

Pilotprojekt „Erhalt des Wohnraums“ im Stadtgebiet Lahr

I. Aktuelle Ausgangslage und Herausforderung für die kommunale Wohnungspolitik in Lahr

Lahr ist als Große Kreisstadt von besonderen sozialen Herausforderungen geprägt. Aufgrund der Historie leben mittlerweile über hundert unterschiedliche Nationen in der Stadt zusammen. Dies gelingt i.d.R. gut, bringt jedoch einige Herausforderungen mit sich.

Eines der aktuell am drängendsten vorherrschenden sozialen Themen ist der Mangel an günstigem und bezahlbarem Wohnbau. Der Gemeinderat hat daher eine Soziale Wohnungsquote beschlossen, die es bei neuen Bauprojekten einzuhalten gilt. Die Maßnahmen sind jedoch langfristig angelegt und tragen aktuell noch nicht zur spürbaren Entlastung der Situation bei. Diese verschärft sich durch anstehende Sanierungsprojekte, die zwar sozial verträglich sind, aber häufig zu erhöhten Mieten führen. Die Zahl der Menschen, denen aus verschiedenen Gründen der Verlust ihrer Wohnung droht und die von der Stadtverwaltung in eine Obdachlosenunterkunft eingewiesen werden, nimmt zu. Zum jetzigen Zeitpunkt sind um die 125 Wohnungslose städtisch untergebracht.

Besondere Sorge bereitet der Blick in die Zukunft: Die Zahlen der wohnungssuchenden Menschen steigt kontinuierlich an. Vor allem für Familien verschärft sich die Situation erheblich: um die 20 Großfamilien (ca. 100 Personen) sind aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen, da deren bisherige Unterkunft abgerissen und saniert wird. Eine anschließende Nutzung ist aufgrund steigender Mietpreise nahezu ausgeschlossen. Eine dezentrale Unterbringung der Familien ist aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes derzeit nicht möglich. Es werden nun Containerlösungen avisiert, die dann als Notunterkunft installiert werden sollen.

Auch bei Einzelpersonen ist die Not groß. So war die Unterkunft in der Biermannstraße ursprünglich für Einzelzimmerbelegungen vorgesehen – derzeit ist jedes Zimmer doppelt belegt.

Hinzu kommen Personen, die nach Wegfall der Anrechnung der Gemeinschaftsunterkunft in die Anschlussunterbringung überführt werden müssen.

Derzeit kommen wöchentlich weitere Anfragen von Familien und Einzelpersonen auf die Stadt zu, die dringend eine Unterkunft benötigen.

II. Derzeitige Unterstützungsmaßnahmen in Lahr

In der Regel erhält die Stadt von einem drohenden Wohnungsverlust erst Kenntnis, wenn der Räumungstermin bereits feststeht (Information erfolgt durch den Gerichtsvollzieher). Hier bleibt kaum Spielraum, den Verlust der Wohnung noch abzuwenden. In den meisten Fällen bleiben dann nur noch die Beschlagnahme der Wohnung und/oder die Unterbringung im Obdachlosenwohnheim.

Nach dem Wohnungsverlust ist eine soziale Reintegration der betroffenen Personen aufwändiger, langwieriger und teurer. Die Erfahrung vieler Kommunen zeigt, dass Menschen, die einmal in einer Obdachlosenunterkunft untergebracht sind, oft viele Jahre dortbleiben.

In den Obdachlosenunterkünften werden die Menschen stundenweise (2h/Woche) in Form eines gemeinsamen Frühstückes begleitet. Jedoch gibt es keine präventive aufsuchende Sozialarbeit, um die Betroffenen mit psychosozialer Beratung und Unterstützung vor der Obdachlosigkeit zu beraten, zu aktivieren bzw. an passende Beratungsstellen zu verweisen. Viele Gespräche mit Kolleginnen und Kollegen aus den sozialen Einrichtungen bestätigen, dass hier eine Versorgungslücke in Lahr besteht. Zwar gibt es Fachstellen für einzelne soziale Fragestellungen wie z.B. die Suchberatungsstelle, Lebensberatungsstelle etc. Keiner dieser Stellen kann allerdings eine kontinuierlich aufsuchende Sozialarbeit leisten, was für das Klientel dringend notwendig wäre.

III. Individuelle Problemlagen der Wohnungssuchenden in Lahr

Immer häufiger kommt es vor, dass sich Menschen aufgrund von Mietschulden, Eigenbedarfskündigung, Krankheit, Mieterhöhung oder anderen sozialen Problemlagen einer Wohnungskündigung oder eine Räumungsklage ausgesetzt sehen. Nach dem Wohnungsverlust erschweren der angespannte Wohnungsmarkt und die hohen Mietpreise die Suche nach einer neuen Wohnung vor allem für Menschen mit geringem Einkommen und es droht die Obdachlosigkeit.

Der angespannte Wohnungsmarkt betrifft zwar alle Menschen - von der drohenden Wohnungslosigkeit sind jedoch bestimmte Personengruppen besonders betroffen. Als Beispiel können hier die minderjährigen, unbegleiteten Flüchtlinge benannt werden, die bei ISKIZ Lahr im Auftrag des Kreises untergebracht sind. Erreichen diese die Volljährigkeit, endet die Zuständigkeit der Einrichtung und die jungen Menschen sind mitunter auf eine eigenständige Wohnungssuche angewiesen, was oft nicht gelingt.

Die Erfahrung des Wohnungsverlustes hat für die Betroffenen oft signifikante Folgen. Viele der von Obdachlosigkeit betroffenen Menschen verwahrlosen, vereinsamen, leiden unter Unterversorgung und ziehen sich immer mehr aus der Gesellschaft zurück. Der Verlust der Wohnung bedeutet automatisch auch den Verlust eines Grundbedürfnisses nach Rückzug, Zuflucht und Sicherheit. Die Unterbringung in der Obdachlosenunterkunft ist gerade für Familien und junge Menschen eine schlechte Lösung, die die oben benannten Entwicklungen zunehmend begünstigen.

IV. Problemlage aus der Sicht des Landkreises

a) Kommunale Arbeitsförderung und Amt für Soziales und Versorgung

In der Regel erhalten die Kommunen als Obdachlosenbehörden bzw. der Ortenaukreis als zuständiger Leistungsträger im Rahmen des SGB II/XII von einem unmittelbar drohenden Wohnungsverlust erst Kenntnis, wenn die Räumungsklage bereits bei Gericht eingereicht ist. Es bleibt in der Regel kaum ein zeitlicher Spielraum, den Verlust der Wohnung abzuwenden. Soweit dennoch möglich, können Mietschulden zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit im Rahmen des SGB II/XII übernommen werden. Dies setzt die Bereitschaft des Vermieters voraus, das Mietverhältnis fortzusetzen. Ist eine Mietschuldenübernahme nicht möglich oder wäre sie wirkungslos, bleibt regelmäßig nur noch die ordnungsrechtliche Unterbringung in einer kommunalen Obdachlosenunterkunft, in der die Betroffenen oftmals jahrelang verbleiben.

Wohnungslosigkeit bedeutet immer auch eine Gefährdung des Arbeitsplatzes und bei bestehender Arbeitslosigkeit ein großes Vermittlungshemmnis. Nach den Erfahrungen der Kommunalen Arbeitsförderung erschwert oder verhindert sie die Integration in Arbeit. Können die Wohnungslosigkeit und die damit verbundenen Begleitumstände vermieden oder beseitigt werden, sind die Chancen auf eine Integration in Arbeit um ein vielfaches höher.

Leistungsrechtlich in Frage kommende Maßnahmen im Rahmen des SGB II/XII sind die Übernahme von Mietschulden bzw. die Direktüberweisung der Miete an den Vermieter.

Sofern Wohnungslosigkeit eintritt, ist dies mit finanziellem Mehraufwand für das Jobcenter und auch das Sozialamt verbunden. Es fallen beim Wiederbezug einer Wohnung Kautions- und Umzugskosten an. Daneben sind teilweise Einlagerungskosten für Möbel zu übernehmen oder Mittel zur Beschaffung von Hausrat zu gewähren.

b) Jugendhilfe

Die Erfüllung des Grundbedürfnisses nach Geborgenheit und Sicherheit stellt eine der wichtigsten Komponenten der Entwicklung von Kindern dar. Der auch nur drohende Verlust der Wohnung bringt Eltern in existentielle Nöte. Auch für Kinder ist der Verlust der Wohnung ein einschneidendes Erlebnis. So gehen nicht nur die bisherigen sozialen Kontakte verloren, sondern hinzu kommt die mögliche Ausgrenzung und Stigmatisierung aufgrund der Unterbringung in einer Notunterkunft. Zudem bieten diese in den meisten Fällen Kindern kein Umfeld, das ein gedeihliches Aufwachsen ermöglicht. Während Kinder auf solche Belastungen mit starken Auffälligkeiten reagieren können, sind Eltern oftmals gleichzeitig im Hinblick auf die Beschäftigung mit der eigenen misslichen Situation nicht in der Lage, auf deren Verhalten angemessen einzugehen. Die Folge ist in vielen Fällen eine eingeschränkte Erziehungsfähigkeit, die im Extremfall auch zur Gefährdung des Kindeswohls führt.

Im Falle eines drohenden Wohnungsverlustes ist in der Arbeit des Kommunalen Sozialen Dienstes und der Sozialpädagogischen Familienhilfe die Klärung existenzieller Fragen oft so brisant bzw. dominierend, dass der eigentliche Auftrag der pädagogischen Arbeit in den Hintergrund rückt.

Von der prekären Wohnungssituation sind zunehmend auch minderjährige unbegleitete Flüchtlinge betroffen, die im Anschluss an die stationären Hilfen zur Erziehung keine Wohnung finden, sodass die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft erfolgen muss, was kontraproduktiv zu den im Rahmen der Jugendhilfe erreichten Entwicklungszielen steht.

V. Lösungsansatz

Um die geschilderte Situation zu entschärfen, bedarf es einer rechtzeitigen, nahtlosen Begleitung und Unterstützung der Menschen, denen ein Wohnungsverlust droht. Diesen Bedarf melden auch die Wohnungseigentümer rück, da die konstruktive Kontaktaufnahme zu den Mietern meist schwierig ist und eine Moderation hier sehr wünschenswert wäre.

Konkreter ist es im Sinne von Clearing-Gesprächen notwendig, dass von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen begleitet werden, gemeinsam nach Ursachen gesucht und diese so mit den passenden Fachstellen behoben werden können. Dabei sind mehrmalige Hausbesuche und eine kontinuierliche Einzelfallberatung im Sinne einer aufsuchenden Sozialarbeit von Nöten, die von bestehenden Angeboten derzeit nicht abgedeckt werden können.

Die Aufgabe der Kommune ist es, für die kommunale Daseinsvorsorge entsprechend dem Sozialstaatsprinzip, welches in Art. 20 I Grundgesetz verankert ist, einzustehen.

Hierzu zählt z.B. auch benachteiligten oder durch andere Umstände in Wohnungsnot gekommene Menschen zu unterstützen.

a) Anlaufstelle schaffen, die präventiv arbeitet und bei akuten Situationen unterstützt – zweijährige Pilotphase und Evaluation

Die Einrichtung einer Anlaufstelle mit Schwerpunkt „Erhalt von Wohnraum“ würde eine solche Unterstützung schaffen. Diese könnte für viele Betroffene eine unverzichtbare Beratungs- und Steuerungsinstanz bei Lebenskrisen und Versorgungssituationen darstellen. Außerdem kann über die Anlaufstelle eine rechtzeitige Unterstützung von Betroffenen in Wohnungsnot erfolgen. Meist zeichnen sich im Vorfeld einer Wohnungskündigung oder einer Räumungsklage viele Faktoren ab, die ein vorzeitiges Eingreifen und damit zum Teil sogar ein Abwenden einer solchen ermöglichen. Auf Hinweis oder Anfrage wäre es denkbar über diese Stelle präventive Hausbesuche einzuführen, um sich über die Situation und die Umstände der Betroffenen direkt vor Ort einen Überblick zu verschaffen und konkrete Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Nach dem Vorbild des Betreibers des St. Ursula-Heimes in Offenburg der AGJ, die bereits in anderen Kommunen Fachstellen für präventive Wohnungslosenhilfen betreibt, könnte auch in Lahr eine solche Stelle bei der Stadt Lahr eingerichtet werden. In einer ersten Pilotphase könnten über zwei Jahre exakte Kennzahlen und im Rahmen einer Evaluation die Effektivität einer solchen Stelle erhoben werden. Im Anschluss kann über eine Verstetigung, Fortführung und kreisweiten Ausrollung der Aufgaben befunden werden. Viele Kommunen haben schon gute Erfahrungen in diesem Bereich gesammelt, so z.B. Lörrach.

Aufgabe der neu einzurichtenden Anlaufstelle wäre u.a.

- aufsuchende Sozialarbeit bei von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen
- kontinuierliche Begleitung im Rahmen von Einzelfallhilfe
- Sondierung der Einzelfälle, Clearing-Stelle und ggfs. Weitervermittlung an geeignete Fachstellen zur dauerhaften Unterstützung
- Ansprechstelle für Vermieter, Moderation zwischen Mieter und Vermieter
- Kooperation mit dem sozialen, professionellen Hilfenetzwerk in Lahr wie z.B. das kommunale Ordnungsamt, Pflegestützpunkt, Jobcenter, Kommunaler Sozialer Dienst des Kreises, Jobcenter, Wohnungsbaugesellschaften, soziale Beratungsstellen in Lahr, Amt für Soziales, Schulen und Sport
- Erfassung von Kennzahlen und Evaluation der zweijährigen Pilotphase
- Berichterstattung in den Gremien

b) Abgrenzung zu bestehenden Angeboten

Ein Zusammenwirken mit bestehenden sozialen Strukturen ist für die neue Anlaufstelle von elementarer Bedeutung. Es gibt ein großes Hilfenetzwerk, das den

Betroffenen aber oftmals nicht bekannt ist und wohin der Weg nicht gefunden wird. Deshalb ist die Initiierung eines aufsuchenden Angebotes der Sozialen Beratungsarbeit dringend erforderlich. Die Gemeinwesenarbeit als fester Bestandteil des sozialen Systems kann diese Aufgabe nicht leisten. Die Gemeinwesenarbeit richtet sich an die in einem Quartier lebenden Menschen und bereitet dort Angebote vor. Regelmäßige Einzelfallbetreuung mit aufsuchender Arbeit ist in diesem Rahmen nicht leistbar. Das Café Löffel ist eine Anlaufstelle für Menschen, die bereits in einer Notlage sind und hält eine Komm-Struktur vor. Auch hier kann keine kontinuierliche aufsuchende, präventive Arbeit erbracht werden. Der KSD hat sich gezwungenermaßen aufgrund steigender Fallzahlen immer mehr auf die Kindeswohlgefährdung fokussieren müssen und kann diese Aufgabe daher ebenfalls nicht übernehmen. Mit allen Angeboten muss die neue Beratungsstelle „Erhalt des Wohnraums“ eng kooperieren und auch im Austausch zu weiteren lokalen Fachstellen stehen. Ziel ist, die Betroffene/den Betroffenen in eine dauerhafte, für sie/ihn passende Unterstützung überführen zu können. Diesen Weg zu initiieren und zu begleiten ist Aufgabe der Stelleninhaberin/des Stelleninhabers.

c) Mögliches Ablaufschemata

Konkret kann das z.B. folgendes Szenario bedeuten:

Der Hausmeister im Wohngebiet Kanadaring stellt bei einem Besuch der Wohnung fest, dass sich Person X nicht an die Hausregeln hält (übernimmt keinen Putzdienst, ist nachts oft laut und aggressiv, andere Bewohner beschwerten sich usw.) und es stehen Mietrückstände aus. Eine Kündigungsandrohung ist bereits ausgesprochen. Normalerweise würde Person X nun über kurz oder lang seine Wohnung verlieren und bei der Stadt Lahr als obdachlos einen Wohnraum suchen. Sie würde in die Gemeinschaftsunterkunft untergebracht werden und die sozialen Problemlagen könnten nicht entschärft werden. Ist es nun mit der Beratungsstelle „Erhalt des Wohnraums“ möglich, die Person zu begleiten, kann in Gesprächen die genaue Problemlage analysiert und behoben werden. Beispielsweise könnte Person X von einer Depression betroffen sein oder fühlt sich einsam. Der Sozialarbeiter könnte den Kontakt zur psychosozialen Beratungsstelle herstellen, das erste Gespräch initiieren und dazu beitragen, dass die Fachstellen gefunden und genutzt werden. Gemeinsam mit der Schuldnerberatung könnte ein Entschuldungskonzept erstellt und das Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden. Somit besteht die Chance, dass Person X seine Wohnung erhalten, die Erkrankungen bekämpfen und zurück zu einem Alltag finden kann. Die Beratungsstelle kann entweder von Betroffenen selbst kontaktiert oder unter Wahrung des nötigen Datenschutzes von Dritten um Unterstützung angefragt werden.

Ein anderes mögliches Szenario wäre, dass die Bürgerinnen und Bürger sich an das Ordnungsamt wenden und von ihrem drohenden Wohnungsverlust berichten. Ordnungsrechtlich kann aber erst agiert werden, wenn der Wohnraumverlust bereits erfolgt ist. Diese Personen können von der Stelle beraten und begleitet werden, um den drohenden Verlust des Wohnraums abzuwenden.

d) Wichtige Kooperationspartner sind

- Jugendamt
- Soziale Fachstellen
- Wohnungsgesellschaften
- Landkreis, Stadt Lahr
- Jobcenter
- Abteilung öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Gemeinwesenarbeit
- uvm.

VI. Ziel der Maßnahmen

Ziel ist es daher, dass Menschen, die von drohender Wohnungslosigkeit betroffen sind, so lange wie möglich in ihren Wohnungen bleiben können bzw. soll ein drohender Wohnungsverlust abgewendet werden. Negative Folgeentwicklungen können damit verhindert werden. Durch präventive Hilfen wie Beratung und Unterstützung kann dies gelingen. Die Stelle zum Erhalt des Wohnraums soll auch den Vermieter/innen als Anlaufstelle zur Verfügung stehen und als Schnittstelle zwischen Mieter und Vermieter fungieren.

Als Zielgruppe können definiert werden:

- alleinstehende, hilfebedürftige Männer und Frauen...
- Geringverdiener...
- Alleinerziehende...
- ältere und/oder hilfebedürftige Menschen...
- geflüchtete Menschen...
- Menschen, die in die Anschlussunterbringung überführt werden
- Berufstätige mit geringem Einkommen
- zunehmend (Groß)Familien
- Vermieter

...die von
Wohnungslosigkeit
bedroht sind

VII. Finanzierung

Für die Einrichtung einer Fachstelle „Erhalt des Wohnraums“ kommen für eine Finanzierung die Stadt Lahr sowie das Landratsamt Ortenaukreis in Frage. Außerdem hat die Städtische Wohnungsbau eine Unterstützung für zwei Jahre in Aussicht gestellt, da diese immer mehr betroffene Mieter zu verzeichnen hat und an dem Projekt daher interessiert ist. Die Städtische Wohnungsbau ist als Eigentümerin von Wohnraum in sozialen Brennpunktstadtteilen oftmals von der geschilderten Situation betroffen. Anzusetzen wäre eine Eingruppierung in S 12, wodurch von ca. 70.000 €/Jahr auszugehen wäre. Bei einer Drittelfinanzierung entfielen dabei 23.500 € auf jeden Partner. Die Stelle soll bei der Stadt Lahr angesiedelt werden.

VIII. Links und Beispiele

- <http://www.wohnungslosenhilfe-lb.de/index.html>
- <https://www.bmas.de/DE/Themen/Soziales-Europa-und-Internationales/Europaeische-Fonds/EHAP/EHAP-Projekte/Projekte/fawos-fachstelle-wohnungslosenhilfe-ggmbh-hauptprojekt.html>
- <https://www.bmas.de/DE/Themen/Soziales-Europa-und-Internationales/Europaeische-Fonds/EHAP/EHAP-Projekte/Projekte/kofawobreisgau-hauptprojekt.html?nn=535486>