

Liga der Freien Wohlfahrtspflege im Odenwaldkreis

Simultanprotokoll

**LIGA-Fachtag „Wohnungsnot im Odenwald“
Freitag, 30. November 2018, 09.30 – 12.30 h
Haus der Energie, Helmholtzstr. 1 in Erbach**



Diakonie 



LIGA der Freien
Wohlfahrtspflege
Im Odenwaldkreis
Vorsitz zZt. Oliver
Hülsermann
C/O AWO Kreisverband
Odenwaldkreis e.V.
Stdttring 168
64720 Michelstadt
060619792314
[o.huelsermann@awo-
odenwald.de](mailto:o.huelsermann@awo-odenwald.de)

Vernetzung auf Kreisebene

- SoB der Kommunen (für Wohnung zuständig)
- Wohlfahrtsverbände, VDK
- politische Ebene

Sozialausschuss lädt ein:

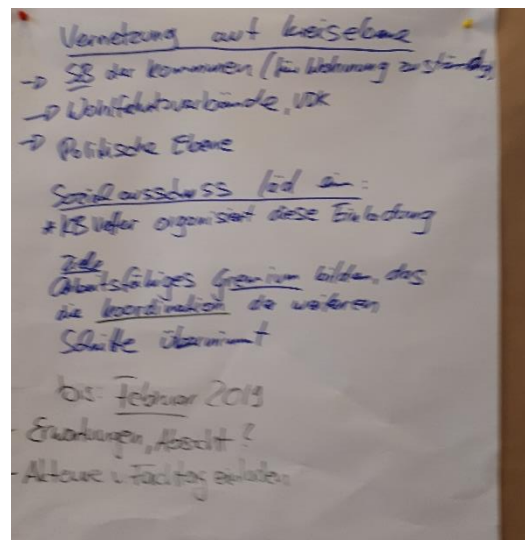
- KB Vetter organisiert diese Einladung

Ziele:

- arbeitsfähiges Gremium bilden, das die Koordination der weiteren Schritte übernimmt

bis: Februar 2019

- Erwartungen, Absicht?
- Akteure v. Fachtag einladen



- Nach anderen ähnlich gebauten Kommunen schauen, wo es gut läuft
- Stelle muss geschaffen werden!

- Verständnis für die Vermieter/Klienten
- Sicherheit geben Geld zu erhalten (Jobcenter)
- Ansprechbar sein/Konflikte vermitteln
- Hilfen
- Gemeinsamer Treffen → Austausch
- Vermittlung/Aquise, Mediatoren

Finanziert durch Wohlfahrtsverbänden

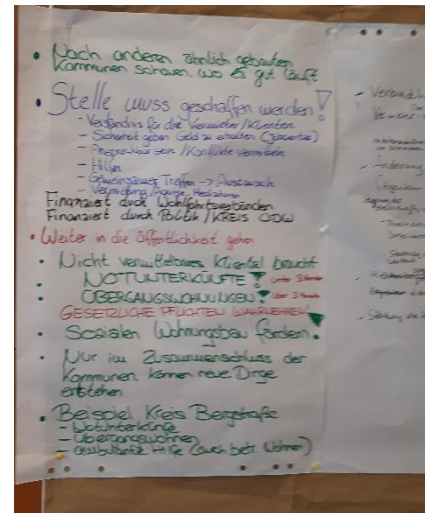
Finanziert durch Politik/Kreis ODW

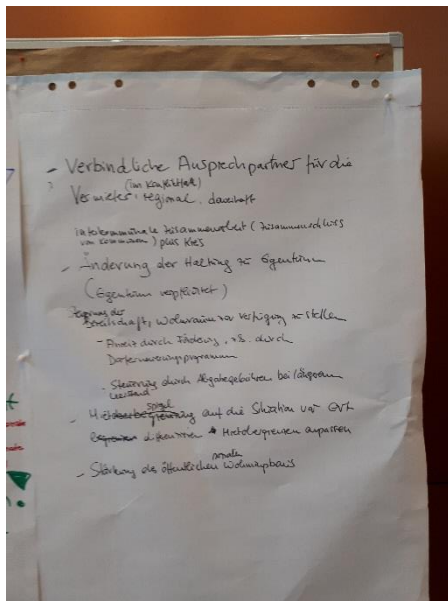
- Weiter in die Öffentlichkeit gehen
- Nicht vermittelbares Klientel braucht
- Notunterkünfte! **unter 3 Monate**
- Übergangswohnungen! **über 3 Monate**

Gesetzliche Pflichten wahrnehmen!

- sozialen Wohnungsbau fördern!
- nur im Zusammenschluss der Kommunen können die Dinge entstehen
- Beispiel Kreis Bergstraße

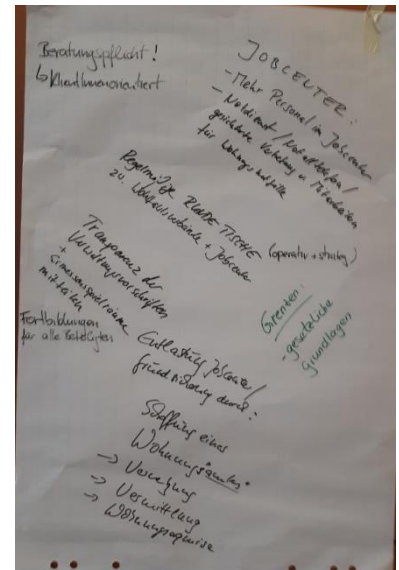
- Notunterkünfte
- Übergangswohnungen
- Ambulante Hilfe (durch betr. Wohnen)





- Verbindliche Ansprechpartner für die Vermieter, regional, dauerhaft
- interkommunale Zusammenarbeit (Zusammenschluss von Kommunen) plus Kreis
- Änderung der Haltung zu Eigentum (Eigentum verpflichtet)
- Steigerung der Bereitschaft, Wohnräume zur Verfügung stellen
 - Anreiz durch Förderung, z.B. durch Dorferneuerungsprogramm
 - Steuerung durch Abgabegebühren bei längerem Leerstand
- Mietspiegel auf die Situation vor evtl. differenzieren Mietobergrenzen anpassen
- Stärkung des öffentlichen sozialen Wohnungsbaus

- Beratungspflicht → KlientInnenorientiert
- Jobcenter:
 - Mehr Personal im Jobcenter
 - Notdienst/Notfalltelefon/gesicherte Vertretung von Mitarbeitern für Wohnungsnotfälle
- regelmäßige RUNDE- TISCHE zw. Wohlfahrtverbände + Jobcenter (operativ + strategisch)
- Transparenz der Verwaltungsvorschriften + Ermessensspielräume mitteilen
- Fortbildung für alle Beteiligten
- Entlastung Jobcenter/Grundsicherung durch:
 - Schaffung eines Wohnungsamtes
 - Wohnungsakquise
 - Vermittlung
 - Vernetzung



Möglichkeiten + Grenzen Wohnraumfindung/flankierende Unterstützung

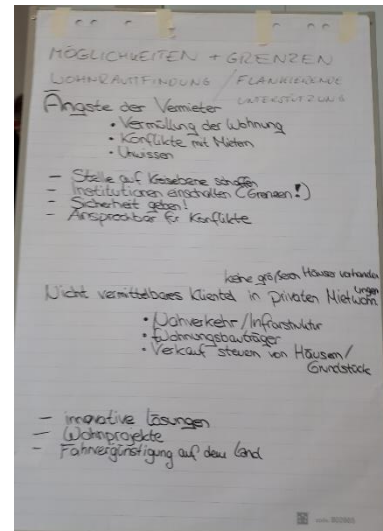
Ängste der Vermieter

- Vermüllung der Wohnung
- Konflikte mit Mietern
- Unwissen

- Stelle auf Kreisebene schaffen
- Institutionen einschalten (Grenzen!)
- Sicherheit geben!
- Ansprechbar für Konflikte

Nicht vermittelbares Klientel in privaten Mietwohnungen. Keine größeren Häuser vorhande

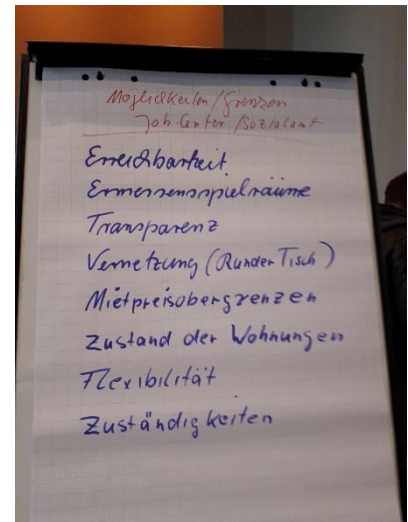
- Nahverkehr/Infrastruktur
 - Wohnungsbauträger
 - Verkauf steuern von Häusern/Grundstück
- innovative Lösungen
 - Wohnprojekte
 - Fahrvergünstigung auf dem Land

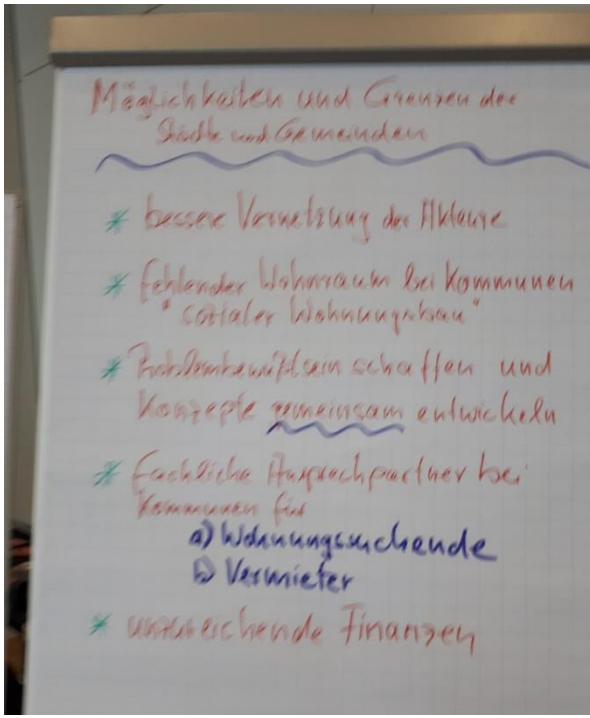


Möglichkeiten/Grenzen

Jobcenter/Sozialamt

- Erreichbarkeit
- Ermessensspielräume
- Transparenz
- Vernetzung (Runder Tisch)
- Mietpreisobergrenzen
- Zustand der Wohnungen
- Flexibilität
- Zuständigkeiten

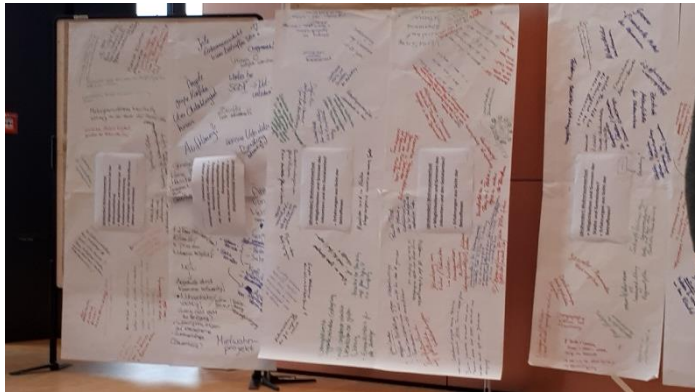




Möglichkeiten und Grenzen

Der Städte und Gemeinden

- ★ **Bessere Vernetzung der Akteure**
- ★ **Fehlender Wohnraum bei Kommunen
„sozialer Wohnungsbau“**
- ★ **Problembewusstsein schaffen und**
- ★ **Konzepte gemeinsam entwickeln**
- ★ **Fachliche Ansprechpartner bei**
- ★ **Kommunen für**
 - a) **Wohnungssuchende**
 - b) **Vermieter**
- ★ **Unzureichende Finanzen**



(drohender Wohnraumverlust)

- Möglichkeiten und Grenzen der Städten und Gemeinden

- Erfahrung aus Sicht der Betroffenen

- Soziale Wohnungsträger
- Baugesellschaften ziehen sich aus dem ländlichen Raum zurück
- neuer Wohnraum vs Innenverdichtung vs Regionalplan
- Sozialer/Kommunaler Wohnungsbau
- Beschränkungen durch gesetzliche Vorgaben
- Lösungen auf politischer Ebene müssen geschaffen werden
- „Übergangsregelungen“ funktionieren nicht → Dauerlösungen
- Städte + Gemeinden können Wohnraum anmieten, tragen aber Kostenrisiko
→ aber auch hier aktuell Leerstand
→ Haushaltsplanung
- zentrale Anlaufstelle
- Neue Modelle
 - Genossenschaften
 - Zweckverbände
- erhöhtes Problembewusstsein + Verantwortungsübernahme bei Städten & Gemeinden
- Kooperation zu Städten/Gemeinden + soziale Einrichtungen
- Kontaktvermittlung + Beschwerdestelle Vermieter/Mieter
- welche Priorität hat Wohnungsnot bei Städten und Gemeinden?
- Förderung sozialer Wohnungsbau
- Kommunikation Ämter <-> Vermieter
- Zentrale Anlaufstelle für Obdachlose
- Obdachlosenunterkunft?!?
- Nahverkehr ausbauen
- Grenzen: → finanzielle Mittel der Kommunen
- Sozialerbeiter bei Städten und Gemeinden zur Unterstützung

(drohender) Wohnraumverlust

- Möglichkeiten und Grenzen des Jobcenters und des Sozialamtes?
- Erfahrungen aus Sicht der Betroffenen

- Zuständigkeit
- Beratungspflicht
- Wer wird wohin weitergeleitet zur Beratung beim Job-Center zur Beratung an die Wohlfahrtsverbände
- Vernetzung Sozialamt, Kommune und Betreuer
- massive Probleme bei der Unterstützung von WG`s oder Einzelwohnen mit den Behörden!
- zumutbare Mietkosten sollten sich im oberen Limitbereich orientieren → Anpassung des Mietspiegels
- Einflussnahme auf politische Entscheidungen
- Problem ist die Führungsebene einige wenige sehr nette Mitarbeiter ist leider die Ausnahme
- Vernetzung von Ämter/Behörden → kostenkonsequenzen Abwägung Wohnungserhalt <-> stationäre Kosten
- Sozialamt vergibt keine Termine, man kann einfach ohne Termin vorbeigehen
- Beim Jobcenter braucht man einen Termin, diese sind nicht zeitnah und werden auch oft vom Jobcenter abgesagt
- Unsicherheiten in Bezug auf Rechte und Pflichten seitens der Betroffenen
- langwierige komplizierte Antragswege
- Runder Tisch mit Jobcenter + Wohlfahrtsverbände (hat 2x stattgefunden regelmäßiges Treffen)
- Kooperation Personenabhängig, bemühen in Behörden, Frage der Führung, was ist gewollt – Kunden – Orientierung
- Hilfslosigkeit u. Ohnmacht auch zum Thema Wohnungslosigkeit in den Behörden
- Problem: junge Menschen unter 25 Jahren haben kein Anspruch auf Job-Center-Leistungen → andere Leistungen der Hilfe (z.B. Betr. Wohnen) fordern aber Verselbstständigung zur Hilfgewährung (z.B. LWV)

Schwierigkeit: Wohnungswechsel:

Übernahme Miete bei Nicht- Einhaltung der Kündigungsfrist

→ Vermieter bekommt sein Geld nicht (Leistungen werden eingestellt)

→ Wenn Mieter Kündigungsfrist einhält, ist neue Wohnung weg

→ Übergangslösung für solche Fälle finden (politisch/rechtlich)

Jobcenter:

- negative Einstellung gegen Hilfsbedürftige
- Ermessensspielraum wird nicht für die k. genutzt
- Bürokratie – nicht erreichbar

(drohender) Wohnraumverlust

- Möglichkeiten und Grenzen bei der Wohnraumfindung

- Möglichkeiten und Grenzen bei der flankierenden Unterstützung

- Erfahrungen aus Sicht der Betroffenen (Mieter und Vermieter)

- Kosten für Kautions → Rutschen unter Existenzminimum
Nichtrückzahlen der Kautions wegen Verwahrlosung
- Kommunen müssen Unterkünfte für Obdachlose zur Verfügung stellen
- Kein Verkauf von öffentlichen Wohnraum an private Investoren. (lassen Wohnraum „vergammeln“, dann sanieren zu können, sind nicht erreichbar.)
- Grenzen bei der Privatvermietung → Kommunen/Städte
- Soz. Wohnungsgesellschaften vermieten nicht mehr an Betreute u. Betreutes Wohnen
- ferngesteuertes direktes Wohnen! (Energie, Wasser, Lüften)
- Vermieter haben Vorurteile → Angst, dass Wohnung vermüllt wird
- Im Odenwaldkreis beim Mietspiegel Vorteil oder Nachteil? (Beim Mietspiegel werden nur die aktuellen – teureren – Mieten berücksichtigt)
- Wohnungen für nicht vermittelbare Wohnungssuchende
- Sprachliche Hürden
- Bewerbung bei Wohnungsbaugesellschaften haben hohe Hürden → niedrigschnellige Zugänge schaffen
- versteckte Obdachlosigkeit geschildert bei Bekannten
- Mehrgenerationen haushaltsabhängig von der Rente der Mutter/des Vaters
- Vermieter wäre froh, wenn er Ansprechpartner hätte in den Institutionen
- Unterschiedliche Bedarfe für unterschiedliche Klientel
- Wohnraumangebot bereitstellen eher über „Baugesellschaften“ weniger über private „klein“-Vermieter
- als sozialer Träger kann keine Garantie für gutes Mietverhältnis gegeben werden (für die Vermieter)
- Mietrecht teilweise problematisch:
→ Vermieter haben wenig Rechte/Möglichkeiten, Mieter zu kündigen, wenn die Wohnung „heruntergewohnt“ wird

(drohender) Wohnraumverlust

Möglichkeiten und Grenzen des Jobcenters und es Sozialamtes?

Erfahrungen aus Sicht der Betroffenen

- Kautions wird in Raten abgezogen → sowieso zu wenig Geld
- Anlaufstelle für Vermittlung bei Konflikten nötig
- Nachtspeicheröfen! - Nebenkosten zu hoch
- Niedrige Kaltmiete stattdessen
- Hohe Nebenkosten stellen Probleme dar!
- Definition „zeitgemäßer Standard“ - juristische Novellierung
- Einheitliche Miete an dem höchsten Wert (Mietspiegel) für den gesamten Odenwaldkreis schaffen, damit Wechsel leichter möglich ist
- Sanktionen 100% und Einstellung der Mietzahlung
- Unterbringung junge Erwachsene (18-25 Jahre)
- gesundheitsfördernder Wohnraum? → kein Schimmel
- Übergang aus Jugendhilfemaßnahmen → Bearbeitungszeiten f. Kostenzusage verkürzen!
- junge Erwachsene nicht in belastende familiäre Situation zurückschicken!
- Priorität bei Bearbeitung - zu kurzfristig
- „Wenn es ganz dringend ist, sind die (Amt) superschnell“
- Flyer über Bedingungen
- größere Wohnung Ausschlussstatbestand?
- Mietvertrag abschließen bevor KJC bewilligt, wenn Miete erkennbar angemessen ist, um Wohnungsangebot nicht zu verlieren
- Kostenzusicherung von J.C. möglichst schnell
- Wohngeldrecht → geltende, verbindliche Gesetzgebung
- Evtl. anfallende erhöhte Nebenkosten bei größerer Wohnung
- Einheitlichkeit für alle Antragsteller

(drohender Wohnraumverlust)

- **Möglichkeiten und Grenzen bei der Wohnraumfindung**
- **Möglichkeiten und Grenzen bei der flankierenden Unterstützung**
- **Erfahrungen aus Sicht der Betroffenen (Mieter und Vermieter)**

- (günstige) kleine Häuschen? Finanziert durch Land/Bund
- Aufklärung?
- Ängste große Konflikte über Obdachlosigkeit hinaus
- Jede Einkommensschicht kann betroffen sein! (begrenzt!)
- Vitamin B möglich - manchmal
- Warten bei SGB II → Notunterkunft
- Zukünftig noch schlimmer?!
- massive Unterstützung Beratung notwendig!
- Ängste von Vermietern nehmen
- Gespräche auf Kreisebene
 - Bedarf
 - Sicherheit
 - Konflikten
 - Informieren
 - Bauernhöfe ansprechen
- Mietwohnprojekt
- 1-2 Fam. Häuser (teuer) Klientel in privatem Wohnraum möglich? → NEIN → Angebote durch Kommunen notwendig!
→ Nahverkehr wichtig!/Infrastruktur/Beförderung/Fahrvergünstigung (wenig Geld steht zur Verfügung)
- Wohnungsbauträgern auf Kreisebene

Zweckverbände (Bauernhöfe)

(drohender) Wohnraumverlust

- Möglichkeiten und Grenzen der Städte und Gemeinden?

- Erfahrungen aus Sicht der Betroffenen?

- GEMEINSAMER WECKRUF:
Leerstände von Wohnräumen: Themen in Kommunen → wie kann man die Privatvermieter mobilisieren? → z.B. interkommunale Diskussion/Zusammenschlüsse
Zusammenarbeit der zw. Kommunen/Jobcenter + Wohlfahrtsträger müsste enger sein + „positiv“ nutzen → mehr Kommunikation
 - Konzept im Kreis zu sozialen Fragen was soll wie in welcher Form geschehen politische Wille
 - Mehr sozialer Wohnungsbau
 - Gemeindeeigene Wohnräume sollten nicht privatisiert werden
 - Problembewusstsein schaffen
 - Fehlende finanzielle Mittel
 - Schaffung Pflicht des Sozialamtes in der Gemeinde um Zeit & Ressourcen zu haben
 - mehr Betreuer und Pädagogen + Finanzen!!!
 - Städte **müssen** Wohnungen haben & vermieten an das Klientel
 - Netzwerk → Betroffene + Gemeinde + Sozialamt=Dreieck
☹
Synergien schaffen
-