

Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)

bei der Stadt Fürth

Vorwort

„Artikel 106 der Bayerischen Verfassung:

(1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung“

2010 waren noch 248.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung. Bereits zwei Jahre später, 2012 waren es dann schon ca. 284.000 – ein Anstieg um ca. 15%. Bis ins Jahr 2016 geht man von einer weiteren Zunahme der Zahlen um ca. 30% auf dann 380.000 Menschen aus.

Insgesamt gab es 65.000 neue Wohnungsverluste in 2012, darunter ca. 25.000 (38%) Zwangsräumungen und ca. 40.000 (62%) sogenannte „kalte Wohnungsverluste“ (= Mieter/in verlassen Wohnung ohne Räumungsverfahren oder vor der Zwangsräumung) ¹

Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, vor allem für preisgünstigeren und billigen Wohnraum ist nicht in Sicht. Nach aktuellen Erhebungen fehlen in Deutschland ca. 250.000 Mietwohnungen. Erschwerend kommt hinzu, dass jährlich ca. 100.000 Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen. Das Risiko, heute von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht zu werden, ist somit nicht mehr nur eine Frage der Zugehörigkeit zu einer speziellen sozialen Randgruppe, sondern wirkt sich auch auf die Mittelschicht aus.

Der Verlust der Wohnung und eine Einweisung in eine Notunterkunft setzen einen Teufelskreis in Gang: Die Chancen auf dem Arbeitsmarkt sinken, soziale Stigmatisierung und zunehmende Perspektivlosigkeit sind die Folgen. Insbesondere Kinder und Jugendliche, die in Notunterkünften aufwachsen, haben im Vergleich zu ihren Altersgenossen erheblich schlechtere Entwicklungschancen.

Die Anzahl der Kinder und minderjährigen jugendlichen Wohnungslosen belief sich 2012 auf ca. 32.000 (11%) an den Gesamtwohnungslosenzahlen.¹

Auch in Fürth ist in den vergangenen Jahren ein stetiger Anstieg der Zahl an ordnungsrechtlich unterzubringenden Personen und auch solcher Haushalte, die unmittelbar vor einem Verlust der eigenen Wohnung stehen, zu beobachten.

Ein weiterer großer Personenkreis sind die Haushalte aus Fürth, die wegen Mietschulden, unzumutbaren Wohnverhältnissen oder anderen Problemen mit den Vermietern Hilfe und Unterstützung benötigen. Auch hier ist ein deutliches Ansteigen der Fallzahlen zu vermerken.

2012 waren 107 Personen ordnungsrechtlich durch die Stadt Fürth in der Oststraße sowie der Bahnhofsmision untergebracht, 2014 (30.06.) ist die Anzahl bereits auf 136 Personen angestiegen, davon sind 14 Personen Kinder unter 18 Jahren. Dies bedeutet eine Steigerung um ca. 28 %.

Aktuell sind allein davon 20 Haushalte mit 31 Personen, die bereits länger als 2 Jahre in den Obdachlosenunterkünften untergebracht werden mussten.

Ebenso ist die Situation bei den bisher vorhandenen Projekten „Nachhaltiges Wohnen“ und „DaWoSi“. Seit Beginn des Projektes „Nachhaltiges Wohnen“ im Jahr 2011

stiegen die Zahlen hier von 35 auf 77 (+ 120%). In den ersten knappen 22 Monaten seit Bestehen des Projektes „DaWoSi“ (06/2012 bis April 2014) suchten hier schon über 275 Klienten/Familien um Beratung und Unterstützung nach.

Die Hilfe in Wohnungsnotlagen ist und bleibt somit eine sehr große Herausforderung in der Sozial- und Wohnungspolitik. Dabei kommt es darauf an, dass den Betroffenen Hilfestellungen so früh als möglich angeboten werden. Nur bei einem frühzeitigen Eingreifen kann eine Vielzahl von Wohnungsverlusten verhindert werden.

Das Problem an seiner Ursache oder während der Entstehungsphase zu bekämpfen und somit Wohnungsverluste zu verhindern, ist deshalb eine wesentliche sozialpolitische Zielsetzung. Ein sehr wichtiger Nebeneffekt der präventiven Arbeit stellt in diesem Bereich auch die Kostenreduzierung für die kommunalen Träger dar. Die Kosten für die Unterbringung Wohnungsloser und die damit einhergehenden „Nebenkosten“ (z.B. Familienunterstützende Hilfen des Jugendamtes, Förderungen und Betreuung betroffener Familien usw.) liegen um ein Vielfaches höher als die Kosten zur Verhinderung des Wohnungsverlustes.

1 Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe e.V.; Pressemitteilung vom 01.08.2013

Zielgruppen

Zielgruppe der Fachstelle sind alle Wohnungsnotfälle, d.h. gemäß der Definition des Deutschen Städtetages folgende Personengruppen

- **von Wohnungslosigkeit betroffene Personen**
aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen, d.h. ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung
- **von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen**
der Verlust der derzeitigen Wohnung steht unmittelbar bevor wegen Kündigung des Vermieters/der Vermieterin, einer Räumungsklage (auch mit nicht vollstreckbarem Räumungstitel), einer Zwangsräumung oder sonstigen Gründen
- **in unzumutbaren bzw. prekären Wohnverhältnissen lebende Personen**
Wohnung ist zwar vorhanden, aber in verschiedenen Dimensionen unzureichend (bauliche Qualität, Größe, Ausstattung, eskalierende Konflikte etc.)

Aufgrund der besonderen Ausrichtung der Fachstelle gehören ebenfalls folgende weitere Zielgruppen dazu:

- Personen mit geringem Einkommen bzw. Renten, Bezieher von Sozialleistungen (z.B. SGB II oder XII), die Bedarf an finanzieller Unterstützung im Einzelfall (Spenden) oder Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen
- Bürger/innen mit Mietproblematiken (Mietschulden, Probleme mit Vermietern usw.)
- Bürger/innen die direkte Hilfe bezüglich Wohnungsproblematiken über die Verwaltung der Stadt Fürth suchen (z.B. Eingaben über Direktorium, Referate usw.)

Ziele

Der Verlust der eigenen Wohnung bringt Menschen in eine verzweifelte Notlage. Die Sicherung von Wohnraum ist deshalb eine zentrale kommunale Aufgabe. Die Fachstelle ist hier die erste Anlaufstelle für die Betroffenen. In der Fachstelle werden möglichst viele Aufgaben der Wohnungslosenhilfe (Vermeidung von Wohnungslosigkeit, Präventionsarbeit, ordnungsrechtliche Unterbringung, sozialpädagogische Beratung und Betreuung, Unterstützung bei der Wohnungssuche) in einer Organisationseinheit zusammengeführt.

Somit ist eine optimierte Kommunikation und Zusammenarbeit der einzelnen Einheiten untereinander möglich. Diese „kurzen“ Entscheidungs- und Hilfestellungswege“ bringen sowohl für die Bürger/innen als auch für die Kommune erhebliche Vorteile mit sich (u.a. unmittelbare Hilfestellung möglich; Bündelung der Fachkompetenzen, Zeitersparnis und somit langfristig auch Kosteneinsparungen).

Als eine Hauptaufgabe der Fachstelle ist die Vermeidung von Wohnungslosigkeit anzusehen. Hierfür ist innerhalb der Fachstelle eine zentrale Stelle für die Bearbeitung von Mietschulden vorgesehen.

Weitere wichtige Aufgabe der Fachstelle ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung bestehender Wohnungsverhältnisse. Hier dient die Fachstelle ebenfalls als zentraler Anlaufpunkt für die Betroffenen.

Neben diesen wichtigen Aufgabenfeldern soll die Fachstelle auch eine „Nachbetreuung“ von Wohnungsnotfällen ermöglichen und so eine erneute Wohnungs- oder Obdachlosigkeit vermeiden helfen. Die genaue „Form“ sowie der zeitliche Rahmen einer solchen „Nachbetreuung“ muss noch genauer festgelegt werden.

Diese Fachstelle orientiert sich schwerpunktmäßig, wie oben beschrieben, an der Vermeidung von Wohnungslosigkeit aufgrund verschiedenster Problematiken der Betroffenen, jedoch soll hier auch gleichzeitig die Gesamtlebensumstände der Hilfesuchenden betrachtet werden. Die Fachstelle fungiert hier also auch als eine Art „Clearingstelle“, die u.a. auch Weitervermittlung an weiterführende Hilfseinrichtungen einleiten und begleiten sollte.

Das heißt, es muss der Einzelfall und alle belasteten Lebensereignisse in der Gesamtheit betrachtet werden. Dem Hilfesuchenden soll soweit möglich, in allen Bereichen Unterstützung und Beratung zuteilwerden. Diese Aufgabe ist auch durch Zusammenarbeit und Weitervermittlung an spezialisierte Fachstellen sicherzustellen.

Hilfestellungen sollen vor allem in folgenden Bereichen gegeben werden

(Aufzählung ist nicht abschließend, da sich Fallkonstellationen untereinander erheblich unterscheiden)

- Mietschulden
 - Wohnungssicherung durch Beratung und Mietschuldenübernahme in der zentralen Anlaufstelle der Fachstelle.
 - Entscheidung über eventuelle Mietschuldenübernahmen i.R. des § 36 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 8 SGB II in Abstimmung mit dem zuständigen Sozialleistungsträger.
 - Aufsuchende und sozialpädagogische Hilfsangebote (Aufsuchende Sozialarbeit) für die Betroffenen, um vor Ort Unterstützung zu bieten.

- Erhalt von bestehenden Mietverhältnissen (dauerhafte Wohnungssicherung)
 - Kontaktaufnahme mit Haushalten mit anstehender Zwangsräumung bzw. Räumungsklagen. Angebot für Hilfestellungen bei der Lösung der bestehenden Probleme.

- Aufsuchende Hilfe bei anstehenden Zwangsräumungen bzw. Räumungsklagen.
 - Begleitung von Räumungen in besonderen Fällen (z.B. bei Suizidgefahr bzw. auf Bitten des Gerichtsvollziehers).
 - Beratung und Unterstützung durch aufsuchende Hilfen für Bürger/innen mit prekären Mietproblemen vielfältiger Art (z.B. Probleme mit Vermieter, Schimmel, Zahlungsschwierigkeiten usw.).
 - Angebot der Nachsorge durch aufsuchende Sozialarbeit in besonderen Fällen, um somit den Erhalt der Wohnung auf Dauer sicherzustellen und zur Stabilisierung des Haushaltes beizutragen.
- Allgemeine Beratungsstelle bei Wohnungsproblematiken
Anlaufstelle für Bürger/innen, Vermieter und Wohnungswirtschaft (ohne Rechtsberatung).
 - Finanzielle Unterstützung (Spendengelder bzw. Stiftungsanträge) bei Vorliegen von besonderen Notlagen (Einzelfallprüfung).
 - Allgemeine sozialpädagogische Beratung und Unterstützung (Situationsanalyse des Einzelfalls; Sicht auf die multiplen Problemlagen der Betroffenen).
 - „Lotsenfunktion“ für die Betroffenen (z.B. Weitervermittlung an weitere Beratungs- und Hilfeeinrichtungen).

Aufgaben- bzw. Arbeitsschwerpunkte

Der Erhalt und die nachhaltige Sicherung bedrohter Mietverhältnisse von Fürther Bürger/innen sowie die Vermeidung von Räumungsklagen und –urteilen sowie die Verhinderung von Zwangsräumungen ist die Kernaufgabe der Fachstelle. Langfristig soll durch diese Arbeit eine Kosteneinsparung bzw. Vermeidung einer weiteren Kostensteigerung für die Unterbringung von akut wohnungslosen Bürger/innen mit allen Folgekosten bewirkt werden.

Weitere Aufgabe der Fachstelle und ihrer Mitarbeiter/innen ist es, eine zentrale Anlauf- und Beratungsstelle für alle Bürger/innen, Vermieter sowie die Wohnungswirtschaft zu sein.

Auch für Bürger/innen der Stadt Fürth mit erhöhtem Armutsrisiko mit Bedarf an finanzieller Unterstützung im Einzelfall soll die Fachstelle zentrale Anlaufstelle sein.

Diese Aufgaben sind vor allem durch folgende Anforderungen an die Mitarbeiter zu bewältigen:

- Schnelle Kontaktaufnahme (schriftlich, telefonisch, angemeldete und unangemeldete Hausbesuche) mit den betroffenen Haushalten
- große zeitliche Flexibilität bei den Hausbesuchen
- Situationsanalyse des Einzelfalls in seiner Gesamtheit (multiple Problemlagen)
- Besprechung/Klärung der Mietprobleme und der Wohnungssituation vor Ort
- Information über weitergehende Beratungs- und Unterstützungsangebote (Lotsenfunktion) geben
- Motivation der Haushalte zur (weiteren) Mitarbeit
- „Fallbesprechungen“ innerhalb der Fachstelle, um gemeinsam ein schnelles und umfassendes Hilfsangebot im Sinne des Haushalts anbieten zu können
- Gespräche mit den weiteren beteiligten Parteien (Vermieter, Jobcenter, Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten usw.) um Lösungsmöglichkeiten abzuklären
- bei Bedarf sozialpädagogische Stellungnahmen (z. bei Spendenanträgen, Kautionsübernahmen, Darlehensanträgen usw.)
- Entscheidung über Mietschuldenübernahmen nach § 36 SGB XII bzw. § 22 SGB II
- bei Bedarf Begleitung bei Wohnungsräumungen (wenn das Mietverhältnis nicht erhalten werden kann bzw. konnte) und Klärung der weiteren Unterbringung (ordnungsrechtlich)
- bei notwendiger ordnungsrechtlicher Unterbringung Kontakt zum zuständigen Mitarbeiter in der Fachstelle herstellen
- Angebot der präventiven „Nachsorge“ (zeitlich begrenzter Zeitrahmen) zur Stabilisierung
- Entscheidung über Spendenanträge (Personen ohne Kinder)
- Erstellung von „Haushaltsplänen“
- Ausbau des präventiven Hilfsangebotes
- Ausbau und Pflege des bestehenden Beratungsnetzes
- Kontaktpflege mit Vermietern sowie der Wohnungswirtschaft

Mitarbeiter (Personal)

Wie die praktische Erfahrung im Bereich Wohnungsfürsorge bisher aufgezeigt hat, ist im Bereich Wohnungsnotfälle ein sehr großer Hilfebedarf vorhanden. Hier ist auch den in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Einwohnerzahlen von Fürth Rechnung zu tragen. In den vergangenen Jahren wurde im Bereich der unteren- bzw. mittleren Mietpreissegmente fast kein neuer Wohnraum geschaffen. Die rege Bautätigkeit bezog sich vor allem auf den hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungsbau. Die bisherigen „Anlaufstellen“ der Stadt Fürth sind mit der Anzahl der Hilfesuchenden

völlig überlastet. Auch die in Zusammenarbeit zwischen der Wohnungsfürsorge der Stadt Fürth und der Wohnungswirtschaft bzw. Caritas Fürth entwickelten Projekte (Nachhaltiges Wohnen und DaWoSi) können hier nicht ausreichend Kapazitäten bereitstellen. Das Projekt „Nachhaltiges Wohnen“ zielt nur auf die Mieter der beteiligten Wohnungsunternehmen ab (die Personalkosten werden auch ausschließlich von dort getragen). Das Projekt „DaWoSi“ wird mit Ablauf dieses Jahres eingestellt (Förderung der Bay. Staatsregierung läuft aus). Hier besteht auch die Erwartung der Bay. Staatsregierung, dass dieses Aufgabenfeld durch die Stadt Fürth künftig übernommen werden wird.

Aufgrund der dargelegten Gründe und der sehr umfangreichen und zeitintensiven Aufgabenstellungen wird ein Personalbedarf von

1 Vollzeit-Stelle Verwaltungskraft

und

2 Vollzeit-Stellen Sozialpädagogen/in

als notwendig angesehen.

Vorteile einer Fachstelle

Die Bündelung und Verantwortung der aufgezählten Bereiche durch eine Organisationseinheit bringt einige Vorteile mit sich, u.a. sind dies

- schnelle, problembezogene und der jeweiligen Situation angemessene Hilfe für die Betroffenen
- einheitliche Entscheidungspraxis
- einheitlicher Ansprechpartner für Mieter, Vermieter, Wohnungswirtschaft sowie externe Beratungsstellen
- Entlastung anderer kommunaler Stellen (Schnittstellen werden minimiert, Abläufe verschlankt und Doppelarbeiten vermieden)
- langfristige Kosteneinsparungen für den kommunalen Haushalt