

Begegnung mit süchtigen Klienten

- Eine unvermeidbare Herausforderung zum gemeinsamen Handeln
Gemeinsamer Fachtag am 8. April 2016 in Hamburg

Manuskript für das Forum VIII:

Sozialer Wohnraum – wo können suchtkranke Betroffene noch leben

Wohnraum und soziale Dienste für Menschen in prekären Lebenslagen
Partner und Dienstleister der Sozialen Wohnungswirtschaft

Ausgangssituation

Der Deutsche Wohnungsmarkt

In vielen großen Städten wird das Angebot an bezahlbaren Wohnungen knapp, gleichzeitig gibt es in bevölkerungsschwachen Regionen viele leerstehende Wohnungen. Experten sagen voraus, dass in Deutschland 2017 schon 400.000 Mietwohnungen fehlen werden. Immer mehr Menschen können sich ihre Wohnung nicht mehr leisten – die Mieten steigen, vor allem in den Metropolen. Sozialverbände fordern die Politik auf, rasch für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Die Bundesregierung will mit der Mietpreisbremse gegen die Kostenexplosion ankämpfen. 2016 soll zudem das Wohngeld für Geringverdiener spürbar steigen. Schon seit einiger Zeit hat sich die Politik dagegen weitgehend aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen. Die Zahl der öffentlich geförderten Sozialwohnungen hat einen Tiefstand erreicht.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), in dem 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert sind, veröffentlicht jährlich die aktuellen Kerndaten zum deutschen Wohnungsmarkt:

- Insgesamt gibt es 40,5 Millionen Wohnungen.
- 23,3 Millionen davon werden vermietet.
- 8,3 Millionen davon werden von professionell-gewerblichen Anbietern verwaltet.

Lt. GdW gibt es bundesweit immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Waren es 2002 noch 2,57 Mio. Wohnobjekte, so gab es zehn Jahre später nur noch 1,54 Mio. Das sind gerade einmal 3,8 Prozent aller Wohnungen in Deutschland (GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 11/2014). Nach Angaben des Bundesbauministeriums hat sich dieser Trend weiter fortgesetzt. So schrumpfte der Bestand 2013 um 63.000 auf 1,48 Millionen.

Der lokale Wohnungsmarkt für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind

Zurzeit hat die Stadt Darmstadt 132 Plätze für die Unterbringung obdachloser Menschen der Stadt eingerichtet (vgl. Pressearchiv Stadt DA 2011: „Angebot für Obdachlose in Darmstadt ist quantitativ ausreichend und qualitativ adäquat ausgebaut“). Es gilt, für diese Menschen und diese, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hierbei brauchen sie oftmals Unterstützung, da die Wohnungslosigkeit häufig nicht die einzige Problemlage darstellt: Alkohol und andere Drogen, Überschuldung und Arbeitslosigkeit, Vorstrafen und zu wenig Informationen über das vorhandene Hilfesystem erschweren und behindern die Wohnungssuche. Hier knüpft die Neue Wohnraumhilfe gGmbH als Bindeglied zwischen Sozialarbeit und Wohnungswirtschaft an.

NWH Historie und Entwicklungsprozess

Die Neue Wohnraumhilfe ist eine gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die ins Handelsregister des Amtsgerichtes Darmstadt eingetragen ist. Sie ist als mildtätig anerkannt und als Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband Teil freier Wohlfahrtspflege. Organe der Neuen Wohnraumhilfe (NWH) sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung.

Das Gründungsjahr war 1991. In der Phase einer großen Wohnungsnot gründeten sozialpädagogische Vereine aus verschiedenen Bereichen der Sozialarbeit die Neue Wohnraumhilfe. Diese sollte als Querschnittsaufgabe die Wohnungsversorgung für wohnungslose Klienten der Sozialarbeit und andere Menschen ohne Wohnung übernehmen und durch die Verantwortung der Wohnungsverwaltung auch Sorge für den nachhaltigen Erhalt der neu entstandenen Mietverträge übernehmen. Später kamen mit der Mieterberatung, der Mietrückstands- und Mieterkonfliktberatung, dem Betreuten Wohnen, der Frauenbildungsberatung und Wohnprojekten andere Arbeitsbereiche hinzu. In allen Bereichen liegt der Schwerpunkt beim dominierenden Ansatz der Aufsuchenden Arbeit und der Zielsetzung der Vermeidung von Wohnungslosigkeit durch verschiedene Angebote sozialer Hilfen

Zur Zeit arbeiten ca. 40 MitarbeiterInnen in diesem Unternehmen, das sich zwischenzeitlich auch dem Unterbringungs-Management für Asylbewerber und der sozialpädagogischen Betreuung dieser Zielgruppe gewidmet hat.

Die NWH ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Hessen als auch im Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen und dem GdW.

Struktur der NWH

Wohnraumhilfen

Die Soziale Wohnraumversorgung nimmt sich im Rahmen der Wohlfahrtspflege einer Querschnittsaufgabe an: wohnungslose Klienten werden mit Normalwohnraum versorgt, wenn es deren persönliche Möglichkeiten zulassen. Es sind Menschen, die auf der Straße und in Notunterkünften leben, aber auch Frauen aus Frauenhäusern, Jugendliche nach Jugendhilfemaßnahmen, Klienten der Behindertenhilfe etc., die unsere Hilfe nachfragen.

Nach der Einmietung in die von uns verwalteten Wohnungen entsteht ein „normales“ Mietverhältnis, das seine Besonderheit nur in Fällen von Störungen zeigt. Dann erfolgt auf alle Fälle ein sozialarbeiterisches Angebot, um bei der Stabilisierung des Mietverhältnisses zu helfen.

Es handelt sich bei unseren Wohnungsversorgungen zumeist um die Einrichtung von Mietverhältnissen für alleinstehende und alleinerziehende Personen. So sind die meisten Wohnungen Appartements oder 1- bis 2- Zimmerwohnungen. Alle neuen Mieter/innen waren zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung wohnungslos bzw. von Wohnungslosigkeit bedroht (durch fristlose Kündigung, nicht abwendbare Räumung, Entlassung aus Kliniken, Therapieeinrichtungen und JVA's).

Die Wohnraumverwaltung ist darauf angelegt, schnell und persönlich zu reagieren. Ihr soziales Ziel ist der dauerhafte Erhalt der Vertragsverhältnisse und somit die dauerhafte Integration ins soziale Wohnumfeld. Ihr wirtschaftliches Ziel ist Mieteinnahmen und Mietausgaben in gleicher Höhe zu halten.

Aufgaben und Ziele der Sozialen Mieterberatung

Seit 1996 bietet die Neue Wohnraumhilfe gGmbH für mehrere Baugesellschaften und Baugenossenschaften im südhessischen Raum eine Soziale Mieterberatung an.

Darüber hinaus berät die Neue Wohnraumhilfe Kommunen und koordiniert die „Soziale Stadt“ in einem Rüsselsheimer Stadtteil.

Die Dienstleistung hat eine Schnittstellenfunktion zwischen Wohnwirtschaft und

Die Auftraggeber nutzen unsere Dienstleistung, da wir als unabhängiger Träger bei der Mietschuldner- und Mietstreitigkeitsberatung neutral mit den Mietern verhandeln können, und somit eher erfolgreich sind. Ziel unserer Arbeit ist es, Wohnraum zu erhalten oder

auch Menschen bei der Suche nach adäquaten Wohnraum behilflich zu sein.

Grundsätzlich versuchen wir zu verhindern, dass Räumungsklagen anhängig gemacht werden oder schon vorhandene Räumungstitel vollstreckt werden.

Dies erreichen wir vor allem, indem wir Mietrückstände einbringen und Mietstreitigkeiten schlichten. Unser wirtschaftlicher Erfolg im Abbau von Mietrückständen wird in monatlichen Abständen von den Mitarbeitern der Baugesellschaften bzw. der Baugenossenschaft statistisch erfasst und kontrolliert.

Betreutes Wohnen gem. § 53 SGB XII

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH ist seit 1999 von der Stadt Darmstadt und dem Landkreis Darmstadt-Dieburg als Träger für Maßnahmen des Betreuten Einzelwohnens und Betreuter Wohngemeinschaften für alkoholranke Menschen anerkannt. Im Stadtgebiet Darmstadt stehen 26 Plätze und im Landkreis Darmstadt-Dieburg 8 Betreuungsplätze zur Verfügung. Es existieren drei Wohngemeinschaften

für Männer, die restlichen Betreuungen werden im Einzelwohnen durchgeführt. Die Personen melden sich einerseits aus eigener Motivation, andererseits werden sie von Suchtkliniken, Entgiftungsstationen und anderen Kooperationspartnern des Suchthilfesystems geschickt. Die Betreuungsmaßnahme ist auf freiwilliger Basis und kann sowohl vom Betreuten als auch von der NWH vorzeitig, also vor Ende des bewilligten Zeitraumes, beendet werden (z. B. bei Zielerreichung oder Nichtmitwirkung). Seit 2005 ist der LWV Hessen der alleinige Kostenträger des Betreuten Wohnens.

Ambulantes Betreutes Einzelwohnen gem. § 67 – 69 SGB XII

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH bietet ambulantes betreutes Wohnen für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten gem. § 67 ff. SGB XII an. Unterstützt bzw. betreut werden können Menschen zwischen 18 und 65 Jahren. Die Betreuungen finden im Rahmen des Betreuten Einzelwohnens statt. Die Personen werden von Institutionen und Kooperationspartnern zu uns geschickt oder kommen aus eigener Motivation. Die Betreuungsmaßnahme ist auf freiwilliger Basis und kann sowohl vom Betreuten als auch von der NWH vorzeitig, also vor Ende des bewilligten Zeitraumes, beendet werden (z. B. bei vorzeitiger Zielerreichung oder Nichtmitwirkung).

Die Kosten der Betreuungen werden von der Stadt Darmstadt bzw. dem Kreissozialamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg nach Antragstellung und Genehmigung übernommen.

Soziale Projekte

Neben unserem Kernangebot sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in verschiedenen sozialen Projekten tätig. Diese Projekte sind längerfristig angelegt und werden seit Jahren in Kooperation mit Baugesellschaften und/oder Städten und Kommunen durchgeführt.

Quartiersmanagement in ausgewählten Stadtteilen von Rüsselsheim

Lärmtelefon in Darmstadt und Rüsselsheim

Nachbarschaftsprojekt in Darmstadt

Betreiben und Betreuung einer Obdachlosen-Unterkunft

Energieschuldner-Beratung für die Entega

Zielgruppe Asylbewerber und Flüchtlinge

Seit Ende 2014 betreiben wir ein **Unterbringungs-Management** für den Landkreis Groß-Gerau. Dazu gehören die Wohnraumbeschaffung, die Anmietung und das Ausstattungs-Management von Wohnungen zur Nutzung als Unterkünfte für ausländische Flüchtlinge und ggf. Spätaussiedler/innen und deren Angehörige, ggf. zur dauerhaften Vermietung an die Menschen mit gesichertem Aufenthaltsstatus.

Ebenfalls betreuen wir seit Dezember 2015 Flüchtlinge in einer ehemaligen Housing-Area der Amerikaner mit 1000 Plätzen. Dazu gehören das Betreiben dieser Einrichtung und die sozialpädagogische Betreuung.

Wohnungsprojekte

1998 Fertigstellung eines Neubauprojektes mit 12 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau

2007 Generalmietvertrag für einen Neubau mit 46 Wohneinheiten, der nach unseren Vorstellungen konzipiert wurde.

2016 Planung und Projektierung eines Neubauprojektes im Passiv-Haus-Stand im Sozialen Wohnungsbau mit Modellcharakter, besondere Themen, Wegfall der Nebenkosten-Abrechnung und kostengünstiges Bauen

Wohnraumhilfe im Überblick

Die Neue Wohnraumhilfe hat mittlerweile mehr als 350 Wohnungen in der Verwaltung. Wir mieten Wohnungen an, wir kaufen preisgünstige Eigentums-Wohnungen. Durch die engen Kontakte mit Wohnungsunternehmen profitieren wir manchmal davon, dass Wohngebiete neu konzipiert werden, aber bis zur Realisierung neuer Projekte leer stehen würden. Wir mieten diese dann befristet an.

In Darmstadt hat sich die städtische Verwaltung entschieden, ihren Wohnungsbestand an die eigene kommunale Tochter, die Bauverein AG, zu verkaufen. Darunter befanden sich Objekte, die sich in einem schlechten Zustand befanden, zum Teil zu 50 % nur belegt waren. Durch entsprechende Verhandlungen ist es uns gelungen, mehr als 30 Wohnungen aus diesem städtischen Fundus für unsere Zwecke belegen zu können.

Durch eigene Bemühungen akquirieren wir Wohnungen, übers Internet, Mund-zu-Mund-Propaganda, da wir für Vermieter häufig der sichere Mieter sind und eine Mietgarantie leisten können.

Darüber hinaus initiierten wir immer wieder Wohnbauprojekte, die von der Bauverein AG als Investor realisiert wurden und die NWH als Generalmieter auftrat. Mittlerweile beschäftigen wir 3 Hausmeister für einen Bestand von mehr als 350 Wohnungen. Es gibt zentrale und stets erreichbare Ansprechpartnerinnen für unsere Mieter.

Zielgruppen

Unsere Mieter haben grundsätzlich die Gemeinsamkeit, bestimmte Einkommensgrenzen nicht zu übersteigen. In der Regel erhalten sie die Kosten für die Unterkunft erstattet oder erhalten Teilzahlungen dafür.

Die Struktur der NWH mit ihren vielen Gesellschaftern bringt es mit sich, dass bei den Wohnungssuchenden Menschen mit Problemstellungen in unterschiedlichen prekären Lebenssituationen sich befinden. Wir versuchen Obdachlose wieder zu integrieren, von Wohnungslosigkeit Bedrohten zu helfen.

Zu der Zielgruppe zählen auch suchtkranke Menschen, Frauen aus Frauenhäusern, Bewährungshilfe-Klienten und diejenigen die aus den Gefängnissen entlassen werden und wieder Fuß fassen sollen und wollen.

Unser Arbeitsprinzip besteht darin, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir mieten Wohnraum an und stellen diesen unseren Zielgruppen zur Verfügung. Sie bekommen von uns einen normalen Mietvertrag. In ca. 80 % der Mietverhältnisse müssen wir nicht weiter einschreiten, in ca. 15 % bedarf es bestimmter Interventionen, Ca. 5% unserer Mietverhältnisse gestalten sich mehr als schwierig.

Bei Störungen des Mietverhältnisses betreiben wir aufsuchende Sozialarbeit, bei Gefährdung des Mietverhältnisses unterbreiten wir soziale Angebote zur Sicherung des Vertrages. Das Ziel ist es ein langfristig stabiles Mietverhältnis zu bekommen. Im Idealfall können wir diese Wohnungen mit Mieter an die Wohnungsunternehmen zurückgeben, im Gegenzug erhalten wir wiederum eine freie belegbare Wohnung.

Zur Finanzierung dieser Angebote und der Anmietung erhalten wir einen Zuschuss durch den LWV (Landeswohlfahrtsausschuss des Landes Hessen), darüber hinaus werden Verwaltungsgebühren in die Miete hineingerechnet.

Die Mieten übersteigen in der Regel nicht die Mietpreisobergrenzen des SGB XII/II.

Betreutes Wohnen nach §53 SGB XII

Gesetzliche Grundlagen

Verpflichtend für die Arbeit mit alkoholkranken Menschen ist der §53 SGB XII. Für die Arbeit mit Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten sind die §67-69 SGB XII bindend.

Für andere Angebote stellt das SGB XII die Grundlage der Arbeit dar, auf welche wir uns im Rahmen unserer Hilfs- und Beratungstätigkeit berufen.

Betreuungsangebot: hier Rahmenbedingungen

Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH (NWH) ist seit 1999, im Rahmen des § 53 SGB XII ff. vom LWV-Hessen als Träger für Maßnahmen des Betreuten Einzelwohnens und Betreuter Wohngemeinschaften für suchtkranke Menschen in der Stadt Darmstadt und dem Landkreis Darmstadt-Dieburg anerkannt.

Aufnahmeverfahren

Persönliches Infogespräch zur Klärung der Voraussetzungen einer Aufnahme und Information über evtl. Kostenbeteiligung

Antragstellung zur Klärung der finanziellen Verhältnisse, Erstellung des IBRP, Vorlage einer fachärztlichen Stellungnahme

Vorstellung in der Hilfeplankonferenz (HPK) mit Empfehlung über die

Dauer und den Umfang (FLS) der Betreuung

Motivation der Antragsteller zur Teilnahme an der HPK

Abschluss einer Betreuungsvereinbarung

Betreuungsinhalte – Hilfsangebote

Das von der NWH angebotenen Ambulante Betreute Wohnen nach § 53,54 SGB XII umfasst überwiegend aufsuchende Hilfeleistungen in Form von Betreuung, Beratung und Begleitung. Grundlage für die Hilfeleistung ist ein individueller Hilfeplan. Dieser wird in enger Zusammenarbeit mit dem Klienten erarbeitet.

Vorrangiges Ziel der Betreuungsleistung ist die Befähigung des Klienten zu einer möglichst eigenständigen und selbstbestimmten Lebensführung in der eigenen Wohnung und dessen Integration in die Gesellschaft, sowie einer langfristigen Stabilisierung der erreichten Ziele.

Inhalte und Betreuungsziele orientieren sich dabei an persönlichen Ressourcen, Fähigkeiten und Wünschen des Klienten.

Für die langjährig substituierten Klienten ist der langfristige Verbleib in möglichst selbständigem Setting Ziel des Betreuten Wohnens. Dazu werden ggf. pflegerische Leistungen erbracht oder organisiert.

Die NWH stellt dem Leistungsempfänger einen festen Bezugsbetreuer für sämtliche Leistungen zur Verfügung, wodurch eine vertrauensvolle und kontinuierliche Arbeitsbeziehung aufgebaut werden kann. Neben der unmittelbaren Einzelfallhilfe bieten wir umfeldbezogene Hilfestellungen wie z.B. Angehörigenarbeit und Gruppenangebote im Freizeit- und Bildungsbereich an.

Eine Vermittlung an ergänzende oder weiterführende Hilfsangebote unterstützen wir im Rahmen unserer Netzwerkarbeit mit verschiedenen Personen und Diensten im Sozial-, Bildungs- und Suchthilfebereich.

Zusammengefasst umfasst die Betreuung nach §53 SGB XII

Suchtspezifische Angebote

Gesundheitssorge

Unterstützung bei der Existenzsicherung

Tagesstrukturangebote

Förderung der sozialen Kompetenz

Betreuungsdauer

Die Dauer des Ambulanten Betreuten Wohnens nach §§ 53, 54 SGB XII ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie orientiert sich an den Erfordernissen des Einzelfalls.

Die Weiterführung der Hilfe kann nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes beim LWV-Hessen erneut beantragt werden.

Der Klient kann unter Einhaltung, der im Betreuungsvertrag festgelegten Frist von vier Wochen jederzeit kündigen.

Die NWH kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Wichtige Gründe können sein, dass ein Klient seiner Mitwirkungspflicht nicht mehr nachkommt oder wenn sich der Hilfebedarf des Klienten so verändert, dass eine fachgerechte Betreuung durch die NWH nicht mehr möglich oder notwendig ist.

Im Falle einer Kündigung wird mit dem Betroffenen nach geeigneten alternativen/weiterführenden Maßnahmen oder Wohnformen gesucht.

Wo können suchterkrankte Betroffene noch leben?

Grundsätzlich versuchen wir den Betroffenen in ihrer eigenen Wohnung zu helfen, wir sichern das normale Wohnverhältnis. Die meisten Betroffenen haben eine eigene Wohnung, was auch funktioniert, bis es eben zu Auffälligkeiten kommt. Gerade hier ist ein frühestmöglicher Einstieg der Betreuung die beste Lösung für die betroffenen Menschen.

Für alle anderen Fälle gilt es dann, in entsprechenden Wohnformen, Menschen unterzubringen. Dazu gehören Wohngemeinschaften, „Probewohn-Verhältnisse“, Einzelvermietung und Hilfen bei der Wohnraumbeschaffung wie auch Wohnprojekte.

Beispiele für Darmstadt und Umgebung:

Fritz-Dächert-Weg, eine Siedlung, die für die Modernisierung vorgesehen war, die Realisierung sich aber massiv verzögert hatte, hier haben wir mittlerweile mehr als 50 Wohnungen, die gemischt belegt sind.

Emilstr./Frankfurter Str., das sind 28 kleine Wohnungen (ca. 30 m² groß), die zunächst renoviert werden, aber dann auch den oben beschriebenen Zielgruppen, auch Flüchtlingen, zur Verfügung gestellt werden. Gemischte Belegung mit vorhandener Beratungs- und Begleitungsstruktur.

Neubauprojekt mit mehr als 40 Wohneinheiten auf den Konversionsflächen der Stadt Darmstadt, sozialer Wohnungsbau, Passivhaus-Standard, Modellprojekt mit dem Versuch der Abschaffung der Nebenkosten-Abrechnung, einer Nebenkosten-Flatrate, und ökologischer nachhaltiger Ausrichtung,

Wohngemeinschaften im vorhandenen Bestand,

Wohnhaus für ehemals obdachlose Personen, 19 Zimmer mit Gemeinschaftseinrichtungen

Probleme: es sind nur wenige neue, leere, bezahlbare Wohnungen vorhanden, Es gibt nur eine geringe Fluktuation. Die Wohnungsunternehmen haben einen Leestands-Tiefstand. Individuelle Probleme mit zunächst vorhandenem Willen/Absicht, selbständig zu leben. Häufig geht nach Einzug die Betreuung krisenhaft zu Ende. es gibt Rückfälle. Die Betreuungsorganisationen haben keinen Auftrag mehr etc.

Was könnte helfen?

Wir brauchen ganz sicher funktionierende soziale Landschaften, in den betreffenden Kommunen/Städten, funktionierende Netzwerke, die imstande sind, die Problemstellungen anzugehen, sie frühzeitig zu erkennen und mit dem Netzwerk zu helfen und zu unterstützen. Das Fachwissen der sozialen Träger kann nur dann erfolgreich eingesetzt werden, wenn es eine entsprechende Unterstützung durch die Kommune/Stadt gibt, mit §67 SGB XII etc.

Wir brauchen sicher Kontingente an Wohnungen, die den Betroffenen zur Verfügung gestellt werden. Einzelvorschläge, die Wohnungsämter den Wohnungsunternehmen unterbreiten können, und die bindend sind. Aber es sind auch die Wohnungsunternehmen gefordert, die sich CSR (Corporate Social Responsibility) nicht auf die Fahnen geschrieben haben, sondern das auch leben.

Es gibt kein schwarz-weiß, kein Patent-Rezept, das Netzwerk ist alles.

Netzwerk der NWH

Das Netzwerk der NWH wurde bereits oben beschrieben. Es handelt sich hier nicht nur um ein bereichsübergreifendes Angebot des Trägers NWH, sondern diese Angebote funktionieren besonders gut in örtlichen und regionalen Netzwerken, zusammen mit anderen sozialen Organisationen und Wohlfahrtsverbänden.

Weitere Informationen unter www.neue-wohnraumhilfe.de

Wolfgang Bauer-Schneider

Darmstadt, den 4.4.2016