Prävention von Wohnungsverlusten im Landkreis Lörrach

Bundestagung der BAGW 2017

AG A/B 7 Zentrale Fachstellen zur Wohnungssicherung – Zuständigkeit, Zuschnitt, Zusammenarbeit

Stefan Heinz M.A. , Leitung
www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de

Gliederung

- Ausgangslage im Landkreis Lörrach / Land BaWü
- Bisherige Angebote
- Vorüberlegung / Vorarbeiten f. Prävention
- Ansatz der Hilfe
- Vernetzung
- Resultate der Evaluationen
- Perspektiven u. Herausforderungen

Ausgangslage im LK Lörrach

Der Landkreis Lörrach
Wikipedia

226.000 Einwohner (2014)

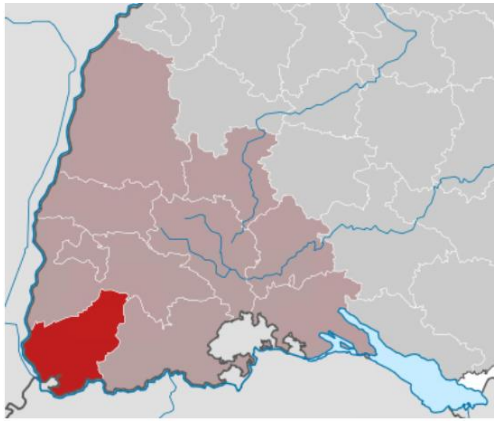
35 Gemeinden (die 4 größten Gemeinden: ca. 140.000 EW)

Dreiländereck D – CH – F

Metropolregion Basel

806 qkm

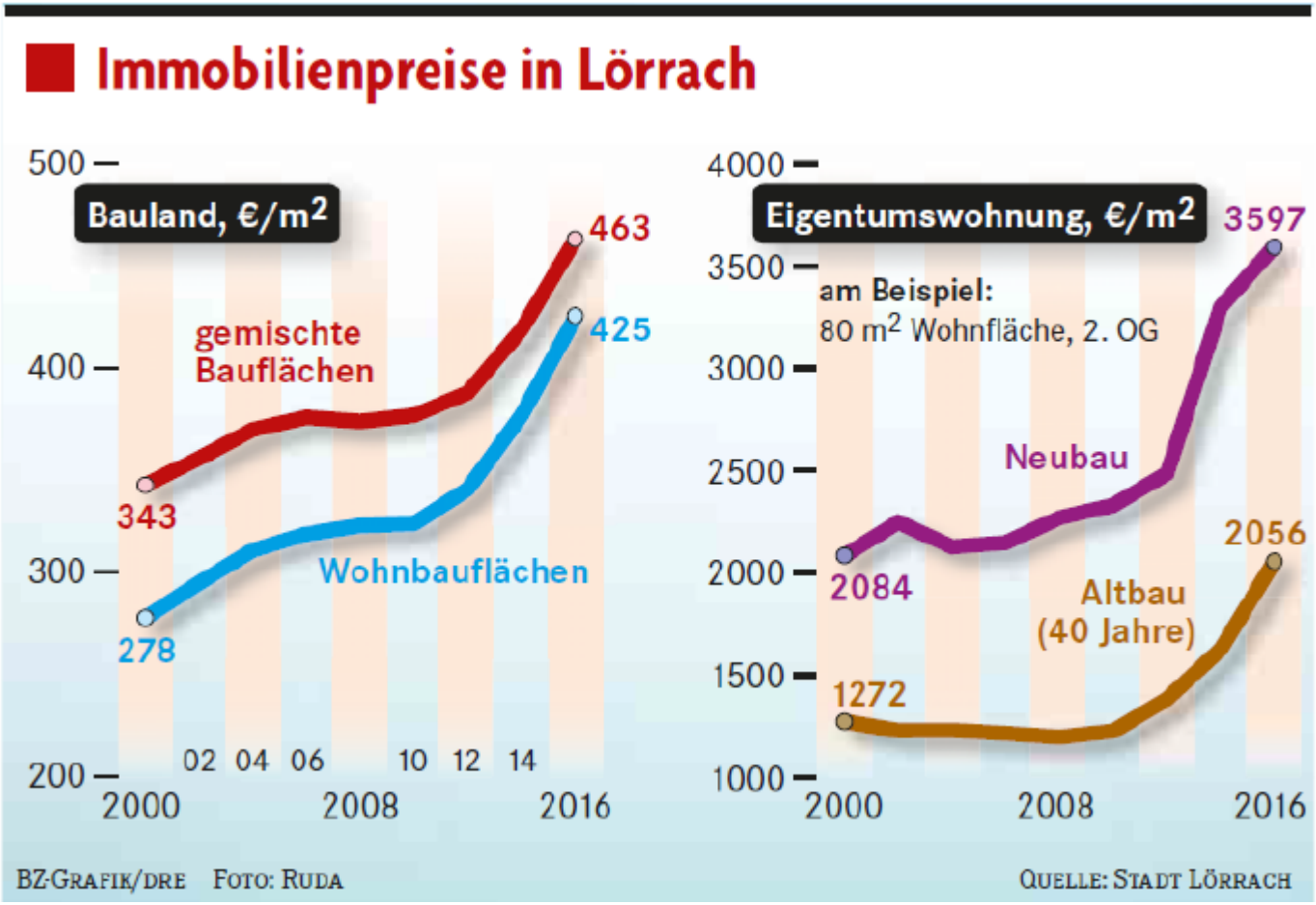
85 % Wald- und Landwirtschaftsfläche



Ausgangslage im LK Lörrach

Immobilienpreise

Quelle BZ, 28.4.17



Ausgangslage im LK Lörrach

Wohn-Index F-B , Hamburg

Quelle: Der Spiegel 8.5.17

Wohnmieten: Preisentwicklung bei Neuverträgen im 1. Quartal 2017

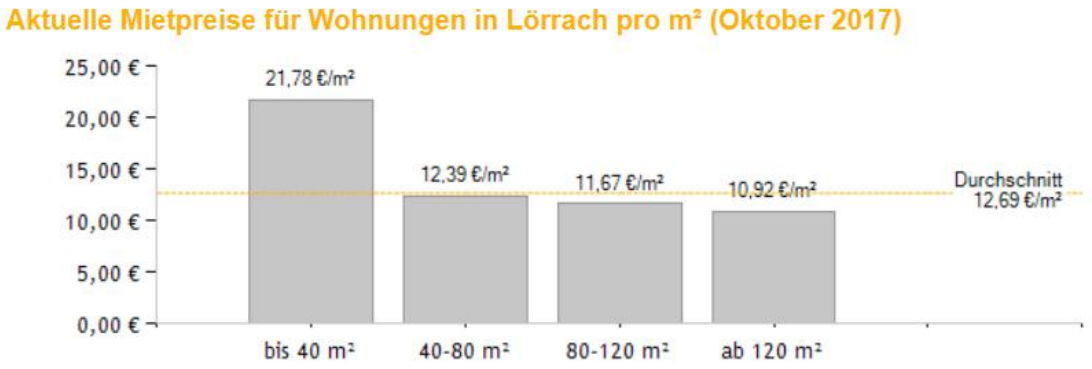
Stadt	Mietpreis pro qm in Euro	Steigerung zu 1. Quartal 2016 in Prozent
Lörrach	10,30	+8,5
Ostfildern	9,60	+5,7
Mörfelden-Walldorf	9,20	+4,8
Kelkheim (Taunus)	9,30	+4,6
Ingolstadt	10,10	+4,1
Sindelfingen	9,50	+4,1
Esslingen	9,30	+4,0
Regensburg	9,30	+4,0
Berlin	8,10	+4,0
München	13,10	+1,6
Frankfurt/Main	11,00	+2,5
Stuttgart	10,50	+3,1
Hamburg	10,10	+1,3
Köln	9,70	+2,3
Düsseldorf	9,60	+2,8

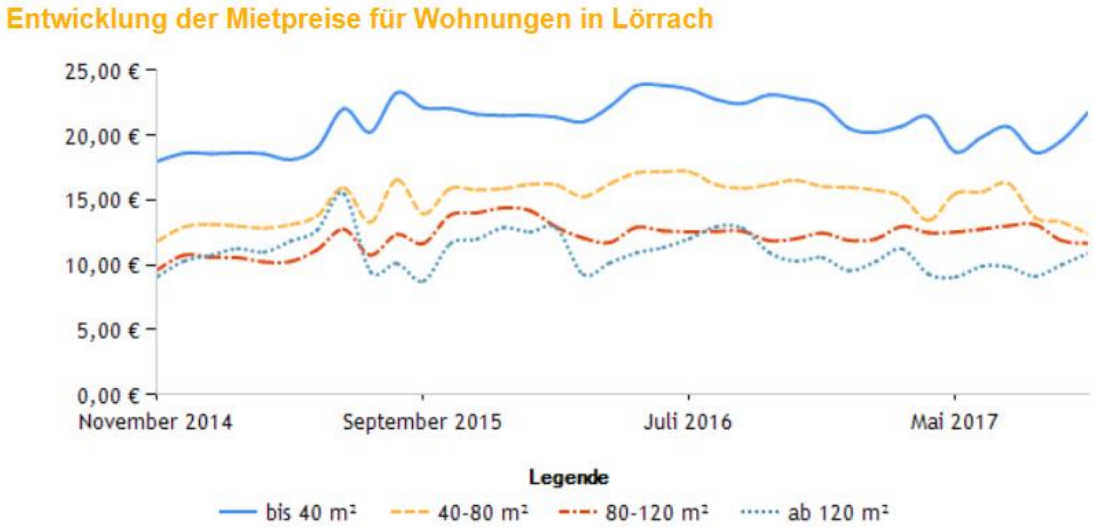
Quelle: F und B

Ausgangslage im LK Lörrach

Marktmieten

Quelle:
Immowelt.de
Zugriff: 6.11.17





Ausgangslage im LK Lörrach

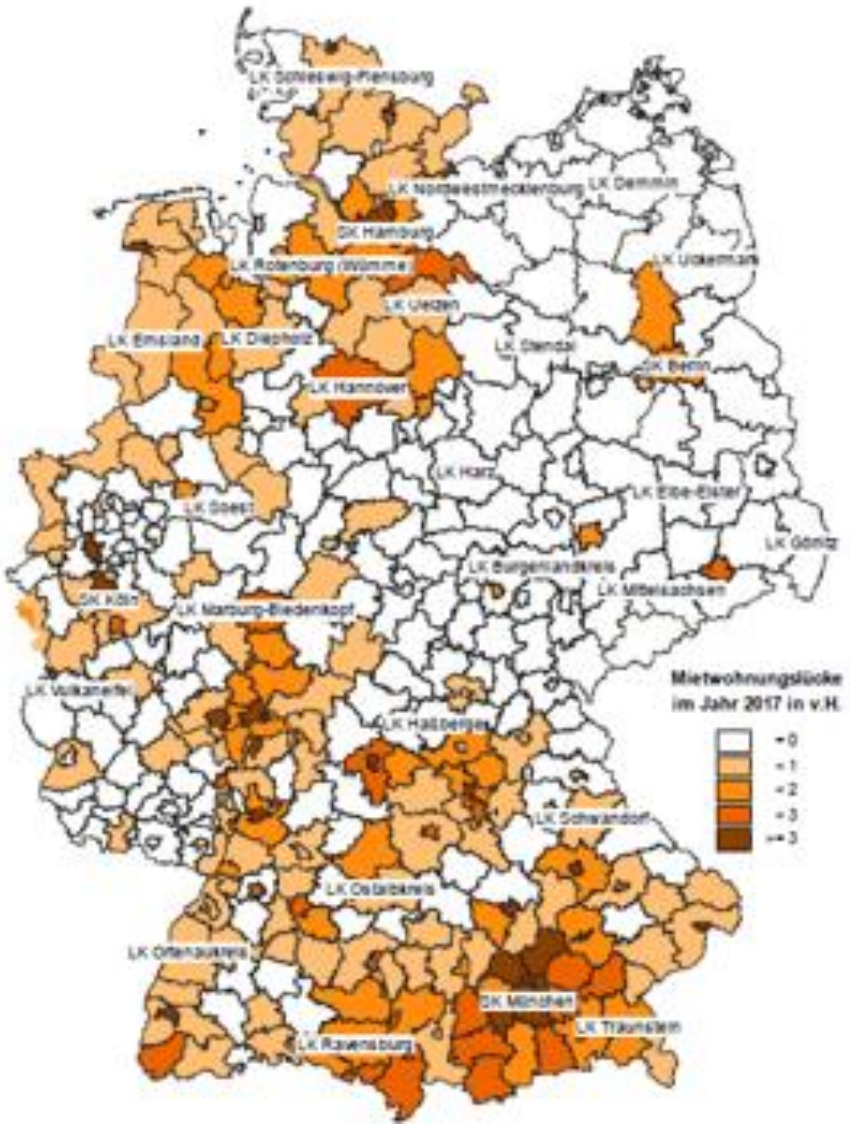
Mietobergrenzen SGB II / XII

	Grenzach-Wyhlen, Lörrach, Rheinfelden, Weil am Rhein (Mietstufe IV)	Alle anderen Gemeinden im Landkreis Lörrach inklusive Schopfheim u. Inzlingen (Mietstufe III)
1 Person:	391,25 €	347,25 €
2 Personen:	469,00 €	416,00 €
3 Personen:	554,75 €	491,75 €
4 Personen:	644,50 €	570,50 €
5 Personen	734,25 €	650,25 €
jede weitere Person:	+ 68,75 €	+ 76,75 €

Ausgangslage

Mietwohnungslücke

Pestel Institut HN



Ausgangslage im LK Lörrach

Arbeit - Arbeitslosigkeit

- Ca. 99000 Erwerbstätige
- Ca. 24.000 Grenzgänger
  - hohe Kaufkraft (Medianeinkommen CH deutlich über M-Einkommen D)
- Ca. 4.400 Bedarfsgemeinschaften
- Arbeitslosenquote ca. 2,9 %
- Quasi Vollbeschäftigung
- Dennoch: Stagnation bei Langzeitarbeitslosen
- Prekäre Arbeit boomt

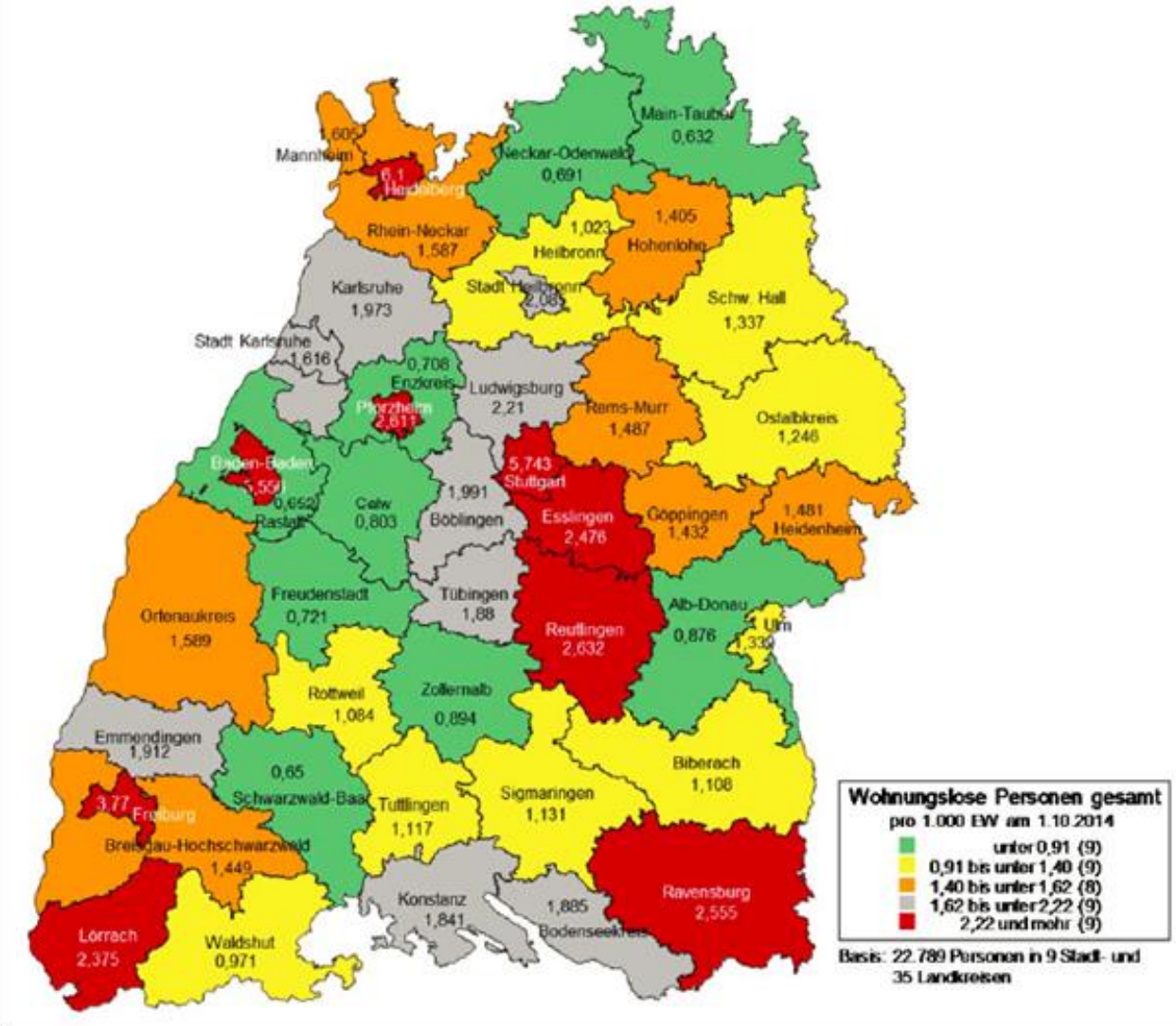
Landkreis Lörrach

Basel

Ausgangslage BaWü

Zahl der Wohnungs-losen 2014

Vgl. Giss 2015



(Bisheriges) Angebot

der

WLH LK LÖ

Ambulante Hilfen

- Fachberatungsstelle
- Tagesstätte
- Notschlafstelle
- Fachstellen Prävention u. Mobile Obdachlosenbetreuung

Wohnhilfen

- Aufnahmehaus § 67 SGB XII
- Stationäre Hilfe / Langzeitwohnen § 67
- Betreutes Wohnen / Langzeitwohnen § 67 und Inklusionsprojekt

Teilhabe und Gesundheit

- Beschäftigungsprojekte: interne und externe Angebote, Partizipation, Projekte (Welttag Armut, Suppenküche u.a.)
- Med. Ambulanz, Arztpraxis, Sportangebote

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

exemplarisch

- Betroffenen Menschen zuhören
- Betroffene Akteure vernetzen
- Konzeptionen adaptieren
- „Verbündete“ finden

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Wer war an der Räumung beteiligt?

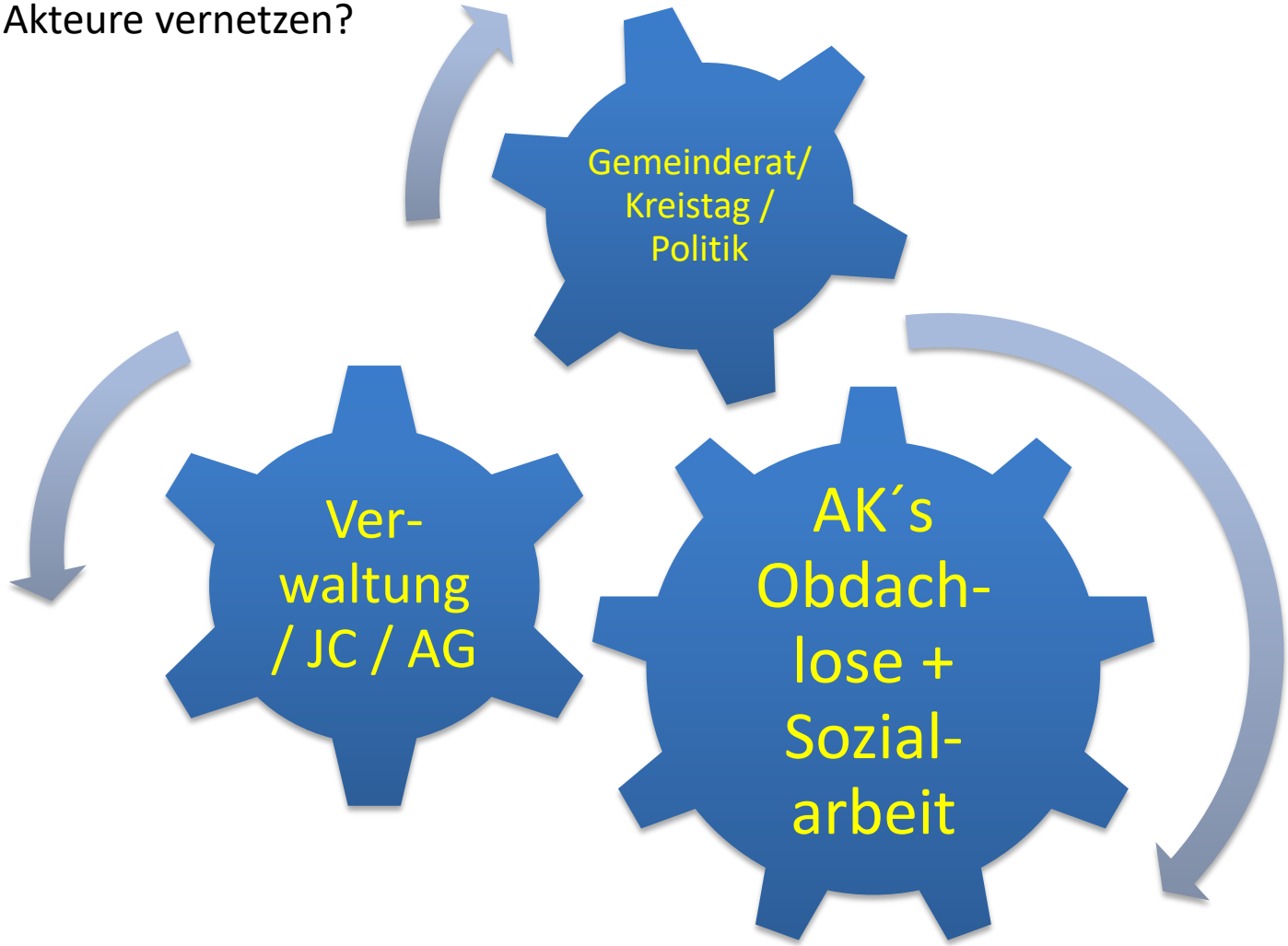
Open Space WS mit Betroffenen 2008

- Rechtsanwalt
- Räumungsfirma/Spedition
- Arbeitgeber
- Inkasso/Schufa/Geldinstitute
- Gerichtsvollzieher
- Familie/Angehörige
- Gericht
- Postbote
- Wohlfahrt
- Jobcenter
- Sozialamt
- Jugendamt
- Polizei
- Ordnungsamt/Rathaus
- Betreuer
- etc…

=> Überforderung

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Welche Akteure vernetzen?



Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Welche Akteure vernetzen?
Netzwerkmanagement
AK Obdachlose

Freie Träger, WLH, Suchthilfe, Sozialpsychiatrie, Straffälligen - Hilfe, Gerichtsvollzieher, Amtsgericht, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Kreis, Jobcenter, externe Fachleute, Betroffene unsw.

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Zielgruppen definieren

- **MieterInnen, die bereits eine Räumungsklage erhalten haben**
- **MieterInnen, die bereits einen Zwangsräumungstermin haben**
- MieterInnen, die akut oder perspektivisch von Wohnungslosigkeit bedroht sind

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Konzeptionen adaptieren (vgl. Giss 2015, vgl. A. Krampe 2013)

Primärprävention	Sekundärprävention	Tertiärprävention

Vorphase | **Außergerichtliches Verfahren** | **Gerichtliches Verfahren** | **Zwangs-vollstreckungs-verfahren**

Mahnung | Kündigung | Räumungsklage und Mitteilung Amtsgericht | Räumungsurteil | Mitteilung Gerichts-vollzieher | Zwangsräumung

Außerordentliche Kündigung § 543 (1)+ (2) Satz 1 Nr. 3 BGB

Kündigungsfrist

2 Monatsfrist nach § 569 II 2 BGB bei Zahlungs-verzug („Schonfrist“)

Räumungsfrist nach §§ 721 Abs. 5 / 794 a Abs. 3 ZPO (max. 1. Jahr)

Evtl. Vollstreckungs-schutz n. § 765 a ZPO (Räumung unzumutbar; Mutterschutz, Krankheit o.ä.)

Ersatz-wohnraum, Betreuung in Notunterkünften o.ä.

Prävention des Wohnungsverlusts ist möglich

Mietschulden

Rechtsmittel

Einigung mit dem Vermieter

Zahlung d. Mietrückst.: Unwirksamkeit der Kündigung

gerichtliche Verteidigung

Ordnungs-recht, 67er Hilfe

Vgl. Giss Bremen

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Ziele formulieren

- Vermeidung von Obdachlosigkeit
- Reduktion von ordnungsrechtlichen Einweisungen
- Erhaltung von preiswertem Wohnraum
- Vermeidung negativer sozialer Karrieren, sozialer Ausgrenzung, persönlichem Leid
- Prävention vor Reintegration
- Hilfe zur Selbsthilfe
- Einsparung von öffentlichen Geldern

Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

„Verbündete“ finden

Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend

caritas

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN
LANDKREIS
LÖRRACH

DHBW
Duale Hochschule
Baden-Württemberg
Villingen-Schwenningen

Ansatz der Hilfe

exemplarisch

- Voraussetzung für die Einführung der Fachstellen Wohnungssicherung ist die vertragliche Übertragung durch den Landkreis an den freien Träger der WLH
- Dadurch wird die Weitergabe der „Mizis“ durch die drei Amtsgerichte im Amtsgerichtsbezirk an die FST gewährleistet
- FST schreibt alle Haushalte an und bietet Hilfestellung an
- FST kooperiert eng mit Jobcenter u. Landkreis (Schwerpunktsachbearbeitung aus 67 er Hilfe)
- FST vernetzt sich mit Kommunen (Treffen mit Ordnungsämtern in Regie des Landkreises)
- FST stimmt sich mit dem Jugendamt ab (Treffen mit ASDs)
- FST berät Kooperationspartner im ländlichen Raum (Freie u. öffentlicher Träger)
- FST betreibt aktive Öffentlichkeitsarbeit (allgemeine u. Fach Ö.)

Vernetzung und Prävention

exemplarisch

- Vernetzung findet fallspezifisch und fallübergreifend statt
- Vernetzung wird als Kern der Präventionsarbeit ansgesehen

Vernetzung und Präventio

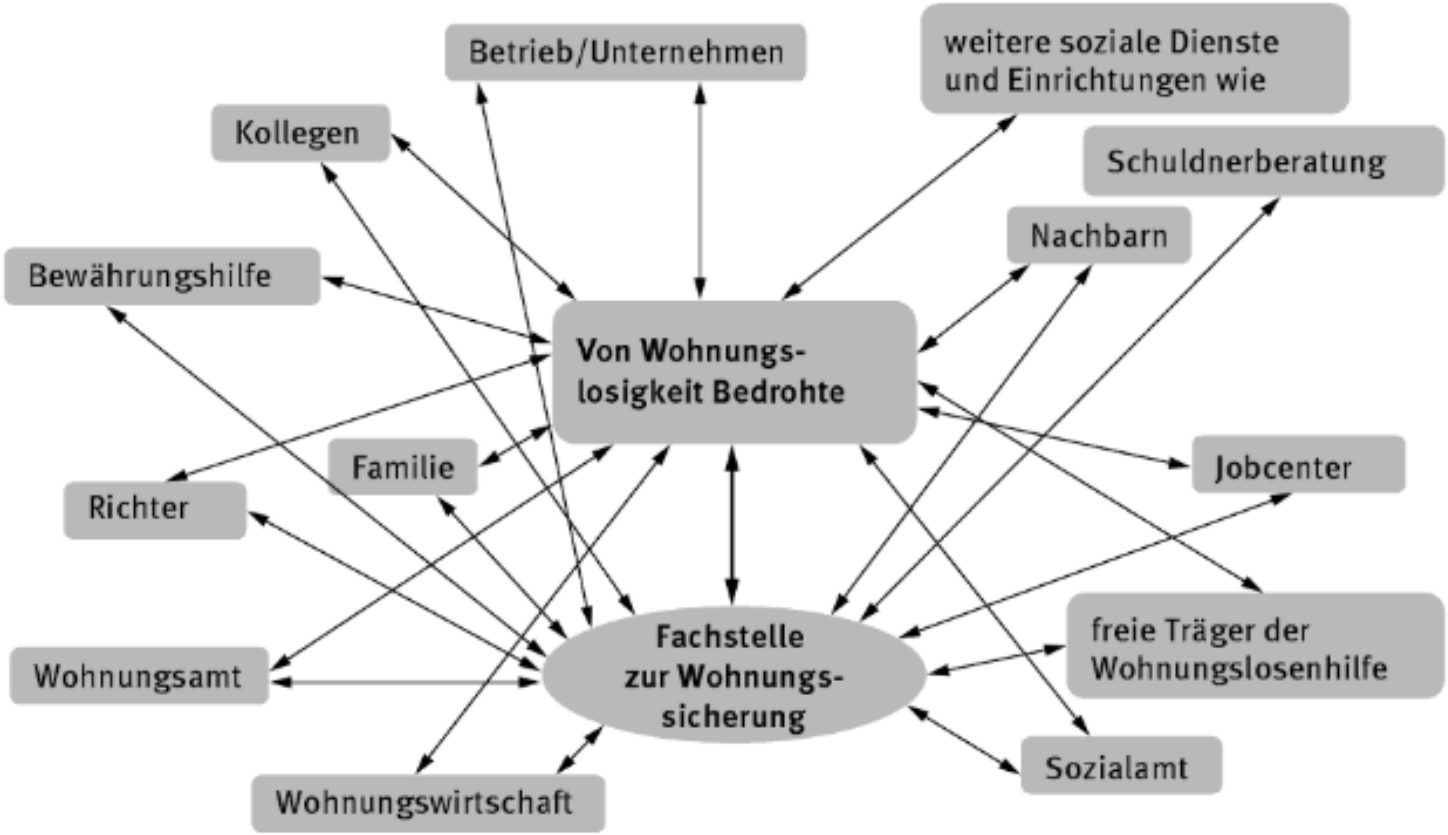
exemplarisch

- Aufsuchende Arbeit im Flächenlandkreis nicht generell möglich
- Aber: durch intensive Vernetzung mit lokalen Akteuren (z.B. Caritas Außenstelle Zell i.W., DW Schopfheim, Soziales Kompetenz Zentrum Rheinfelden, Kommunen etc.) verkürzen sich für die Betroffenen Wege und lokale Kompetenzen werden gestärkt

Vernetzung und Prävention

Fallspezifisch

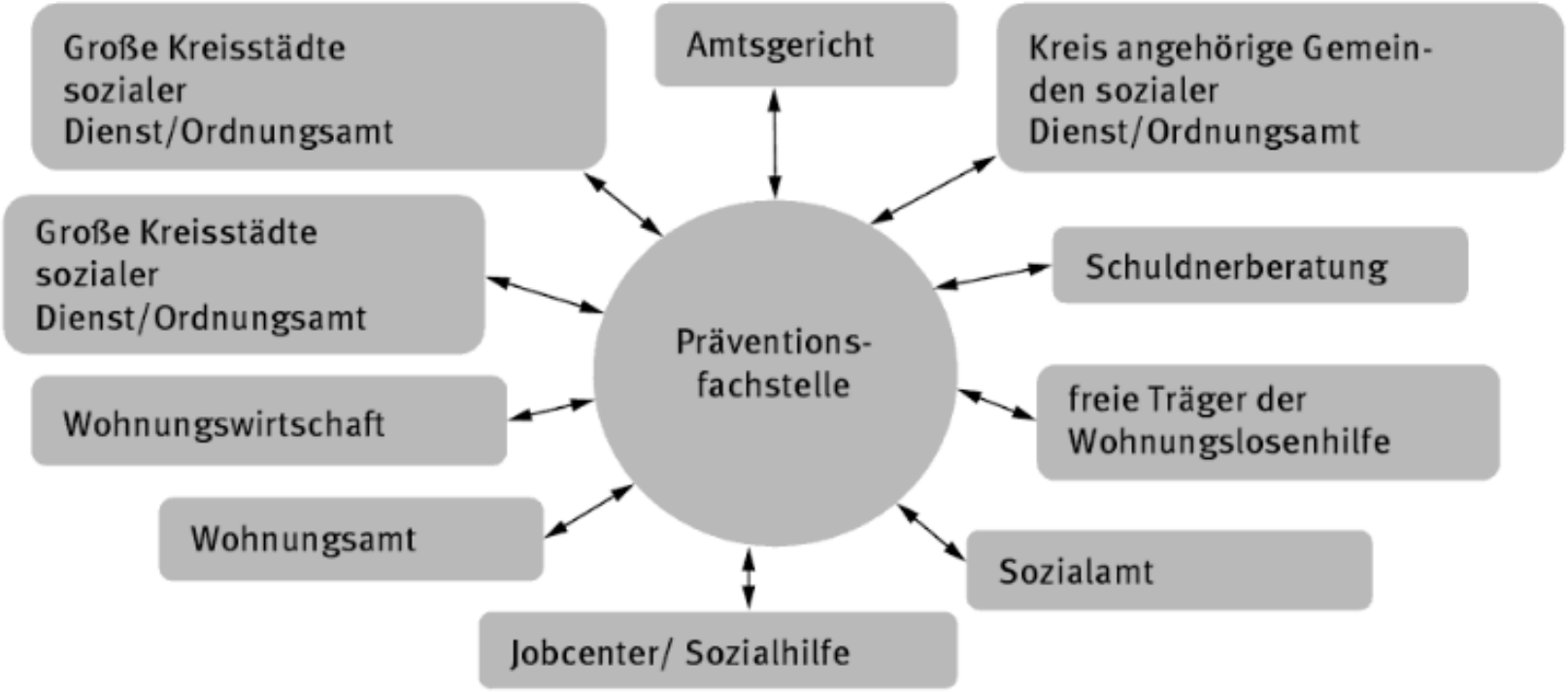
vgl. Gögercin 2015, 105 ff.



Vernetzung und Prävention

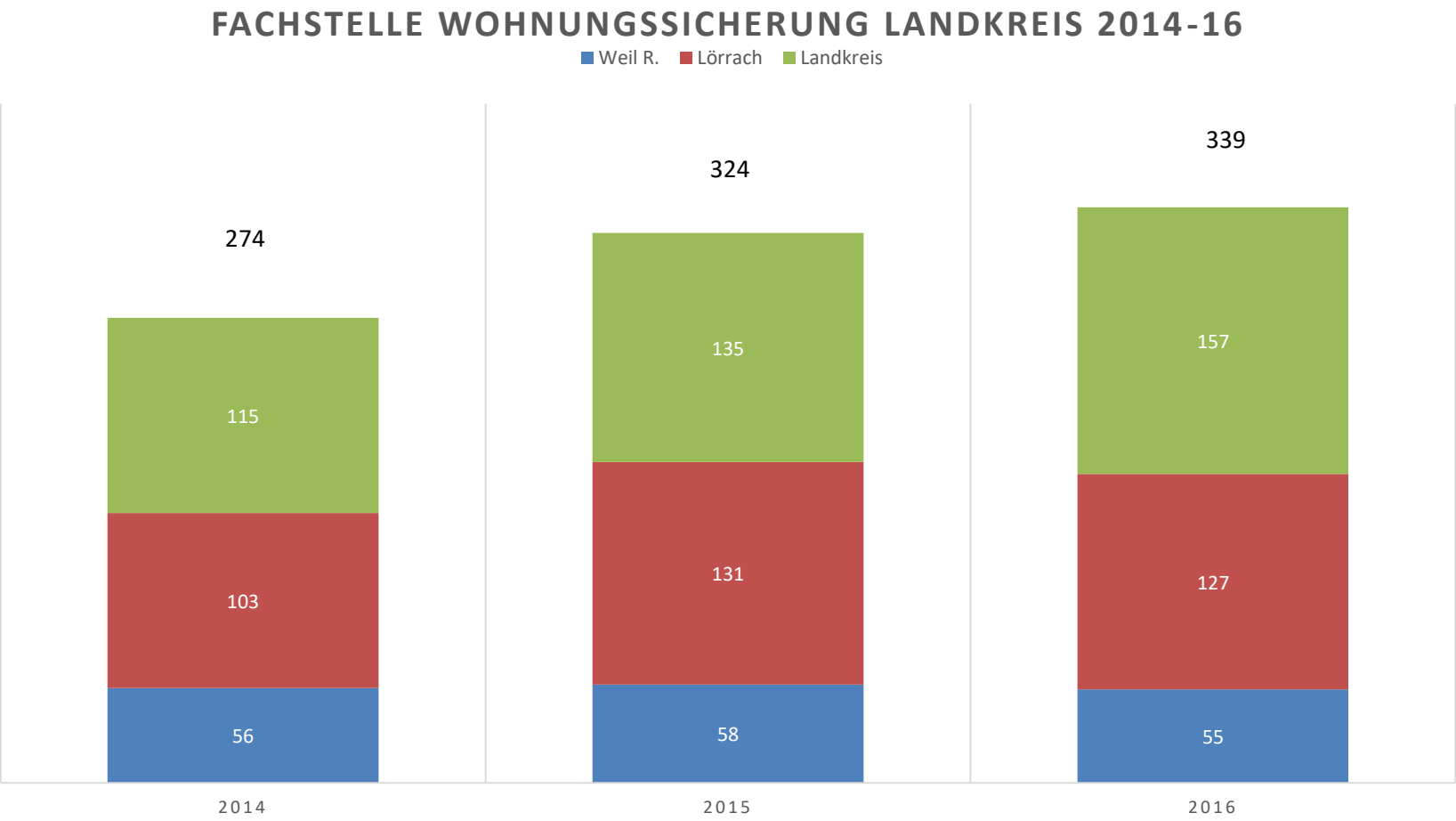
Fallübergreifend

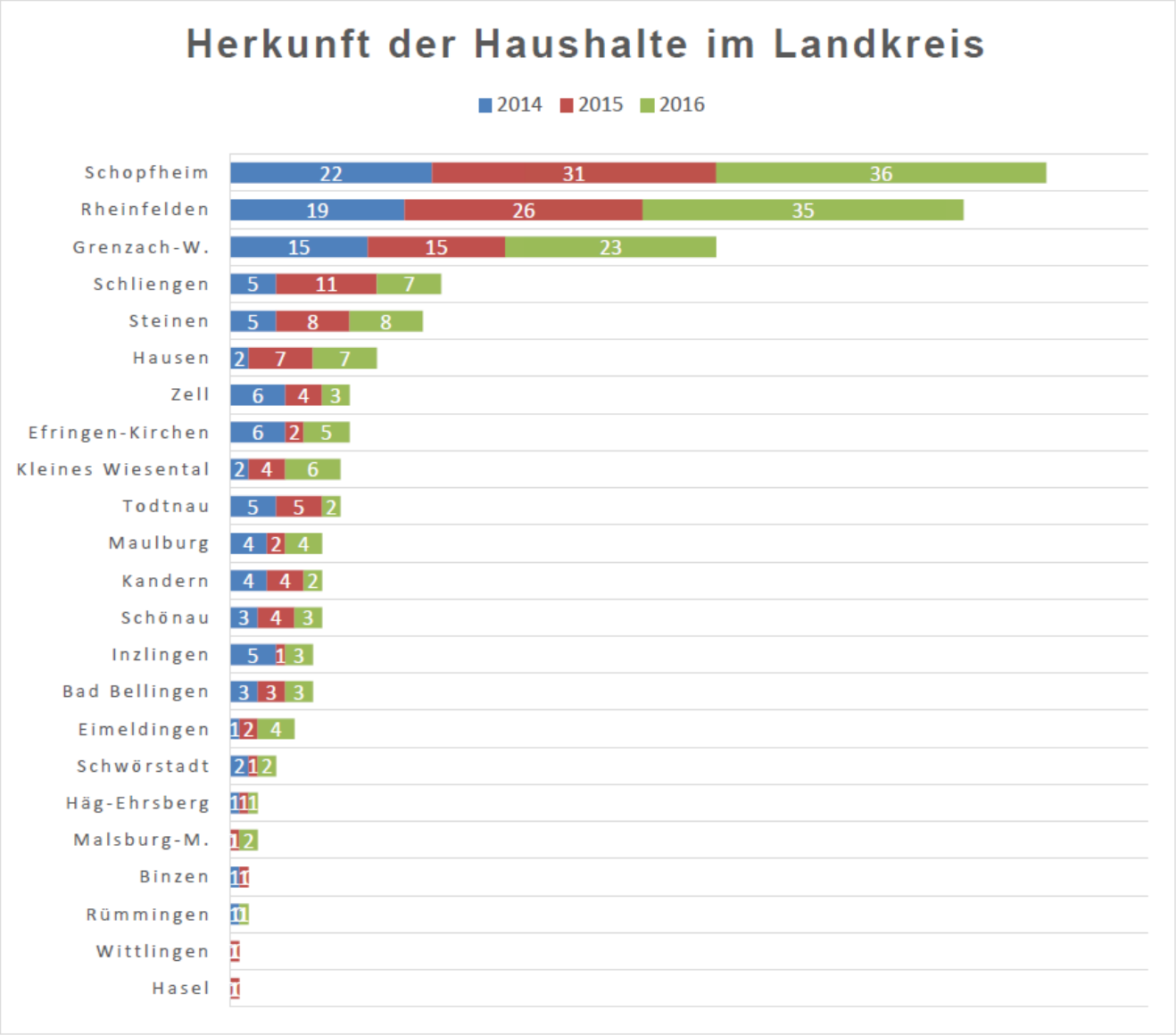
vgl. Gögercin 2015, 105 ff.



Resultate der (Selbst) Evaluation

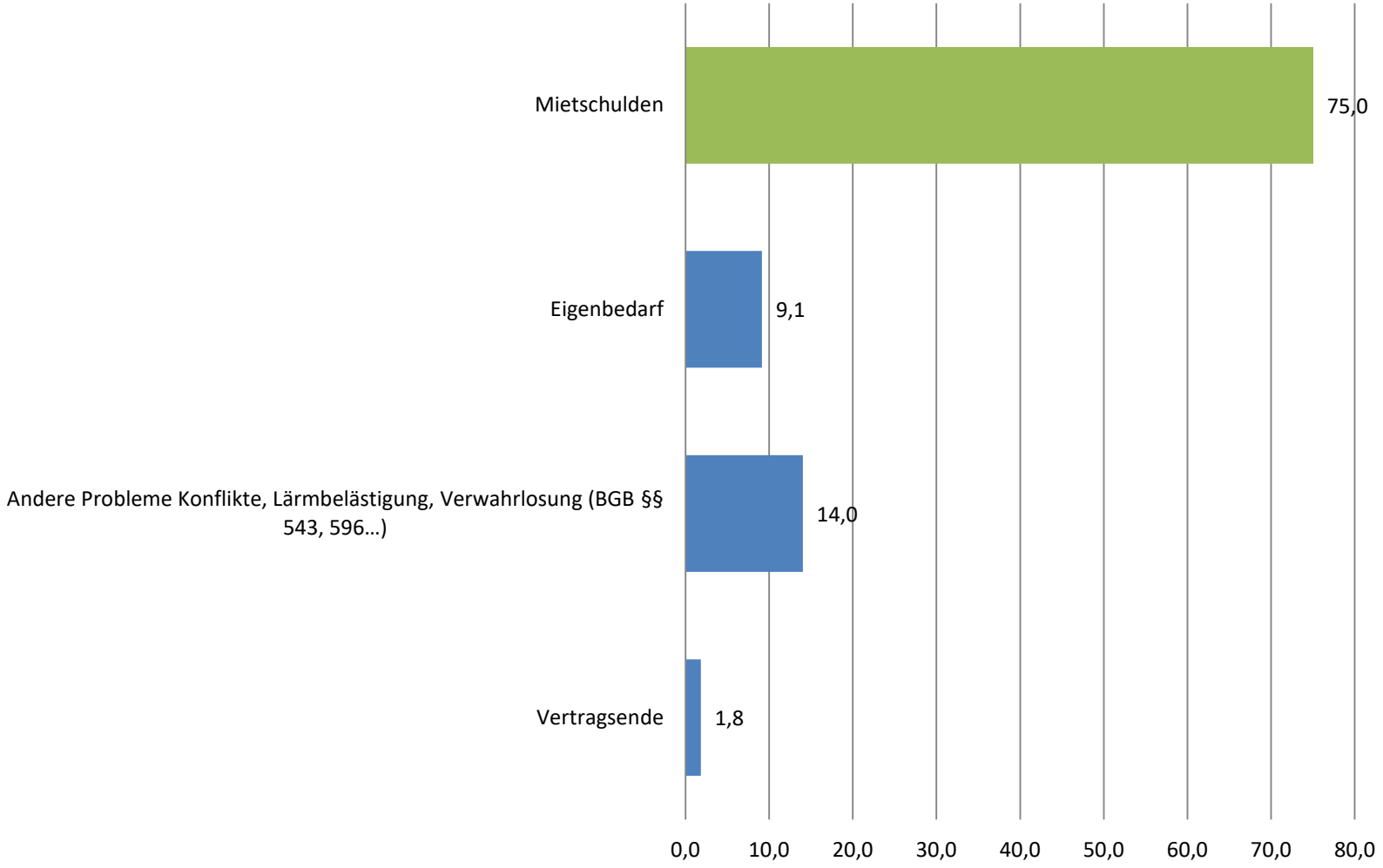
exemplarisch


FACHSTELLE WOHNUNGSSICHERUNG LANDKREIS 2014-16
Weil R.
Lörrach
Landkreis
274
115
103
56
324
135
131
58
339
157
127
55
2014
2015
2016


Herkunft der Haushalte im Landkreis
2014
2015
2016
Schopfheim 22 31 36
Rheinfelden 19 26 35
Grenzach-W. 15 15 23
Schliengen 5 11 7
Steinen 5 8 8
Hausen 2 7 7
Zell 6 4 3
Efringen-Kirchen 6 2 5
Kleines Wiesental 2 4 6
Todtnau 5 5 2
Maulburg 4 2 4
Kandern 4 4 2
Schönau 3 4 3
Inzlingen 5 1 3
Bad Bellingen 3 3 3
Eimeldingen 1 2 4
Schwörstadt 2 1 2
Häg-Ehrsberg 1 1 1
Malsburg-M. 1 2
Binzen 1 1
Rümmingen 1 1
Wittlingen 1
Hasel 1

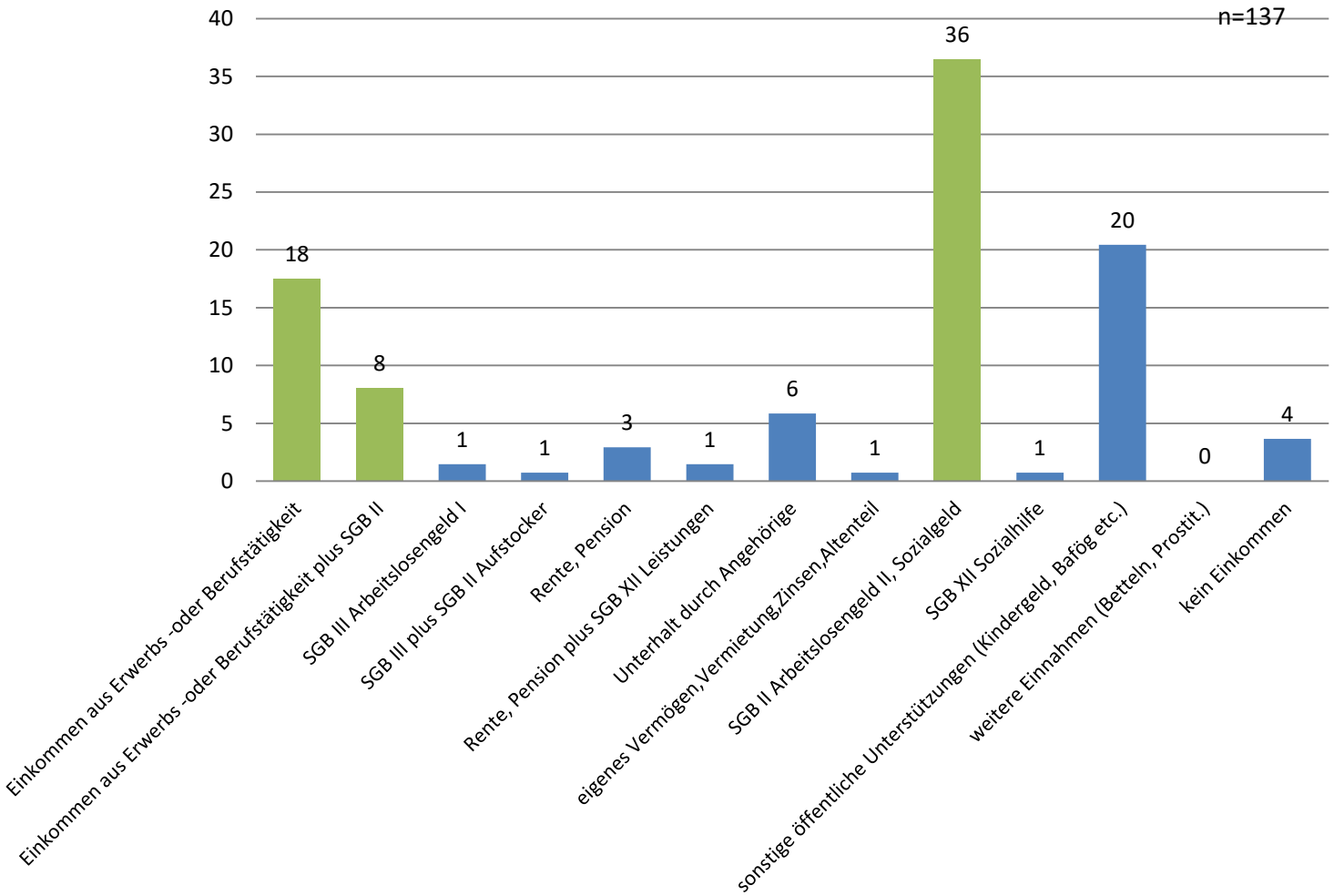
Primäre Problemlage in %

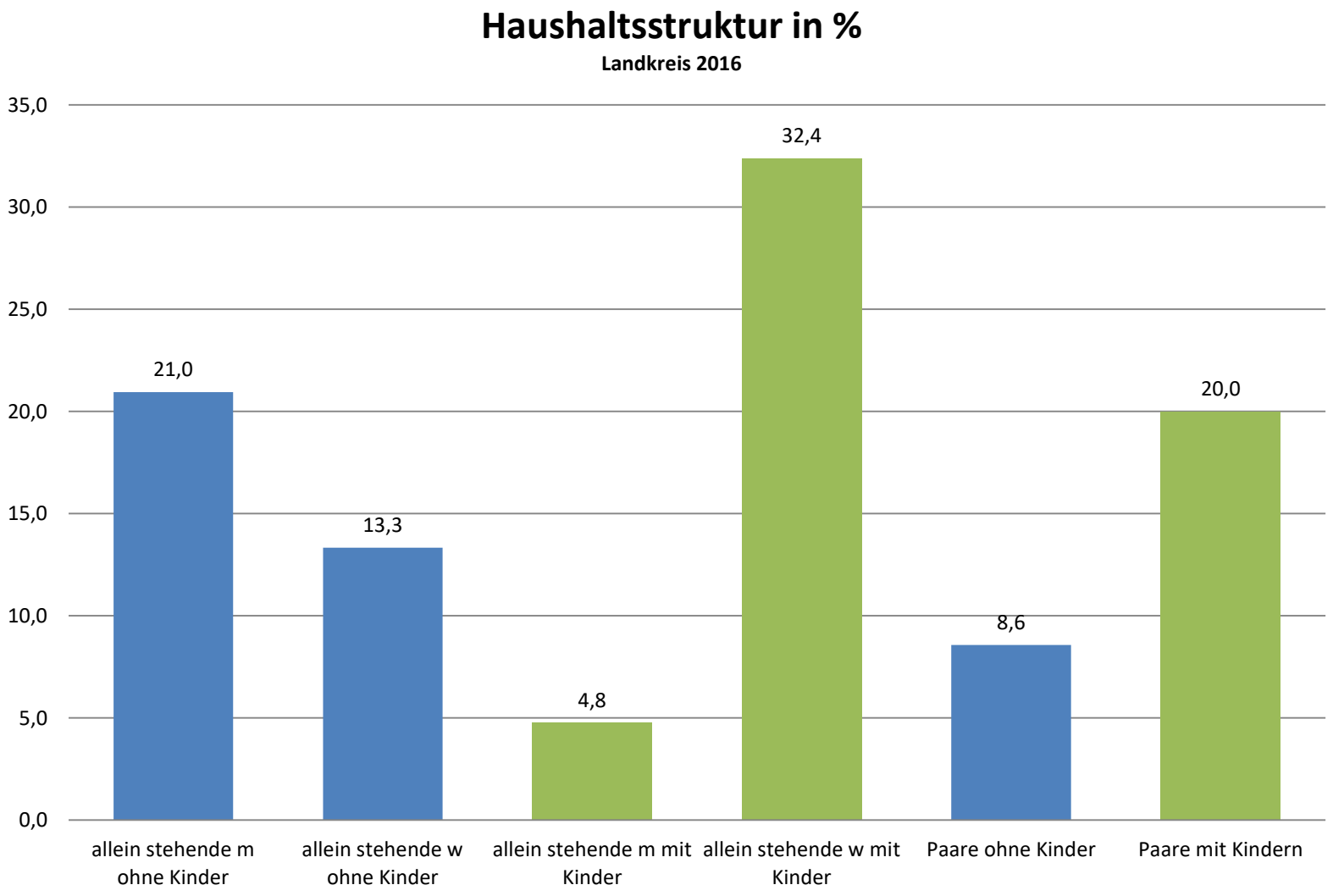
Landkreis 2016



Einkommensstruktur Anfang Mehrfachnennungen in %

LK 2016

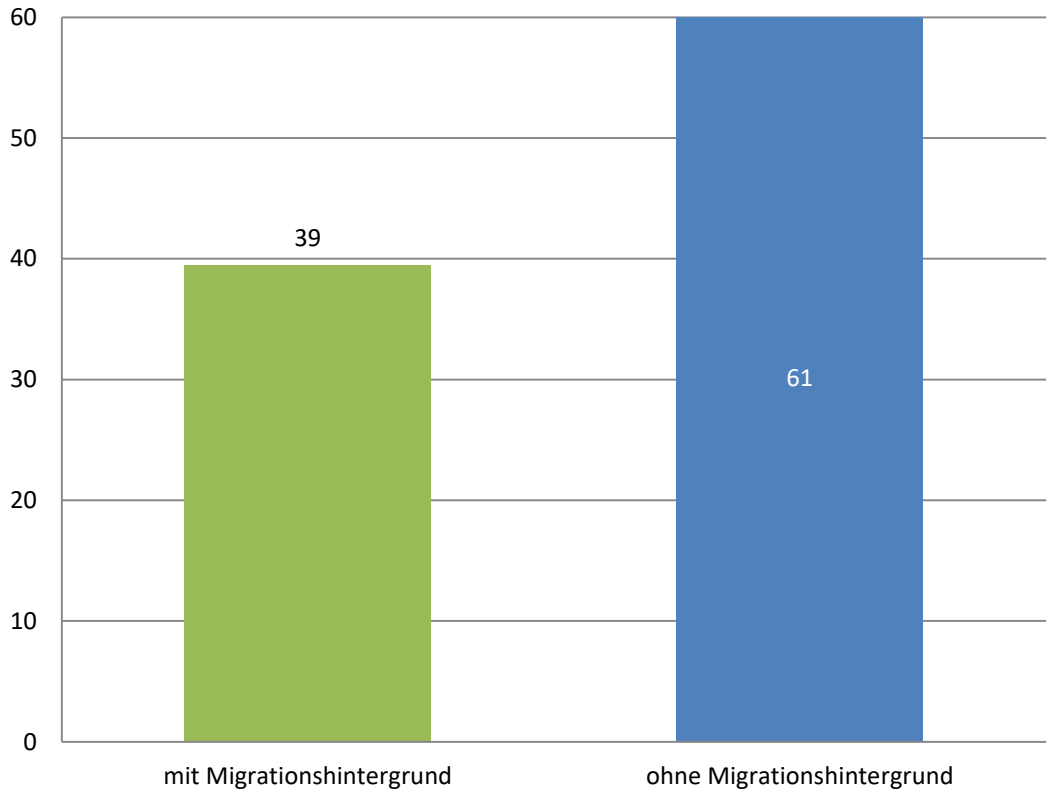



Haushaltsstruktur in %
Landkreis 2016
35,0
30,0
25,0
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
21,0
13,3
4,8
32,4
8,6
20,0
allein stehende m ohne Kinder
allein stehende w ohne Kinder
allein stehende m mit Kinder
allein stehende w mit Kinder
Paare ohne Kinder
Paare mit Kindern

Migration in %

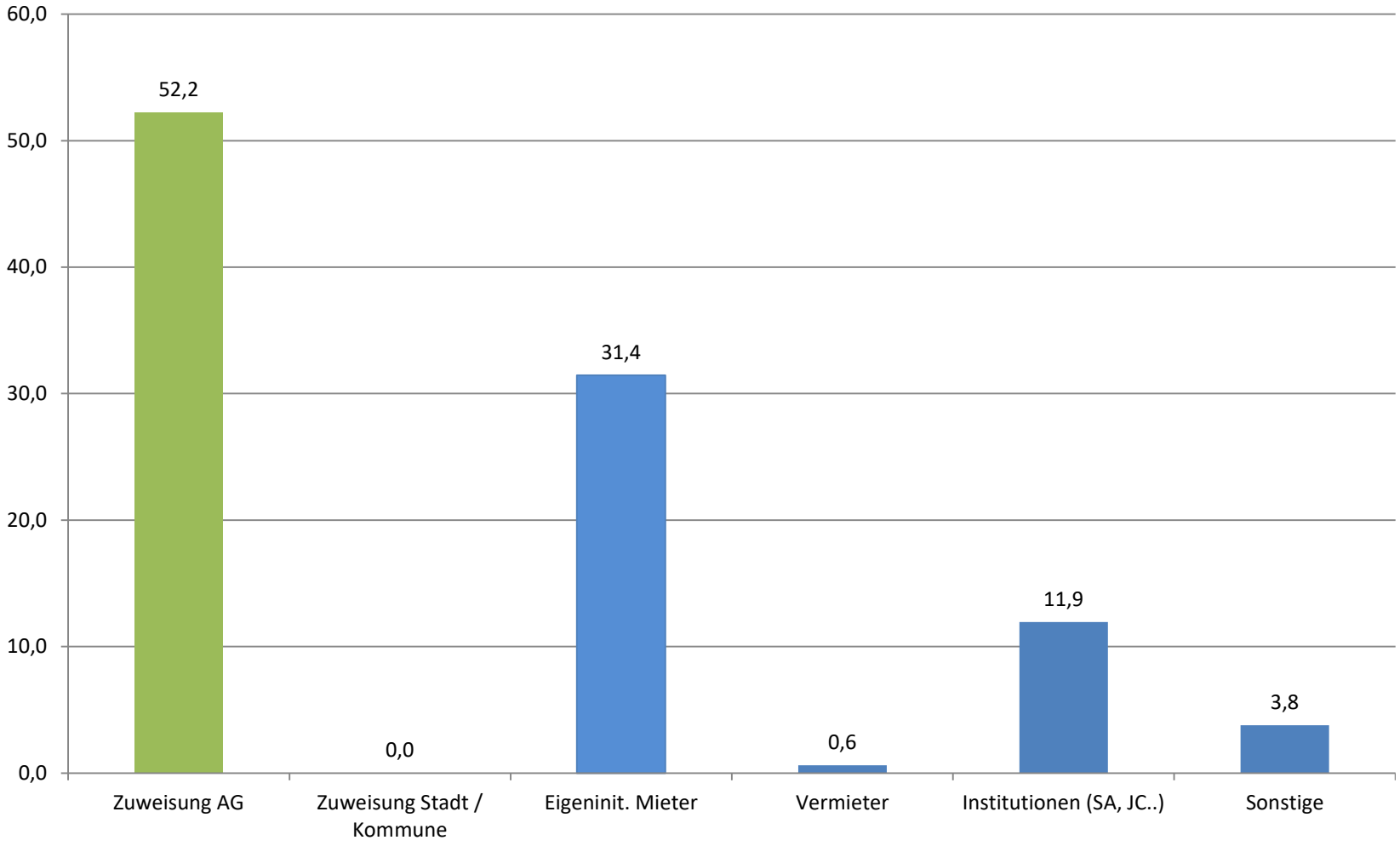
Landkreis 2016

n=157

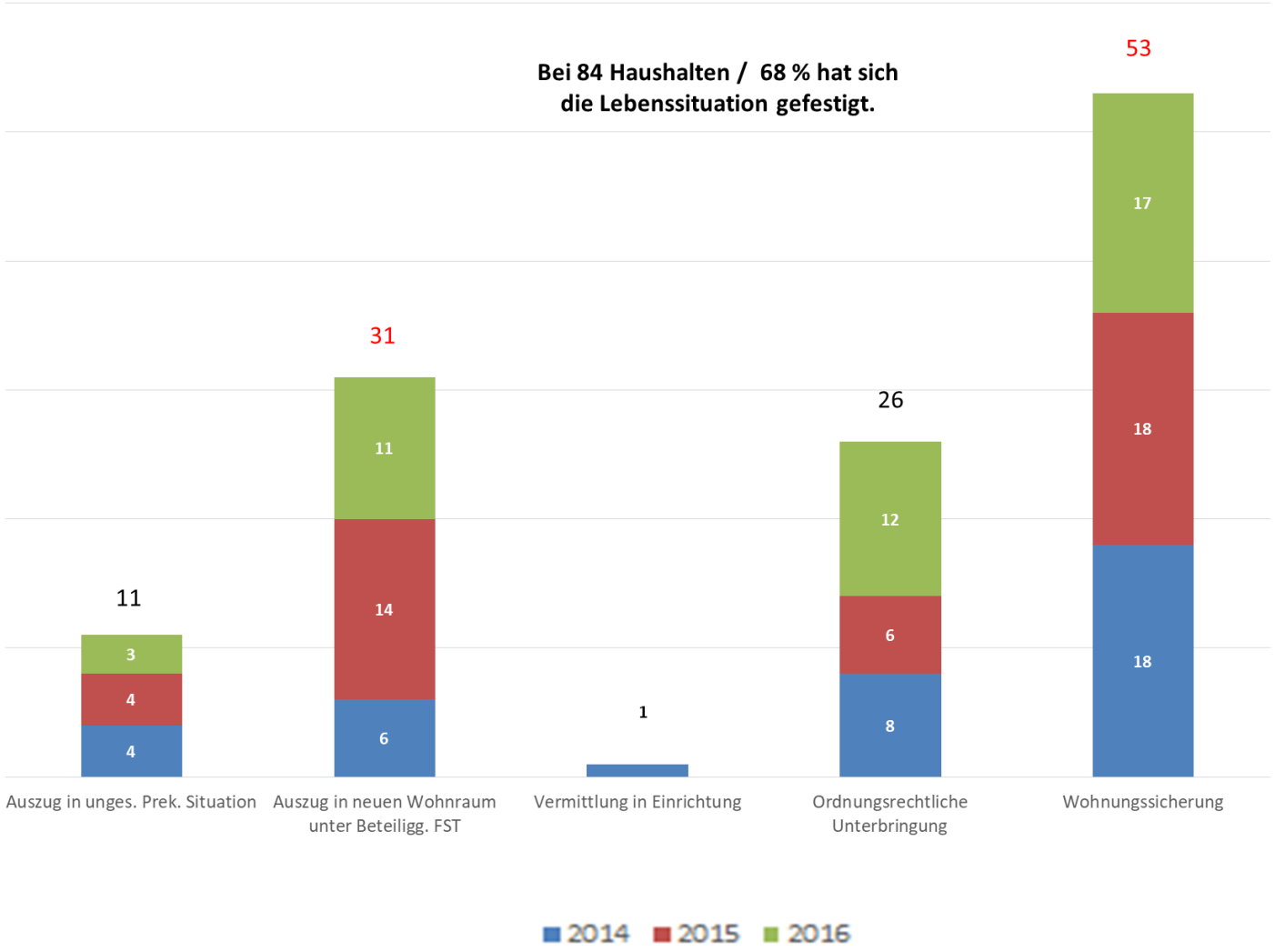


Zugang zur Fachstelle in %

Landkreis 2016



Ergebnis / BeenderInnen / Einzelf-H. (n=122)



Perspektiven

exemplarisch

- Verstetigung der Fachstelle im Landkreis nach Beschluss des Kreistags
- Intensivierung der Fachstelle in Rheinfelden und Lörrach
- Ausweitung der Arbeit im Wiesental
- Beginn der Arbeit des Fachdienstes „Mobile Obdachlosenbetreuung“ in Lörrach und Rheinfelden
- Übertragung der Konzepte in anderen Landkreisen

Herausforderungen

exemplarisch

- Fachstelle berät lediglich, sie entscheidet nicht über Darlehensvergabe nach SGB II / XII
- Fachstelle erreicht Haushalte in 23 v. 35 Kommunen
- Personelle Ausstattung: Ambulante Fachberatung (67er Hilfe) 2 VZ St., Fachstelle derzeit 0,3 Kreis, 0,25 Lö, 0,15 Weil, 0,2 Rheinfelden, Plan Schopfheim u. Erhöhung Weil R. -> 1,3 VZ St., Fachdienst Mobile Obdachlosenbetreuung: Lörrach 0,5, Rheinfelden 0,2 VZ St.

Fazit

exemplarisch

- Wohnungslosenhilfe wandelt sich von der Komm- zur Gehstruktur
- WLH installiert neue Vernetzungen (fallspezifisch / fallübergreifend)
- WLH wird im Sozialraum aktiver
- WLH bringt als freier Träger eine spezifischere Sichtweise (keine Eingrenzung auf Leistungsberechtigte, ganzheitlicher Blick auf Hilfe, wird nicht als Behörde wahrgenommen etc.)
- WLH betreibt intensive Öffentlichkeitsarbeit
- WLH kooperiert mit
- Prävention zahlt sich auch in diesem Bereich für alle aus:
  - Betroffene
  - Kommunen
  - Landkreis
- Das Projekt hat viele Grenzen und kann die Defizite in der Wohnungsbaupolitik nicht kompensieren. Es versteht sich aber als Ansatz, „im Kleinen“ etwas zu bewegen.
- Das ist v.a. so lange nötig, solange auf Landesebene keine verbindliche Strukturen für Präventionsangebote existieren und eine Wohnungsnotfallberichterstattung fehlt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stefan Heinz M.A.
www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de

Muster

Vertragliche Übertragung von Beratungsleistungen zur Wohnungssicherung

nach § 5 Abs. 5 SGB XII i.V.m. § 53 SGB X

.....

.....Zwischen dem

Landkreis, vertreten durch Landrat etc.

.....und dem

Freier Träger xy

wird folgende Vereinbarung getroffen:

1. Der Landkreis ... überträgt gem. § 5 Abs. 5 SGB XII die Durchführung der Beratung zur Wohnraumsicherung im Landkreis ... für die von Zwangsräumungen bedrohten Familien und Einzelpersonen mit dem Ziel, Wohnungslosigkeit abzuwenden auf den Träger.
2. Diese Übertragung erstreckt sich ausschließlich auf persönliche Beratungsleistungen.
3. Der Träger garantiert die konzeptionellen, fachlichen und organisatorischen Voraussetzungen für eine kompetente Beratungsleistung. Die Beratung erfolgt durch die Fachstelle Wohnungssicherung. Die Fachstelle Wohnungssicherung berichtet jährlich über die erfolgten Beratungen und die erzeugten Wirkungen in einem förmlichen Bericht.
4. Für diese Beratung übermittelt der Landkreis ... der Fachstelle Wohnungssicherung die ihm von den Gerichten zugegangenen Mitteilungen über anhängige Klagen auf Räumung von Wohnungen für die Rechtskreise SGB II und SGB XII (§ 22 Abs. 9 SGB II und § 36 Abs. 2 SGB XII). Es wird angestrebt, dass diese Mitteilungen von den Gerichten unmittelbar der Fachstelle Wohnungssicherung zugeleitet werden.
5. Der Landkreis ... kann für die Durchführung der übertragenen Aufgaben allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen. Derartige Weisungen, die nur ausnahmsweise erfolgen sollen, sind für den Auftragsnehmer bindend.
6. Der Träger – Fachstelle Wohnungssicherung – ... verpflichtet sich, über die ihm im Zusammenhang mit der übertragenen Aufgabe bekannt werdenden Daten gegenüber Dritten Verschwiegenheit zu wahren und sie gemäß den geltenden Datenschutzbestimmungen zu behandeln.
7. Der Landkreis ... stellt den Träger – Fachstelle Wohnungssicherung – von Haftungsansprüchen, die sich aus dieser Aufgabenübertragung ergeben, frei. Diese Haftungsfreistellung erstreckt sich jedoch nicht auf ein grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten.
8. Ab dem Jahr wird "für die Dauer von ... Jahren ein Personal- und Sachkostenzuschuss von jährlich € geleistet." Dieser erstreckt sich dabei auf die entsprechenden "fachlichen Aufgaben im Landkreis ... mit Ausnahme folgender Städte / Gemeinden ...
9. Diese Vereinbarung gilt **ab dem und bis**. Sie verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn sie nicht mit einer Frist von 6 Monaten zum jeweiligen Jahresende gekündigt wird. Unbeschadet hiervon steht jeder Partei bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der übernommenen Verpflichtungen innerhalb des Auftragsverhältnisses das Recht zu einer fristlosen Kündigung zu.
10. Sollten sich einzelne dieser Bestimmungen ganz oder teilweise als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder infolge nachfolgender Änderungen der Gesetzgebung unwirksam oder undurchführbar werden, bleiben die übrigen Bestimmungen und die Wirksamkeit der Entscheidung im Ganzen hiervon unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll die wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt. Erweist sich diese Übertragung als lückenhaft, gelten die Bestimmungen als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der Entscheidung entsprechen und die im Falle ihrer Berücksichtigung so vereinbart worden wären.
11. Bei Wegfall der Geschäftsgrundlage aufgrund gesetzlicher Änderungen oder grundlegenden Änderungen der Rahmenbedingungen wird diese Übertragung hinfällig. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist dem jeweiligen Vertragspartner gegenüber schriftlich anzuzeigen.

., den .....Ort, den