

Jahresbericht der Fachstelle für Wohnraumsicherung

Beschlussvorschlag:

Der Sozialausschuss nimmt den Bericht der Fachstelle für Wohnraumsicherung zur Kenntnis.

Begründung:

1. Die Ausgangssituation

Im März 2022 hat die neue Fachstelle für Wohnraumsicherung ihre Arbeit in den Räumlichkeiten am Kardinal-Galen-Ring 98 aufgenommen. Die Fachstelle ist ein für zunächst zwei Jahre durch das Land NRW gefördertes Projekt. Die vom Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW, Karl-Josef Laumann, ins Leben gerufene Initiative „Endlich ein Zuhause!“ verfolgt das Ziel und unterstützt die Bemühungen Obdachlosigkeit zu bekämpfen und präventiv zu vermeiden.

Der Fachstelle vorausgehend wurde im Jahr 2020 das Fachbereichs- und Trägerübergreifende Projekt „Prävention von Wohnungsnotfällen“, ebenfalls gefördert durch die Landesinitiative, durchgeführt. Die externe Projektbegleitung lag bei der Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V. (GISS). Ein abschließender Bericht wurde dem Sozialausschuss vorgestellt (siehe Vorlage 101/21). Auf der Grundlage der Projektergebnisse und dem erfolgten Beschluss im Sozialausschuss konnte die Förderung für die Fachstelle erfolgreich beim Land NRW beantragt werden.

Mit der Umsetzung der Landesinitiative nimmt die Fachstelle besonders die präventive Ausrichtung in die tägliche Arbeit auf. „Das beste Mittel gegen Wohnungslosigkeit ist, sie gar nicht erst entstehen zu lassen.“¹ Die Mitarbeiter der Fachstelle setzen mit ihrer Arbeit genau an diesem Punkt an. Sie wollen verhindern, dass Mietverhältnisse gekündigt werden und die Mieter aufgrund steigende Mietpreise und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum vor der nahezu unüberwindlichen Aufgabe stehen, eine alternative, angemessene Wohnung zu finden. Von großer Bedeutung ist es daher, dass die Mitarbeiter möglichst früh über Probleme im Mietverhältnis Kenntnis erhalten.

Durch die aktuell steigenden Lebenshaltungskosten wird es für viele Mieter zunehmend schwieriger das Geld für die Miete aufwenden zu können. Somit droht zunehmend Menschen aus der Mitte der Gesellschaft der Wohnungsverlust. Betroffen davon sind auch Familien mit minderjährigen Kindern.

2. Finanzierung der Fachstelle

Die Förderung durch das Land NRW sieht zuwendungsfähige Gesamtausgaben in Höhe von maximal 309526,89 € für den zweijährigen Förderzeitraum vor. Davon hat die Stad Rheine

¹ Karl-Josef Laumann, 2019, Seite 4

einen Eigenanteil in Höhe von maximal 61905,38 (20%) selber zu tragen. Der Eigenanteil ist im Haushalt eingeplant.

2.1 Die personelle Ausstattung

Die Fachstelle Wohnraumsicherung besteht aus 2 Vollzeitstellen, wovon eine Stelle ausschließlich aufsuchende Klienten- und Beratungsarbeit macht.

Die Aufgabenbereiche teilen sich aufgrund der personellen Besetzung aktuell wie folgt auf:

- 2x 0,5 Stellen für die aufsuchende Arbeit
- 1x 0,5 Stellen für Verwaltung, Dokumentation, Statistik, Öffentlichkeitsarbeit
- 1x 0,5 Stellen Leitung, Koordination, Fachaufsicht

Über die Fördermittel aus dem Stärkungspakt Armut NRW ist für den Zeitraum August – Dezember 2023 das Team der Fachstelle Wohnraumsicherung befristet um eine Fachkraft erweitern worden, die Kenntnisse aus der Immobilienwirtschaft mitbringt.

Ziel war es:

- die Vernetzung zur Wohnungswirtschaft zu professionalisieren.
- Kontakte zu Rechtsanwälten knüpfen
- Schulen und Kitas das Angebot der Fachstelle für Wohnraumsicherung darzustellen

Die Einrichtung dieser Stelle stellte sich als äußerst effektiv heraus. Diese sehr zeitintensive Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit hat dem Bekanntheitsgrad und der Vernetzung der Fachstelle einen großen Schub gegeben. Eine Fortführung der Stelle ist aufgrund der Beendigung des Stärkungspakts NRW zum 31.12.2023 nicht möglich.

2.2 Organisation der Fachstelle

In 2021 hat der Sozialausschuss dem vorgelegten Konzept für die Fachstelle zugestimmt. Dies beinhaltet unter anderem eine trägerübergreifende Organisationsstruktur. Die aufsuchende Arbeit soll folglich von einem freien Träger besetzt werden. Über ein Interessensbekundungsverfahren wurde der Caritasverband Rheine e. V. mit der Besetzung der beiden Stellenanteile für die aufsuchende Arbeit beauftragt. Der erste Stellenanteil konnte bereits im April 2022 besetzt werden. Aufgrund der schwierigen Bewerberlage konnte der zweite Stellenanteil erst im Januar 2023 besetzt werden. Die Stellenanteile Verwaltung, Dokumentation, Statistik, Öffentlichkeitsarbeit und Leitung, Koordination, Fachaufsicht konnten in entsprechenden Auswahlverfahren mit städtischen Mitarbeitern besetzt werden.

3. Die verschiedenen Arbeitsfelder der Fachstelle für Wohnraumsicherung

Case Management Prävention von Wohnungsnotfällen

- Aufsuchende Arbeit
- Koordination der Nachbegleitung
- Netzwerkarbeit
- Dokumentation, Statistik, Öffentlichkeitsarbeit

Vom Bekanntwerden des Falls bis zur Nachsorge koordiniert die Fachstelle die Zusammenarbeit mit anderen Behörden, Institutionen und Beratungsstellen. Im Folgenden werden die Handlungsfelder der Arbeit beschrieben:

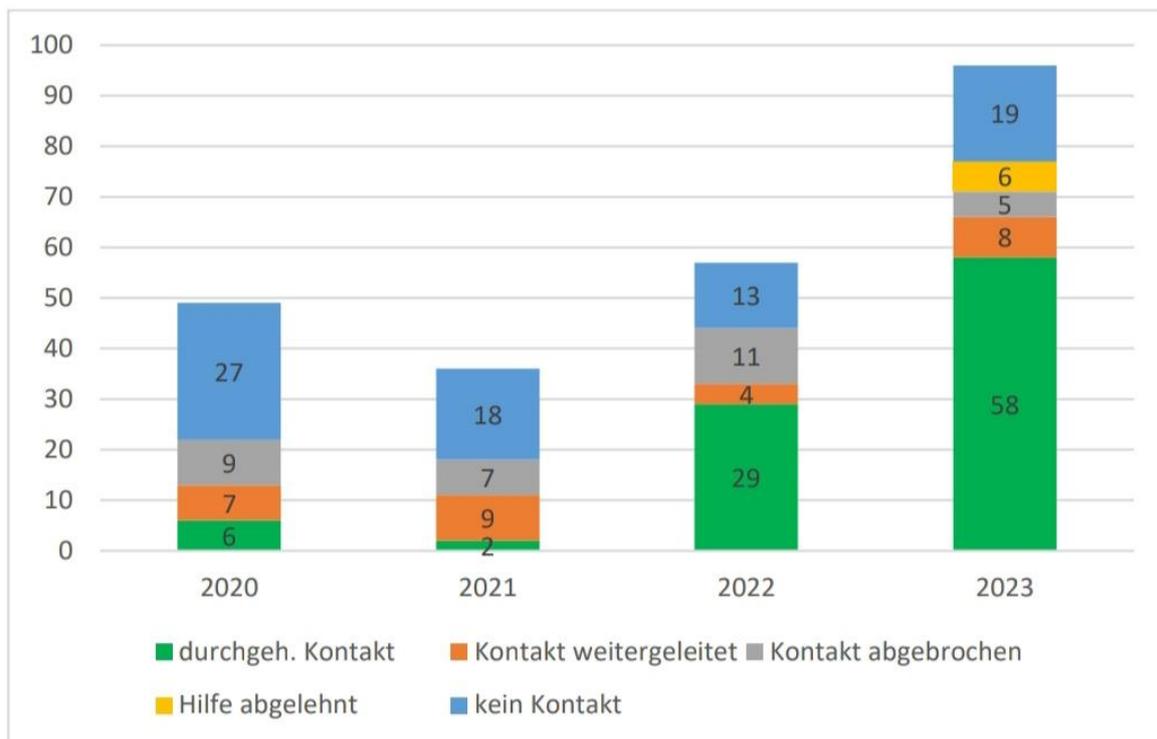
3.1 Aufsuchende Arbeit

Sind der Fachstelle problematische Mietverhältnisse gemeldet oder es liegt eine Räumungsklage vor, besteht die große Herausforderung darin, Kontakt zu den Mietern herzustellen. Vor der Einrichtung der Fachstelle haben die Mitarbeiter der Stadtverwaltung versucht diese postalisch zu erreichen. Das hat in den seltensten Fällen zum Erfolg geführt. Während der Projektphase „Prävention von Wohnungsnotfällen“ haben die Mitarbeiter der Anlauf-, Kontakt- und Beratungsstelle „Treff 100“ aktiv versucht die Mieter zu Hause zu erreichen. Das gestaltete sich schon erfolgreicher, war aber aufgrund mangelnder zeitlicher Ressourcen der Mitarbeiter nicht in dem Maße umsetzbar, wie es erforderlich ist.

Die Mitarbeitenden der nun geschaffenen Stellen der aufsuchenden Arbeit fahren die Haushalte zu verschiedenen Tageszeiten persönlich bis zu sechsmal an. Wenn niemand erreicht wird, wird ein Flyer im Briefkasten hinterlassen, damit die Möglichkeit besteht sich eigenständig in der Fachstelle zu melden. Die Erfolgsquote dieser Arbeit liegt aktuell bei 75%.

In 83 % konnte ein Erstkontakt durch die Mitarbeitenden der Fachstelle hergestellt werden. Zumeist beginnt die Erstberatung direkt vor Ort. Über die Feststellung des wirtschaftlichen Status Quo werden Gründe für das Zustandekommen der Mietschulden erörtert. In vielen Fällen bestehen Probleme bei Anträgen gegenüber leistungsgewährenden Behörden. Hier wird per Unterstützung im Antragsverfahren gemeinsam die wirtschaftliche Grundlage geschaffen, um die Miete zukünftig leisten zu können. Eine Mietschuldenübernahme tilgt darlehensweise die bestehenden Mietschulden.

Insgesamt wurden in der Zeit von im Jahr 2023 in der Fachstelle 96 Haushalte aufgesucht. Davon waren 38% (77% in 2022) Räumungsklagen und 62% (22% in 2022) präventiv gemeldete Fälle. Dies ist ein erster großer Erfolg für die Arbeit in der Fachstelle. Die Zahl der Personen/ Institutionen, die sich schon vor einer Räumungsklage bei der Fachstelle melden nimmt deutlich zu. Das folgende Schaubild verdeutlicht diese positive Entwicklung.



Präventiv gemeldete Fälle erreichen die Fachstelle vor Einreichung einer Räumungsklage durch den Vermieter. Der zunehmende Bekanntheitsgrad der Fachstelle bei den Vermietenden, Mietenden und im Hilfenetzwerk lässt die Zahlen aus diesem Bereich ansteigen.

In einigen wenigen Fällen wird die Hilfe von vorneherein abgelehnt. Kunden geben hier an, dass sie bereits anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen haben und keine weitere Hilfe benötigen.

Kontaktabbrüche gibt es vereinzelt auch. Die Gründe hierfür sind nur zu erahnen, da eine Rückfrage in diesen Fällen nicht möglich ist. Es ist zu vermuten, dass sich die Klienten bereits mit neuem Wohnraum versorgen konnten.

3.1.1 Datenschutz

Ein ganz wichtiges Thema ist der Datenschutz in der Arbeit der Fachstelle.

Direkt beim ersten Kontakt mit den Klienten unterzeichnen diese eine Schweigepflichtentbindung, die es den Mitarbeitern erlaubt mit den beteiligten Stellen in den erforderlichen Austausch zu gehen.

Die Sozialleistungsbereiche Asyl, SGB II und SGB XII haben ihre Schweigepflichtentbindung um die Informationsweitergabe an die Fachstelle für Wohnraumsicherung erweitert.

Für die Vermieter ist ein Textbaustein entworfen worden, der es erlaubt Kontakt mit der Fachstelle aufzunehmen bzw. die Mieter zeitgleich auf die Fachstelle aufmerksam macht, damit sie sich dort selbständig melden können. Dieser lautet wie folgt:

Nehmen sie bitte innerhalb der nächsten 14 Tage Kontakt zu uns auf, andernfalls behalten wir uns vor, dass wir Ihre Kontaktdaten an die Fachstelle für Wohnraumsicherung weiterleiten. Die Fachstelle für Wohnraumsicherung ist eine Einrichtung der Stadt Rheine deren Mitarbeiter bei Problemen in Mietverhältnissen die Parteien kontaktieren, die Probleme erörtern und versuchen zwischen den Parteien zu vermitteln. Das Ziel ist es den Wohnraum zu sichern und eine drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden. Gerne können Sie auch schon Kontakt zur Fachstelle für Wohnraumsicherung aufnehmen unter 05971 9436999 oder wohnraumsicherung@rheine.de

3.2 Koordinierung der Nachbegleitung

Wird ein weiterer Hilfebedarf festgestellt, wird gemeinsam mit den Klienten im Hilfenetzwerk nach begleitenden Hilfen gesucht. Diese Hilfen können sein: Ambulant betreutes Wohnen (ABW), Angliederung an die Schuldnerberatung, Einrichtung von sozialpädagogischer Familienhilfe, Kommunales Integrationsmanagement (KIM), etc. Damit soll verhindert werden, dass es zukünftig zu ähnlichen existenziellen Problemen kommt. Die Koordination und die regelmäßige Überprüfung der eingerichteten Hilfemaßnahmen obliegt weiterhin der Fachstelle für Wohnraumsicherung.

In Fällen, in denen eine Wohnraumsicherung nicht mehr erreicht werden kann, werden die Stellen des kreisweit tätigen Kümmererprojektes zur weiteren Hilfe hinzugezogen. Das Kümmererprojekt wird vom Land NRW im Rahmen der Initiative „Endlich ein zu Hause“ gefördert. Da der Kreis Steinfurt zu den 20 am stärksten von Wohnungslosigkeit bedrohten Kommunen in NRW zählt, wurde dieses Projekt im Kreis Steinfurt im Jahr 2019 eingerichtet. In Rheine sind dafür Stellenanteile beim Caritasverband Rheine e. V. angegliedert. Zu den Aufgaben der Kümmerer gehört es wohnungslose Menschen möglichst schnell wieder mit Wohnraum zu versorgen. Sobald im Kündigungs- oder Räumungsklageverfahren ersichtlich wird, dass das angespannte Mietverhältnis nicht befriedet werden kann, werden die Kümmerer von den Kollegen der Fachstelle für Wohnraumsicherung hinzugezogen.

Die Versorgung mit neuem Wohnraum ist kurzfristig jedoch kaum zu bewerkstelligen. Eine ordnungsrechtliche Unterbringung, mit weiterer Betreuung durch die Kümmerer oder ggf. eine übergangsweise Unterbringung in der städtischen Notschlafstelle „Kremer-Haus“ ist dann die Folge. Der Ein oder Andere kommt kurzfristig bei Bekannten oder Verwandten unter.

Ein regelmäßiger Austausch mit den Kümmerern findet in Form von Fallkonferenzen statt. Zuständigkeiten werden auch hier klar benannt und festgelegt. Diese Konferenzen finden gemeinsam mit den Kollegen des Sozialbüros, des Treff 100 und der Fachstelle für Wohnraumsicherung statt. Eine trägerübergreifende Bündelung der Zuständigkeiten ist somit im Sinne der erfolgreichen Fallbearbeitung sichergestellt. Doppelstrukturen werden somit vermieden.

3.3 Netzwerkarbeit

Die Netzwerkarbeit findet statt mit Vermietern, SGBII/ XII, Ordnungsamt, Jugendamt, Suchtberatung, Rechtsanwälten etc. Im Zusammenhang mit einem drohenden Wohnungsverlust stellt die Fachstelle die Schnittstelle zu sämtlichen Beteiligten aus dem o. g. Netzwerk dar.

In nahezu jedem Fall, den die Mitarbeiter der Fachstelle bearbeiten wird ein separates Hilfe- und Kommunikationsnetzwerk mit Vertretern der oben genannten Einrichtungen/ Institutionen „gesponnen.“ Dies kann im Einzelfall sehr komplexe Ausmaße annehmen. Der Aufbau und der Erhalt einer vertrauensvollen und effektiven Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ist ein sehr bedeutsamer Faktor in der Arbeit der Fachstelle.

3.3.1 Lenkungsgruppentreffen am 01.02.2023 und am 31.10.2023

Die projektbezogen eingerichtete Lenkungsgruppe dient dem Informationsaustausch und der Abstimmung über strukturelle Fragen in der Fallbearbeitung.

Anfang Februar fand im Rathaus der Stadt Rheine auf Einladung der Fachstelle für Wohnraumsicherung ein Treffen verschiedener Vertreter von Netzwerkpartnern statt. Folgende Einrichtungen/ Institutionen haben an dem Austausch teilgenommen:

- Kreis Steinfurt
- Ordnungsamt Stadt Rheine
- Wohnungsgesellschaft Stadt Rheine
- Kümmerer
- Jugend- und Drogenberatungsstelle
- Wohnungsnotfallhilfe Caritas Verband Rheine
- Jugendamt Stadt Rheine
- SGBII und SGBXII
- Sozialplanerin der Stadt Rheine

Neben der Vorstellung der Arbeit und erster Ergebnisse der Fachstelle wurde die Möglichkeit genutzt Schnittstellen zu benennen und eine effektive Koordination der Zusammenarbeit zu gestalten.

Im Oktober 2023 fand ein weiteres Treffen der Lenkungsgruppe statt mit folgenden Teilnehmern:

- Kreis Steinfurt
- Kümmerer
- Jugend- und Drogenberatungsstelle
- Wohnungsnotfallhilfe Caritasverband Rheine
- SGBII und SGBXII
- Jobcenter Kreis Steinfurt -Arbeitsvermittlung-
- Herr Dr. Rechberg, Evangelische Hochschule Nürnberg

Herr Dr. Rechberg, der die Fachstelle im Rahmen der Evaluation wissenschaftlich begleitet, konnte erste Ergebnisse seiner Arbeit vorstellen. Die Ergebnisse bezogen sich unter Anderem auf Entwicklungszahlen aus der Dokumentation und aus Interviews mit Fachkräften und Klienten.

3.3.2 Dialogtreffen mit der Wohnungswirtschaft am 21.03.2023 und am 23.11.2023

Um die Kooperation mit der in Rheine tätigen Wohnungswirtschaft zu konkretisieren fand ein Dialogtreffen am 21.03.2023 im Ratssaal der Stadt Rheine statt. Hierzu hat die Fachstelle Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Mieterbundes sowie Vertreter der Drogenberatungsstelle und der Wohnungsnotfallhilfe des Caritasverbandes Rheine eingeladen. Die Sozialwissenschaftlerin der Stadt Rheine, Lena Ellenberger, hat für das Treffen relevante Auszüge aus dem Sozialbericht 2022 zum Thema „Wohnen“ vorgestellt. Die daraus deutlich gewordenen Schwierigkeiten für bestimmte Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt (Geringverdiener, Großfamilien, Bürgergeldempfänger, Personen mit negativen Schufa-Auskünften) in Rheine eine bezahlbare Wohnung zu finden, machte die Dringlichkeit deutlich vorhandenen Wohnraum zu sichern. Die Vorstellung des Konzepts der Fachstelle für Wohnraumsicherung setzte genau an diesem Punkt an. In dem anschließenden Austausch wurden Möglichkeiten der Zusammenarbeit aber auch Hindernisse besprochen.

Im Rahmen des Treffens wurde eine Befragung der Teilnehmer durchgeführt. Die Ergebnisse der Auswertung wurden diesem Ausschuss im Juni 2023 bereits vorgestellt.

Das zweite Treffen im November 2023 fand im Begegnungszentrum „Mitte 51“ statt. Die Einladung zu diesem Treffen fand großen Zuspruch besonders auch bei den privaten Vermietern. Nach einer Kurzvorstellung der Fachstelle und die Vorstellung der Ergebnisse der Befragung aus dem ersten Treffen, gab es wieder viel Raum für Fragen rund um das Thema „problematische Mietverhältnisse“. Im Beisein des Beigeordneten Herrn Gausmann konnten wichtige Fragestellungen aus der Sicht der Vermieter beantwortet werden, wie etwa:

- Welche Möglichkeiten der Mietschuldenregulierung gibt es?
- Was kann ich als Vermieter bei mietschuldigen Verhalten des Mieters unternehmen?

Herr Gausmann stellte noch einmal die Bedeutung heraus, wie wichtig es ist, sich um die Fortführung des Mietverhältnisses zu bemühen. Die Folgen können enorme Auswirkungen haben:

- Hohe emotionale und psychische Belastung besonders für betroffene Kinder
- Kostspielige ordnungsrechtliche Unterbringung zulasten der Kommune
- Müssen Kinder fremduntergebracht belaufen sich die Kosten auf ca. 270/ Tag, die zu Lasten der Kommune gehen
- Eine kostspielige Unterbringung muss bei der aktuellen Wohnungsnot oftmals für einen langen Zeitraum erfolgen

Einen begleitenden Zeitungsartikel siehe Punkt „Öffentlichkeitsarbeit“ mit dem Titel „Den Rauswurf vermeiden“.

3.3.3 Vernetzung mit Fachstellen in der Region

Die Vernetzung mit weiteren Fachstellen aus der Region wird angestrebt.

- Am 19.04.2023 fand dazu ein erstes Treffen mit der Fachstelle in Osnabrück statt.
- Am 28.11.2023 fand ein Treffen mit einer Delegation aus Dortmund in Rheine statt

3.3.3 Teilnahme an der Präventionstagung der BAGW in Münster

Am 17.04.2023 haben die Mitarbeiter der Fachstelle an der IVX. Präventions- und Fachstellentagung der BAGW in Münster teilgenommen. Weitere Informationen zum Inhalt der Tagung:

<https://www.bagw.de/de/veranstaltungen/praeventionstagungen/praevention-xiv-2023>

Die Tagung bot sehr gute Möglichkeiten sich fachlich auszutauschen und neue Netzwerkpartner kennen zu lernen.

Die fachlichen Impulse der Veranstaltung waren durch die unterschiedlichen Vorträge, Workshops und einer abschließenden Diskussionsrunde vielfältig und für die tägliche Arbeit sehr gewinnbringend.

3.3.4 Teilnahme an der Bundestagung der BAGW in Berlin

Im November 2023 nahm Herr Jäger, Leiter der Fachstelle für Wohnraumsicherung, an der Bundestagung der BAGW in Berlin teil. Hier wurde in Fachvorträgen explizit für die Einrichtung von Fachstellen im Rahmen der präventiven Wohnungsnotfallhilfe geworben.

Herr Michael Schleicher, Mitglied Fachausschuss Wohnen der BAGW, erörterte, dass sich jeder investierte Euro in eine Fachstelle für Wohnraumsicherung an anderen Stellen innerhalb der Kommune siebenfach amortisiert.

Weitere Informationen zur Fachtagung:

<https://www.bagw.de/de/veranstaltungen/bundestagungen/bundestagung-2023/uebersicht>

4. Dokumentation/ Statistik/ Öffentlichkeitsarbeit

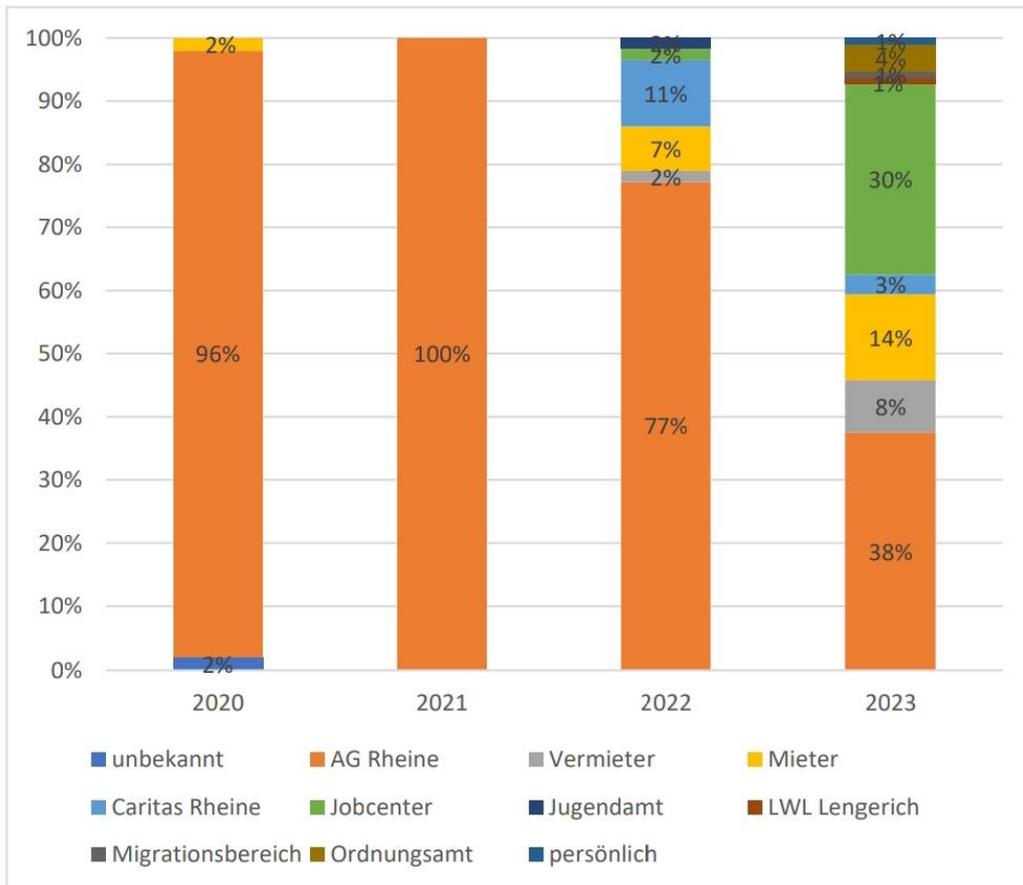
Wirksame Prävention ist nur auf der Grundlage verlässlicher Informationen über Problemschwerpunkte und ihre Veränderungen im zeitlichen und ggf. räumlichen Vergleich möglich. Gemeinsam mit der Evangelischen Hochschule Nürnberg wird kontinuierlich an einer zielführenden Dokumentation gearbeitet. Die in der Zwischenzeit erstellte Excel-Datei umfasst eine Vielzahl von Daten, die für die zielführende Ausrichtung der Arbeit der Fachstelle von enormer Bedeutung sind.

4.1 Zugangswege der Betroffenen

Informationen über bedrohten Wohnraum bekommt die Fachstelle über:

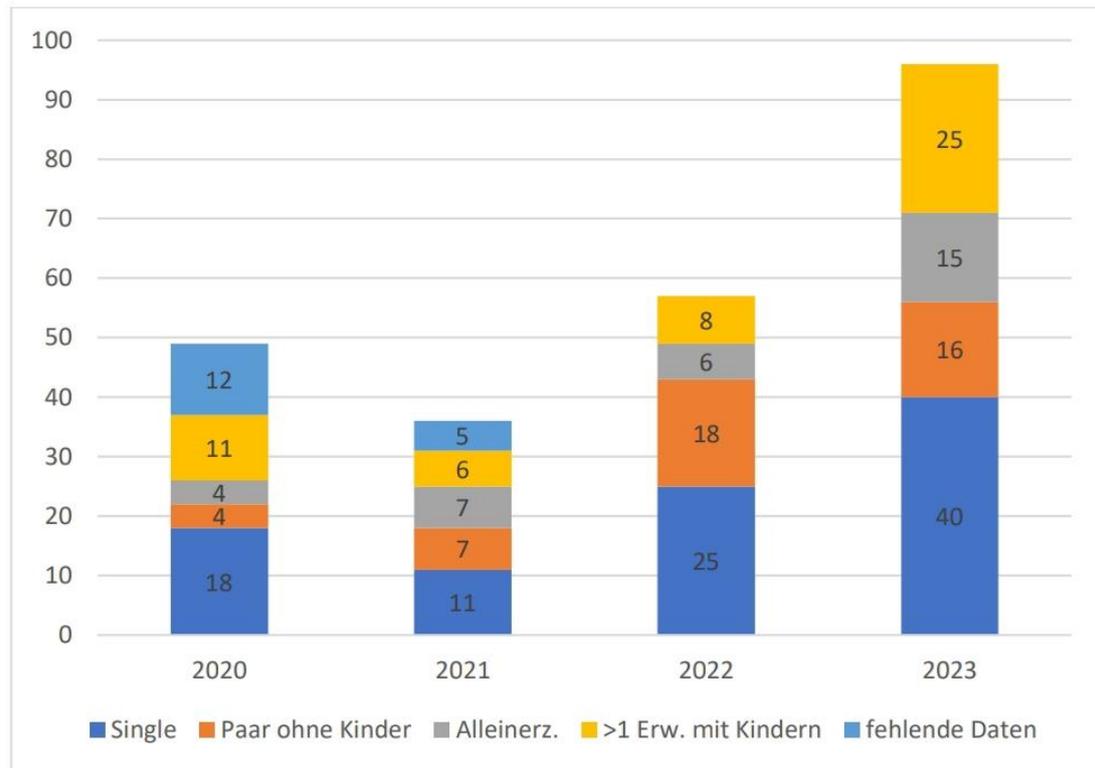
- Eingehende Räumungsklagen bei der Stadt Rheine vom Amtsgericht Rheine (§ 22 Abs. 9 SGB II)
- Informationen von Vermietern (privat oder unternehmerisch geführt)
- Information von Mietern
- Durch Mitarbeiter von Einrichtungen im Hilfesystem
- Durch Leistungsgewährende Stellen (SGB II, SGB XII)

Die Zugänge der Betroffenen zur Fachstelle verteilen sich wie folgt:



Die Meldungen über das Amtsgericht Rheine waren bislang der Hauptzugangsweg der Betroffenen zur Fachstelle. Durch die steigende Zahl der Präventionsfälle hat sich der Anteil der Zugänge durch das Amtsgericht deutlich reduziert. Erheblich gestiegen ist der Zugang der Fälle durch das Jobcenter. Die enge Kooperation und kurze Verfahrenswege zwischen den Kollegen zeigen hier erste Erfolge. Der zunehmende Bekanntheitsgrad der Fachstelle sorgt auch dafür, dass sich Vermieter vor einer Räumungsklage bei der Fachstelle melden und Probleme mit dem Mieter anzeigen.

4.2 Lebensformen der Betroffenen

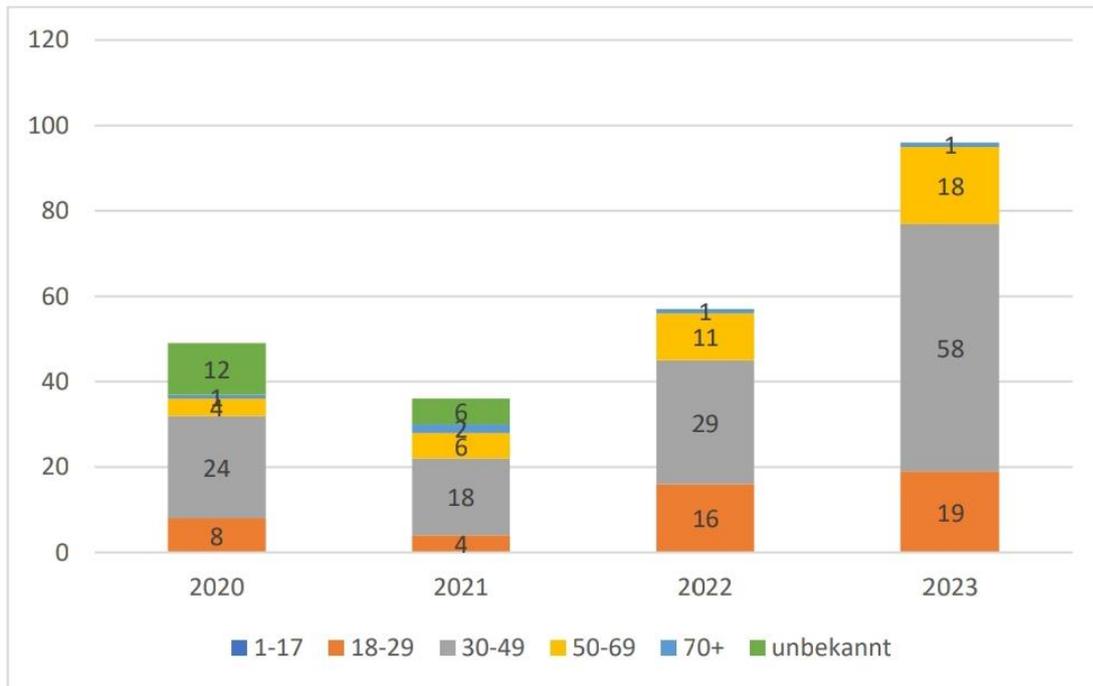


Die größte Gruppe in dem obigen Bild sind mit 58% die Einzelhaushalte.

Nimmt man die Familien und Alleinerziehenden zusammen, dann sind in 42% der von einer Räumung bedrohten Haushalte minderjährige Kinder involviert.

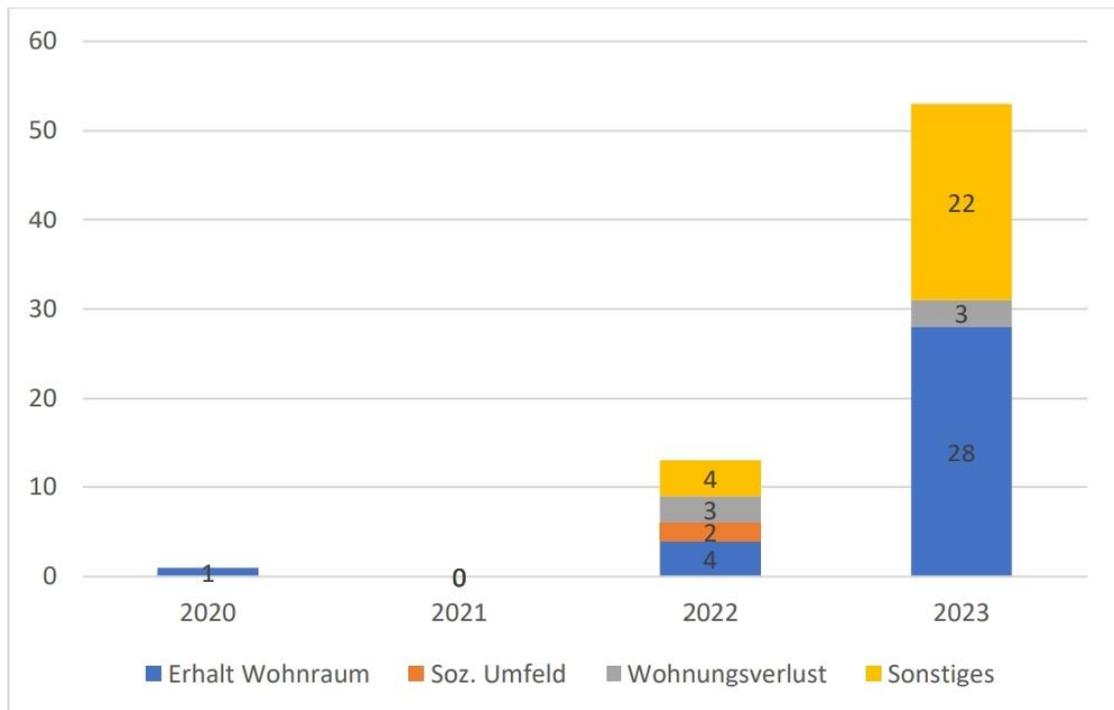
Der hohe Anteil zeigt, dass Wohnungsproblematiken längst nicht mehr nur ein Problem von alleinstehenden Männern ist und macht die Wichtigkeit des Handelns der Fachstelle noch einmal besonders deutlich. Gerade weil es Familien mit Kindern besonders schwer haben, neuen Wohnraum zu finden. Die Gründe für die Gefährdung des Wohnraums liegen hier vor allem in der fehlenden wirtschaftlichen Grundlage durch den Verlust von Einkommen. Aber auch durch die Anmietung einer zu teuren Wohnung, weil es an Alternativen fehlt.

4.3 Die Altersverteilung der Betroffenen



4.4 Die Wirksamkeit der Präventionsarbeit der Fachstelle

Insgesamt wurden seit Einführung der Fachstelle im Jahr 2022 153 Fälle bearbeitet. Die Tatsache, dass in 83% der Fälle ein Erstkontakt hergestellt werden konnte spricht für das Konzept der Fachstelle. Der Baustein „Aufsuchende Arbeit“ darf in diesem Zusammenhang als „Gamechanger“ bezeichnet werden. Die oftmals konzeptionell in niedrighschwelliger Komm-Struktur ausgerichteten Einrichtungen aus dem Hilfenetzwerk können diese Menschen gar nicht erreichen. Erst das Bemühen der Sozialarbeiter der Fachstelle, die Betroffenen bei bis zu sechs Versuchen zu unterschiedlichen Tageszeiten zu Hause zu erreichen ermöglicht diesen erst den Zugang zum Hilfesystem. Besonders im Präventionsfall erfolgt diese Kontaktaufnahme zudem zu einem Zeitpunkt, wo das problematische Mietverhältnis noch gerettet werden kann. Die Wohnung also erhalten bleiben kann. Das nachfolgende Schaubild macht dies deutlich. Von 63 Präventionsfällen in 2023 konnten bereits 28 Wohnungen erhalten werden. Diese Zahl wird weiter steigen, da unter „sonstiges“ Fälle beschrieben sind, die sich noch in Bearbeitung befinden.



4.5 Gründe für den drohenden Wohnungsverlust

In allen uns gemeldeten Fällen sind Mietschulden das Hauptproblem für den drohenden Wohnungsverlust. Den Betroffenen fehlt es dabei zumeist an Kompetenzen im Bereich der monatlichen Budgetverwaltung und dem fristgerechten Umgang mit Behördenangelegenheiten. Es gibt unterschiedliche Konstellationen bei denen es zu Mietschulden kommt:

- Verlust von Einkommen durch Arbeitsplatzverlust – In der Folge dauert es oftmals Monate, bis Anträge z. B. bei der Arbeitsagentur bearbeitet und ausgezahlt werden. Über die Möglichkeit der zeitgleichen Beantragung von Bürgergeld zur Überbrückung wissen die Betroffenen häufig nicht bescheid.
- Verlust des Einkommens bei längerer Krankheit – Ähnlich wie oben geschildert, erfolgt die Krankengeldzahlung nicht nahtlos.
- Aufnahme einer (Teilzeit-)Beschäftigung, so dass das Jobcenter die Mietzahlung nicht mehr komplett übernehmen kann. Der zu leistende Eigenanteil variiert mitunter monatlich und stellt die Betroffenen vor eine zu große Hürde.
- Verpasste Frist bei der Beantragung der Weiterbewilligung des Bürgergeldes

In einigen Fällen sind zeitgleich aber auch weitere Gründe für die Probleme im Mietverhältnis angegeben. Diese Probleme werden mit mietwidrigem Verhalten überschrieben. Mietwidriges Verhalten liegt vor bei Lärmbelästigung, Vermüllung der Wohnung, Nichteinhaltung von Reinigungsaufträgen usw. In diesen Fällen vermittelt die Fachstelle

ebenfalls zwischen den Betroffenen und den Vermietern, um eine Frist zu erreichen dieses Verhalten zu beseitigen. In Einzelfällen wird auch der Kontakt zu Fachkräften aus dem Hilfenetzwerk hergestellt, um begleitende Hilfen zu installieren.

4.7 Öffentlichkeitsarbeit

Die Information der Vermietenden und Mietenden über die Arbeit der Fachstelle konnte durch die Veröffentlichung von Presseartikeln und die Verteilung des Flyers der Fachstelle und den Aushang des Plakats in vielen Schulen und Kitas erreicht werden.

Durch den Zeitungsartikel „Hilfe der Mieter hat nicht gezahlt“ (im weiteren Verlauf zu finden) wurde auch der WDR auf die Arbeit der Fachstelle aufmerksam. Es wurde ein Filmbeitrag inkl. Fallbeispiel erstellt. Dieser wurde am 29.06.2023 in der Lokalzeit Münsterland ausgestrahlt.

Hilfe bei Problemen im Mietverhältnis



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle für Wohnraumsicherung stehen Mietparteien beratend zur Seite. Foto: Stadt Rheine

RHEINE. Die aktuell stark gestiegenen Lebenshaltungskosten bringen Mieter derzeit schnell in eine finanziell schwierige Situation. Plötzlich ist das Konto so dermaßen belastet, dass Daueraufträge wie etwa für die Miete nicht mehr ausgeführt werden können.

Eine unangenehme Situation sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter. Die Scham beziehungsweise die Hemmung auf beiden Seiten ist oftmals zu groß, um ein klärendes Gespräch zu führen. Manchmal sind aber auch ganz andere Gründe ausschlaggebend für Probleme im Mietverhältnis. Etwa bei wiederholter Ruhestörung während der gesetzlichen Ruhezeiten.

In solchen oder ähnlichen Fällen hilft die im Jahr 2022 eingerichtete „Fachstelle für Wohnraumsicherung“ der Stadt Rheine in Kooperation mit dem Caritasverband Rheine weiter. Die vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle vermitteln zwischen den Parteien und versuchen eine Lösung zu finden, damit der Wohnraum langfristig gesichert werden kann. Wenn hierzu Anträge bei Behörden gestellt werden müssen, wie etwa ein Wohngeldantrag, dann helfen die Mitarbeiter

auch hier weiter.

Am erfolgreichsten ist die Arbeit der Fachstelle, wenn die Mitarbeiter möglichst früh von Problemen im Mietverhältnis erfahren. Je geringer zum Beispiel die angehäuften Schulden sind, desto eher lässt sich eine Lösung finden. „Idealerweise wenden sich die Vermieter direkt bei Ausbleiben der Mietzahlung an unsere Fachstelle, spätestens nach der zweiten nicht gezahlten Miete“, appelliert Jörg Jäger als Koordinator der Fachstelle an die Vermieter und Vermietungsgesellschaften. „Ein langwieriges und kostenintensives Räumungsklageverfahren kann somit verhindert werden“, wird Jäger in einer Pressemitteilung der Stadt Rheine weiter zitiert.

■ Gerne können sich aber auch Mieter selber an die Fachstelle für Wohnraumsicherung wenden. Die Fachstelle hat ihr Büro am Kardinal-Galen-Ring 98 in Rheine. Dort sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von montags bis donnerstags von 8 bis 16 Uhr und freitags von 8 bis 13 Uhr telefonisch unter ☎ 0 59 71/9 43 69 99 oder per E-Mail unter wohnraumsicherung@rheine.de erreichbar. Und natürlich können Hilfe- oder Ratsuchende auch direkt vorbeikommen, heißt es weiter im Presstext.

| www.rheine.de/wohnraumsicherung

J
RH
en
de
W
so
na
di
sa
w
Sa
Te
ir
u
se
si
d
m
ei

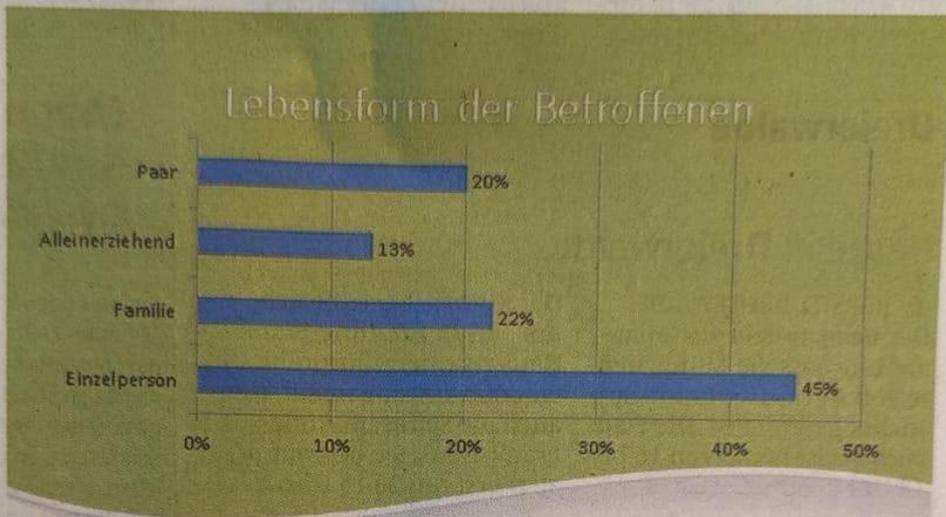
k
Ja
w
d
n
g
z
d
g

s
C
u
c
k
e
n
j
J
:

Dialogtreffen mit der Wohnungswirtschaft

Bezahlbare Wohnungen ein zunehmend knappes Gut

RHEINE. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rheine nimmt weiter zu. Denn während die Bevölkerungszahl in Rheine steigt, trifft das nicht im erforderlichen Ausmaß auf das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu. Somit wird es auch in Rheine schwieriger, eine angemessene und finanzierbare



Die Abbildung stellt die Lebensformen der betroffenen Personen dar. Die hohe Anzahl von 35 Prozent der Lebensformen in denen Kinder involviert sind (Summe aus Familien und Alleinerziehende) ist alarmierend und macht die große Bedeutung der Arbeit in der Fachstelle zusätzlich sichtbar.

Wohnung zu finden. Das geht aus dem Sozialbericht „Rheine 2022“ hervor, den Lena Ellenberger, Sozialwissenschaftlerin der Stadt Rheine, jetzt bei einem Dialogtreffen zwischen Stadt Rheine und Vertretern der örtlichen Wohnungsanbieter, der freien Träger und des Mieterbundes vorstellte.

Aus den Reihen der Wohnungswirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass zwar Wohnungen nach den sozialen Förderungsrichtlinien gebaut werden, diese aber aufgrund der niedrigen Angemessenheitsgrenzen in Rheine gerade nicht als „angemessen“ im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach den Sozialhilfesätzen angesehen werden. Daher sei es umso wich-

tiger, vorhandenen Wohnraum zu sichern. Genau an diesem Punkt setzt die Fachstelle für Wohnraumsicherung mit ihrer Arbeit an. Wenn der Wohnraum in Gefahr gerät, etwa weil die Miete nicht mehr gezahlt wird, versuchen die Mitarbeitenden eine Kündigung oder gar eine Räumungsklage abzuwenden.

Jörg Jäger, Leiter der Fachstelle, stellte das Konzept der Fachstelle mit ihren Aufgaben, Schwierigkeiten und Zielen im Rahmen des Dialogtreffens vor. Die Fachstelle, in Trägerschaft der Stadt Rheine, kooperiert mit dem Caritasverband Rheine und wird noch bis Ende Februar 2024 vom Land NRW gefördert. Insgesamt sind vier Mitarbeiterinnen und Mitarbei-

ter mit jeweils einem 0,5 Stellenanteil mit der Schlichtung bei Problemen im Mietverhältnis beauftragt. Zudem wird Mietern, denen die Kündigung oder die Räumung droht, via Hausbesuche ein Hilfsangebot unterbreitet. Im weiteren Verlauf des Hilfeprozesses fungiert die Fachstelle dann als Schnittstelle zu allen Beteiligten im jeweiligen Verfahren. Damit wird nicht nur wertvoller Wohnraum für die Mieter gesichert, sondern auch ein neuer Lösungsweg für Vermieter bei problembehafteten Mietverhältnissen möglich.

■ Weitere Informationen zum Thema Wohnraumsicherung finden sich unter:

| www.rheine.de/wohnraumsicherung und unter www.rheine.de/sozialbericht.

FACHSTELLE
Fachstelle Wohnraumsicherung bietet Hilfe bei Problemen

„Hilfe, der Mieter hat nicht gezahlt“

RHEINE. Der Ärger und die Verunsicherung sind groß, wenn man zum vereinbarten Mietzahlungstermin keinen Zahlungseingang auf dem Konto verbuchen kann. „Soll ich den Mieter sofort ansprechen? Vielleicht hat er es ja nur vergessen. Soll ich direkt die Kündigung aussprechen? Was, wenn er gar nicht mehr zahlen kann? Soll ich einen Rechtsanwalt kontaktieren?“ Viele Gedanken und Fragen schießen besonders dem privaten Vermieter sofort durch den Kopf, wenn der Zahlungsverzug auffällt.

Je nachdem wie es um den Kontakt zum Mieter bestellt ist, kann eine direkte Ansprache zu einem größeren Konflikt führen. Das resultiert oftmals daraus, dass der Ärger aufseiten der Vermieter verständlicherweise groß ist. Der Mieter hingegen wird zunächst beschämt sein, wenn der Zahlungsverzug offensichtlich wird. Beide Parteien sind emotional angespannt, was keine gute Grundlage für ein klärendes sachliches Gespräch ist.

Mit der Fachstelle für Wohnraumsicherung gibt es seit März 2022 ein Angebot der Stadt Rheine in Kooperation mit dem Caritasverband Rheine, die genau in solchen Fällen weiterhelfen kann, bevor man gleich kostspielige, rechtliche Schritte einleitet. Die Mitarbeitenden der Fachstelle fungieren als eine Art Mediator/Vermittler. Wenn eine Meldung von einem Vermieter an die Fachstelle herangetragen wird, nehmen die Mitarbeitenden schnellstmöglich Kontakt zum Mieter



Die Mitarbeitenden der Fachstelle für Wohnraumsicherung stehen bei Problemen im Mietverhältnis als Ansprechpartner sowohl für Mieter als auch Vermieter bereit (v. l.): Jörg Jäger, Christian Velemir, Jonas Fakhrzad und Jennifer Dierkes.
Foto: Stadt Rheine

Clearinggespräch wird herausgefunden, warum die Miete nicht gezahlt werden konnte, heißt es in einer Pressemitteilung.

Die Gründe dafür können vielfältig sein: Arbeitsplatzverlust, Bezug von Krankengeld klappt nicht nahtlos, Übersicht über das Haushaltsbudget verloren, Anträge nicht gestellt, etc. Die Mitarbeitenden der Fachstelle sind mittlerweile mit den unterschiedlichsten Fallkonstellationen vertraut, sodass oftmals eine Lösung für das Problem der fehlenden Mietzahlung gefunden werden kann.

Die Lösung eines solchen Falles gelingt umso besser, je eher die Fachstelle eingebun-

Zeitpunkt ist der Konflikt zwischen den Mietparteien noch nicht zu verhärtet und die Schuldensumme ist auch noch überschaubar.

Die Mitarbeitenden der Fachstelle stehen auch bei anderen Problemen im Mietverhältnis zur Verfügung. Sie stehen als Ansprechpartner sowohl für Vermieter als auch für Mieter bereit.

■ Die Fachstelle für Wohnraumsicherung ist montags bis donnerstags von 8 bis 16 Uhr und freitags von 8 bis 13 Uhr unter ☎ 05971 / 9436999 und per E-Mail an wohnraumsicherung@rheine.de zu erreichen. Zu den genannten Zeiten können auch persönliche Gespräche bei den Mitarbeitenden der Fachstelle geführt werden. Die Büroräume befinden sich am Kardinal-Galen-Ring

MV 02/03.12.23

Fachstelle für Wohnraumsicherung bietet Hilfen an Den Rauswurf vermeiden

RHEINE. Die Fachstelle für Wohnraumsicherung der Stadt Rheine hat das Ziel, gefährdete Mietverhältnisse zu retten. Dazu nehmen die Mitarbeitenden bei Konflikten eine neutrale Vermittlerrolle ein. Der Leiter der Fachstelle, Jörg Jäger, präsentierte die bisherige Arbeit und Ausrichtung der Fachstelle in einem Dialog mit der Wohnungswirtschaft im Begegnungszentrum „Mitte 51“.

Mit dabei waren der Feigeordnete der Stadt Rheine, Raimund Gaumann, sowie Vermieterinnen und Vermieter von privaten und gewerblichen Objekten. Anlass für die Gründung der Fachstelle im März 2022 waren die in der Vergangenheit hohen Zahlen an Räumungsklagen, rund 50 pro Jahr. Die Fachstelle wird in Kooperation mit dem Caritasverband Rheine geführt, heißt es in einer Pressemitteilung der Stadtverwaltung.

Die Vermieterinnen und Vermieter interessierte besonders, welche Möglichkeiten es gibt, wenn Mieterinnen und Mieter mit einer Mietzahlung in Rückstand geraten sind. Oder was unternommen werden kann, wenn sie mit ihrem Verhalten die Hausgemeinschaft stören. Durch Darlehen vom Sozialamt oder vom Jobcenter lassen sich oftmals Mietrückstände ausgleichen. Bei einem sogenannten mietschuldigen Verhalten können geschulte Sozialarbeiterinnen und -arbeiter eingesetzt wer-



Das Team der Fachstelle für Wohnraumsicherung (v. l.): Jörg Jäger (Leiter, Stadt Rheine), Christian Vlemir (Caritas), Jonas Fakhrzad (Stadt Rheine) und Jennifer Dierkes (Caritas).
Foto: Stad. Rheine

den, die den persönlichen Kontakt suchen.

Auch wenn es nicht immer zu einer Rettung des Mietverhältnisses kommen kann, könne es dennoch hilfreich sein, die Fachstelle frühzeitig einzuschalten, so kann womöglich eine Perspektive für die Mieterinnen und Mieter erarbeitet und eine Obdachlosigkeit verhindert werden.

Nicht nur verursache eine ordnungsrechtliche Unterbringung von Personen oder ganzen Familien, die aus der Wohnung ausziehen müssen und keine neue finden, für die Stadt Rheine hohe Kosten. „Die emotionale und psychische Belastung, besonders für betroffene Kinder, ist zudem enorm hoch“, heißt es in dem Presstext. Müssen diese auch noch in entspre-

chenden Einrichtungen fremduntergebracht werden, belaufen sich die Kosten auf rund 270 Euro pro Tag.

Im Sinne der Vermieterinnen und Vermieter kann ein unausweichlicher Auszug mit der Hilfe der Fachstelle auch geordnet abgewickelt werden ohne weitere Kosten und Unmut entstehen zu lassen.

Die Sozialplanerin der Stadt Rheine, Lena Ellenberger, hat Umfrageergebnisse aus dem ersten Dialogtreffen im April 2023 vorgestellt. Die Ergebnisse belegen, dass die Wohnungswirtschaft gerne bereit ist, mit der Fachstelle zusammenzuarbeiten und auch bereits gute Erfahrung in der Zusammenarbeit gesammelt hat, teilt die Stadt Rheine mit.

5. Evaluation

Die Förderrichtlinien sehen vor, dass die zweijährige Phase der Landesförderung von einer externen Gesellschaft begleitet und die Arbeit in der Fachstelle evaluiert wird

Der Ablauf der Evaluation im Förderzeitraum wird in den folgenden Phasen folgendermaßen umgesetzt:

- Phase 1: Exploration (explorative Informationssammlung anhand eines Workshops mit dem Auftraggeber, durch Interviews mit Fallverantwortlichen und Haushaltsangehörigen)
- Phase 2: Quantitative Datensammlung (Einholung von Informationen durch standardisierte Befragungen zur Gewinnung relevanter Informationen für das interne Statistik-, Dokumentations- und Rückmeldesystem)
- Phase 3: Qualitative Datensammlung (Klärung weiterer Fragen mithilfe von Interviews mit gezielt ausgewählten Haushalten, Mitarbeitende von Wohnungsgesellschaften und der Fachstelle)
- Phase 4: Beratung (Beratung zur zusätzlichen Verwendung gewonnener Aspekte für das Statistik-, Dokumentations- und Rückmeldesystem. SROI-Analyse für die Reflektion der monetären Aspekte des präventiven Ansatzes der Arbeit in der Fachstelle)
- Beendigung der Evaluation Ende Februar 2024 inkl. Abschlussbericht

Dieser Abschlussbericht wird dem Sozialausschuss im Anhang zur Verfügung gestellt.

6. Ausblick

Die Mitarbeitenden der Fachstelle konnten in den ersten beiden Jahren die Fachstelle als solche aufbauen und den Bekanntheitsgrad des Angebots im Netzwerk und der Bevölkerung stetig steigern. Das wird unter anderem durch die steigenden Präventionsfälle deutlich. Der Bekanntheitsgrad wird durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit weiter gesteigert.

Vor allem der Kontakt zu den Wohnungsgesellschaften und den privaten Vermietern konnte in 2023 intensiviert werden. Nicht zuletzt durch die beiden Dialogtreffen. Ziel der Fachstelle ist es mit diesen Akteuren des Wohnungsmarktes in der Weise zusammen zu arbeiten, dass die Mitarbeiter der Fachstelle möglichst frühzeitig über Probleme im Mietverhältnis erfahren. In diesem Stadium kann durch Prävention und frühzeitige Intervention Wohnungslosigkeit erfolgreich begegnet werden.

Die Kooperation mit dem bestehenden Hilfenetzwerk in Rheine soll weiter intensiviert werden. Das Angebot der Fachstelle hat sich bereits im ersten Jahr als wirksame Ergänzung zum vorhandenen Hilfesystem in Rheine erwiesen. Da (drohende) Wohnungslosigkeit vielfältige Ursachen hat, ist eine sozialarbeiterische Intervention durch Diagnostik, Hilfeplanung und die Koordination der weiterführenden Hilfen zielführend, um die

Wohnungslosigkeit zu verhindern und eine Rückkehr in diese Notsituation zu vermeiden. Durch die Kooperation im Hilfenetzwerk werden Doppelstrukturen in der Hilfestellung vermieden, Hilfeleistungen werden zielgerichtet gesteuert und können somit effektiver gestaltet werden.

Weitere Lenkungsgruppentreffen und Dialogtreffen mit der Wohnungswirtschaft werden auch zukünftig umgesetzt.

Die Fachstelle für Wohnraumsicherung ist wie folgt zu erreichen:

Kardinal-Galen-Ring 98, 48429 Rheine

Tel. : 05971/9436999

Mail: wohnraumsicherung@rheine.de

www: rheine.de

Öffnungszeiten:

Mo-Do 8-16 Uhr

Fr 8-13 Uhr