

# Fachstellen der AGJ Freiburg zur Wohnungssicherung und zur Prävention von Wohnungsverlusten

**Bundestagung der BAGW 2019**

AG A 2 Präventive Hilfen freier Träger der Wohnungslosenhilfe (Teil 1)

Stefan Heinz M.A. , Leitung  
[www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de](http://www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de)



# Gliederung

- Träger AGJ Fachverband der Caritas
- Beispiele für Präventionsfachstellen BaWü
  - Landkreis Lörrach
    - Ausgangssituation und Ansatz der Hilfe
    - Vorüberlegung / Vorarbeiten f. Prävention
    - Vernetzung u. Resultate der Evaluationen
  - Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
  - Landkreis Konstanz
  - Landkreis Sigmaringen
  - Fazit / Erfolgsparameter



# AGJ Wohnungslosenhilfe

Der AGJ-Fachverband der Caritas bietet Menschen in akuter und drohender Wohnungslosigkeit eine Vielzahl von Angeboten an. Wir sind in **sieben** Landkreisen in der Erzdiözese Freiburg vertreten und stellen jeweils sowohl qualifizierte Wohnhilfen als auch niedrigschwellige ambulante Angebote zur Verfügung:

- 5 Aufnahmehäuser
- 4 stationäre Einrichtungen
- 150 Plätze im Betreuten Wohnen
- 11 Fachberatungsstellen
- 11 Tagesstätten
- 11 Fachstellen für Prävention
- 6 Fachdienste Obdachlosenbetreuung
- 4 Medizinische Angebote
- Arbeitshilfen
- Beteiligungsprozesse und Kooperationen

AGJ-Einrichtungen



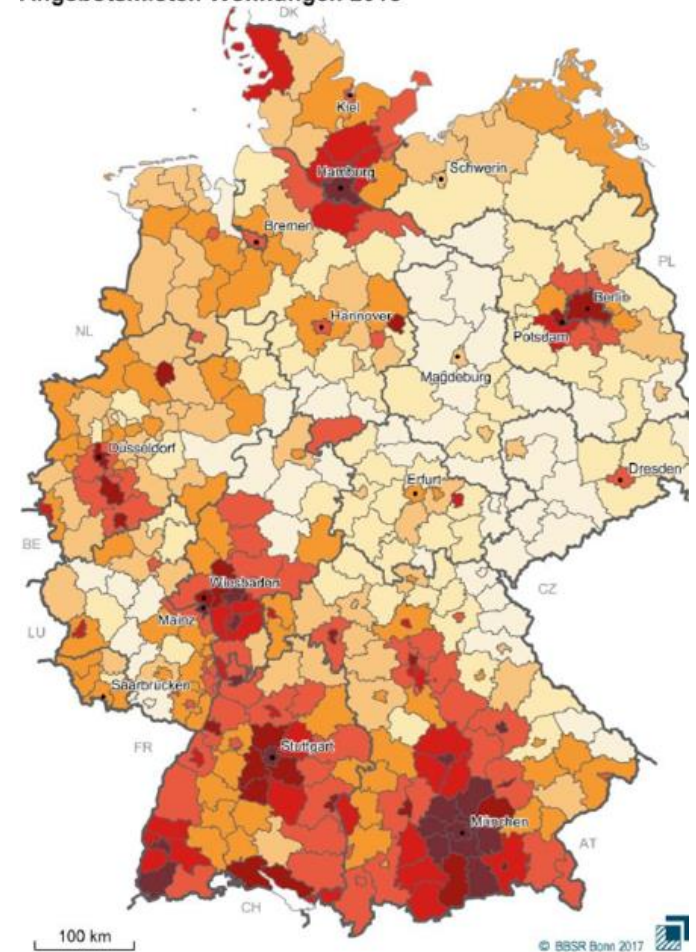
## Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit

### “Neue Wohnungsnot”

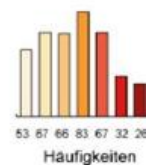
- Immer weniger Sozialwohnungen
- Bauen wird teurer
- Gefahr der Gentrifizierung
- Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände
- Verkauf kommunaler Wohnungsbestände
- Finanzkrise - Betongold
- Mietpreissteigerung bei Angebotsmieten

# Wohnungsnot in Deutschland

„Wer umzieht, erlebt die volle Härte des Marktes.“ Barbara Hendricks Juli 2017



Erst- und Wiedervermietungsrenten  
(Angebotsmieten nettokalt) 2016 in € je m<sup>2</sup>



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH  
Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert),  
31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt



## Armut und Wohnungsnot - wer ist besonders benachteiligt?

- Familien mit mehreren Kindern
- überschuldete Haushalte
- Gering(er)verdienende
- Menschen mit Behinderungen und / oder chronischen psychischen
- ältere Menschen (mit körperlichen Einschränkungen)
- Überschuldete Haushalte (Schufa)
- erwerbslose Haushalte
- Menschen mit Migrationshintergrund
- wohnungslose Menschen

# Statistische Kennziffern I - Zahl der Wohnungslosen Liga Stichtagserhebung Baden-Württemberg

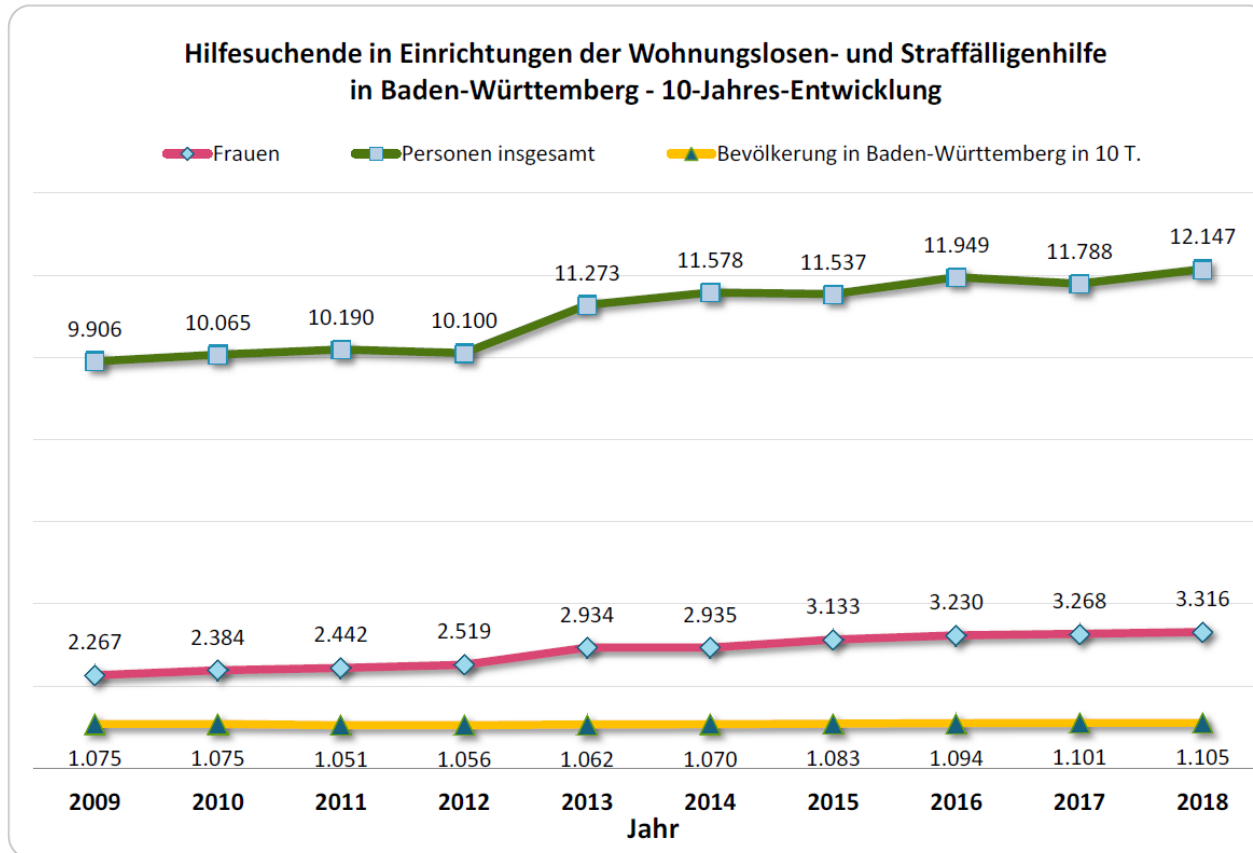



Abbildung 1: Anzahl der Hilfesuchenden im Vergleich der Jahre 2009 bis 2018

Quelle: Liga BaWü. <https://liga-bw.de/index.php/component/k2/850-liga-stichtagserhebung-2018> v. 20.4.19

# Statistische Kennziffern II - Zahl der Wohnungslosen “Giss Studie” Baden-Württemberg

## Wohnungslosigkeit in Baden-Württemberg

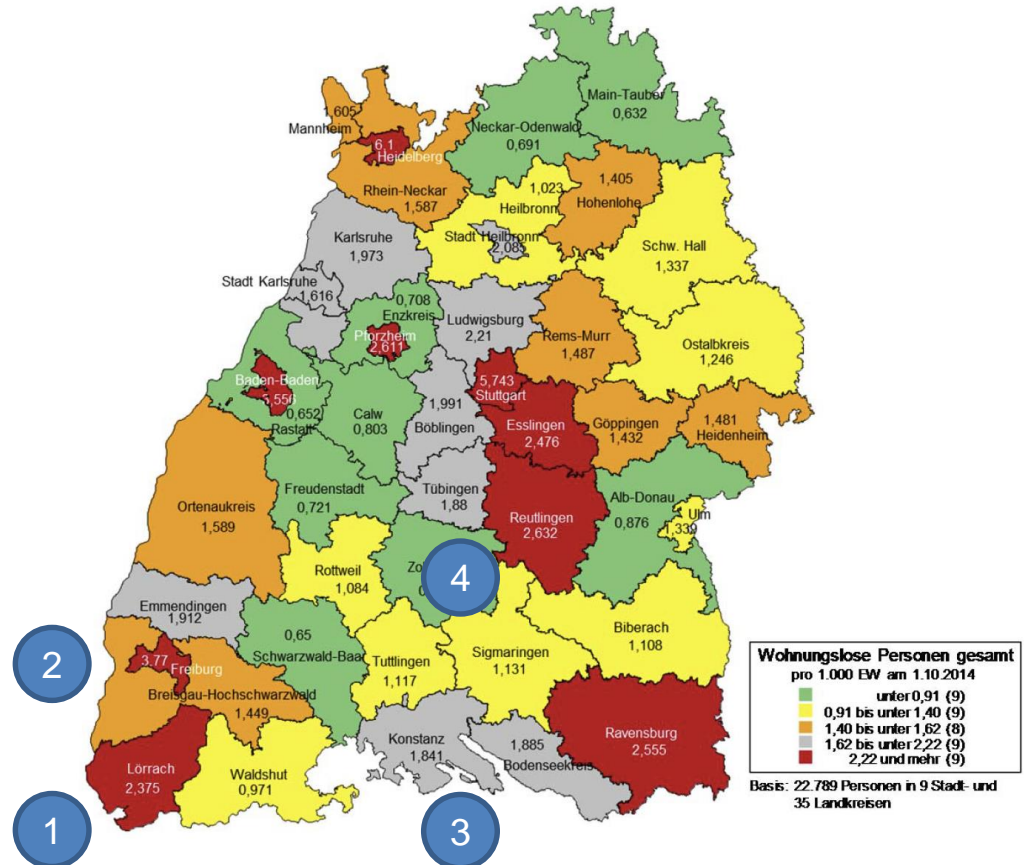
 Untersuchung zu Umfang, Struktur und Hilfen  
für Menschen in Wohnungsnotlagen

im Auftrag des Ministeriums für Arbeit und Sozialordnung,  
Familie, Frauen und Senioren Baden-Württemberg



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR ARBEIT UND SOZIALORDNUNG,  
FAMILIE, FRAUEN UND SENIOREN



Quelle: SM Baden Württemberg



## Statistische Kennziffern II - Zahl der Wohnungslosen “Giss Studie” Baden-Württemberg

- Die Gesamtzahl der am Stichtag 1. Oktober 2014 von Städten und Gemeinden ordnungsrechtlich untergebrachten wohnungslosen Personen und den bei öffentlichen und freien Trägern der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII anhängigen Wohnungslosen betrug **22.789 Personen**. Hochgerechnet sind es etwa 30.000 Personen.
- Knapp zwei Drittel dieser Wohnungslosen waren **ordnungsrechtlich** untergebracht (rd. 63 %), gut ein Drittel erhielt **Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten** nach §§ 67 ff. SGB XII (rd. 37 %).

(Quelle: [die GISS Studie - Der Paritätische Baden-Württemberg](#))



## Statistische Kennziffern II - Zahl der Wohnungslosen “Giss Studie” Baden-Württemberg

- Im Vergleich zu anderen Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen und Bayern, in denen es ähnlich ausgerichtete Untersuchungen gab, nimmt Baden-Württemberg eine **Spitzenposition** ein.
- Die hohe Dichte von Wohnungslosen in Baden-Württemberg erklärt sich vor allem über die **ordnungsrechtliche Unterbringung**.
- Hochgerechnet auf den Erhebungszeitraum befanden sich zum Erhebungszeitraum **3.000 Kinder und Jugendliche** in ordnungsrechtlicher Unterbringung.

(Quelle: [die GISS Studie - Der Paritätische Baden-Württemberg](#))



# Landkreis Lörrach



Quelle: Wikipedia

# Landkreis Lörrach



**Basel, Rheinknie**

Quelle: Wikipedia

# Wohnungsmarkt im LK Lörrach

Marktmieten

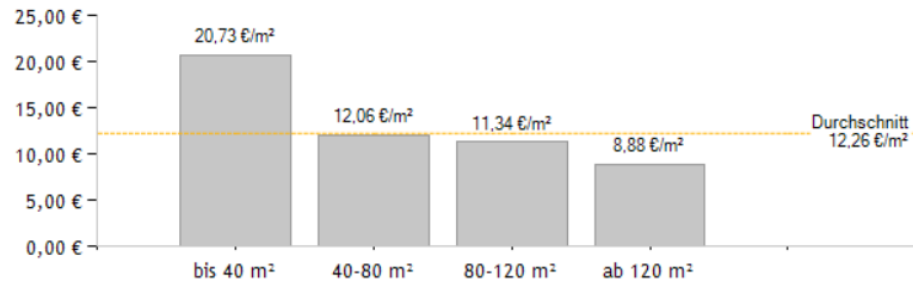
03.15-02.18

Vergleich nach Fläche

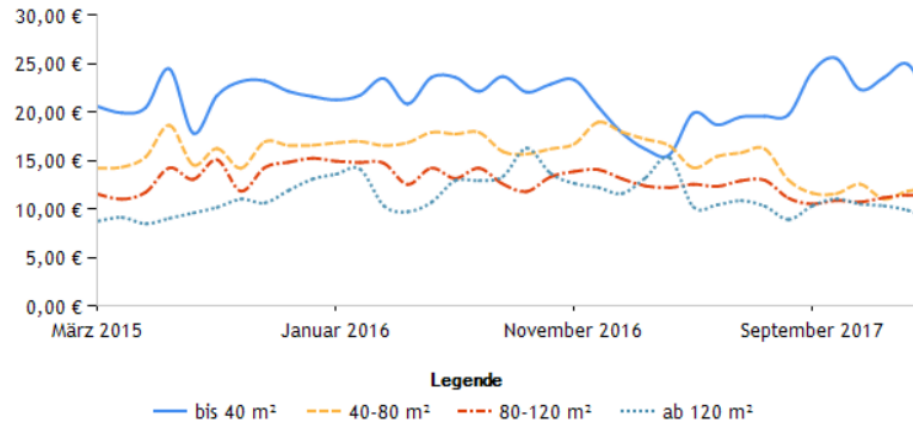
Vergleich nach Orten

Aktuelle Wohnungen ansehen

## Aktuelle Mietpreise für Wohnungen in Lörrach pro m<sup>2</sup> (Februar 2018)

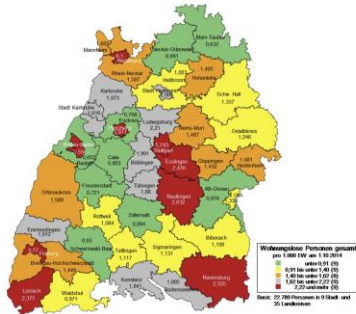


## Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Lörrach



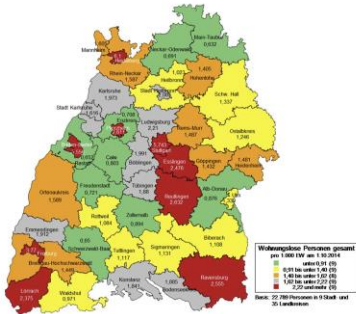
**Hinweis:** Die Daten für den Mietspiegel in Lörrach (Preise in €) sind nicht repräsentativ für den deutschen Immobilienmarkt. Sie basieren auf einer Auswertung über das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) angebotenen und nachgefragten Wohnungen.

**Bitte beachten Sie:** Sollte es für einen ausgewählten Monat keine Angebote für Wohnungen zur Miete in Lörrach auf [immowelt.de](http://immowelt.de) geben, so wird dies in den oberen Grafiken mit „Keine Daten vorhanden“ gekennzeichnet.



# Arbeitsmarkt im LK Lörrach

## Arbeit - Arbeitslosigkeit



- ca. 227.000 Einwohner
- ca. 106.000 Erwerbstätige
- ca. 22.000 Grenzgänger
  - Hohe Kaufkraft (Medianeinkommen CH deutlich über dem Medianeinkommen D)
- Kaufkraft wirkt sich auf Wohnungsmarkt aus
- ca. 3.100 Bedarfsgemeinschaften
- Arbeitslosenquote 3,2 % (04.19)
- Quasi Vollbeschäftigung
- **Dennoch: Stagnation bei der Zahl der Langzeitarbeitslosen**
- **Zunahme prekärer, atypischer Arbeit**

# Ausgangslage im LK Lörrach

Mietobergrenzen (Vergleich Südbaden bis 2019)

## ■ Was gilt wo als angemessen?

Diese Bruttokaltmieten werden für Rentner in Ein-Personen-Haushalten, die Grundsicherung im Alter beziehen, in Südbaden vom Sozialamt übernommen

	Kreis	Stadt/Gemeinde	Leistung
	Emmendingen	Denzlingen	530,00 €
	Emmendingen	Emmendingen	477,00 €
	Freiburg	Freiburg	472,95 €
	Waldshut	Bad Säckingen	467,40 €
	Ortenaukreis	Achern, Gengenbach, Kehl, Lahr, Oberkirch, Offenburg	429,00 €
	Emmendingen	sonstige	429,00 €
	Waldshut	Waldshut-Tiengen, Wehr	419,00 €
	Lörrach	Grenzach-Wyhlen, Lörrach, Rheinfeld, Weil am Rhein	391,25* €
	Waldshut	sonstige	376,10 €
	Lörrach	sonstige	347,25* €

\* Grundmiete

☞ Aus dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald lagen krankheitsbedingt bis Redaktionsschluss keine Zahlen vor.

EZ-GRAFIK/ZEL QUELLE: LANDRATSÄMTER/STADT FREIBURG

## Wohnungslosenhilfe im Landkreis Lörrach

- Die Wohnungslosenhilfe reagiert auf die bestehende Wohnungsnot mit einer Vielzahl von Hilfsangeboten im Bereich **Wohnen, Gesundheit, Arbeit, Teilhabe**
- Die Hilfen haben ihren Ursprung im Erich-Reisch-Haus in Lörrach
- Zwischenzeitlich gibt es Außenstellen in Weil am Rhein, Rheinfelden und ab 2019 in Schopfheim
- Ziel ist es in akuten Notsituationen zu helfen und wenn möglich
- vor Eintritt der Obdachlosigkeit präventiv tätig zu werden



# Angebote der WLH

im LK Lörrach



# AGJ Wohnungslosenhilfe im Landkreis Lörrach



- Beratung für Obdachlose, Streetwork
- Beantragung von SGB Geldleistungen u. sofortige Auszahlung
- Klärung Krankenversicherungsschutz
- Wohnungs- und Arbeitssuche
- Tagesaufenthalt mit Kleiderkammer
- Duscmöglichkeiten
- **Ganzjährige Notschlafstelle**
- Prävention von Wohnungsverlusten im gesamten Landkreis Lörrach mit 4 Beratungsbüros
- Beratung von ordnungsrechtlich eingewiesenen Haushalten in Lörrach, Rheinfeldern und Schopfheim
- Projekt „Raumteiler“

# AGJ Wohnungslosenhilfe im Landkreis Lörrach



- Aufenthalt für 3 Monate, Klärung der Situation, gemeinsame Erstellung Hilfeplan
- Wohnungslose können einen Hund mitbringen (12 Plätze)
- Längerfristiges Wohnen und Betreuung für 12-18 Monate (15 Plätze)
- **Betreutes Wohnen für 12-18 Monate (28 Plätze) Sonderprojekte f. Frauen, Inklusionsprojekt mit Geflüchteten, Stud. u. WL**
- Individuelle Hilfeziele und Hilfeplanung

# AGJ Wohnungslosenhilfe im Landkreis Lörrach

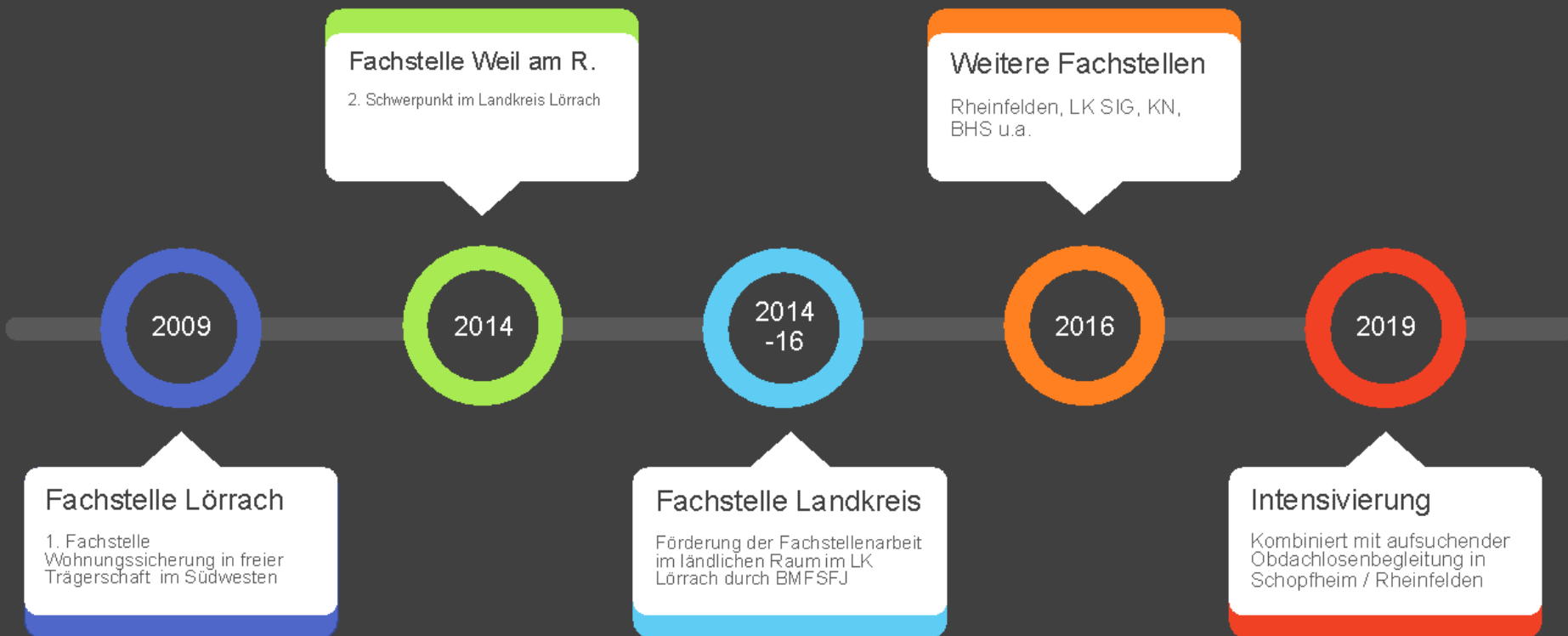
## Teilhabe und Gesundheit

Beschäftigungsprojekte:  
interne und externe  
Angebote, Partizipation,  
Projekte (Welttag Armut,  
Suppenküche u.a.)

Med. Ambulanz,  
Arztpraxis, Sportangebote

- Intensive Kooperation mit dem Jobcenter und Beschäftigungsträgern
- Partizipative Projekte
- Welttag Armut 17.10., Suppenküche, Projekte
  
- Von der KVBW anerkannte allgemeinärztliche Zweigpraxis
- Medizinische Ambulanz
- Fußballangebot

# Einführung von Fachstellen Wohnungssicherung im Landkreis Lörrach



# Fachstellen Wohnungssicherung und Beteiligung



## Fachstelle Wohnungssicherung im Landkreis Lörrach

Mietschulden? Kündigung?  
Räumungsklage? Wir helfen!



[www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de](http://www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de)  
[www.fachstelle-wohnungssicherung.de](http://www.fachstelle-wohnungssicherung.de)



## Droht Ihnen der Verlust Ihres Wohnraumes?

Die Sicherung der eigenen  
Wohnung ist auch nach  
erhobener Räumungsklage  
möglich! Wir beraten Sie!



**Wir bieten Menschen Hilfe  
an, die bereits eine Räumungs-  
klage erhalten haben.**

### Unsere Angebote sind

- persönliche Beratung bei drohendem Wohnungsverlust
- Auskunft über den Ablauf von der Kündigung bis zur Räumung
- Beratung und Begleitung bei mietrechtlichen Problemen wie Mietschulden, Kündigung, Räumungsklage
- Hilfen zum Erhalt der Wohnung
- aufsuchende Hilfen in Lörrach, Weil am Rhein und Rheinfelden
- Unterstützung beim Beantragen von finanziellen Hilfen
- Angebot zur mediativen Konfliktintervention im Gespräch mit dem Vermieter
- Unterstützung, wenn die Wohnung nicht gesichert werden kann

**Kommen Sie zu uns oder rufen Sie uns an!**



# Fachstellen Wohnungssicherung und Beteiligung

Träger  
AGJ-Fachverband  
für Prävention und Rehabilitation  
in der Erzdiözese Freiburg e.V.  
Oberau 21, 79102 Freiburg  
[www.agj-freiburg.de](http://www.agj-freiburg.de)



**Lörrach**



GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

**LANDKREIS  
LÖRRACH**

Rheinfelden  
Baden



Per E-Mail erreichen Sie die Fachstellen unter  
[fachstelle-loerrach@agj-freiburg.de](mailto:fachstelle-loerrach@agj-freiburg.de)



# Vorüberlegungen und -arbeiten zur Einführung von Präventionsangeboten

Konzeptionen adaptieren (vgl. Giss 2015, vgl. A. Krampe 2013)

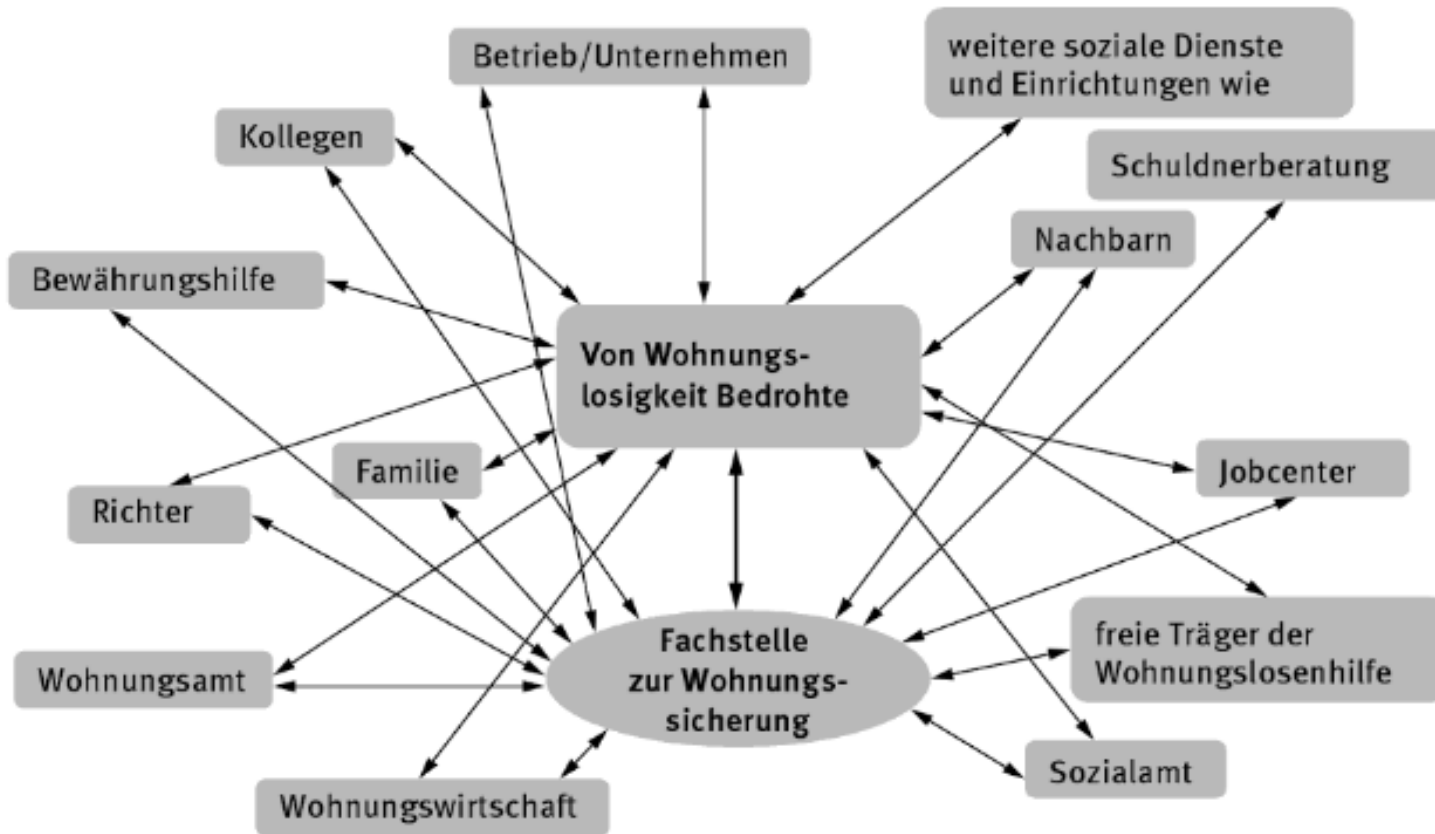




# Vernetzung und Prävention

Fallspezifisch

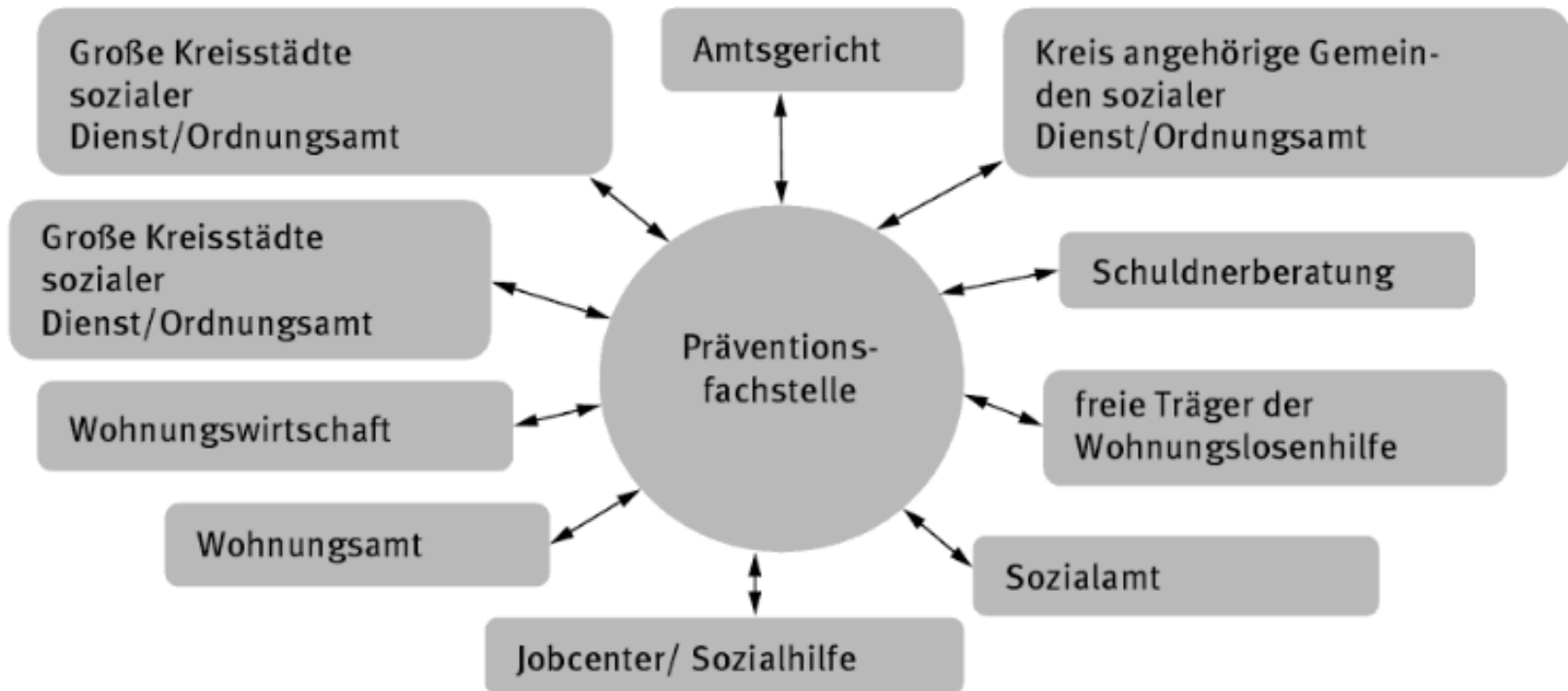
vgl. Gögercin 2015, 105 ff.



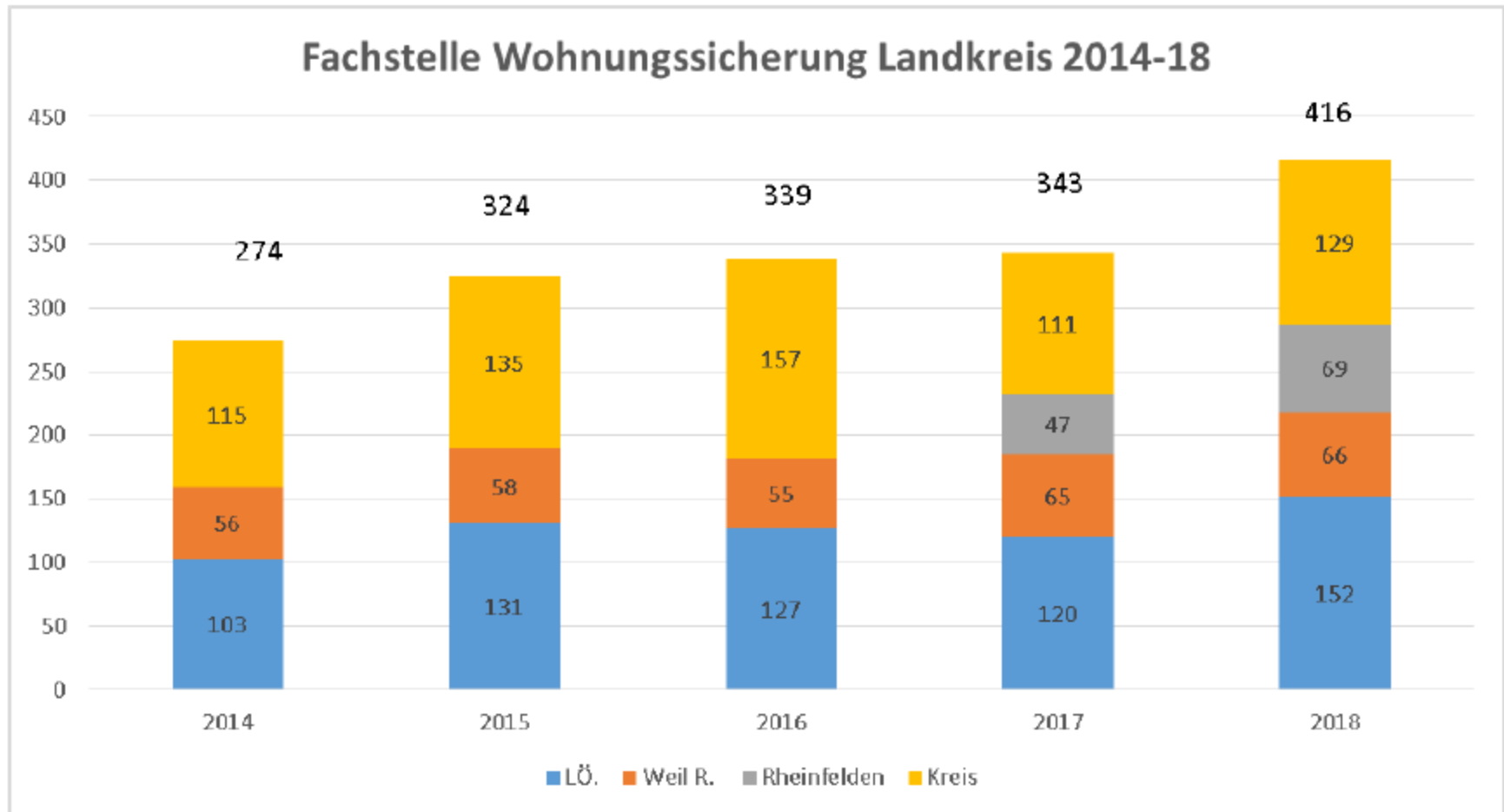
# Vernetzung und Prävention

Fallübergreifend

vgl. Gögercin 2015, 105 ff.

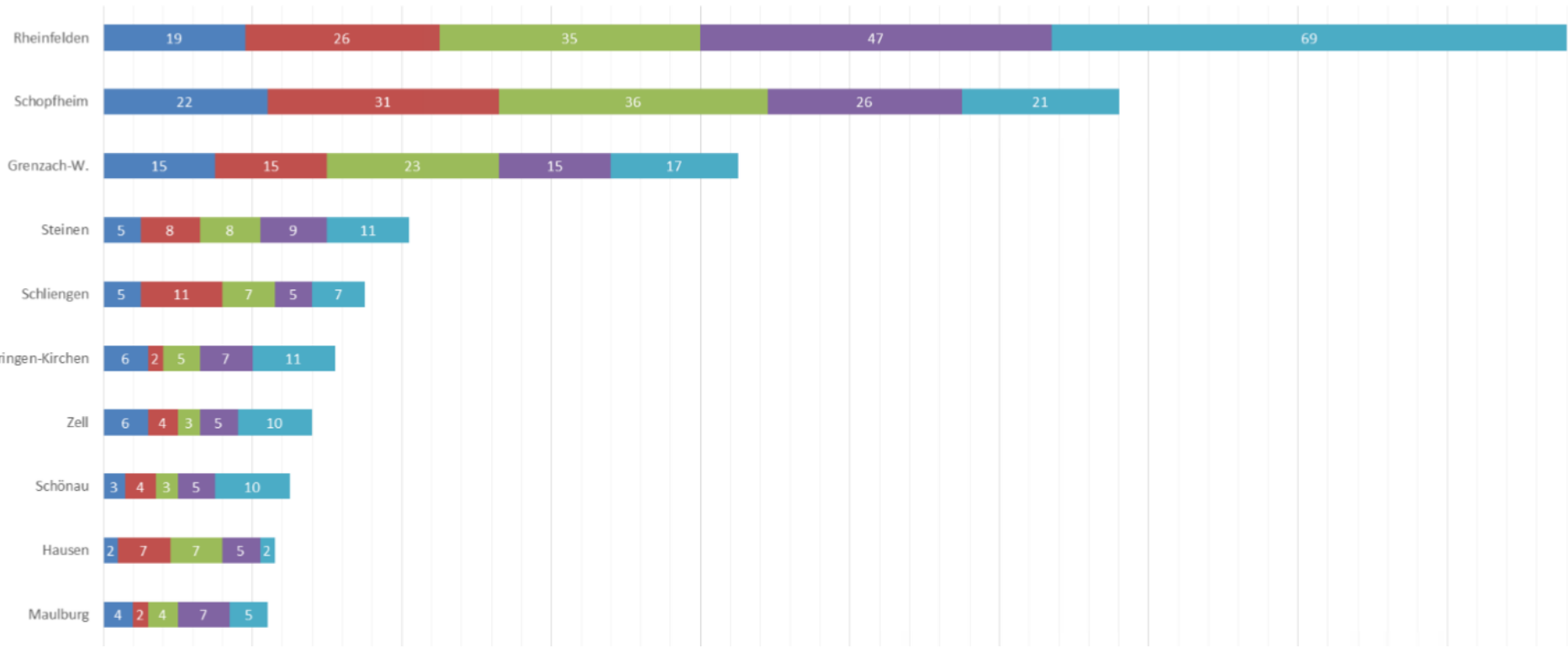


# Einführung von Fachstellen Wohnungssicherung



# Herkunft der Haushalte Landkreis 2014-2018

■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



# Herkunft der Haushalte Landkreis 2014-2018

■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



## Sozialräumliche Verteilung

Es wurden Haushalte aus 25 Kommunen im Landkreis Lörrach erreicht. Die 3 größten Kommunen machen 55% der von Wohnungsnot betroffenen Haushalte aus, die restlichen 21 Kommunen stellen den „ländlichen Raum“ mit ca. 45 % dar.

## Einführung von Fachstellen Wohnungssicherung

- 2018 wurden über 400 Haushalte im Landkreis in 24 Gemeinden unterstützt
- Nach 10 Jahren stellen wir fest: nicht nur der präventive Ansatz der Fachstellen Wohnungssicherung ist erfolgreich
- 65-70 % der abgeschlossenen, bekannten Beratungen: Wohnraum gesichert oder Alternativwohnraum
- Partizipative Vorgehensweise
- Aus anfänglichen „Open-Space Workshop: das Ambulante neu denken“ mit etwa 30 Betroffenen sind neue Angebote entstanden, die in Zeiten der Wohnungsnot dringend benötigt werden
- Ohne das Erfahrungswissen und das Engagement von Betroffenen wäre diese Entwicklung so nicht möglich gewesen

## AGJ im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (BHS)

- Ehap Projekte „KoFaWo“ und „Primaer“, Fachstelle Wohnraumsicherung
- Aufsuchende Kontaktarbeit für Personen in prekären Wohnverhältnissen, in Obdachlosenunterkünften und Fachstellenarbeit für Menschen mit Wohnungskündigungen.
- 2016: feste Bürozeiten in drei Kommunen Breisach, Umkirch, Gundelfingen
- 2017/2018: Aufstockung des Projektes und Ausweitung auf 10 Kommunen im Hochschwarzwald plus Müllheim (Baden)
- Ergebnisse: 311 Personen wurden erreicht, ca. 75% haben ein Beratungs- und Unterstützungsangebot angenommen. Die Ehap Ergebnisindikatoren wurden erfüllt bzw. übererfüllt.
- Ca. 50-80 Wohnungsverluste verhindert, ca. 10 Vermittlungen in Wohnraum
- 2. Förderphase 2019/2020: Ausweitung der Dienste auf 25 Kommunen

# AGJ im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (BHS)

## Vernetzung:

Enge Kooperation mit Jobcenter, Ordnungsämtern, freien Trägern BHS, Suchthilfe Amtsgerichten, Mitarbeit bei „runden Tischen“ zu sozialen und bürgerschaftlichen Themen

## Finanzierung:

- 85% Ehap Mittel, 10 % Mittel des BMAS
- 5 % Eigenanteil der beteiligten Kommunen
- Aktuell: 2,0 Vollzeitstellen

## Öffentlichkeitsarbeit

- Presseberichte
- Flyer

## Ausblick:

- Ausbau und Verstetigung der Hilfen



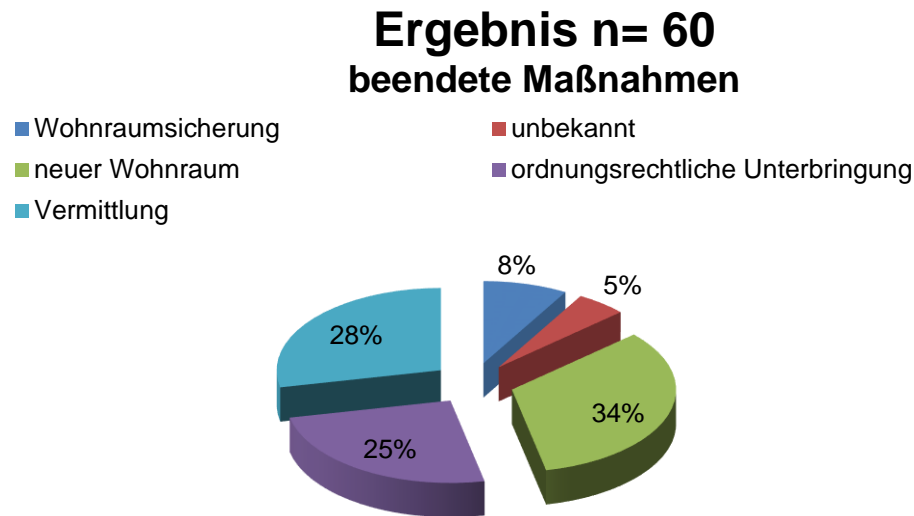


## AGJ im Landkreis Konstanz (KN) - Radolfzell

- Fachstelle Wohnungssicherung und Obdachlosenbetreuung in Radolfzell seit 2018 (35% einer VZ Stelle, davor 25 %)
- Aufgaben:
  - Krisenintervention, Verhinderung von Wohnungsverlusten bei Räumungsklagen
  - Persönliche Beratung und Begleitung
  - Vorort-Präsenz in Obdachlosenunterkunft Schlesierstraße an einem VM / Wo.
  - Vermittlung und Koordination von sozialpädagogischen, lebenspraktischen Hilfen
  - Maßnahmen zur Wohnungserhaltung und -beschaffung
  - Evaluierung
- Ergebnisse 2018 (Fachstelle und Obdachlosenbetreuung)
  - 72 Haushalte wurden erreicht, gezählt wurden 526 Beratungskontakte. Zusätzliche wurden 48 Hausbesuche außerhalb der Obdachlosenunterkunft geführt.

# AGJ im Landkreis Konstanz (KN) - Radolfzell

- Ergebnisse 2018 Fachstelle



- Im Jahr 2018 konnte in 70 % Obdachlosigkeit verhindert werden durch Wohnungssicherung (5 HH.), Vermittlung in Einrichtungen (17 HH) und Suche nach Alternativwohnraum (20 HH.)

## AGJ im Landkreis Sigmaringen (Sig) – Sigmaringen u. Mengen

- Fachstelle für Prävention, Wohnungssicherung und Obdachlosenbetreuung in Sigmaringen (17 T. EW) Mengen (10 T. EW)
- Die Fachstelle Mengen besteht seit 2011. Die Kommune stellt der AGJ einen Raum zur Verfügung, der nicht im Rathaus ist
- Internetzugang und Telefon vorhanden
- Die Fachstelle Sigmaringen besteht seit 2012
- Diese Stelle ist räumlich an der WLH Sigmaringen angegliedert
- Beide Stellen sind von den Kommunen finanziert
- Keine Projekte mehr, sondern dauerhaft in den Haushalten

## AGJ im Landkreis Sigmaringen (Sig) – Sigmaringen u. Mengen

- Bei einer Räumungsklage wird das Sozialamt informiert.
- Dann geht die Info an die Kommunen.
- Diese schreiben die betroffenen Personen mit einer Meldefrist an.
  - (Sollte nicht innerhalb der Frist widersprochen werden, gehen die Daten an uns.)
- Dann werden die Personen aufgesucht und persönlich informiert oder angeschrieben.
- Manche Personen kommen auch über JC, LRA oder Kooperationspartner zu uns.
- Wir legen Flyer aus bei den Kooperationspartners, Behörden und Amtsgericht.
- Mittlerweile fordern auch Rechtsanwälte Infomaterial an

## Fazit und Erfolgsparameter

- Anhaltend angespannter Wohnungsmarkt
- Steigende Nachfrage in der Fachstelle
- Fallkonstellationen werden komplexer
- Fälle mit Familien/Alleinerziehenden mit Kindern steigen
- Besonderer Blick bei der aufsuchenden Arbeit auf Familien
- Hoher Betreuungsaufwand durch multiple Problemlagen
- Konstellationen erfordern längerfristige Arbeit mit den Haushalten (Nach Erstkontakten mit Vertrauensaufbau beginnt eigentliche Arbeit)
- Vom Ordnungsrecht zum Mietrecht (Projekt Lörrach)

## Fazit und Erfolgsparameter

- Präventionsfachstellen freier Träger machen Sinn!
- Synergieeffekte im Bereich Sozialraum/Netzwerkarbeit
- Frühzeitige Information ist wichtig
- Kooperation mit Amtsgerichten soll angestrebt werden
- Netzwerkstrategie (z.B. AK Obdachlose)
- aufsuchender Ansatz und Sozialraumorientierung
- Lösungsstrategien mit Kooperationspartnern erarbeiten (z. B. Mietschuldenübernahme SGB II / XII)
- Dokumentation / Selbstevaluation, Kooperation mit Hochschulen
- Gestaltungswille
- Beteiligung von Betroffenen



# Gemeinsam erreichen wir mehr !





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

[www.agj-freiburg.de](http://www.agj-freiburg.de)

[www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de](http://www.wohnungslosenhilfe-loerrach.de)

[www.wohnungslosenhilfe-konstanz.de](http://www.wohnungslosenhilfe-konstanz.de)

[www.wohnungslosenhilfe-sigmaringen.de](http://www.wohnungslosenhilfe-sigmaringen.de)

[www.wohnungslosenhilfe-breisgau-hochschwarzwald.de](http://www.wohnungslosenhilfe-breisgau-hochschwarzwald.de)

[stefan.heinz@agj-freiburg.de](mailto:stefan.heinz@agj-freiburg.de)

