

Benchmarking der 16 großen Großstädte der Bundesrepublik Deutschland



# Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten

Bericht für das Jahr 2016

**Endversion**

Stand: 14.11.2017



B  
E  
R  
L  
I  
N  
  
F  
R  
E  
I  
E  
 H  
A  
N  
S  
E  
S  
T  
A  
D  
T  
 B  
R  
E  
M  
E  
N  
  
D  
O  
R  
T  
M  
U  
N  
D  
  
L  
A  
N  
D  
E  
S  
H  
A  
U  
P  
T  
S  
T  
A  
D  
T  
 D  
R  
E  
S  
D  
E  
N  
  
L  
A  
N  
D  
E  
S  
H  
A  
U  
P  
T  
S  
T  
A  
D  
T  
 D  
Ü  
S  
S  
E  
L  
D  
O  
R  
F  
  
D  
U  
I  
S  
B  
U  
R  
G  
  
E  
S  
S  
E  
N  
  
F  
R  
A  
N  
K  
F  
U  
R  
T  
 A  
M  
 M  
A  
I  
N  
  
F  
R  
E  
I  
E  
 U  
N  
D  
 H  
A  
N  
S  
E  
S  
T  
A  
D  
T  
 H  
A  
M  
B  
U  
R  
G  
  
L  
A  
N  
D  
E  
S  
H  
A  
U  
P  
T  
S  
T  
A  
D  
T  
 H  
A  
N  
N  
O  
V  
E  
R  
  
K  
Ö  
L  
N  
  
L  
E  
I  
P  
Z  
I  
G  
  
L  
A  
N  
D  
E  
S  
H  
A  
U  
P  
T  
S  
T  
A  
D  
T  
 M  
Ü  
N  
C  
H  
E  
N  
  
N  
Ü  
R  
N  
B  
E  
R  
G  
  
H  
A  
N  
S  
E  
S  
T  
A  
D  
T  
 R  
O  
S  
T  
O  
C  
K  
  
L  
A  
N  
D  
E  
S  
H  
A  
U  
P  
T  
S  
T  
A  
D  
T  
 S  
T  
U  
T  
T  
G  
A  
R  
T

# 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](http://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](mailto:consens@consens-info.de)  
[www.consens-info.de](http://www.consens-info.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Wohnungsnotfallprävention – warum im Fokus?.....	5
1.2.	Vorgehensweise des Benchmarkingkreises .....	6
<b>2.</b>	<b>Einführung in das Thema Wohnungsnotfälle</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Definition des Begriffs Wohnungsnotfälle .....	7
2.2.	Die kommunale Aufgabe der Wohnraumsicherung .....	8
2.3.	Ablauf eines Wohnungssicherungsfalls und Häufigkeit von Wohnungsnotfällen in den Städten.....	10
<b>3.</b>	<b>Kommunale Aufgabenorganisation, Ziele und Steuerungsansätze</b> .....	<b>14</b>
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 und Projekte in den Städten.....	17
3.3.3.	<i>Exkurs:</i> Wohnraumvermittlung und Wohnraumakquise.....	20
<b>4.</b>	<b>Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen</b> .....	<b>23</b>
4.1.	Steuerung durch Nachbetreuung.....	23
4.2.	Nachbetreuung in den Städten .....	24
<b>5.</b>	<b>Ergebnisse der Präventionsarbeit</b> .....	<b>32</b>
5.1.	Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen .....	32
5.2.	Erhalt der Ursprungswohnung und Vermeidung von Wohnungsverlust.....	36
5.3.	Dämpfung der Folgekosten durch Wohnungsnotfälle und Wohnungsverlust.....	39
<b>6.</b>	<b>Fazit und Ausblick</b> .....	<b>43</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf Wohnungsnotfall und Interventionsmöglichkeiten .....	10
Abbildung 2:	Kennzahl 1 WNF: Quote Neuzugänge.....	12
Abbildung 3:	Kennzahl 1.1-1.3 WNF: Fälle differenziert nach Beratungszeitpunkt .....	32
Abbildung 4:	Kennzahl 6 WNF: Räumungsklagen.....	35
Abbildung 5:	Kennzahl 2.1-2.4 WNF: Beendete Fälle, Übersicht über den Verbleib .....	37
Abbildung 6:	Kennzahl 5 WNF: Summe der Darlehen und Beihilfen für Mietschulden .....	40
Abbildung 7:	Kennzahl 10 WNF: Kosten pro Fall, der Darlehen/Beihilfen erhielt .....	41

# Abkürzungen

BAGW	Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe
Bj	Berichtsjahr
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
GeMW	gewichteter Mittelwert
KeZa	Kennzahl
LB	Leistungsberechtigter
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 insbesondere in den Großstädten immer schwieriger, einkommensschwache Haushalte unterzubringen. Die hohe Anzahl von Asylsuchenden und anerkannten Flüchtlingen, die durch die Kommunen untergebracht werden mussten, hat die Situation in den letzten Jahren zusätzlich verschärft. Vor diesem Hintergrund hat die Problematik der Wohnungsnotfälle zunehmend an Relevanz gewonnen.

Gestiegene Relevanz des Themas

Im Jahr 2016 ist die Dichte der Empfänger von existenzsichernden Leistungen auf einem hohen Niveau verblieben,<sup>1</sup> ferner ist die Überschuldung von Haushalten ein weiterhin bestehendes Problem. 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 deshalb 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.

---

<sup>1</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Leistungen nach dem SGB XII, dem SGB II und dem AsylbLG 2016“, 2017, unter [www.consensus-info.de](http://www.consensus-info.de).

## 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.<sup>2</sup> 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 zwei Jahren 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 Ziele und Steuerungsansätze. Im Fokus standen dabei in diesem Jahr die vielfältige Ausgestaltung der angebotenen Nachbetreuung (nach einem aufgetretenen Wohnungsnotfall) sowie die Problematik der Wohnraumakquise auf einem knappen Wohnungsmarkt. Die Ergebnisse des Austauschs wurden in den vorliegenden Bericht aufgenommen.

In den folgenden Kapiteln wird zunächst in die Thematik der 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.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> 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](http://www.consens-info.de) zum Download bereit.

<sup>3</sup> 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.

## 2. Einführung in das Thema Wohnungsnotfälle

### 2.1. Definition des Begriffs Wohnungsnotfälle

Der Begriff „Wohnungsnotfall“ wurde zunächst vom Deutschen Städtetag 1987<sup>4</sup> 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.“<sup>5</sup>

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 Zwangsäumung 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

---

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> BAG Wohnungslosenhilfe e.V. „Position: Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.“ Bielefeld 2011, unter [www.bag-wohnungslosenhilfe.de](http://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 – also der Vorbeugung – 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.<sup>6</sup> 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

---

<sup>6</sup> 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 gehören zu den kommunalen Aufgaben insbesondere die Beratung und psychosoziale Betreuung der von Wohnungsverlust Bedrohten oder Betroffenen sowie die Nachbetreuung nach einer erfolgten Intervention. Ist der Erhalt der Wohnung durch Mietschuldenübernahme nicht möglich, zählt auch die Vermittlung neuen Wohnraums zu den kommunalen Aufgaben – wenn 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.

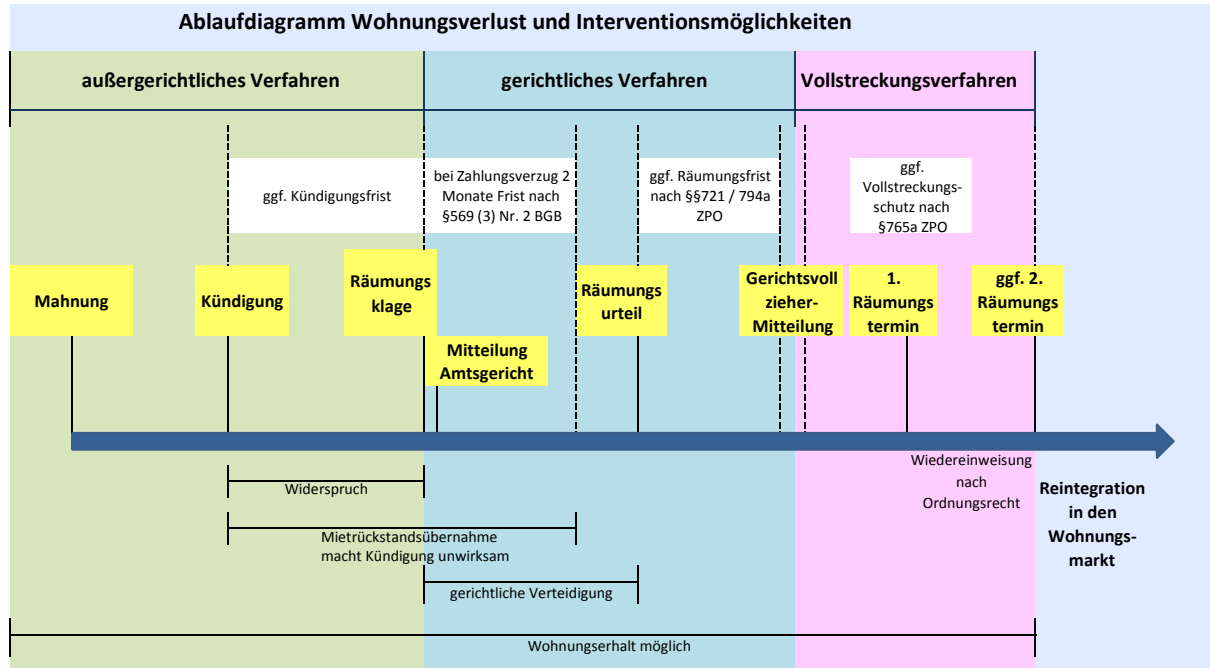
In einigen Städten erfolgt auch eine persönliche Begleitung bei Räumungsverfahren, gegebenenfalls auch, um die Räumung kurzfristig noch abwenden zu können. Bedeutend ist überdies die Kontaktpflege zu verschiedenen Akteuren wie Vermietern und Wohnungsgenossenschaften, um durch diese Netzwerke frühzeitig 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 Wohnungssicherungsfalls und Häufigkeit von Wohnungsnotfällen in den Städten

Der typische Ablauf eines Wohnungssicherungsfalls und die Interventionsmöglichkeiten zur Wohnungssicherung sind in folgender Abbildung dargestellt.

**ABBILDUNG 1: ABLAUF WOHNUNGSSICHERUNG UND INTERVENTIONSMÖGLICHKEITEN**  
**Ablaufdiagramm Wohnungsverlust und Interventionsmöglichkeiten**



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

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 Wohnungssicherungsfalls, 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 Ursachen für Wohnungslosigkeit und ferner ihre umfängliche Erfassung sind maßgeblich:

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

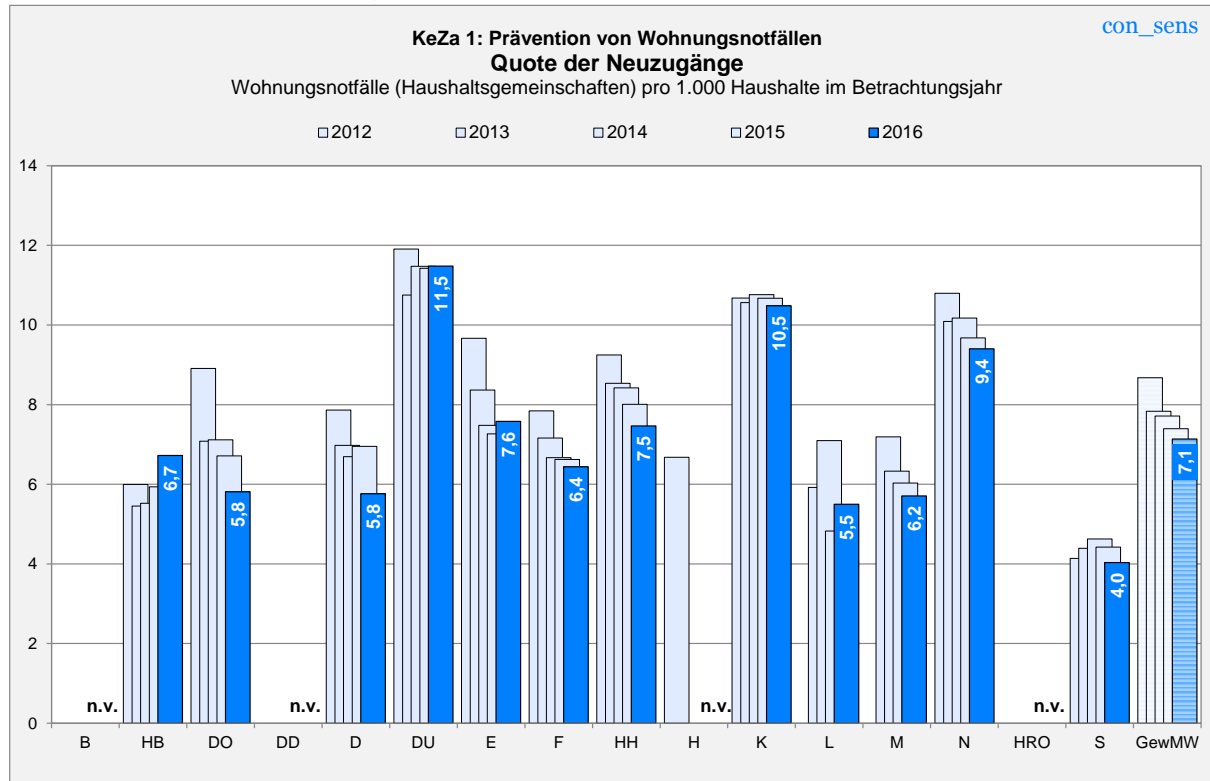
Besonders bedeutend für die Anzahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte sind unter anderem ein knapper Wohnungsmarkt mit hohen Mieten, einhergehend mit einer hohen Transferleistungsdichte<sup>7</sup>.

In der nachfolgenden Grafik werden die in den Städten neu registrierten Wohnungsnotfälle pro 1.000 Haushalte, unabhängig vom Zeitpunkt des Betrachtungsbeginns im oben dargestellten Ablaufschema, für die Jahre 2012 bis 2016 dargestellt.

---

<sup>7</sup> 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, dem SGB II und dem AsylbLG 2016“, 2017, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).

ABBILDUNG 2: KENNZAHL 1 WNF: QUOTE NEUZUGÄNGE



Der starke Rückgang im Jahr 2015 in *Leipzig* ist auf eine Korrektur in der statistischen Erfassung zurückzuführen. In den Jahren 2013 und 2014 waren dort auch Fälle von Obdachlosigkeit enthalten; ab 2015 nur noch Präventionsfälle.

In den oben abgebildeten Städten sind insgesamt rund 37.800 Haushalte betroffen. Der Mittelwert der neu registrierten Wohnungsnotfälle pro 1.000 Haushalte liegt im Berichtsjahr bei 7,1 und verdeutlicht somit eine erneute Senkung der durchschnittlichen Neuzugänge pro 1.000 Haushalte von rund 3,5 % gegenüber dem Vorjahr (2015: 7,4). 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 Einkommen<sup>8</sup>.

Dagegen liegt die Transferleistungsdichte in *Nürnberg* deutlich unter dem Durchschnitt. Bei der Beurteilung der hohen Zahl der Wohnungsnotfälle in *Nürnberg* ist zu berücksichtigen, dass die Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit sehr frühzeitig tätig wird, d. h. auch bei nur einer Monatsmiete Rückstand beratend eingegriffen wird. Dieses Vorgehen wird unterstützt durch die enge Kooperation mit dem Jobcenter *Nürnberg*.

<sup>8</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Leistungen nach dem SGB XII, dem SGB II und dem AsylbLG 2016“, 2017, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).

Der mittlerweile hohe Bekanntheitsgrad der Fachstelle in den einschlägigen Einrichtungen (Mieterverein, Haus- und Grundbesitzerverein, Schuldnerberatung, Wohnungsbaugesellschaften), trägt zu einer hohen Zahl an Neuzugängen bei.

Der niedrigste Wert im Vergleich besteht seit Jahren in *Stuttgart*, wo eine sehr gute wirtschaftliche Situation und eine unterdurchschnittliche Transferleistungsdichte festzustellen ist. Ähnliches gilt auch für *München*, mit einer unterdurchschnittlichen Quote der neu registrierten Wohnungsnotfälle und der niedrigsten Transferleistungsdichte im Vergleich der Städte.<sup>9</sup>

Die Quoten der Neuzugänge im Berichtsjahr 2016 haben sich nur in *Bremen*, *Essen* und *Leipzig* erhöht. In den übrigen neun Städten sind die Fallzahlen rückläufig. Ein möglicher Erklärungsansatz ist, dass die Betroffenen ein Bewusstsein dafür entwickelt haben, dass es bei Wohnungsverlust aufgrund der knappen Wohnungsmärkte schwieriger wird, neuen Wohnraum zu angemessenen Kosten zu finden. Vermutlich sind die betroffenen Menschen eher bereit, das Risiko an anderer Stelle einzugehen, d.h. es werden vorrangig Mietzahlungen geleistet und Schulden eher in anderen Bereichen aufgenommen.

Im Aufgabenfeld Wohnungssicherung ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem fachlichen Austausch mit den Fachstellen und vor dem Hintergrund der geänderten rechtlichen Grundlagen<sup>10</sup> eine Zunahme der Komplexität feststellbar, die z.B. zu längeren und aufwändigeren Verhandlungen mit Vermietern führt. Aber auch im Hinblick auf die psychosozialen Verhältnisse in den betroffenen Haushalten (z.B. Schuldenproblematiken, Suchterkrankungen, sprachliche Schwierigkeiten, psychische Erkrankungen) werden die zu bearbeitenden Fälle zunehmend komplexer – es kommen immer häufiger mehrere Problemlagen zusammen.

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

---

<sup>9</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Leistungen nach dem SGB XII, dem SGB II und dem AsylbLG 2016“, 2017, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).

<sup>10</sup> BGH, Urteil vom 10.10.2012 (VIII ZR 107/12). Abgerufen am 13.10.2017 unter: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=3751844317ae2a896dc8f6fe2a315511&nr=62247&pos=0&anz=2>

### 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.

Aufgabenorganisation in den Kommunen

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

- ▣ die 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 oder Beihilfe)
- ▣ Vermittlung weiterführender Hilfen; Sicherung der Nachhaltigkeit der Hilfe

Der Verfahrensablauf ist in allen Städten standardisiert. Teilweise wird auch Fallmanagement als Methode eingesetzt. Der Zugang zu den Fachstellen ist für jeden Einwohner möglich, dem Wohnungsverlust droht; die überwiegend zentrale Ansiedlung der Fachstellen in den Städten kann einen niedrighschwelligen Zugang jedoch erschweren. Um dem zu begegnen, werden in einigen Städten auch Sprechzeiten in den Stadtteilen sowie Mieter- und Vermietertelefone angeboten.

Von Bedeutung für die Präventionsarbeit in den Städten ist auch die Zusammenarbeit der Fachstelle mit anderen relevanten Akteuren wie den Wohnungsgesellschaften, freien Trägern der Wohnungslosenhilfe, Jobcenter und weiteren im sozialen Bereich tätigen Ämtern und Trägern. Die Netzwerkarbeit wirkt präventiv, indem sie das Wissen um die kommunalen Unterstützungs-

leistungen für Wohnungsnotfälle 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, beispielsweise der Sozialpädagogische Fachdienst oder ein Dienst der aufsuchenden Sozialarbeit.

Nach Abschluss eines Falles ist in den meisten Städten eine weiterführende Begleitung durch den Sozialen Dienst 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.

Eine vertiefte Darstellung der Aufgabenorganisation für jede einzelne Stadt findet sich in den Städteprofilen in Kapitel 6 des Berichtes aus dem Jahr 2015.<sup>11</sup>

### 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. auf Grundlage der Hilfen nach § 67 SGB XII

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. Ent-

---

<sup>11</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).

scheidend ist dabei die Möglichkeit des niedrighwelligen 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 in den Städten. Sofern ein großer Anteil des Wohnraumes von Wohnungsgesellschaften unterhalten wird, können Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen werden, die für einen Großteil der Mieter gelten. Werden die meisten Wohnungen durch Privateigentümer bereitgehalten, ist es aufgrund der Vielfalt der Ansprechpartner schwieriger, Kooperationsvereinbarungen für einen Großteil der vermieteten Wohnungen zu schließen oder frühzeitig Kontakt aufzubauen. Die Prävention wird in diesem Fall erschwert. Eine Übersicht zu den Wohnungsmarktstrukturen in den einzelnen Städten findet sich im Bericht aus dem Jahr 2015.<sup>12</sup>

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 beispielsweise 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 der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte mit multiplen Problemlagen. Vor diesem Hintergrund ist es unverzichtbar, die Leistung in Kombination mit verschiedenen 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, ist der Einbezug des Jugendamtes oftmals unerlässlich.

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.

---

<sup>12</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).



Ein weiterer, nicht zu vernachlässigender Steuerungsansatz ist die Möglichkeit des niedrighschwelligigen Zugangs zu den Fachstellen durch dezentrale Angebote wie Mieterbüros und Beratungsprojekte in den Stadtteilen. 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.

Niedrighschwelliger  
Zugang

Darüber hinaus ist die Übernahme von Mietschulden ein Steuerungsansatz, der insbesondere bei einem knappen Wohnungsmarkt, in dem kein günstiger Alternativwohnraum zur Verfügung steht, greifen kann, um Wohnungsverlust abzuwenden. Diese Strategie kann jedoch auch mit hohen Kosten für die Kommune verbunden sein, vermeidet jedoch die Folgekosten von eingetretener Wohnungslosigkeit. Die oben angeführten Ansätze (Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften und anderen Institutionen, Ermöglichung eines niedrighschwelligigen Zugangs) stehen jedoch in den meisten Städten im Fokus.

Übernahme von  
Mietschulden

### 3.3.2. Präventionskonzepte und Projekte in den Städten

In den Städten wurden bzw. werden unterschiedliche Konzepte und Projekte zur Prävention von Wohnungslosigkeit entwickelt und umgesetzt, die den oben genannten Steuerungsansätzen entsprechen. Positive Ansätze gibt es in allen großen Großstädten. Einige davon sind bereits ausführlich in den Vorjahresberichten beschrieben und werden hier nicht bzw. nur vor dem Hintergrund aktueller Ergebnisse erneut aufgegriffen.<sup>13</sup>

Vor dem Hintergrund des Ziels, auf die von Wohnungsverlust bedrohten Parteien zuzugehen, bevor es zur Kündigung kommt, sollen die Fachstellen vielerorts früher als bisher eingeschaltet werden.

Frühzeitiges  
Erreichen der  
Betroffenen

Zu den Maßnahmen des Kooperationsprojektes „Beratungs- und Mietcoaching“ im *Kölner* Stadtbezirk Ehrenfeld, das der Pre-Prävention von Wohnungslosigkeit dient, zählen aufsuchende Hilfe, Clearing der Wohn-, Wirtschafts- und Lebenssituation, Strukturierung und Budgetplanung, Beratung bei der Beantragung von Leistungen, Begleitung zu Ämtern und Behörden, Kommunikation mit Vermietern, psychosoziale Unterstützung sowie Vermittlung ergänzender Hilfsangebote durch Nutzung des Netzwerkes im Sozialraum. Im Rahmen des Projektes, das am 1. März 2015 angelaufen ist, kam es bei 86 Haushalten zu einer Betreuung. In vielen dieser Fälle konnte innerhalb von zwölf Monaten ein Wohnungsverlust verhindert werden. Das Projekt soll ver-

<sup>13</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015 sowie „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2015“, 2016, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).

stetigt werden; mittelfristig ist die Ausbreitung des Beratungsangebotes über das ganze Stadtgebiet geplant.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Projektes „Mietschuldenservice NRW – Präventive Budgetberatung zur Wohnungssicherung“ in *Köln* im Zeitraum vom 1. September 2015 bis 31. Juli 2017 insgesamt 55 Mietschuldenfälle aktiv telefonisch beraten. In 40 Fällen wurde die fristlose Kündigung abgewendet, indem durch ein Darlehen oder eine eigene Einmalzahlung eine Schuldenregulierung erreicht wurde oder eine Ratenzahlung vereinbart werden konnte.

Auch in *Frankfurt* gibt es ein Projekt zur Haushalts- und Budgetberatung zur nachhaltigen Sicherung der Wohnverhältnisse. Dabei werden Haushalte mittels der Anleitung zur Haushaltsführung und praktischen Übungen in die Lage versetzt, zukünftig ihre finanzielle Situation zu überblicken und mit dem verfügbaren Geld umzugehen. Ein erstes Zwischenfazit des noch jungen Projektes hat bereits gezeigt, dass die Einbindung der Schuldnerberatungsstelle notwendig ist, da zumeist mehr als eine reine Haushalts- und Budgetberatung notwendig ist.

Wie die bereits beschriebenen Projekte zeigen, sind enge Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, Leistungsanbietern der freien Wohlfahrtspflege sowie weiteren Akteuren oftmals Grundlage für die Arbeit der Fachstellen. 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 den Städten enge Kooperationen mit den Wohnungsbaugesellschaften, Vermietern, sozialen Diensten, Beratungsstellen und den zuständigen Sozialleistungsträgern.

Kooperation  
mit relevanten  
Akteuren

In mehreren Stadtteilen in *Düsseldorf* gibt es Mieterbüros und Servicebüros in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, um Wohnungsnotfälle sozialraumorientiert und einzelfallbezogen zu beraten. Dies erfolgt unter anderem durch:

Einzelfallbezogene  
Unterstützung im  
Sozialraum

- ▣ Zielgruppenbildung
- ▣ Vernetzung mit anderen sozialräumlichen Akteuren
- ▣ Bedarfsermittlung für die soziale Infrastruktur des Sozialraums
- ▣ Strukturelle Prävention im Hinblick auf die Indikatoren der Wohnungsnotfallprävention im Sozialraum.

Durch das Angebot wird sowohl eine direktere und schnellere Hilfestellung als auch eine frühere Informationsweitergabe über drohende Wohnungslosigkeit ermöglicht. Das Projekt wird jährlich anhand einer Erfolgskontrolle überprüft und durch eine Lenkungsgruppe fortentwickelt.

Darüber hinaus werden in den Städten Projekte für bestimmte Zielgruppen, wie Familien oder Personen mit multiplen Problemlagen, verfolgt. Das Projekt „Leipziger Obdach Plus“ richtet sich an wohnungslose Menschen mit schweren psychischen Beeinträchtigungen. Durch Orientierungs- und Handlungsbegleitung, Krisenbewältigung und auch Nachbetreuung in Wohngemeinschaften wird ein geschützter Rahmen zur psychischen Stabilisierung, Verbesserung der Lebenssituation und Bearbeitung von Krisenauslösern geschaffen.

Unterstützung  
für besondere  
Zielgruppen

In mehreren Städten werden in den Fachstellen Qualifikationen gebündelt und eine Fallbearbeitung aus einer Hand geleistet, sodass Verantwortlichkeiten und Ansprechpartner klar geregelt sind und bei Leistungswechsel ein „Abbruch“ verhindert wird, beispielsweise beim Übergang in die Nachbetreuung der Wohnungsnotfälle.

Interdisziplinarität  
und Unterstützung  
aus einer Hand

Im Rahmen verstärkter aufsuchender Hilfe und intensiver Beratungen werden vorhandene Potentiale und Ressourcen mit den Betroffenen gemeinsam entwickelt bzw. gestärkt, unterstützende Hilfen angeboten und so der Eintritt eines Wohnungsnotfalles vermieden. Innerhalb der Fachstellen der Städte bestehen unterschiedliche Teams, welchen die Hilfesuchenden zugeordnet werden, um adäquat auf die unterschiedlichsten Hilfebedarfe reagieren zu können.

Um auf die Arbeit der Fachstellen aufmerksam zu machen, werden in den Städten zum Beispiel folgende Medien genutzt:

Bekanntmachen  
der Fachstellen

- Flyer, die mit der Räumungsklage wegen Mietschulden verschickt werden oder bei Kündigungen von den Wohnungsbaugesellschaften beigelegt werden sollen
- Postkarten, die bei den betroffenen Personen unter der Tür durchgeschoben werden, da Briefkästen teilweise nicht mehr geleert werden
- Faltblätter, die in verschiedenen Sprachen herausgegeben werden

Hierdurch sollen unter anderem mehr Haushalte erreicht werden beziehungsweise mehr Haushalte mit Räumungsklagen oder Räumungsterminen zur Fachstelle in die Beratung kommen.

Genauere Informationen und Hintergründe zu den Konzepten und Projekten der einzelnen Städte können den Städteprofilen im Bericht des Vorjahres und auch den Beschreibungen im Vorjahresbericht entnommen werden.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Vgl. con\_sens GmbH „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2014“, 2015, sowie „Prävention von Wohnungsnotfällen in den 16 großen Großstädten 2015“, 2016, unter [www.consens-info.de](http://www.consens-info.de).

### 3.3.3. **Exkurs: Wohnraumvermittlung und Wohnraumakquise**

Ein Teil der Städte bieten eine Wohnraumvermittlung für Personen an, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind. Problematisch ist, dass es zwar leerstehenden Wohnraum in manchen Städten gibt, dieser jedoch nicht vermietbar ist. Die Stadt *Duisburg* geht gemeinsam mit dem Diakoniewerk und einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft neue Wege in der Wohnungsversorgung für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Das Projekt „108 Häuser für Duisburg“ basiert auf der Idee, wirtschaftlich benachteiligten Haushalten den Zugang zu Normalwohnraum grundsätzlich in jedem der 108 statistischen Quartiere in *Duisburg* zu ermöglichen.

Dabei werden Wohnungen, die aufgrund fehlender Investitionsbereitschaft seitens des Eigentümers leer stehen, wieder für den Markt aktiviert. Der Eigentümer überlässt sein Haus bzw. seine Wohnung den Projektpartnern, die ein Belegungsrecht erhalten, den Wohnraum renovieren und an den o.g. Personenkreis vermieten. Die Projektpartner erhalten für die Durchführung der Renovierung und die Verwaltung der Wohnung einen Anteil an der Miete. Mit Ablauf des Belegungsrechtes kann die Wohnung wieder in die uneingeschränkte Verfügungsgewalt des Eigentümers zurückgehen.

Auch die Stadt *Frankfurt* nutzt Sanierungswohnraum, der von den Eigentümern für eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt und für die Aufnahme und vorübergehende Unterbringung von Wohnungslosen genutzt wird.

In *München* wurde 2016 eine Internetplattform zur Vermittlung von Sozialwohnungen eingeführt. Leerstände sollen damit minimiert und das Verfahren für die Antragsteller transparenter gestaltet werden. Es werden nur noch Sozialwohnungen vergeben, um die sich die Antragsteller selbst beworben haben.

Darüber hinaus ist eine Kooperation mit der *Region München* angedacht. Allerdings ist die Problematik des knappen Wohnraums vielerorts nicht mehr auf den städtischen Raum begrenzt, sondern betrifft inzwischen auch die umliegenden Landkreise. In der Stadt *Köln* sollen ab 2018 erstmals Leichtbauten als Obdachlosenunterkünfte gebaut werden.

Eine weitere Herausforderung bei der Wohnraumvermittlung ist die „Konkurrenz“ zwischen Wohnungsnotfällen und anderen sozial und wirtschaftlich benachteiligten Personen auf dem Wohnungsmarkt. So wurden in den Städten im Zuge der Flüchtlingssituation zahlreiche dezentrale Gemeinschaftsunterkünfte geschaffen. Oftmals handelt es sich bei einem größeren Teil der Bewohner um bereits anerkannte Flüchtlinge, die jedoch kaum Chancen auf eine Vermittlung auf dem Wohnungsmarkt haben.

Problematisch ist, dass die Unterkünfte nicht alle problemlos umgesteuert werden können, um dort anerkannte Flüchtlinge längerfristig unterzubringen.

In mehreren Städten finden aufgrund der Schnittstelle zwischen den Bereichen Wohnungsnotfallprävention und Asyl bzw. anerkannte Flüchtlinge Umstrukturierungen statt. In *Duisburg* werden die beiden Bereiche zukünftig zum Beispiel durch eine neue Organisationseinheit verknüpft. Die Stadt *Dortmund* hat die Präventionsarbeit in den Stadtteilbüros auch auf die Zielgruppe der Flüchtlingsfamilien ausgerichtet. In *Köln* wird versucht, mit Hilfe von Umzugsmanagern, geeignete Unterkünfte für asylberechtigte Flüchtlinge zu finden und möglichst eine Konkurrenzsituation mit den anderen Wohnungssuchenden zu vermeiden, damit ein potentieller Vermieter nicht von zwei Seiten angefragt wird.

In *Hamburg* werden Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen auf Flächen errichtet, auf denen eine Wohnnutzung bauplanungsrechtlich gegenwärtig unzulässig ist („Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen – UPW“<sup>15</sup>).

Dies geschieht auf der Grundlage der planungsrechtlichen Erleichterungen gemäß § 246 BauGB gegebenenfalls einschließlich erforderlicher werdender Abweichungen vom Landschaftsschutz und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Diese „Wohnungen“ entsprechen dem geltenden Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Es sind zwei Nutzungsphasen vorgesehen: Die Wohnungen werden zunächst als Flüchtlingsunterkünfte genutzt, d.h. mit deutlich mehr Personen belegt, als in regulären Wohnungen üblich. Anschließend erfolgt eine Nutzung als Wohnungen, die weiten Kreisen der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Für eine dauerhafte Wohnnutzung sind gegebenenfalls die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Daher kommen nur solche Flächen in Betracht, die nach überschlüssiger Prüfung unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet erscheinen. Innerhalb der ersten 15 Nutzungsjahre wird angestrebt, möglichst rasch Baurecht für den Wohnungsbau zu schaffen. Durch diese Vorgehensweise kann Wohnraum perspektivisch auch auf Flächen geschaffen werden, auf denen dies derzeit noch nicht zulässig ist. Außerdem können nachhaltige Wohnquartiere entstehen, anstatt als Übergangslösung Gebäude zu errichten, die nach einer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wieder zurückgebaut werden müssten.

Generell wird in den Städten versucht, die Bedingungen am Wohnungsmarkt für alle Anspruchsgruppen zu verbessern. Dies geschieht unter anderem durch die längerfristige Nutzbarmachung von Gemeinschaftsunterkünften, die Forcierung sozialen Wohnungsbaus sowie Umzugsmanagement. Ziel ist dabei eine Gleichbehandlung der verschiedenen Personengruppen am Wohnungsmarkt.

---

<sup>15</sup> Siehe ausführliche Drucksache der Hamburgischen Bürgerschaft 21/1838 vom 3.11.2015: <https://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/50378/fl%c3%bcchtlingsunterk%c3%bcnfte-mit-der-perspektive-wohnen-und-haushaltsplan-2015-2016-nachbewilligung-nach-%c2%a7-35-landeshaushaltsordnung.pdf>

Um nach einer erfolgreichen Intervention die Wiederholung des Wohnungsnotfalls zu verhindern, ist eine Nachbetreuung von großer Bedeutung. Die Strategien und Ansätze der Städte in diesem Bereich sind im folgenden Kapitel nachgezeichnet.

## 4. Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen

### 4.1. Steuerung durch Nachbetreuung

Nach einer erfolgten Intervention sind die Nachbetreuung für die 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 Kooperationen mit beteiligten Ämtern und Institutionen, die aufsuchende Arbeit, die niedrigschwelligeren Angebote für die Betroffenen sowie die Einbindung der Akteure vor Ort.

Nachhaltigkeit

Aus Sicht des Benchmarkingkreises 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 Zahl der wiederkehrenden Fälle.

Nachbetreuung  
verhindert  
Wiederkehrer

Entsprechend des Ziels der Verhinderung eines erneuten Wohnungsnotfalls wird Nachbetreuung in den meisten Städten zugleich als präventive Hilfe angesehen bzw. als „Sekundärprävention“ begriffen. Eine Abgrenzung wird teilweise hinsichtlich der (längerfristigen) Regeldienste gesehen, in die die Nachbetreuung ggf. überleitet.

Vor diesem Hintergrund fand im September 2016 ein Fachtag Wohnungsnotfallprävention mit dem Schwerpunktthema Nachbetreuung statt, in dessen Nachgang Städteprofile zu verschiedenen Fragen der Nachbetreuung erstellt wurden. Dabei wurden insbesondere Fragen zu Inhalten, Zielen und Zielgruppen der Nachbetreuung, zu Hilfeplanung und Controlling, zur Mitwirkungsbereitschaft der Klienten, zu Kooperationsnetzwerken sowie zur Wirkung und Nachhaltigkeit von Nachbetreuung erörtert. Die Thematik der Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen wurde auch auf einem Fachtag im Juli 2017 weiter verfolgt. Die Ergebnisse sind in das nachfolgende Kapitel eingeflossen und liefern einen Überblick über die Strategien der Städte im Hinblick auf die Nachbetreuung der Wohnungsnotfälle.

## 4.2. Nachbetreuung in den Städten

Eine Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen findet nicht in allen Städten statt und – sofern eine Nachbetreuung geleistet wird – oftmals einzelfallbezogen. Nicht nur hinsichtlich der Herangehensweise und der Maßnahmen zeigen sich Unterschiede zwischen den Städten, sondern auch bezüglich der Begrifflichkeit. Folgende Begriffe werden in den Städten genutzt:

- ▣ Nachbetreuung (z.B. *Dresden, Leipzig, Nürnberg, Stuttgart*)
- ▣ Nachsorge (z.B. *Frankfurt, Hannover, München*)
- ▣ Nachgehende Betreuung (*Dortmund*)
- ▣ Nachgehende Hilfen (*Düsseldorf*)
- ▣ Weitergehende Hilfen (*Hamburg*)
- ▣ Begleitende Wohnhilfen (*Essen*)

Begrifflichkeiten

In dem vorliegenden Bericht wird primär der am häufigsten von den Städten genutzte Begriff der Nachbetreuung verwendet.

### a) Definition von Nachbetreuung

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Städten hinsichtlich der Definition von Nachbetreuung machen deutlich, wie schwierig es ist, eine einheitliche Formulierung zu finden<sup>16</sup>. Der Fokus auf Nachhaltigkeit bzw. Dauerhaftigkeit zieht sich allerdings durch viele der Definitionen:

- ▣ „Eine dem Bedarf angepasste Hilfeform, um den Wohnungserhalt nachhaltig zu sichern.“ (*Dresden*)
- ▣ „Alle Maßnahmen, die zum dauerhaften Erhalt der Wohnung beitragen.“ (*Essen*)
- ▣ „Nachsorge dient dazu, Haushalte, deren Wohnverhältnis durch die Unterstützung der Fachstelle erhalten werden konnten, nachhaltig und dauerhaft beim Erhalt der Wohnung zu unterstützen.“ (*Frankfurt*)
- ▣ „Die Vermittlung durch die Fachstellen nach Feststellung eines entsprechenden Bedarfs in weitergehende spezifische Beratung anderer Fachdienste/Institutionen mit dem Ziel der nachhaltigen Wohnungssicherung.“ (*Hamburg*)
- ▣ „Sicherstellung der Nachhaltigkeit des Wohnungserhalts“ (*Stuttgart*)

Fokus  
Nachhaltigkeit

---

<sup>16</sup> Interne Quelle/Abfrage: Städteprofile zur Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen, Stand: 2017



Andere Definitionen stellen die Verhinderung der Wiederholung des Wohnungsnotfalls in den Vordergrund:

- ▣ „Quasi eine Erfolgsabsicherung vor dem Hintergrund drohender Konsequenzen im Wiederholungsfall.“ (*Düsseldorf*)
- ▣ „Beratung und Betreuung von Personen, bei denen die Wohnung erhalten werden konnte mit dem Ansatz, eine erneute Notlage dieser Art zu verhindern.“ (Pre-Prävention) (*Köln*)
- ▣ „Hilfe und Beratung zur Vermeidung einer erneuten Wohnungsnotfallsituation“ (*Leipzig, Nürnberg*)
- ▣ „Die Nachsorgeberatung wirkt zugleich präventiv, das Risiko erneuter drohender Wohnungslosigkeit wird in der Regel unterbunden oder zumindest minimiert. Die Beratung, Begleitung und Unterstützung soll bedarfsgerecht und gezielt die Problemlagen der Haushalte und ihre Defizite, die zur drohenden Wohnungslosigkeit geführt haben, kurzfristig mindern sowie langfristig beheben.“ (*München*)

Fokus  
Verhinderung  
Wiederholungsfall

Die Hilfen nach § 67 SGB XII zählen in einigen Städten zur Nachbetreuung hinzu, in anderen Städten hingegen nicht oder nur teilweise.

#### b) Ziele von Nachbetreuung

Zielsetzung der Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen ist übergreifend in allen Städten die Verhinderung von erneuten Wohnungsnotfällen sowie der nachhaltige Wohnungserhalt bzw. eine dauerhafte Wohnungssicherung. Darüber hinaus gibt es in einigen Städten weitergehende Ziele, wie zum Beispiel:

- ▣ Stabilisierung von Mietverhältnissen
- ▣ Stabilisierung der Lebenssituation und Lösung der Problemlagen, die zum drohenden Wohnungsverlust geführt haben
- ▣ Förderung von eigenen Ressourcen

Ziele und  
Zielerreichung

In mehreren Städten wurden bereits mögliche Messgrößen zur Beurteilung der Erreichung der Ziele geprüft. Im Rahmen des Benchmarking wurde definiert, dass die Ziele als erreicht gelten, wenn in einem vorgegebenen Zeitraum von zwei Jahren kein Wiederholungsfall auftritt.

#### c) Konzeptionelle Ansätze in der Nachbetreuung

In einigen Städten gibt es bereits gute konzeptionelle Ansätze; ein ausgearbeitetes Fachkonzept zur Nachbetreuung gibt es in den meisten Städten jedoch nicht oder noch nicht. Lediglich in *Dresden* wurde im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsnotfallhilfekonzeptes ein Konzept erarbeitet und in *München* ist das Fachkonzept Teil des Gesamtkonzeptes. Darin ist auch die

Zusammenarbeit der eingebundenen Dienste im Bereich der Nachbetreuung geregelt. Die Stadt *Frankfurt* entwickelt derzeit ein Nachbetreuungskonzept.

d) Zielgruppen der Nachbetreuung

Die Kriterien, welche Personengruppen nach einem verhinderten Wohnungsnotfall nachbetreut werden, sind in den Städten unterschiedlich. Die Intensität der Nachbetreuung ist dabei auch von örtlichen Gegebenheiten abhängig, wie z.B. die verfügbaren Personalressourcen. Teilweise wird bei allen Haushalten, deren Wohnraum erhalten wurde oder die neuen eigenen Wohnraum gefunden haben, eine Entscheidung hinsichtlich einer Nachbetreuung getroffen - teilweise sind es Einzelfälle, die je nach Problemlage definiert werden. In *Düsseldorf* und *Frankfurt* liegt der Fokus zum Beispiel auf Familien mit minderjährigen Kindern, Menschen über 65 Jahre, Menschen mit Behinderung sowie psychisch Kranken. Oftmals werden auch Personen bzw. Haushalte mit multiplen Problemlagen vordergründig nachbetreut.

Zielgruppen

In einzelnen Städten ist auch die Mitwirkung der Klienten ein Kriterium für die Durchführung der Nachbetreuung.

Je nach Zielgruppe werden in den Städten unterschiedliche Maßnahmen der Nachbetreuung genutzt. In *Stuttgart* beginnt derzeit das Projekt „Wohnraumsicherung für Familien“ in Zusammenarbeit mit einer Stiftung, die schon mehrere Projekte im Bereich Wohnungsnotfallhilfe begleitet hat. Schwerpunkt ist die Nachbetreuung von Familien mit minderjährigen Kindern, deren Wohnung erhalten werden konnte und bei denen aus Sicht der Fachstelle ein Unterstützungsbedarf besteht. Ziel ist die langfristige und nachhaltige Sicherung des Wohnungserhalts durch eine Sicherstellung von künftigen Mietzahlungen. Maßnahmen sind unter anderem die Begleitung im Alltag, Schuldnerberatung und existenzsichernde Maßnahmen, das Einüben eines konfliktfreien Umgangs mit Nachbarn und Vermietern, die Stabilisierung der wirtschaftlichen und sozialen Situation im Haushalt und – falls zwingend erforderlich – das Führen von Klientenkonten. Ferner gehören eine zielgenaue und nachhaltige Vermittlung an im Einzelfall erforderliche Spezialdienste sowie die Ansprechfunktion für Vermieter bei zukünftigen Schwierigkeiten zu den Maßnahmen des Projektes. Der Zugang erfolgt direkt über die Fachstelle, von der anschließend an die Mitarbeiter der Nachbetreuung übergeben wird. Das Projekt ist zunächst bis Ende 2019 befristet.

Familien im Fokus  
der Projektarbeit

### e) Maßnahmen und Angebote der Nachbetreuung

In den Städten wird eine Bandbreite von Maßnahmen zur Nachbetreuung von Wohnungsnotfällen genutzt, darunter:

- ▣ Sicherstellung der Mietzahlungen, zum Beispiel durch
  - Überprüfung der Mietzahlungen durch Belege, Rückfragen etc.
  - Direktüberweisungen
  - Eigengeldkonten
  - Geldverwaltung
  - Kontrolle, ob notwendige Folgeanträge im SGB II bzw. SGB XII gestellt wurden
- ▣ Folgeberatung und Betreuung, zum Beispiel
  - in grundlegenden Fragen der Mietwohnbewirtschaftung (z.B. Mietzahlung, Rechte/Pflichten)
  - zur fortlaufenden Sicherung des Lebensunterhaltes, zur wirtschaftlichen Existenzsicherung (Schuldnerberatung, Budgetberatung, Energieberatung und Haushaltsberatung)
  - zur Erschließung von Sozialleistungen
  - zur Lebensgestaltung und Umgang mit sozialen Schwierigkeiten, alltagspraktische Beratung
  - bei Konflikten mit Vermieter/Nachbarschaft
  - in gesundheitlichen Fragen, psychosoziale Begleitung
- ▣ Unterstützung bei Behördengängen
- ▣ Ambulant betreutes Wohnen, Intensivbetreuung Wohnen
- ▣ Einschalten von beziehungsweise Vernetzung des Haushaltes mit Hilfeangeboten angrenzender Dienste und Hilfenetze (Jugendhilfe, Suchthilfe, Schuldnerberatung etc.)
- ▣ Reine Leistungen nach § 67 SGB XII
- ▣ Nachbetreuung nach § 15 SGB XII
- ▣ Niedrigschwellige, sozialräumlich ausgerichtete Angebote im Quartier
- ▣ Turnusmäßige Hausbesuche, aufsuchende Sozialarbeit

Inhalte der  
Nachbetreuung

Je nach Hilfeart wird entweder auf eine Komm-Struktur gesetzt oder aufsuchende Arbeit geleistet; teilweise sind Sprechstunden in dezentralen Stadtteilbüros eingerichtet.

Die Durchführung der Nachbetreuung findet in den Städten teilweise gänzlich durch „eigenes“ Personal der Fachstelle statt, teilweise durch andere städti-

Personal in der  
Nachbetreuung

sche Mitarbeiter aus dem Regelsystem (z.B. Jugendamt, Gesundheitsamt) und teilweise durch freie Träger, aber auch durch andere Institutionen wie Mietervereine. Die für die Nachbetreuung zuständigen Personen haben unterschiedliche Qualifikationen, zumeist handelt es sich aber um Sozialpädagogen oder Sozialarbeiter.

#### f) Kooperationen in der Nachbetreuung

Bei bestimmten Fallkonstellationen können Kooperationen unverzichtbar sein. So sollte beispielsweise bei Haushalten mit Kindern eine Zusammenarbeit mit dem Jugendamt angestrebt werden. In den Städten finden bedarfsorientierte Kooperationen unter anderem mit den folgenden Akteuren statt:

- ▣ Freie Träger, unter anderem im Bereich Wohnungsnotfallhilfe/Wohnungsnotfallprävention, Suchthilfe etc.
- ▣ Städtische Dienste, z.B. Jugendamt, Wohnungsamt, Gesundheitsamt, Jobcenter, Sozialdienst, Suchthilfe, Psychosozialer Dienst, Alten- bzw. Seniorenhilfe, Schuldnerberatungsstelle, Frauenberatungsstelle
- ▣ Wohnungsgesellschaften, Vermieter
- ▣ Arbeitgeber
- ▣ Rententräger
- ▣ Kommunaler Sozialverband

Kooperationspart-  
ner

Die Kooperationen sind oftmals stark individuell geprägt und orientieren sich am Einzelfall. In mehreren Städten existieren schriftliche Kooperationsvereinbarungen, wie beispielsweise in *Dresden*, *Essen* und *Frankfurt*.

Hilfreich sind in vielen Fällen Vereinbarungen zum Datenschutz. So wird zum Beispiel in *Hannover* bei Räumungsklagen vom Klienten eine Einverständniserklärung zur Weitergabe der Daten unterschrieben, um im Anschluss die Zusammenarbeit der Fachstelle mit dem Jobcenter zu erleichtern.

Um im Sinne einer erfolgreichen Nachbetreuung zu wirken, sollte ein Kooperationsnetzwerk kurze Wege und feste Ansprechpartner für die Betroffenen nach sich ziehen. Ebenso hilfreich sind kurze Wege und klare Verantwortlichkeiten zwischen den zuständigen Verwaltungsstellen in grundsätzlichen Fragen sowie die Formulierung klarer Verträge in der Zusammenarbeit mit freien Trägern.

#### g) Mitwirkung der Klienten

In einigen Städten wird sowohl in der Präventionsarbeit als auch während der Nachbetreuung eine intensive Beziehungsarbeit mit den betroffenen Personen verfolgt. So gibt es beispielsweise in *Duisburg* von der Kündigung bis zum Räumungstermin mindestens sechs Kontakte zwischen Betroffenen und der

Fachstelle für Wohnungsnotfälle. Die Erfahrung hat gezeigt: Je schwieriger der Beziehungsaufbau, desto länger dauert im Anschluss die Nachbetreuung.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Klienten ist Voraussetzung für eine gelingende Nachbetreuung. Jedoch ist diese oftmals eingeschränkt, nachdem der Wohnungsnotfall verhindert worden ist. In *München*, wo Zielvereinbarungen mit den Betroffenen formuliert werden, werden Haushalte beispielsweise mehrfach angerufen und angeschrieben, Angebote aber dennoch nicht angenommen. Die Erfahrung in *Stuttgart* hat gezeigt, dass die Mitwirkung in der Regel funktioniert, wenn sie Voraussetzung für eine Mietschuldenübernahme ist oder mit einer Geldverwaltung verbunden wird.

Mitwirkung als  
Voraussetzung der  
Nachbetreuung

Insgesamt ist eine Nachbetreuung, die auf Abwehr oder Blockade stößt, jedoch wenig zielführend. Vor dem Hintergrund, dass durch die Nachbetreuung eine Stärkung der Eigenverantwortung und Selbstständigkeit der Klienten erreicht werden soll, sollte der Fokus auf der freiwilligen Mitarbeit liegen.

#### **h) Dauer der Nachbetreuung und Überprüfung ihrer Wirkung**

Die Überprüfung der Wirkung von Nachbetreuungsmaßnahmen ist aus verschiedenen Gründen komplex. Zum einen ist die Definition von Indikatoren schwierig, da Nachbetreuung stets am Einzelfall ausgerichtet werden muss. Geplant ist eine Überprüfung der Wirksamkeit beispielsweise im Rahmen des oben beschriebenen Projektes zur Wohnungssicherung für Familien in *Stuttgart*. Kriterien beziehungsweise Fragestellungen beziehen sich unter anderem auf die Gründe, weshalb die Nachbetreuung und ggf. der Wohnungserhalt erfolgreich oder nicht erfolgreich waren. Entsprechende Ergebnisse werden für die im Rahmen des Projektes betreuten Haushalte aber frühestens nach einem Jahr sichtbar sein.

Herausforderung  
Wirkungsüber-  
prüfung

Übergreifende Indikatoren zur Überprüfung der Wirkungsziele bzw. des Erfolges der Nachbetreuung könnten beispielsweise sein:

- ▣ Annahme der Angebote der Nachbetreuung
- ▣ Rückgang der Inanspruchnahme der Hilfen, z.B. wiederholte Mietschuldenübernahme
- ▣ Nachhaltigkeit der Mietzahlungen

Darüber hinaus werden die entsprechenden Betreuungs- und Beratungsangebote von den Städten nicht immer selbst installiert und die Fälle somit an andere Stellen abgegeben. Was häufig fehlt sind Rückmeldungen, wie die Fälle nach einer vermittelten Nachbetreuung weiter verlaufen. Einziges Anzeichen, dass die Nachbetreuung erfolgreich war, ist häufig die Tatsache, dass die Fälle nicht erneut in der Fachstelle auflaufen. Dabei bleibt jedoch unklar, ob diese „abgetaucht“ sind oder, ob die Nachbetreuung eine positive Wirkung erzielt hat.

Da jedoch die Träger, die die Nachbetreuung durchführen, Gelder für einen bestimmten Zweck erhalten, wäre es sinnvoll und wünschenswert, dass konkrete Zielsetzungen, vereinbarte Maßnahmen und eine Evaluierung der Ergebnisse vonseiten der Träger zur Verfügung gestellt werden.

In den Städten werden teilweise einzelfallbezogene Rückmeldungen gegeben, beispielsweise durch die kommunalen Träger weitergehender Hilfen in *Hamburg* im Hinblick auf die Wohnungssicherung. Bei Fällen, die an die Kontaktstellen verwiesen wurden, wird ein Bericht erstellt. Auch in *Essen* wird vom größten Kooperationspartner nach Abschluss der begleitenden Wohnhilfen ein kurzer Bericht gefertigt und zugesandt; Möglichkeiten der Evaluierung werden zurzeit abgestimmt. Zudem gibt es einen Informationsaustausch zu wesentlichen Änderungen, wie zum Beispiel Abbruch des Hilfeangebotes.

Wünschenswert wären vereinbarte Rückmeldungen bzw. Berichte in standardisierter Form, da sich dadurch die Möglichkeit einer fallübergreifenden aggregierten Auswertung eröffnet.

Ein Rückmeldungssystem mit allen Akteuren im Fall wird in *Düsseldorf* vereinbart; in *Stuttgart* wird ein solches Rückmeldesystem derzeit im Rahmen des oben genannten Projektes erarbeitet.

Auch wenn die Nachbetreuung durch die Stadt selbst erfolgt, wechselt bei Überleitung der Wohnungsnotfälle nach Intervention der Fachstelle die Fallzuständigkeit oftmals in einen anderen Fachbereich. Um die Nachhaltigkeit der Intervention zu sichern und die Wirkung der Nachbetreuung zu analysieren, kann es sinnvoll sein, die Fallbegleitung je nach Organisation und Personalstruktur in einer Hand (innerhalb einer Fachstelle oder bei der gleichen Betreuungsperson) zu belassen. In *Dortmund* wurde bereits ein Modellprojekt konzipiert, um eine Nachbetreuung aus einer Hand über die Fachstelle zu gewähren.

Durchgängige  
Fallbegleitung

In *München* erfolgt die Fallkoordination durch die Fachstelle, von Falleingang (durch Kündigung o.ä.) bis zum Fallende. Um einen Abbruch der Kontakte in der Nachbetreuung zu vermeiden, wird die sozialpädagogische Begleitung durch denselben Fachdienst, nach Möglichkeit durch einen Sozialarbeiter bzw. eine Sozialarbeiterin, von der aufsuchenden Hilfe im Rahmen des Wohnungsnotfalls bis hin zur Nachbetreuung oder auch zur Begleitung bei der Räumung durchgeführt. Nach Beendigung der Nachbetreuung werden die Ergebnisse in der Regel in einem gemeinsamen Teamgespräch ausgetauscht. Zudem wird ein Fragebogen zur statistischen Auswertung ausgefüllt und von der Fachsteuerung ausgewertet. Dennoch findet nach Abschluss der Nachbetreuung, die sich auf maximal zwei Jahre erstreckt, keine Überprüfung zur nachhaltigen Wirkung statt. Was in den nachfolgenden Jahren geschieht, ob z.B. erneut Mietrückstände aufgebaut werden, wird gegenwärtig noch nicht erhoben.

In anderen Städten ist die Zeit der Nachbetreuung, das heißt die Zeit bis zum tatsächlichen Fallende, noch kürzer. Der konkrete Zeitraum orientiert sich oftmals am Einzelfall. In *Duisburg* und *Essen* wird in der Regel über einen Zeitraum von sechs Monaten nachbetreut, mit der Möglichkeit auf Verlängerung; die Nachbetreuung in *Düsseldorf*, *Köln* und *Leipzig* ist auf ein Jahr angelegt.

Zeitliche Befristung  
der Nachbetreuung

Andererseits kann ein Fall nicht übermäßig lange nachbetreut werden, da die Selbstständigkeit der Menschen wiederhergestellt und eine „Einnistung“ in die Hilfesysteme vermieden werden soll. Zudem kann eine sehr intensive Nachbetreuung bei den Betroffenen das Gefühl auslösen, kontrolliert zu werden, was zu einem Abbruch der Zusammenarbeit vonseiten der Betroffenen führen kann. Daraus folgt die Frage, wie auf einem sehr einfachen Niveau weiterhin mit den betroffenen Haushalten gearbeitet werden kann.

## 5. Ergebnisse der Präventionsarbeit

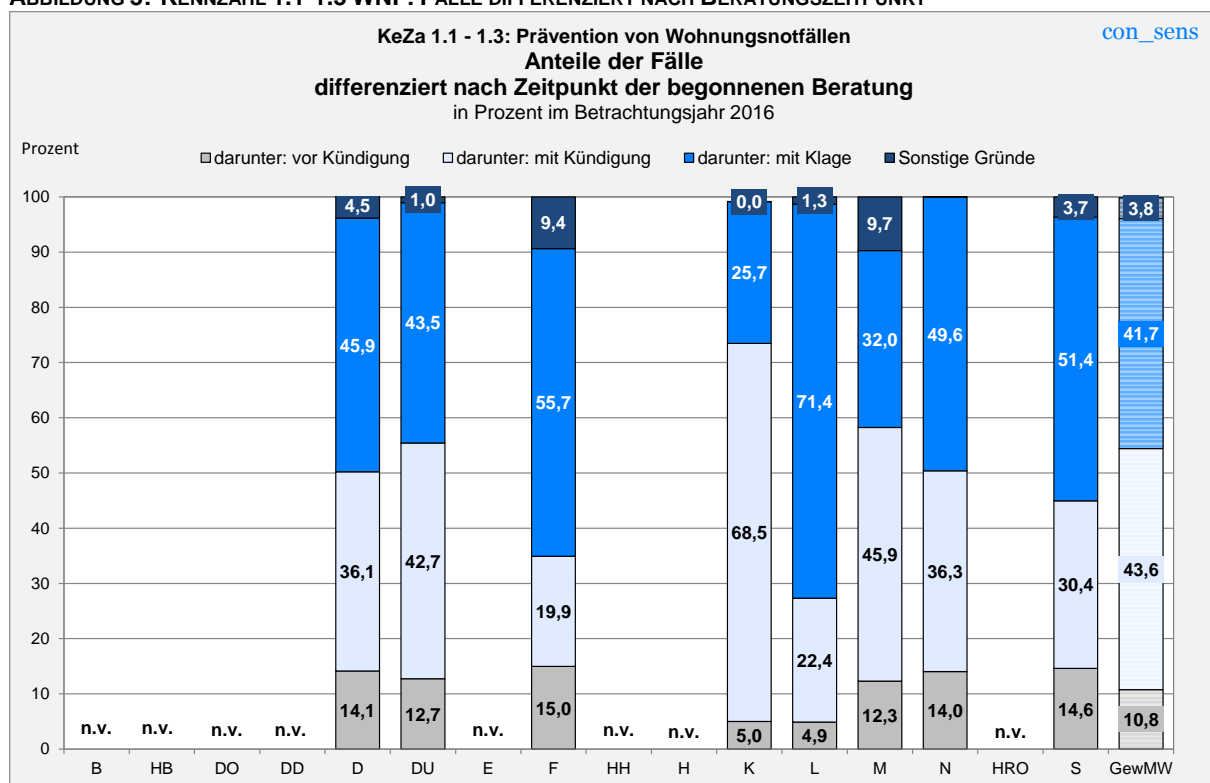
Im Folgenden werden die Ergebnisse ausgewählter Kennzahlen, orientiert an den Zielen der Prävention von Wohnungslosigkeit, dargestellt.

### 5.1. Frühzeitiges Erreichen der Betroffenen

Wie bereits an mehreren Stellen dargestellt, ist das frühzeitige Erreichen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte von großer Bedeutung, um den Verlauf eines Wohnungsnotfalls noch positiv beeinflussen zu können. Die Städte versuchen dies mit den zuvor beschriebenen Steuerungsmaßnahmen umzusetzen. Dazu gehören Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften und Jobcentern, die Schaffung von niedrigschwelligen Zugängen und das Bekanntmachen der Fachstelle in der Einwohnerschaft. Ein frühzeitiges Bekanntwerden des Falls und Erreichen der Betroffenen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Kontaktaufnahme möglichst vor beziehungsweise 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 den Zeitpunkt, zu dem die Betroffenen erreicht werden. Insbesondere *Frankfurt* gelingt vergleichsweise oft eine Kontaktaufnahme schon vor der Kündigung, gefolgt von *Stuttgart*, *Düsseldorf* und *Nürnberg*.

Der Anteil der Fälle, die vor Kündigung und mit Kündigung erreicht werden, ist in *Frankfurt* gegenüber dem Vorjahr angestiegen, bei gleichzeitigem Rückgang der Fälle, die erst mit Klage in die Beratung kommen. Dies erklärt sich dadurch, dass die Kooperationspartner vermehrt vor Kündigung eine Meldung darüber an das Fachteam „Hilfen zur Wohnungssicherung“ geben, dass eine Kündigung ansteht. Seit 2012 werden die Bürger über die Folgen von Mietrückständen und die Möglichkeit der Fachstelle sowohl über einen Flyer als auch über das Internet informiert. Dadurch wird das Fachteam zunehmend bekannter, sodass Mietschuldner auch ohne Einladung, sondern auf Eigeninitiative in die Beratung kommen.

Beratungsbeginn  
vor Kündigung

In *Nürnberg* wird schon bei einem Monat Mietrückstand durch das Jobcenter an die Fachstelle verwiesen. Dies führt zu einem Rückgang der Neuzugänge mit Kündigung bzw. Klage, wohingegen die Anzahl der Neuzugänge, die vor Kündigung erreicht werden, angestiegen ist. Auch die gute Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften fördert den hohen Anteil der frühzeitig Erreichten.

Die überdurchschnittliche Quote der frühzeitigen Erfassung der Fälle in *Duisburg* ist dem hohen Bekanntheitsgrad des Hilfesystems geschuldet, das dezentrale Anlaufstellen in den Stadtteilen bietet. Unmittelbar nach Bekanntwerden eines Wohnungsnotfalls werden die betroffenen Personen von den Fachkräften der Fachstelle für Wohnungsnotfälle aufgesucht oder in die ortsnahe Sprechstunde eingeladen. Auch über die Wohnungsunternehmen, die Eigentümerverbände und die Transferleistungsträger 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.

Der Anteil der Beratenen, die mit Kündigung in die Beratung kamen, ist in *Köln*, *München* und *Duisburg* am höchsten. Hierbei handelt es sich in der Regel um Selbstmelder; in *München* sind dies vor allem auch Mieter der städtischen Wohnbaugesellschaften. Auch dies ist noch ein relativ frühzeitiger Beratungsbeginn, der eine erfolgreiche Präventionsarbeit anzeigt.

Beratungsbeginn  
bei Kündigung

In *Duisburg* und *München* gelang es damit, über 50 % der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte vor beziehungsweise kurz nach der Kündigung zu erreichen, in *Köln* sogar über 70 %.

In *Köln* konnte durch eine Verbesserung der Kommunikation mit Vermietern und dem Amtsgericht eine größere Zahl von Fällen bereits vor Bekanntgabe

des Räumungstermins an die Fachstelle vermittelt werden. Aufgrund einer Vereinbarung mit den Wohnungsbaugesellschaften werden Kündigungen frühzeitig an die Fachstelle weitergeleitet, die dadurch zu einem frühen Zeitpunkt auf den drohenden Wohnungsverlust reagieren kann. Zudem wird sehr proaktiv gearbeitet. Wenn zum Beispiel keine Reaktion auf eine schriftliche Einladung erfolgt ist, wird nachgefragt und der persönliche Kontakt zu den betroffenen Personen gesucht.

Auch in *München* besteht eine Kooperationsvereinbarung bezüglich der Zusendung von Kündigungen mit den Wohnungsgesellschaften.

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

Allerdings wird die Fachstelle in *Leipzig* zunehmend schon vor einer Räumungsklage aufgesucht. Folglich ist die Anzahl der Neuzugänge mit Klage bzw. Räumungstermin zurückgegangen; die Anzahl der Zugänge mit beziehungsweise vor Kündigung ist zugleich gestiegen.

In *Frankfurt* erhebt die größte Wohnungsgesellschaft relativ zeitgleich mit der außerordentlichen und ordentlichen Kündigung die Räumungsklage. Somit ist die mögliche Reaktionszeit für die Fachstelle sehr 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* und *Düsseldorf* ist der Anteil der Betroffenen, die mit Kündigung in die Fachstelle kommen, unterdurchschnittlich und der Anteil der Personen mit Klage entsprechend hoch. In *Stuttgart* 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.

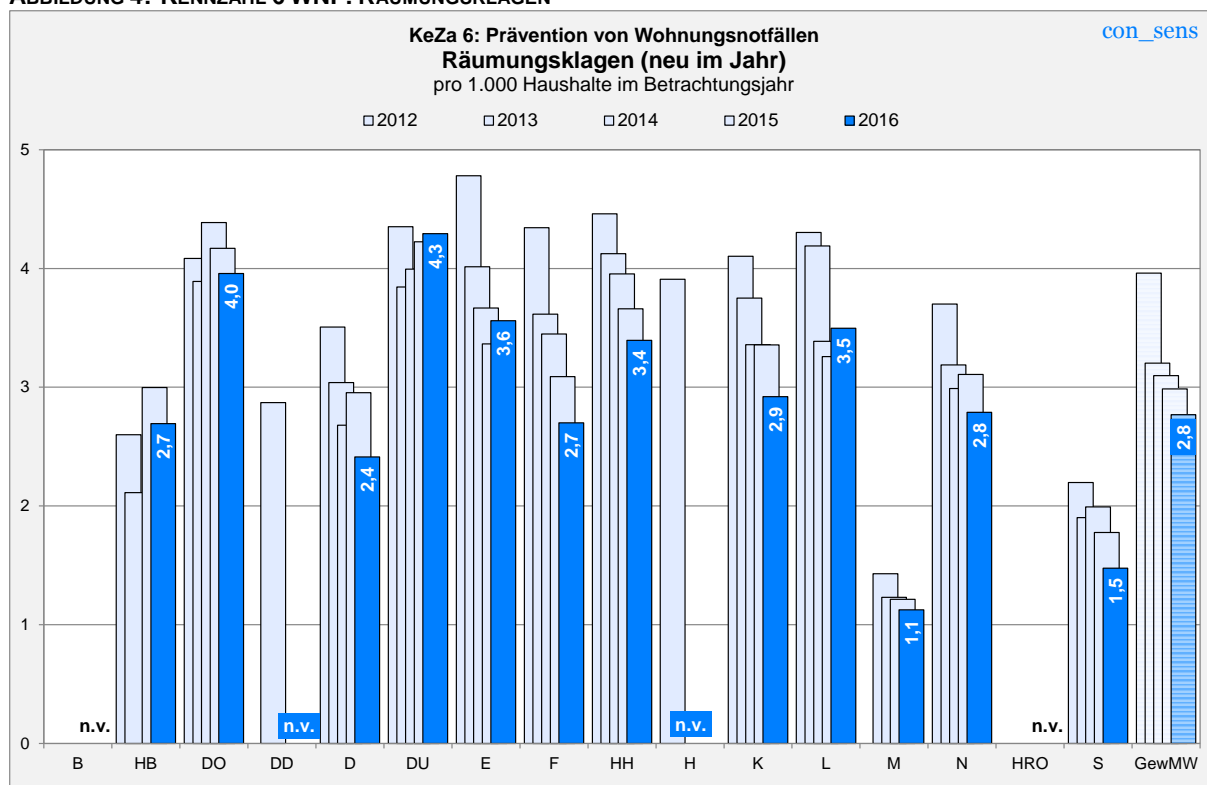
In *Düsseldorf* entscheidet die Eingangsberatung, welche Fälle vor Kündigung ins Kerngeschäft aufgenommen werden. In nicht wenigen Fällen kann mit einer ersten ausführlichen Beratung eine Orientierung oder gar Hilfe vermittelt werden, die die weitere Begleitung durch eine Fallführung im Kerngeschäft 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.

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 jährlich neuen Räumungsklagen pro 1.000 Haushalte in der Zeitreihe von 2012 bis 2016.

ABBILDUNG 4: KENNZAHL 6 WNF: RÄUMUNGSKLAGEN



Im Mittelwert der Städte kam es im Jahr 2016 zu 2,8 Räumungsklagen pro 1.000 Haushalte. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 6,7 %. Die höchsten Werte zeigen sich wie im Vorjahr in *Dortmund* und *Duisburg*. Dagegen sind die Dichten in *München* und *Stuttgart* weiterhin unterdurchschnittlich und gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken. Ein Rückgang der Räumungsklagen ist in den meisten Städten erkennbar; in *Frankfurt*, *Hamburg* und *Köln* setzt sich diese Entwicklung stufenartig seit mehreren Jahren fort. Die stärksten Rückgänge sind in *Düsseldorf* (-18 %) und *Köln* (-13 %) zu verzeichnen. Zu einem Anstieg kommt es nur in *Duisburg*, *Essen* und *Leipzig*.

Dichte der Räumungsklagen

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

Der deutliche Rückgang in *Köln* ist eine direkte Folge der bereits beschriebenen Vereinbarungen mit den großen Wohnungsgesellschaften, die die Kündigungen an die Fachstelle Wohnen weiterleiten. Dadurch kann die Betreuung zu einem früheren Zeitpunkt beginnen und in einigen Fällen die Räumungsklage abgewiesen werden.

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 einigen Städten im Einzelfall, dass selbst am Tag der angesetzten Räumung die Räumung noch abgewendet wird, indem beispielsweise eine Zahlungszusage erfolgt. In einigen Städten sind Mitarbeiter des Bereichs Wohnungsnotfallprävention bei den Räumungen anwesend.

## 5.2. Erhalt der Ursprungswohnung und Vermeidung von Wohnungsverlust

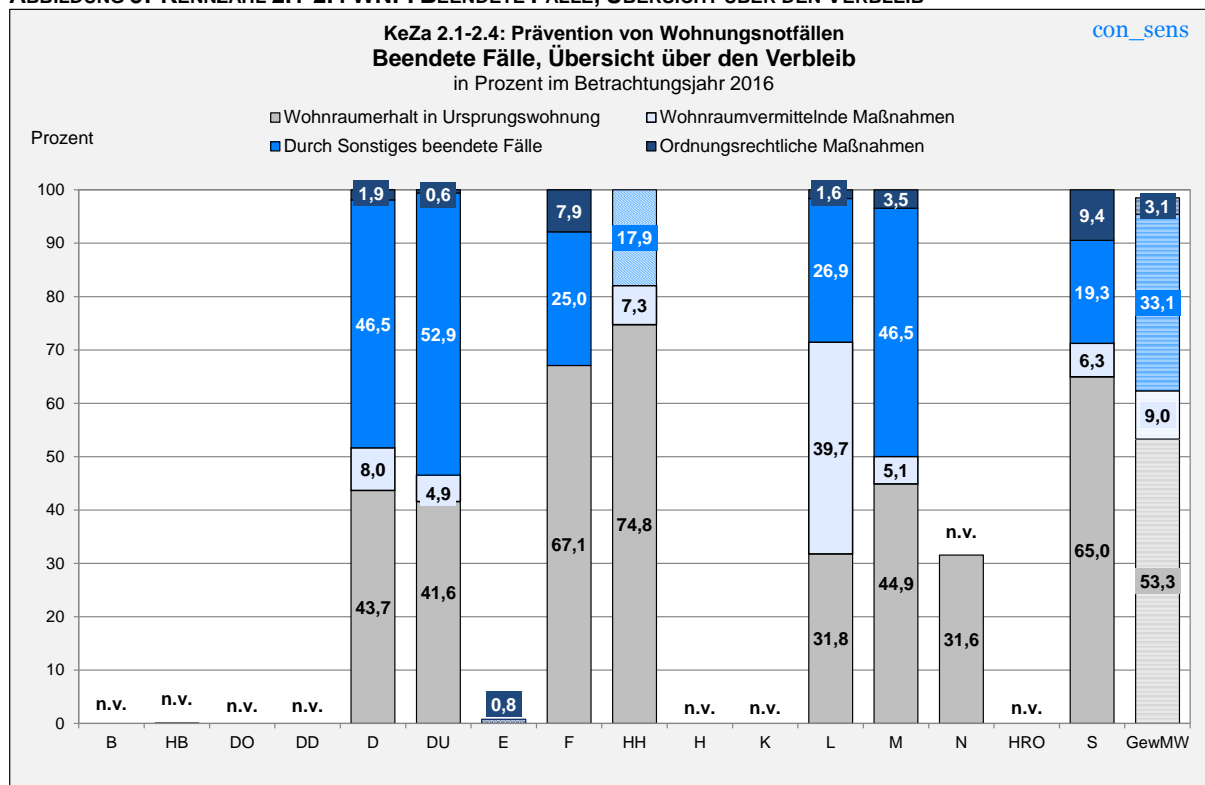
Die Vermeidung von Wohnungsverlust bzw. Obdachlosigkeit ist das vorrangige Ziel der Präventionsarbeit. Vor dem Hintergrund der angestrebten Stabilisierung der psychosozialen Situation der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, einem engen Wohnungsmarkt in den meisten Städten sowie der Vermeidung von 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: BEENDETE FÄLLE, ÜBERSICHT ÜBER DEN VERBLEIB



Frankfurt hat keine konzeptionell verankerten wohnraumvermittelnden Fälle.  
 Essen und Nürnberg sind wegen nicht vollständiger Datenlieferung nicht im Mittelwert berücksichtigt.  
 Die Anteile in Düsseldorf ergeben in der Summer nicht exakt 100 %; Grund sind Rundungsdifferenzen.  
 In Hamburg sind ordnungsrechtliche Maßnahmen in den durch Sonstiges beendeten Fällen enthalten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in allen abgebildeten Städten der Anteil der Wohnungsnotfälle, die durch eine ordnungsrechtliche Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft beendet werden, vergleichsweise gering ausfällt.<sup>17</sup> 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

Duisburg und Essen zeigen mit 0,6 % bzw. 0,8 % aller registrierten Beratungsfälle den geringsten Anteil der durch ordnungsrechtliche Maßnahmen beendeten Fälle. Der hohe Anteil von 7,9 % in Frankfurt gründet hingegen darauf, dass es zu den Aufgaben der Fachstelle gehört, besondere Personengruppen ohne Wohnraum mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen zu versorgen.

Wie im Vorjahr gelingt es insbesondere in Hamburg, gefolgt von Frankfurt und Stuttgart, die Ursprungswohnung zu erhalten. 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. Insbesondere

Erhalt der Ursprungswohnung

<sup>17</sup> 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.

in Städten mit hohen Mieten und einem engen Wohnungsmarkt sind die fiskalischen und psychosozialen Folgekosten von Wohnungslosigkeit oftmals höher als die Übernahme von Mietrückständen.

Auch in *Stuttgart* wird die Mietschuldenübernahme in ca. 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.

In *Hamburg* gelingt es in 82,1 % 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.

Eine Beendigung der Fälle durch wohnraumvermittelnde Maßnahmen gelingt vor allem in *Leipzig*. Hierzu zählen Fälle, bei denen es durch intensive Beratung zur Selbsthilfe, Wohnungssuche und Mietvertragsbewerbung sowie individuelle Aktivität der Betroffenen gelang, Wohnraum zu finden und anzumieten. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer in *Leipzig* vorgenommenen Veränderung. Fallabschlüsse, die bis 2015 in „durch Sonstiges beendete Fälle“ geführt wurden, sind im Kern „wohnraumvermittelnde Maßnahmen“. Der Anteil der „durch Sonstiges beendeten Fälle“ ging entsprechend zurück.

Wohnraumvermittelnde Maßnahmen

Anhand der oben abgebildeten Grafik fällt auf, dass einige Städte bei den „durch Sonstiges beendeten Fällen“ hohe Anteile über 40 % ausweisen, da diese nicht immer den anderen Kategorien zugeordnet werden können. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Fälle in dieser Kategorie in den oben abgebildeten Städten enthalten sind.

Durch Sonstiges beendete Fälle

Stadt	Enthaltene Fallkonstellationen „durch Sonstiges beendete Fälle“
<b>Düsseldorf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ 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</li> <li>▣ Fälle, bei denen die Beratung abgebrochen wurde, das Beratungsangebot nicht angenommen wurde oder der Verbleib unbekannt ist (bzw. auch Tod und Haft)</li> <li>▣ Notaufnahme in Probewohnung oder Aufnahme in Notschlafstellen</li> <li>▣ Vermittlung in Fachhilfen gem. §§ 67, 53 SGB XII</li> </ul>
<b>Frankfurt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Umzug/Auszug</li> <li>▣ Räumung und Vergleich</li> </ul>
<b>Hamburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Fälle, bei denen der Kontakt nicht zustande gekommen oder abgebrochen ist und bei denen der Fallausgang unbekannt ist</li> <li>▣ Fälle mit Wohnungsverlust (In diesen Fällen wird nicht nachgehalten, wo die Personen verblieben sind bzw. wie sie untergebracht werden (auch öffentlich-rechtliche Unterbringung möglich))</li> </ul>
<b>Leipzig</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Fälle ohne jeglichen Kontakt zur Fachstelle und anderer Meldeanschrift, das heißt Fälle, die sich offenbar selbst helfen konnten</li> <li>▣ Fälle, bei denen die Beratung von den Betroffenen abgebrochen wurde</li> <li>▣ Fälle, zu denen kein persönlicher Kontakt hergestellt werden konnte und insofern keine mietrechtliche Verschärfung bekannt wurde</li> </ul>
<b>München</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Fälle mit Kontaktabbrüchen</li> <li>▣ Fälle mit Wohnungsverlust</li> </ul>
<b>Stuttgart</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Fälle, in denen ein Umzug ohne weiteren Kontakt und Unterstützung durch die Fachstelle erfolgt</li> <li>▣ Wohnungsverlust ohne Rückmeldung bei der Fachstelle</li> <li>▣ In wenigen Fällen Haft oder Tod</li> </ul>

### 5.3. 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.

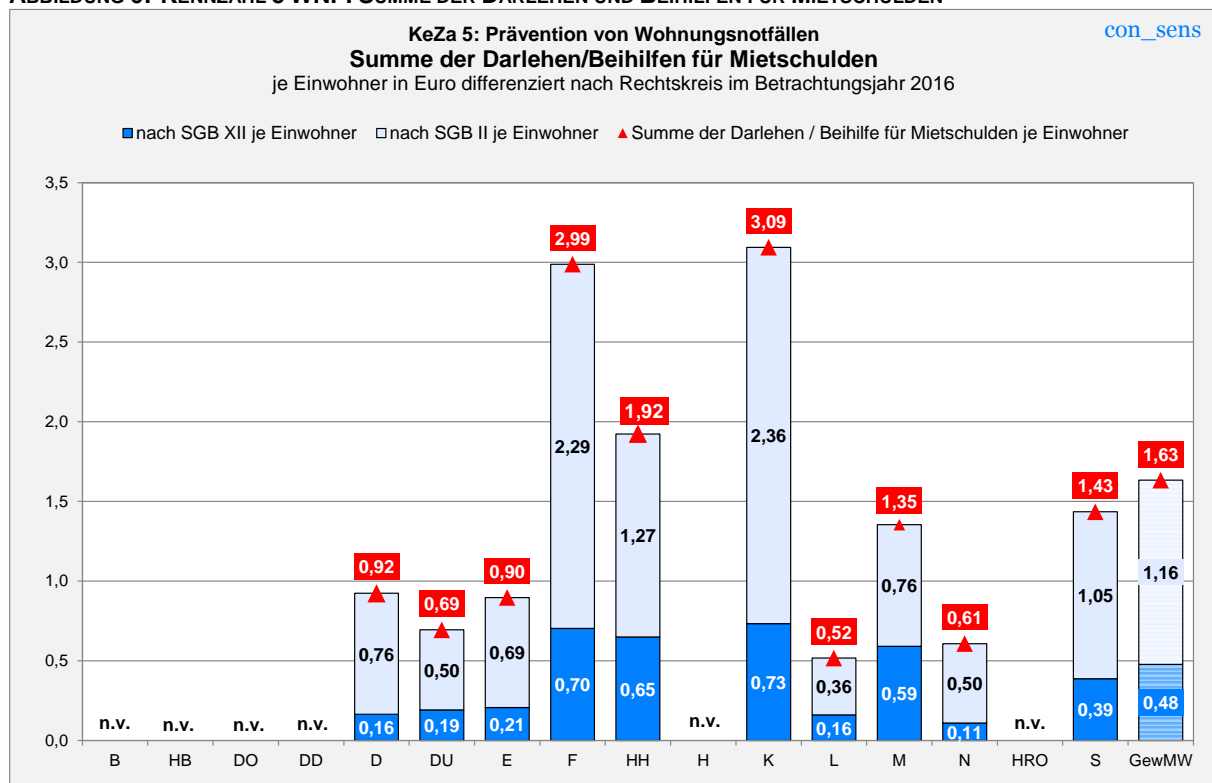
Jedoch kann es auch für die Kommune wirtschaftlicher sein, in eine neue Wohnung zu vermitteln und die Mietschulden nicht zu übernehmen. Dies setzt allerdings voraus, dass Alternativwohnraum verfügbar ist.

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:
<b>KeZa 5: Summe der Darlehen und Beihilfen für Mietschulden pro Einwohner in Euro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellt die Summe der insgesamt für die Übernahme von Mietschulden aufgewendeten Mittel pro Einwohner der Stadt dar.</li> <li>Zeigt damit einen grundsätzlichen Überblick, wie viele 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.</li> </ul>
<b>KeZa 10: Kosten pro Fall, der Darlehen/Beihilfen erhielt, in Euro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeigt auf, wie hoch die Summe im Schnitt pro Fall war, in dem Mietschulden übernommen wurden.</li> <li>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.</li> </ul>

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



Im Mittelwert der abgebildeten Städte werden pro Einwohner 1,63 Euro für Darlehen und Beihilfen zur Übernahme von Mietschulden eingesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von mehr als 10 % gegenüber dem Vorjahr.

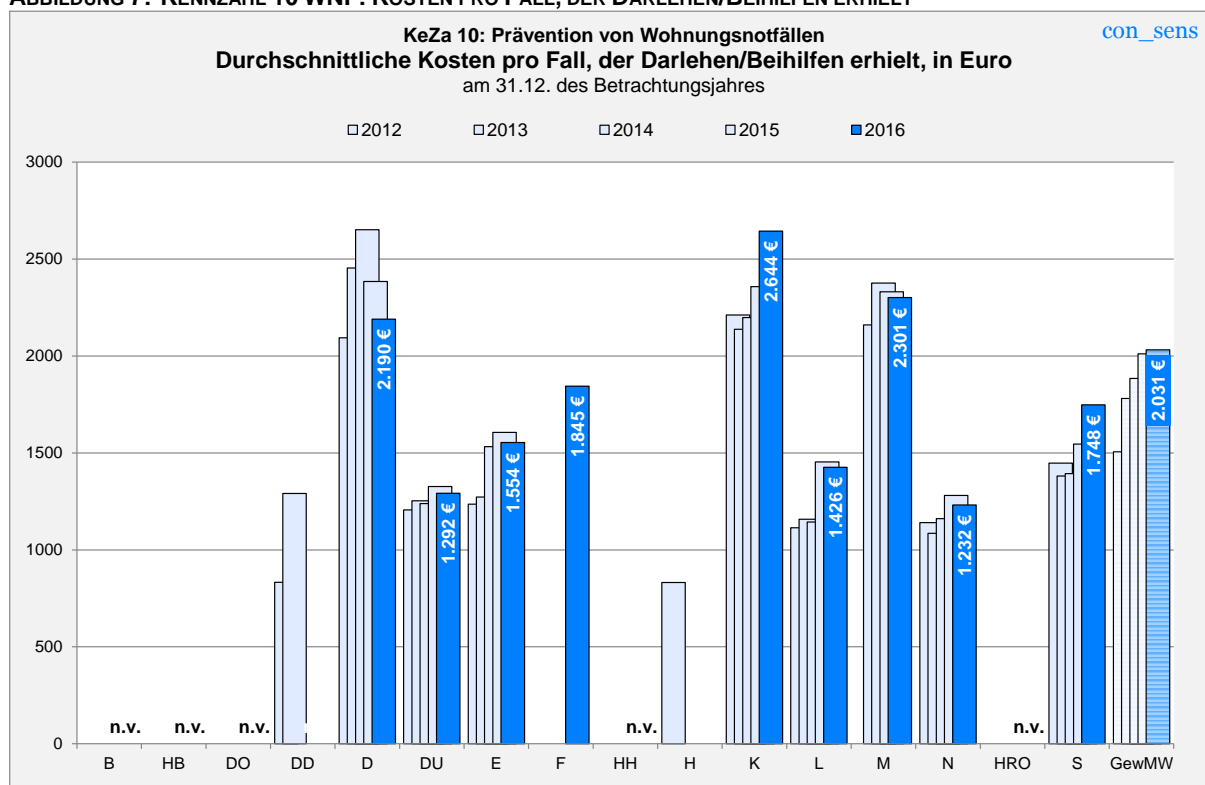


Spitzenreiter ist *Köln* mit 3,09 Euro pro Einwohner, nachdem der Wert sowohl im SGB XII als auch im SGB II gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist. Es folgen die Städte *Frankfurt* und *Hamburg*, in denen bei engem Wohnungsmarkt mit gleichzeitig hohen Mieten, Mietschulden übernommen werden, wenn aufgrund fehlender Selbsthilfefpotenziale der vom Wohnungsverlust bedrohten Menschen finanzielle Hilfen zur dauerhaften Sicherung des Mietverhältnisses notwendig sind. In diesen zwei Städten ist zugleich der Anteil der beendeten Fälle, bei denen der Wohnraumerhalt in der Ursprungswohnung möglich war, am höchsten.

Die geringsten Beträge zeigen *Leipzig*, *Nürnberg* und *Duisburg*, wobei insbesondere *Duisburg* die vom Wohnungsnotfall Betroffenen frühzeitig erreicht. Allerdings ist in diesen drei Städten der Anteil der beendeten Fälle, bei denen der Wohnraumerhalt in der Ursprungswohnung möglich war, am niedrigsten.

Die nachfolgende Grafik stellt die durchschnittlichen Kosten pro Fall, der Darlehen bzw. Beihilfen erhielt, in der Zeitreihe von 2012 bis 2016 dar.

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, das heißt 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 entwickelte sich in *Düsseldorf* die Einsicht, bei der Übernahme von Mietrückständen höhere Übernahmebeträge zu kalkulieren. Dadurch soll eine Aufnahme in Obdachlosenunterkünfte vermieden werden, da der Ressourceneinsatz für Beratung und Rückführung aus der Obdachlosenunterkunft tendenziell teurer wird. Die Übernahme von sehr hohen Mietschulden im Einzelfall ist dabei 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. Dennoch sind die Fallkosten in *Düsseldorf* gegenüber dem Vorjahr deutlich um rd. 30 % gesunken.

Auch in *Köln* wurden die Maßstäbe hinsichtlich der finanziellen Hilfe zum Verbleib in der Ursprungswohnung gelockert. Hintergrund ist zum einen der Fokus, Wohnungen von Familien zu erhalten, und zum anderen der angespannte Wohnungsmarkt. Daher werden Fälle mit finanzieller Unterstützung gelöst, die ggf. bei zur Verfügung stehendem Alternativwohnraum nicht unterstützt worden wären. Hinzu kommen eine relativ späte Beendigung der Fälle und vermehrte Klagen von Vermietern, um Ansprüche zu sichern.

*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.

## 6. Fazit und Ausblick

In dem vorliegenden Bericht wurden die verschiedenen Ziele, Steuerungsmaßnahmen und konzeptionellen Ansätze der Städte sowie ausgewählte Kennzahlenergebnisse im Aufgabenfeld Prävention von Wohnungsnotfällen betrachtet. Es wurden die Rahmenbedingungen, wie z.B. der Wohnungsmarkt sowie die Zuständigkeiten und Aufgabenzuordnungen, thematisiert.

Die Ergebnisse lassen erkennen, dass das Ziel des frühzeitigen Erreichens der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte vor oder gleich nach Erhalt der Kündigung umgesetzt werden kann. Dies gelingt insbesondere durch Präventionsmaßnahmen, die auf niedrigschwellige Beratungsangebote und aufgaben- und ämterübergreifende Netzwerkarbeit mit verschiedenen Akteuren setzen.

Auch im Bereich der Nachbetreuung erweisen sich niedrigschwellige Beratungsangebote und die enge Kooperation mit verschiedenen Institutionen als zielführend, um wiederkehrende Wohnungsnotfälle zu verhindern. Herausforderungen in diesem Bereich sind unter anderem Haushalte mit Multiproblemlagen, die Mitwirkung der Klienten und der „Spagat“ zwischen einer länger andauernden, intensiven Nachbetreuung einerseits und der Stärkung der Selbstständigkeit und Eigenverantwortung der Betroffenen andererseits. Zudem bestehen in allen Städten offene Fragen im Hinblick auf eine Evaluation und Überprüfung der Wirkung von Nachbetreuung – insbesondere durch die verschiedenen beteiligten Akteure, wie Träger der Nachbetreuung, Vermieter und Hilfeempfänger selbst, die häufig keiner Verpflichtung unterliegen, relevante Informationen weiterzugeben.

Insofern stellt der Bericht eine Sammlung und Zusammenfassung verschiedener Ansätze und Projekte dar, die teilweise auch von Hürden begleitet werden und nicht immer in einem festen Fachkonzept verankert sind. Diese Ansätze tragen dennoch dazu bei, die Ziele der Wohnungsnotfallprävention und der Nachbetreuung zu erreichen, wie beispielsweise den nachhaltigen Verbleib im eigenen Wohnraum und die Verhinderung von wiederkehrenden Wohnungsnotfällen.

Durch die insbesondere in den großen Großstädten steigenden Zahlen von Menschen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, sowie die knapper werdenden Wohnungsmärkte, ist von einer weiteren Zuspitzung der Situation im Arbeitsfeld Prävention von Wohnungsnotfällen auszugehen. Vor diesem Hintergrund bleibt die Frage relevant, wie eine frühzeitige Intervention gelingen und die Nachhaltigkeit des Wohnungserhalts gesichert werden kann und außerdem Wiederholungsfälle vermieden werden können.

Im Rahmen des qualitativen Austauschs wurde ersichtlich, dass Daten über die Wirksamkeit der Nachbetreuung aktuell noch in keiner Stadt vorliegen. Eine konkrete Aussage darüber, mit welchen von den Städten erarbeiteten

Konzepten die Nachbetreuung ihre Ziele am besten erreichen kann, ist deshalb im Moment noch nicht möglich.

Daher soll auch im kommenden Jahr die Datenlage weiter optimiert und die vorliegenden Kennzahlen weiterentwickelt werden, um im Austausch über die Ergebnisse steuerungsrelevante Erkenntnisse für die einzelnen Städte zu ermöglichen. Darüber hinaus wird der qualitative Austausch des Benchmarkingkreises in Form von Fachtagen fortgeführt, um die Ergebnisse der genannten Konzepte und Projekte zu diskutieren und anhand von Best-Practice-Beispielen Ansätze für die eigene Arbeit im Bereich der Wohnungsnotfallprävention zu gewinnen.