Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit im Landkreis Rosenheim (FOL)

Tätigkeitsbericht 2022

01.01.2022 – 31.12.2022

Diakonisches Werk des Evangelisch – Lutherischen Dekanatsbezirks Rosenheim e.V.
Innstraße 72
83022 Rosenheim

Diakonie
Soziale Dienste Oberbayern

Inhaltsverzeichnis

1. Gesellschaftliche Bedingungen, Ziele und Arbeitsweise der Fachstelle 2

2. Statistische Auswertung für 2022 5

2.1 Anzahl der betreuten Wohnungsnotfälle 5

2.2 Informationsquellen 6

2.3 Kontaktaufnahmen 7

2.4 Auswertung der Wohnungsnotfälle 8

2.5 Ergebnisse der bekannt gewordenen Wohnungsnotfälle 10

2.5.1 Ergebnis bei Kündigungen 10

2.5.2 Ergebnis bei Räumungsklagen 11

2.5.3 Ergebnis bei Zwangsräumungen 12

2.6 Einkommen der Bedarfsgemeinschaften 13

2.7 Verteilung der betreuten Wohnungsnotfälle auf die Landkreisgemeinden 14

2.8 Beratungsaufkommen 15

3. Modellrechnung für die Einsparung von Unterbringungskosten 17

3.1 Ermittlung des Durchschnittswertes 17

3.2 Ermittlung der Basisdaten nach Anzahl der Familienmitglieder 18

3.3 Multiplikator 18

3.4 Berechnung 19

4. Bewertung 20

1. Gesellschaftliche Bedingungen, Ziele und Arbeitsweise der Fachstelle

Gesellschaftliche Bedingungen

Besonders die Gemeinden im westlichen Landkreis Rosenheim spüren auf Grund der räumlichen Nähe und Verkehrsanbindung (Autobahn, Bahn) den unmittelbaren Druck des Ballungsraums München. Bezahlbarer Wohnraum ist im gesamten Landkreis so gut wie nicht mehr vorhanden, die Zahl der Zweitwohnsitze ist im südöstlichen Landkreis dagegen vergleichsweise hoch.

Die Ukraine-Krise mit der folgenden Fluchtbewegung erschwert die Situation für die Gemeinden stark. Kommunale Verwaltung und Jobcenter standen und stehen vor großen Herausforderungen. Dennoch ist gerade der präventive Ansatz zur Verhinderung von Obdachlosigkeit angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum das erfolgversprechendste Mittel zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten bei Wohnungsnotfällen und zur Kostensenkung für Gemeinden.

Die starken Steigerungen bei Lebenshaltungs- und Energiekosten erhöhen das Armutsrisiko von Haushalten mit unterem bis mittlerem Einkommen. Verschuldung und psychische Belastungen sind häufig die Folgen. Ob die von der Regierung beschlossenen Entlastungspakete den erhofften Effekt erbringen, wird sich an den Fallzahlen des laufenden Jahres ablesen lassen.

Der Erfolg der Präventionsarbeit und der Hilfen in besonderen sozialen Lebenslagen in der Wohnungsnotfallhilfe baut auf der Vernetzung und Koordination der erforderlichen Akteure auf. Die Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit im Landkreis Rosenheim ist somit zentraler Baustein im Rahmen der Hilfeleistungen von Landratsamt und Gemeinden.

Ziele und Arbeitsweise der Fachstelle

Die Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (FOL) im Landkreis Rosenheim besteht seit August 2007. Errichtet wurde sie aufgrund einer Vereinbarung zwischen

dem Kreisverband Rosenheim des Bayerischen Gemeindetages, dem Landkreis Rosenheim und der Diakonie Rosenheim. Die Vollzeit-Stelle ist mit zwei sozialpädagogischen Fachkräften in Teilzeit besetzt. Das Büro befindet sich in der Innstraße 72 in Rosenheim.

Die meisten Menschen, die in Kontakt mit der Fachstelle kommen, laufen Gefahr, wegen Mietschulden ihre Wohnung zu verlieren. Oft führt ein kritisches Ereignis im Leben – z.B. der Verlust des Arbeitsplatzes oder die Trennung von dem/der Partner/-in und damit der Auszug aus der gemeinsamen Wohnung – dazu, dass die finanzielle Existenzgrundlage eines Menschen wegbricht und wichtige Zahlungen nicht mehr geleistet werden können. So geraten viele Klient/-innen schnell in die Überschuldung, verlieren den Überblick und es kommt zu Mietschulden, die in der Folge die gesamte Existenz bedrohen. Die häufigsten Wohnungsnotfälle werden uns über die Betroffenen selbst und über das Amtsgericht (nach Eingang einer Räumungsklage) mitgeteilt.

Um nach Bekanntwerden der Notlage möglichst schnell den Kontakt zu den Beklagten aufzunehmen, schreiben wir sie an und führen bei Bedarf und soweit möglich Hausbesuche durch. Durch diese Vorgehensweise gelingt es uns, einen großen Teil der betroffenen Haushalte zu erreichen. Außerdem ermöglicht uns die aufsuchende Arbeit, einen Gesamteindruck über die Lebenssituation und das Umfeld der Betroffenen zu erhalten. So können wir vor Ort feststellen, welche unterschiedlichen Maßnahmen vonnöten sind, um bei verschiedenen Problemlagen differenziert beraten zu können.

Ist die Kontaktaufnahme gelungen, besprechen wir mit den Betroffenen die persönliche, soziale und finanzielle Situation und erarbeiten mit ihnen zusammen Veränderungs- und Lösungsmöglichkeiten. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt des Wohnraums. Wir klären ab, ob die Mietschulden durch eigene Mittel (Darlehens-aufnahme, Ratenzahlungsvereinbarung mit dem/der Vermieter/-in) getilgt werden können oder die Übernahme der Mietschulden durch das Jobcenter beziehungsweise Sozialamt sinnvoll und möglich ist. Kann die Wohnung nicht erhalten werden, unterstützen wir die Betroffenen bei der Suche nach Ersatzwohnraum durch Beratung zur Wohnungssuche und informieren und unterstützen bei Anträgen für

Sozialwohnungen. Kann die Wohnungslosigkeit nicht verhindert werden, besprechen wir in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die weitere Unterbringung.

Die Fachstelle bietet schnell und kompetent Hilfestellung und erarbeitet mit den Ratsuchenden Lösungsmöglichkeiten. Je nach individueller Lage der Betroffenen bieten wir folgende Hilfen an:

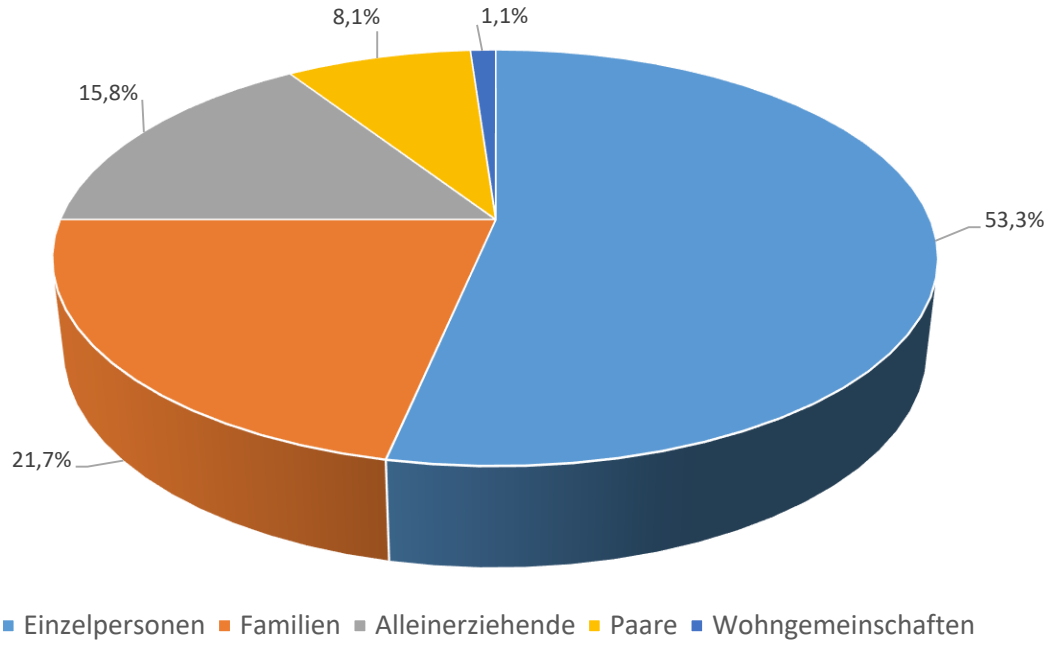
- Aufsuchende und begleitende Soziale Arbeit
- Beratung bei persönlichen Schwierigkeiten
- Unterstützung bei zivilrechtlichen Problemen z.B. Mietrecht
- Beratung hinsichtlich bestehender Sozialleistungen und Hilfe bei deren Durchsetzung z.B. Kontaktaufnahme mit Jobcenter/Sozialamt und Stellungnahme zur Mietschuldenübernahme durch Jobcenter bzw. Sozialamt
- Vermittlung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen, Anwält/-innen, Gerichtsvollzieher/-innen
- Finanzielle Existenzsicherung in geringem Umfang, Vermittlung zur Schuldnerberatung
- Sicherstellung der laufenden Miete durch Abtretung von Einkommen oder Sozialleistungen direkt an den/die Vermieter/-in
- Hinweise zur Verbesserung der Haushaltsführung und Geldeinteilung
- Suchtberatung (Anregung/Motivation zur Therapie, Suche nach unterstützenden Maßnahmen durch Suchtberatungsstellen)
- Beratende Hilfe bei der Wohnungssuche
- Vermittlung der Betroffenen in geeignete Einrichtungen mit Betreuung
- Vermittlung in Pensionen oder in die Herberge der Wohnungslosenhilfe bei obdachlosen Einzelpersonen, teilweise in Zusammenarbeit mit den Gemeinden.

2. Statistische Auswertung für 2022

Im Jahr 2022 wurden durch die Fachstelle 272 Wohnungsnotfälle beraten und betreut. 65 Fälle wurden vom Vorjahr als offen übernommen. Von den im Jahr 2022 bearbeiteten Fällen waren bereits 58 Klientinnen bzw. Klienten aus den vorangegangenen Jahren bekannt. Dies entspricht einer Wiederauftritts-Quote von 21,3 %.

Statistisch erfasst sind alle Anfragen, die persönlich, schriftlich oder telefonisch an die FOL gerichtet wurden.

2.1 Anzahl der betreuten Wohnungsnotfälle

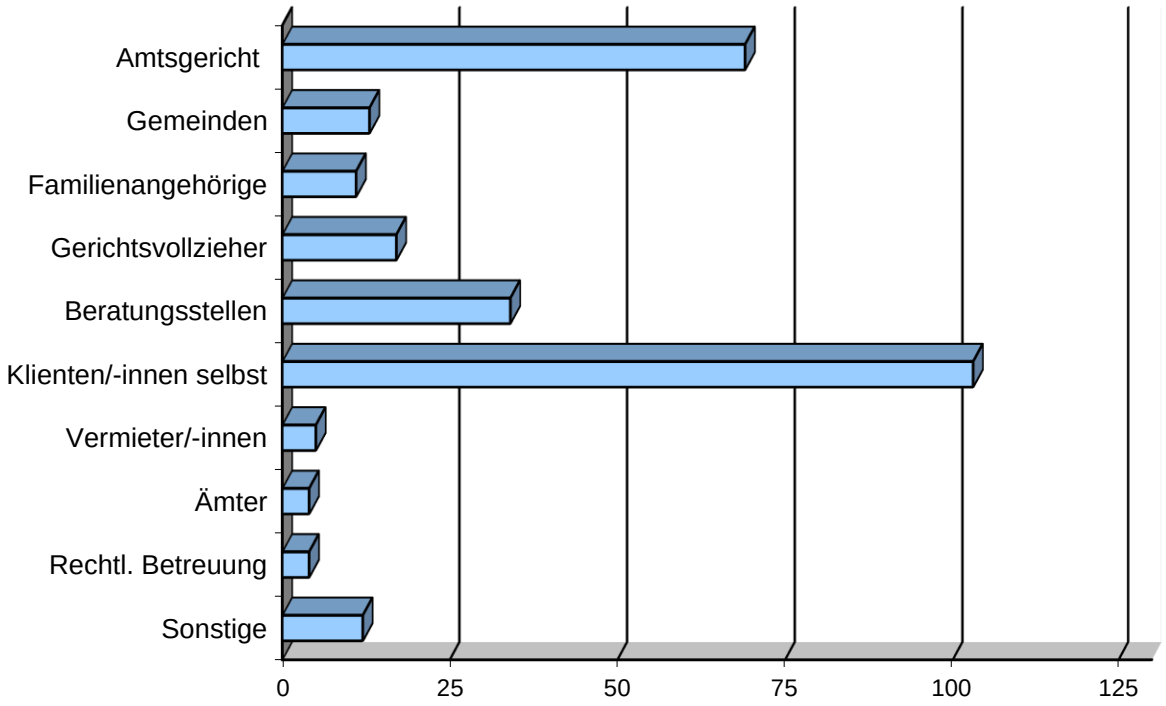


Die 272 Wohnungsnotfälle teilten sich auf in

- 145 Einzelpersonen (53,3 %): davon 52 weiblich, 93 männlich,
- 59 Familien (21,7 %),
- 43 Alleinerziehende (15,8 %): davon 37 weiblich, 6 männlich,
- 22 Paare (8,1 %),
- 3 Wohngemeinschaften (1,1 %).

2.2 Informationsquellen

Von der Wohnraumproblematik in Kenntnis gesetzt wurde die FOL von:



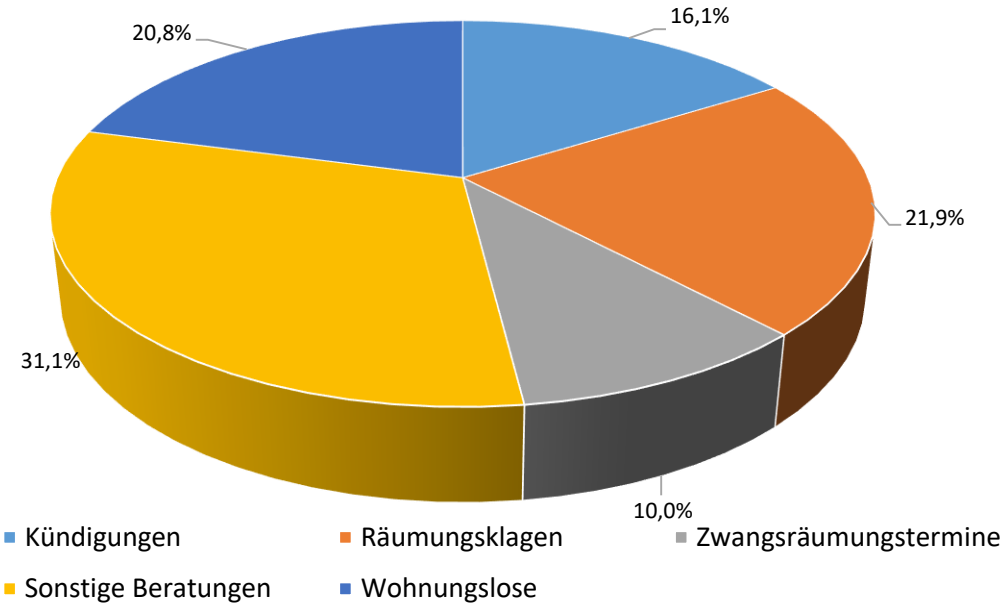
- Amtsgericht in 69 Fällen
- Gemeinde in 13 Fällen
- Familienangehörige in 11 Fällen
- Gerichtsvollzieher/-innen in 17 Fällen
- Beratungsstellen in 34 Fällen
- Klienten/-innen selbst in 103 Fällen
- Vermieter/-innen in 5 Fälle
- Ämter (Jug.A., Soz.A., Wohn.A., Jobcenter) in 4 Fällen
- Rechtliche Betreuung in 4 Fällen
- Sonstige (Freunde, Bekannte) in 12 Fällen

2.3 Kontaktaufnahmen

Die Fachstelle erfuhr in

- 61 Fällen von Kündigungen
- 83 Fällen von Räumungsklagen
- 38 Fällen von Zwangsräumungsterminen
- 118 Fällen von sonstigen Beratungen
- 79 Fällen von bereits wohnungslosen Personen

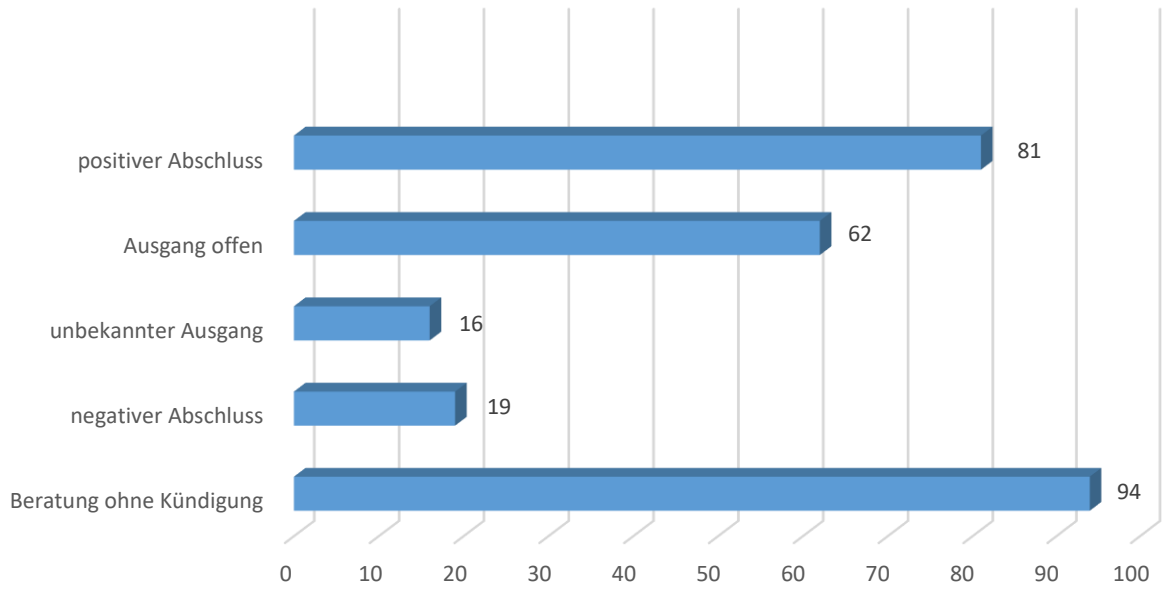
In oben genannten Zahlen sind Doppelnennungen enthalten, die z.B. zuerst als Beratung zu uns kamen und später eine Kündigung oder auch Räumungsklage erhielten. Die Grafik steht daher in Relation zu insgesamt 379 Fällen.



Im Berichtszeitraum 2022 wandten sich 79 Personen an die FOL, die bereits wohnungslos waren. Diese teilten sich wie folgt auf:

- 62 Einzelpersonen: 23 weiblich, 39 männlich
- 8 Alleinerziehende, 7 weiblich, 1 männlich
- 6 Familien mit Kindern,
- 3 Paare.

2.4 Auswertung der Wohnungsnotfälle



Im Jahr 2022 konnten 210 Fälle abgeschlossen werden, wovon 94 Fälle mit dem Abschluss „Beratung“ beendet wurden, bei denen es also noch nicht zu einer Kündigung der Mietsache kam. Diese werden laut Vereinbarung mit dem Landkreis nicht in die Kostenersparnisberechnung für die Gemeinden mit einbezogen. Dennoch erfordern diese Fälle einen gleich hohen Beratungsaufwand und verhindern in vielen Fällen, dass eine Kündigung oder Räumungsklage folgt.

Der Abschluss „Beratung“ umfasst folgende Fälle: Unterstützung bei der Wohnungssuche, Nachbetreuung, Fragen zu Mietmängeln, Kündigung und Verfahrensfragen, Unterstützung zum Erhalt von ALG I- und ALG II-Leistungen, Grundsicherung, bereits bestehende Wohnungslosigkeit, etc.

Als „unbekannte Ausgänge“ werden diejenigen Fälle deklariert, bei denen keine Informationen über den Verlauf und den Ausgang in Erfahrung gebracht werden konnten. Diese Fälle wurden in der Berechnung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Der Berechnung der Erfolgsquote liegen demnach 116 abgeschlossene Fälle zugrunde, von denen **81 Fälle positiv** beendet wurden, das entspricht einer **Quote von 70 %.**

Als „positiver Abschluss“ wurden die Fälle gewertet, in denen

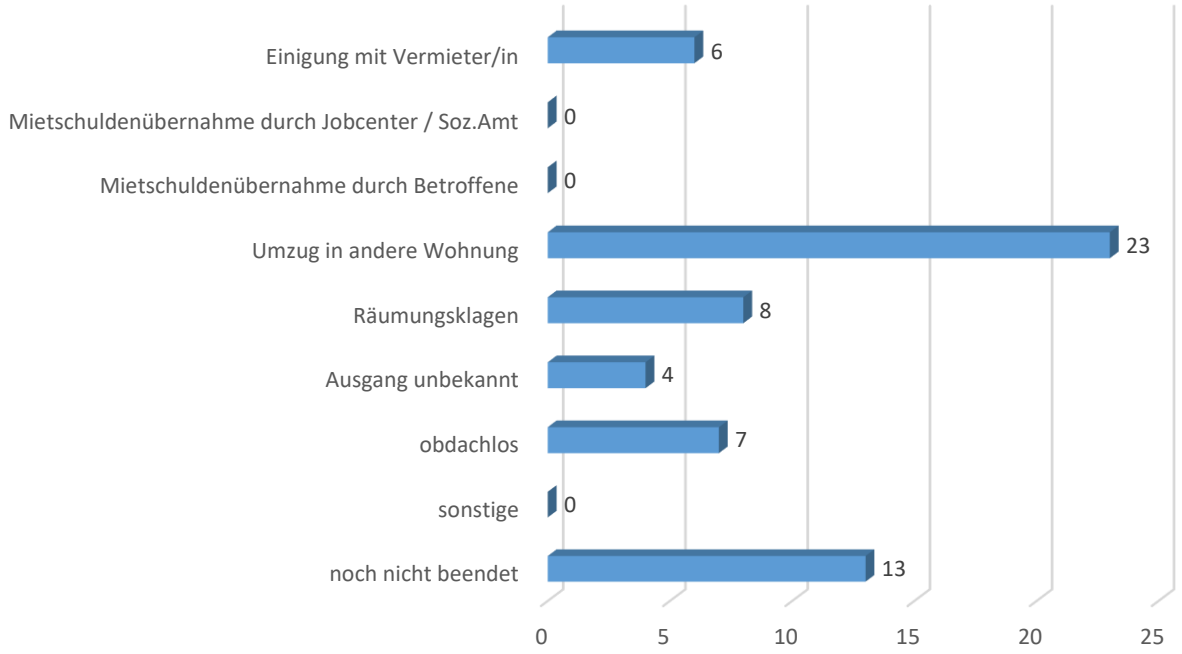
- der Wohnraum erhalten werden konnte,
- ein Umzug in eine andere Wohnung stattfand,
- die vorübergehend bei Angehörigen oder Bekannten auch ohne eigene Räumlichkeiten unterkamen,
- die Vermittlung in eine Einrichtung (Sozialtherapeutische Einrichtung, Suchttherapie, Seniorenheim etc.) erfolgte.

Als „negativer Abschluss“ werden diejenigen Fälle aufgeführt, bei denen eine Unterbringung durch die Gemeinde, eine Vermittlung an die Wohnungslosenhilfe Rosenheim bzw. in eine Ferienwohnung oder Pension stattfand.

2.5 Ergebnisse der bekannt gewordenen Wohnungsnotfälle

2.5.1 Ergebnis bei Kündigungen

Von den insgesamt 61 Fällen mit Kündigung konnten 45 Fälle abgeschlossen werden, 13 Fälle befinden sich noch im Verfahren. 8 Fälle mündeten in Räumungsklagen.

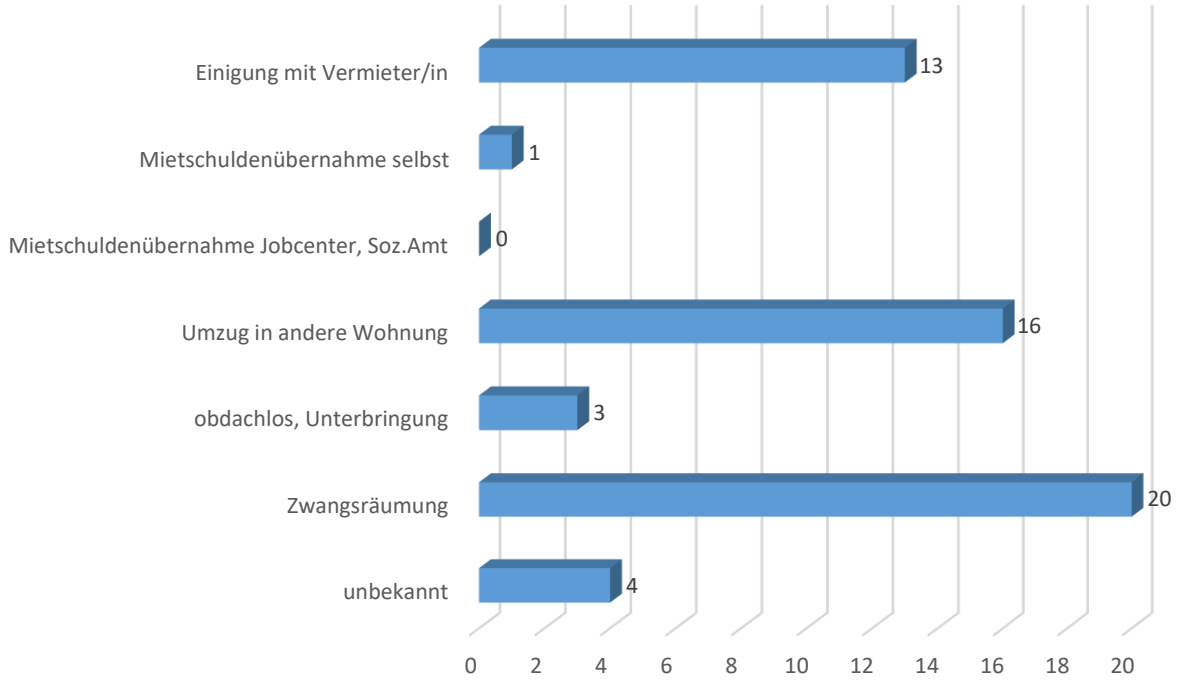


Gründe der Kündigungen:

- Mietschulden in 21 Fällen
- Eigenbedarf in 15 Fällen
- Untragbares Mietverhalten in 7 Fällen
- Sonstiges in 18 Fällen
  (eigene Kündigung, befristetes Mietverhältnis)

2.5.2 Ergebnis bei Räumungsklagen

Vom Amtsgericht Rosenheim und von den Betroffenen erhielt die Fachstelle Mitteilungen von insgesamt 83 Räumungsklagen, von denen 42 Haushalte erreicht werden konnten. 57 Fälle wurden abgeschlossen, 26 Fälle befinden sich noch im Verfahren.



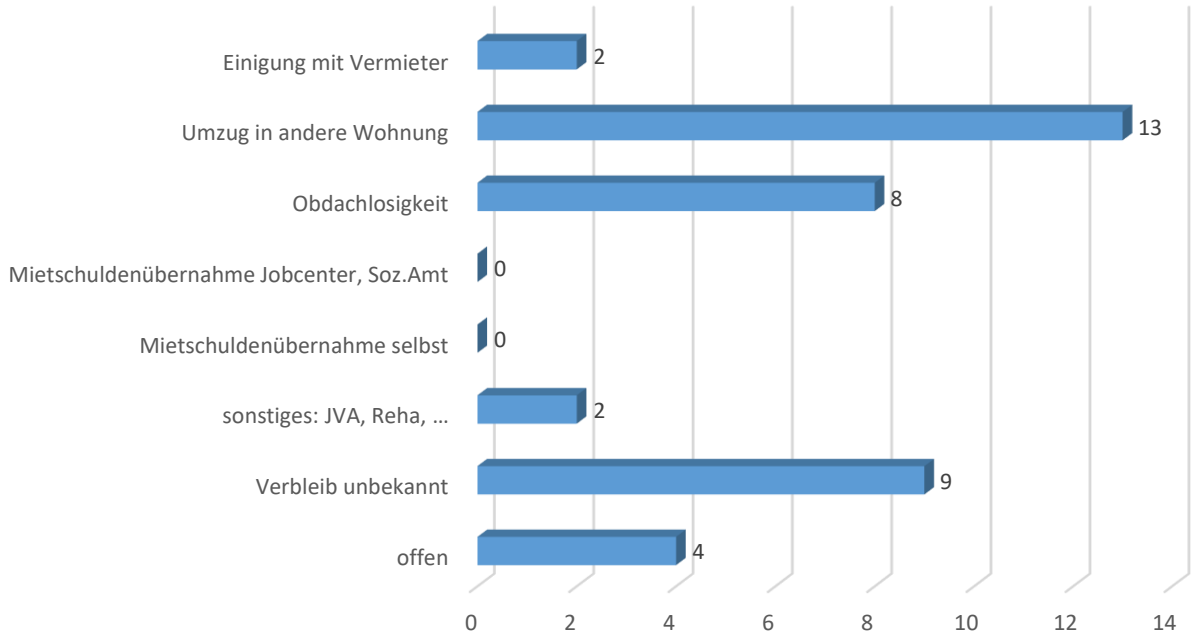
In 60% der abgeschlossenen Fälle mit Räumungsklage konnte also ein positiver Ausgang (Einigung mit Vermieter/in, Umzug in andere Wohnung, Mietschuldenübernahme, unbekannt und sonstiges) erreicht werden.

Leider konnte bei 24% aller Räumungsklagen der Übergang in ein Zwangsvollstreckungsverfahren (drohende Zwangsräumung) nicht verhindert werden.

2.5.3 Ergebnis bei Zwangsräumungen

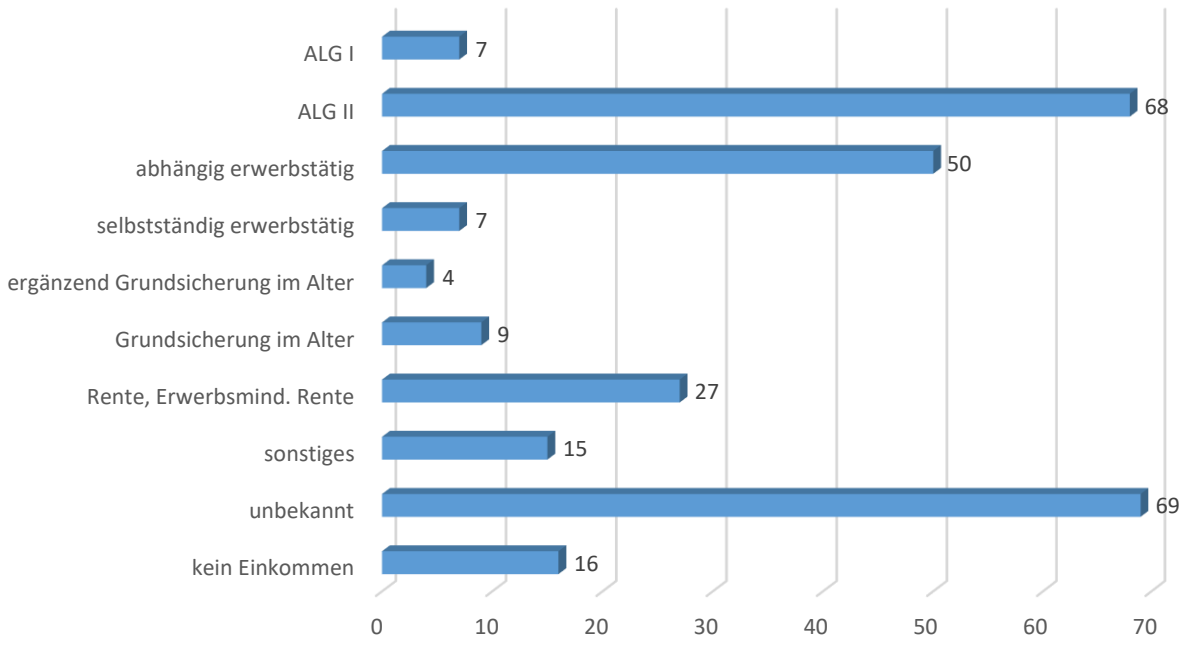
Bei 38 anberaumten Zwangsräumungsterminen konnten wir mit 15 Betroffenen vor der Zwangsräumung Kontakt aufnehmen. 34 Fälle wurden abgeschlossen, in 4 Fällen ist das Verfahren noch anhängig.

In Fällen, welche erst durch die Ankündigung einer Zwangsräumung der Fachstelle bekannt werden, ist eine Präventionsarbeit kaum mehr möglich. Dies war bei 8 Fällen der Fall, also bei jedem dritten Fall mit Zwangsräumungstermin. Es konnte bei 23,5% der abgeschlossenen Fälle die Obdachlosigkeit nicht verhindert werden. Diese Betroffenen wurden größtenteils von den Gemeinden in Wohnungen bzw. in Ferienwohnungen oder Pensionen untergebracht.



Von den 34 abgeschlossenen Fällen mit Zwangsräumung konnte in 5,9% der Wohnungsnotfälle der Wohnraum durch Einigung mit den Vermieter/-innen noch erhalten werden. 38,24% der Fälle konnten in anderen Wohnraum umziehen.

2.6 Einkommen der Bedarfsgemeinschaften



Die 272 Bedarfsgemeinschaften in der Beratung durch unsere Fachstelle hatten im Jahr 2022 folgende Einkommensarten:

7	ALG I, 2 davon mit ergänzendem ALG II-Bezug
68	ALG II, davon 9 Erwerbstätige mit Nebeneinkunft
13	Grundsicherung im Alter, Sozialhilfe, davon 4 mit Nebeneinkunft
7	selbstständig erwerbstätig
50	abhängig erwerbstätig
27	Rente, Pension, Erwerbsminderungsrente,
15	Sonstiges, z.B. Kindergeld, Krankengeld, Ersparnisse, Unterhalt, …
69	unbekannt
16	kein Einkommen

2.7 Verteilung der betreuten Wohnungsnotfälle auf die Landkreisgemeinden

Von Wohnungslosigkeit bedrohte Bedarfsgemeinschaften	
Gemeinde Albaching	0
Gemeinde Amerang	2
Gemeinde Aschau i. Chiemgau	9
Gemeinde Babensham	2
Stadt Bad Aibling	22
Markt Bad Endorf	13
Gemeinde Bad Feilnbach	3
Gemeinde Bernau a. Chiemsee	6
Gemeinde Brannenburg	5
Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee	4
Markt Bruckmühl	12
Gemeinde Chiemsee	0
Gemeinde Edling	3
Gemeinde Eggstätt	4
Gemeinde Eiselfing	2
Gemeinde Feldkirchen-Westerham	3
Gemeinde Flintsbach a. Inn	3
Gemeinde Frasdorf	3
Gemeinde Griesstätt	2
Gemeinde Großkarolinenfeld	8
Gemeinde Gstadt a. Chiemsee	0
Gemeinde Halfing	5
Gemeinde Höslwang	1
Gemeinde Kiefersfelden	7
Stadt Kolbermoor	35
Markt Neubeuern	2
Gemeinde Nußdorf a. Inn	1
Gemeinde Oberaudorf	10
Gemeinde Pfaffing	1

Markt Prien a. Chiemsee	17
Gemeinde Prutting	1
Gemeinde Ramerberg	0
Gemeinde Raubling	10
Gemeinde Riedering	5
Gemeinde Rimsting	0
Gemeinde Rohrdorf	7
Gemeinde Rott a. Inn	7
Gemeinde Samerberg	0
Gemeinde Schechen	6
Gemeinde Schonstett	2
Gemeinde Söchtenau	3
Gemeinde Soyen	0
Gemeinde Stephanskirchen	11
Gemeinde Tuntenhausen	13
Gemeinde Vogtareuth	3
Stadt Wasserburg a. Inn	19

2.8 Beratungsaufkommen

Das Beratungsaufkommen durch die Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit lässt sich aufteilen in die Bereiche:

- Schriftliche Kontakte,
- Persönliche Beratungen,
- Telefonische Beratungen,
- Ämterkontakte und
- Hausbesuche.

Den überwiegenden Anteil an der Verteilung machen die Bereiche Ämterkontakte, telefonische Beratungen sowie schriftliche Kontakte aus.

Beratungsangebote durch schriftliche Kontakte werden im Wesentlichen durch Anschreiben an von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, etwa nach Eingang von Räumungsklagen oder Mitteilungen von angesetzten Zwangsräumungsterminen geleistet. Auch schriftliche Kontakte per E-Mail bspw. an die Jobcenter, die betroffenen Personen oder auch an Behörden zählen zu den schriftlichen Kontakten.

Ein hohes Aufkommen an telefonischen Beratungen war kennzeichnend in diesem Jahr, da die Mitarbeitenden der Fachstellen angehalten waren, im Zuge der Corona-Pandemie, direkte, persönliche Kontakte weitestgehend zu reduzieren und stattdessen die Beratungen so weit wie möglich telefonisch durchzuführen.

3. Modellrechnung für die Einsparung von Unterbringungskosten

3.1 Ermittlung des Durchschnittswertes

Für den aktuellen Tätigkeitsbericht haben wir Recherchen durchgeführt und die Kosten für die Unterbringung in Einzel- bzw. Doppelzimmern in den Bereichen Landkreis West, Nord, Ost und Süd aktualisiert. Die Kosten für die Unterbringung in Pensionen haben sich verständlicherweise seit der letzten Erhebung 2016 deutlich erhöht. Dies sind nach unserer Abfrage der Pensionen im Landkreis die aktuellen Preise der günstigsten Anbieter in den vier Abschnitten:

Pension	Preis EZ pro Monat	Preis DZ pro Monat
Pension im Landkreis West	1.050,00 €	1.800,00 €
Pension im Landkreis Nord	1.100,00 €	2.040,00 €
Pension im Landkreis Ost	1.230,00 €	2.400,00 €
Pension im Landkreis Süd	1.350,00 €	2.160,00 €
Summe der Pensionen	4.730,00 €	8.400,00 €
Durchschnittswert zur Zimmervermietung	**1.182,50 €**	**2.100,- €**

Als Berechnungsgrundlage wird der Durchschnittswert von vier Pensionen einfachster Ausstattung aus den vier Bereichen Nord, Süd, Ost und West im Landkreis Rosenheim zugrunde gelegt.

3.2 Ermittlung der Basisdaten nach Anzahl der Familienmitglieder

Grundlage sind die **81 positiv** abgeschlossenen Fälle. Alle als Beratung geführten Fälle sind nicht enthalten.

Anzahl der Haushalte	Haushaltsgröße in Personen	notwendige Unterkunft	Preis EZ/Monat	Preis DZ/Monat	Unterkunftskosten aller Einzelpersonen
35	1 Pers.	35 Einzelzimmer	1.182,50 €		41.387,50 €
24	2 Pers.	24 Doppelzimmer		2.100,- €	48.300,- €
9	3 Pers.	9 Doppelzimmer		2.100,- €	18.900,- €
7	4 Pers.	14 Doppelzimmer		2.100,- €	29.400,- €
2	5 Pers.	4 Doppelzimmer		2.100,- €	8.400,- €
2	6 Pers.	6 Doppelzimmer		2.100,- €	12.600,- €
1	7 Pers.	3 Doppelzimmer		2.100,- €	6.300,- €
1	8 Pers.	4 Doppelzimmer		2.100,- €	8.400,- €
Summe der Unterkunftskosten im Monat					**173.687,50 €**

3.3 Multiplikator

Zur Berechnung der Unterbringungskosten wurde entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Landratsamt Rosenheim und dem Diakonischen Werk Rosenheim der **Multiplikator VIER** verwendet, da gemäß den Erfahrungen, auch der öffentlichen Hand (deutscher Städtetag), obdachlos gewordene Personen oder Familien in der Regel mindestens vier Monate obdachlos bleiben, in vielen Fällen auch länger.

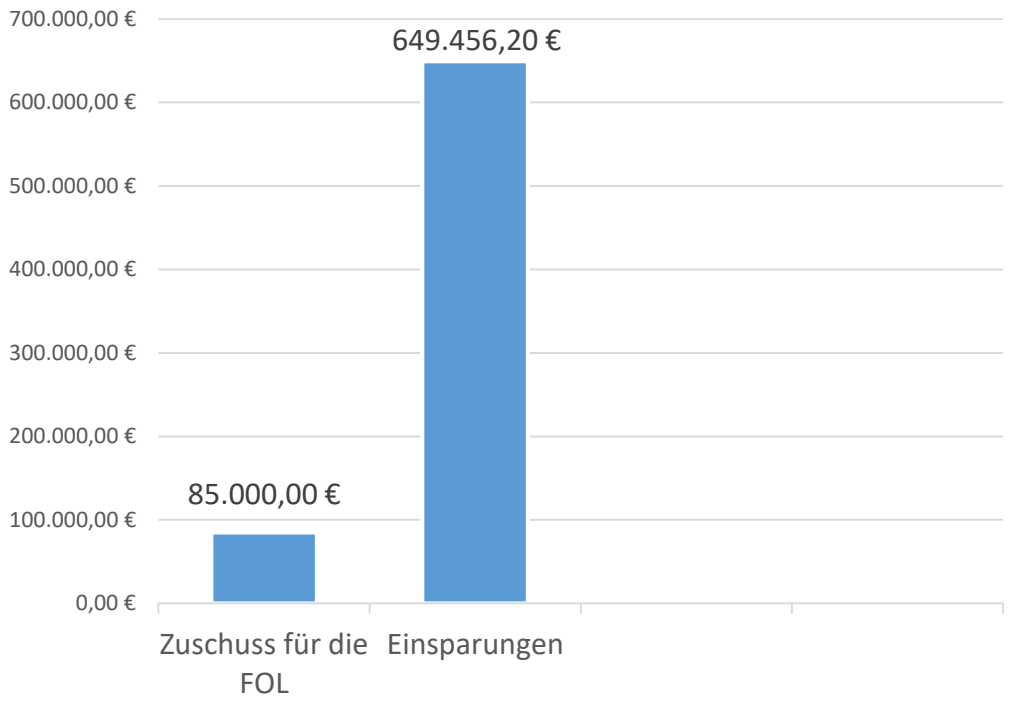
Bei der Berechnung der benötigten Zimmer wurde bei ungerader Personenzahl jeweils abgerundet, z.B. bei 3 Personen wurde 1 Doppelzimmer berechnet. Grundlage sind die 81 Fälle mit positivem Abschluss.

3.4 Berechnung

Monatlicher Durchschnittspreis der Unterbringungskosten in Pensionen im Landkreis Rosenheim auf vier Monate.

173.687,50 Euro x 4	= 694.750,- Euro
Gemeindliche Unterbringungskosten	694.750,- Euro
abzgl. Personal-/ Sachkostenaufwand der FOL	- 85.000,- Euro
zuzgl. Pauschale für sonstige Einsparung wie Grundausstattungen, Transporte, sonstige Folgekosten, je Fall 490,20 €	+ 39.706,20 Euro

Summe der Einsparungen **= <u>649.456,20 Euro</u>**



4. Bewertung

Im Folgenden werden eine Bewertung der erhobenen Zahlen und Daten, sowie eine Einordnung aktueller Entwicklungen im Arbeitsfeld der Fachstelle vorgenommen. Ferner werden daraus resultierende Handlungsansätze gegeben, um den sich darstellenden Herausforderungen zu begegnen und die Arbeit der Fachstelle fortwährend weiterzuentwickeln.

Auch im Jahr 2022 stand die Arbeit der Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit noch immer unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen haben unter den Folgen der Pandemie, den drängenden Themen der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und unter der Inflation und Teuerung der Energiekosten zu leiden.

Erfolg der aufsuchenden Arbeitsweise

Wir haben in den Fällen, in denen eine Kündigung ausgesprochen, eine Räumungsklage anhängig oder gar ein Zwangsräumungstermin angesetzt wurde, eine jeweils hohe Quote, die betroffenen Personen mit unserem Beratungsangebot zu erreichen. Bei den Fällen mit Kündigung haben wir 97% Prozent der Haushalte erreicht, bei den Fällen mit anhängiger Räumungsklage 51% und bei den Fällen, bei denen es bereits um eine Zwangsräumung ging, erreichten wir immerhin 42,2% der betroffenen Haushalte. „Erreicht“ bedeutet hierbei, dass wir zu den von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen erfolgreich den Kontakt herstellen konnten oder diese sich aufgrund der weiter oben beschriebenen Informationswege sich mit uns in Verbindung gesetzt haben.

Erfolgreiche Vernetzung

Wie wir auch in den vorangegangenen Jahren wahrgenommen haben, stieg im Jahr 2022 der Anteil an allen Fällen, bei denen wir bereits im Stadium einer Kündigung von dem Wohnungsnotfall in Kenntnis gesetzt wurden, wiederum an.

Anteil Kündigungsfälle an allen Fällen (vgl. 2.3 Kontaktaufnahmen)					
2017	2018	2019	2020	2021	2022
6,7%	9,1%	9,8%	12,8%	15,9%	16,1%

Diese Entwicklung ist für die Fachstellenarbeit natürlich als sehr positiv zu bewerten, da Wohnungslosigkeit umso erfolgreicher verhindert werden kann, je früher die Fachstelle bei einem Wohnungsnotfall hinzugezogen wird und die professionelle Hilfe ansetzen kann. Dass die Fachstelle immer mehr schon im Stadium einer Kündigung von den Wohnungsnotfällen informiert wird, bezeugt den steigenden Bekanntheitsgrad der Fachstellenarbeit und ist wiederum ein Beleg für die Effektivität und Effizienz unserer Arbeit.

Bei den Fällen, die uns im Stadium einer Kündigung bekannt werden, kann eine hohe Erfolgsquote von 64,4% verzeichnet werden (positiver Ausgang bei „Einigung mit Vermieter/in“ und „Umzug in andere Wohnung“ in Bezug auf die abgeschlossenen Fälle (s. S.10)).

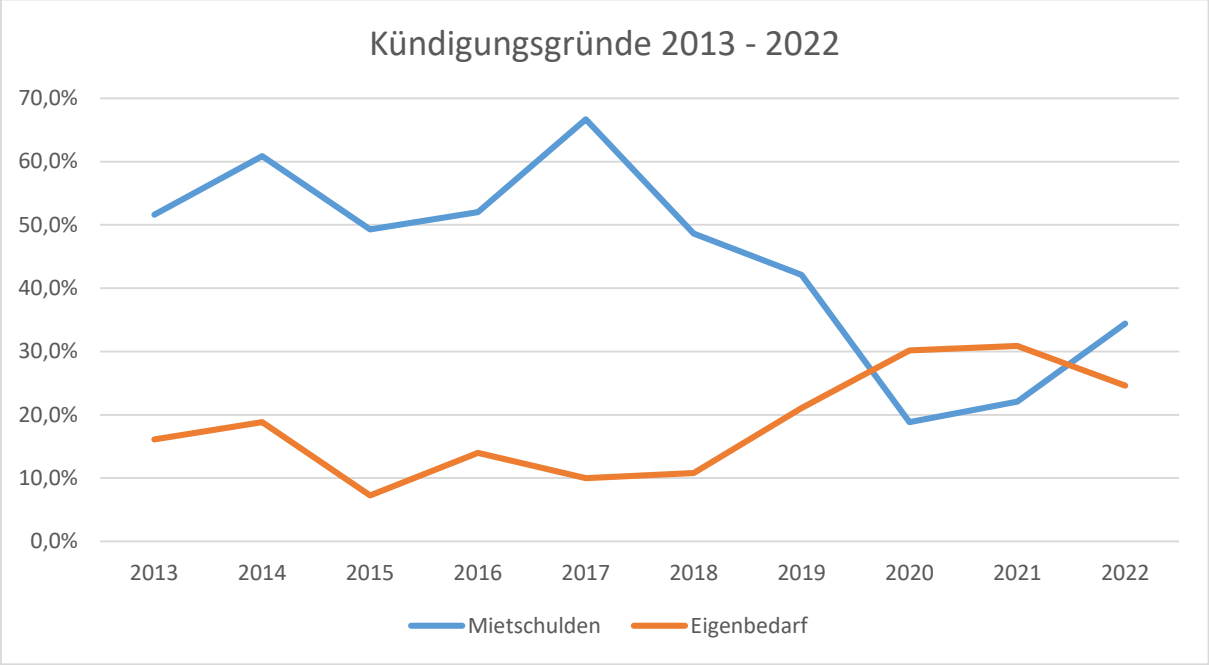
Diese Zahlen belegen den hohen Bekanntheitsgrad unserer Fachstelle und das Wissen um unsere Arbeit bei Kommunen, verschiedenen Beratungsstellen, Jobcentern und nicht zuletzt über unser Informationsangebot im Internet. Durch unsere Vernetzungs- und Öffentlichkeitsarbeit erfahren betroffene Haushalte frühzeitig von unserem Beratungsangebot und können damit schon zum wichtigen vorgerichtlichen Stadium Kontakt zu uns herstellen.

In den letzten Jahren stieg auch der Anteil der Beratungen, in der sich Betroffene bereits vor Erhalt einer Kündigung an die Fachstelle wandten. Themen wie Einkommensarmut (z.B. durch prekäre Arbeitsverhältnisse, Verschuldung, Arbeitslosigkeit etc.) und damit einhergehende Probleme, die Miet- und Nebenkosten weiter zu leisten, Änderungen der Familienkonstellation (Geburt weiterer Kinder,

Trennung/Scheidung) und die erfolglose Suche nach neuem bezahlbarem Wohnraum sind vermehrt Themen in der Beratungsarbeit.

Kündigungsgründe verändern sich

Bei den Fällen, die uns bereits im Stadium einer Kündigung bekannt wurden, sank in den vergangenen zehn Jahren der Anteil, die auf Mietrückständen begründet waren, während der Anteil der Eigenbedarfskündigungen tendenziell anstieg.



Eine Bewertung dieser Entwicklung ist schwierig. Zum einen werden der Fachstelle mehr Wohnungsnotfälle zum Zeitpunkt einer Kündigung bekannt, zum anderen verschieben sich die Kündigungsgründe weg von den Mietrückständen, hin zu Eigenbedarfskündigungen und anderen Gründen. Eine mögliche Erklärung für die weiter sinkende Zahl der Kündigungen wegen Mietschulden könnte Folge des BSHG-Urteils vom November 2019 sein, wonach Jobcenter eine Sanktion in der Regel auf 30% der Regelleistung zu beschränken haben. Mietschulden, die auf Grund einer 100%igen Sanktion durch ein Jobcenter begründet waren, kommen somit nicht mehr vor.

Ein weiterer Aspekt mag das Sozialschutzpaket im Jahr 2022 gewesen sein, das es Jobcenter und Sozialamt ermöglichte, auch Mieten anzuerkennen, die über der Mietpreisobergrenze liegen.

Der zahlenmäßige Anstieg von Kündigungen wegen Eigenbedarfs lässt vermuten, dass der starke Anstieg der Lebenshaltungs- und Energiekosten, der auch Vermieter / -innen bzw. Wohnungseigentümer/-innen betrifft, die Nutzung eigenen Wohnraums attraktiver macht.

Wir können nicht abschätzen, wie hoch die Zahl der Räumungsklagen wegen Eigenbedarfs ist, da die Amtsgerichte lediglich Räumungsklagen wegen Mietschulden an die Fachstellen melden müssen. Von Räumungsklagen aus anderen Gründen als Mietschulden erhält die Fachstelle nur Kenntnis, wenn sich die Betroffenen selbst an uns wenden. Dies wäre eine Erklärung für die leicht rückläufige Anzahl der Räumungsklagen, von denen die Fachstelle Kenntnis erhalten hat.

Steigende Zahl von Obdachlosen

Die Zahl der Fälle, in der sich Betroffene an die Fachstelle wandten, nachdem sie bereits obdachlos waren, ist kontinuierlich gestiegen. Hier verzeichnen wir einen Anstieg von 11,84% zu 2020 (nach einem Anstieg von 3,7% von 2019 auf 2020), und somit einen Anteil von 19,9% aller bekannt gewordenen Fälle im Jahr 2022.

Einerseits wirkt der präventive Ansatz der Fachstellenarbeit durch den frühzeitigen Einsatz unserer Hilfen noch vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung, andererseits ist aber auch die Anzahl der Fälle, in denen Wohnungslosigkeit bereits eingetreten ist, ohne dass ein rechtswirksames Verfahren durchlaufen wurde, mit ca. 20% auf einem ziemlich hohen Niveau. Betroffene weichen dem Druck von Vermietern oder befinden sich von vorneherein in einer prekären Wohnsituation (z.B. bei Freunden untergekommen, Probleme mit Ämtern und Behörden) und verlassen freiwillig die Mietsache.

Diese Entwicklung spiegelt unmittelbar die höchst angespannte Situation am Wohnungsmarkt durch Mangel an bezahlbarem Wohnraum, Ukraineflüchtlinge und die Folgen von Pandemie, Inflation und Teuerung der Energiekosten. Für die Gemeinden erhöht sich dadurch zunehmend der Druck, Unterbringungsmöglichkeiten vorzuhalten.

Um den Aufenthalt von obdachlosen Bürgerinnen und Bürgern in einer gemeindlichen Obdachlosenunterkunft möglichst zu verkürzen, ist die Implementierung von aufsuchender Sozialer Arbeit in Form von Unterkunftsbetreuung zielführend. Ein Konzept hierzu besteht bereits.

Ähnlich wie auch in den Jahren zuvor, ist auch für das Berichtsjahr 2022 besonders auffällig, dass uns 22% der Fälle von Wohnungsproblematik aus den vorangegangenen Jahren bekannt waren. Dies zeigt abermals, wie notwendig eine klar geregelte Maßnahme zur Nachbetreuung solcher Fälle ist. Es sollten hierbei ambulante Hilfsangebote für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten geschaffen bzw. ausgebaut werden. Mit einer solchen Unterstützungsmaßnahme nach §§ 67 ff. SGB XII können Klientinnen und Klienten, die wiederholt in Wohnungs-Notfallsituationen geraten an ein Hilfesystem angebunden werden und in der Folge auch längerfristig davor bewahrt werden, wiederkehrend in die gleiche Notlage zu geraten. Hier kann die Diakonie Rosenheim ein Konzept anbieten.

Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft

Da Fragestellungen der Wohnungssuche als Beratungsinhalte zunehmen, forcieren wir eine Verstärkung der Zusammenarbeit mit freien Wohnungsbaugesellschaften und großen Wohnungsgebern im Landkreis Rosenheim.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle auch, dass die Zusammenarbeit mit anderen Fachberatungsstellen – auch trägerübergreifend – von hohem Wert ist, wie z. B. Angebote ambulant betreuten Wohnens nach §53 SGB XII, Schuldnerberatung im Landkreis etc.

Auf diesem Wege erlangen die Mitarbeitenden der Fachstellen zum Beispiel auch Kenntnis von Räumungsklagen, die nicht durch Mietschulden begründet sind, da andere Fachberatungsstellen die Betroffenen in unser Beratungsangebot vermitteln.

Alleinstehend, weiblich, obdachlos

Besonders auffallend ist an den Zahlen der vergangenen Jahre und so auch im Berichtsjahr 2022, dass der Anteil der Fälle mit weiblichen obdachlosen Einzelpersonen nach einem stetigen Rückgang bis 2018, seitdem wieder stetig ansteigt. Dieser Anstieg ist bei der Gesamtzahl aller Fälle bemerkbar (+6,9% zu 2018),

tritt aber noch deutlicher und besorgniserregender bei den bereits wohnungslosen Einzelpersonen hervor (+20,1% im Vergleich zu 2018).

Einzelpersonen (=EP) weiblich und obdachlose Einzelpersonen weiblich					
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Gesamtzahl EP	169	153	188	185	145
davon Anteil weiblich	49	49	66	69	52
in Prozent	**29,0%**	**32,0%**	**35,1%**	**37,3%**	**35,9%**
Gesamt obdachlose EP	53	36	63	72	62
davon Anteil weiblich	9	9	23	27	23
in Prozent	**17,0%**	**25,0%**	**36,5%**	**37,5%**	**37,1%**

Bleiben die Fallzahlen bei weiblichen Einzelpersonen in den nächsten zwei Jahren weiterhin auf diesem hohen Niveau, so erachten wir es als notwendig, dies in die zukünftigen Planungen der Kommunen und des Landkreises Rosenheim einzubeziehen und spezielle Unterbringungsangebote für Frauen in Wohnungsnot zu schaffen.

Entwicklung in der Rechtsprechung

Es fällt auf, dass in den Fällen von Kündigungen und Räumungsklagen aufgrund von Mietschulden, diejenigen Fallzahlen steigen, bei denen nicht nur die fristlose, sondern zugleich auch die ordentliche Kündigung übermittelt wurde. Dies ist eine Entwicklung in der Rechtsprechung an Zivilgerichten, die eine unmittelbare Folge auf einen möglichen Wohnungserhalt bzw. drohende Obdachlosigkeit hat: Die Rechtmäßigkeit einer ordentlichen Kündigung bei einmalig vorkommenden Mietschulden wird von den Gerichten zunehmend anerkannt.

Im Falle einer gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung ist eine Abwendung der Kündigung durch Zahlung der Mietschulden nur noch möglich, wenn der Vermieter oder die Vermieterin ausdrücklich zustimmt. Auch die Übernahme der Mietschulden durch ein Jobcenter ist dann nur noch mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgreich, wenn dieser einer Weiterführung des Mietverhältnisses zustimmt.

Familien und Alleinerziehende

Familien und Alleinerziehende mit geringem bis durchschnittlichen Einkommen haben zunehmend starke Probleme, in der Metropolregion angemessenen Wohnraum zu finden.

Gleichermaßen bedeutet es für Gemeinden eine große Herausforderung, wenn Familien mit mehreren und möglicherweise noch kleineren Kindern untergebracht werden müssen.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der Angemessenheit der Unterbringung, speziell was die besonderen Bedürfnisse von Kindern - gerade im Hinblick auf das Kindeswohl – anbelangt.

Einsparung für die Gemeinden im Landkreis

Wir konnten also auch im Jahr 2022 mit unserem ganzheitlichen sozialpädagogischen Ansatz vielen Betroffenen Unterstützung anbieten und ihnen in deren existenzbedrohter Situation Hilfestellung leisten. 81 der uns bekannt gewordenen Wohnungsnotfälle mit ausgesprochener Kündigung oder gerichtlicher Auseinandersetzung konnten positiv abgeschlossen werden und belasteten somit nicht die öffentlichen und kommunalen Haushalte. Dies entspricht einer Erfolgsquote von 70%.

Dadurch ergab sich eine kalkulatorische **Einsparung von 649.456,20 Euro** an kommunalen Unterbringungskosten.

Die Hilfestellungen für die Betroffenen und der damit verbundene wirtschaftliche Erfolg sind ein Ergebnis der guten Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden und Behörden. Wir bedanken uns sehr herzlich für die gute Zusammenarbeit!

Rosenheim, Februar 2023

Janett Bodemann, Sozialarbeiterin BA, Fachwirtin für Sozial- und Gesundheitswesen

Robert Schmid, Dipl. Sozialpädagoge (FH), Master of Social Management

Lilo Lüling, Dipl. Sozialpädagogin (FH), Bereichsleitung

Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit im Landkreis Rosenheim
Innstraße 72
83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 3009 10 39
Fax 08031 / 3009 10 18
E-Mail: fol-land@sd-obb.de