

Benchmarking der 16 großen Großstädte der Bundesrepublik Deutschland



Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten

Bericht für das Jahr 2015

[Endversion](#)

Stand: 18.10.2016



B
ERLIN
F
REIE HANSESTADT B
REMEN
D
ORTMUND
L
ANDESHAUPTSTADT D
RESDEN
L
ANDESHAUPTSTADT D
ÜSSELDORF
D
UISBURG
E
SSEN
F
RANKFURT AM M
AIN
F
REIE UND HANSESTADT H
AMBURG
L
ANDESHAUPTSTADT H
ANNOVER
K
ÖLN
L
EIPZIG
L
ANDESHAUPTSTADT M
ÜNCHEN
N
ÜRNBERG
H
ANSESTADT ROSTOCK
L
ANDESHAUPTSTADT S
TUTTGART

Impressum

Erstellt für:

Die 16 großen Großstädte der
Bundesrepublik Deutschland

Das con_sens-Projektteam:

Jutta Hollenrieder
Kristina König-Freudenreich
Elisabeth Daniel

Titelbild:

www.sxc.hu

con_sens

Consulting für Steuerung und soziale Entwicklung GmbH
Rothenbaumchaussee 11 • D-20148 Hamburg
Tel.: 0 40 - 410 32 81 • Fax: 0 40 - 41 35 01 11

consens@consens-info.de
www.consens-info.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	5
1.1.	Wohnungsnotfallprävention – warum im Fokus?	5
1.2.	Vorgehensweise des Benchmarkingkreises	6
2.	Einführung in das Thema „Wohnungsnotfälle“	7
2.1.	Definition des Begriffs „Wohnungsnotfälle“	7
2.2.	Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung	8
2.3.	Ablauf eines Wohnungsnotfalls und Häufigkeit von Wohnungsnotfällen in den Städten	10
3.	Kommunale Aufgabenorganisation, Ziele und Steuerungsansätze	14
3.1.	Aufgabenorganisation in den Kommunen	14
3.2.	Ziele	15
3.3.	Steuerungsansätze	16
3.3.1.	Steuerungsansätze der Präventionsarbeit	16
3.3.2.	Präventionskonzepte in den Städten	17
3.3.3.	Steuerung durch Nachbetreuung	22
3.3.4.	Nachbetreuung in den Städten	22
4.	Ergebnisse der Präventionsarbeit	28
4.1.	Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen	28
4.2.	Erhalt der Ursprungswohnung und Vermeidung von Wohnungsverlust	33
4.3.	Dämpfung der Folgekosten durch Wohnungsnotfälle und Wohnungsverlust	36
5.	Fazit und Ausblick	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf bei Wohnungsnotfall	10
Abbildung 2:	Kennzahl 1 WNF: Quote Neuzugänge	12
Abbildung 3:	Kennzahl 1.1-1.3 WNF: Fälle differenziert nach Beratungszeitpunkt	29
Abbildung 4:	Kennzahl 6 WNF: Räumungsklagen	31
Abbildung 5:	Kennzahl 2.1-2.4 WNF: Übersicht über den Verbleib	34
Abbildung 6:	Kennzahl 5 WNF: Summe der Darlehen und Beihilfen für Mietschulden	37
Abbildung 7:	Kennzahl 10 WNF: Kosten pro Fall, der Darlehen/Beihilfen erhielt	38

Abkürzungen

ASD	Allgemeiner Sozialer Dienst
Bj	Berichtsjahr
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
GeMW	gewichteter Mittelwert
KeZa	Kennzahl
nEf	nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte
öTr	örtlicher Träger der Sozialhilfe
SGB	Sozialgesetzbuch
sog.	Sogenannt
Vj	Vorjahr

1. Vorbemerkungen

1.1. Wohnungsnotfallprävention – warum im Fokus?

Die Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten zeigt sich zunehmend angespannter. Bei steigenden Mieten und einem Mangel an günstigen und öffentlich geförderten Wohnungen wird es immer schwieriger, einkommensschwache Haushalte unterzubringen. Der enorme Anstieg der Zahl der Flüchtlinge, die kurzfristig durch die Kommunen untergebracht werden mussten, hat die Situation im Jahr 2015 zusätzlich verschärft. Vor diesem Hintergrund hat die Problematik Wohnungsnotfälle zunehmend an Relevanz gewonnen.

Gestiegene Relevanz des Themas

In den vergangenen Jahren sind sowohl die Dichte der Empfänger von existenzsichernden Leistungen¹ als auch der Anteil der überschuldeten Haushalte² gestiegen. Auch die Zahl der Menschen mit psychosozialen Problemlagen wächst zunehmend. Diese und weitere Faktoren können dazu führen, dass Menschen sich mit ihrer finanziellen Situation überfordert fühlen und keine regelmäßigen Mietzahlungen mehr leisten.

Für Menschen mit geringem Einkommen steht nur noch in wenigen Großstädten ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung. Bei drohender Wohnungslosigkeit ist es Betroffenen daher nicht immer möglich, durch Eigeninitiative alternativen Wohnraum zu finden. Den zuständigen Fachkräften bleibt in diesen Fällen oft nur die Übernahme hoher Mietrückstände, um den Wohnungsnotfall durch Verbleib in der Ursprungswohnung abzuwenden.

Drohender Wohnungsverlust ist folglich ein Feld, bei dem vor dem Hintergrund sozialer aber auch fiskalischer Zielsetzungen präventives Arbeiten im Fokus steht. Wenn durch den Verlust des Wohnraums Obdachlosigkeit eintritt, geht dies oftmals auch mit Arbeitslosigkeit einher. Auch deshalb sind große Anstrengungen gerechtfertigt, dies für die Betroffenen und den Sozialleistungsträger zu vermeiden. Mittlerweile wird übergreifend in allen Städten das Ziel verfolgt, möglichst frühzeitig zu intervenieren und präventiv zu arbeiten, um Wohnungsverlust zu verhindern. Darüber hinaus ist auch die Nachbetreuung der Betroffenen nach einer erfolgten Intervention von Bedeutung, um einen erneuten Wohnungsnotfall zu verhindern.

¹ Vgl. con_sens GmbH „Leistungen nach dem SGB XII und dem SGB II 2015“, 2016, unter www.consens-info.de.

² Vgl. Creditreform Wirtschaftsforschung „SchuldnerAtlas Deutschland 2015“, Neuss 2015; S. 4.

1.2. Vorgehensweise des Benchmarkingkreises

Seit dem Jahr 2010 befasst sich der Benchmarkingkreis der 16 großen Großstädte auch mit Fragestellungen im Bereich der Hilfen für Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Der Schwerpunkt wurde dabei – vor dem in Kapitel 1.1. beschriebenen Hintergrund – bewusst auf Prävention gerichtet, also die Verhinderung von Wohnungsnotfällen bei gleichzeitigem Erhalt von Wohnraum.

Vorgehensweise
des Benchmarking-
kreises

Zu diesem Zweck wurden zunächst Ziele und Steuerungsmöglichkeiten herausgearbeitet und anschließend geeignete Kennzahlen entwickelt, die die Situation in den Städten differenziert darstellen.³ Ziel ist es, Transparenz über das Leistungsgeschehen herzustellen, Entwicklungen zu erkennen und Steuerungsansätze zu verdeutlichen.

Das Kennzahlenset wurde seitdem wiederholt überarbeitet und ergänzt. Wenngleich die Datenlage an einigen Stellen noch verbesserungswürdig ist, können inzwischen Aussagen zur Situation in den einzelnen Städten getroffen werden. Nachdem eine Auswertung der Kennzahlen zunächst im Rahmen des SGB XII-Berichtes erfolgte, wird seit dem vergangenen Jahr ein eigenständiger Bericht zu den Ergebnissen des Vergleichs im Bereich der Prävention von Wohnungsnotfällen veröffentlicht.

Der vorliegende Bericht enthält ausgewählte Kennzahlen, deren Bewertung auf den Diskussionsergebnissen der Arbeitsgruppe 'Prävention von Wohnungsnotfällen' des Benchmarkingkreises beruht. Neben der Kennzahlenbetrachtung beschäftigt sich die Arbeitsgruppe im Rahmen eines qualitativen Austauschs mit Maßnahmen und Projekten zur Umsetzung der Steuerungsansätze und Ziele. Der Schwerpunkt wurde dabei in diesem Jahr auf die vielfältige Ausgestaltung der nach einem aufgetretenen Wohnungsnotfall angebotenen Nachbetreuung gelegt, insbesondere vor dem Hintergrund der Frage, wie ein Wiederkehren der Wohnungsnotfälle nachhaltig verhindert werden kann. Erste Ergebnisse des Austauschs wurden in den Bericht aufgenommen.

In den folgenden Kapiteln wird zunächst in die Thematik Wohnungsnotfälle eingeführt, bevor die Ziele der Prävention von Wohnungslosigkeit sowie die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten und Herangehensweisen in diesem Bereich erläutert und die in den Städten erzielten Ergebnisse der Präventionsarbeit betrachtet werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden in diesem Bericht entweder geschlechtsneutrale Bezeichnungen benutzt oder die männliche Sprachform verwendet. Dies bezieht immer alle Geschlechter mit ein.

³ Der in diesem Zusammenhang vorangegangene Prozess wurde im Bericht zum Benchmarking SGB XII aus 2011 näher beschrieben. Der Bericht „Leistungen nach dem SGB XII 2011“ steht unter www.consens-info.de zum Download bereit.

2. Einführung in das Thema „Wohnungsnotfälle“

2.1. Definition des Begriffs „Wohnungsnotfälle“

Der Begriff „Wohnungsnotfall“ wurde zunächst vom Deutschen Städtetag 1987⁴ geprägt und in den darauffolgenden Jahren erweitert. Im Jahr 2010 hat die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) schließlich die folgende Definition von Wohnungsnotfall beschlossen:

„Wohnungsnotfälle sind Haushalte und Personen mit einem Wohnungsbedarf von hoher Dringlichkeit, die aufgrund besonderer Zugangsprobleme (finanzieller und/oder nicht finanzieller Art) zum Wohnungsmarkt der besonderen institutionellen Unterstützung zur Erlangung und zum Erhalt von angemessenem Wohnraum bedürfen.“⁵

Definition Wohnungsnotfall

Zu den Wohnungsnotfällen zählen Haushalte und Personen, die

- ▣ aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, darunter Personen,
 - die ohne Wohnung und nicht institutionell untergebracht sind,
 - die ohne Wohnung, aber institutionell untergebracht sind (z.B. in Behelfsunterkünften), oder deren Entlassung aus einer Einrichtung (z.B. therapeutische Einrichtung, Strafvollzug) unmittelbar bevorsteht und denen keine Wohnung zur Verfügung steht,
 - die als Familiennachzug in die Städte kommen.
- ▣ unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, darunter Personen,
 - denen der Verlust der derzeitigen Wohnung aufgrund von Kündigung, Räumungsklage oder Zwangsräumung unmittelbar bevorsteht,
 - denen der Verlust der derzeitigen Wohnung aus sonstigen Gründen bevorsteht, bspw. wegen eskalierten sozialen Konflikten.
- ▣ in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben (z.B. Schlichtwohnungen, außergewöhnlich beengter Wohnraum, Wohnungen mit unzureichender Ausstattung),
- ▣ ehemals von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht waren, mit Normalwohnraum versorgt wurden, aber auf Unterstützung bzw. Nachbetreuung zur Prävention von erneutem Wohnungsverlust angewiesen sind.

⁴ Vgl. Koch, Franz et al.: "Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten - Empfehlungen und Hinweise - ", Deutscher Städtetag, DST-Beiträge zur Sozialpolitik, Heft 21, Köln 1987

⁵ BAG Wohnungslosenhilfe e.V. „Position: Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.“ Bielefeld 2011, unter www.bag-wohnungslosenhilfe.de

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Ausweitung des Personenkreises auch in Zusammenhang mit der gestiegenen Zuwanderung stehen kann – insbesondere vor dem Hintergrund der zeitlichen Dringlichkeit des Übergangs von bleibeberechtigten Ausländern aus den Gemeinschaftsunterkünften in Wohnraum mit eigenem Mietvertrag.

Die Bestimmung der Begrifflichkeit „Wohnungsnotfall“ leitet über zu der im Fokus des Benchmarking stehenden Betrachtung der Prävention von Wohnungsnotfällen.

2.2. Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung

Das Wohnen im eigenen Wohnraum ist für den Menschen ein existentielles Bedürfnis. Die Wohnung ist nicht nur zum Schlafen da, sondern auch ein Ort, in dem sich die eigene Individualität aber auch elementare soziale Beziehungen, wie in einem Partnerschafts- oder Familiengefüge, entfalten können. Sie bietet Rückzugsmöglichkeit und Schutz. Nicht umsonst ist die Unverletzbarkeit der Wohnung als Grundrecht im Grundgesetz verankert.⁶ Ein drohender Wohnungsverlust wird von den Betroffenen in der Regel als existenzielle Bedrohung empfunden.

Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung gehört zu den gesetzlich vorgegebenen Pflichtaufgaben:

- ▣ Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII und
- ▣ Abwendung von Obdachlosigkeit nach dem Ordnungsbehördengesetz.

In § 36 SGB XII und § 22 SGB II ist darüber hinaus geregelt, dass die Gerichte bei einer eingehenden Klage auf Räumung von Wohnraum im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietschulden dem Sozialhilfeträger umgehend Mitteilung machen müssen, damit dieser die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft ergreifen kann.

Die für die Vermeidung von Wohnungslosigkeit eingesetzten Gelder werden auf Grundlage der §§ 22 SGB II und 36 SGB XII sowohl an Leistungsberechtigte nach dem SGB II bzw. XII als auch an Betroffene mit den Lebensunterhalt deckendem Einkommen gewährt. Schulden können übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies notwendig und gerechtfertigt ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können im SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen gewährleistet werden, im SGB II sollen sie als Darlehen erbracht werden. Im SGB II wer-

Kommunale
Aufgabe Wohn-
raumsicherung

⁶ Vgl. Art. 13 (1) Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland.

den in den Jobcentern buchungsbedingt Mittel für Energieschulden auf denselben Haushaltstitel wie Mietschulden gebucht. Aufwendungen für Miet- und Energieschulden auf Grundlage des SGB II können daher in manchen Städten nur bedingt differenziert erhoben werden. Daher muss beachtet werden, dass teilweise auch Energieschulden in die Kennzahlendarstellungen mit einfließen können.

Neben der Gewährung von Geldleistungen zur Abwendung von Wohnraumverlust basierend auf den oben genannten gesetzlichen Grundlagen gehören zu den kommunalen Aufgaben insbesondere die Beratung und psychosoziale Betreuung der von Wohnungsverlust Bedrohten oder Betroffenen, die Nachsorge nach einer erfolgten Intervention und, wenn der Erhalt der Wohnung durch Mietschuldenübernahme nicht möglich ist, auch die Vermittlung neuen Wohnraums – sofern der Wohnungsmarkt dies in einzelnen Großstädten hergibt. Sofern Wohnraum in den Städten verfügbar ist, handelt es sich jedoch häufig um eher problematische Stadtviertel, die nicht unbedingt dauerhaft stabile Lebensbedingungen für die Betroffenen bieten.

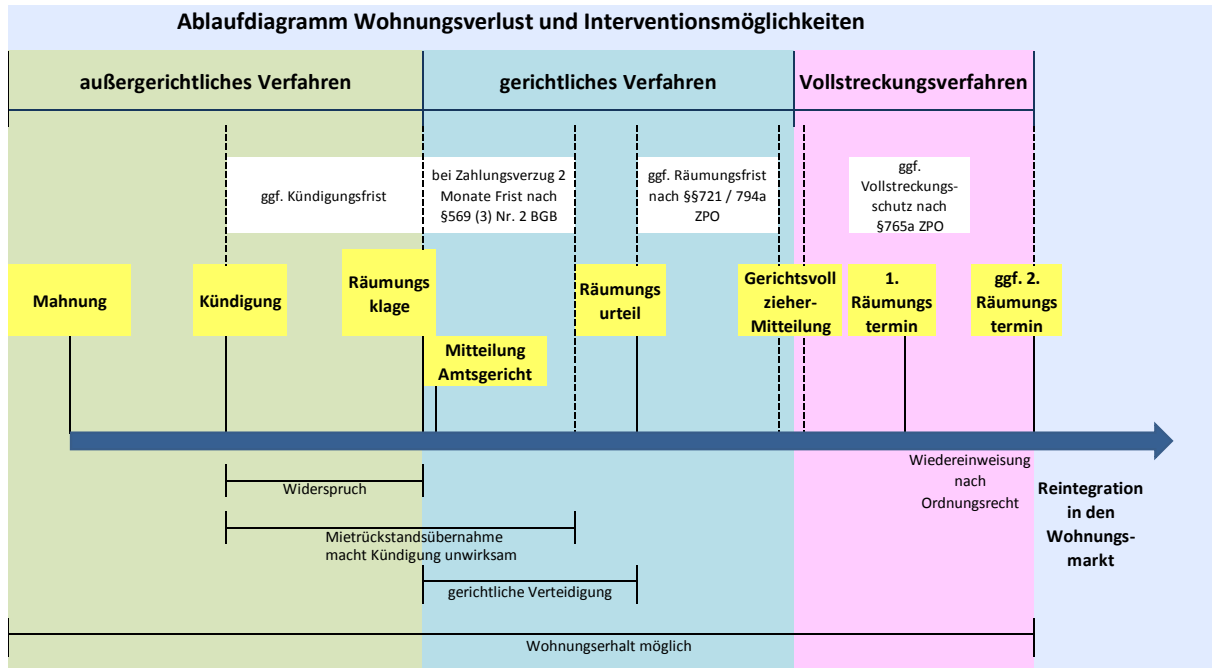
In einigen Städten erfolgt auch eine persönliche Begleitung bei Räumungsverfahren, gegebenenfalls auch, um die Räumung kurzfristig noch abwenden zu können. Bedeutend ist überdies die Kontaktpflege zu verschiedenen Akteuren, wie Vermietern und Wohnungsgenossenschaften, um durch diese Netzwerke frühzeitig Kenntnis über den Wohnungsnotfall, aber auch eventuell vorhandenen Alternativwohnraum zu erhalten. All dies erfolgt mit dem Ziel, den Wohnungsverlust möglichst zu verhindern.

Auf die Aufgabenorganisation sowie den Einsatz personeller Ressourcen wird in Kap. 3.1 (Aufgabenorganisation in den Städten) genauer eingegangen.

2.3. Ablauf eines Wohnungsnotfalls und Häufigkeit von Wohnungsnotfällen in den Städten

Der typische Ablauf eines Wohnungsnotfalls ist in folgender Abbildung dargestellt.

ABBILDUNG 1: ABLAUF BEI WOHNUNGSNOTFALL



Quelle: Zeitschrift NDV, Ausgabe Februar 2015; im Artikel: „Prävention von Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen“ (Busch-Geertsema, Evers, Ruhstrat), S.69.

Hinweis: Seit mehreren Jahren gehen Vermieter zunehmend dazu über, bei Mietrückständen zusätzlich zur fristlosen Kündigung hilfsweise fristgerecht zu kündigen. Damit soll auch nach Heilung der fristlosen Kündigung durch Übernahme der Mietrückstände (vgl. § 569 Abs.3 BGB) der Räumungsanspruch aufrechterhalten werden. Die Rechtsprechung zu diesem Thema ist noch nicht eindeutig; auch hängt die Beurteilung des Falles von verschiedenen Faktoren ab. Festzuhalten bleibt allerdings, dass eine Zahlung der Mietrückstände in diesen Fällen nicht mehr zwangsläufig ein Räumungsurteil verhindern kann

Die Abbildung zeigt den Verlauf eines Wohnungsnotfalls, beginnend mit der Mahnung bei nicht erfolgter Mietzahlung, endend mit der Räumung der Wohnung im Rahmen eines Vollstreckungsverfahrens. Diese zieht, wenn die Unterbringung in alternativem Wohnraum nicht möglich ist, gegebenenfalls eine Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft nach dem Ordnungsrecht nach sich, mit dem Ziel, den betroffenen Haushalt zeitnah wieder in den öffentlichen Wohnungsmarkt zu integrieren.

Ablaufschema Wohnungsnotfall

Der Ablauf verdeutlicht, dass es durchgängig Ansatzpunkte gibt, um den Wohnungsverlust zu verhindern bzw. eine ordnungsrechtliche Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft zu vermeiden. Je frühzeitiger im Verlauf eine Intervention erfolgt, umso größer ist die Wahrscheinlichkeit, die Ursprungswohnung durch vermittelnde Gespräche mit dem Vermieter oder Übernahme von Mietschulden zu erhalten bzw. Alternativwohnraum zu finden. Je weiter das Verfahren jedoch fortgeschritten ist, desto höher sind generell die Kosten, welche zum Erhalt der Wohnung übernommen werden müssen und desto geringer ist der Zeitraum, der zur Vermittlung in Alternativwohnraum verbleibt.

Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen

Primäres Ziel der Präventionsarbeit der Städte ist deshalb, die Betroffenen schon frühzeitig, d.h. vor oder unmittelbar nach Erhalt der Kündigung, zu erreichen, um die durch den weiteren Verlauf entstehenden sozialen und finanziellen Folgen für den Haushalt bzw. die Kommune zu begrenzen.

Als Ursache für Wohnungslosigkeit und ferner ihre umfangliche Erfassung ist maßgeblich:

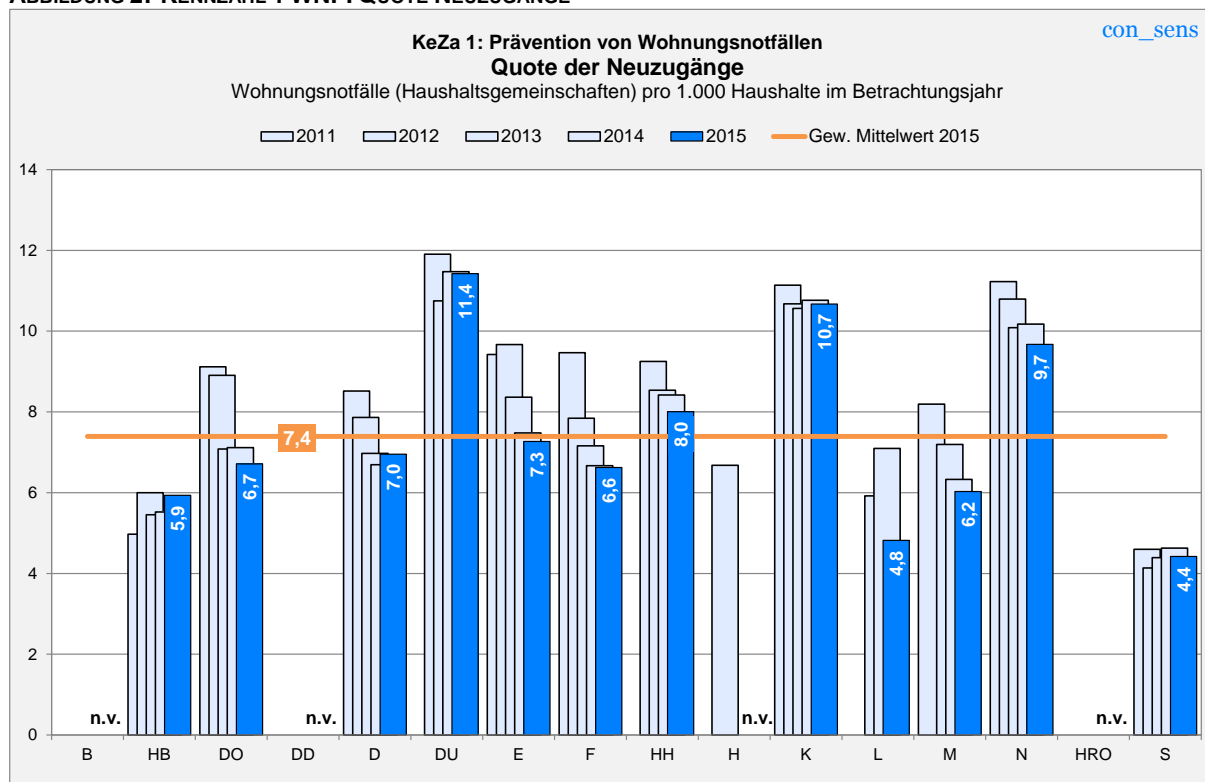
- ▣ Wirtschaftliche und soziale Gesamtsituation
- ▣ Wohnungsmarkt
- ▣ Organisation der Hilfen zwischen den Fachstellen, Gerichten und Leistungsträgern
- ▣ Räumliche Lage - also Grad der Regionalisierung - der Fachstellen
- ▣ Individuelle Gründe (wie veränderte Geschäftspolitiken)

Besonders bedeutend für die Anzahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte sind unter anderem ein enger Wohnungsmarkt mit hohen Mieten, einhergehend mit einer hohen Transferleistungsdichte⁷.

In der nachfolgenden Grafik werden die in den Städten neu registrierten Wohnungsnotfälle pro 1.000 Haushalte, unabhängig vom Zeitpunkt des Betrachtungsbeginns im oben dargestellten Ablauf, für die Jahre 2011 bis 2015 dargestellt.

⁷ Die sogenannte Transferleistungsdichte stellt die Dichte der Empfänger von existenzsichernden Leistungen je 1.000 Einwohner dar. Dies sind Empfänger von Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII sowie von Leistungen nach dem SGB II. Mehr dazu siehe Benchmarking-Bericht „Leistungen nach dem SGB XII und dem SGB II 2015“ unter www.consens-info.de.

ABBILDUNG 2: KENNZAHL 1 WNF: QUOTE NEUZUGÄNGE



Der starke Rückgang in *Leipzig* ist auf eine Korrektur in der statistischen Erfassung zurückzuführen. In 2013 und 2014 inkl. Fälle von Obdachlosigkeit. In 2015 nur Präventionsfälle.

In den oben abgebildeten Städten sind insgesamt rund 38.800 Haushalte betroffen. Der Mittelwert der neu registrierten Wohnungsnotfälle pro 1.000 Haushalte liegt im Berichtsjahr bei 7,4 und verdeutlicht somit eine Senkung der durchschnittlichen Neuzugänge pro 1.000 Haushalte von rund 6 % gegenüber dem Vorjahr (2014: 7,9). Das Niveau ist in den Städten sehr unterschiedlich. Die höchsten Werte zeigen sich wie im Vorjahr in *Duisburg*, *Köln* und *Nürnberg*.

Duisburg gehört zu den Städten mit den höchsten Transferleistungsdichten und zeigt zugleich eine vergleichsweise belastende Ausgangssituation im Bereich der Wirtschaftsindikatoren, wie Unterbeschäftigungsquote, Armutsgefährdungsquote und steuerpflichtiges Einkommen⁸.

Dagegen liegt die Transferleistungsdichte in *Nürnberg* deutlich unter dem Durchschnitt. Die dennoch hohe Zahl der Wohnungsnotfälle ist unter anderem durch einen frühzeitigen Zugang auf die Fachstelle zurückzuführen. So wird bspw. schon bei einem Monat Mietrückstand durch das Jobcenter an die Fachstelle verwiesen.

In *Köln* ist ein erheblicher Anstieg bei den Kündigungen zu verzeichnen. Begründet wird dies durch die geänderte Geschäftspolitik der Wohnungsgesell-

⁸ Vgl. con_sens GmbH „Leistungen nach dem SGB XII und dem SGB II 2015“, 2016, unter www.consens-info.de.

schaften, die bei Mietausfällen bereits sehr früh mit Kündigung drohen oder diese aussprechen.

In *Bremen* sind für das wichtige Instrument der Mietschuldenübernahmen i.d.R. die vorrangigen Leistungsträger allein zuständig. Die Fachstelle Wohnen arbeitet hier nachrangig und in besonders strittigen Fällen, um eventuell die Erhaltungswürdigkeit des Wohnraums zu prüfen. Treffen und Absprachen zwischen Jobcenter und Sozialamt fördern die Zusammenarbeit. Dies führt zu einer deutlich unterdurchschnittlichen Quote der Neuzugänge in der Fachstelle.

Der niedrigste Wert im Vergleich besteht seit Jahren in *Stuttgart*, wo bei den existenzsichernden Leistungen des SGB XII und des SGB II eine unterdurchschnittliche Transferleistungsdichte sowie eine sehr gute wirtschaftliche Situation festzustellen ist. Ähnliches gilt auch für *München*, mit einer unterdurchschnittlichen Quote der neu registrierten Wohnungsnotfälle und der niedrigsten Transferleistungsdichte im Vergleich der Städte.⁹

In fast allen Städten sind die Quoten der Neuzugänge im Berichtsjahr 2015 rückläufig. Lediglich in *Düsseldorf* kommt es zu einem leichten Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahr, der auch mit dem verstärkt umkämpften Wohnungsmarkt in Zusammenhang steht.

Ein Erklärungsansatz für rückgängige Fallzahlen wäre, dass die Betroffenen ein Bewusstsein dafür entwickelt haben, dass es bei Wohnungsverlust aufgrund der engen Wohnungsmärkte schwieriger wird, neuen Wohnraum zu angemessenen Kosten zu finden. Die betroffenen Menschen sind folglich bereit, das Risiko an anderer Stelle einzugehen, d.h. es werden vorrangig Mietzahlungen geleistet und Schulden eher in anderen Bereichen aufgenommen. So zeigen z.B. die Erfahrungen aus *München* und *Stuttgart*, dass diejenigen Personen, die noch in der Lage sind, sich selbst zu helfen, dies oftmals auch tun. Die Fälle, die in die Fachstellen kommen, werden dagegen komplexer.

Von besonderer Bedeutung ist jedoch die Präventionsarbeit der Städte, deren Struktur und Ergebnisse in den folgenden Kapiteln näher betrachtet werden.

⁹ Ebenda.

3. Kommunale Aufgabenorganisation, Ziele und Steuerungssätze

3.1. Aufgabenorganisation in den Kommunen

In den meisten Städten bestehen Fachstellen, die das Thema Wohnungslosenhilfe bearbeiten. Das entsprechende Know-How ist in diesen Fällen gebündelt und ermöglicht so eine gezieltere Beratung. Überwiegend sind in den Fachstellen Sozialpädagogen und Verwaltungsfachkräfte tätig, vereinzelt werden auch Schuldner- und Insolvenzberater eingesetzt.

Aufgabenorganisation in den Kommunen

Die städtischen Aufgaben im Themenfeld Prävention sind inhaltlich ähnlich ausgerichtet. Sie umfassen übergreifend die Verhinderung von Räumungsklagen bzw. Wohnungsverlust sowie die Sicherstellung des Erhalts der Ursprungswohnung oder – soweit dies aufgrund der Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt möglich ist – die Überleitung in Wohnraum mit eigenem Mietvertrag. Dies erfolgt in den meisten Städten durch:

- ▣ Kooperation mit Vermietern, Wohnungsbaugesellschaften und ggf. relevanten Institutionen aus dem sozialen Bereich,
- ▣ persönliche Beratung und Information der Betroffenen sowie der Vermieter.
- ▣ aufsuchende Hilfe,
- ▣ Wohnungsvermittlung,
- ▣ Bearbeitung von Entschädigungsforderungen,
- ▣ Entscheidung über die Gewährung eines Mietschuldendarlehens bzw. einer Beihilfe,
- ▣ Übernahme rückständiger Mieten/Energiekosten (als Darlehen),
- ▣ Vermittlung weiterführender Hilfen; Sicherung der Nachhaltigkeit der Hilfe.

Der Verfahrensablauf ist in allen Städten standardisiert. Teilweise wird auch Fallmanagement als Methode eingesetzt. Im Zuge dessen erfolgt bspw. in *Köln* eine vertiefende Fall- und Sozialanamnese sowie Fallanalyse im Hinblick auf wiederholte Wohnungsproblematik mittels durchgängiger Hilfeplanung bis hin zu einer Zielvereinbarung in definierten komplexen Präventionsfällen mit Zukunftsprognose und Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Der Zugang zu den Fachstellen ist für jeden Bürger möglich, dem Wohnungsverlust droht. Die überwiegend zentrale Ansiedlung der Fachstellen in den Städten kann einen niedrighwelligen Zugang jedoch erschweren. Um dem zu begegnen, werden in einigen Städten auch Sprechzeiten in den Stadtteilen

angeboten; teilweise gibt es auch dezentrale Mieterbüros in Kooperation mit den ansässigen Wohnungsanbietern oder auch Mieter- und Vermietertelefone.

Von Bedeutung für die Präventionsarbeit in den Städten ist auch die Zusammenarbeit der Fachstelle mit anderen relevanten Akteuren. Kooperationen bestehen überwiegend mit Wohnungsgesellschaften sowie mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe, aber auch mit dem Jobcenter und mit weiteren im sozialen Bereich tätigen Ämtern und Trägern. Die Netzwerkarbeit wirkt präventiv, indem sie das Wissen um die kommunalen Unterstützungsleistungen bei Wohnungsnotfällen bei Vermietern und Mietern fördert und damit ein frühzeitiges Einschalten der Fachstelle begünstigt.

Die Fachkräfte der Fachstelle begleiten einen Fall überwiegend von Bekanntwerden des Wohnungsnotfalls bis zur Beendigung der Intervention. Teilweise werden aber auch fachstellenexterne Kräfte hinzugezogen, bspw. der Sozialpädagogische Fachdienst oder ein Dienst der aufsuchenden Sozialarbeit. Diese unterstützen unter anderem bei der psychosozialen Beratung oder der Begleitung von Zwangsräumungen, insbesondere bei älteren und/oder psychisch kranken Menschen.

Nach Abschluss eines Falles ist in den meisten Städten eine weiterführende Begleitung durch Soziale Dienste der Stadt oder freie Träger möglich. Ziel ist auch hier eine dauerhafte Stabilisierung der Situation des Haushaltes, der Verbleib im eigenen Wohnraum und die Vermeidung eines erneuten Wohnungsnotfalls. Weiterführende Informationen zur Nachbetreuung finden sich in Kapitel 3.3.4. (Nachbetreuung in den Städten).

Eine vertiefte Darstellung der Aufgabenorganisation für jede einzelne Stadt findet sich in den Städteprofilen in Kapitel 6 des Vorjahresberichtes.¹⁰

3.2. Ziele

Vor dem Hintergrund der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Situation ergeben sich die folgenden übergeordneten Ziele der Städte und deren Fachstellen für die Präventionsarbeit:

Ziele der
Prävention von
Wohnungslosigkeit

- ▣ nachhaltige Vermeidung von Wohnungslosigkeit/Obdachlosigkeit,
- ▣ möglichst Erhalt des ursprünglichen Wohnraums für die Betroffenen; ansonsten Vermittlung in neuen Wohnraum,
- ▣ Vermittlung in adäquate Wohnformen z.B. der Hilfen nach § 67 SGB XII.

¹⁰ Vgl. con_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015, unter www.consens-info.de.

Daraus leiten sich die folgenden Steuerungsziele ab:

- ▣ frühzeitiges Erreichen der Betroffenen,
- ▣ Unterstützung der Betroffenen dabei, nachhaltig im eigenen Wohnraum verbleiben zu können,
- ▣ Verhinderung von wiederkehrenden Wohnungsnotfällen,
- ▣ Vermeidung der Folgekosten von Wohnungsverlust.

Um diese Ziele zu realisieren, ist gerade das Erreichen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen möglichst vor einer Räumungsklage wichtig. Entscheidend ist dabei die Möglichkeit des niedrigschwelligen Beratungszugangs sowie aufsuchender Beratung bei Bekanntwerden des Wohnungsnotfalls.

3.3. Steuerungsansätze

3.3.1. Steuerungsansätze der Präventionsarbeit

Wie bereits deutlich geworden ist, ist das frühzeitige Erreichen der Betroffenen ein elementares Ziel der Präventionsarbeit. Hilfreich sind dabei Vereinbarungen mit den Wohnungsgesellschaften, die die Fachstellen über beabsichtigte Kündigungen informieren. So können Räumungsklagen in einigen Fällen verhindert werden, da ein frühzeitiger Kontakt zu den Betroffenen erfolgen kann.

Kooperation mit
Wohnungsgesell-
schaften

Je nach Struktur des Wohnungsmarktes gibt es hierfür unterschiedliche Ausgangssituationen für die Städte. In Städten wie *Hamburg*, *Hannover* und *Frankfurt*, in denen ein großer Anteil des Wohnraumes von Wohnungsgesellschaften unterhalten wird, ist eine effektivere Möglichkeit des Abschlusses von Kooperationsvereinbarungen vorhanden, die dann für einen Großteil der Mieter gelten. Dagegen werden unter anderem in *Düsseldorf*, *Nürnberg* und *Stuttgart* die meisten Wohnungen durch Privateigentümer bereitgehalten. Aufgrund der Vielfalt der Ansprechpartner ist es in diesen Städten schwieriger, Kooperationsvereinbarungen für einen Großteil der vermieteten Wohnungen zu schließen oder frühzeitig Kontakt aufzubauen und die Prävention wird damit erschwert.

Die intensive Zusammenarbeit und der abgestimmte Umgang mit dem Jobcenter bei drohendem Wohnungsverlust von SGB II-Leistungsbeziehenden ist eine weitere Grundlage zur Zielerreichung. Dadurch kann die Fachstelle bspw. frühzeitig darüber informiert werden, wenn bei fehlender Einhaltung der Mitwirkungspflicht mit einer Kürzung der Leistung sanktioniert wird.

Enge Kooperation
mit beteiligten
Institutionen

Nach kommunalen Erfahrungen wächst zudem die Zahl von Haushalten mit multiplen Problemlagen, die von Wohnungsverlust bedroht sind. Vor diesem Hintergrund ist es unverzichtbar, die Leistung in Kombination mit verschiede-

nen Angeboten gut verzahnt und gesteuert zu erbringen. Eine Kooperation mit dem Sozialpsychiatrischen Dienst oder der Schuldnerberatungsstelle ist auch im Hinblick auf eine eventuell notwendige Nachbetreuung von Bedeutung. Handelt es sich bei den Betroffenen um einen Haushalt mit Kindern, kann der Einbezug des Jugendamtes unerlässlich sein.

Bei drohendem Wohnungsverlust bedarf es einer abgestimmten Vorgehensweise aller beteiligten Institutionen, da hier oftmals mehrere Stellen involviert sind (Fachstelle, Sozialhilfeträger, Ordnungsamt, Schuldnerberatungsstelle, Gerichtsvollzieher etc.). Diese erfolgt im Idealfall auf der Grundlage standardisierter Verfahrensvereinbarungen.

Ein weiterer, nicht zu vernachlässigender Steuerungsansatz ist die Möglichkeit des niedrigschwelligen Zugangs zu den Fachstellen durch dezentrale Beratungsangebote in den Stadtteilen. Besonders erwähnenswert ist hier die Arbeit in Form von Mieterbüros in den Stadtteilen in Kooperation mit dort ansässigen Wohnungsanbietern in *Düsseldorf*. Aber auch andere Städte bieten Sprechzeiten und Beratungsprojekte in den Stadtteilen an, wie *Duisburg*, *Köln* und *Bremen*.

Niedrigschwelliger
Zugang

Eine solche Struktur reduziert die Hemmschwelle der Betroffenen, auf die Fachkräfte zuzugehen, begünstigt durch kurze Wege und die Bekanntheit des Beratungsangebotes im jeweiligen Stadtteil. Aber auch die Möglichkeit der aufsuchenden Arbeit in Form von Hausbesuchen kann ein wirkungsvoller Steuerungsansatz sein, gerade im Hinblick auf Vermeidung von Kontaktabbrüchen durch die Betroffenen, für die die Schwelle der „Komm-Struktur“ ggf. zu hoch ist.

Darüber hinaus ist die Übernahme von Mietschulden ein Steuerungsansatz, der insbesondere bei einem engen Wohnungsmarkt, in dem kein günstiger Alternativwohnraum zur Verfügung steht, greifen kann, um Wohnungsverlust abzuwenden. Mit dieser Situation sind insbesondere Städte wie *Frankfurt*, *Köln*, *Stuttgart*, *Hamburg* oder *München* konfrontiert. Diese Strategie kann jedoch auch mit hohen Kosten für die Kommune verbunden sein, die aber immer noch erheblich niedriger sind als die Folgekosten von eingetretener Wohnungslosigkeit. Die oben angeführten Ansätze (Kooperation mit Wohnungsgesellschaften u.a. Institutionen, Ermöglichung eines niedrigschwelligen Zugangs) stehen jedoch in den meisten Städten im Fokus.

Übernahme von
Mietschulden

3.3.2. Präventionskonzepte in den Städten

In den Städten wurden unterschiedliche Konzepte zur Prävention von Wohnungslosigkeit entwickelt, die den oben genannten Steuerungsansätzen entsprechen. Positive Ansätze gibt es in allen großen Großstädten; einige davon

sind bereits im Vorjahresbericht beschrieben.¹¹ Im Folgenden wird eine Auswahl weiterer aktueller Ansätze und Maßnahmen herausgestellt.

In *Köln* besteht innerhalb der Fachstelle Wohnen eine Organisationseinheit „Prävention“, in der verschiedene Qualifikationen gebündelt sind. Durch die Bearbeitung des Falls aus einer Hand sind Verantwortlichkeiten klar geregelt. Im Rahmen verstärkter aufsuchender Hilfe und intensiver Beratungen werden vorhandene Potentiale und Ressourcen mit den Betroffenen gemeinsam entwickelt bzw. gestärkt, Defizite aufgedeckt, unterstützende Hilfen angeboten und so der Eintritt eines Wohnungsnotfalles vermieden.

Bedarfsgerechte
Fallbearbeitung
aus einer Hand

Die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) in *Bremen* ist eine gemeinsame Beratungsstelle verschiedener Träger und des Amtes für Soziale Dienste. Innerhalb der ZFW bestehen unterschiedliche Teams, welchen die Hilfesuchenden zugeordnet werden, um adäquat auf die unterschiedlichsten Hilfebedarfe reagieren zu können. So ist bspw. das Drogennotfallhilfe-Team zuständig für Wohnungslose, die illegale Drogen konsumieren, und Wohnungssuchende, die aktuell aus einer Drogentherapie entlassen worden sind, sowie Drogenkonsumenten, die von Wohnungsverlust bedroht sind. Für erwachsene Straffällige, Inhaftierte und Haftentlassene mit einer Wohnungsproblematik ist die Straffälligenbetreuung zuständig. Das *Bremer* Präventionsteam kümmert sich um die Menschen, die noch einen Wohnsitz haben, aber von Obdachlosigkeit bedroht sind und um Paare und Familien, auch wenn diese bereits wohnungslos sind.

In *München* erfolgt seit 2011 die Gewährung aller sozialpädagogischen Leistungen (ausgenommen SGB VIII) aus einer Hand. Zuvor hatte der Wechsel der Ansprechpartner oft zu einem Abbruch beim Übergang in die Nachsorge geführt.

Hamburg leistet durch Fachstellen für Wohnungsnotfälle in den einzelnen Bezirken (dezentral) ebenfalls Unterstützung aus einer Hand. Zu den Aufgaben der Fachstellen gehört es, gefährdeten Wohnraum zu sichern, in Wohnraum zu vermitteln und – wenn unumgänglich – die Unterbringung in Wohnunterkünften zu organisieren. Darüber hinaus vermitteln die Fachstellen weitergehende Hilfen, wie z.B. Sucht- oder Schuldnerberatung, oder bewilligen Maßnahmen zur Unterstützung des Haushaltes, wie z.B. Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten. Die Fachstellen werden auf vielfältige Weise durch das Amtsgericht, von Gerichtsvollziehern, Jobcentern, Sozial- und Grundsicherungsdienststellen, Vermietern oder durch Selbstmeldung der Betroffenen über Räumungsklagen bzw. bevorstehende Räumungsklagen informiert. Sie nehmen in allen Fällen, in denen das Mietverhältnis akut gefährdet ist, schriftlich, telefonisch oder durch Hausbesuche Kontakt zu den Betroffenen auf.

¹¹ Vgl. con_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015, unter www.consens-info.de

Grundlage für die Arbeit der Fachstellen in *Hamburg* sind enge Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, den Leistungsanbietern der freien Wohlfahrtspflege und dem Jobcenter.

Kooperationen
mit relevanten
Akteuren

Durch Vertragsabschlüsse mit neuen Vertragspartnern der Wohnungswirtschaft und durch Neuabschlüsse mit bestehenden Kooperationspartnern gelingt eine Erhöhung der Versorgungsverpflichtung um 300 Wohnungen jährlich für vordringlich Wohnungsuchende (d.h. Personen mit Anspruch auf Dringlichkeitsschein bzw. Dringlichkeitsbestätigung).

Um die Ziele der Präventionsarbeit – frühzeitige Intervention, eine schnelle Kontaktaufnahme, intensive Beratung und das gemeinsame Entwickeln von Lösungen, um den Wohnungsnotfall zu vermeiden –bestmöglich verwirklichen zu können, gibt es in *Bremen* eine enge Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften, Vermietern, sozialen Diensten, Beratungsstellen und den zuständigen Sozialleistungsträgern. Insbesondere die großen Wohnungsbaugesellschaften, die rd. 30.000 Wohnungen im relevanten Segment haben, haben das Thema inzwischen zu einem eigenen Anliegen gemacht und setzen zunehmend Mitarbeiter für die Beratung bzw. als Ansprechpartner im regionalen Bezug ein.

In *Nürnberg* gibt es eine Fachstelle, die sich mit einem Team aus Verwaltungskräften und Sozialpädagogen präventiv im Sinne der oben genannten Zielsetzungen engagiert. In einem aktiven Netzwerk nehmen auch zahlreiche Wohnungsbaugesellschaften an Runden Tischen teil. Es ist gelungen, Kooperationsvereinbarungen abzuschließen, die gewährleisten, dass bei einer Kündigung die Fachstelle bereits bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten von den Unternehmen verständigt wird und eine Sicherung der Wohnung frühzeitig eingeleitet werden kann, unter anderem durch aufsuchende Arbeit. Die Wohnungsbaugesellschaften erkennen zunehmend den Wert der Prävention. So hat beispielsweise das größte *Nürnberger* Wohnungsbaunternehmen eine Stelle zur Abwendung von Zwangsräumungen eingerichtet, um die auch für den Vermieter sehr kostenintensiven Verfahren zu vermeiden.

Kooperation
mit Wohnungs-
gesellschaften

Das „Gesamtkonzept zum Erhalt von Mietverhältnissen“ wird seit 2009 in *München* umgesetzt. Durch enge Kooperationen und Vereinbarungen mit beteiligten Ämtern sowie aufsuchende Sozialarbeit werden über 90 % der Haushalte, bei denen drohende Wohnungslosigkeit bekannt wird, erreicht. Zudem haben sich die Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften deutlich verbessert. Im Rahmen des Gesamtkonzepts kann jedem Wohnungsnotfall bedarfsgerecht eine Haushaltsbudgetberatung durch einen bezuschussten freien Träger und/oder eine Schuldnerberatung angeboten werden. Für das Konzept wurden eigens Beratungskapazitäten geschaffen, die sehr kurze Wartezeiten garantieren.

Auch in *Düsseldorf* gelingt eine schnelle Vermittlung an die Schuldnerberatung. In ausgewählten Stadtteilen wurden Mieterbüros eingerichtet, in denen

Vermittlung
weitergehender
Angebote

direkt vor Ort beraten wird. Dadurch ist eine direktere und schnellere Hilfestellung und frühere Information über drohende Wohnungslosigkeit möglich.

Die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit in *Essen* bietet neben dem Wohnungserhalt durch Beratung, Vermittlung (Ratenvereinbarungen) und der Übernahme rückständiger Mieten auch – in Zusammenarbeit mit den städtischen Kooperationspartnern der Freien Wohlfahrtspflege, dem Jugend- und dem Gesundheitsamt – die Vermittlung sozialpädagogischer Beratungsangebote. Sofern ein Wohnungserhalt nicht möglich ist, können über die „Wohnungsvermittlung für Menschen in prekären Lebenslagen“ Wohnungen auch kurzfristig angeboten werden.

Vor dem Hintergrund des Ziels, auf die von Wohnungsverlust bedrohten Parteien zuzugehen, bevor es zur Kündigung kommt, soll die *Kölner* Fachstelle früher als bisher eingeschaltet werden. Hierzu laufen derzeit zwei Projekte, die vom Land NRW gefördert werden.

Frühzeitiges Erreichen

Zum einen erfolgt im Stadtbezirk Ehrenfeld die Ansprache und Betreuung der vom Wohnungsverlust bedrohten Mieter durch das Beratungs- und Mietcoaching (BerMico). Träger ist der Sozialdienst Katholischer Männer e.V.; Kooperationspartner sind die Fachstelle Wohnen der Stadt *Köln* und die stadtnahe Wohnungsgesellschaft GAG. Nach einem eher schleppenden Start wurden inzwischen 49 Parteien kontaktiert. Daraus entstanden 22 Kontakte, von denen zwölf erfolgreich abgeschlossen wurden. Idee des Projektes ist, dass BerMico früher in Kontakt mit den Betroffenen tritt als ein Vertreter der Stadt und somit die Kündigung noch rechtzeitig verhindert werden kann. Die Erfahrung hat gezeigt, dass derartige Beratungsangebote häufig größeren Erfolg haben als die Intervention durch eine öffentliche Stelle. Mittelfristig ist die Ausbreitung des Beratungsangebotes über das ganze Stadtgebiet geplant.

Frühzeitiges Erreichen durch Beratungs- und Mietcoaching

Darüber hinaus besteht in *Köln* das Projekt Mietschuldenservice NRW, im Rahmen dessen eine telefonische Budgetberatung angeboten wird. Dieses Projekt wird im Rahmen des vom Land NRW geförderten Aktionsprogrammes „Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen“ von der Schuldnerhilfe Köln e.V. durchgeführt. Bei Problemen mit dem Vermieter (derzeit nur Mieter der LEG) erhalten die betroffenen Personen bei der ersten Mahnung die Mitteilung, dass es die genannte telefonische Mietberatung gibt. Insgesamt wurden bereits elf Parteien erreicht, in zwei Fällen konnte durch die telefonische Beratung verhindert werden, dass eine Kündigung eingeht. Die anderen neun Fälle konnten an die Fachstelle Wohnen angebunden werden und werden nun von dort betreut. Beide Projekte werden wissenschaftlich begleitet.

Frühzeitiges Erreichen durch telefonische Budgetberatung

Das rechtzeitige Erreichen von Betroffenen steht auch in der Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit in *Stuttgart* im Vordergrund. Es ist bekannt, dass insbesondere bei den von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen häufig vielfache Barrieren bei der Inanspruchnahme von behördlicher

Frühzeitiges Erreichen durch aufsuchende Arbeit

Unterstützung bestehen. Um aber den Folgekosten, die für die Kommune zur Beseitigung von Obdachlosigkeit entstehen sowie den psychosozialen Folgen von Wohnungslosigkeit effektiv entgegenzuwirken, werden aufsuchende Hilfen eingesetzt. Dabei werden gezielt Einpersonenhaushalte, die auf die schriftliche Einladung der Fachstelle nicht reagieren, vor Ort aufgesucht. Bei älteren Menschen und Familien mit Mietschulden, die das schriftliche Beratungsangebot der Fachstelle nicht annehmen, versuchen die zuständigen Sozialdienste Kontakt aufzunehmen.

In *Bremen* werden speziell Menschen ab einem Alter von 65 Jahren und Familien mit Kindern vor Ort aufgesucht.

Sofern bei der *Frankfurter* Fachstelle „Hilfen zur Wohnungssicherung“ besondere soziale Problematiken bekannt sind oder vermutet werden, kann ein externer Träger beauftragt werden, der die Mietschuldner auch außerhalb der Bürozeiten aufsucht. Damit werden die Dichte der Erreichbarkeit und die Chancen auf den Erhalt der Wohnung erhöht.

Um auf die Arbeit der *Frankfurter* Fachstelle aufmerksam zu machen, werden Flyer genutzt, welche auch bei Kündigungen von den Wohnungsbaugesellschaften beigelegt werden sollen. Ferner wurde eine Postkarte entwickelt, die bei den betroffenen Personen unter der Türschwelle durchgeschoben wird, da Briefkästen teilweise nicht mehr geleert werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass mehr Haushalte mit Räumungsklagen oder Räumungsterminen zur Fachstelle in die Beratung kommen.

Bekanntmachen
der Fachstelle

In *Hamburg* ist im Jahr 2015 das Faltblatt „Fachstellen für Wohnungsnotfälle“ in zehn verschiedenen Sprachen herausgegeben worden, um möglichst viele Menschen zu erreichen¹².

Genauere Informationen und Hintergründe zu den Konzepten der einzelnen Städte können unter anderem den Städteprofilen im Bericht des Vorjahres entnommen werden.¹³

¹² Das Faltblatt ist im Internet zugänglich unter: <http://www.hamburg.de/obdachlosigkeit/115384/fachstellen-faltbl/>

¹³ Vgl. con_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015, unter www.consens-info.de

3.3.3. Steuerung durch Nachbetreuung

Nach einer erfolgten Intervention sind die Nachsorge der Betroffenen sowie die Einbindung in Unterstützungssysteme unerlässlich, um eine nachhaltige Wohnungssicherung zu erzielen. Eine Mietschuldenübernahme allein ist nicht dauerhaft hilfreich, solange die Ursachen, die zu den Mietschulden geführt haben, nicht beseitigt bzw. bearbeitet sind. Einen wichtigen Beitrag leisten hierzu die oben genannten Steuerungsansätze, also die Kooperation mit beteiligten Ämtern und Institutionen, aufsuchende Arbeit und niedrigschwellige Angebote für die Betroffenen sowie die Einbindung der Akteure vor Ort.

Nachhaltigkeit

Aus Sicht des Benchmarkingskreises sind die genannten Ansätze, insbesondere die Nutzung der (sozialpädagogischen) Beratungsangebote durch die Betroffenen und auch die hierfür zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten, wichtige Einflussfaktoren – nicht nur auf die Zahl der tatsächlich eingetretenen Fälle von Wohnungslosigkeit, sondern auch auf die der wiederkehrenden Fälle.

Nachbetreuung
verhindert
Wiederkehrer

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2016 ein Schwerpunkt auf das Thema Nachbetreuung gelegt. Zur vertieften Erörterung dieser Problematik ist ein Fachtag Wohnungsnotfallprävention im September 2016 vorgesehen, dessen Ergebnisse in den Bericht im kommenden Jahr einfließen werden. Ein erster Austausch zu diesem Thema hat jedoch bereits stattgefunden. Das nachfolgende Kapitel wird daher einen kurzen Überblick über die Strategien der Städte in Hinblick auf die Nachsorge der Wohnungsnotfälle geben.

Der Benchmarkingkreis hat im Jahr 2014 eine neue Kennzahl erarbeitet, die den Anteil der Haushalte mit Nachbetreuung nach Intervention an allen beratenen Haushalten in Prozent darstellt. Auch die Quote der Wiederkehrer wird seit 2013 erhoben. Ziel ist es, beide Kennzahlen im Zusammenhang zu betrachten, um die These, dass eine hohe Nachbetreuungsquote Wiederkehrer verhindert, zu verifizieren. Die Datenlage ist jedoch noch nicht ausreichend.

3.3.4. Nachbetreuung in den Städten

Im Rahmen eines qualitativen Austauschs zur Nachbetreuung wurden insbesondere Fragen zur Zusammensetzung der Gruppe der Wiederkehrer, zur Herangehensweise der Städte, zur Wirkung der Nachbetreuung, zur Kooperation mit weiteren Akteuren, zum Umgang mit Menschen, die Angebote nicht wahrnehmen sowie zum Zeitrahmen der Nachbetreuung erörtert. Die wesentlichen Inhalte des Austauschs sind im Folgenden dargestellt.

a) Wie setzt sich die Gruppe der Wohnungsnotfälle, insbesondere die der Wiederkehrer zusammen?

Nicht nur hinsichtlich der Frage, wie es gelingen kann, frühzeitig zu intervenieren, sondern auch in Hinblick auf eine gelungene Nachbetreuung können Erkenntnisse über die betroffenen Personengruppen Aufschluss geben.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Gruppe der Wohnungsnotfälle sind in den Städten vereinzelt die folgenden Auffälligkeiten feststellbar:

- ▣ mehr Einpersonenhaushalte als Mehrpersonenhaushalte (*Duisburg*).
- ▣ höhere Anzahl an größeren Familien (*Köln*),
- ▣ höhere Anzahl an Personen über 60 Jahre (*Frankfurt*),
- ▣ Anstieg der Anzahl der Personen über 65 Jahre (*Dortmund, Nürnberg*),
- ▣ Personen, die mit dem Renteneintritt GSiAE beantragen und ihre Miete fortan nicht mehr zahlen können (*Essen, Duisburg*).

Je nach Besonderheit ergeben sich verschiedene Herausforderungen, wie bspw. eine erschwerte Kontaktaufnahme und Erreichbarkeit von Einpersonenhaushalten oder auch die Durchführung von Zwangsräumungen und Folgeunterbringung von älteren und ggf. kranken Menschen.

Bezüglich der Zusammensetzung der Gruppe der Wiederkehrer sind in der Mehrheit der Städte keine Besonderheiten feststellbar. Zwar sind darunter viele Transferleistungsbezieher, ansonsten entspricht die Gruppe jedoch einem Spiegel der Bevölkerung: Alleinstehende Männer und Frauen sind ebenso betroffen wie Familien und alleinerziehende Frauen mit Kindern.

Gruppe der
Wiederkehrer

b) Wie wird Nachbetreuung in den Städten angegangen? Gibt es ein städtisches Konzept?

Nach Abschluss eines Falles ist in den meisten Städten eine weiterführende Begleitung durch Soziale Dienste der Stadt oder freie Träger möglich, die von der Fachstelle vermittelt wird. Vor dem Hintergrund des Ziels, eine Wiederholung der Wohnungsgefährdung nachhaltig zu verhindern, werden dabei verschiedene Strategien verfolgt. Die Nachbetreuung umfasst Beratung, aber auch Überprüfung von Mietquittungen oder Bescheinigungen, die Überprüfung der Inanspruchnahme von Hilfen bzw. eventueller Hinderungsgründe sowie ambulante Unterstützungsmaßnahmen nach § 67 SGB XII durch die Träger, gegebenenfalls auch Hausbesuche. Nachhaltiges Arbeiten kann auch ohne ein festes Konzept der Nachbetreuung Wirkung zeigen, sofern gleichwohl schon Ideen in der Praxis verankert sind. Interessant ist in jedem Fall die Herangehensweise der Fachstellen in Bezug auf die Frage, wie es gelingen kann, die Zahl der Wiederkehrer zu begrenzen.

Vielerorts richtet sich die Nachbetreuung der Wohnungsnotfälle verstärkt an Haushalte mit multiplen Problemlagen, darunter Haushalte mit fehlender Alltagskompetenz sowie physisch bzw. psychisch kranke, suchtkranke oder erheblich verschuldete Personen, aber auch an Haushalte mit minderjährigen Kindern und Wiederholungsfälle.

Multiple Problemlagen im Fokus der Nachbetreuung

So kommen in *Frankfurt* insbesondere Betroffene, bei denen neben Mietrückständen weitere Probleme bestehen (z.B. psychische Probleme, „Messi-Wohnungen“ etc.), über Träger in die Nachbetreuung. Darüber hinaus findet eine niederschwellige Nachbetreuung durch den eigenen Sozialdienst statt. Bei Haushalten mit Kindern bezieht sich die Nachbetreuung vordergründig auf die Hilfen zur Erziehung.

In *München* wird eine Nachbetreuung insbesondere bei Wiederholungsfällen, besonderen Verschuldungen und auch psychischen Erkrankungen durchgeführt. Das städtische Konzept der Nachbetreuung beinhaltet einen Kriterienkatalog, anhand dessen sich die Mitarbeiter der Fachstellen und des Sozialdienstes orientieren können, ob eine Nachsorge stattfinden sollte oder nicht.

Die betroffenen Haushalte werden in der Regel durch die aufsuchende Sozialarbeit betreut, und zwar durch jene Mitarbeiter, die bereits im Vorfeld (bei Mietschuldenübernahme etc.) mit der Kontaktaufnahme zu diesen Haushalten befasst waren. Diese Form der Nachbetreuung dauert bis zu einem Jahr. Alternativ kann bei Multiproblemfällen eine Intensivbetreuung erfolgen, die mit deutlich mehr Aufwand verbunden ist und bis zu zwei Jahre andauern kann.

Zweistufige Nachbetreuung

Auch die Stadt *Duisburg* hält eigene städtische sozialpädagogische Fachkräfte vor, die an die Fachstelle angebunden und für die Nachbetreuung zuständig sind.

In *Leipzig* erfolgt die Nachbetreuung vor allem durch die Dienstleister im Bereich der Hilfen nach § 67 SGB XII (ambulant betreutes Wohnen).

c) Wie wird die Wirkung der Nachbetreuung überprüft? Welche Zeiträume könnten in Bezug auf Nachbetreuung betrachtet werden?

Die Überprüfung der Wirkung von Nachbetreuungsmaßnahmen ist aus verschiedenen Gründen komplex. Teilweise werden die entsprechenden Betreuungs- und Beratungsangebote von den Städten nicht selbst installiert, sondern von anderer Stelle genehmigt und der Fall somit abgegeben. Die fehlende Wirkung wird in diesem Fall erst deutlich, wenn ein Fall wiederkehrt.

Herausforderung Wirkungsanalyse

Zwar kann bereits die Erkenntnis, dass ein Klient nicht ordnungsrechtlich untergebracht werden muss bzw. in Obdachlosigkeit übergeht, einen ersten positiven Schritt anzeigen. Problematisch sind jedoch nicht wiederkehrende Fälle, zu denen keine Rückmeldung erfolgt, da unklar ist, ob diese „abgetaucht“ sind oder, ob die Nachsorge eine positive Wirkung erzielt hat.

Überwiegend gibt es in den Städten kein einheitliches Verfahren bzw. keine eigene Fallführung. Mancherorts erfolgt bei nachgehenden Beratungsbedarfen einzelfallbezogen eine Rückmeldung der Dienstleister an die Fachstelle; teilweise haben weiterführende Hilfen, z.B. im Rahmen der Jugendhilfe, die Mietzahlungen weiterhin im Blick. Eine Analyse zur Wirkung ist dabei jedoch nicht flächendeckend möglich.

In *München* erfolgt eine eigene Fallführung durch die Fachstelle, d.h. hier wird ein Fall ganzheitlich von Falleingang (durch Kündigung o.ä.) bis zum Fallende begleitet. Trotzdem findet anschließend keine Überprüfung zur nachhaltigen Wirkung statt, da die Nachbetreuung sich auf maximal zwei Jahre erstreckt. Was in den nachfolgenden Jahren geschieht, ob z.B. erneut Mietrückstände aufgebaut werden, wird gegenwärtig – auch aus Kapazitätsgründen – nicht erhoben.

Zeitliche Befristung
der Nachbetreuung

In anderen Städten ist die Zeit der Nachbetreuung, d.h. die Zeit bis zum tatsächlichen Fallende, mit bspw. 18 Monaten noch geringer.

Andererseits kann ein Fall nicht übermäßig lange nachbetreut werden, da die Selbstständigkeit der Menschen wiederhergestellt und „Einnistung“ in die Hilfesysteme vermieden werden soll. Zudem kann eine intensivere Nachbetreuung bei den Betroffenen das Gefühl auslösen, kontrolliert zu werden. So wurde in *Essen* durch ein Projekt versucht, gezielt Wiederholungsfälle aufzuspüren. Diese haben jedoch häufig die Zusammenarbeit abgebrochen, da der Kontrolldruck zu groß wurde und dann z.B. nicht mehr reagiert, wenn Kontakt gesucht wurde oder jemand vor der Tür stand. Daraus folgt die Frage, wie auf einem sehr einfachen Niveau weiterhin mit den betroffenen Haushalten gearbeitet werden kann, auch vor dem Hintergrund einer häufig parallel laufenden Betreuung durch das Jugendamt.

d) Was geschieht, wenn die Betroffenen nicht mehr erreichbar sind?

Eine Herausforderung ist das Erreichen von Betroffenen, die sich nicht mehr melden bzw. Angebote zur Nachbetreuung nicht nutzen und scheinbar „abgetaucht“ sind. Unter anderem in *Frankfurt* gibt es insbesondere für Menschen mit komplexen Problemlagen einen Träger, der versucht, zu ganz verschiedenen Uhrzeiten an die Klienten heranzukommen. Ein Großteil dieser Arbeit findet auf der Straße statt.

e) Mit welchen Akteuren sollte zusammengearbeitet werden?

Handelt es sich bei den Wohnungsnotfällen um Haushalte mit Kindern, kann eine Kooperation mit dem Jugendamt unverzichtbar sein. In einigen Städten verläuft die Zusammenarbeit, die teilweise in Form von Vereinbarungen zwischen Fachstelle und Jugendamt geregelt ist (z.B. *Essen*), überwiegend positiv. Insbesondere bei angesetzten Räumungen funktionieren der Informationsaustausch und das gemeinsame Auftreten gut.

Kooperation mit dem Jugendamt

Auch in *Frankfurt* gibt es eine Vereinbarung der Zusammenarbeit bei von Wohnungsnotfällen bedrohten Familien. Das Jugendamt soll hier möglichst prüfen, ob auch eine Hilfe zur Erziehung (HzE) in Frage kommt und die Wohnungssicherung ein Ziel der HzE sein kann.

Allerdings ergeben sich in der Zusammenarbeit verschiedene Herausforderungen. Vereinzelt führt eine hohe Belastung des Jugendamtes dazu, dass eine gemeinsame aufsuchende Arbeit, z.B. bei einer angesetzten Räumung, vonseiten des ASD nicht möglich ist. Zudem stehen im Rahmen der Nachsorge nach einer Intervention für das Jugendamt vor allem die Hilfen zur Erziehung im Fokus, das Thema Wohnen jedoch weniger. Darüber hinaus werden durch den ASD teilweise Rollenkonflikte befürchtet, da dieser sich bei nicht vorliegender Kindeswohlgefährdung nicht als Kontrollinstanz sieht. Stattdessen steht die Freiwilligkeit des Kontaktes und die Kooperation im Vordergrund, was bspw. einer Kontrolle von regelmäßigen Mietzahlungen durch den ASD entgegensteht.

Vor dem Hintergrund der teilweise schwierigen Zusammenarbeit mit dem Jugendamt im Fall von betroffenen Familien wird in einigen Städten angedacht, mit begleitenden Hilfen nach § 67 SGB XII zu arbeiten. Hierbei besteht jedoch die Herausforderung, dass die meisten Träger konzeptionell eher Einzelpersonen als Familien priorisieren.

Es kann überdies eine Herausforderung bei der Nachbetreuung bestehen, wenn keine Kinder betroffen sind, Sozialarbeiter aber dennoch benötigt werden. Ergänzend zum ASD, der für Haushalte mit Kindern zuständig ist, gibt es in *Nürnberg* im Sozialamt einen Sozialdienst für erwachsene Menschen, der an die Fachstelle angegliedert ist; die Erfahrungen bezüglich der Nachbetreuung sind hier positiv.

Bei Überleitung der Wohnungsnotfälle nach Intervention der Fachstelle wechselt die Fallzuständigkeit in den meisten Städten in einen anderen Fachbereich. Teilweise laufen die Fälle bei erneuter drohender Wohnungslosigkeit jedoch wieder in der Fachstelle auf. Um die Nachhaltigkeit der Intervention zu sichern, wäre daher eine durchgängige Fallbegleitung wünschenswert, die auch die ambulant betreuten Fälle nach § 67 SGB XII, die zuvor ein Beratungsfall in der Fachstelle waren, einschließt. In *Dortmund* wurde bereits ein

Durchgängige Fallbegleitung

Modellprojekt konzipiert, um eine Nachbetreuung aus einer Hand über die Fachstelle zu gewähren.

In *Stuttgart* wird bei wiederholten Mietrückständen oft im Rahmen ambulanter Hilfen nach § 67 SGB XII die Auflage erteilt, dass es eine Geldverwaltung mit einem Klientenkonto geben muss. Die Erfahrungen damit sind insbesondere bei Alleinstehenden gut. Was jedoch häufig fehlt, sind Rückmeldungen, wie der Fall nach einer vermittelten Nachbetreuung weiter läuft. Einziges Anzeichen, dass die Nachbetreuung erfolgreich war, ist häufig die Tatsache, dass der Fall nicht erneut in der Fachstelle aufläuft.

In *Köln* verläuft die Zusammenarbeit mit den Kosten- und Leistungsträgern von Hilfen nach § 67 SGB XII sehr positiv; mit der bewilligenden Stelle für die ambulanten Hilfen gibt es seit längerem eine Kooperation. Genutzt wird ein Vordruck, welche Ansatzpunkte für eine Hilfe die Fachstelle sieht, die entsprechenden Maßnahmen werden dann von den Trägern koordiniert. Aufgrund der guten Erfahrungen wurde seit Anfang 2016 dazu übergegangen, auch die Fälle, bei denen es nicht zum Kontakt mit der Fachstelle kommt, wegen Verdachts auf Notwendigkeit einer Hilfe nach § 67 SGB XII an die dafür zuständige Abteilung zu melden. Dies hat zu vermehrt erfolgreichen Kontaktaufnahmen geführt. Hier profitiert die Fachstelle von dem guten Netzwerk im Bereich der Hilfen nach § 67 SGB XII.

Auch in *Hamburg* gibt es im Bereich der Gewährung von Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten durch die Fachstellen ein enges Zusammenwirken mit den sozialen Beratungsstellen, die persönliche Hilfen nach den §§ 67-69 SGB XII, Straßensozialarbeit und offene Beratung anbieten.

In einigen Städten werden auch das Gesundheitsamt sowie freie Träger im Bereich der aufsuchenden Sozialarbeit hinzugezogen.

Ferner wird im Bereich der Nachbetreuung auch mit Wohnungsgesellschaften zusammengearbeitet. In *Hamburg* gibt es Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender mit Wohnraum. Die Wohnungsnotfälle werden dabei in drei verschiedene Vermittlungskategorien eingestuft. In der Stufe 3 erhalten wohnungslose Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten für einen Zeitraum von zwölf Monaten zunächst ein Nutzungsrecht für die zur Verfügung gestellten Wohnungen, die über einen Träger durch Vermittlung der Fachstelle angemietet werden. Der Träger stellt in Zusammenarbeit mit der Fachstelle die Beratung und Unterstützung der Nutzer sicher. Bei problemlosem Verlauf wird das Nutzungsverhältnis nach zwölf Monaten in einen Hauptmietvertrag zwischen Mieter und Wohnungsunternehmen umgewandelt.

Kooperation mit
Wohnungs-
wirtschaft

4. Ergebnisse der Präventionsarbeit

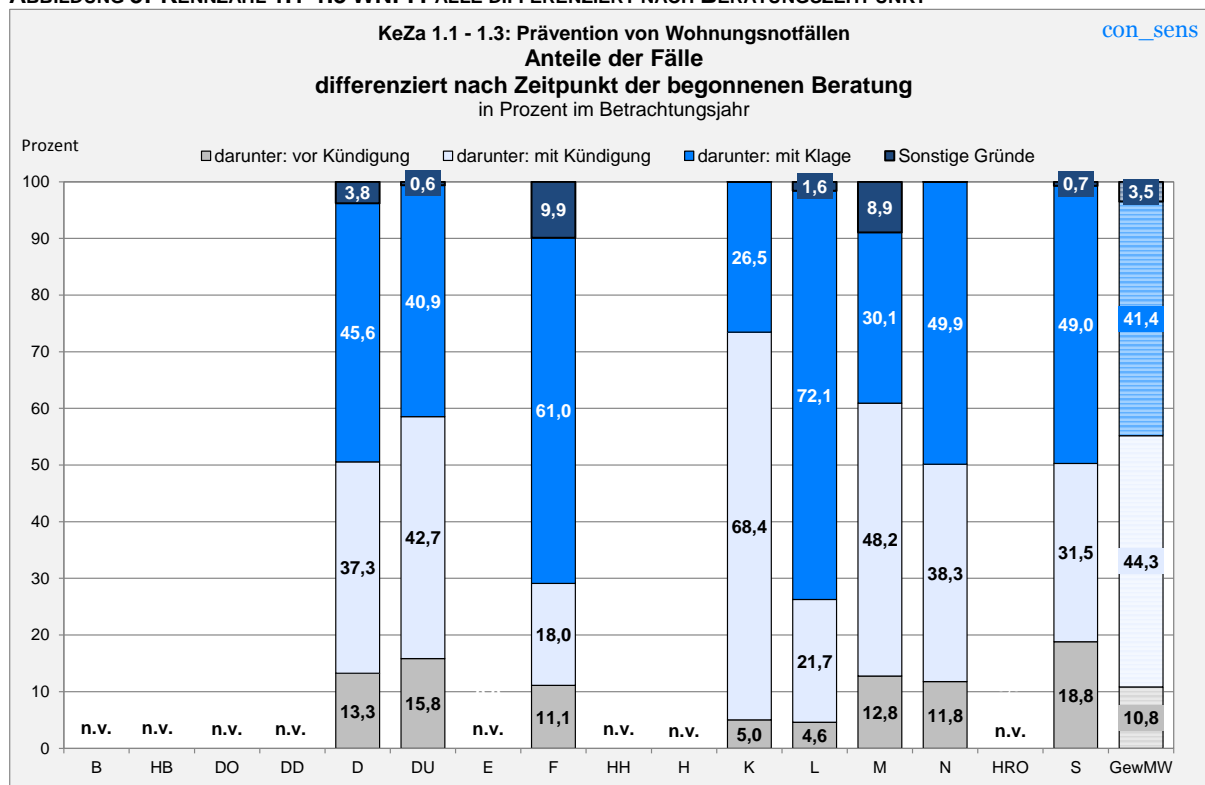
Im Folgenden werden die Ergebnisse ausgewählter Kennzahlen, orientiert an den Zielen der Prävention von Wohnungslosigkeit, dargestellt.

4.1. Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen

Wie bereits an einigen Stellen dargestellt, ist das frühzeitige Erreichen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte von hoher Wichtigkeit, um den Verlauf des Wohnungsnotfalls noch positiv beeinflussen zu können. Die Städte versuchen dies mit den zuvor beschriebenen Steuerungsmaßnahmen zu erreichen, wie Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und Jobcenter, Schaffung von niedrighschwelligem Zugängen und Bekanntmachung der Fachstelle in der Einwohnerschaft. Ein frühzeitiges Bekanntwerden des Falls und Erreichen der Betroffenen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Kontaktaufnahme möglichst vor bzw. nach der Kündigung des Mietverhältnisses geschieht. Bei einer bereits laufenden Räumungsklage oder einem angesetzten Räumungstermin sind oftmals nur noch die sofortige Übernahme von Mietschulden oder die Unterbringung in einer kommunal finanzierten Notunterkunft möglich.

In der nachfolgenden Grafik werden die oben dargestellten Wohnungsnotfälle differenziert nach dem Zeitpunkt der begonnenen Beratung abgebildet. Die „Sonstigen Gründe“ bezeichnen dabei nicht näher ausdifferenzierbare Beratungszugänge; es fallen jedoch auch die ordnungsrechtlichen Maßnahmen darunter, wie beispielsweise die Räumung überbelegten Wohnraumes oder baurechtliche Nutzungsuntersagungen.

ABBILDUNG 3: KENNZAHL 1.1-1.3 WNF: FÄLLE DIFFERENZIERT NACH BERATUNGSZEITPUNKT



Die Grafik verdeutlicht die Unterschiede zwischen den abgebildeten Städten in Bezug auf ein frühzeitiges Erreichen der Betroffenen. Insbesondere *Stuttgart*, *Duisburg* und *Düsseldorf* gelingt vergleichsweise oft eine Kontaktaufnahme schon vor der Kündigung.

Im *Duisburger* Hilfesystem ist der Arbeitsbereich Akuthilfe der Fachstelle für Wohnungsnotfälle mit mehreren Fachkräften ausgestattet, die unmittelbar nach Bekanntwerden eines Wohnungsnotfalls die betroffenen Personen aufsuchen oder in ihre ortsnahe Sprechstunde einladen. Die hohe Quote der frühzeitigen Erfassung der Fälle ist dem hohen Bekanntheitsgrad des Hilfesystems geschuldet, das dezentrale Anlaufstellen in den Stadtteilen bietet. Auch über den Arbeitskreis ‚Wohnen und Leben in *Duisburg*‘ (woledu) bestehen enge Verbindungen zu den am Markt tätigen Wohnungsunternehmen und Eigentümerverbänden. Über diese werden die Betroffenen frühzeitig auf bestehende Hilfemöglichkeiten aufmerksam gemacht und ggf. an die Fachstelle vermittelt. Das Einverständnis der Betroffenen vorausgesetzt, wird die Fachstelle von den Vermietern über Mahnungen und Kündigungsandrohungen parallel informiert. Ferner werden Betroffene über die Transferleistungsträger im Bedarfsfall auf bestehende Hilfemöglichkeiten der Fachstelle aufmerksam gemacht.

Beratungsbeginn vor Kündigung

Die gute Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften in *Nürnberg*, auf die insbesondere in Kapitel 3.3.2 eingegangen wurde, befördert den hohen Anteil der frühzeitig Erreichten. Auch *München* setzt auf Kooperationen und baut

diese aktiv aus. Hier besteht eine Kooperationsvereinbarung bzgl. der Zusage von Kündigungen mit den Wohnungsgesellschaften.

Der Anteil der Beratenen, die kurz nach der Kündigung in die Beratung kamen, ist in *Köln*, *München* und *Duisburg* am höchsten. Hierbei handelt es sich in der Regel um Selbstmelder. Auch dies ist noch ein relativ frühzeitiger Beratungsbeginn, der eine erfolgreiche Präventionsarbeit anzeigt.

Beratungsbeginn
bei Kündigung

In *Duisburg* und *München* gelang es damit, etwa 60 % der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte vor bzw. kurz nach der Kündigung zu erreichen, in *Köln* sogar über 70 %.

Der hohe Anteil der Personen, die mit Kündigung in die Fachstelle in *Köln* kommen, hängt vor allem mit einer Vereinbarung mit den Wohnungsunternehmen zusammen. Diese sprechen Kündigungen frühzeitig aus und leiten diese an die Fachstelle weiter, die dadurch zu einem frühen Zeitpunkt auf den drohenden Wohnungsverlust reagieren kann. Zudem wird sehr nachhaltig gearbeitet. Wenn z.B. keine Reaktion auf eine schriftliche Einladung erfolgt ist, wird nachgefragt und der persönliche Kontakt mit den betroffenen Personen gesucht.

In *Frankfurt* und *Leipzig* ist der Anteil der Fälle, die kurz nach einer Kündigung in die Fachstelle kommen, hingegen auffallend gering. In diesen Städten findet die Mehrheit der Betroffenen erst Eingang in die Beratung, wenn eine Räumungsklage vorliegt.

Beratungsbeginn
bei Räumungsklage

Frankfurt hat mit rund 40 % Wohnungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften ein hohes Potential in Bezug auf Kooperationsvereinbarungen, die ein frühzeitiges Erreichen der Betroffenen begünstigen könnten. Allerdings erhebt die größte Wohnungsgesellschaft hier relativ zeitgleich mit der außerordentlichen und ordentlichen Kündigung die Räumungsklage. Somit ist die mögliche Reaktionszeit für die Fachstelle zu kurz. Hinzu kommt, dass die Weiterleitung von personenbezogenen Daten vom Vermieter an den Bereich Wohnungsnotfallhilfe aus datenschutzrechtlichen Gründen abgelehnt wird. Aufgrund dieses Sachverhaltes muss die Fachstelle in der Regel immer in gerichtliche Verhandlungen treten. Dies begründet auch die hohen Kosten in dem Bereich. Allerdings gelingt es in *Frankfurt* vergleichsweise gut, die Ursprungswohnung zu erhalten.

Auch in *Stuttgart* ist der Anteil der Betroffenen, die kurz nach einer Kündigung in die Fachstelle kommen, unterdurchschnittlich und der Anteil der Personen mit Klage entsprechend hoch. Hier hat die größte Wohnungsbaugenossenschaft einen eigenen Sozialdienst, dessen Mitarbeiter jeden Haushalt mit einer fristlosen Kündigung aufsuchen und direkt Lösungsmöglichkeiten für den Erhalt der Wohnung bzw. den Ausgleich der Mietrückstände suchen. Erst wenn diese Bemühungen gescheitert sind, werden die Haushalte an die Fachstelle vermittelt.

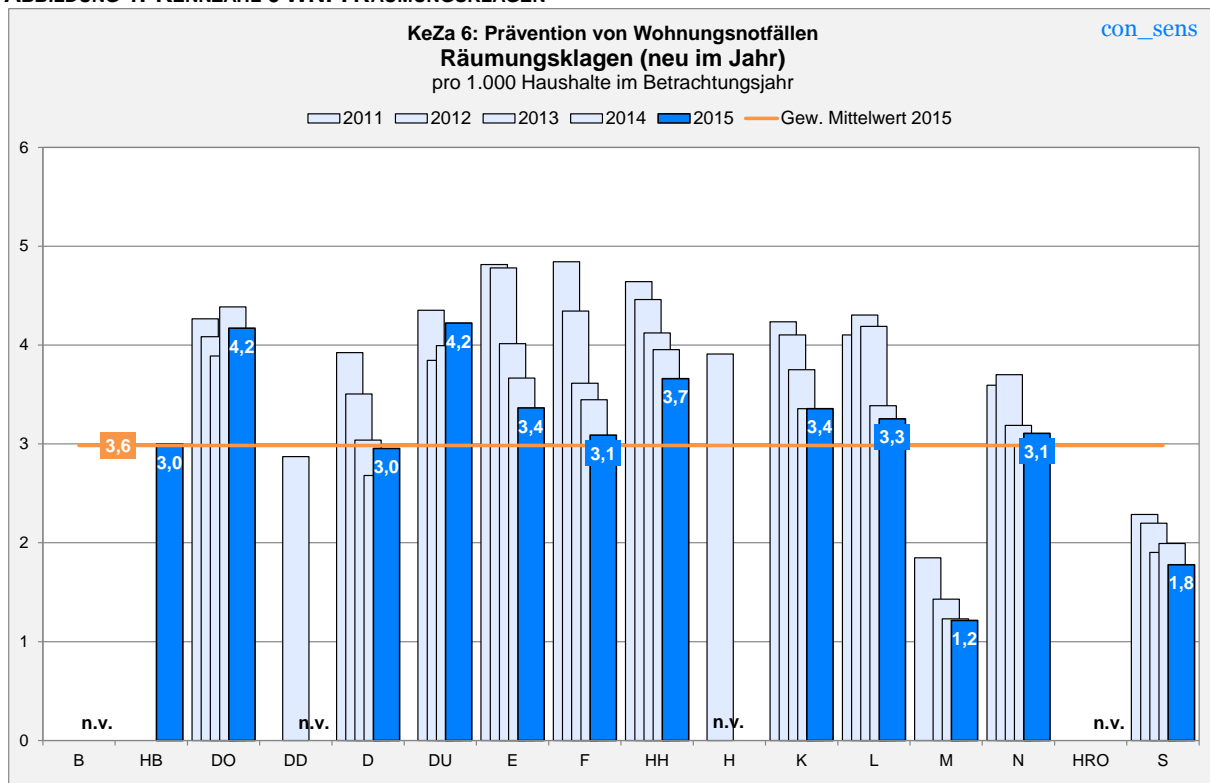
Bezüglich der Werte aus *Düsseldorf* sei darauf hingewiesen, dass hier die ‚Eingangsberatung‘ entscheidet, welche Fälle vor Kündigung ins Kerngeschäft genommen und somit im Kennzahlenvergleich ausgewiesen werden. Die Eingangsberatung erfasst alle eingehenden Wohnungsnotfälle und ist Ansprechpartner in einem Erstkontakt. In nicht wenigen Fällen kann mit einer ersten Beratung eine Orientierung oder gar Hilfe vermittelt werden, die die weitere Begleitung durch eine Fallführung im Kerngeschäft entbehrlich macht. Vor dem Hintergrund dieser Vorsprachen erreicht die Zentrale Fachstelle deutlich mehr Wohnungsnotfälle vor fristloser Kündigung als im Rahmen des Benchmarking ausgewiesen werden kann. Mit den Fällen der Eingangsberatung, die nicht ins Kerngeschäft übernommen aber ausführlich beraten werden, liegt der Anteil der Fälle, die vor Kündigung erreicht werden, somit deutlich höher.

Ein Indiz für ein gelungenes Präventionskonzept *kann* auch eine niedrige Dichte von Räumungsklagen sein, wenn die Arbeit so angelegt ist, dass Vermieter oder Mieter sich bei ersten Schwierigkeiten frühzeitig an die entsprechende Fachstelle wenden und Räumungsklagen somit gar nicht erst initiiert werden.

Niedrige Dichte an Räumungsklagen als Indiz für gelungene Prävention

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Dichte der Räumungsklagen pro 1.000 Haushalte in der Zeitreihe von 2011 bis 2015.

ABBILDUNG 4: KENNZAHL 6 WNF: RÄUMUNGSKLAGEN



Im Mittelwert der Städte kam es im Jahr 2015 zu 3,6 Räumungsklagen pro 1.000 Haushalte. Die höchsten Werte zeigen sich wie im Vorjahr in *Duisburg*,

Dichte der Räumungsklagen

Dortmund und *Hamburg*. Dagegen sind die Dichten in *München* und *Stuttgart* unterdurchschnittlich und gegenüber dem Vorjahr noch gesunken. Ein Rückgang ist in den meisten Städten erkennbar, in den Städten *Essen*, *Frankfurt*, *Hamburg*, *Köln* und *Leipzig* setzt sich diese Entwicklung stufenartig seit mehreren Jahren fort. Zu einem Anstieg kommt es nur in *Düsseldorf*, *Duisburg* und *Nürnberg*.

Die vergleichsweise hohe Dichte der Räumungsklagen in *Dortmund* steht unter anderem in Zusammenhang mit einem zunehmend knappen Wohnungsmarkt aufgrund der Flüchtlingssituation im Jahr 2015. Hier wurde teilweise versucht, Wohnraum frei zu bekommen, um ihn teurer für Flüchtlinge anzubieten.

München verzeichnet mit 1,2 Räumungsklagen pro 1.000 Haushalte die niedrigste Dichte und hat zugleich einen unterdurchschnittlichen Anteil von Neufällen, die mit Klage in die Beratung kommen. Dies spricht für ein gelungenes Präventionskonzept, gerade vor dem Hintergrund des engen Wohnungsmarktes mit hohen Mieten.

Nicht immer kommt es nach einer Räumungsklage tatsächlich auch zur Räumung. Darüber hinaus kann die Zahl der angesetzten Räumungen von der tatsächlich durchgeführten Räumungen abweichen. So gelingt es in *Essen*, dass selbst am Tag der angesetzten Räumung die Räumung noch abgewendet wird, indem bspw. eine Zahlungszusage erfolgt. Auch in einigen anderen Städten sind Mitarbeiter des Bereichs Wohnungsnotfallprävention bei den Räumungen anwesend.

Die Tatsache, dass die betroffenen Bewohner bei der Räumung häufig nicht anzutreffen sind, hat in einigen Städten dazu geführt, dass Mitarbeiter nicht mehr bei jeder Räumung bzw. bei Räumungen generell nicht mehr anwesend sind. In *München* wird der Problematik mit mehrfacher aufsuchender Arbeit im Vorfeld der Räumung begegnet. Dabei wird häufig anhand des überfüllten Briefkastens oder der Nachbarn deutlich, dass die Wohnung schon länger nicht mehr genutzt wird.

In *Frankfurt* und *Nürnberg* ist dennoch zu jeder angesetzten Räumung ein Mitarbeiter anwesend – selbst wenn bekannt ist, dass die Wohnung längere Zeit nicht bewohnt wurde. Aufgrund von Fällen, in denen die Bewohner dann zu diesem Termin trotzdem vor Ort waren, wird dies als fachlich sinnvoll eingeschätzt.

4.2. Erhalt der Ursprungswohnung und Vermeidung von Wohnungsverlust

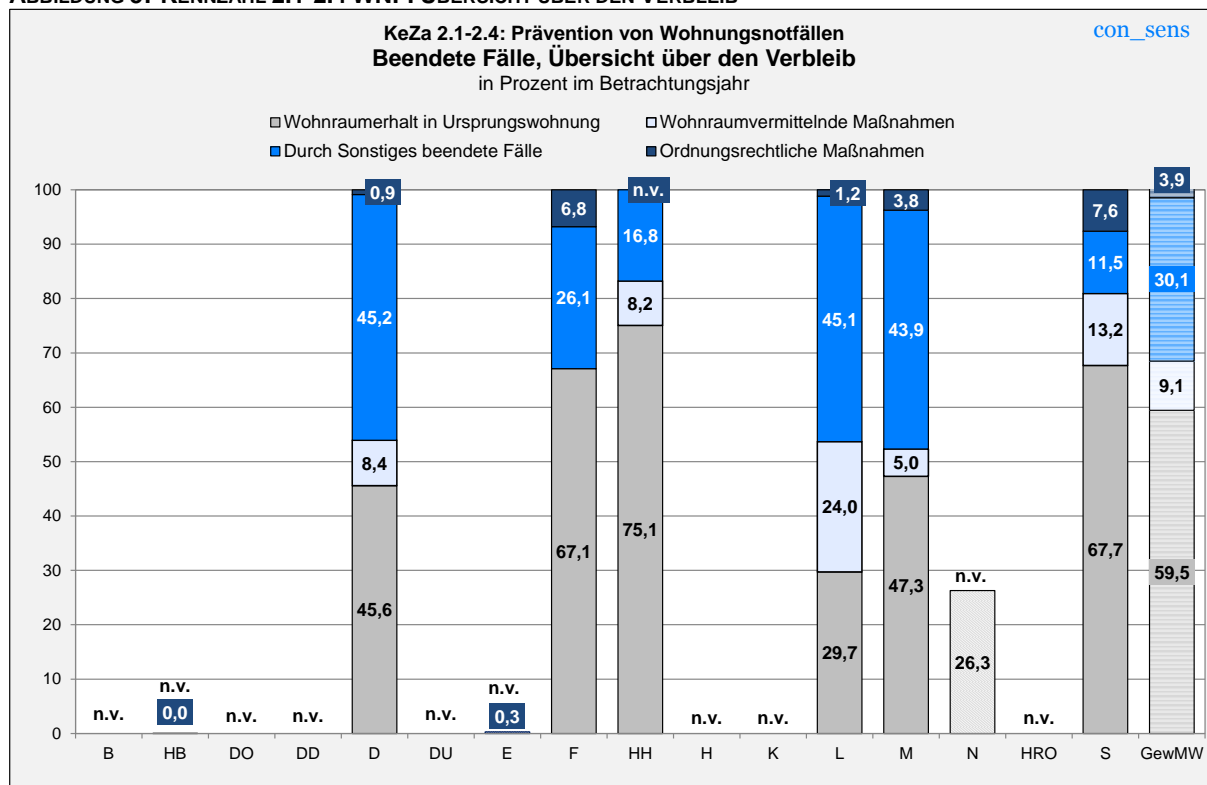
Vorrangiges Ziel der Präventionsarbeit ist immer die Vermeidung von Wohnungsverlust bzw. Obdachlosigkeit. Vor dem Hintergrund der angestrebten Stabilisierung der psychosozialen Situation der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, einem engen Wohnungsmarkt in den meisten Städten sowie der Vermeidung von Folgekosten für Sozialhilfeträger und Betroffene wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, nach Möglichkeit die Ursprungswohnung zu erhalten, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

Je frühzeitiger die Fachstelle von dem Wohnungsnotfall Kenntnis erhält, umso rechtzeitig und aussichtsreicher kann sie entsprechende Hilfen zur Vermeidung von Wohnungsverlust einleiten, wie zum Beispiel:

- ▣ vermittelnde Gespräche mit dem Vermieter,
- ▣ Vermittlung an die Schuldnerberatungsstelle zur Wiederherstellung der Zahlungsfähigkeit,
- ▣ Übernahme von Mietschulden zum Erhalt der Wohnung,
- ▣ Vermittlung in anderen Wohnraum bei unangemessen hohen Mieten.

Die folgende Abbildung stellt die Wirkung der geleisteten Präventionsarbeit in Bezug auf die definierten Ziele dar. Sie zeigt an, wo die in den Städten registrierten Wohnungsnotfälle nach Beendigung der Intervention durch den Sozialhilfeträger verbleiben.

ABBILDUNG 5: KENNZAHL 2.1-2.4 WNF: ÜBERSICHT ÜBER DEN VERBLEIB



Frankfurt hat keine konzeptionell verankerten wohnraumvermittelnden Fälle.
 Essen und Nürnberg sind wegen nicht vollständiger Datenlieferung nicht im Mittelwert berücksichtigt.
 Düsseldorf, Hamburg: Rundungsdifferenzen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in allen Städten der Anteil der Wohnungsnotfälle, die durch eine ordnungsrechtliche Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft beendet werden, am deutlich geringsten im Vergleich zu den anderen Beendigungskategorien ausfällt.¹⁴ Das vorrangige Ziel der Vermeidung von Obdachlosigkeit und der damit verbundenen hohen Folgekosten kann also in allen Städten als in großem Maße erreicht angesehen werden.

Verbleib der beendeten Fälle

Essen und Düsseldorf zeigen mit 0,3 % bzw. 0,9 % aller registrierten Beratungsfälle die geringsten Werte. In Düsseldorf wird versucht, sich mit dem Vermieter auf Ratenzahlungen oder einen Vergleich zu einigen und nicht per se die Mietschulden zu übernehmen. Darüber hinaus wird ein Ausweichen der Mieter, die sich den eher teuren Wohnraum in der Stadt nicht mehr leisten können, ins Umland vermutet.

Wie im Vorjahr gelingt es insbesondere in Hamburg, gefolgt von Stuttgart und Frankfurt, die Ursprungswohnung zu erhalten oder – wie in Hamburg und Stuttgart - drohende Wohnungslosigkeit durch wohnraumvermittelnde Maßnahmen abzuwenden.

¹⁴ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es sich bei ordnungsrechtlichen Maßnahmen nicht immer nur um Fälle handelt, die im Zuge eines Räumungsverfahrens beendet werden. In einigen Städten sind darin auch Fälle enthalten, die aufgrund von Brand bzw. Brandschutzvorgaben oder auch Überbelegung geräumt werden.

Hier zeigen die eingesetzten Beratungsangebote oder auch – wie in *Frankfurt* als Strategie gewählt – die konsequente Übernahme von Mietschulden offenbar Wirkung. In *Frankfurt* wird der Wohnraumerhalt durch Zahlung der Mietrückstände vorgezogen, da die Anmietung einer neuen Wohnung häufig deutlich teurer ist. Letzteres gilt ebenfalls für *Stuttgart*. In der Regel sind in diesen Städten die fiskalischen und psychosozialen Folgekosten von Wohnungslosigkeit immer höher als die Übernahme von Mietrückständen.

In *Stuttgart* wurde die Mietschuldenübernahme dennoch nur in der Hälfte der Fälle, in denen die Ursprungswohnung erhalten werden konnte, als Instrument eingesetzt. In den anderen Fällen konnte die Wohnung durch Beratung und Verhandlungen (z.B. mietrechtliche Beratung, Unterstützung bei Ratenzahlungsverhandlungen mit dem Vermieter) erhalten werden.

Wohnraumvermittelnde Maßnahmen sind in *Frankfurt* nicht die Aufgabe der Fachstelle, hier wird ggf. das Amt für Wohnungswesen eingeschaltet. Dagegen werden in *Leipzig* 24 % der Fälle durch wohnraumvermittelnde Maßnahmen beendet. Hierzu zählen Fälle, denen es durch intensive Beratung zur Selbsthilfe, Wohnungssuche und Mietvertragsbewerbung sowie individueller Aktivität der Betroffenen gelang, Wohnraum zu finden und anzumieten. Dies kann auch Wohnraum in sozialen Wohnprojekten (sofern sie auf längere Sicht angelegt sind), Seniorenwohnanlagen, stationären Einrichtungen u. ä. sein. Zentrales Merkmal ist, dass es sich dabei um eine angemessene Wohnunterkunft zur Miete handelt.

In *Hamburg* gelingt es in 83,3 % der Fälle, den Wohnungsverlust durch Erhalt der Ursprungswohnung oder wohnraumvermittelnde Maßnahmen erfolgreich abzuwenden. Das hier etablierte Präventionskonzept, welches insbesondere auf Kooperation mit relevanten Trägern und Hausbesuche bei Nichtmelden der betroffenen Haushalte setzt, zeigt offenbar Wirkung. Häufig gelingt es, durch Beratungsarbeit statt Mietschuldenübernahme die Ursprungswohnung zu erhalten.

Die verbleibenden 16,8 % der durch Sonstiges beendeten Fälle in *Hamburg* setzen sich aus Haushalten zusammen, zu denen der Kontakt nicht zustande gekommen oder abgebrochen ist oder bei denen der Fallausgang unbekannt ist, sowie jenen, die die Wohnung verloren haben.

In *Stuttgart* ist der Anteil der durch Sonstiges beendeten Fälle weiterhin am niedrigsten. Dies sind meist Fälle, in denen ein Umzug ohne weiteren Kontakt und Unterstützung durch die Fachstelle erfolgt.

Dagegen ist der Anteil in *Düsseldorf* und *Leipzig* am höchsten. Die sonstigen beendeten Fälle in *Düsseldorf* sind zum einen Fälle, bei denen sich die Betroffenen durch die Beratung in der Fachstelle selbst helfen konnten und die Fachstelle keine Klärung mehr mit dem Vermieter herbeiführen musste. Zum anderen werden auch Fälle gezählt, bei denen die Beratung abgebrochen

wurde, das Beratungsangebot nicht angenommen wurde oder der Verbleib unbekannt ist (bzw. auch Tod und Haft). In *Leipzig* ist der hohe Anteil wesentlich durch die Zuständigkeit des Sozialdienstes der Fachstelle auch für wohnungslose Personen sowie durch zahlreiche Kontaktabbrüche (Fallbeendigung nach sechs Monaten ohne Kontakt) geprägt.

4.3. Dämpfung der Folgekosten durch Wohnungsnotfälle und Wohnungsverlust

Hintergrund des Ziels der Vermeidung von Wohnungsverlust ist auch die Vermeidung oder Dämpfung von Folgekosten eines Wohnungsverlustes für die Kommune.

Ein Hinweis für den effektiven Einsatz der Mittel und eine gelungene Präventionsarbeit kann sein, wenn viele von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte bei gleichzeitig geringen Kosten für den Sozialhilfeträger in der Ursprungswohnung verbleiben. Die Höhe der Aufwendungen ist grundsätzlich davon beeinflusst, wie frühzeitig ein von Wohnungsverlust bedrohter Haushalt das Beratungsangebot angenommen hat und wie viele Monatsmieten zu übernehmen waren. Gleichzeitig hat das Mietpreisniveau Auswirkungen auf die durchschnittliche Höhe einer Monatsmiete. Beide Effekte müssen bei der Interpretation der Kennzahlen berücksichtigt werden.

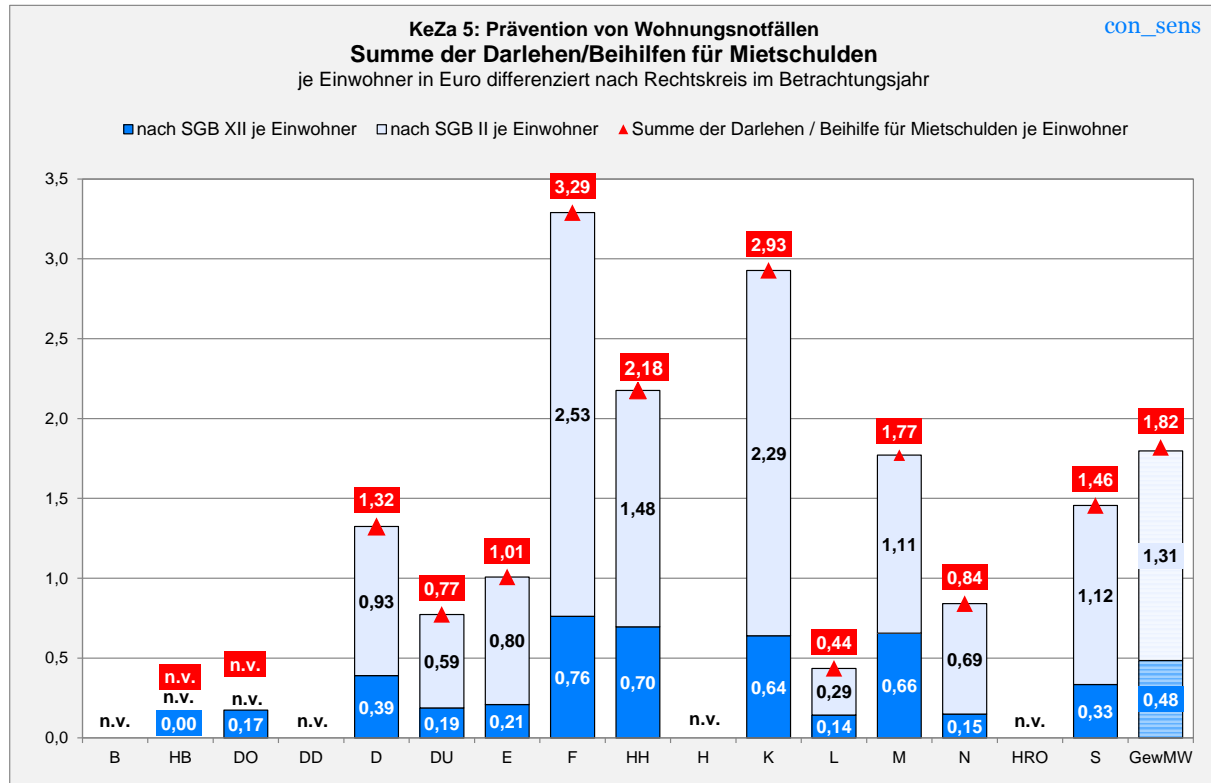
Jedoch kann es auch für die Kommune wirtschaftlicher sein, in eine neue Wohnung zu vermitteln und die Mietschulden nicht zu übernehmen. Dies setzt allerdings voraus, dass auch Alternativwohnraum verfügbar ist.

In den zwei nachfolgenden Grafiken werden die Kosten, die für Darlehen und Beihilfen für Mietschulden insgesamt aufgewendet wurden, je Einwohner und je Fall, der Darlehen und Beihilfen erhielt, dargestellt und ausgewertet. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Inhalt der beiden Grafiken:

Kosten zur Vermeidung von Wohnraumverlust

Kennzahl	Gibt Hinweis auf:
KeZa 5: Summe der Darlehen und Beihilfen für Mietschulden pro Einwohner in Euro	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Stellt die Summe der insgesamt für die Übernahme von Mietschulden aufgewendeten Mittel pro Einwohner der Stadt dar. ▣ Zeigt damit einen grundsätzlichen Überblick, wieviel finanzielle Ressourcen investiert wurden. Je niedriger der Wert, umso weniger finanzielle Mittel sind geflossen. Die Höhe ist dabei auch von der Anzahl der Wohnungsnotfälle beeinflusst.
KeZa 10: Kosten pro Fall, der Darlehen/Beihilfen erhielt, in Euro	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Zeigt auf, wie hoch die Summe im Schnitt pro Fall war, in dem Mietschulden übernommen wurden. Je höher hier die Summe, umso höher entweder die Mieten der Stadt oder umso mehr Monatsmieten mussten übernommen werden. Je niedriger, umso frühzeitiger konnte interveniert werden bzw. umso weniger Monatsmieten mussten übernommen werden.

ABBILDUNG 6: KENNZAHL 5 WNF: SUMME DER DARLEHEN UND BEIHILFEN FÜR MIETSCHULDEN



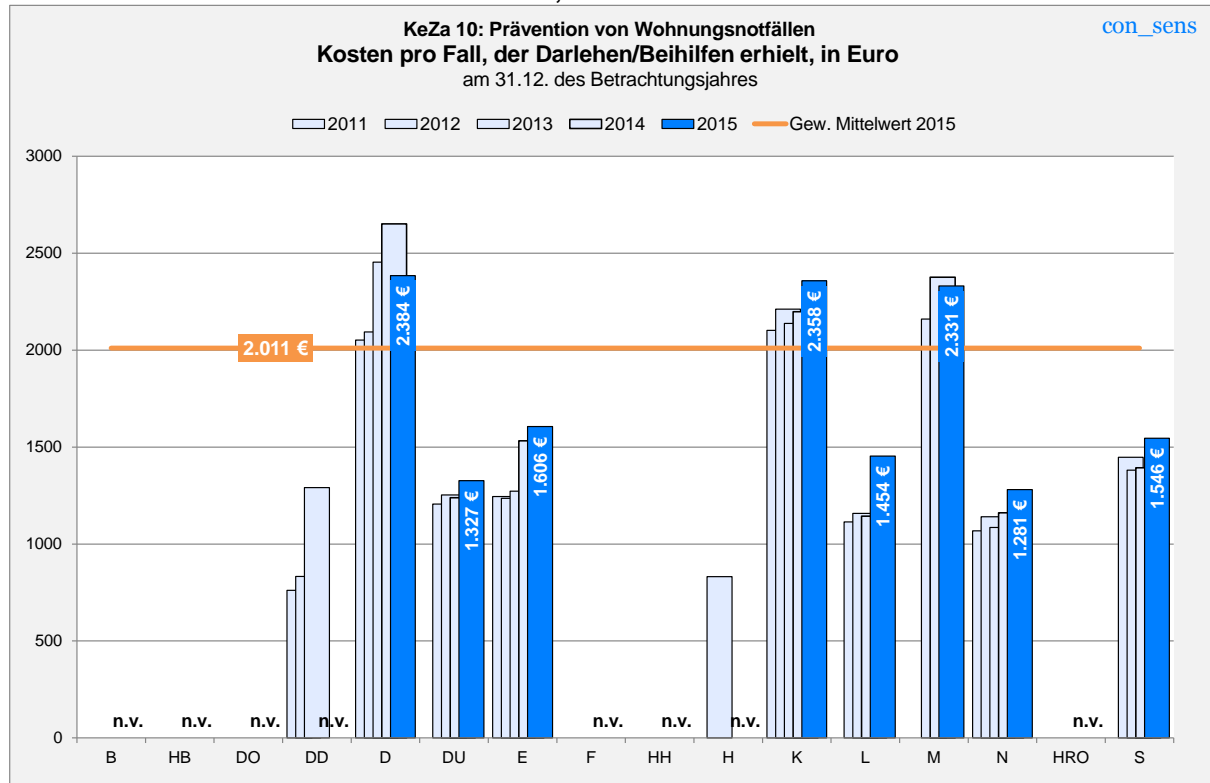
Spitzenreiter bei den für Darlehen und Beihilfen zur Übernahme von Mietschulden eingesetzten Mitteln pro Einwohner ist auch in diesem Jahr mit 3,29 Euro die Stadt *Frankfurt*, wenngleich sich der Wert gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % reduziert hat. Hier werden bei engem Wohnungsmarkt mit gleichzeitig hohen Mieten konsequent Mietschulden übernommen und dabei, wie bereits dargestellt, ein großer Anteil der Fälle erst nach Vorliegen einer Räumungsklage erreicht.

Auch *Köln*, mit ähnlichen Rahmenbedingungen aber einem hohen Anteil von Fällen, die mit Eingang der Kündigung erreicht werden, liegt pro Einwohner bei 2,93 Euro, was einer geringen Steigerung gegenüber dem Vorjahr entspricht. *Hamburg*, mit dem höchsten Anteil der Fälle, in denen die Ursprungswohnung erhalten werden konnte, folgt mit 2,18 Euro pro Einwohner an dritter Stelle.

Die niedrigsten Beträge zeigen *Leipzig* und *Duisburg*, wobei insbesondere *Duisburg* die von Wohnungsnotfall Betroffenen frühzeitig erreicht. In *Leipzig* verlassen Personen, gegen die bereits eine Klage vorliegt, oftmals den Wohnraum und helfen sich selbst weiter.

Beide Städte weisen jedoch auch einen Wohnungsmarkt mit moderateren Mieten auf. Allerdings ist günstiger Alternativwohnraum aufgrund der hohen Zuwanderung im vergangenen Jahr allorts knapper geworden. Folglich ist auch in *Leipzig* der Leerstand beinahe abgebaut und liegt nunmehr bei 5 %.

ABBILDUNG 7: KENNZAHL 10 WNF: KOSTEN PRO FALL, DER DARLEHEN/BEIHILFEN ERHIELT



Wie im Vorjahr sind die durchschnittlichen Kosten pro Fall, dem Darlehen oder Beihilfen gewährt wurden, in *Düsseldorf*, *Köln* und *München* am höchsten. Ein Einflussfaktor ist das hohe Mietniveau, d.h. wenn in diesen Städten Mietschulden übernommen werden, entstehen auch hohe Kosten. Generell lässt sich feststellen, dass es sich bei der Höhe der zu übernehmenden Mietschulden zumeist um mindestens zwei bis drei Monatsmieten handelt.

Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingssituation und den knapper werdenden Unterbringungsressourcen, entwickelte sich in *Düsseldorf* die Einsicht, bei der Übernahme von Mietrückständen höhere Übernahmebeträge zu kalkulieren, um eine Aufnahme in Obdachlosenunterkünfte zu vermeiden. Dabei ist die Übernahme von sehr hohen Mietschulden im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Gerade in den Fällen, in denen Privatvermieter sowohl eine Kündigung als auch eine Räumungsklage aus zunächst wirtschaftlichen Überlegungen sehr lange hinauszögern, wachsen Mietschulden in beträchtlicher Höhe an, die auch unter Berücksichtigung von Vergleichsverhandlungen im Ergebnis immer noch einen beträchtlichen Finanzaufwand für die Kommune darstellen. Dennoch konnten die Fallkosten in *Düsseldorf* gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gesenkt werden.

Auch in *Köln* wurden die Maßstäbe hinsichtlich der finanziellen Hilfe zum Verbleib in der Ursprungswohnung gelockert. In *Essen* ist man ebenfalls dazu übergegangen, höhere Mietschulden zu übernehmen, da die Erkenntnis ge-

wonnen wurde, dass der Ressourceneinsatz für Beratung und Rückführung aus der Obdachlosenunterkunft tendenziell teurer wird.

Leipzig, Nürnberg und Duisburg haben die niedrigsten durchschnittlichen Kosten pro Fall, in dem Darlehen oder Beihilfen gewährt wurden, und liegen auch bei den Aufwendungen pro Einwohner deutlich unter dem Mittelwert.

5. Fazit und Ausblick

In dem vorliegenden Bericht wurden die verschiedenen Steuerungsansätze und Konzepte der Städte sowie ausgewählte Kennzahlenergebnisse zum Aufgabenfeld Prävention von Wohnungsnotfällen betrachtet. Daneben wurden die teilweise sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen, wie die strukturellen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt, die die Ausgestaltung der Leistung in den Städten beeinflussen, thematisiert.

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass das Ziel des frühzeitigen Erreichens der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte vor oder gleich nach Erhalt der Kündigung insbesondere durch Präventionskonzepte, die auf niedrigschwellige Beratungsangebote in den Stadtteilen und intensive Netzwerkarbeit mit verschiedenen beteiligten Akteuren setzen, umgesetzt werden kann.

Ferner zeigt sich, dass die intensive und oftmals aufsuchende Beratungsarbeit auch in Städten mit engem Wohnungsmarkt und hohen Mieten greifen und Wohnungsverlust verhindern kann, ohne dass Mietschulden per se übernommen werden müssen. Demzufolge kann es wirtschaftlicher sein, in entsprechendes Personal als in Mietschuldenübernahme zu investieren. Eine Übernahme kann dann sinnvoll sein, wenn dies die einzige Möglichkeit ist, die Ursprungswohnung zu erhalten und die Folgekosten von Neuvermietung oder Wohnungslosigkeit deutlich höher liegen als die der Übernahme von Mietrückständen.

Auch im Bereich der Nachbetreuung erweisen sich niedrigschwellige Beratungsangebote und die enge Kooperation mit verschiedenen Institutionen, wie Wohnungsgesellschaften, Jugendamt oder Trägern im Bereich der Hilfen nach § 67 SGB XII als zielführend, um wiederkehrende Wohnungsnotfälle zu verhindern. Herausforderungen in diesem Bereich sind unter anderem Haushalte mit Multiproblemlagen und das Erreichen von Betroffenen, die scheinbar „untergetaucht“ sind.

Durch die, insbesondere in den großen Großstädten, ansteigenden Zahlen von Menschen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, sowie die aktuell starke Zuwanderung ist von einer weiteren Zuspitzung der Situation im Arbeitsfeld Prävention von Wohnungsnotfällen auszugehen. Vor diesem Hintergrund bleibt die Frage, wie es gelingen kann frühzeitig zu intervenieren, relevant. Aber auch das Thema Nachhaltigkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Neben der Weiterentwicklung der Kennzahlen wird der Benchmarkingkreis das Thema Nachbetreuung im Rahmen eines Fachtages im September 2016 erörtern. Die Ergebnisse werden in den Bericht im kommenden Jahr einfließen.

Die Datenlage soll auch im kommenden Jahr weiter optimiert und die vorliegenden Kennzahlen weiterentwickelt werden, um im Sinne eines

Benchlearnings im Austausch über die Ergebnisse steuerungsrelevante Erkenntnisse für die einzelnen Städte zu ermöglichen.