

Stadt Heidelberg
Dezernat III, Amt für soziale Angelegenheiten und Altenarbeit

**Bericht der Zentralen Fachstelle für
Wohnungsnotfälle 1999 - 2003**

Informationsvorlage

Beschlusslauf!
Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Sozialausschuss	23.06.2004	Ö	O ja O nein	

Inhalt der Information:

Die Vorlage berichtet zusammenfassend über die Arbeit der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für Soziale Angelegenheiten und Altenarbeit in den Jahren 1999 bis 2003 und gibt einen Ausblick über die mittelfristig zu erwartenden Entwicklungen.

Sitzung des Sozialausschusses vom 23.06.2004

- 2 **Bericht der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle 1999 - 2003**
Informationsvorlage 0054/2004/IV

Die SPD-Fraktion stellte folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Schätzung über den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Notwohnungen in Heidelberg zu erstellen und Vorschläge zu erarbeiten, wie dieser räumlich und personell gedeckt werden kann.

Abstimmungsergebnis: Antrag wurde einstimmig angenommen.

gez.

Dr. B e ß

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

A. Historie:

Mit der Trennung des Sozial- und Jugendamtes in ein Amt für Soziale Angelegenheiten und Altenarbeit (Amt 50) und ein Kinder- und Jugendamt (Amt 51) durch Verfügung vom Dezember 1991 wurde gleichzeitig die Einrichtung eines Sachgebietes „Fachstelle für Wohnungsnotfälle“ festgelegt. Dieses Sachgebiet ist seither organisatorisch dem Amt 50 (50.02) zugeordnet und untersteht unmittelbar dem Amtsleiter.

Bis August 1997 erfolgte die Sicherung der Wohnungsversorgung in Notfällen bei der Stadt Heidelberg durch zwei getrennte Organisationseinheiten. Zuständig war nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) das Amt 50 und nach dem Polizeigesetz das Amt für öffentliche Ordnung (Amt 32). Zum 1. September 1997 wurden die vom Amt 32 wahrgenommenen Aufgaben der „Beseitigung von Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch Obdachlosigkeit“ (Obdachlosenbehörde) und „Fachstelle für Wohnungsnotfälle“ in der „Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle“ beim Amt 50 zusammengefasst. Sozial- und Hauptausschuss wurden mit Drucksache 123/1997 und in den Sitzungen vom 18.03. bzw. 17.04.1997 darüber informiert. Ziele der Aufgabenübertragung waren insbesondere eine Verbesserung der präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit und ein besserer Kundenservice sowie die Reduzierung der Anzahl wohnungsverwaltender Stellen bei der Stadt.

B. Aufgaben

1. Grundsätzliches

Das Sachgebiet „Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle“ – im weiteren Fachstelle genannt – ist kein Wohnungsamt. Wohnungssuchende sind nicht die Klientel, sondern Wohnungsnotfälle. Ein Wohnungsnotfall liegt vor, wenn Personen

- unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind,
- aktuell von Obdachlosigkeit betroffen sind oder
- in unakzeptablen Wohnverhältnissen leben.

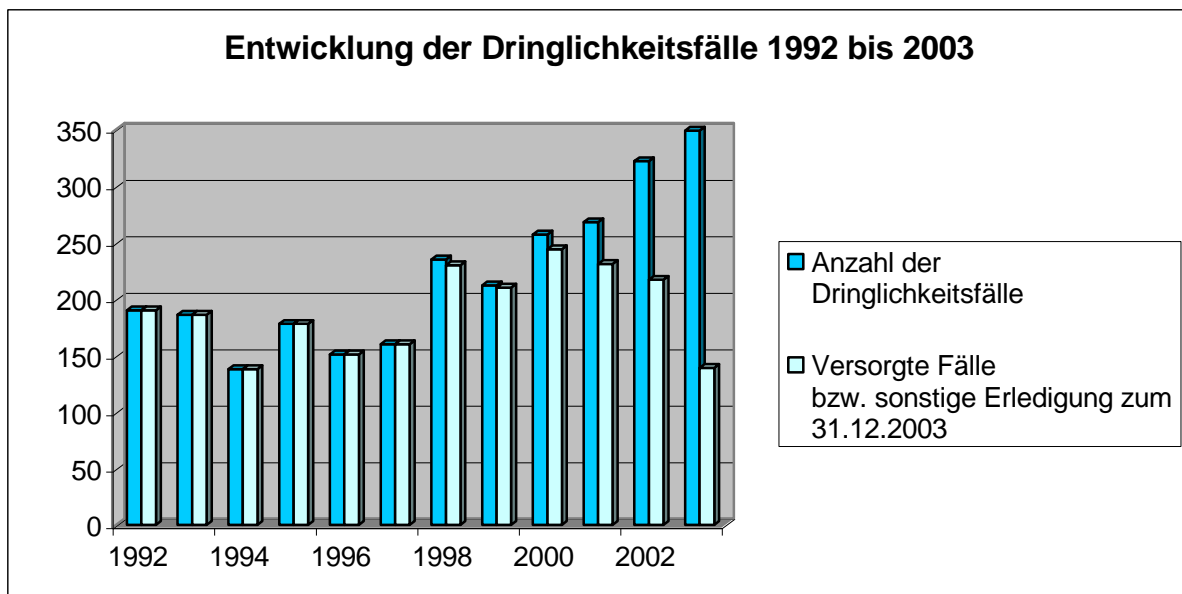
Von Obdachlosigkeit bedroht sind Personen, die vor dem Verlust ihres Wohnraums stehen. Dies geschieht i. d. R. durch Kündigung eines Mietverhältnisses und evt. anschließendem Räumungsklageverfahren. Die Abwendung dieser Notlage ist Aufgabe der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle z. B. durch Übernahme der Mietschuld, Hilfe bei Beschaffung einer anderen Wohnung oder Unterbringung im fachstelleneigenen Wohnungskontingent.

Von Obdachlosigkeit betroffen sind Personen, die über keine eigene Wohnung verfügen, sich übergangsweise in anderen Haushalten oder für bestimmte Maßnahmen in Einrichtungen unterschiedlicher Art aufhalten oder ohne festen Wohnsitz sind. Zur Beseitigung einer solchen Notlage ist die Fachstelle ebenfalls zuständig (Hilfe bei Beschaffung einer anderen Wohnung oder Unterbringung im fachstelleneigenen Wohnungskontingent).

Die Situation von Personen in unakzeptablen Wohnverhältnissen ist vielfältig. Hier kann es sich um Personen handeln, die zu teuren und daher nicht mehr bezahlbaren Wohnraum bewohnen. Der Wohnraum kann aber auch aus verschiedenen Gründen ungeeignet sein, z. B. wg. erheblicher baulicher oder sanitärer Mängel, weil er vom Mieter aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr erreicht oder verlassen werden kann, oder weil die Wohnfläche/Zimmeranzahl für die Anzahl der Bewohner nicht (mehr) ausreicht und sie dauerhaft zu beengt leben. (Kein Wohnungsnotfall sind allerdings solche Fälle, die durch den Zuzug von Personen, die nicht der ursprünglichen Mietpartei zuzurechnen sind, vorsätzlich herbeigeführt wurden.)

2. Wohnraumbeschaffung

Die Fachstelle unterstützt Menschen in Wohnungsnot mit Dringlichkeitsbewerbungen an die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz GmbH (GGH) und die Baugenossenschaft Neu Heidelberg e. G. (Neu HD). Die Anzahl der Dringlichkeitsbewerbungen stieg im Berichtszeitraum von 212 im Jahr 1999 auf 349 im Jahr 2003. Von den insgesamt 1.408 Dringlichkeitsfällen im Berichtszeitraum konnten bis zum 31.12.2003 nur 1041 abgeschlossen werden. Das entspricht 73,93 % der Fälle. Daraus ist zu erkennen, dass die Wohnraumversorgung der bei der Fachstelle anhängigen Wohnungsnotfälle zunehmend schwieriger wird. Die Anzahl der Fälle steigt bei gleichzeitigem Rückgang zur Verfügung stehender Wohnungen an.



Bei der Versorgung von Wohnungsnotfällen erfährt die Fachstelle durch die meisten örtlichen Wohnungsunternehmen nach wie vor nur unzureichende Unterstützung. Die Hilfe der stadt-eigenen GGH war zu Beginn des Berichtszeitraums schleppend. In den folgenden Jahren öffnete sie sich für die Belange der Fachstelle. Ein Beispiel aus jüngerer Zeit: Die GGH war bereit, der Fachstelle im Bereich Obere / Untere Seegasse einen kleinen Wohnungsbestand – ca. 10 Wohnungen einfacher Art – bis zu einer städtebaulichen Veränderung des Gebiets zur direkten Belegung zu überlassen. Weitere Wohnungskontingente sollen und müssen folgen. Im Gespräch sind Objekte in der Römerstraße (gegenüber der Handelslehranstalten) und im Neckarhamm. Zuvor hatte nur die Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft e. G. (Bauhütte HD) der Fachstelle einzelne Wohnungen vermietet, die als Notwohnungen direkt belegt werden können. Es handelt sich dabei um 24 1- bis 4-Zimmerwohnungen in Rohrbach-Hasenleiser, Pfaffengrund und Wieblingen.

3. Übernahme von Mietkautionen, Maklerprovisionen u. ä.

Beim Abschluss eines Mietvertrages muss i. d. R. eine Kautions als Sicherheit an den neuen Vermieter und/oder – falls ein Makler eingeschaltet ist – eine Provision bezahlt werden. Der Einzug in die Wohnung einer Baugenossenschaft kann den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erforderlich machen. Um den Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht schon an diesem Punkt scheitern zu lassen, kann die Fachstelle die Kosten hierfür übernehmen. Bei der Kautionsübernahme liegt die Entscheidungskompetenz zumeist bei der Wirtschaftlichen Hilfe. Die Kostenübernahme erfolgt wo möglich in Form eines Darlehens.

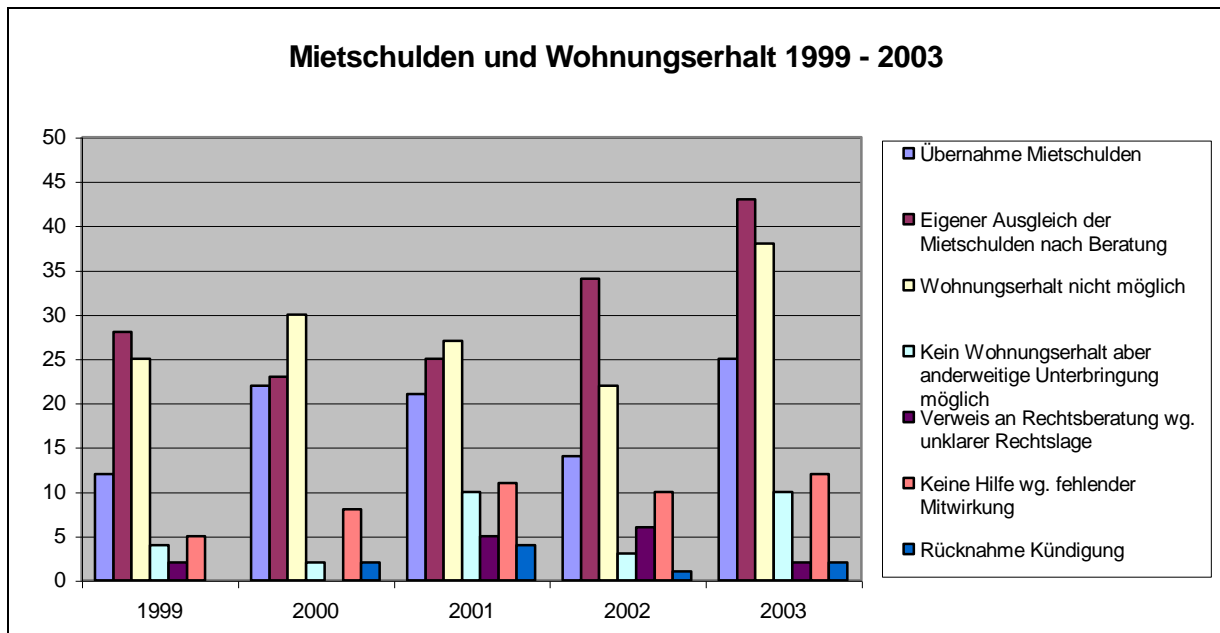
Jahr	Fallzahl	Kostenübernahmen	Gesamtkosten	Kosten/Fall
1999	5	5	3.621,17 €	724,23 €
2000	12	10	9.705,61 €	970,56 €
2001	7	6	5.541,79 €	923,63 €
2002	6	6	4.952,21 €	825,37 €
2003	1	1	1.083,00 €	1.083,00 €

4. Wohnungserhalt bei Mietschulden

Mahnungen wegen Mietschulden und Wohnungskündigungen werden der Fachstelle i. d. R. durch Selbstmeldungen bekannt. Ursache oder Anlass für Wohnungskündigungen sind in den meisten Fällen Mietschulden – gefolgt von mietwidrigem Verhalten und Eigenbedarf.

Bei Mietschulden ist eine Sicherung der Wohnung entweder durch Übernahme der Mietschuld seitens des Sozialamtes oder durch selbständigen Ausgleich der Schuld nach Beratung möglich. Diese Alternativen greifen jedoch nicht immer.

Im Berichtszeitraum war die Fachstelle in 491 Fällen gefragt, bei drohendem Wohnungsverlust aufgrund von Mietschulden tätig zu werden. In 94 Fällen davon wurden die Mietschulden übernommen, um den Wohnungsverlust zu verhindern. In 153 Fällen gelang es nach Beratung, die betroffenen Personen selbst zum Begleichen ihrer Mietschulden zu bewegen und so die Wohnung zu sichern. In 171 Fällen war der Wohnungserhalt nicht möglich, aber in 29 Fällen davon konnte eine andere Unterkunftsmöglichkeit vermittelt werden. In 46 Fällen scheiterte eine Unterstützung der Fachstelle an fehlender Mitwirkung. In mehr als der Hälfte der Fälle konnte also eine Lösung des Mietschuldenproblems ohne Wohnungswechsel gefunden werden.



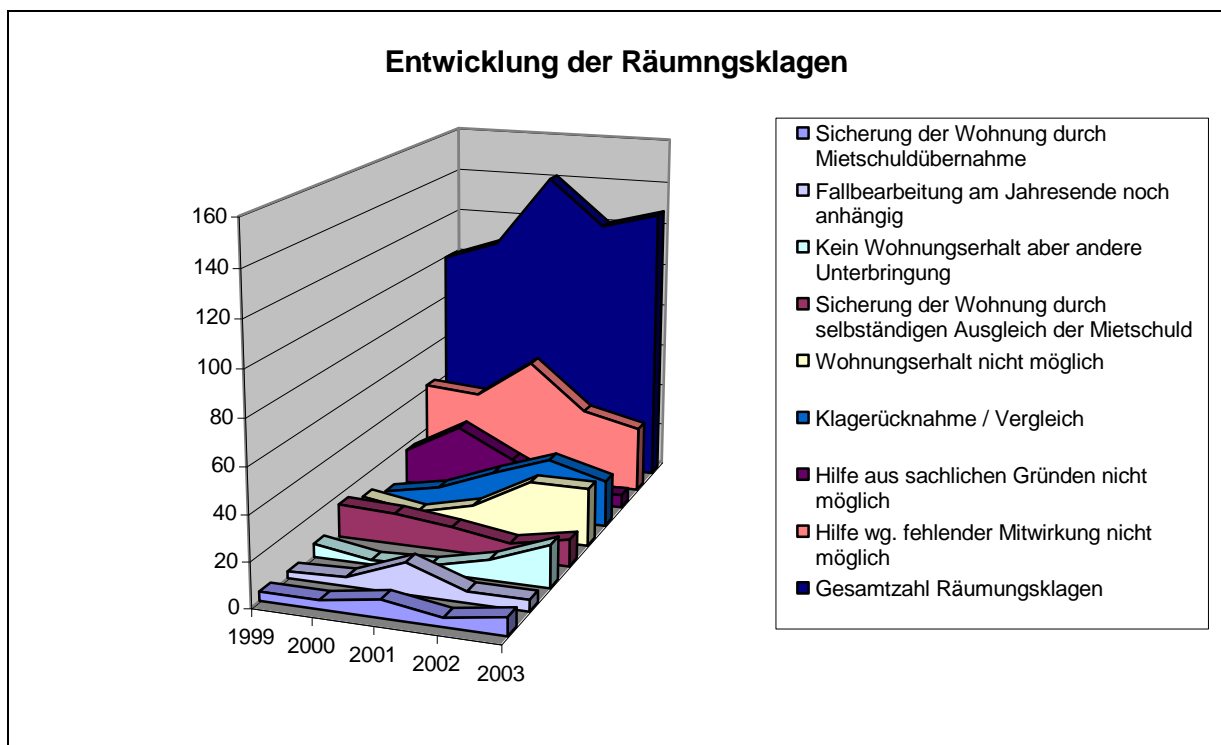
Das finanzielle Engagement der Stadt Heidelberg bei der Übernahme von Mietschulden ist schwer vorzuberechnen. Details im Berichtszeitraum sind folgender Tabelle zu entnehmen:

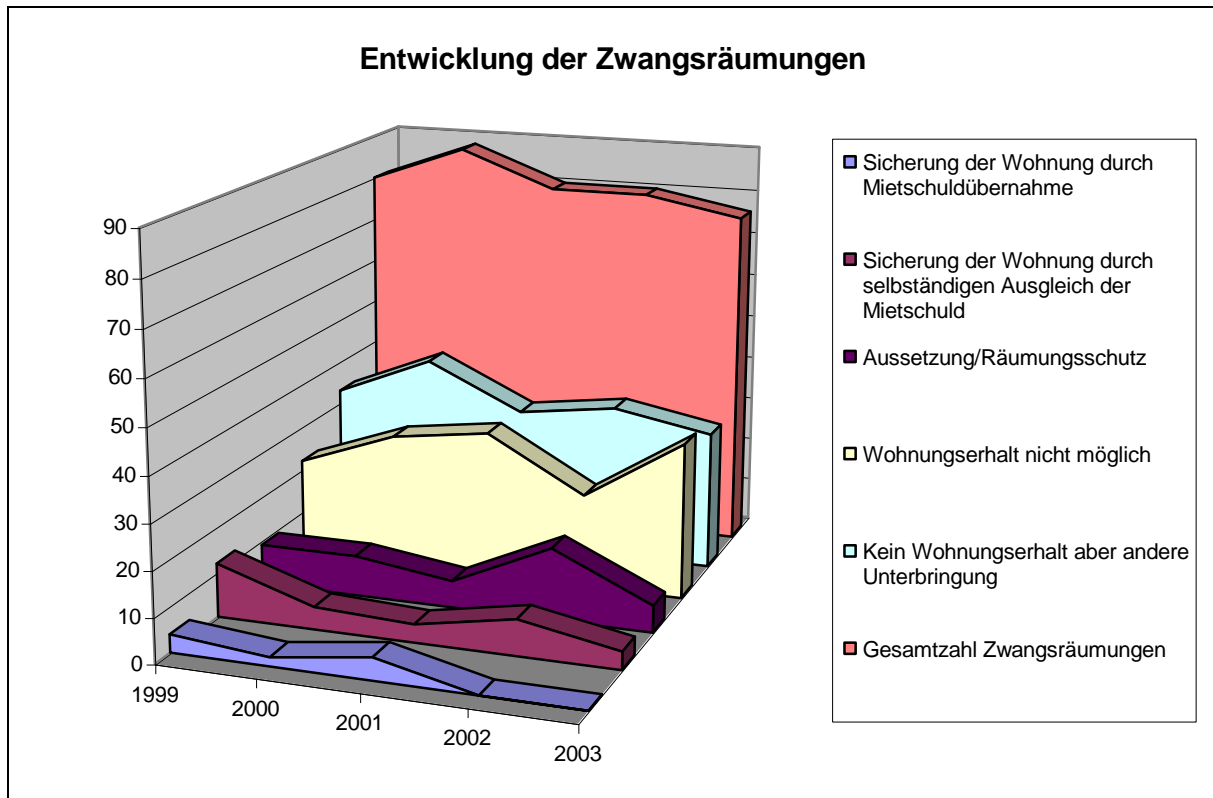
Jahr	Fallzahl	Gesamtbetrag	Betrag je Fall
1999	12	13.759,33 €	1.146,61 €
2000	22	30.308,13 €	1.377,64 €
2001	21	20.926,07 €	996,48 €
2002	14	10.824,20 €	773,16 €
2003	25	26.938,72 €	1.077,55 €

Sicher ist, dass durch eine gute Beratung weitaus höhere Zahlungen vermieden werden konnten.

5. Räumungsklagen und Zwangsräumungen

Durch die Gerichtsvollzieherei beim Amtsgericht Heidelberg bzw. durch die jeweiligen Abteilungen des Amtsgerichts wird die Fachstelle über anstehende Räumungsklagen und Räumungstermine informiert. Leider kommen einige Richter des Amtsgerichts ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht (§ 15 a Abs. 2 Satz 1 BSHG) nicht nach und fördern so die Entstehung von Obdachlosigkeit. Denn ein Großteil der von Wohnraumverlust betroffenen Personen sind psychisch beeinträchtigt, desinteressiert oder auch so verzweifelt, dass sie oftmals die Kraft oder den Willen zum Aufsuchen unterstützender Stellen nicht aufbringen. Um hier eine Bewusstseinsänderung bei den betreffenden Richtern herbeizuführen ist die Amtsleitung 50 mit der Geschäftsleitung des Amtsgerichts 2002 und 2004 in Kontakt getreten, um die Einhaltung der Mitteilungspflicht einzufordern. Die Anzahl der Räumungsklagen zeigt im Berichtszeitraum einen deutlichen Aufwärtstrend, während die Zahl der tatsächlichen Zwangsräumungen stagniert. Details sind folgenden Diagrammen zu entnehmen.





6. Alternative Unterbringung

Wenn eine Wohnung nicht verfügbar ist, kommt auch eine alternative Unterbringung in Betracht. Möglichkeiten dazu gibt es aktuell

- in Hotels und Pensionen
- in der Jugendherberge
- im Wichernheim
- im Container oder Notquartier.

Die Fallzahlen der alternativen Unterbringungen entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

	1999	2000	2001	2002	2003	1999-2003
Hotels/Pensionen	0	0	0	1	0	1
Jugendherberge	2	2	4	5	0	13
Wichernheim	16	16	22	21	18	93
Containeranlage	1	2	0	0	0	3
Notquartier	0	0	2	7	6	15
Personenzahl gesamt	19	20	28	34	24	125

Hier wird die Absicht der Fachstelle deutlich, unter allen Umständen Hotelunterbringungen, die in anderen Kommunen üblich sind, zu vermeiden. Dies erspart erhebliche Kosten.

7. Sonstige Wohnungsnotfälle und Beratung in Wohnungsfragen

Eine Art sonstiger Wohnungsnotfälle sind Brände. Ihr Auftreten ist völlig unvorhersehbar und auch die Notwendigkeit eines Tätigwerdens der Fachstelle ist nicht zwangsläufig. Zu Beginn des Berichtszeitraums waren Wohnungsbrände kein Thema. Im Jahre 2002 mussten dann in 32 Fällen brandgeschädigte Personen von der Fachstelle kurzfristig untergebracht werden – 26 davon bedingt durch einen Brand in der Mannheimer Straße 195-197. Im Jahr 2003 musste eine 5-köpfige Familie brandbedingt im Mörgelgewann untergebracht werden.

Eine andere Familie erhielt von der GGH eine Ersatzwohnung. Um für künftige Brandfälle gerüstet zu sein, hält die Fachstelle seit Mitte 2003 eine möblierte 3-Zimmer-Wohnung auf Vorrat.

Die Fachstelle gibt neben den geschilderten Bereichen auch Beratung und Hilfestellung bei all gemeinen Wohnungsproblemen. Ziel dabei ist, die Eigenverantwortlichkeit des Hilfesuchenden zu stärken und Wege zur Selbsthilfe aufzuzeigen. Oftmals ist dabei auch auf die Zuständigkeit anderer Sozialhilfeträger zu verweisen. Die Zahl dieser sonstigen Fälle ist im Berichtszeitraum rückläufig.

Ergebnis	1999	2000	2001	2002	2003	1999-2003
Erhalt der Wohnung	8	7	9	9	3	36
Anderweitige Unterkunft	24	15	20	14	21	94
Verweis auf Hilfe zur Selbsthilfe	30	31	8	23	9	101
Verweis auf andere Zuständigkeiten	18	15	12	4	17	66
Verweis auf andere Hilfen	16	13	12	8	5	54
Aufgrund der Sachlage Hilfe nicht möglich	8	8	7	6	2	31
Keine Mitwirkung	20	27	22	24	21	114
Gesamtzahl	124	116	90	88	78	496

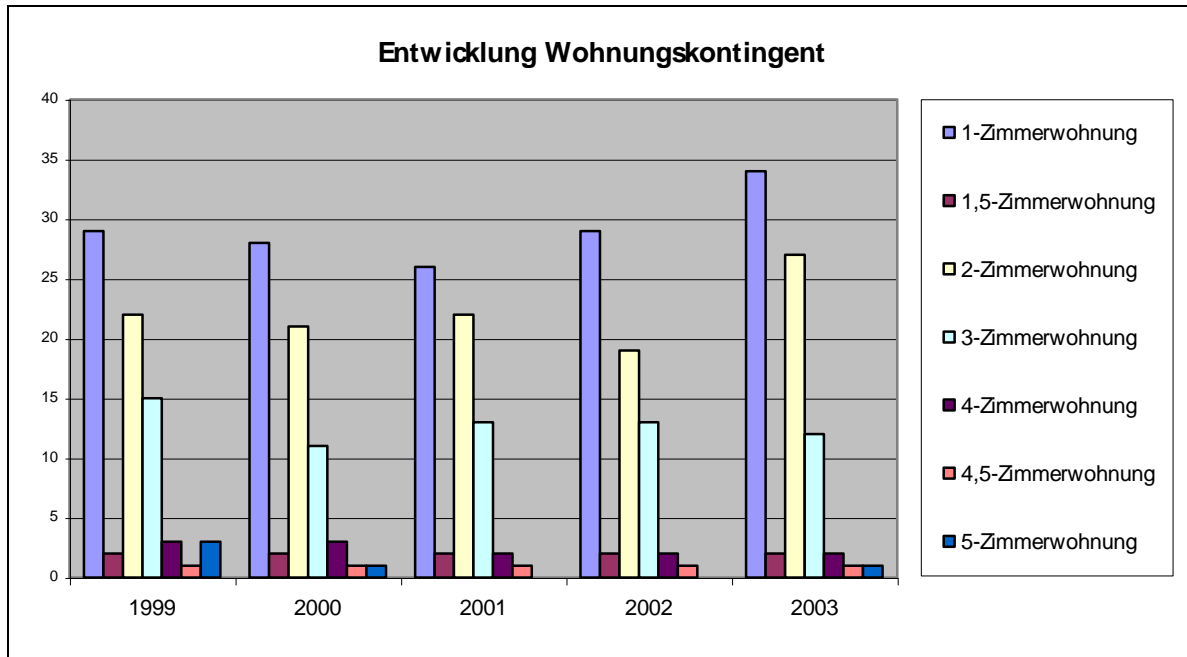
8. Verwaltung des dezentralen Wohnungskontingents und der Notwohnanlage

Das seit 1992 aufgebaute Wohnungskontingent der Fachstelle – bestehend aus direkt angemieteten Notwohnungen (u. a. auch den 24 Wohnungen der Bauhütte HD) – s. Abschnitt B. 2.) bewegte sich im Berichtszeitraum zwischen 66 und 79 Wohnungen. Der Höchststand wurde im Jahr 2003 durch die von der GGH im Bereich Untere/Obere Seegasse zur Verfügung gestellten Wohnungen erreicht.

Außerhalb dieses Kontingents ist die Fachstelle seit September 1998 „Generalmieter“ des durch die Stadt Heidelberg erworbenen Anwesens Kühler Grund 31 in Rohrbach. Dieses Haus mit 7 Wohnungen war jedoch schon bei Übergabe vom Hausschwamm befallen, so dass 1999 noch 4 und seit 2000 lediglich 2 der 7 Wohnungen genutzt werden können. In diesen 2 Wohnungen sind noch 3 Einzelpersonen untergebracht. Seit 2000 ist die völlige Räumung des Hauses zwecks Verkauf oder Abriss geplant, konnte aber bislang nicht umgesetzt werden.

Seit Januar 1995 sind daneben Räume im Wieblinger Weg 81/1 (ehem. Bahnbetriebswerk) von der Immobiliengesellschaft der Deutschen Bahn angemietet, die als Notwohnanlage fungieren. In Einzel- und Doppelzimmern stand dort auf einer Fläche von 591 qm (+ Freifläche 150 qm) bis 2002 Platz für 29 Personen zur Verfügung. Anfang 2003 wurde bedarfsgemäß um 511 qm auf 50 Plätze erweitert. Untergebracht sind dort alleinstehende obdachlose Personen, die aufgrund ihrer Sozialstruktur und ihres Erscheinungsbildes auf dem Wohnungsmarkt nicht zu versorgen sind. Bei diesem Personenkreis ist von einer längerfristigen Unterbringung auszugehen.

Bis Mitte 1999 hat die Fachstelle bei der Belegung von Notwohnungen mit den Nutzern zeitlich befristete öffentlich-rechtliche Nutzungsverträge abgeschlossen, die beim Nachweis von Bemühungen um eigenen Wohnraum verlängert wurden. Seither werden Unterbringungen nur nach dem Polizeirecht mittels Einweisungsverfügungen vorgenommen. Dies entspricht der übernommenen Aufgabe als Obdachlosenbehörde.



Die jährlichen Gesamtkosten (Mieten und Unterhaltungskosten) hatten im Berichtszeitraum zunächst eine fallende Tendenz. Die Ausgabensteigerung im Jahr 2003 hängt mit dem Erweiterungsumbau der Notwohnanlage im Bahnbetriebswerk zusammen. Die von der Fachstelle an die Wohnungsgeber zu bezahlenden Mieten werden von den Wohnungsnutzern – und im Fall des Sozialhilfebezugs über interne Verrechnung zwischen der Wirtschaftlichen Hilfe und der Fachstelle – wieder erstattet. Aus der folgenden Aufstellung ist die Kostenentwicklung ersichtlich. Die ab 2001 aufgeführten ungedeckten Kosten zeigen den Betrag auf, der durch Erstattungen bzw. Verrechnungen nicht abgedeckt werden kann.

Derzeit ist absehbar, dass die Gesamtkosten wieder abnehmen werden.

Entwicklung der Kosten des Wohnungskontingents (in €)

	1999	2000	2001	2002	2003
Dez. Wohnungskontingent	508.009,95	377.850,63			
Notwohnanlage	57.925,84	62.206,09			
Kühler Grund 31	32.822,26	24.121,02			
Gesamtkosten	598.758,05	464.177,74	441.113,91	412.609,09	542.397,13
Ungedeckte Kosten			50.025,75	45.563,56	121.208,16

Aufgrund der seit Ende 2000 feststellbaren Zunahme von durch Obdachlosigkeit bedrohten Einzelpersonen und Familien ist das Wohnraumkontingent nicht mehr ausreichend. Die Anmietung der bereits erwähnten Wohnungen der GGH bringt keine dauerhafte Entlastung. Alle vorhandenen Notwohnungen waren Ende 2003 belegt, obwohl die Fachstelle als Obdachlosenbehörde auch im Jahr 2003 Unterbringungen in der Siedlung Mörgelgewann/Kirchheimer Weg 67 vornehmen musste.

9. Verwaltung der Obdachlosenunterkünfte

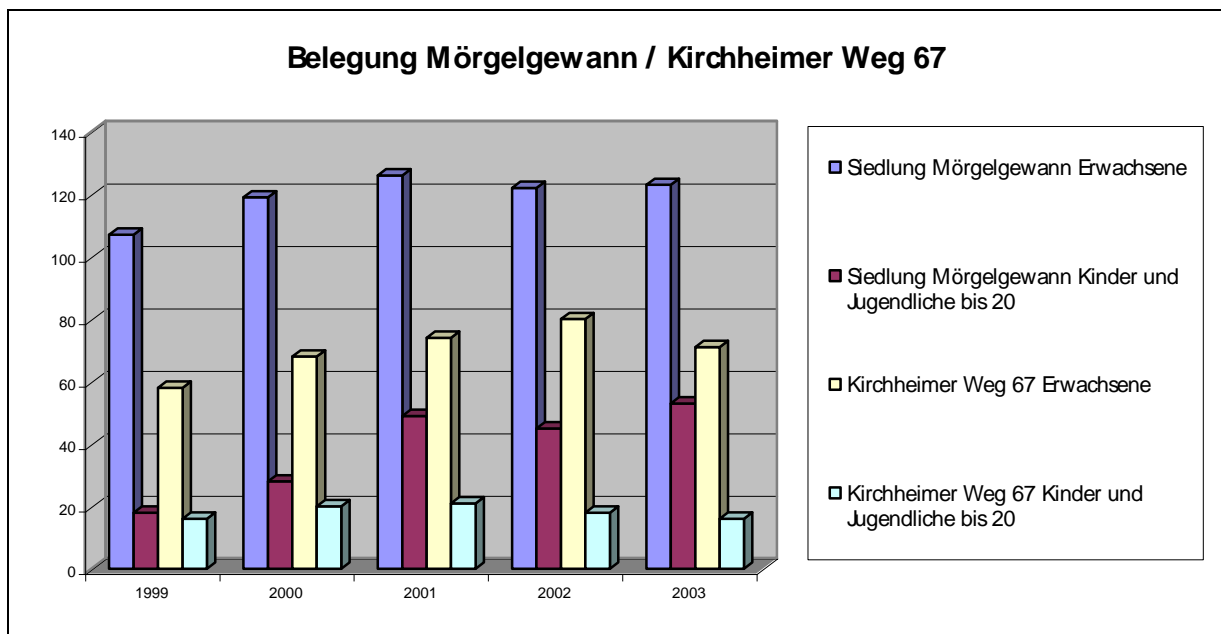
Seit der Übernahme der Aufgaben der Obdachlosenbehörde vom Amt 32 im September 1997 ist die Fachstelle auch für die Verwaltung, Betreuung und Belegung des letzten in der Stadt noch bestehenden Notwohngebietes „Im Mörgelgewann/Kirchheimer Weg 67“ mit acht Gebäuden zuständig.

Anlass für Unterbringungen in der Siedlung sind insbesondere gerichtlich verfügte Zwangsräumungen, aber auch die Umsetzung aus dem dezentralen Wohnungskontingent, die aufgrund Fehlverhaltens der Bewohner notwendig wurden.

Ursprünglich bestand die Absicht, auch das letzte verbliebene Notwohngebiet aufzulösen. So konnte bis einschließlich 1999 die Bewohnerzahl kontinuierlich gesenkt werden. In den folgenden Jahren lag die Zahl der Einweisungen jedoch teils beträchtlich über der Zahl der Wegzüge (2000: 61 Einweisungen, 31 Wegzüge; 2001: 74 Einweisungen, 36 Wegzüge). 2002 hielten sich Zuzüge und Wegzüge etwa die Waage. Erst 2003 überstieg die Zahl der Wegzüge mit 18 Personen die der Einweisungen mit 12 Personen wieder leicht.

Die Bewohnerzahl stieg von insgesamt 199 Personen Ende 1999 auf 263 Personen Ende 2003. Dabei hat sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen von 34 auf 69 mehr als verdoppelt.

Die soziale Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner obliegt dem Caritas Verband auf Grund eines Kooperationsvertrages mit der Stadt Heidelberg.



Die – bereits vor Beginn des Berichtszeitraums – eingeleitete Sanierung der Siedlung Mörgelgewann wurde konsequent fortgeführt. Als Orientierung dienten dabei die Bedingungen bzw. Ausstattung im Sozialen Wohnungsbau.

1999 wurde das Haus Mörgelgewann 19/21 abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau errichtet. Es entstand ein 3-geschossiges Haus mit neun Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 524,64 qm (ohne Balkon/Terrasse). Das Objekt wurde Juli 2000 bezogen. Mitte 2000 wurde mit der Sanierung des Hauses Mörgelgewann 11/11a begonnen. Dieses Gebäude wurde nicht abgerissen, sondern entkernt. Die acht sanierten Wohnungen waren im August 2001 wieder bezugsfertig. Im Jahr 2002 wurde das Anwesen Mörgelgewann 13/13a saniert. Auch hier entstanden acht modernisierte Wohnungen. 2003 folgte die Sanierung des Gebäudes Mörgelgewann 15/15a mit weiteren 8 Wohnungen. Im Februar 2004 wurde mit der Sanierung des Hauses Mörgelgewann 17/17a begonnen. Die acht Wohnungen sollen bis November 2004 bezugsfertig sein.

Die Sanierung der fünf zweigeschossigen Häuser im Mörgelgewann ist dann abgeschlossen. In den Folgejahren ist eine Sanierung der Hochhäuser Mörgelgewann 17b und 17c ins Auge zu fassen. Ein großer Teil der dort untergebrachten Personen ist jedoch sozial schwierig und kann in sanierte Häuser nicht umgesetzt werden. Für diesen Personenkreis müssten andere einfache Unterkunftsmöglichkeiten bereitgestellt werden.

C. Gemeinsames Beratungsbüro von GGH und Fachstelle

1. Die Fachstelle ist mit 4 Vollzeitstellen besetzt. Davon sind 3 Mitarbeiter in der unmittelbaren Fallarbeit eingesetzt. Ein Mitarbeiter hat die Hausverwaltung für alle Wohneinheiten, die von der Fachstelle betreut werden (derzeit 280 Einheiten mit 489 Personen) übernommen. Es ist leicht nachvollziehbar, dass Fälle, die bei der Fachstelle bearbeitet werden, nicht innerhalb einer halben Stunde erledigt werden können. Die von Zwangsräumung und Obdachlosigkeit bedrohten Menschen sind meist psychisch beeinträchtigt. Sie wirken in ihrer Verzweiflung oft sogar desinteressiert und sind nur selten in der Lage, Willen und Kraft aufzubringen, um sich selbst zu helfen oder helfen zu lassen.
Hausbesuche, Beratungen im Amt, Besprechungen mit Vermietern, Stellungnahmen und Berichte sind in einfachen Fällen mit etwa 10 Stunden, in schwierigeren mit 50 - 60 Stunden anzusetzen. Je weniger Wohnungen zur Verfügung stehen, desto länger dauert die Fallbearbeitung.
Fest steht, dass die drei Mitarbeiter, die im Jahr 1999 noch 212 Fälle hatten, im letzten Jahr mit 349 Wohnungsnotfällen nicht nur konfrontiert sondern bis über die Grenzen ihrer Belastbarkeit beansprucht wurden.
2. Angesichts der zu erwartenden erheblichen Fallzahlsteigerung müssen weitere Maßnahmen zur besseren Effizienz der Arbeit getroffen werden.
Hierzu zählt die Einführung eines gemeinsamen Beratungsbüros von GGH und Fachstelle. Bei der GGH sind zum 31.03.2004 insgesamt 2.839 Mietinteressenten gemeldet. 440 davon hatten sich auch der Fachstelle gegenüber als Wohnungsnotfälle benannt!
Das sind 15,5 %, die sowohl bei der GGH als auch bei der Fachstelle Beratungskompetenz gebunden haben.
Um die Arbeit für beide Partner zu vereinfachen und vor allem die unnötige doppelte Datenerfassung zu vermeiden soll ein gemeinsames Beratungsbüro für Wohnungssuchende eingerichtet werden.
Die GGH und die Fachstelle haben ein Vorkonzept erstellt und Umsetzungsschritte vereinbart. Hierüber wird die Verwaltung weiter informieren.

D. Bewertung, Ausblick und Konsequenzen

Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle ist ein unverzichtbares Instrument kommunaler Daseinsvorsorge.
Sie hilft den Menschen, die durch den Verlust ihrer Wohnung in eine schwere Krise geraten.
Sie hilft aber auch den Menschen, denen sonst niemand eine Wohnung geben will. Im ehemaligen Bahnbetriebswerk beispielsweise leben 50 Menschen, die aufgrund ihrer Biografie nirgends sonst Hilfe finden. Es sind psychisch Kranke, Drogenanfällige, Haftentlassene.
Der Bericht zeigt, dass die Vermeidung von Obdachlosigkeit gelingt wenn preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stehen und wenn erfahrene Mitarbeiter mit Beratungskompetenz die Zeit zur Verfügung haben, die notwendig ist, um diese Krisensituation zu bewältigen.
Der Bericht zeigt auch, dass die Vermeidung von Obdachlosigkeit mit Kosten verbunden ist. Städtetag und KGSt weisen darauf hin, dass die tatsächliche Obdachlosigkeit mit erheblichen höheren Kosten verbunden ist. Die Städte, die regelmäßig Hoteleinweisungen vornehmen, können das bestätigen.

Die Anzahl der Menschen, die ihre Miete nicht mehr zahlen (können), ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Ihre Versorgung mit Wohnraum ist mit großen Schwierigkeiten verbunden. Es fehlt dringend an Wohnungen, die für eine wachsende Zahl von Menschen bezahlbar sind. Die ursprüngliche Absicht, das Mörgelgewinn im Laufe der Zeit aufzulösen, kann nicht weiter verfolgt werden. Die Kapazität des Mörgelgewinn ist ausgeschöpft. Die Stadt hat das Problem erkannt und wird den ersten Bedarf (60 Wohnungen) durch einen Neubau decken. Weitere werden folgen müssen. Die Standortsuche gestaltet sich allerdings äußerst schwierig.

Wir sind angesichts der vielen Vorbehalte unsicher, ob es gelingt, preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Das am 01. Januar 2005 in Kraft tretende SGB II bringt teils massive Leistungseinschränkungen für die Bezieher der ehemaligen Arbeitslosenhilfe – künftig Arbeitslosengeld II – mit sich. Es bedarf keiner großen Fantasie, sich die eintretenden Konsequenzen zu verdeutlichen. Eine davon wird sein, dass Betroffene nicht mehr in der Lage sind, die Miete zu zahlen. Wenn dann keine Möglichkeit besteht, in preisgünstigeren Wohnraum umzuziehen, führt dies zwangsläufig in die Obdachlosigkeit. Wir fürchten daher eine weiter steigende Zahl von „Wohnungsnotfällen“ und einen weiter steigenden Betrag der finanziellen Aufwendungen, auch durch zwingend erforderliche personalwirtschaftliche Entscheidungen. Wenn wir nicht mehr in der Lage sind, wohnungslos gewordenen Menschen „ein Dach über dem Kopf“ zur Verfügung zu stellen, werden wir echte Obdachlosigkeit – auch von Familien – hinnehmen oder bereit sein müssen, Hotelunterbringungen zu bezahlen.

Wir haben deshalb für die Bahnstadt zwischen 100 – 150 Wohnungen für einkommensschwächere Familien und Einzelpersonen gefordert. Es bleibt abzuwarten, inwieweit dies umzusetzen sein wird. Es ist aus unserer Sicht eine Chance, die nicht ungenutzt bleiben darf.

gez.

Dr. B e ß