündigte Kündigungen wg. mietwidrigen Verhaltens oder Zahlungsverzug, tatsächliche Kündigungen aus o.g. Gründen, Zahlungsverzug aufgrund manifester psychischer-/Suchterkrankungen, Wohnungsprobleme durch Zuzug von Familienangehörigen...

Rund 25% kommen wegen Kündigungen

Knapp 1/3 der Beratungsfälle basiert auf Räumungsklagen.

Fazit: nahezu die Hälfte der Beratungsfälle nimmt mittlerweile bereits Kontakt zur Fachstelle zu einem Zeitpunkt auf, an dem „das Kind noch NICHT in den Brunnen gefallen ist“!

Folie 14 – Fallausgänge

Der Anteil der insgesamt von uns als „positiv“ (auch in schwierigen Fällen für alle am Verfahren Beteiligten so bewertet) abgeschlossenen Fälle lag bei rund 50%. Hierin eingeschlossen sind ALLE Abschlüsse (sowohl Beratungen als auch Abschlüsse von Räumungsklagen). Bei den Fallabschlüssen 2014, denen bereits eine RK zugrunde lag, lag dieser Anteil niedriger: hier konnten nur noch in gut einem Drittel der Fälle die Betroffenen eine befriedigende Lösung für sich finden (Begleichung der MS durch Einigung mit dem Vermieter, Übernahme der MS durch andere Stellen oder Umzug in eine andere Wohnung).

Anmerkung: Anteil der MS-Übernahme seitens des JCs/SAs erschreckend gering!! Spricht für andere Struktur!!

Folie 15 - Warum FOL durch freien Träger?

Vorteile:

- Fachstellenkonzept freier Träger bezieht vor allem den Blick auf weitergehende Problemlagen (die oft ursächlich für die entstandene Wohnungsproblematik sind) mit ein (Psyche, Sucht, Ursachen mietwidrigen Verhaltens etc.)
- Klienten werden oft schon VOR der RK erreicht bzw. kommen selbst!
- (Statistik Klienten, die von sich aus kommen)

Nachteil:

- gerade in häufig auftretenden Fällen eines zeitlichen Handlungsdrucks bei der Gewährung von Darlehen zur Übernahme von Mietschulden ergibt sich in der Praxis häufig der Fall, dass im Rahmen der Klärung von Zuständigkeiten (Jobcenter – Grundsicherungsbehörde) etwa in Fällen arbeitstätiger Menschen oder auch bei der Überprüfung des Einzelfalls längere Bearbeitungszeiten ergeben, die dem Sachverhalt nicht dienlich sind....

Schwierige Klienten tun sich zudem schwer, dann doch wieder beim Amt vorstellig werden zu müssen

Folge: Verfahren zieht sich unter Umständen hin!

- Verschärft wird eine solche Situation gerade in ländlichen Strukturen (Erreichbarkeit des JCs, Kostenaufwendungen für Fahrten etc.).
- Eine aufsuchende Tätigkeit (idealerweise in Kombination mit Entscheidungskompetenz) würde die Problematik entschärfen!
- teilweise Unkenntnis der MA in den kleineren Gemeinden
- nach wie vor: „Verschiebebahn“ Wohnungslosigkeit: trotz anderslautender Vorschriften und bestehender Urteile verweisen Kommunen (gerade kleinere Gemeinden) auf die jeweils andere (das treibt zum Teil Blüten...) – dem sind die Betroffenen nicht gewachsen!

Fazit: GERADE im ländlichen Raum, in dem es wenig Anlaufstellen für Menschen in Problemlagen, gibt, ist eine Anlaufstelle in Sachen Wohnungsverlust wichtig!

Vielen Dank!