

Freie wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des Grades eines Masters in
Sozialmanagement an der Alice Salomon Hochschule Berlin

**„GANZHEITLICHE KONFLIKTBERATUNG
VON MIETERN UND VERMIETERN
–
EIN ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE
GROßSTADTSIEDLUNG HEERSTRASSE NORD
IN BERLIN“**

Eingereicht bei:

Erstgutachter: Prof. Dr. Hans-Dieter Bamberg
Zweitgutachterin: Jutta Overmann

Verfasserin:

Anika Steinborn
Friedensau 4
14612 Falkensee

Matrikelnummer:

00037812

Falkensee, den 23.03.2014

ERKLÄRUNG

Hiermit versichere ich gemäß § 17 Absatz 7 der „Prüfungsordnung für den postgradualen und weiterbildenden Fernstudiengang Sozialmanagement an der Alice Salomon Hochschule Berlin“, dass ich diese Masterarbeit selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und alle wörtlich und sinngemäß übernommenen Textstellen als solche kenntlich gemacht habe.

Die Masterarbeit hat keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen.

Falkensee, den

Datum, Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	2
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	3
1. Einleitung	5
2. Gegenstandsbestimmung Wohnungsnotfall	7
2.1. Wohnen – Ein Grundbedürfnis.....	7
2.2. Begriffsbestimmung „Wohnungsnotfall“.....	12
2.3. Schulden und ihr gesellschaftlicher Stellenwert.....	15
3. Individuelle Lebenslagen von Menschen mit Mietschulden	18
3.1. Das Konzept der Lebenslagen.....	18
3.2. Sozioökonomische Auswirkungen.....	21
3.3. Psychosoziale Auswirkungen.....	24
3.4. Gesundheitliche Auswirkungen.....	27
3.5. Schlussfolgerungen für die Soziale Arbeit.....	29
4. Soziale Arbeit am Beispiel der Mietschuldnerberatung	32
4.1. Die Theorie: Soziales Helfen.....	33
4.2. Die Praxis: Ganzheitliche Konfliktberatung.....	34
4.3. Netzwerkarbeit.....	38
4.3.1.Exkurs ins Mietrecht.....	40
4.3.2. Soziale Beratung im Kontext von Arbeitslosigkeit.....	46
4.3.3.Die Praxis der Gesundheitsförderung.....	51
4.4. Großstadtsiedlung Heerstraße Nord.....	53
4.4.1.Sozialstrukturelle Bedingungen.....	53
4.4.2.Überlegungen für ein Entwicklungskonzept.....	55
4.5. Kritische Auseinandersetzung und Ausblick.....	60
5. Fazit	62
6. Interview	63
7. Anhang	78
Literaturverzeichnis	80
Internetquellenverzeichnis	85

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ALG	Arbeitslosengeld
BA	Bundesagentur für Arbeit
BAG W	Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BPB	Bundeszentrale für Politische Bildung
et al.	et alia, und andere
GWV	Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V.
KdU	Kosten der Unterkunft
I:	Interviewer
IP:	Interviewpartner
iff	„institut für finanzdienstleistung e.V.“
NPO	Non Profit Organization
o.J.	ohne Jahr
QM	Quartiersmanagement
SGB	Sozialgesetzbuch
UN	United Nations (Vereinte Nationen)
WHO	World Health Organization (Weltgesundheitsorganisation)
ZPO	Zivilprozessordnung

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abb. 1:

Universität Duisburg Essen (o.J.):

Bedürfnispyramide nach Abraham Maslow. URL:
<https://www.uni-due.de/edit/lp/motivation/kognitiv.htm> (Zugriff:
08.03.2014)

Abb. 2:

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2013):

Umfang der Wohnungsnotfälle 2008-2012. URL:
http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/
(Zugriff: 30.01.2014)

Abb. 3:

Bundeszentrale für Politische Bildung (2013 a):

Überschuldung privater Haushalte. URL:
<http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61794/ueberschuldung-privater-haushalte> (Zugriff: 25.01.2014)

Abb. 4:

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2008):

Materialien zur Familienpolitik, Lebenslagen von Familien und Kindern, Überschuldung privater Haushalte. Expertise

Abb. 5:

Hollederer, Alfons (2003):

Arbeitslosenuntersuchung. Arbeitslos – Gesundheit los –
chancenlos?. Bielefeld: Institut für Arbeitsmarkt- und
Berufsforschung, Bertelsmann Verlag

Abb. 6:

Steinborn, Anika (2013):

Ausblick auf die Großstadtsiedlung Heerstraße Nord vom
Hahneberg. Berlin

Abb. 7:

GSW Immobilien AG (o.J. a):

Beratungsgutschein. Berlin

Abb. 8:

GSW Immobilien AG (o.J. b):

Beratungsgutschein. Berlin

Tabelle 1:

Bundesagentur für Arbeit (2011):

Entscheidungshilfe zur Bestimmung Profillage
Ausführungsvorschrift. URL: [http://www.caritas-
ac.de/arbeitsbereiche/Arbeit/Info-Arb-M-Politik-10-28-A3.pdf](http://www.caritas-ac.de/arbeitsbereiche/Arbeit/Info-Arb-M-Politik-10-28-A3.pdf)
(Zugriff: 19.04.2011)

1. EINLEITUNG

„In drei Minuten obdachlos [...] Wer nicht freiwillig geht, dem droht Zwangsräumung“ (Fromm, 2013, S.1) schreibt die Zeit Online in einem Artikel über die oftmals genutzte Praxis, wenn Mieter ihre Schulden nicht begleichen. Im Alltag und in den Medien differieren die Meinungen darüber. Die aktuellen Diskussionen reichen von der Frage, inwiefern sich Vermieter vor sogenannten „Mietnomaden“ schützen können bis hin zu der Debatte, ob die steigenden Mieten in Großstädten vor allem arme Menschen vertreiben und durch Zwangsräumungen vermehrt Gentrifizierungsprozesse und Wohnungslosigkeit entstehen (Fromm, 2013, S.1 f.).

Dass Zwangsräumungen für beide Seiten, nämlich den Vermieter und den Mieter, unbefriedigende Ergebnisse sind, wird von der Öffentlichkeit weniger wahrgenommen. Während Ersterer die offenen Rechnungen oft nicht bezahlt bekommt, muss der Zweite sich eine neue Wohnung suchen und ist einer existenziellen Notlage gegenübergestellt. Eine Lösung sollte also schon vor Eintreffen des Extremfalls gefunden werden.

Häufig entstehen Mietschulden, wenn sich die Mieter in schwierigen Lebenslagen befinden. Aufgrund von Scheidung, Verlust des Arbeitsplatzes, Krankheit oder sozioökonomischen Ursachen können die alltäglichen Geschäfte in den Hintergrund treten. Die Angst vor Wohnungslosigkeit durch nicht geleistete Mietzahlungen führt oftmals zu noch größeren Ängsten und Hemmnissen in der Bewältigung der eigenen Lebenslage der Mieter. Das Fehlen einer Wohnung erschwert selbst alltägliche Tätigkeiten, wie essen, schlafen, sich kleiden in erheblichem Maße (vgl.: Gerull, 2004, S. 39).

Im Rahmen präventiver Wohnungssicherungsbemühungen sollte daher eine Zusammenarbeit zwischen Vermietern, Mietern und der Sozialen Arbeit in Form von sozialer und ganzheitlicher Konfliktberatung angestrebt werden. Gerade in sogenannten „sozialen Brennpunktvierteln“, wie dem Gebiet Heerstraße Nord in Berlin Spandau, sind die Bewohner häufig von (Miet-) Schulden betroffen. Daher ist es wichtig, in den Kiezen eine effektive Intervention voranzubringen, um den Prozess der Mietschulden- und Wohnungsräumungsvermeidung zu unterstützen und damit den Wohnungserhalt der Mieter zu sichern.

In der vorliegenden Ausarbeitung werden somit die Fragen gestellt, wie Lebenslagen von Menschen mit Mietschulden verbessert werden können und wie die Soziale Arbeit

durch ganzheitliche Konfliktberatung dazu beitragen kann, dass offene Mietzahlungen beglichen und Wohnungsräumungen vermieden werden.

Ausgehend von dem Grundbedürfnis des Wohnens wird der Begriff „Wohnungsnotfall“ in Kapitel 2 differenziert dargestellt. In diesem Zusammenhang wird der gesellschaftliche Stellenwert von Mietschulden diskutiert, da Mietschuldner oft eine pauschale Ablehnung erfahren. Hier spielt besonders der gesellschaftliche Wert der Schuldenfreiheit eine bedeutende Rolle.

Anschließend werden in Kapitel 3 die individuellen und kritischen Lebens- und Problemlagen von Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, näher veranschaulicht. Dabei werden auch die Zusammenhänge von dem psychischen, physischen und sozialen Wohlergehen eines Menschen mit Schulden und möglichen Existenzängsten näher beleuchtet. Schwerpunktmäßig wird daher auf gesundheitliche, psychosoziale und sozioökonomische Lebenslagen der Mietschuldner eingegangen. Diese werden durch Literaturrecherchen belegt.

Aber nicht nur die betroffenen Menschen und ihre Angehörigen spüren die Folgen der Mietschulden. Auch in der Sozialen Arbeit ist eine intensive Fokussierung auf die Thematik des Wohnungsnotfalls zu bemerken. Daher wird in Kapitel 4 die Funktion der Sozialen Arbeit in Bezug auf die von Mietschulden betroffenen Menschen dargestellt. Die Mietschuldnerberatung der GSW Immobilien AG wird als Beispiel genutzt, um die ganzheitliche Konfliktberatung auf das Gebiet und das Gemeinwesen der Heerstraße Nord zu übertragen. Mit der Bezugnahme auf das Mietrecht wird deutlich, wie der Vermieter vorgehen könnte, um Außenstände von den Mietern einzufordern, bis hin zur Räumungsklage und drohendem Wohnungsverlust. Erklärungen praxisnaher Unterstützungsangebote in der Beratung der Mietschuldner schließen sich an den Exkurs ins Mietrecht an. Im Folgenden verdeutlichen die aktuellen Diskussionen zu Mietschulden und Arbeitslosigkeit sowie der Zusammenhang von Schulden und Gesundheitsversorgung die Sichtweisen des Staates und der Politik, denn auch hier werden die negativen Auswirkungen von (Miet-) Schulden gesehen und angegangen.

Eine Reflexion über die Notwendigkeit und die Umsetzungsmöglichkeiten einer Mietschuldnerberatung innerhalb der Großstadtsiedlung schließen sich an.

2. GEGENSTANDSBESTIMMUNG WOHNUNGSNOTFALL

Das heutige Verständnis von Wohnungsnotfällen beruht auf dem Begriff „Wohnen“. Dessen alltägliche Verwendung und gesellschaftliche Bedeutung ist selbstverständlich geworden und schließt die Befriedigung von individuellen Bedürfnissen mit ein. Um den Begriff einzugrenzen und ihn für die Soziale Arbeit nutzbar zu machen, wird ein historischer Abriss aufgezeigt, welcher die sozioökonomische sowie psychosoziale Dimension von Wohnen veranschaulicht. Anschließend wird der Begriff des „Wohnungsnotfalls“ betrachtet.

2.1. Wohnen – ein Grundbedürfnis

Damit der Mensch sein Überleben sichern kann, müssen seine grundlegenden Bedürfnisse befriedigt sein. Ernährung und Trinkwasser, Schlafen, Bekleidung und Wohnen stellen die wichtigsten Erfordernisse dar und sichern das Existenzminimum (vgl.: Bundeszentrale für politische Bildung, 2013 a, S.1).

Diese Ansicht verfolgte auch der US-amerikanische Psychologe Abraham Maslow¹ und entwickelte darauf aufbauend eine Bedürfnispyramide als Erklärungsansatz für die Theorie der Motivation.

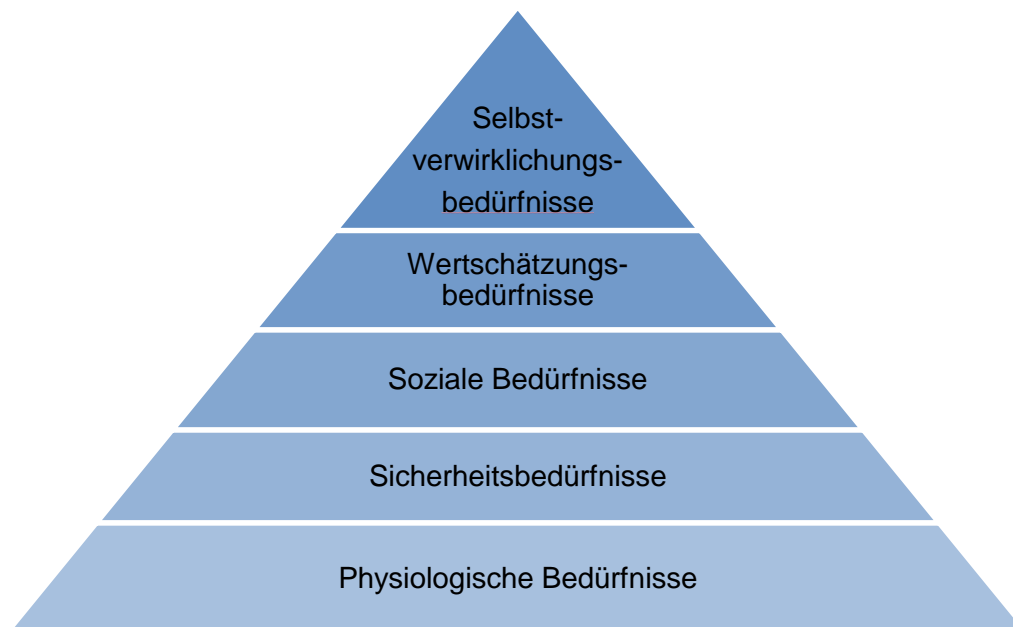


Abb. 1: Bedürfnispyramide nach Abraham Harold Maslow (vgl.: Universität Duisburg Essen, o.J.)

¹ Abraham Maslow gilt als der wichtigste Vertreter der humanistischen Psychologie (*1908 - †1970).

Die Abbildung 1 zeigt die hierarchischen Ebenen der menschlichen Bedürfnisse. Maslow ging davon aus, dass erst die Grundbedürfnisse des Menschen befriedigt sein müssen, um die nächste Stufe der Bedürfnisse motiviert anzugehen und zu befriedigen.² Die Pyramidenform veranschaulicht, dass die Grundbedürfnisse das Fundament für weitere Ebenen darstellen. Darauf aufbauend steht die zweite Stufe für die Sicherheitsbedürfnisse des Menschen. Hier stehen ein fester Arbeitsplatz, Gesundheit, Gesetze, Rituale und eine sichere Existenz im Vordergrund. Die nächsten Ebenen zeichnen sich durch soziale Beziehungen, wie Familie, Partnerschaft und Freundschaften, sowie den Wertschätzungsbedürfnissen aus. Hierzu zählen das Bedürfnis nach Anerkennung und Status z.B. in Form von Wohlstand, Finanzen und Karriere. Die Spitze der Pyramide und damit letzte Bedürfnisgruppe bildet die Selbstverwirklichung des Menschen durch Individualität, Persönlichkeitsentwicklung sowie Stärkenentfaltung (vgl.: managerSeminare Verlags GmbH, o.J., S.1).

Bei genauerer Betrachtung der einzelnen Bedürfnisebenen fällt auf, dass das Wohnen als Grundlage dient, um psychosoziale und physische Elemente des Lebens und damit viele andere Bedürfnisbefriedigungen bedienen zu können. Eine Wohnung bietet in physischer Hinsicht Schutz, Sicherheit und Geborgenheit. Unter psychosozialen Aspekten bietet sie einen räumlichen Rahmen für die eigene Selbstverwirklichung. Hier kann der Mensch, fern von der Öffentlichkeit, sein wie er ist. Die Wohnung dient für den dort lebenden Menschen auch zur Selbstdarstellung im individuellen Umfeld. Aufgrund der Nachbarschaft, des Kiezes, des kulturellen und sozialen Lebens, der Umwelteinflüsse und der Mobilität interagieren die Mieter in sozialen Bezügen und Beziehungen. Die Wohnung bildet daher einen Ausgangspunkt für soziale Kontakte, wodurch eine Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglicht wird (vgl.: Kautz, 2010, S. 18 ff.).

Die Gewichtung der einzelnen Aspekte der Bedürfnisbefriedigung, die das Wohnen betrifft, ist gänzlich individuell sowie unterschiedlich stark ausgeprägt und wird äußerst verschieden bewertet. Dennoch kann festgehalten werden, dass Wohnraum eine wichtige Voraussetzung für die Erhaltung des psychosozialen und physischen Wohlbefindens des Menschen ist (vgl.: Kautz, 2010, S. 19).

Der Stellenwert des Wohnens hat sich zudem im Laufe der Jahrhunderte immer wieder in historischer Hinsicht innerhalb gesellschaftlicher Verhältnisse verändert. Einzelne

² Der Ansatz von Maslow, wonach Bedürfnisse nur stufenweise befriedigt werden können, muss kritisch betrachtet werden, da Bedürfnisse nicht lebenslang gestillt bleiben und jeder Mensch andere Prioritäten setzt, daher Sprünge zwischen den Ebenen möglich sind.

Ausschnitte der Entwicklung bürgerlicher Wohnverhältnisse werden daher kurz dargestellt.

Bereits im 3. Jahrhundert v. Chr. entwickelten reiche Römer unter dem griechischen Einfluss luxuriöse Gebäude mit Gärten bis hin zu Villen. Jeder Raum hatte einen vorbestimmten Zweck, Wasserleitungen gab es bis zum Erdgeschoss in den Häusern. Die ärmere Bevölkerung lebte dagegen bei oder über ihren Arbeitsstätten in mehrstöckigen Miethäusern den sogenannten „Insula“. In diesen wurden alle Zimmer als Allzweckräume zum Essen, Schlafen, Kochen und Arbeiten genutzt. In den Wohnungen der oberen Etagen lebten die Armen und Sklaven der Wohnungsinhaber des Hauses. (vgl.: Liermann, o.J., S.1).

Dass alle Zimmer als Allzweckräume genutzt wurden, kannte das Bürgertum auch noch im Mittelalter. So wurde das „ganze Haus“³ zur Arbeits-, Wohn- und Lebenseinheit für den Hausvater, seine Familie, Knechte und Mägde sowie Dienstboten, Lehrlinge und Tagelöhner, z.T. auch Prostituierte oder Gaukler, etc. Das „ganze Haus“ umfasste alle sozialen Schichten, mit dem Hausvater als Vormund, denn durch rechtliche und ökonomische Bestimmungen war es Teilen der Unterschicht nicht erlaubt, einen eigenen Haushalt zu führen. Der soziale Zusammenhalt wurde allein durch die Arbeit im ganzen Haus gefördert, so dass eine selbstorganisierte, wirtschaftliche Einheit entstand. Die Bewohner des Hauses lebten jedoch weitestgehend ohne Empathie oder Akzeptanz füreinander und erst recht ohne Individualität und Privatsphäre. Wer allein sein wollte oder zu zweit, ging in die Natur. Im Haus gab es dafür nur selten Zeit und Platz, denn an erster Stelle stand, das Haus weiterhin bewirtschaften zu können und mit der verrichteten Arbeit Lohn zu verdienen (vgl.: Mörth, o.J., S. 1 ff.).

Die Wohnverhältnisse der bürgerlichen Oberschicht begannen sich im 16. Jahrhundert zu verändern. Im 18. Jahrhundert hatte sich dann eine bürgerliche Wohnkultur entwickelt, die Ende des 19. Jahrhunderts auch die unteren Schichten erreichte. Mit der Industrialisierung, der spezialisierten Produktion und deren Arbeitsstätten sowie der Fabrikarbeit entstanden nun Wohnungen in Trennung vom Arbeitsbereich. Die Heimarbeit verlor an Bedeutung, denn Materialien zur Lebensmittelherstellung oder auch Spinn- und Webmaschinen wurden wegen der zunehmenden Versorgung mit Konsumgütern des Marktes ebenso verzichtbar, wie Hauspersonal. Die Entwicklungen führten dazu, dass sich die Wohnung immer mehr zur reinen Wohnstätte der Familie entwickelte. Auch die

³ Das Konzept des „Ganzen Hauses“ beinhaltet, dass Wohn- und Produktionsgemeinschaft sowie alle Aktivitäten, wie kochen, schlafen, arbeiten, Kindererziehung und Viehzucht vorrangig in einem Raum stattfinden (vgl.: Kautz, 2010, S. 18 ff.).

reiche Bevölkerung trennte nun ihr Privatleben vom Dienstpersonal. Dieses aß und schlief getrennt von der Hausfamilie, so dass sich der Kontakt auf das Nötigste beschränkte. Privatheit und ein Verhältnis von Nähe und Distanz entstanden zudem durch die Trennung von persönlichen und öffentlichen Zimmern, so zum Beispiel die Aufteilung von Wohn- und Gesellschaftsraum (vgl.: Mörth, o.J., S. 1 ff.).

Die Wohnung entwickelte sich vor allem ab 1900 zu einem privaten Bereich und gewann als Räumlichkeit in sozialer, psychischer und physischer Hinsicht an Bedeutung. Eingerichtet wurden Räume für Kinder, Nahrungszubereitung und -aufnahme, Waschen und Schlafen. In physischer Hinsicht wurde die Frage nach Mobilität immer wichtiger, vor allem die Entfernung zur Arbeitsstätte (vgl.: Kautz, 2010, S. 47).

Mit dem 20. Jahrhundert gab es vielfältige wirtschaftliche und politische Neuerungen, die sich auch auf das Leben in der Wohnung auswirken. So wird in der Regel immer noch Wohnen und Arbeiten getrennt, allerdings gibt es auch zahlreiche Selbständige, die ihr Büro zu Hause eingerichtet haben. Tatsache ist, dass in den fortschrittlichen Ländern die bürgerliche Wohnkultur weitestgehend in allen Schichten übernommen wurde. Allerdings ist die Größe und Ausstattung der Wohnung immer auch vom Einkommen⁴ bzw. Vermögen⁵ der Bewohner abhängig. Eine Person, die heutzutage in Deutschland Transferleistungen⁶ bezieht, kann sich wahrscheinlich keine Villa mit mehreren Zimmern, Garten und Swimmingpool leisten, sondern ist auf eine kleine Wohnung beschränkt.

Häufig können nur Menschen, die auch gut verdienen sich großen Wohnraum in entsprechender Lage leisten. Das zeigt sich besonders deutlich in Hongkong, der sogenannten „Weltstadt Asiens“. Personen, die unterhalb der Armutsgrenze leben, von fast 7,1 Millionen Menschen sind knapp 1,3 Millionen betroffen, müssen oft Kleinstwohnungen oder gar sogenannte „Käfigzimmer“ von zwei Quadratmeter nutzen. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung recherchierte dazu, dass arme Menschen weniger 453,00 € im Monat zur Verfügung hätten. Daher leisten sich ganze Familien oftmals nur kleine Zimmer in denen sie zusammen leben, schlafen und essen. Größere Zimmer oder kleine Wohnungen werden mit anderen Familien geteilt, um die Kosten gemeinsam zu

⁴ Materielle Leistungen, die einer Person bzw. einem Haushalt innerhalb eines bestimmten Zeitraums zufließen, z.B. durch Arbeit, Rente, etc. (vgl.: Stiller, 2013, S.1).

⁵ Alle in Geld schätzbaren Güter einer Person, z.B. Bargeld, Forderungen, Anwartschaften, Grundeigentum, etc (vgl.: BPB, 2010, S.1).

⁶ Es sind Zahlungen des Staates gemeint, die aufgrund Bedürftigkeit oder anderer Eigenschaften ausgezahlt werden, z.B. Kindergeld, Arbeitslosengeld I und II, Wohngeld, etc. (vgl.: Schneider / Toyka-Seid, 2013, S.1).

tragen. Öffentlicher Wohnungsbau oder Sozialwohnungen, wie in Deutschland, gäbe es in China nicht (Hein, 2009, S.1 ff.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Verständnis der Wohnung abhängig vom Wandel der Zeit in den jeweiligen Gesellschaftsschichten ist. Zudem besteht eine Korrelation zwischen Wohnen und dem jeweiligen Einkommen der Bewohner. Danach richtet sich oftmals auch, welche Bedürfnisse, betreffend die Wohnverhältnisse, wie oft in welchem Umfang befriedigt werden. Welche Größe und Ausstattung soll die Wohnung haben, um psychosoziales Wohlbefinden und Selbstverwirklichung zu erreichen? Auch technische und soziale Infrastruktur, vielseitige Mobilität sowie personenbezogene Dienstleistungen spielen unter sozialen Gesichtspunkten eine Rolle bei der Wahl der Wohnung. Dies wird im geschichtlichen Zusammenhang besonders deutlich.

Der Begriff der Wohnung als Mietsache ist im Gesetz nicht normiert. Nur die Landesgesetze definieren ihn in unterschiedlicher Form. Landesrechtlich ist die Wohnung etwa in § 49 der Bauordnung des Landes Berlin erwähnt:

„(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) [...]

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.“

Die Berliner Bauordnung macht deutlich, dass eine Wohnung über die Funktionsräume Bad und Küche verfügen muss. Sie machen aus Räumen, die miteinander verbunden sind, eine Wohnung. An dieser Stelle muss eine weitere Unterscheidung gemacht werden, so können auch ein Büro oder eine Zahnarztpraxis eine Küche und ein Bad haben.

Die folgende Definition zeigt daher, dass nicht nur die formalen Aspekte einer Wohnung entscheidend sind. Diese ist nämlich von Wohngelegenheiten oder Unterkünften, wie Übernachtungsstätten, Untermietverhältnissen, Hotels und Pensionen durch drei Eigenschaften zu abzugrenzen (vgl.: Kautz, 2010, S. 38):

- die Wohnung ist eine bautechnische Einheit und in sich geschlossen
- die Wohnung ist eine wirtschaftliche Einheit und wird von einem Haushalt allein genutzt
- die Wohnung wird aufgrund von Eigentum oder anderen Verfügungsrechten, wie dem Mietrecht, bewohnt

Diese drei Aspekte behalten in der heutigen Zeit ihre Gültigkeit bei. So ist eine Wohnung eine nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte Räumlichkeit, die eine Führung des eigenen Haushaltes ermöglichen soll, wie das Gabler Wirtschaftslexikon definiert. Die angemietete Wohnung kann somit zum Lebensmittelpunkt des Mieters werden, in dem er alle seine weiteren Bedürfnisse, wie essen, schlafen oder auch seine Selbstdarstellung befriedigen kann (Schmidt, 2014, S.1).

Unterschlagen wird bei dieser Definition der Wohnung der ökonomische Aspekt. Wie bereits erwähnt, ist die Wohnungswahl auch von der finanziellen Leistungsfähigkeit abhängig. So führte das Statistische Bundesamt im Jahr 2011 eine europaweite Umfrage über Einkommen und Lebensbedingungen mit dem Titel „Leben in Europa“ durch. Sie führt an, dass die Teilnehmer der Umfrage etwa die Hälfte des Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufwendeten. Alleinerziehende gaben durchschnittlich sogar 52,3 % ihrer Nettoeinkünfte dafür aus. Hypotheken- und mietschuldenbelastet seien 2,4 % der gesamten Bevölkerung. Betrachtet man allerdings nur die armutsgefährdeten⁷ Personen, so erhöht sich der Anteil auf 6,9 % (Statistisches Bundesamt, 2014 c, S.1).

Für Personen oder Haushalte, die nur ein geringes Einkommen haben, ergibt sich also ein höheres Risiko von Überschuldung und Armut. Menschen, die (Miet-) Schulden eingehen, bringen dadurch eines ihrer wichtigsten Grundbedürfnisse in Gefahr, das Wohnen. Im schlimmsten Fall sind sie schließlich von einem Wohnungsnotfall betroffen.

2.2. Begriffsbestimmung „Wohnungsnotfall“

Der Begriff „Wohnungsnotfall“ wurde vom Deutschen Städtetag⁸ 1987 ausgearbeitet und zeigt auf, dass Personen in drei verschiedenen Situationen durch Wohnungsnotfällen betroffen sein können (vgl.: Gerull, 2009, S.1):

1. Personen sind aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen
2. Personen leben in unzumutbaren Wohnverhältnissen
3. Personen sind unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht

⁷ Das Konzept der relativen Armut betrachtet die Unterversorgung von Haushalten im Verhältnis zum jeweiligen durchschnittliche Einkommen der Gesellschaft. Menschen, die weniger als 60 % zur Verfügung haben, gelten als „relativ arm / relativ armutsgefährdet“ bezogen auf die Gesellschaft in der die Menschen leben (vgl.: Mühlhaupt, 2003/2004, S.1).

⁸ Der Deutsche Städtetag ist ein freiwilliger Zusammenschluss von kreisfreien und kreisangehörigen Städten in Deutschland, der zu kommunalpolitischen Themen Stellung gegenüber der Bundes- und Europapolitik bezieht (vgl.: Deutscher Städtetag, o.J., S.1).

Hinzu kommt bei allen drei Gruppen die Voraussetzung, dass die betroffenen Personen und Haushalte einen dringenden Bedarf an Wohnraum haben und ohne institutionelle Hilfe ihre Lebenslage und ihre Wohnung auf Dauer nicht sicher erhalten oder Ersatzwohnraum beschaffen können (vgl.: Gerull, 2009, S.1).

Aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind Personen, die ohne rechtlich abgesicherte Wohnung, Unterkunft oder Wohneigentum leben. Trotz des vorübergehenden Unterkommens in Pensionen und Hotels, bei Freunden oder Verwandten oder auch durch die gesetzliche Kostenübernahme in Behelfs- und Notunterkünften, hat diese Personengruppe keinen festen Wohnsitz (vgl.: Gerull, 2009, S.2).

Menschen, die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, haben z.B. eine unzureichende Ausstattung durch fehlendes Bad, Toilette oder Küche. Andere Gründe können baulich unzumutbare und gesundheitsgefährdende Gegebenheiten, außerordentlich beengter Wohnraum oder auch eine überhöhte Mietbelastung sein. Wenn es um die von Gewalt geprägten oder konfliktbeladenen Lebenslagen geht, sind mehrheitlich von unzumutbaren Wohnverhältnissen Frauen betroffen (vgl.: Gerull, 2009, S.3).

Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, bilden die dritte Gruppe von Wohnungsnotfällen. Die betroffenen Personen leben oftmals noch in Ihrer Wohnung. Der Verlust dieser steht aber unmittelbar bevor, z.B. durch eine Räumungsklage, eine Zwangsräumung oder durch private Lebensumstände, wie häusliche Gewalt (vgl.: Gerull, 2009, S.2).

Für die Soziale Arbeit ergibt sich bei der Betrachtung der Personengruppen ein wichtiger Unterschied. Dieser besteht darin, dass bei Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, möglicherweise noch rechtzeitig ein Auszug verhindert werden kann, während die wohnungslosen Menschen bereits keine eigenen Räumlichkeiten mehr haben.

Aufgrund der Tatsache, dass es in Deutschland keine bundeseinheitliche Wohnungsnotfallberichterstattung bzw. –statistik gibt, werden Zahlen und Fakten von unterschiedlichen, regionalen Beratungsstellen des Wohnungs- und Arbeitsmarktes und der Sozialhilfebedürftigkeit herangezogen. In einer Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) geht man davon aus, dass im Jahr 2012 in Deutschland 414.000 Personen von Wohnungsnotfällen betroffen waren. Davon seien 284.000 Menschen wohnungslos.

Den Frauenanteil schätzt die BAG W auf ca. 25 %, die Zahl der Kinder und Jugendlichen auf 32.000 (vgl.: BAG W, 2013, S.1 ff.).

Die Abbildung 2 zeigt den zeitlichen Verlauf der absoluten Zahlen der wohnungslosen Menschen in Deutschland von 2003 bis 2012. Um die Gesamtheit der Wohnungsnotfälle zu beleuchten⁹ müssten jedoch die Menschen berücksichtigt werden, die in untragbaren Wohnsituationen leben sowie Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. In einer Statistik von 2012 geht die BAG W davon aus, dass ca. 53.000 Haushalte und damit fast 130.000 Menschen von Wohnungslosigkeit bedroht sind (vgl.: BAG W, n.d, S.1).

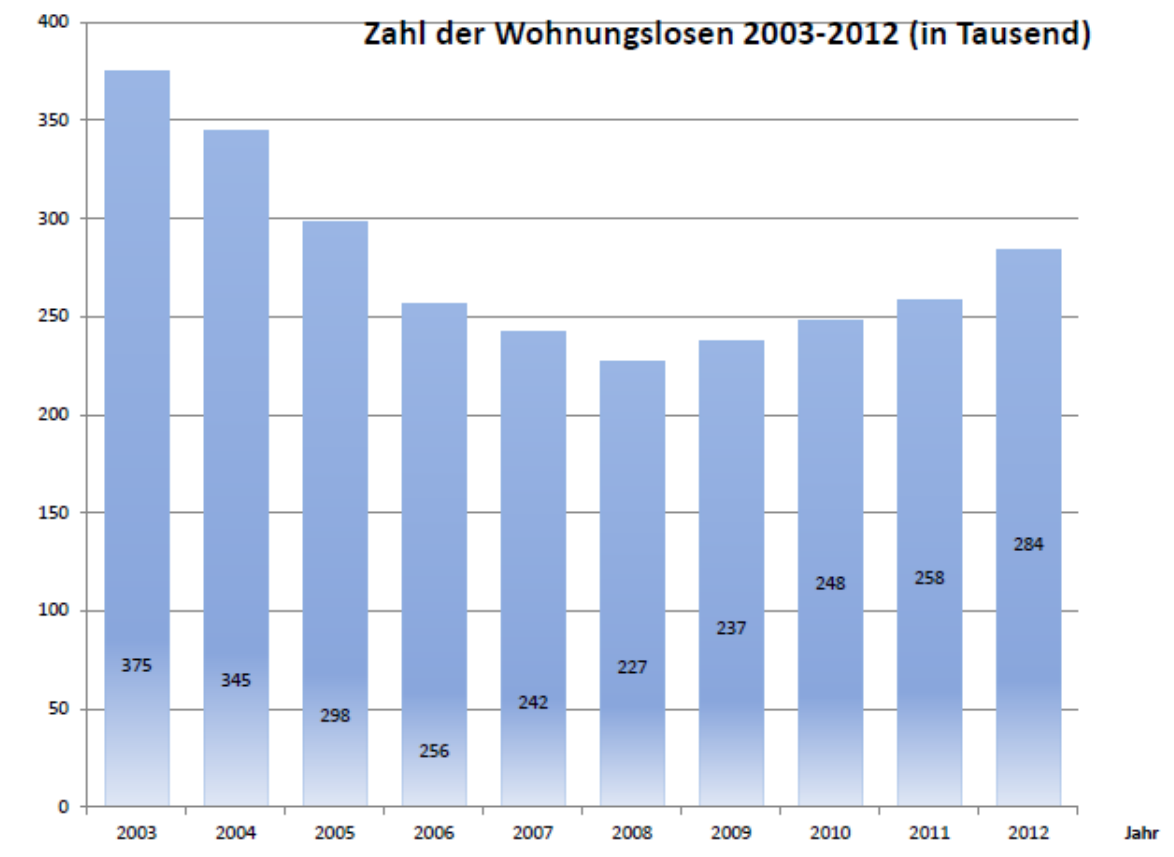


Abb. 2: Zahl der Wohnungslosen 2003 - 2012 (BAG W, 2013, S.1)

Jedoch ist fraglich, wie hoch die Dunkelziffer ist, d.h. wie viele Menschen nicht bei Beratungsstellen oder staatlichen Behörden ankommen und dadurch nicht gezählt werden können. Daraus resultiert, dass von einer erheblich höheren Zahl der von Wohnungsnotfällen betroffenen Menschen ausgegangen werden muss.

Gerade aber Menschen, die in Wohnungsnotfällen leben, erfahren Benachteiligungen, Stigmatisierungen und Diskriminierungen, obschon eines ihrer wichtigsten

⁹ Eine konkrete Wohnungsnotfallstatistik wird immer wieder gefordert, um die konkrete Gesamtzahl der betroffenen Menschen zu erfassen und Wohnungsbedarfsprognosen zu erstellen.

Grundbedürfnisse gefährdet ist oder gar fehlt: die Wohnung. Im folgenden Kapitel wird daher der gesellschaftliche Stellenwert dieser Thematik und damit auch der Mietschulden näher beleuchtet.

2.3. Schulden und ihr gesellschaftlicher Stellenwert

„Prinzipiell leben alle Personen, die durch die Wohnungsnotfalldefinition erfasst werden – allerdings in unterschiedlicher Ausprägung – in sozialer Ausgrenzung (Soziale Exklusion, Soziale Desintegration).“ (BAG W, 2011, S.1)

Die Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungslosenhilfe e.V. verdeutlicht in diesem kurzen Auszug, dass Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind, gleichzeitig Benachteiligung und Unterversorgung in unterschiedlichsten Lebensbereichen widerfahren würden. Zugangs- und Teilhabechancen, z.B. betreffend Arbeitsmarkt, soziale Beziehungen und Kontakte, Kultur, Gesundheitsversorgung oder auch Wohnen seien unter diesen Lebensbedingungen begrenzt (vgl.: Kriele, 2005, S.2).

Das gesellschaftliche Bild der Menschen, die von Wohnungsnotfällen betroffen sind, ist geprägt durch die stigmatisierende Darstellung eines wohnungslosen, alkoholisierten, verwahrlosten Mannes. Aber nicht nur Männer, sind von Wohnungslosigkeit bedroht oder akut betroffen. Sie betrifft Menschen unabhängig von Geschlecht, Alter, Religion, etc.

Von der Gesellschaft werden Personen, die sich offensichtlich wohnungslos z.B. durch einen Einkaufswagen, in dem sich ihr Hab und Gut zu erkennen geben, nicht akzeptiert und sozial ausgegrenzt. Gerade wohnungslose Menschen, die alkoholabhängig sind, werden als störend wahrgenommen. Es fällt auf, dass das Auftreten in der Öffentlichkeit eine große Wirkung hat. Bereits der bekannte Schriftsteller Mark Twain stellte fest „Kleider machen Leute. Nackte Menschen haben wenig oder keinen Einfluss auf die Gesellschaft“ (Wilhelm, o.J., S.1). Ein wohnungsloser und arbeitsloser Hochschulprofessor, der sich noch als solcher kleidet, kann seine Wohnungsnot und Verschuldung womöglich leichter „verstecken“ und wird dadurch weniger oder auch gar nicht von der Gesellschaft abgelehnt (vgl.: Barry / Schiebe / Breuer, 2013, S. 10).

Weitere Vorurteile von Schuldnern werden auch in der Fernsehsendung „Raus aus den Schulden“ bedient. Der staatlich anerkannte Pädagoge und Schuldenberater Peter Zwegat zeigt allerdings in unterschiedlichen Sendungen auch auf, dass man Schulden differenziert betrachten muss, auch wenn sie im Allgemeinen möglichst nicht entstehen sollen und zu vermeiden oder nur für einen vorübergehenden Zeitraum zu akzeptieren sind (vgl.: Bender / Hollstein / Huber / Schweppe, 2013, S. 53).

Im öffentlichen Diskurs und auch in der genannten Fernsehsendung geht es immer wieder um die Frage, wer für die Schulden verantwortlich ist. Diese Frage stellt sich aber nur, wenn es um Überschuldung geht, bei der die Ausgaben die Einnahmen übersteigen, so dass über einen längeren Zeitraum notwendige Rechnungen wie Strom, Wasser, Miete, Heizung nicht mehr gezahlt werden können. Die Unfähigkeit der Schuldner, mit Geld umgehen zu können, ist in der Sendung typische Ursache der Überschuldung. Dass häufig vielfältige Gründe und komplexe Prozesse hinter den Schulden stehen, wird, wenn überhaupt, erst mit der Aufarbeitung der Hintergründe der aktuellen Situation der Schuldner berichtet. Scheidung, Geburt eines Kindes, Sucht, Betrug, Arbeitslosigkeit sind nicht selten Hintergründe, die die Frage nach der Schuld beantworten sollen. Ängste und Zukunftssorgen sind nicht selten die geäußerten Bedenken und die psychischen Folgen von Schulden. Gerade aber Mietschulden schüren Existenzängste (vgl.: Bender / Hollstein / Huber / Schweppe, 2013, S. 54 ff.).

Wenn ein Berufsanfänger sich aber bspw. ein Auto über einen Kredit finanziert, um sich mit der gewonnenen Mobilität seine Einkünfte an einem anderen Ort zu sichern, werden die Schulden durchaus geduldet und akzeptiert. Auch Hypotheken für den eigenen Wohnraum oder Bildung werden befürwortet. Für Banken sind langfristige, teure Verbrauchsgüter, die durch Darlehen und Kredite gezahlt werden, sogar der gewünschte Normalfall der Verschuldung (vgl.: Barry / Breuer, 2013, S. 41).

Für die Soziale Arbeit stellt sich damit eine gewisse Doppelmoral der Schulden dar. Dennoch zeigt sich, dass nicht mehr die Frage nach der Schuld oder der Höhe der Schulden, sondern nach dem wirtschaftlichen Zweck, der Ausprägung der Schulden und der Schuldenregulierung gestellt werden sollte.

Zusammenfassend kann grob zwischen drei Dimensionen von Schulden unterschieden werden. Zum einen gibt es die Form der Schuldenbelastungen, bei der finanzielle Einschnitte so gravierend sind, dass eine Lebensführung unter Berücksichtigung der Grundbedürfnisse, wie Essen, Schlafen, Wohnen nicht mehr möglich ist. Die zweite Variante stellen Verschuldungen dar, deren Finanzierungen gezielt eingegangen wird, wie etwa beim Autokauf. Davon zu unterscheiden sind Schulden, die nicht geplant waren und deren Ausgleich nur unter schwierigen Bedingungen zurückgezahlt werden kann (vgl.: Bender / Hollstein / Huber / Schweppe, 2013, S. 57 ff.).

Mietschulden gehören demnach der erst genannten Dimension an. Mit den offenen Mietzahlungen kann die finanzielle Lebenslage bereits so schwerwiegend beeinträchtigt,

dass wichtige Grundbedürfnisse, wie Wohnen, Schlafen und Nahrungsaufnahme, in Gefahr geraten. Eine Räumung steht langfristig zu befürchten.

Schulden können auf Dauer zu immer mehr Überschuldung führen. Diese wiederum kann zu Armutsgefährdung, sozialer Ausgrenzung, Wohnungsverlust, Krankheit führen, welche den Ausstieg aus der Armut weiter erschwert¹⁰ (vgl.: Barry / Schiebe / Breuer, 2013, S. 10).

Dieser Teufelskreis kann für Schuldner schwerwiegende Folgen haben. Wer den Ausstieg aus dem Teufelskreis etwa durch Mietschuldenübernahmen oder den generellen Bezug von staatlichen Transferleistungen geschafft hat, unterfällt gesellschaftlich einem neuen Stigma, dem des „Faulenzers“. Dieser würde nicht mehr arbeiten gehen, um selbst seine Schulden zu zahlen und damit auf Kosten der Steuerzahler leben und sich darauf ausruhen (vgl.: Beste, et al., 2010 S. 2 f.).

Obwohl man sich dem Eindruck nicht erwehren kann, dass es durchaus von Wohnungslosigkeit bedrohte oder betroffene, arbeitslose Menschen gibt, die sich mit ihrem Leistungsbezug eingerichtet haben und gar nicht arbeiten wollen, bildet diese Personengruppe nicht die Mehrheit betroffenen Menschen. Ein Kurzbericht des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zeigt¹¹, dass die meisten Bezieher von ALG II, zu denen auch langzeitarbeitslose Menschen gehören, durchaus aktiv sind und sogar eine neue Stelle mit schlechten Arbeitsbedingungen aufnehmen würden. Nur 23 % der Befragten haben in der Untersuchung angegeben, nicht nach einer Arbeitsstelle zu suchen und nur wenige von ihnen haben einfach „keine Lust“ sich um eine Beschäftigung zu bemühen, da der ALG II - Bezug ausreichen würde. Andere gaben an, gesundheitliche Schwierigkeiten oder bereits resigniert haben, um sich weiter gezielt um eine Stelle zu bewerben (vgl.: Beste, et al., 2010 S. 2 f.).

Welchen Lebenslagen die Betroffenen genau ausgesetzt sind, welchen psychosozialen und sozioökonomischen Problemlagen gerade (Miet-) Schuldner gegenüber entstehen können und welche Folgen eintreten können, soll im nächsten Kapitel verdeutlicht werden.

¹⁰ Siehe Kapitel 3

¹¹ Allerdings ohne die konkrete Einbeziehung des Indikators „Wohnungslosigkeit“.

3. INDIVIDUELLE LEBENSLAGEN VON MENSCHEN MIT MIETSCHULDEN

Schulden und damit auch Mietschulden können jeden treffen. Die Auswirkungen sind individuell unterschiedlich schwer zu bewältigen. Für die Soziale Arbeit ist es, in Bezug auf die passenden und wirksamen Interventionen, besonders wichtig zu erfahren, welche Folgen den Mietschuldern widerfahren und wie diese auf die unmittelbar Betroffenen und deren Lebenslage wirken. Daher soll auf die physischen, psychosozialen und sozioökonomischen Folgen von Mietschulden eingegangen werden. Hinzugezogen werden unterschiedliche Statistiken und Befragungen zu einzelnen Kriterien, da es kaum Studien gibt, die die direkten Auswirkungen von Mietschulden thematisieren. So wird z.B. auf eine Expertise zur Ausarbeitung des dritten Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung, bei deren Umfragen 1021 Schuldner teilgenommen haben, sowie die Ergebnisse des Mikrozensus' 2005 in der Ausarbeitung von Alfons Holleder eingegangen.

Aufgrund dieser Resultate ist es möglich, Schlussfolgerungen für die Soziale Arbeit zu ziehen, deren Ziel es in erster Linie ist, den Wohnraum der Mietschuldner zu erhalten und eine Mietschuldenregulierung zu erreichen. Dazu sollen die betreffenden Personen gestärkt und befähigt werden, nicht dauerhaft auf Hilfe angewiesen zu sein und ihre Lebenslage eigenständig zu bewältigen.

3.1. Das Konzept der Lebenslagen

Der Begriff Lebenslage wird häufig im Alltag verwendet. Dabei wird die Bedeutung des Wortes stark vereinfacht und als Momentaufnahme einer Situation gesehen, in der eine Person sich befindet. Bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts betonte Otto Neurath¹² aber die Mehrdimensionalität des Begriffes, denn einzelne Lebensbereiche einer Person stehen sich nicht nur gegenüber, sondern miteinander in Wechselbeziehung, die auf die jeweilige Person wirken (vgl.: Engels, 2008, 643).

Neurath definiert, dass eine Lebenslage, der *„Inbegriff all der Umstände [ist], die verhältnismäßig unmittelbar die Verhaltensweise eines Menschen, seinen Schmerz, seine Freude bedingen. Wohnung, Nahrung, Kleidung, Gesundheitspflege, Bücher, Theater, freundliche menschliche Umgebung, all das gehört zur Lebenslage [...]“* (Neurath, 1931, S.35).

¹² Österreichischer Wissenschaftstheoretiker (*1882 - †1945).

Der Sozialwissenschaftler Gerhard Weisser knüpft an diese Definition an und erweitert die Lebenslagen um den Spielraum, der die äußeren Umstände für die Befriedigung der eigenen Bedürfnisse bietet. Somit bilden Lebenslagen einen Rahmen für Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zur Realisierung von Chancen und Entwicklungen der betroffenen Personen (vgl.: Engels, 2008, 644).

Für die Soziale Arbeit ist der Begriff der Lebenslage“ bedeutend, da nicht nur eine Dimension von äußeren Bedingungen beleuchtet wird, sondern mehrere, die sich aufeinander beziehen. Somit kann die Lebenslage von Klienten auf psychosoziale, physische, sozioökonomische, soziokulturelle oder auch soziobiologische Bedingungen und deren Wechselwirkungen untersucht werden. Die ersten drei sollen für die folgende Ausarbeitung maßgeblich sein und die Lebenslage von Menschen mit Mietschulden und deren Folgen näher beleuchten.

Basierend auf der Statistik „Überschuldung privater Haushalte“ der Bundeszentrale für politische Bildung, wird deutlich, dass diese die genannten Dimensionen der Lebenslage aufgegriffen hat und nach den Hauptgründen von Schulden suchte. Die Auswertung der Daten von Schuldnerberatungsstellen aus dem Jahr 2011 ergab, dass der zentrale Auslöser zu 27 % mit Arbeitslosigkeit und zu 14 % mit Tod oder Trennung vom Partners angegeben wurde. 12 % der Befragten nannten gesundheitliche Probleme oder Suchterkrankungen als Hauptgrund für die gemachten Schulden (vgl.: BPB, 2013 b, S.1).

Bei einer Befragung von wohnungslosen Menschen zum Auslöser der Wohnungsnot gaben 22,8 % an, dass eine Trennung vom Partner ausschlaggebend war. Als weitere Anlässe wurden Auszug bei den Eltern, vor allem bei den Männern und gewalttätige Übergriffe des Partners, überwiegend bei den Frauen, angegeben (vgl.: BMAS, 2013, S.397).

Unabhängig vom entscheidenden Auslöser entsteht Überschuldung, wenn die Miete vom Mieter nicht gezahlt werden kann und damit ein riskantes Mietschuldenverhältnis. Das Wohnen wird im Allgemeinen als Grundbedürfnis angesehen, weswegen die durchschnittliche Schuldenlast bei Vermietern mit 895,00 € (ca. 2,6 %) deutlich geringer als bei öffentlichen Gläubigern¹³ und Inkassobüros mit jeweils ca. 3.500,00 € (ca. 10 %) oder gar bei den Kreditinstituten mit 18.600,00 € (ca. 55,8 %) wie die folgende Statistik zeigt, ausfällt (Statistisches Bundesamt, 2014d, S.1).

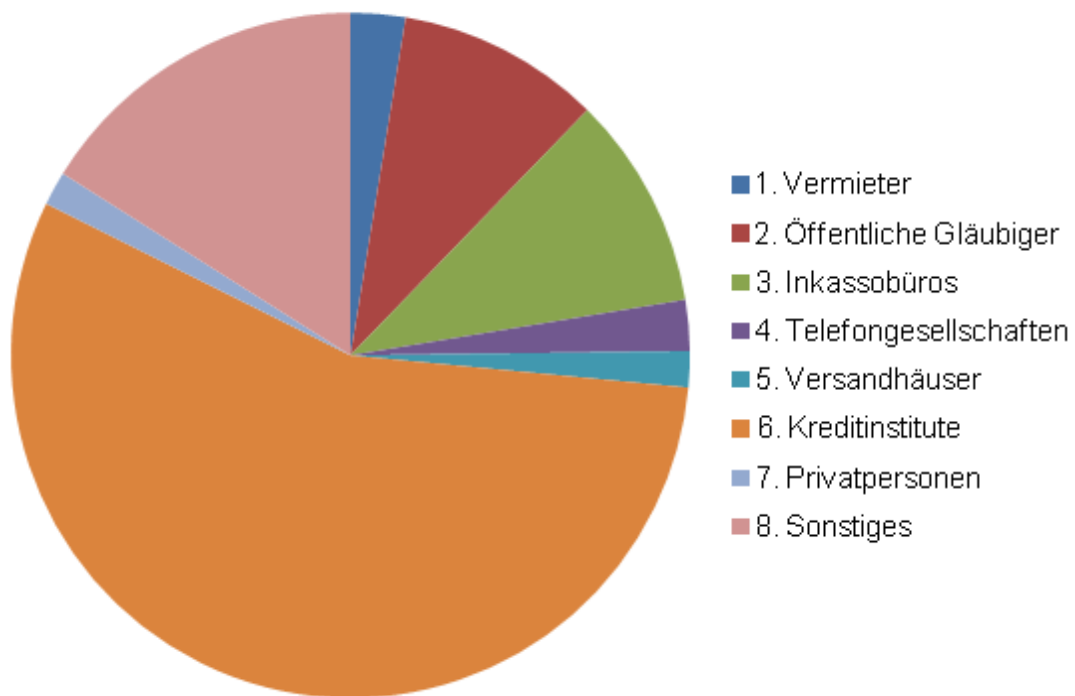


Abb. 3: Gläubiger von Privatschuldnern (vgl.: BPB, 2013, S.1)

Durch die Rückstände bei anderen Gläubigern als dem Vermieter, kann möglicherweise der Verlust der Wohnung für die Schuldner vermieden oder zumindest weiter hinausgezögert werden.

Die einzelnen, genannten Studien sind ein erster großer Schritt in der Forschung rund um die privaten Schuldner und damit auch die Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht bzw. aktuell betroffen sind. Aufgrund der hohen Zahlen von Wohnungsnotfällen und der Auswirkungen von Mietschulden auf die betroffenen Menschen ist die Bedeutung des verstärkt in den wissenschaftlichen Vordergrund gerückt. Deutlich wird, dass die Befragten der drei Statistiken nur eine Situation als Anlass für ihren Wohnungsnotfall bzw. ihre Schulden angaben. Mit dem Konzept der

¹³ Einer Person oder Firma wird Geld geschuldet. Behörden, wie Sozialamt, JobCenter, Finanzamt, etc. zählen zu den öffentlichen Gläubigern.

Lebenslagen soll nun in den folgenden Kapiteln aufgezeigt werden, dass entgegen dieser Einschätzung meist nicht nur eine Situation zur Wohnungsnot und zu den Mietschulden geführt hat, sondern viele unterschiedliche Aspekte, wie Gesundheit, soziales Netzwerk, Arbeitslosigkeit, Gewaltsituationen oder Trennungen zusammen wirken (vgl.: Engels, 2008, 644 ff).

Durch die Kenntnis gesundheitlicher, psychosozialer und sozioökonomischer Zusammenhänge bei (Miet-) Schuldern wird für die Soziale Arbeit deutlich, welche Intervention sie tätigen und vor allem mit welchen Maßnahmen sie den Betroffenen unterstützen kann.

3.2. Sozioökonomische Auswirkungen

Die finanzielle Situation ist für viele Menschen ein wichtiger Faktor im Leben und korreliert oft mit Zufriedenheit und Wohlbefinden. Die Eigenständigkeit, seinen Lohn zu verdienen, am Wirtschaftskreislauf mit Entgelt, Miete und Sozialversicherungen teilzunehmen, einen gesellschaftlichen Status zu haben und zu halten, die Existenzsicherung der Familie zu gewährleisten und auch die Befriedigung der eigenen Bedürfnisse, gehören in unterschiedlicher Ausprägung zum Leben von arbeitenden Personen dazu. Mit der unfreiwilligen Arbeitslosigkeit und damit einem Auslöser für die finanzielle Notsituation verändert sich aber die Lebenslage, denn mit fehlendem Entgelt gibt es weder Selbständigkeit den Lohn zu verdienen, noch die Sicherheit über den Grundbedarf hinaus Bedürfnisse zu befriedigen zu können (vgl.: Holleder, 2011, S. 57 f.).

Um aber nicht mittellos zu werden, bzw. die eigene Existenzgrundlage nicht zu verlieren, können die arbeitslosen Personen Leistungen des Staates beantragen und begeben sich in dessen Abhängigkeit, die oft als sehr belastend und beschämend empfunden wird. Der bisher erreichte Status sei mit dem Bezug von Sozialleistungen gesunken. Zusätzliche negative Spannungen treten auf, wenn arbeitslose Menschen in Schulden geraten und dadurch von Armut oder von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Die Wahrscheinlichkeit, damit konfrontiert zu werden, ist bei arbeitslosen Personen drastisch höher als bei Erwerbstätigen (vgl.: McKee-Ryan, et al., 2005, zitiert nach Holleder, 2011, S. 60 f.).

Im Januar 2014 waren 3.138.000 Personen von Arbeitslosigkeit betroffen (BA, 2014 a, S.1). Gemäß § 16 SGB III sind arbeitslose Menschen bei der Bundesagentur für Arbeit

(BA) als Arbeitssuchende¹⁴ zu betrachten, d.h. sie melden sich dort an und stellen sich aktiv deren Vermittlungsbemühungen zur Verfügung, um wieder in eine Beschäftigung integriert zu werden. Meldet sich eine arbeitssuchende Person nicht bei der BA, erhält sie auch keine Leistungen. Vermutlich ergibt sich dadurch eine erhebliche Anzahl von nicht erfassten Menschen, die sogenannte „stille Reserve“¹⁵. Aber auch Teilnehmer von Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik werden nicht in der Statistik erfasst. Sie sind zwar im eigentlichen Sinn arbeitslos, aber eben nicht arbeitssuchend und fallen daher aus der Statistik (vgl.: Holleder, 2011, S. 107).

Aber nicht nur arbeitssuchende Menschen leben in prekären finanziellen Situationen, sondern auch Personen, die sich in Kurzarbeit¹⁶ befinden.

102.000 betroffene Personen werden für das Jahr 2013 geschätzt und sind ein Beispiel für den Wandel des Arbeitsmarktes hin zu prekären Beschäftigungsformen. Weitere Formen davon sind die Zeitarbeit, der 775.000 Menschen nachgehen, die befristeten Arbeitsverhältnisse von denen 2,805 Millionen Personen betroffen sind und die geringfügigen Beschäftigten. 2,673 Millionen Menschen gehen der zuletzt genannten Erwerbstätigkeit nach. Alle Gruppen haben im Jahr 2012 einen Anstieg an Personen zu verzeichnen, wie das „institut für finanzdienstleistungen e.V.“ im Überschuldungsreport angibt (vgl.: Knobloch, Laatz, et al, 2013, S. 16 f.).

Bereits in der Armutsforschung ist ein Zusammenhang von Armutsgefährdung und prekären Beschäftigungsverhältnissen nachgewiesen worden. So liegt beispielsweise die Armutsgefährdung bei den sogenannten „Normalarbeitsverhältnissen“¹⁷ bei 3,2 %, währenddessen die Arbeitsgefährdungsquote bei geringfügigen Beschäftigten mit 16,5 % wesentlich höher ist. Daher können prekäre Beschäftigungsverhältnisse, bei denen das Einkommen, die Beschäftigungsstabilität oder soziale Absicherung nicht sicher sind, als Indikator für Überschuldung gesehen werden (vgl.: Knobloch, Laatz, et al, 2013, S. 16 f.).

¹⁴ Arbeitssuchende Personen melden sich bei der Agentur für Arbeit an und stellen sich aktiv deren Vermittlungsbemühungen zur Verfügung, um wieder in eine Beschäftigung integriert zu werden. Sie erhalten ALG I oder II, wie § 16 SGB III zeigt (vgl.: BGBl. I, 1997, S. 594).

¹⁵ Zu der stillen Reserve gehören bspw. auch Schwarzarbeiter, Selbständige oder Hausfrauen.

¹⁶ Durch Kurzarbeit als Leistung der BA soll Arbeitslosigkeit vermieden werden und die Arbeitsplätze bereits eingearbeiteter Arbeitnehmer in den Betrieben erhalten bleiben §§ 95 ff SGB III.

¹⁷ Stereotypische Vorstellungen zu einem Normalarbeitsverhältnis ist eine Beschäftigung mit 40 Stunden pro Woche von der der Arbeitnehmer ohne weitere aufstockende Leistungen des Staates leben kann.

Manche Personen sind auch in Vollzeit erwerbstätig, bekommen aber ein so geringes Einkommen, dass sie auf Transferleistungen angewiesen sind. Davon sind in Deutschland 1,3 Millionen sogenannte „Aufstocker“ betroffen (BA, 2014 b, S.1).

Bedacht werden muss, dass prekäre Arbeitsverhältnisse auch die bewusste Entscheidung des Arbeitnehmers sein können, wenn z.B. eine Teilzeitbeschäftigung mit der Familienplanung und Erziehung der Kinder besser zu vereinen ist. Sollte jedoch das Nettoeinkommen nicht mehr ausreichen, um den Lebensunterhalt und die Mietschulden zu decken, sind in solchen Fällen die Eltern vielfach gezwungen, wieder arbeiten zu gehen. Besonders Familien mit drei oder mehr Kindern sind häufiger von Überschuldung betroffen als Familien mit weniger Kindern (vgl.: Knobloch, Laatz, et al, 2013, S. 16 ff.).

Insgesamt zeigt sich eine Tendenz zu prekären Arbeitsverhältnissen und damit eine Gefahr zu Überschuldungen. So belegt auch die Statistik des „institutes für finanzdienstleistungen e.V.“ (iff), dass die Ratsuchenden in Schuldnerberatungen zu 55 % Arbeitslosengeld (ALG) I und II beziehen. Von den Befragten gaben über 43 % an, dass Arbeitslosigkeit ein Anlass für Schulden gewesen sei, bei 28 % der Hauptauslöser. Zu letzterem Ergebnis kam auch die Umfrage der Bundeszentrale für Politische Bildung, wie bereits im Kapitel 3.1. angegeben (vgl.: Knobloch, Laatz, et al, 2013, S. 16 f.).

Deutlich wird, dass einige der arbeitslosen Menschen sich mit den fehlenden finanziellen Leistungen nicht einrichten können und in Schulden geraten. Die Gesamtsituation könnte auf die betroffenen Personen destabilisierend wirkend, da eine alltägliche Verortung in der Arbeitswelt nicht mehr gegeben ist.

Andere arbeitslose Menschen können sich hingegen gut mit dem ALG II - Bezug arrangieren ohne die Perspektive in Zukunft arbeiten zu wollen. So werden z.B. auch unterschiedliche Aktivitäten, wie Ehrenämter aufgenommen, um einen psychischen und sozialen Ausgleich zu schaffen. So versuchen 65 % der ALG II Bezieher, wozu auch Personen mit (Miet-) Schulden gehören, mindestens einer Tätigkeit nachzugehen bzw. durch die BA in eine vermittelt zu werden. Dabei geht es vorrangig um geringfügige Beschäftigungen, Fördermaßnahmen oder Weiterbildungskurse. Die unterschiedlichen Aktivitäten können den Menschen in einer andauernden Arbeitslosigkeit gesundheitlich und vor allem psychisch stabilisieren. Negative Auswirkungen der fehlenden Arbeit sind von den Betroffenen leichter zu kompensieren. Außerdem können durch die Beschäftigungen Eigenständigkeit, Nützlichkeit sowie Sinnhaftigkeit wieder erlebt werden. Bei geringfügigen Tätigkeiten spielt u.a. auch der

finanzielle Aspekt eine Rolle für das Selbstwertgefühl, denn zumindest kann ein kleiner Teil des Lebensunterhaltes selbst verdient werden (vgl.: Beste, et al., 2010, S. 2 ff.).

Deutlich differenzierte Verhaltensweisen in Bezug auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten der Schuldner lassen auch auf unterschiedlich starke, psychische Auswirkungen schließen. Diese sollen nun im Folgenden näher beleuchtet werden.

3.3. Psychosoziale Auswirkungen

Das Wohlbefinden einer Person richtet sich meist nicht nur nach ihrem physischen Zustand, sondern auch nach ihrem seelischen Befinden. Zurückzuführen ist die psychische Zufriedenheit auf die eigene Biographie und Lebenslage, aber auch auf das Sozialleben (vgl.: Holleder, 2011, S. 94).

Eine gute Einbindung in ein soziales Netzwerk¹⁸ kann eine große Hilfestellung in schwierigen Situationen sein. Durch Gespräche, emotionale Unterstützung, Informationsaustausch und materiellen Rückhalt sind häufig Ressourcen zur Bewältigung vielfältiger Problemlagen gegeben (vgl.: Holleder, 2011, S. 94 f.).

In der Situation der Überschuldung wird allerdings oft beobachtet, dass sich die Betroffenen zurückziehen, die sozialen Kontakte sich verringern und auch die Lebensgewohnheiten sich ändern. 22 % der überschuldeten Befragten haben die Erfahrung gemacht, dass sich Freunde aufgrund der finanziellen Lebenslage zurückgezogen haben, weitere 8 % gaben an, dass sich die Familie abgewandt habe. Knapp 20 % der Schuldner mussten die Erfahrung machen, dass sich Freunde und Familie entzogen haben. Die Umfrage ergab u.a. auch, dass 63 % der Menschen mit Schulden sich selbst auch zurückzogen. Außerdem hätte ein Großteil der Betroffenen gerne Aktivitäten und Ausflüge gemacht. Aufgrund der finanziellen Situation können sich das 83 % der Schuldner nicht mehr leisten. Auch eine Mitgliedschaft im Verein ist oft nicht mehr möglich (vgl.: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ), 2008, S. 48)

Das reduzierte soziale Netzwerk kann sich aber negativ auf die Persönlichkeitsstruktur und ihr Selbstwertgefühl und das Sozialleben aus. Der Betroffene fühlt sich allein, ungeliebt und unnützlich. Diese Destabilisierung kann sich durch fehlende Netzwerke weiter verschärfen, denn eine emotionale Unterstützung ist nicht möglich. Für arbeitslose Schuldner sind die fehlenden Kollegen- und Freundschaftskontakte in einer weiteren Hinsicht hinderlich, da ohne diese Kontakte auch keine mündlichen Empfehlungen an einen möglichen neuen Arbeitgeber übermittelt werden (vgl.:

¹⁸ Freundeskreis, Familie, Nachbarschaft, Kollegium, etc.

Hollederer, 2011, S. 95 ff.). Dabei ist die Erfolgsquote der Einstellung durch mündliche Kontakte mit 78 % am höchsten (vgl.: Heckmann, et al., 2010, S. 3 f.).

Das Netzwerk der Schuldner reduziert sich, aber in der Regel bleibt die Kernfamilie bestehen. Auf sie kommt eine hohe Bedeutung und zum Teil Belastung zu. Zum einen schafft Familie Sicherheit und Halt, zum anderen aber auch Druck und Abhängigkeiten, vor allem in finanzieller Hinsicht. Deutlich werden die Auswirkungen des psychischen Stress' in der Familie bzw. Partnerschaft durch Streitigkeiten und Zunahme der Scheidungswahrscheinlichkeit. Ein Zusammenhang könnte dabei zwischen dem sozialen Rückzug und der Angst vor dem befürchteten Erwartungsdruck und vor negativen Zuschreibungen bestehen. Allerdings muss auch angemerkt werden, dass die Scheidung oder Trennung vom Partner eine der häufigsten Überschuldungsauslöser ist. Das Zitat aus dem iff-Überschuldungsreport 2013 macht die Scheidungsthematik mit ihren beiden Aspekten noch einmal deutlich (Knobloch, Laatz, et al, 2013, S. 64):

„Scheidung und ihre finanziellen Folgen führen also nicht nur häufig zu finanziellen Problemen und Überschuldung – die durch die ökonomische Krise auftretenden Belastungen und Spannungen haben umgekehrt auch erheblich negative Konsequenzen für die Ehen und Beziehungen der Betroffenen.“

Für Partnerschaften kann die überschuldete, finanzielle Lebenslage eine große Bewährungsprobe sein. Aber auch Kinder bekommen die Belastungen der Eltern indirekt und direkt mit. Die Abbildung 4 zeigt jedoch, dass die meisten befragten Eltern mit Schulden (55,8 %) versuchen bei den Ausgaben für die Kinder nicht zu sparen. Den Kindern soll trotz Schulden ein „normales“ Leben zu ermöglicht werden. Die finanzielle Notlage wird oftmals vor den Kindern versucht zu verstecken (vgl.: BMFSFJ, 2008, S. 49).

Trotzdem gaben insgesamt 32,7% der Eltern zu, auch bei den Kindern Einschränkungen vornehmen zu müssen. Wahrscheinlich ist die finanzielle Situation in diesen Fällen so gravierend, dass in allen Lebensbereichen, dementsprechend auch bei den Kindern, eingespart werden muss (vgl.: BMFSFJ, 2008, S. 49).

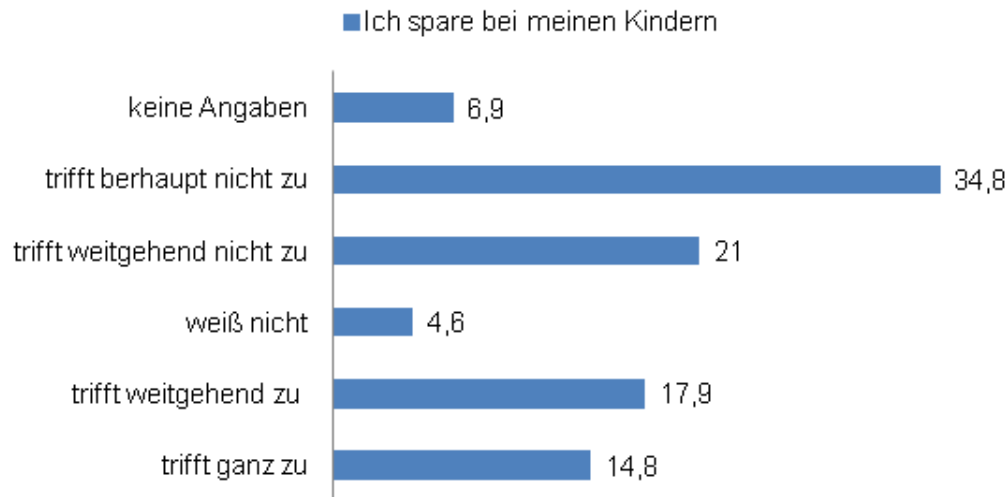


Abb. 4: Bewertung der Aussage „Ich spare bei meinen Kindern“ (vgl.: BMFSFJ, 2008, S. 49)

Die Folgen der Überschuldung auf die Kinder lassen sich dennoch schwer ableiten. Obwohl wahrscheinlich die meisten Eltern versuchen, ihre Sorgen über die Überschuldung gegenüber den Kindern sich nicht anmerken zu lassen, sind sie dennoch davon betroffen. So können möglicherweise nicht alle gewünschten Hobbies ausgeführt werden, sondern nur ein Teil davon, weil z.B. der Mitgliedsbeitrag im Verein zu teuer ist. Auch müssen möglicherweise Einsparungen bei Ausflügen, besuchen von Kulturveranstaltungen oder auch Klassenfahrten in Kauf genommen werden. So können Kinder, auch Stigmatisierungen anderer Mitschüler ausgesetzt sein, wenn sie nicht die neuste Mode kaufen können (vgl.: Knobloch, Laatz, et al, 2013, S. 63.)

Kinder sind aber nicht immer nur indirekt von Schulden betroffen. Aufgrund der unterschiedlichen Kommunikationsmedien, beträchtlicher Kreditmöglichkeiten und der vielfältigen wirtschaftlichen Einkaufsmöglichkeiten, werden auch finanzielle Notlagen immer differenter und umfangreicher. Bereits 18 % der Jugendlichen im Alter von 15 bis 24 Jahren sind schon verschuldet. Konsumkredite, Freunde „anpumpen“, einen Dispositionskredit in Anspruch nehmen oder auch die medial angepriesene 0 % Finanzierungen sind nur einige Möglichkeiten, um schnell Konsumgüter zu kaufen und sich z.B. mit einem Handyvertrag zu überschulden¹⁹. Das meiste verfügbare Geld geben junge Menschen z.B. für Mode, Handy und Abendunterhaltung und damit auch zur Unterhaltung und Selbstdarstellung aus (vgl.: Barry / Schiebe / Breuer, 2013, S. 10 ff.).

¹⁹ Jugendliche bis zum 17. Lebensjahr sind noch nicht voll geschäftsfähig und können sich nicht formal überschulden, allerdings können sie bei Freunden und Familienmitgliedern erste Schulden machen oder eingeschränkt Verträge abschließen (vgl.: Barry, Breuer, 2013, S.40)

In der Regel haben die verschuldeten Jugendlichen keine Arbeitsstelle und nur 4 % von ihnen besitzen ein Sparbuch oder Tagesgeldkonto. Besonders bedrohlich wird die Lebenslage der verschuldeten Jugendlichen, wenn sie bereits aus der Elternwohnung ausgezogen und wohnungslos sind. Gewalterfahrungen, Suchterkrankungen der Eltern, sexueller Missbrauch oder auch emotionale Vernachlässigung können Auslöser der Wohnungsnot sein. Familiäre Spannungen und geringwertige Schulabschlüsse öffnen nur wenige Chancen, um auf dem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen (Barry, Breuer, 2013, S. 36 ff.).

Die BAG W schätzt, dass ca. 32.000 Kinder und Jugendliche wohnungslos sind. Etwa 20.000 Frauen und fast genauso viele Kinder finden eine vorübergehende Aufnahme in einem Frauenhaus (vgl.: BAG W, 2013, S.1).

Es wird sehr deutlich, dass die Überschuldungsproblematik nicht nur die überschuldete Person selbst betrifft. Auch die Kinder, Familien sowie das nähere Netzwerk sind von den Schulden mehr oder weniger direkt betroffen. Gesundheitliche Probleme können zu Auslösern von Überschuldung und damit auch Mietschulden führen, wie das folgende Kapitel zeigt.

3.4. Gesundheitliche Auswirkungen

„Es ist einfacher Geld auszugeben, als Geld zu verdienen. Es ist leichter krank zu werden, als gesund zu bleiben.“ (Grohs, 2008, S.5)

Das Zitat von Hans W. Grohs, dem Geschäftsführer der ASB Schuldnerberatungen GmbH in Österreich macht deutlich, dass im übertragenen Sinn, Gesundheit und finanzielle Sicherheit nicht immer leicht zu erhalten bzw. behalten sind. Schulden und damit erst Recht Mietschulden können für den Einzelnen eine große Belastung bedeuten und sich daher als Stressor negativ auf das physische, psychische und soziale Wohlbefinden auswirken. Fast 80 % der in Deutschland lebenden Befragten gaben an, dass die monatlichen Wohnkosten für sie eine gewisse oder große Belastung darstellten (Statistisches Bundesamt, 2014b, S.1)²⁰:

Anders herum könnte durch Krankheit eine finanzielle Notlage entstehen, wenn der Betroffene bspw. nicht arbeiten gehen kann. Beide Annahmen müssen sich aber nicht grundsätzlich gegenüber stehen, sondern können sich auch verbinden und sogar als Ursache und Wirkung verstärken.

²⁰ Personen, die eine Wohnung gekauft haben, werden nicht berücksichtigt.

Wenn Mietschulden und die bedrohte Wohnsituation einen negativen, physischen oder psychischen Gesundheitszustand fördern und dieser wiederum die Potenziale zur Bewältigung der Schulden mindert, könnte sich die Wirkung zwischen Verschuldung und Gesundheit negativ vertiefen.

Folgeschwer kann der Rückkopplungsprozess, wie Abbildung 5 dargestellt, dazu führen, dass Schulden und eine unsichere finanzielle Lebenslage mit gesundheitlichen Einschränkungen noch schlechter wahrgenommen werden und den Betroffenen damit eine positive Sicht auf die eigenen Stärken, besonders zur Bewältigung der Schulden, schwer fällt (vgl.: Holleder, 2003, S. 37 f.).



Abb. 5: Rückkopplungsprozess (vgl.: Holleder, 2011, S. 37)

Eine repräsentative Befragung des Robert Koch Institutes von 2003 verstärkt die Vorstellung, dass Überschuldung krank macht und Krankheit zu Überschuldung führt. Eine starke Korrelation wurde zwischen länger andauernden Erkrankungen und armutsgefährdeten Personen sowie zwischen psychischen Erkrankungen und überschuldeten Personen festgestellt. Auch das BMFSFJ bestätigt eine Prävalenz von länger andauernden Erkrankungen unter armutsgefährdeten Personen, von denen bis zu 53,2 % betroffen sind. Eine psychische Erkrankung hätten 40,5 % der Befragten, wobei Ängste und Depressionen am häufigsten vorkamen. Die Zahl der Personen, die psychisch erkrankt sind, erhöht sich sogar auf 58,7 %, wenn sich der Kreis der Familie und Freunde aufgrund von sozialer Isolation infolge der Schulden verringert hat (vgl.: BMFSFJ, 2008, S.56 ff.).

Ein Zusammenhang zeigt sich auch zwischen dem Einkommen und der Lebenserwartung. Männer, die armutsgefährdet sind, scheinen eine um fast 10 Jahre

kürzere Lebenserwartung zu haben, als Männer, die ein höheres Einkommen erzielen. Bei Frauen zeigt sich der gleiche Zusammenhang, nur nicht so stark ausgeprägt (vgl.: Homann, Letzel, et al. 2013, S.226).

Die Alltagsbelastungen, wie sozial und ökonomische Schlechterstellung, fehlendem oder unzureichendem Wohnraum, dementsprechend geringere Bedürfnisbefriedigung, Ausgrenzungserfahrungen, Risikoverhalten und körperliche Beschwerden stehen den armutsgefährdeten Personen oft gegenüber. Auch in Bezug auf Alkohol, Rauchen, Beruhigungsmittel oder anderen Drogen, neigen armutsgefährdete Menschen zu riskanteren Verhaltensweisen. Gerade der Anteil der Raucher ist mit 59,3 % stellt die größte Gruppe unter den Suchterkrankungen dar. Gerade unter Stresssituationen, wie Existenzängsten und der Bedrohung von Wohnungslosigkeit wird der Sucht verstärkt nachgegangen. Das bedeutet auf Dauer aber nicht nur eine gesundheitliche Belastung sondern auch eine finanzielle (vgl.: BMFSFJ, 2008, S. 49 f.).

Nicht nur, dass die Personen, die von Schulden betroffen sind, sich hilflos fühlen und (Existenz-) Ängste haben, sie sind oft auch von physischen Belastungen betroffen. So haben von den überschuldeten Personen 84,7 % von Kreuz- und Rückenschmerzen, 83,2 % von ständiger Müdigkeit und 82,0 % von Schlafstörungen.

Aufgrund der schlechten, gesundheitlichen Verfassung können viele überschuldete Personen keine Arbeit aufnehmen, da die gesundheitlichen Einschränkungen die Motivation und die Aktivität der Betroffenen für eine neue Beschäftigung stark hemmen. In der Statistik der BA wurde 2003 bereits festgestellt, dass 40 % der Arbeitslosen und 50 % der Langzeitarbeitslosen „vermittlungsrelevante, gesundheitliche Einschränkungen“ aufwiesen, so dass eine Eingliederung in den Arbeitsmarkt für sie nur schwer möglich ist (vgl.: Holleder, 2003, S. 4).

Dennoch ist eine Veränderung der Lage durchaus möglich. Eine wichtige Rolle spielen dabei die psychischen und sozialen Ressourcen.

3.5. Schussfolgerungen für die Soziale Arbeit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Überschuldung von Privatpersonen ein mehrdimensionales Problem in gesundheitlicher, sozialer und finanzieller Hinsicht ist. Insbesondere das Zusammenwirken der drei Aspekte wird häufig von den betroffenen Personen als große Belastung wahrgenommen.

Deutlich wird, dass ein ganzheitlicher Blickwinkel auf den Menschen zu richten ist. Dieser Zusammenhang wird auch durch die Definition „Gesundheit“ der „World Health Organization“ (WHO) von 1946 deutlich. Demnach stehen die körperlichen, seelischen

und sozialen Dimensionen von Gesundheit in einer Wechselbeziehung zueinander. Umgekehrt wird Krankheit nicht nur auf die körperliche Verfassung eines Menschen reduziert, sondern schließt das individuelle Empfinden der Person mit seiner Biographie und dem Alltag mit ein, so dass auch seelische und soziale Merkmale fokussiert werden²¹.

Aus dieser ganzheitlichen Betrachtung entwickelte sich das Konzept der Salutogenese²². Bezogen auf die Personen, die von Mietschulden betroffen sind, bedeutet diese Sichtweise eine umfangreiche Miteinbeziehung aller vorhandenen Stärken und Schwächen, um Gesundheit und Wohlbefinden zu stärken.

Für die Praxis der Sozialen Arbeit wird ebenfalls deutlich, dass die Situation der Mietschuldner aus der ganzheitlichen Perspektive gesehen werden muss. In sozialer Hinsicht könnte das soziale Netzwerk des Mietschuldners geschwächt werden, indem sich Familie und Freunde zurückziehen oder es zu einer Trennung vom Partner kommt. Fehlende emotionale Unterstützung oder auch psychische Erkrankungen können Auswirkungen der sozialen Ausgrenzung sein.

Zudem wurde eine Verbindung von Arbeitslosigkeit und Überschuldung festgestellt. So kann Arbeitslosigkeit ein Hauptauslöser für Schulden sein, aber Schulden können auch gesundheitliche Einschränkungen, psychische Erkrankungen auslösen. Dadurch ist es möglich, dass die überschuldete Person ihre Arbeit nicht mehr umfassend ausführen kann und so ihren Arbeitsplatz gefährdet. Des Weiteren haben erkrankte Personen größere Schwierigkeiten, eine neue Arbeitsstelle zu finden.

Gesundheitlich wurde festgestellt, dass überschuldete Menschen sich ungesünder ernähren, eher zu Drogen und Alkohol greifen oder auch verstärkt rauchen.

Aus den Ergebnissen der Expertise zur Ausarbeitung des dritten Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung und des Mikrozensus' 2005 in der Ausarbeitung von Alfons Holleder wird deutlich, dass Personen, die von Überschuldung betroffen sind, nicht nur eine finanziell schwierige Lebenslage zu bewältigen haben, sondern auch gesundheitliche und psychosoziale Bedingungen gesehen werden müssen. Diese sind für jede betroffene Person unterschiedlich stark ausgeprägt.

²¹ Die Definition der WHO von „Gesundheit“ muss kritisch betrachtet werden, da sie das vollständige psychische, physische und soziale Wohlbefinden eines Menschen voraussetzt, wodurch ein Idealzustand beschrieben wird, der nur schwer zu erreichen ist.

²² Wissenschaft von der Entstehung von Gesundheit.

Diese Schwierigkeiten und Belastungen können noch gravierender sein, wenn die Miete von den Mietern nicht gezahlt wird. Dadurch ist schlussendlich auch das Grundbedürfnis Wohnen in Gefahr sowie auch der Lebensmittelpunkt und die Existenz.

Mit der ganzheitlichen Perspektive ist es der Sozialen Arbeit möglich, den Mietschuldner mit seiner jeweiligen Sozialisation durch die Familie und das soziale Umfeld, die bereits eingeschlagenen Berufsbiographie sowie seinen individuellen Wertevorstellungen und Ressourcen zu sehen. Die daraus resultierenden Potentiale und Fähigkeiten sind für die Bewältigung der Lebenslage und der Mietschulden gefragt. Die Soziale Arbeit ist nun in Zusammenarbeit mit dem Mietschuldner gefordert, dessen Blickwinkel für Ressourcen zu öffnen und Bewältigungspotenziale zu stärken.

Beachtet werden muss aber, dass die Beziehung zwischen dem Mietschuldner und damit dem Klienten und der Sozialen Arbeit nicht immer ausreichend ist, um das Ziel der nachhaltigen Verbesserung der individuellen Lebenssituationen des Klienten zu erreichen. An erster Stelle ist damit die Bewältigung und Entschleunigung der Probleme und Schwierigkeiten notwendig, damit der Mietschuldner neben den Belastungen auch wieder durchatmen kann. Für die Umsetzung sind oftmals weitere Kooperationspartner nötig, um die erforderlichen Qualifikationen und nächsten Schritte des Betroffenen zu entwickeln.

Im folgenden Kapitel wird daher auf die sozialarbeiterische Unterstützungsmöglichkeit einer ganzheitlichen Konfliktberatung von Mietschuldnern eingegangen. Diese wird, neben theoretischen Überlegungen, praxisnah auf die Großstadtsiedlung Heerstraße Nord bezogen und durch ein Beispiel der Mietschuldnerberatung der GSW Immobilien AG verdeutlicht.

Zusätzlich wird auf multidisziplinäre Informationen zu den Mietschulden eingegangen. Dabei geht es vorrangig um das Mietrecht, die Zusammenarbeit mit dem Jobcenter und mögliche Gesundheitsmaßnahmen.

4. SOZIALE ARBEIT AM BEISPIEL DER MIETSCHULDNERBERATUNG

Das staatliche Hilfesystem für Menschen, die von Wohnungsnotfällen betroffen sind, besteht aus drei grundlegenden Säulen (vgl.: Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS), 2013, S. 449):

- I. Kommunale Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten
- II. Betreute Wohnformen, Straßensozialarbeit, Tagesaufenthalte, Beratungsstellen
- III. Kommunale Notversorgungseinrichtungen zur Unterkunft oder ärztlichen Betreuung

Während die letzten beiden Säulen sich mit für wohnungslose Menschen einsetzen, gibt es die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten. Personen, die betroffen sind, aber eigene Kompetenzen und Motivationen aufbringen, ihre Lebenslage selbst und eigenständig wieder in die Hände zu nehmen und so eine Veränderung zu bewirken, können bei diesen staatlichen Beratungsstellen, meist bei den Sozialämtern angegliedert sind, Unterstützung finden. In Deutschland gibt es 120 Fachstellen mit dieser Ausrichtung. Sie arbeiten mit den gesetzlichen Grundlagen der Sozialgesetzbücher (SGB) II und XII, Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (vgl.: BMAS, 2013, S. 450).

Bei diesen Beratungsstellen kommt aber nur ein Teil der Betroffenen Menschen an. Vorurteile gegen die staatlichen Beratungen und Bürokratisierung kursieren unter ihnen. Die Bürokratisierung und die Frage nach Zuständigkeiten müssten geklärt, Anträge gestellt, Fristen eingehalten, Formen gewährt werden. Sich Zeit nehmen, aktiv zuhören und die Lebenslage der Mietschuldner verstehen, würde es nicht grundsätzlich immer geben (vgl.: Gerull, 2004, S. 39).

Dabei sind die öffentlich-rechtlichen Leistungsträger, im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, nach § 13 SGB I dazu verpflichtet die Bevölkerung aufzuklären. Jede Person hat Anspruch auf eine Beratung zu Fragen, welche Rechte geltend gemacht werden können und welche Pflichten zu erfüllen sind²³. Zudem sind die landesrechtlichen Stellen, nach § 15 SGB I, verpflichtet Auskünfte in Bezug auf Zuständigkeiten sowie Sach- und Rechtsfragen zu erteilen. Sie sollen zudem zusammenarbeiten, um eine umfassende Auskunftserteilung zu gewährleisten. Diese ist aber häufig nicht sichergestellt, da auch die Leistungsträger mit ihren umfassenden Aufgaben, den Fragenden zum nächsten möglich zuständigen Leistungsträger schicken.

²³ § 14 SGB I

Daher werden immer wieder „neutrale“ Schuldnerberatungen, unabhängig von staatlichen Strukturen von den betroffenen Mietschuldnern angefragt und um Unterstützung gebeten, wodurch die Soziale Arbeit im Kontext des Helfens steht.

GSW Immobilien AG

4.1. Die Theorie: Soziales Helfen

Soziale Arbeit leistet einen Beitrag zur Befriedigung der Bedürfnisse von anderen Personen, wenn sie es nicht alleine schaffen. Um Hilfe leisten zu können, entwickelt sich zwischen Sozialarbeiter und Klient eine Beziehung (vgl.: Luhmann, 1973, S. 21 f.).

Der Schwerpunkt der Zusammenarbeit liegt auf *„den Belastungen, die durch äußere Anforderungen an das Individuum herangetragen werden, und auf den individuellen und sozialen Bewältigungsformen für diese Belastung.“* (Engel et al., 1999, S. 19)

Die Beziehung zwischen Sozialarbeiter und Hilfesuchenden ist also gekennzeichnet von den sozialen und psychischen Befindlichkeiten des Klienten, die mit äußeren Lebens- und Umwelteinflüssen korrelieren. Aufgrund dessen zeigen sich Erwartungsmuster der Beteiligten in Bezug auf den jeweiligen Kontext sowie die Motive und Handlungen. D.h. was Hilfe ist und wann sie geleistet wird, hängt von den Haltungen der beiden Individuen ab. Auch wenn sich die Werte und Erwartungen des Sozialarbeiters und des Klienten unterscheiden, so ist der Klient dennoch „Experte“ seiner Situation, der die Verantwortung für sich übernehmen sollte und daher den Arbeitsauftrag formulieren sollte (vgl.: Luhmann, 1973, S. 21 f.).

Die Praxis der Sozialen Arbeit zeigt, dass Unterstützungsangebote, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben in kommunikativer, wertschätzender Aushandlung erfolgen müssen, um Missverständnisse zwischen den Handelnden und ihren jeweiligen Erwartungen zu vermeiden. Es muss also auf beiden Seiten Übereinstimmung gefunden werden, wann, wie und wo gehandelt werden soll (vgl.: Kleve, 2006 b, S. 41).

Ausgangssituation ist dabei, dass die Klienten ihre Lebenslage hinreichend genug darlegen können und in der Regel daran interessiert sind, ihre Situation zu verbessern.

Soziale Probleme der Klienten, d.h. Leiden, Notlagen und Schwierigkeiten sind positiv zu verändern, wobei die Soziale Arbeit mit der Handlungsorientierung eine Antwort auf die sozialen Probleme aufzeigen und modifizieren kann. Aufgabe der Sozialen Arbeit ist es anzuleiten, zu steuern und zu helfen. Durch diesen Prozess bringt Soziale Arbeit gesellschaftliche Werte und Normen dem Klienten näher, um sie in einem weiteren Schritt zu befähigen aktiv und selbständig Potenziale für ihre Lebensbewältigung zu

entwickeln und soziale Integration möglich werden zu lassen (vgl.: Kleve, 2006 b, S. 44).

Die Definition von der International Federation of Social Workers von 1982 zur Sozialen Arbeit fasst die genannten Zusammenhänge zusammen:

„Soziale Arbeit als Beruf fördert den sozialen Wandel und die Lösung von Problemen in zwischenmenschlichen Beziehungen, und sie befähigt die Menschen, in freier Entscheidung ihr Leben besser zu gestalten. Gestützt auf wissenschaftliche Erkenntnisse über menschliches Verhalten und soziale Systeme greift soziale Arbeit dort ein, wo Menschen mit ihrer Umwelt in Interaktion treten.“

Die sozialen Systeme setzt Luhmann²⁴, neben der Beziehungsarbeit, ebenfalls in den Kontext des sozialen Helfens.

In der Sozialen Arbeit ist ein Funktionssystem Inhalt einer Organisation²⁵, z.B. eines sozialen Unternehmens. Hier werden Aufgaben, Strukturen, Programme und Vorstellungen koordiniert und vorgegeben. Durch beispielsweise Dienstvorschriften und Gesetzgebungen oder auch bestimmte Ziele, kann sich das Unternehmen spezialisieren, nur für bestimmte Zielgruppen zuständig sein und damit auch bestimmen wer, welche Hilfe bekommt. So kann der Hilfesuchende Erwartungen entwickeln und überprüfen, ob diese mit dem eigenen Unterstützungsgesuch und der Zielsetzung der Organisation übereinstimmen (vgl.: Wöhrle, 2000, S. 7 ff.).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Kommunikation, wie Aushandlungsprozesse, Erwartungsmittlungen und Unterstützungsangebote, ein zentraler Bestandteil der sozialarbeiterischen Hilfen ist. Äußere Bedingungen der Kommunikation und damit der Beratung sind vor allem die Lebenslage der Klienten sowie deren Bedürfnisse und damit die Arbeitsaufträge. Des Weiteren kommt es auf den jeweiligen Kontext der Organisation, d.h. auf Inhalte, Methoden und Personal, an, in der der Sozialarbeiter angegliedert ist.

4.2. Die Praxis: Ganzheitliche Konfliktberatung

Der humanistische Psychologe Abraham Maslow prägte nachhaltig den Ansatz, dass der Menschen nicht nur als das gesehen werden darf, was er ist, sondern erkannt

²⁴ deutscher Soziologe, Philosoph, Jurist und Gesellschaftstheoretiker (*1927 - †1998)

²⁵ Für die Ausarbeitung erfolgt nur eine grobe Definition der Organisation. Umfangreichere Informationen sind Im Studienbrief „Was ist eine Organisation?. Organisation und Management“ von Armin Wöhrle zu finden.

werden muss, wie er sein kann (vgl.: VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, 2014, S.1.)

Damit ist die Soziale Arbeit aufgefordert, ihr Gegenüber, d.h. den Klienten, nicht nur dort abzuholen, wo er gerade steht, sondern dessen eigene Fähigkeiten und Ressourcen ihm bewusst zu machen. Mit diesen ist der Mensch in der Lage seine persönliche Situation zu gestalten.

Die Aufforderung ist in der Sozialen Arbeit eine wichtige Grundlange für jegliche Interaktion sowie für die Beratung. Diese gilt als integraler Bestandteil jeder Kommunikation und somit auch jeder sozialarbeiterischen Hilfe zwischen Ratsuchenden und professionellen Ratgebern. Ziel ist dabei denjenigen zu unterstützen, der lebenspraktische Fragen hat oder sich in einer kritischen Lebenslage befindet. Dabei soll den Ratsuchenden eine Orientierung vermittelt bzw. mit ihnen ein Lösungskonzept erarbeitet werden (Galuske, 2001, 168).

Die Ratsuchenden haben ihr jeweils eigenes Relevanzsystem, mit dem deutlich wird, dass ihre Frage bzw. ihre Schwierigkeit für sie nicht einfach zu lösen ist, weswegen sie Hilfe aufsuchen, auch wenn es auf die Beratenden vielleicht nicht die Wirkung hat. Akzeptanz, Wertschätzung und Kongruenz sollten für die Soziale Arbeit Grundprinzipien in der Arbeit sein, denn die Ratsuchenden haben ein selbstbestimmtes Leben und handeln danach (Foitzik, 2010, S.24).

Ein zweites wichtiges Prinzip der Beratung ist die „Hilfe zur Selbsthilfe“. Zwar kommen die Ratsuchenden in die Beratung, um ihre Fragen beantwortet zu bekommen, aber sie anzuspornen ihr Leben selbst zu bestimmen und eigene Antworten durch Gespräche mit der Beraterin oder dem Berater zu finden, fördert die Aktivierung von Selbsthilfepotentialen der Ratsuchenden. Lösungsstrategien von Krisen sollen also in Zusammenarbeit konzipiert werden (Galuske, 2001, 170).

Für die meisten Ratsuchenden ist der Schritt in die Beratung eine große Überwindung und es benötigt Zeit um ein gewisses Vertrauen aufzubauen. Wenn der Kontakt steht, ist aber die Möglichkeit gegeben an Problembewältigungsstrategien zu arbeiten.

In Konfliktsituationen spitzt sich jedoch meist die Situation der Ratsuchenden zu. Vielen Mietschuldnern geht es dabei ähnlich. Sie haben aus unterschiedlichen Gründen Mietschulden angehäuft und stehen dadurch mit dem Vermieter im Konflikt. Starke Belastungen zeigen sich dann vor allem durch die drohende Wohnungskündigung, Existenznotlage und möglicherweise sogar Wohnungslosigkeit.

Auch für den Vermieter ist die Situation belastend. Wenn der Mieter nicht zahlt, bleibt nur zu versuchen einen gemeinsamen Weg zu finden. Ist dieser jedoch nicht

erfolgsversprechend, kann der Vermieter sein Recht nur über einen langwierigen und kostenintensiven, gerichtlichen Klageweg beschreiten (vgl.: Pfeiffer, 2009 d, S. 3ff).

Aufgabe der Sozialen Arbeit ist es dann eine vertrauensvolle Beziehung mit dem Mietschuldner aufzubauen und als Mittler das Beziehungsgeflecht aufzubrechen, konstruktive Konfliktlösungsstrategien beider Partner zu aktivieren und eine Verschärfung der Auseinandersetzung zu deeskalieren (vgl.: Klüger, o.J., S.2).

Die GSW Immobilien AG als führendes Wohnimmobilienunternehmen in Berlin ist für die Mietschuldenkonflikte mit den Mietern in Kooperation mit Schuldnerberatungen getreten. In Berlin hat sich die GSW 7 soziale Unternehmen gesucht, die Hilfestellungen in Sachen Mietschulden geben und sich eine Zusammenarbeit mit der GSW vorstellen können. Die Sozialarbeiterin Marion Kunert aus der Schuldnerberatung "Beratung + Leben, evangelisch - freikirchliche Beratungs- und Sozialdienste Berlin und Brandenburg" am Standort Hasenmark 3, 13585 Berlin hat es mit einem Interview möglich gemacht genauere Informationen über die Beratung zu erhalten. Ihre Aussagen, in Bezug auf Netzwerkarbeit, Fallmanagement, Ressourcenorientierung und Gesundheitsförderung werden in den folgenden Kapiteln herangezogen.

Aufgrund des Bekanntheitsgrades der externen Schuldnerberatungen gibt es bereits einen großen Zulauf an Mietern der GWS in der Beratung. Allerdings beginnt der übliche Weg des Zugangs erst mit Übersendung der fristlosen Kündigung. Wenn die Mieter so viele Schulden angehäuft haben, dass die Immobilienfirma ihnen kündigt, wird ein Gutschein²⁶ für eine Mietschuldnerberatung mitgeschickt. Mit diesem können die Schuldner zur Beratung gehen und soziale Hilfe annehmen, um den Konflikt der Mietschulden zu beheben und die fristlose Kündigung zu vermeiden (vgl.: Kuhnert, 2014, Z: 42 ff., 345 ff.).

Für Theorie und Praxis gilt, dass Konflikte in der Regel auf den Verhaltensweisen der Beteiligten beruhen. Oftmals besteht jede Partei auf ihren Standpunkt, ihre jeweilige Wahrheit bzw. subjektive Sichtweise zählt. Beide Seiten kennen ihre eigenen Bedürfnisse und Interessen und verfügen daher über ihre eigenen Konfliktlösungsstrategien, die es gilt über die Soziale Arbeit zu einer Lösung zu gestalten (vgl.: Klüger, o.J., S.1).

Diesen Aspekten kann aus Sicht der Schuldnerberatung der GSW zugestimmt werden, denn der Mieter sieht seine persönliche Lebenslage, in der er nicht in der Lage ist sich um die Miete zu kümmern. Der Vermieter wiederum sieht, dass die Miete nicht gedeckt

²⁶ Siehe 6. Anhang

ist und Schulden aufgetreten sind. Ein Konflikt entsteht bei dem beide Seiten sich oftmals unverstanden und in ihrer Sichtweise nicht wahrgenommen fühlen.

Der beschriebene Ansatz der Konfliktberatung wurde erst in den 60er Jahren in der Wissenschaft etabliert. Für die praktische Umsetzung der Methode wurden zusätzlich Techniken, wie Mediation²⁷ und Neurolinguistisches Programmieren entwickelt und bereicherten die Bereiche Gesprächsführung und Beratung. Diese gewannen für Konfliktsituationen aller Art immer mehr an Bedeutung, obwohl die Konfliktberatung in der Sozialen Arbeit vorerst nur bei Familien- und Scheidungsmediationen angewandt wurde (vgl.: Klüger, o.J., S.1).

Für die Situation zwischen Mietern und Vermietern kann ebenfalls die Soziale Arbeit als Vermittler dienen und deeskalierende Wirkung haben. Die Basis für die Konfliktberatung bildet die Annahme, dass nicht die Personen das Problem sind, sondern der Konflikt. Wenn der Mieter seine Miete an den Vermieter nicht zahlt, besteht zwischen beiden Parteien ein Konflikt über die Mietschulden. Diese will der Vermieter bezahlt haben, währenddessen der Mieter sich in einer Lebenslage²⁸ befindet, in der er den Betrag nicht aufbringen kann. Die ganzheitliche Betrachtung, also eine umfangreiche Miteinbeziehung aller vorhandenen Ressourcen, um Gesundheit und Wohlbefinden des Mieters zu stärken sowie die Aufgabe des Vermittlers kann sich die Soziale Arbeit annehmen, um zu einer ressourcen- und lösungsorientierten Sichtweise beider Parteien zu kommen (vgl.: Klüger, o.J., S.3).

Aber auch in der Organisation einer Konfliktberatung von Mietern und Vermietern gibt es Funktionssysteme, die Aufgaben und Ziele, aber auch Grenzen aufzeigen. Wenn Klienten mit Mietschulden zusätzlich z.B. von einer Suchterkrankung betroffen sind, kann die Erwartung nach Hilfe nur für das erste Thema befriedigt werden. Drogen- oder auch andere Abhängigkeitserkrankungen erfordern spezielles Fachwissen des Personals. Wenn diese Kompetenzen bei den Mitarbeitern nicht vorliegen und auch in der Organisationsstruktur nicht vorgesehen und bearbeitet werden, kann eine optimale Beratung und Unterstützung auch nicht geleistet werden (vgl.: Klüger, o.J., S.4).

Bedeutend ist, dass Soziale Arbeit unter diesen Umständen Netzwerke schaffen muss, so dass andere Unternehmen herangezogen werden und die Klienten zu diesen ermittelt werden können. Diese wiederum haben andere Differenzierungen und Leistungsspezialisierungen. Durch die Vermittlung und die passendere Hilfeleistung

²⁷ Mediation kommt vom lateinischen Wort „medius“ bzw. „medium“ und bedeutet in der Mitte sein, dazwischen, neutral (vgl.: Klüger, o.J., S.1).

²⁸ In welchen Lebenslagen sich Mietschuldner befinden können wird im Kapitel drei näher erläutert.

können dann die Erwartungen des Klienten befriedigt und die Notlagen zusammen bearbeitet werden. Bedenklich ist jedoch die Situation, wenn eben keine andere Organisation gefunden wird, die für den Klienten mit seinem Problem zuständig ist (vgl.: Luhmann, 1973, S. 34).

4.3. Netzwerkarbeit

Eine erfolgreiche Beratung setzt voraus, dass die Sozialarbeiter umfassende Kenntnisse im Sozialrecht haben. Rechtliche Rahmenbedingungen, Fristen, Verfahren, Anträge und Berichte müssen für die Klienten sachgerecht und rechtlich richtig verfasst werden. Daher ist es notwendig, dass sich die Berater Kompetenzen aneignen und immer wieder an Fortbildungen teilnehmen. Sollten die Funktionssysteme²⁹ aber nicht ausreichen, um den Klienten zu beraten, kann die Netzwerkarbeit der Konfliktberatung und damit die Bekanntmachung von Bewohnern mit anderen Personen oder Institutionen eine hilfreiche Ressource sein, um neue primäre, sekundäre und tertiäre Netzwerke zu erschließen. So kann eine Optimierung der Unterstützungsnetzwerke verstärkt werden (Galuske, 2001, 308).

„Die Lebenssituation [der Klienten] wird als Ganzes in allen ihren Bezügen wahrgenommen, es wird nicht nur einzelne Hilfe – Einzelhilfe – angeboten, sondern soziale Arbeit baut ein Netzwerk der Unterstützung.“ (Oelschlägel, 2000, S. 16)

Das Zitat verdeutlicht, dass der Blickwinkel auf den Klienten ganzheitlich gerichtet werden muss, um seine Lebenslage zu überblicken. Daher werden mit dem Klienten in der Beratung nicht nur die kritischen Aspekte beleuchtet, sondern es müssen Lösungsstrategien zusammen gefunden werden. Um Lücken in der Beratung und Versorgung von Klienten zu schließen, werden oftmals trägerübergreifende, multidisziplinäre Netzwerkpartner gesucht und gefunden (vgl.: Bassarak / Genosko, 2001, S.11).

Dabei wird sich stark an den Grundsätzen des Case Managements, einer klassischen sozialarbeiterischen Methode der Einzelfallhilfe orientiert. Das Ziel der Methode ist es *„die Menschen dabei zu unterstützen, die eigenen Ressourcen und lebensweltlichen Netzwerke so gut wie möglich zu nutzen und Defizite, die nicht selbständig oder durch andere privat – lebensweltliche Möglichkeiten kompensiert werden können, durch differenziert und planvoll eingesetzte professionelle Hilfen zu kompensieren“*, wie Heiko

²⁹ Siehe Kapitel 4.1

Kleve, ein deutscher Sozialwissenschaftler mit dem Forschungsschwerpunkt des Case Managements zusammenfasst (Kleve, 2006, S.45).

Erforderlich für die Umsetzung des Case Managements sind also zwei Aspekte, das Fallmanagement und die Netzwerkarbeit. Die konkrete Unterstützungsarbeit geht daher von einer effektiven und effizienten Begleitung und Steuerung der Klienten zur Verbesserung der persönlichen Schwierigkeiten und Problemlagen durch das Fallmanagement aus. Zum Hilfeprozess werden aber nun Netzwerkpartner herangezogen, genutzt oder auch initiiert. Dieses Vorgehen bezieht sich auf das Systemmanagement und beinhaltet die Netzwerkarbeit (Kleve, 2006, S.45 f.).

So ergibt sich auch in der ganzheitlichen Konfliktberatung, dass je nach Lebens- und Problemlage auch Netzwerkpartner hinzugezogen werden müssen, um den Klienten optimal zu begleiten, Lösungswege für seine Belastungen zu finden und sein Wohlbefinden so zu stärken, dass Bewältigungspotenziale gestärkt werden.

Gerade bei Mietschuldnern ist die Lebenslage nicht nur auf die Problematik der Schulden zu begrenzen, denn wie bereits im Kapitel 3 verdeutlicht, haben die betreffenden Personen unterschiedliche Problemlagen. Insbesondere die Arbeitslosigkeit und die Gesundheit sind sowohl Auslöser für Mietschulden als auch Folgen davon. Eine weitere Konsequenz von Mietschulden kann der rechtliche Aspekt der Räumungsklage, die im schlimmsten Fall mit Wohnungslosigkeit endet, sein.

Für die drei genannten Aspekte ist nicht nur erweitertes Wissen notwendig, sondern auch ein geschaffenes Netzwerk, um bei fachspezifischen den Experten befragen zu können. So kann es für die ganzheitliche Konfliktberatung und ihre Klienten durchaus von Vorteil sein, mit einem Fachanwalt im Mietrecht gänzlich oder partiell zusammen zu arbeiten. Denn häufig geht es bei den Mietschuldnern um die Frage, welche Folgen die Mietschulden auslösen können und welche Gefahren und rechtlichen Konsequenzen diese auslösen können.

Im Folgenden wird daher ein kleiner Exkurs in den Bereich des Mietrechts unternommen.

4.3.1. Exkurs ins Mietrecht

Das bereits in Kapitel 2 beschriebene Bedürfnis nach Wohnen wurde erstmals nationsübergreifend durch die Vereinten Nationen³⁰ 1945 in ihrem Gründungsvertrag schriftlich festgehalten. In diesem sprach sich der Völkerbund für die Erhaltung des Weltfriedens und die Achtung aller Menschen ohne Unterschied des Geschlechts, der Sprache oder der Religion, etc. und damit für die Menschenrechte aus. Als Grundbedürfnis wurde auch das Wohnen in die „Allgemeine Erklärung der Menschenrechte“ in Artikel 25 Abs. 1 aufgenommen (vgl.: Kautz, 2010, S. 19.).

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände. (UN Publications, 2013 b, S.1)

Einige europäische Staaten haben die Erklärung der Menschenrechte bereits in ihren Verfassungen aufgenommen und in der Rechtsprechung umgesetzt, obwohl die Erklärung keine rechtsverbindliche Kraft besitzt. Andere sind noch nicht soweit. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Erklärung ratifiziert, aber in der Verfassung wurde das Recht auf Wohnen noch nicht ausdrücklich festgeschrieben (vgl.: Kautz, 2010, S. 19.).

Dennoch gibt es in Deutschland umfassende Gesetze, die das Mietrecht und damit die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter über das gewünschte Objekt, die Wohnung, regeln. Sie finden sich in unterschiedlichen Gesetzesbüchern wieder und werden vom Gesetzgeber immer wieder in Sachen Mieterschutz und Kündigungsschutz aktualisiert. Da jedes Mietverhältnis mit dem Abschluss des Mietvertrages beginnt, ob in mündlicher oder schriftlicher Form, gibt es im Bürgerlichen Gesetzbuch Paragraphen zum Recht der Schuldverhältnisse, darunter auch der Mietvertrag.

Laut § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter im Rahmen des Mietvertrages verpflichtet den Gebrauch der Mietsache und damit der Wohnung zu gewähren. Währenddessen ist der Mieter verantwortlich, die vereinbarte Miete zu zahlen. Die Räumlichkeiten werden also durch die Gegenleistung eines Entgeltes dem Mieter überlassen.

³⁰ United Nations (UN) ist eine internationale Weltfriedensorganisation, der seit Ende des zweiten Weltkrieges mittlerweile 193 Staaten angehören. Sie setzt sich für den Schutz der Menschenrechte ein (vgl.: UN Publications, 2013a, S.1).

Grundsätzlich ist es dem Vermieter überlassen, einen Mieter seiner Wahl auszusuchen. Rechtliche Begrenzungen bei der Mieterauswahl gibt es nur im öffentlich geförderten Wohnraum³¹, bei deren Auswahl die finanzielle Situation des Mieters ausschlaggebend ist. Bei nicht geförderten Wohnraum findet häufig eine Mieterauswahl aufgrund einer Selbstauskunft statt, in der der Vermieter Fragen an den möglichen Mieter richtet. Der Vermieter ist im Rahmen dieser Befragung jedoch nicht völlig frei, da der Mietinteressent und sein allgemeines Persönlichkeitsrecht dem Schutz des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes unterliegen. Unzulässige Fragen im Rahmen einer Selbstauskunft wären z.B. ob ein Kinderwunsch, eine Mitgliedschaft im Mieterverein oder eine Vorstrafe bestehen (vgl.: Pfeiffer, 2009 a, S.2).

Eine Selbstauskunft in Form von Bonitätsprüfung von z.B. der Schufa Holding AG, Angaben der Einkommenshöhe oder auch die Zusage der Mietschuldenfreiheit durch den früheren Vermieter sind leider kein wirksamer Schutz, da Mietinteressenten auch gefälschte Dokumente vorlegen könnten. Allerdings besteht schon während der Mietvertragsverhandlungen ein vorvertragliches Vertrauensverhältnis. Kommt allerdings nach Abschluss des Mietvertrages heraus, dass der Mieter erheblich falsche Angaben auf zulässige Fragen in der Selbstauskunft gemacht hat, besteht die Möglichkeit der Anfechtung des Mietvertrages nach §§ 123 BGB, 119 Abs. 2 BGB (vgl.: Pfeiffer, 2009 b, S.1).

Der Vermieter versucht sich also vor Mietzahlungsrückständen und auch vor sogenannten „Mietnomaden“ zu schützen. Diese ziehen mit der Absicht in eine Wohnung ein nur zeitweise oder gar keine Miete zu zahlen. In vielen, auch in den Medien aufgegriffenen, Fällen hinterlassen die Mietnomaden die Wohnung in einem verwahrlosten Zustand. Bei „normalen“ Mietern ergeben sich Mietschulden i.d.R. aus unterschiedlichsten Gründen erst im Verlauf des Mietverhältnisses.

Bei einer Umfrage des Onlineportals immowelt.de, welchen Mieter sich Vermieter am liebsten aussuchen, bei der Mehrfachnennungen erlaubt waren, wurden 1.090 Makler befragt. Personen, die ein geregelttes Einkommen haben, zuverlässig erscheinen, werden eher vermittelt. Vermieter bevorzugen nach dem Ergebnis der Umfrage vor allem Beamte, mit 35 % und Rentner mit 33,2 %. Vor allem aber arbeitslose Menschen entsprechen nicht dem Bild des verlässlich zahlenden Mieters und werden daher nur ungerne vermittelt. Lediglich 1,8 % der deutschen Makler vermitteln diese

³¹ Personen oder Haushalte, deren Einkommen und Vermögen nicht für eine Wohnung ohne öffentliche Förderung ausreichen, erhalten nach Prüfung einen Wohnberechtigungsschein mit dem sie sich eine sogenannte „Sozialwohnung“ leisten können (vgl.: Stadt Falkensee, o.J., S.1 ff.).

Personengruppe. Nur wenig besser gestellt sind Tagesmütter, Musiker, Juristen³² oder Studenten. (vgl.: Pfeiffer, 2009 a, S.1).

Über einen positiven oder negativen Verlauf des möglichen Mietverhältnisses entscheiden in erster Linie die finanzielle Situation des Mieters sowie der Zustand der Wohnung als Mietsache selbst.

Der Mieter hat nach § 535 Abs. 2 BGB die Pflicht als Gegenleistung die Miete, i.d.R. inklusive der Nebenkosten, für die Überlassung der Räume zu entrichten. Zahlt der Mieter die Miete nicht wie vereinbart, verletzt er seine Pflicht aus dem Mietvertrag. Die Auswirkungen der vorgenannten Pflichtverletzungen können für beide Parteien folgeschwer sein. Allerdings kann der Vermieter nicht Selbstjustiz üben sondern muss bei Zahlungsausfällen den Mieter abmahnen und nach vorherrschender Auffassung weiterhin mit Wasser, Wärme und Strom versorgen (vgl.: Springer Gabler Verlag (Hrsg.), 2014, S.1).

Kann der Mieter seine Mietschulden nicht ausgleichen, führt das Schuldverhältnis i.d.R. zu einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Jedoch wird es dem Mieter immer schwerer fallen die Rückstände abzuführen je mehr Mieten offen sind (vgl.: Pfeiffer, 2008, S.1).

Die außerordentliche Kündigung durch den Vermieter nach §§ 543 BGB und 569 BGB sieht vor, dass aus wichtigem Grund fristlos, also sofort, gekündigt werden kann:

„Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“

Dazu wird in § 543 Absatz 2 BGB aufgezählt, ein wichtiger Grund insbesondere vorliegt:

- wenn der Mieter die zwei aufeinander folgende Termine mit einem Teil oder der ganzen Mietzahlung im Verzug ist³³

³² Fraglich ist, ob der Vermieter bei Juristen als Mieter Befürchtungen vor rechtlichen Konsequenzen bestehen, da Juristen i.d.R. gut verdienen.

³³ Nach § 569 Abs. 3 S.1 BGB gilt, dass wenn ein erheblicher Teil der Miete, d.h. mehr als eine Monatsmiete, vom Mieter nicht gezahlt wird, fristlos gekündigt werden kann.

- wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Mietzahlung in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist

Sollte der Mieter die Zahlung verspätet, aber dennoch im Zeitraum der beiden aufeinanderfolgenden Termine einreichen, ist die Kündigung unwirksam. § 569 Abs. 3 S. 2 BGB regelt, dass die fristlose Kündigung ebenfalls unwirksam wird, wenn bis zu dem zweiten Termin, an dem die Mietzahlung fällig wäre, sich eine öffentliche Stelle verpflichtet zu zahlen.

Mit der fristlosen Kündigung wird der Druck auf den Mieter immer stärker, da er nun seine Wohnung und damit auch seine Existenzgrundlage verlieren könnte.

Sollte der Vermieter ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten, kann dieser nach Erteilung des Vollstreckungsbescheides einen vollstreckbaren Titel gegen den Mieter erwirken. Legt der Mieter gegen einen erlassenen Mahnbescheid Widerspruch ein, muss der Anspruch vom Vermieter in einem häufig langwierigen Verfahren geltend gemacht werden. In der Zwischenzeit könnte der Mieter aber noch in der Wohnung wohnen bleiben (vgl.: Pfeiffer, 2009 c, S.1).

Hat ein Mietschuldner die Rückstände nicht ausgeglichen und nach erfolgter Kündigung die Wohnung nicht fristgerecht geräumt, wird der Vermieter häufig einen Schritt weiter gehen und eine Zahlungs- und Räumungsklage erheben. Dabei geht es zum Einen um die Zahlung der rückständigen Mieten und zum Zweiten um die Herausgabe der Wohnung. Bedenklich ist bei dem Klageverfahren, dass der Prozess viel Zeit in Anspruch nimmt, in der wiederum Mieten fällig werden. Sollten noch mehr offene Zahlungen entstehen, könnte eine Klageerweiterung in das Verfahren einbezogen werden (vgl.: Pfeiffer, 2009 d, S. 1 ff.).

Sollte der Mieter in der Zeit des Klageverfahrens seine Mietschulden gänzlich zurückzahlen können, kommt es zu einer Erledigung des Rechtsstreites. Das Gericht entscheidet dann nur noch über die Kosten des bisherigen Klageverfahrens. Bedient der Mieter berechnete Forderungen weiterhin nicht, fällt das Gericht ein Urteil über Räumung der Wohnung und Zahlung der offenen Beträge (vgl.: Pfeiffer, 2009 d, S. 3 ff.).

Hat die Klage vor Gericht Erfolg stellt sich die Frage, ob der Mieter die Mietschulden zurück zahlen kann. Sollte der Mieter kein Vermögen weiter haben und nur das Einkommen über Transferleistungen, bleibt dem Vermieter nichts. Die offenen Forderungen bleiben aber drei Jahre bestehen, bevor sie verjähren (§§ 195, 199 Abs.1

BGB). Wurde aber bereits ein Titel gegen den Mieter erwirkt, liegt die Verjährungsfrist bei 30 Jahren, wie § 197 Abs. 1 Nr. 3,4 BGB zeigt. Verfügt der Mieter über ein, wenn auch geringes, Vermögen wird dieses auf alle Gläubiger, die Forderungen gemeldet haben ausgeschüttet.

Wird dann ein Urteil gefällt, wonach der Mieter die Wohnung räumen muss, so kann diesem eine angemessene Räumungsfrist gewährt werden, zu der auch der Gegner, also der Vermieter, befragt wird³⁴. Die Räumungsfrist darf nicht mehr als ein Jahr betragen³⁵, wird aber häufig gewährt, da u.a. auch Wohnungslosigkeit des Mieters vermieden werden soll. Während dieser Frist kann der Mieter in der Wohnung weiter leben, muss aber eine Nutzungsentschädigung (häufig in Höhe der vereinbarten Miete) zahlen. Ist aber z. B. ein Kind, ein Senior oder eine Person mit einem besonderen Härtefall von der Räumung betroffen, so können die Gerichte mit einem großzügigen Ermessen im Falle des beantragten Vollstreckungsschutzes nach § 765 a Absatz 1 ZPO entscheiden, dass die Herausgabe der Wohnung ganz oder teilweise untersagt wird (Pfeiffer, 2009 d, S. 2 ff.).

Sollten schließlich aber alle Fristen ausgeschöpft sein, muss der Mieter aus der Wohnung ausziehen. Tut er dies nicht, wird ein Gerichtsvollzieher beauftragt, die Wohnung zu räumen. Er hat dafür Sorge zu tragen, „den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen“ (§ 885 ZPO). Ist der Mieter bei der Räumung anwesend, kann er seine beweglichen Sachen und Gegenstände, die nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen, mitnehmen. Wertvolles Mobiliar oder andere Gegenstände, wie Schmuck, Bargeld, Wertpapiere können vom Gerichtsvollzieher gepfändet werden. Sollte der Mieter nicht innerhalb von zwei Wochen die Gegenstände wieder abzahlen, werden diese öffentlich versteigert. Der Erlös geht an den Gläubiger und damit an den Vermieter (vgl.: Die Präsidentin des Oberlandesgerichts Düsseldorf, 2013, S. 1 ff.)

Sollte der Mieter bei der Räumung nicht anwesend sein, wird die Räumung für den Vermieter häufig noch teurer. In diesem Fall kommen noch mehr Kosten, von der Spedition, der Einlagerung und möglicherweise vom Schlüsseldienst auf den Mieter zu. Da dieser nicht da ist, muss der Gläubiger und damit der Vermieter die Kosten im Voraus bezahlen (vgl.: Pfeiffer, 2009 d, S. 2 ff.).

³⁴ § 721 Abs. 1 ZPO

³⁵ § 721 Abs. 5 ZPO

Eine kostengünstigere Alternative bietet die sogenannte „Berliner Räumung“. Dabei geht es in erster Linie darum, dass der Gerichtsvollzieher den Vermieter den Besitz an der Wohnung verschafft, diese aber nicht räumt. So kann versucht werden, dass der Mieter seine Gegenstände doch noch selbst abholt oder der Vermieter sich um die Räumung der Wohnung selbst kümmert und sein Vermieterpfandrecht³⁶ geltend macht (vgl.: Pfeiffer, 2009 d, S.11).

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnen gibt an, dass es im Jahr 2012 insgesamt 65.000 neue Wohnungsverluste gegeben hätte. Darunter ca. 25.000 Zwangsräumungen und 40.000 „kalte Wohnungsverluste“³⁷. (vgl.: BAG W, 2011, S. 1 ff.)

Aufgrund der „kalten Wohnungsverluste“ ist davon auszugehen, dass eine Betrachtung der Zwangsräumungen alleine nicht ausreicht, um den Umfang der Auszüge aufgrund von Mietschulden und Räumungsklagen einschätzen zu können. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Kündigungen durch den Vermieter in der Regel der finanziellen Lebenslagen der Mieter und damit Mietschulden ausschlaggebend waren.

Der Armuts- und Reichtumsbericht³⁸ der Bundesregierung erhärtet den Verdacht mit einer Statistik über die Gründe des Wohnungsverlustes. 27 % der Mieter hätten aufgrund einer mietschuldenbedingten Räumung, zu 34 % durch eine Kündigung vom Vermieter, ihre Wohnung verloren. Weitere 47 % der Befragten gaben an, dass sie aus Eigeninitiative ausgezogen sind, darunter 30 % ohne zu kündigen (vgl.: BMAS, 2013, S.396 f.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass viele Menschen von Mietschulden und schlussendlich sogar von einer Zwangsäumung betroffen sind. Der einschneidende Prozess bis hin zum Räumungstermin kann Jahre dauern und mehrere rechtlich aufwendige Schritte notwendig machen, wie bspw. Mahnbescheid, Räumungsklage und schließlich Räumungstermin(e) mit dem Gerichtsvollzieher. Wenn der Mieter Rechtsmittel gegen eine Entscheidung einlegt, dauert der Rechtsstreit noch länger. Zudem ist die Situation sehr kostenintensiv für den Vermieter, wenn er keine Miete erhält, aber zusätzlich Anwaltskosten oder auch den Vorschuss für die Räumung

³⁶ Nach § 562 Abs. 1. S.1 BGB hat der Vermieter ein Pfandrecht an den Sachen des Mieters. Der Vermieter kann sich dann im Rahmen der Verwertung befriedigen.

³⁷ Bei kalten Wohnungsverlusten verlassen die Mieter ihre Wohnung, bevor es zur Zwangsäumung kommt.

³⁸ Der Armuts- und Reichtumsbericht soll für die Politik und deren Ziele eine Grundlage und Orientierung durch Daten und Analysen schaffen.

übernehmen muss. Für den Mieter und auch für dessen Familie oder Mitbewohner wiederum kann das Verfahren ebenfalls eine belastende Situation darstellen. Sie sind gesellschaftlichen Stigmatisierungen ausgesetzt, haben möglicherweise multiple Lebens- und Problemlagen und müssen mit ihrem Einkommen möglicherweise noch andere Schulden als die Mietschulden tilgen. Ihre Aussicht auf eine gesicherte Zukunft in einer neuen Wohnung ist ungewiss.

Aus Sicht der ganzheitlichen Konfliktberatung kann es durchaus von Vorteil sein einen Anwalt als Beratungsinstanz und Netzwerkpartner in bestimmten Fällen hinzuziehen zu können. Die rechtlichen Gegebenheiten unterliegen immer wieder Änderungen und Wandlungen, Mahnbescheide oder auch Widersprüche werden immer umfangreicher, so dass die Fachkompetenz eines Anwaltes hilfreich wäre. Dennoch muss eingeräumt werden, dass die unabhängige, anwaltliche Sicht mit dem Finanzierungs- und Auftragsgeber, der Immobilienfirma, nicht übereinstimmen muss. Denn Mietschulden können auch durch Wohnungsmängel entstanden sein, da der Mieter aufgrund dessen die Miete gekürzt hat. Verzögerungen im Beschwerdemanagement der Immobilienfirma könnten aus Sicht eines unabhängigen Anwaltes zum gegenteiligen gewünschten Effekt führen.³⁹ Deren Ziel ist es aber, dass die Mieter ihre Mietschulden möglichst vollständig zahlen. Es empfiehlt sich daher einen Anwalt als Netzwerkpartner zu suchen, der beratend zu Seite steht und die Seiten von Mieter und Vermieter miteinander abwägt, so dass eine gemeinsame Lösung gefunden wird.

4.3.2. Soziale Beratung im Kontext von Arbeitslosigkeit

Arbeitslosigkeit kann ein enormer Hauptauslöser für Schulden und schließlich auch Mietschulden sein. Aber auch Schulden und deren negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden des betroffenen Menschen können sich auf die Arbeit auswirken, so dass diese nicht mehr im gewohnten Maß geschafft wird, wodurch die Arbeitsstelle in Gefahr geraten kann. Damit ist Arbeitslosigkeit ein bedeutendes Thema in der ganzheitlichen Konfliktberatung.

Bereits 2005 wurden Reformen und Gesetze verabschiedet, die Umstrukturierungen von Arbeitslosen- und Sozialhilfe und die Trennung der Personengruppen in erwerbsfähige und arbeitsunfähige Menschen zum Ergebnis haben. Des Weiteren wurde der Fokus verstärkt auf die Grundsicherung nach dem SGB II und damit auch

³⁹ Zu einer ähnlichen Annahme kam auch Marion Kunert, Sozialarbeiterin der Beratungsstelle "Beratung + Leben, evangelisch - freikirchliche Beratungs- und Sozialdienste Berlin und Brandenburg", siehe Kapitel 5, Zeile: 355 ff.

auf die langzeitarbeitslosen Menschen, die durch das JobCenter betreut und verwaltet werden, gelegt (vgl.: Mätzke, 2011, S.2 f.).

Die Idee des neu implementierten SGB II ist, dass erwerbsfähige Personen, die sich nicht selbst den Lebensunterhalt erwirtschaften können und von Lebenskrisen bedroht sind, vom Staat abgesichert werden. Diese Verpflichtung folgt auch aus dem Sozialstaatsprinzip, denn es sollen diejenigen unterstützt werden, die selbst nicht in der Lage sind für eine Wohnung und auch andere Grundbedürfnisse, wie essen und schlafen, die finanziellen Mittel aufzubringen (Pfeiffer, 2008 a, S.1).

Arbeitslose Menschen erhalten im ersten Schritt der Arbeitslosigkeit ALG I⁴⁰, welches nach dem letzten Bruttogehalt als Lohnersatzleistung berechnet wird. Zuständig ist die Agentur für Arbeit (vgl.: BGBl. I, 1997, S. 594)

Nach einem Jahr wird der Status der „Langzeitarbeitslosigkeit“ erreicht. Damit erhalten die Arbeitslosen nach Antragstellung ALG II mit einer Regelsatz - Pauschale in Höhe von 391,00 €⁴¹ sowie Kosten der Unterkunft (KdU), Krankenversicherungsbeiträge und diverse Subventionen für bspw. kommunale Angebote. Für beide Leistungen gilt die Berechnung nach der Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 2 SGB II. Hierzu zählen Personen, die zusammen wohnen und für einander einstehen, insbesondere in finanzieller Hinsicht. Somit wird das Einkommen und das Vermögen des Arbeitslosen und dessen Ehepartners abzüglich mit einberechnet, so dass der Grundbedarf der Bedarfsgemeinschaft gedeckt ist.

Der Grundbedarf ist als finanzielle Leistung oft Thema in Politik und Gesellschaft. Es stellt sich die Frage, ob das ALG II als Sozialleistung ausreichend ist, um die Existenz der Betroffenen zu sichern. Dabei geht es nicht nur um die Sicherstellung der Grundbedürfnisse wie Nahrung, Kleidung und Wohnraum, sondern auch um die mögliche Übernahme von Schulden.

Die Grundlagen der KdU sind in § 22 SGB II festgelegt: die Leistungen werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind.

Je nach Landkreis oder kreisfreier Stadt richten sich die KdU aber nach anderen Maßstäben und werden verschieden berechnet. In Berlin wird die Angemessenheit der KdU nach Personenzahl und Heizart angegeben. Die Kosten für einen Ein-Personen-Haushalt werden bis zu maximalen Bruttowarmmiete in Höhe von 425,00 €, einem Zwei- Personen-Haushalt bis zu 510,00 €, usw., bezahlt. Nur bei Besonderheiten und

⁴⁰ Gesetzliche Regelungen: §§ 129 ff. SGB III

⁴¹ Stand: Januar 2014

Härtefällen kann eine Erhöhung von 10 % der KdU bewilligt werden (Pfeiffer, 2009 e, 5 ff.).

Sind die Kosten der Unterkunft aber zu hoch, kann das Jobcenter die Senkung der Kosten verlangen. Hierzu schlägt es eine Untervermietung oder einen Umzug vor (Pfeiffer, 2009 e, 11).

Während Heizkosten mit einbezogen werden bei der Kostenübernahme, werden Strom- und Warmwasserbereitung nicht bewilligt. Personen, die im ALGII-Bezug eine Betriebskosten- oder auch Heizkostennachzahlung erhalten, können diese beim zuständigen Jobcenter einreichen. Allerdings müssen Gutschriften der Versorger an das Jobcenter zurück gezahlt werden (Pfeiffer, 2009 e, 5 ff.).

Sollte ein Mieter Schulden beim Vermieter machen, werden diese nur mit umfassender Begründung und Prüfung bewilligt und gezahlt. Zu dieser Einschätzung kam auch Marion Kuhnert und führt dazu aus: *„Diese Situationen sind dann immer etwas schwierig, denn auch wenn wir einen Antrag stellen auf Mietschuldenübernahme beim Jobcenter, dauert das auch. Ich kann keine genauen Angaben machen, bis wann die Antragsbewilligung geklärt ist.“* (Kunert, 2014, Z.114 ff.)

Mietschulden werden vom Berliner Jobcenter prinzipiell nur in Notsituationen übernommen, nämlich dann, wenn Wohnungslosigkeit droht und eine Zwangsräumung akut abgewendet werden muss, wie die „Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII“ zeigen. Einschränkung ist, dass die Übernahme nur bei angemessenen und damit den Werten der KdU entsprechenden Wohnungen bewilligt wird (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, 2013, S.17 f.).

Für die Berater ist eine Zusammenarbeit mit dem zuständigen Jobcenter oder der Agentur für Arbeit unerlässlich. Häufig ist eine Kommunikation mit diesem öffentlichen Träger nur sehr schleppend möglich. Bei einer Räumungsklage könnte sich diese Verzögerung im Prozess, wenn bspw. eine Mietschuldenübernahme noch nicht bewilligt ist, für den Mieter als gravierend herausstellen. Die Sozialarbeiterin Marion Kunert betont im Interview, Zeile 146 ff., ebenfalls die Wichtigkeit des Kontaktes mit den Mitarbeitern des Jobcenters. Sie habe sogar die direkten Durchwahlen der einzelnen Mitarbeiter, umso schneller an Informationen heranzukommen.

Die Mitarbeiter des Bereiches „Integration und Beratung“ haben die Aufgabengebiete der Eingliederung in Arbeit durch die Ebenen Beratung, Vermittlung und Förderung. Aufgrund vielfältiger, schwieriger Lebenssituationen ist es nicht immer möglich die Arbeitslosen in erster Linie in eine Arbeitsstelle zu vermitteln, denn 30% der

Arbeitslosen, darunter vorwiegend Langzeitarbeitslose, haben vermittlungsrelevante, gesundheitliche Einschränkungen, wodurch die Dauer der Arbeitslosigkeit sehr lang währt. Die individuellen gesundheitlichen, psychosozialen Auswirkungen hemmen oftmals die Ressourcen und Stärken der Betroffenen, so dass ihnen eine Konzentration auf eine Arbeitsplatzsuche gar nicht möglich ist (JobCenter Spandau, 2011, S. 5 f.).

Ein Fallmanager wird ihnen daher zur Seite gestellt.

Dabei wird vorausgesetzt, dass die betroffenen Personen im ALG II - Bezug drei ausgeprägte Handlungsbedarfe bedingt durch individuelle Schwierigkeiten, haben. Handlungsbedarf besteht bspw. bei: häuslicher Gewalt, Suchtproblematik, Vorstrafen, Verschuldung, Obdachlosigkeit, mangelnde Integrationsfähigkeit, gesundheitliche Einschränkungen, Analphabetismus, Lernbehinderungen, etc.

Profil	Integrationsprognose	Weiterer Handlungsbedarf
Marktprofil	Abgang bzw. Integration ≤ 6 Monate	–
Aktivierungsprofil	Abgang bzw. Integration ≤ 6 Monate	Motivation
Förderprofil	Abgang bzw. Integration ≤ 12 Monate	Qualifikation oder Leistungsfähigkeit oder Rahmenbedingungen
Entwicklungsprofil	Abgang bzw. Integration ≥ 12 Monate	Qualifikation oder / und Leistungsfähigkeit oder / und Rahmenbedingungen
Stabilisierungsprofil	Heranführen an Erwerbstätigkeit ≤ 12 Monate	Verdichtung Leistungsfähigkeit und Rahmenbedingungen und Motivation
Unterstützungsprofil	Heranführen an Erwerbstätigkeit ≥ 12 Monate	Verdichtung Rahmenbedienungen und Leistungsfähigkeit und Motivation

Tabelle 1: Eingliederungsprofile (vgl.: Bundesagentur für Arbeit, 2011, S.1)

Damit wird deutlich, dass der Bedarf vor allem durch zum Teil gegebene, problematische Bedingungen der Lebenslage der Betroffenen, aber auch durch fehlende Qualifizierung, Leistungsfähigkeit und Motivation besteht, wodurch die betroffenen Personen zu einem der integrationsfernen Entwicklungs-, Stabilisierungs- oder das Unterstützungsprofile zugeordnet werden (vgl.: JobCenter Spandau, 2011, S. 19 f.).

Die Tabelle zeigt die Profile mit Integrationsprognosen und Handlungsbedarfe. Deutlich wird, dass die ersten drei Profile integrationsnah sind, währenddessen bei den letzten drei Profilen eine Eingliederung in den ersten Arbeitsmarkt nicht im Vordergrund steht.

Durch die Zuweisung zum Fallmanagement und damit zu den letzten drei Profilen, ist die Eingliederung in Arbeit erst einmal nur ein Fernziel. Wichtiger ist primär die Intervention mit den Langzeitarbeitslosen in Bezug auf ihre persönliche Lage zum Handlungsbedarf, so dass Fortschritte zur mittel- bis langfristigen Beseitigung bzw. Verringerung des Hilfebedarfes durch Integration in Beschäftigung gemacht werden (vgl.: JobCenter Spandau, 2011, S. 19 f.).

Deutlich wird hierbei dass es durchaus von Vorteil sein kann, wenn die Berater der ganzheitlichen Konfliktberatung auch mit den Fallmanagern des JobCenters zusammenarbeiten würden. Die Handlungsebene der Beratungssituation mit kommunikativer Interaktion kann sich so zwischen dem Klienten, dem Fallmanager und dem Berater in Bezug auf die Mietschulden vergrößern. Der Berater hätte gleich einen Ansprechpartner für mögliche Wohnungssicherungsbemühungen sowie für die Existenzsicherung des Klienten. Ziel ist die Stabilisierung und Verbesserung der individuellen Lebenslage der langzeitarbeitslosen Klienten durch die Hauptanliegen Aktivierung, Qualifizierung und Unterstützung. Erst in langfristiger Sicht wird auf eine Integration in eine Arbeitsstelle gezielt. Des Weiteren kann an den Handlungsbedarfen des Klienten mit ihm gearbeitet werden und seine Bedürfnisse und Wünsche im Rahmen der jeweiligen Funktionssysteme zu befriedigen. Denn auch der Fallmanager muss sich im Rahmen des JobCenters an die Verwaltungsvorschriften, Dienstanweisungen und natürlich an die Gesetze halten und ist somit der Organisation des Jobcenters unterstellt (vgl.: Kleve, 2006 a, S. 16).

Durchaus könnte es aber auch sein, dass gerade Menschen, die von Mietschulden und Wohnungslosigkeit bedroht sind eine gute Vernetzung mit dem Jobcenter allein nicht ausreicht. Mietschuldner arbeitslos sein und damit Arbeitslosengeld I oder II beziehen und gleichzeitig von einer Krankheit betroffen sein, wodurch wiederum die Kranken- oder Pflegekassen mit ihren Leistungen gefragt sind.

4.3.3. Die Praxis der Gesundheitsförderung

Menschen, die von Mietschulden betroffen sind, fühlen sich oft von ihrer Lebenslage und deren Bedingungen so stark belastet, dass eine Umsetzung von eigenen Ressourcen, bekanntem Gesundheitswissen und wohlbedinglichem Handeln blockiert. Dabei weisen die hohen Zahlen der armutsgefährdeten Personen, die von einer Erkrankung betroffen sind sowie der physisch und psychisch kranken Schuldner auf eine Prävalenz zwischen geringem Einkommen und Gesundheit hin.

So zeigt die Expertise zur Ausarbeitung des dritten Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung, dass 65,2 % der überschuldeten Personen wegen Geldmangel nicht die verschriebenen Medikamente gekauft haben. 60,8 % aller Befragten würden sogar einen Arztbesuch so lange wie möglich hinauszögern oder unterlassen, da ihnen das Geld für die Zuzahlung fehlte. Nach § 62 SGB V kann auf Antrag je nach Bruttoeinkommenshöhe eine Zuzahlungsbefreiung bewilligt werden (BMFSFJ, 2008, S. 55). Zum Jahreswechsel 2013 / 2014 wurde die sogenannte „Praxisgebühr“ aufgehoben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die erkrankten Überschuldeten fortan öfter Ärzte aufsuchen werden. Die Zuzahlungen aber bleiben bestehen.

Aus sozialmedizinischer Sicht müsste eine Zuzahlungsbefreiung für armutsgefährdete Personen gelten, da gerade die Belastung der finanziellen Notlage sowie Schulden und eine drohende Wohnungslosigkeit Erkrankungen begünstigen oder gar verstärken. Daher wird für die Soziale Arbeit deutlich, dass eine Zusammenarbeit mit den Gesundheitseinrichtungen durchaus förderlich sein kann.

Einige mögliche Gesundheitsmaßnahmen werden im Folgenden aufgezeigt, zu denen eine Vermittlung sinnvoll und möglich ist.

Präventionsmaßnahmen und Gesundheitskurse nach § 20 SGB V sind ein Angebot der Krankenkasse, wodurch jeder an bestimmten gesundheitlichen Rückenschulungen, Entspannungsübungen, etc. teilnehmen kann. Diese Kurse sind aber für armutsgefährdete und überschuldete Menschen nur schwer zugänglich, da sie für die Finanzierung in Vorkasse gehen müssen. Den Betroffenen fehlt hierfür aber das nötige Geld, was eine Teilnahme quasi unmöglich macht. Eine Voll- oder Teilübernahme der Kosten findet oft nur statt, wenn der Teilnehmer den Kurs erfolgreich bestanden und regelmäßig teilgenommen hat. Ein anderer Anreiz zur Gesundheitsvorsorge sind die Bonusprogramme der Krankenkassen. Bei Teilnahme an Kursen, Untersuchungen

oder einer Mitgliedschaft im Sportvereinen werden Prämien vergeben oder sogar kleine finanzielle Beträge zurück gezahlt (vgl.: Schmidt, 2006, S. 83).

Ein praktisches Beispiel von gesundheitlichen Aspekten in der Arbeitsförderung zeigt das Bundesprogramm „Perspektive 50plus – Beschäftigungspakte für Ältere in den Regionen“. Da gerade ältere Menschen häufig physische Schwierigkeiten haben und sich das Risiko an chronischen Erkrankungen erhöht, aber die Arbeitsmarktchancen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben der betroffenen Personen trotzdem zu erhöhen bzw. stabil zu halten, wurden Strategien zur Verbesserung der Eingliederungschancen sowie der gesundheitlichen Situation entwickelt (vgl.: Büttner, Schweer, 2011, S.1 f.).

Das Bundesprogramm bildet eines der wenigen bundesweiten Förderprogramme in gesundheitlicher Ausrichtung. In dieser Hinsicht haben sich bisher hauptsächlich Förderprogramme⁴² in einzelnen JobCentern entwickelt. Diese zeigen eine gesundheitliche Ausrichtung des Fallmanagements, welches lediglich hinzugezogen wird, wenn Klienten vermittlungshemmende Lebensumstände und Merkmale sowie physische und psychische Schwierigkeiten aufweisen. Die Umsetzung erfolgt durch Psychologen und Sozialmediziner sowie die Krankenkassen. Deren Gesundheitskurse, in Bezug auf die Themen Bewegung, Stress und Ernährung, nach dem SGB V, werden mit Maßnahmen des SGB III, d.h. der Arbeitsförderung, zusammengebracht, um so umfangreiche Unterstützungsangebote zu bieten. Ziel ist die Verbesserung des Gesundheitszustandes und der allgemeinen Lebensbedingungen, um eine Optimierung der Eingliederungschancen vor allem von Langzeitarbeitslosen zu erreichen (vgl.: Büttner, Schweer, 2011, S.1 f.).

Deutlich wird, dass Gesundheitsförderung und Prävention in der Arbeitsvermittlung nicht ausgeschlossen sind und ihr Potenzial erkannt wird. Trotzdem existiert bislang keine gesetzliche Grundlage für die Gesundheitsförderung und Prävention. Daher sind alle Interventionen der Gesundheitsförderung dem Bereich der Ermessensleistung zuzuordnen (vgl.: Büttner, Schweer, 2011, S.1 f.).

Für die ganzheitliche Konfliktberatung und damit für den Klienten ist es also von Vorteil, wenn mit unterschiedlichen Einrichtungen und Fachpersonal zusammengearbeitet werden kann, wenn auch nur partiell. Im folgenden Kapitel folgt eine Übertragung der ganzheitlichen Konfliktberatung von Mietern und Vermietern auf das Gebiet Heerstraße Nord.

⁴² Ein Beispiel ist das Förderprogramm „Amiga“. Arbeitsförderung mit gesundheitsbezogener Ausrichtung

4.4. Die Großstadtsiedlung Heerstraße Nord

In Berlin gibt es insgesamt 34 Gebiete, die zu den Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf gehören, eines davon ist das Gebiet der Heerstraße Nord (QM, 2014, S. 1).

In sogenannten „sozialen Brennpunktvierteln“, wie dem Gebiet Heerstraße Nord, kommt es häufig zu einer räumlichen Konzentration von Armut. Sie sind gekennzeichnet durch u.a. einen Wegzug von besser verdienenden Familien und einen Zuzug von armutsgefährdeten Personen, wodurch eine Entmischung des Sozialraumes und eine Häufung von Problemlagen entstehen (QM, 2014, S. 1 ff.).

Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, wurde 1999 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen das Programm „Soziale Stadt“ entwickelt, wodurch Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf gefördert werden. Ziel ist es mit dem Quartiersmanagement (QM) Entwicklungsprozesse in Gang zu setzen, die aus den Brennpunktvierteln lebenswertere Stadtteile mit Zukunftsperspektive machen sollen. Beginnend mit baulichen Auswertungen des Wohnumfeldes, der Frei- und Grünflächen, der Spielplätze gemeinsam mit anderen öffentlichen Einrichtungen kümmert sich das QM um den Erhalt und die Stärkung des sozialen Zusammenhaltes eines Stadtteils. Vielfältige Projekte, Vorhaben und Maßnahmen werden von der Europäischen Union, dem Bund und dem Land Berlin finanziert. Für den Zeitraum von 1999 bis 2013 wurde eine Summe in Höhe von 283,8 Millionen € ausgegeben (Quartiersmanagement Berlin, 2014, S.1.ff.)

4.4.1. Sozialstrukturelle Bedingungen

Im Berliner Stadtteil Spandau liegt im westlichen Teil das Gebiet Heerstraße auf einer Fläche von ca. 116 ha. Geprägt ist das Bild durch mehrgeschossige Mietwohnungsbauten und fünf Punkthochhäusern.

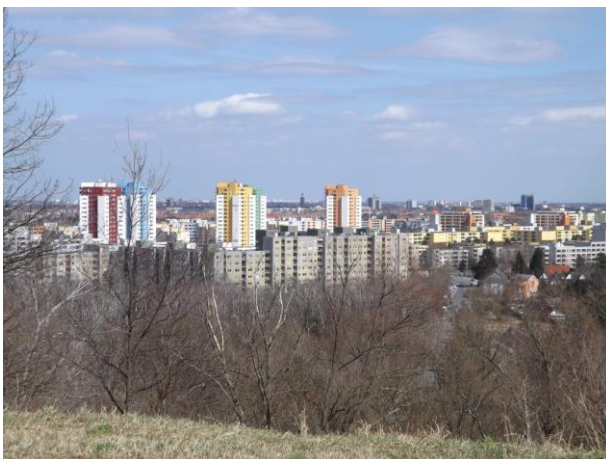


Abb. 6: Ausblick auf die Großstadtsiedlung Heerstraße Nord vom Hahneberg

Die ca. 7.800 Wohnungen wurden ab 1960 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gebaut. Nach der Privatisierung der Wohnbestände (z.B. die GSW im Jahr 2004) ist nur noch die GEWOBAG mit ca. 1.850 Wohneinheiten als landeseigene Wohnungsgesellschaft verblieben (Dittmar, 2013, S. 1).

In den 90er Jahren führten unterschiedliche Umstände zu einem Wegzug der Berliner Bevölkerung in das Umland. Großer Leerstand in der Siedlung war schlussendlich eine Ursache für den erhöhten Entwicklungsbedarf im Gebiet. Trotz der noch hohen Mieten und Betriebskosten, vor allem wegen der Nachtspeicherheizungen, wurde ein Bevölkerungswachstum in den Innenbezirken Berlins verzeichnet. Dies verstärkte sich u.a. durch den Mietanstieg und dem generellen Anstieg der Einwohnerzahlen. Der gesamtstädtische Prozess begünstigte die Entmischung im Gebiet der Heerstraße Nord.

Folgende Zahlen werden für das Gebiet der Heerstraße Nord dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept von Cornelia Dittmar, Leiterin des Quartiersmanagements Heerstraße, aus dem Jahr 2013 übernommen. Die berlinweiten Vergleichszahlen sind dem Basisbericht 2012/2013 der Gesundheitsberichterstattung Berlin entnommen (vgl.: Dittmar, 2013, S.1 ff. / vgl.: Meinschmidt, 2013, S. 5ff.):

In der Großstadtsiedlung leben fast 17.000 Bewohner von denen 44 % Transferleistungen beziehen, darunter sind 8,9 % arbeitslos. Berlinweit leben 15,2 % aller Einwohner von ALG II, 42 % erhalten eine Rente bzw. Pension.

14,7 % der Bewohner der Siedlung haben eine andere Staatsbürgerschaft als die deutsche. In der Siedlung Heerstraße Nord leben prozentual deutlich mehr Menschen mit Migrationshintergrund als im Rest der Stadt. In Spandau leben 27,4 % Menschen mit einem Migrationshintergrund, 12,8 % mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft.

Die Zahl der Unter-15-jährigen, die Existenzsicherungsleistungen beziehen, ist mit 78,4% (Berlin 37,4%) sehr hoch. Die Armutsgefährdung zeigt sich bei Kindern auch bei der Lernmittelbefreiung, die von ca. 90 % der Kinder in Anspruch genommen wird.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Bevölkerung durch den demographischen Wandel im Gebiet international und heterogen, aber auch arm bzw. armutsgefährdet ist.

Die Daten sind u.a. auch Gründe dafür, dass das Gebiet im Jahr 2005 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen wurde.

4.4.2. Überlegungen für ein Entwicklungskonzept

Für die ganzheitliche Konfliktberatung seien vorab die Ziele festgelegt: die Verbesserung der Lebenslage der Mieter, die Regulierung von Mietschulden, die Sicherung des Einkommens der Mieter und damit die pünktliche Mietzahlung für den Vermieter sowie die Vermeidung von Wohnungsräumungen. Persönliche Bewältigungsprozesse, individuelle Wünsche, Bedürfnisse und Arbeitsaufträge von den Mietern sollen in der Beratung Platz zur Aussprache und Umsetzung finden.

Oft halten sich Menschen bei Fragen und Unklarheiten des Lebens anfangs an die primären, mikrosozialen Netzwerke. Engste Freunde und Familienmitglieder bilden die erste Anlaufstation. Der nächste Schritt bezieht sich auf die sekundären, makrosozialen Netzwerke, wie beispielweise vertraute Personen aus Beziehungen zu Bildungssystemen, zum Arbeitsplatz oder zu Freizeiteinrichtungen. Das mesosoziale, tertiäre System bilden Organisationen, Selbsthilfegruppen, etc. und wird meist als letzte Möglichkeit bei Fragen zum Leben angesteuert (Galuske, 2001, 307).

Für die Implementierung einer ganzheitlichen Konfliktberatung ist die Einschätzung von Galuske, einem bedeutenden Erziehungs- und Sozialarbeitswissenschaftler, wichtig. Um den Bewohnern des Gebietes die Schwellenangst zu nehmen, wäre eine Umsetzung in bereits bekannten Strukturen von Vorteil.

Hier schließt sich der Aufgabenbereich des Gemeinwesenvereins Heerstraße Nord e.V. (GWV) an, der seit 1978 eine soziale Beratung anbietet und versucht die Bewohner zu erreichen und ihnen Chancen und Möglichkeiten aufzuzeigen, um ihre Lebenssituation zu verbessern. Kommunikations- und Selbsthilfestrukturen sind dafür notwendig, müssen mit den Wünschen der Bewohner abgestimmt und für sie nutzbar gemacht werden. Die Strukturen werden im GWV u.a. durch soziale Beratung, Qualifizierungen einzelner Bewohner zu Multiplikatoren, Vermittlungsarbeit, Projekte, regelmäßige Kurse, Selbsthilfegruppen und Feste hergestellt. Sie zielen auf die stetige Aktivierung der Bewohner (GWV Satzung, 1997, 2).

Aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit, der Zuwanderung von Familien mit Migrationshintergrund und des Mangels an Konkurrenz im Gebiet Heerstraße Nord gibt es den vermehrten Wunsch nach Beratung in Sachen Arbeitslosengeld II, Mietschulden und Übersetzungshilfen. Hier könnte die ganzheitliche Konfliktberatung von Mietern und Vermietern ansetzen. Der GWV ist bereits im Gebiet bekannt für seine Beratung, so dass die Schwellenangst der Mieter in die Räumlichkeiten zu kommen, als nicht mehr so hoch einzuschätzen ist.

Als Grundlage für die NPO dient damit die Beratung als Tätigkeitsfeld und wird den sozialen Diensten zugesprochen. Die Tätigkeit ist eine der ausschlaggebenden Kriterien für eine Non Profit Organisationen (NPOs). Diese muss gerade auch für die Soziale Arbeit und deren oft knapp Finanzierungsmöglichkeiten von den gewinnorientierten Unternehmen unterschieden werden. Eine NPO ist charakterisiert durch das Anbieten von gemeinwirtschaftlichen Gütern und Dienstleistungen mit einem bestimmten Zweck und einer nicht in erster Linie erwerbswirtschaftlichen Orientierung (Vgl.: Kraus, Stegarescu, 2005, 6 ff).

John Hopkins, ein bedeutender US-amerikanischer Geschäftsmann und Philanthrop, geht in seiner Definition von NPOs zusätzlich davon aus, dass sich NPOs selbstständig verwalten, rechtlich begründet sowie freiwillig sind, in dem die hauptamtlichen Mitarbeiter u.a. durch ehrenamtliche Helfer oder Honorarkräfte unterstützt werden. Außerdem dürfen die Gewinne der NPOs nicht an die Mitglieder bzw. Manager ausgeschüttet werden, wie bei einem wirtschaftlichen Unternehmen (Vgl.: Kraus, Stegarescu, 2005, 6 ff).

Die Charakteristika einer NPO können auf den GWV übertragen werden. So arbeitet der GWV gemeinwirtschaftlich und nicht vordergründig gewinnorientiert, schüttet keine Gewinne an die Mitglieder aus, verwaltet sich selbständig und tritt in der Öffentlichkeit auf. Der GWV ist als eingetragener Verein rechtlich begründet und wird von vielen ehrenamtlichen Helfern unterstützt.

Da der GWV kein Entgelt durch die Dienstleistung der sozialen Beratung⁴³ erzielt, müssen andere Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden, um die Ausgaben, wie Personal- oder Sachkosten, bezahlen zu können. In den meisten Fällen speist sich bei der Finanzierung aus einer Reihe von verschiedenen Einnahmequellen, die nicht nur der Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V. ausfindig machen muss, sondern die meisten NPOs (Vgl.: Vilain, 2006, S. 31)

Die Gemeinnützigkeit ermöglicht große Vorteile, wie zum Beispiel bei Steuern, Subventionen und Zuschüssen durch Dachverbände, Stiftungen und andere Kapitalgeber. Dabei ist für die sozialen Unternehmen wie den GWV Heerstraße Nord e.V. immer der Grundsatz zu beachten, dass erwirtschaftete Gewinne nur für einen sozialen Zweck, beispielsweise die Einführung eines neuen Projektes, reinvestiert werden dürfen. Dieser Grundsatz ist der Hauptunterschied zu den wirtschaftlichen

⁴³ Die Leistung der Beratung muss kostenlos bleiben, weil die zu Beratenden meist nur wenig verdienen oder Transferleistungen beziehen.

Unternehmen, denn deren Hauptzweck ist die Gewinnmaximierung und das Weiterbestehen durch Markt-, Kunden- und Konkurrenzverhalten (Vgl.: Brinkmann, 2010, S. 57 ff).

Allerdings achten ebenfalls immer mehr soziale, gemeinnützige Unternehmen auf solche marketingrelevante Bezugsgrößen und orientieren sich mit ihren Angeboten u.a. an den regionalen Gegebenheiten und Märkten, der Nachfrage von Kunden und an den Leistungen der anderen Einrichtungen, um sich abzugrenzen. Die Nachfrage wird aber nicht wie bei wirtschaftlichen Unternehmen hauptsächlich über den Preis geregelt, sondern über den Grad der Bedürftigkeit, den Satzungszweck des sozialen Unternehmens oder auch die Mitgliedschaft in anderen Institutionen.

Nichtsdestotrotz öffnet sich der Blickwinkel sozialer Unternehmen in die wirtschaftliche Richtung. Der Zweck, die Erbringung sozialer Leistungen, bleibt gewahrt, aber die finanzielle Ebene, d.h. auf lange Sicht Ausgaben und Einnahmen mindestens deckungsgleich zu halten, wird miteinbezogen (Vgl.: Vilain, 2006, 28 ff).

Finanziert wird der gemeinnützige GWV Heerstraße Nord e.V. durch Senatsgelder, Spenden aber auch teilweise durch das Programm „Soziale Stadt“ im Rahmen des Quartiersmanagements Heerstraße, die EU, den Paritätischen Wohlfahrtsverband, und ähnliche Träger. Die Gelder müssen in regelmäßigen Abständen durch Anträge akquiriert werden, da die Angebote des Gemeinwesenvereins Heerstraße Nord e.V. durch Spenden alleine nicht finanziert werden könnte. Eine Finanzierungsvariante, bei der Kunden ihre Leistungen selbst zahlen bzw. eine Variante, die die Kosten aller Angebote trägt, gibt es nicht.

Um die ganzheitliche Konfliktberatung im GWV anzubinden, muss ebenfalls eine Finanzierungsform gesucht werden, da die vorhandene soziale Beratung mit den Mitarbeitern die umfangreiche Nachfrage nicht zusätzlich bedienen kann.

Fraglich ist, ob Vermieter und Wohnungsgesellschaften auf die Form der direkten Finanzierung eingehen würden, was deutliche Bedingungen und zweckgebundene Finanzierungsmöglichkeiten unmittelbar zur Verfügung stellen würde. Diese sind immer mit einem politischen oder wirtschaftlichen Ziel verbunden, so dass dementsprechend auch Bedingungen an das soziale Unternehmen gestellt werden. Möglich wäre, dass die Vermieter und Immobilienfirmen Personal- und Sachkosten im Voraus zahlen mit dem Ziel, dass die Beratung die Mietschulden der Mieter senkt. Die Mietschuldenregulierung ist dabei Bedingung für die Finanzierung der Beratung. Die

möglichen Zuschüsse muss das Unternehmen nicht zurückzahlen, solange wie es die Anforderungen einhält (Vgl.: Brinkmann, 2010, S. 151).

Die GSW Immobilien AG hat sich auf ein solches Modell eingelassen, wie Marion Kunert aus der Schuldnerberatung im Interview (Kapitel 5) erläutert. Allerdings hat die Schuldnerberatung "Beratung + Leben, evangelisch - freikirchliche Beratungs- und Sozialdienste Berlin und Brandenburg" nur einen Kooperationspartner und damit einen Vermieter für den sie arbeitet. Im Gebiet der Heerstraße Nord müsste die Beratung mit mehreren privaten Immobilienfirmen kooperieren und über diese nach Anzahl der Mieter oder nach der Mietschuldhöhe finanziert werden (vgl.: Kunert, 2014, Z: 24 ff.)

An dieser Stelle müsste für weitere Überlegungen eine Bedarfsanalyse gemacht werden. Dabei geht es um zwei unterschiedliche Möglichkeiten. Zum einen müsste der Bedarf an Unterstützung bei den Vermietern geklärt werden. Diese sollten möglichst eine Statistik über die Mieter und deren Schulden führen. Nur aus diesen empirischen Daten kann der Bedarf abgeleitet und entschieden werden, ob die mögliche Finanzierung der Beratung einen Gewinn erbringen kann, wenn dadurch die Mietschulden verringert werden. Zum anderen muss aber auch herausgefunden werden, ob überhaupt ein Bedarf an Beratung bei den Mietern und Bewohnern der Siedlung gesehen wird.

Beide Forschungsfragen können mit quantitativen, deskriptiven Statistiken, also durch tabellarische und graphische Darstellungen belegt werden. Allerdings können auch analytische Fallbeschreibungen hilfreich sein. Diese werden der qualitativen Sozialforschung zugeschrieben und sollen den Fall beschreiben und untersuchen. Dabei gilt es, typische Phänomene und Strukturen herauszuarbeiten, um einen Überblick über mögliche einwirkende Faktoren zu bekommen. So könnte explizit für die ganzheitliche Konfliktberatung herausgefunden werden, welche Auswirkungen die Mietschulden auf die Bewohner des Gebietes Heerstraße Nord haben (Krüger, 2011, S.218 ff).

Deutlich wird, dass wie bereits im Kapitel 4.3 „Netzwerkarbeit“ dargestellt, die ganzheitliche Konfliktberatung auch auf Kooperationspartner unterschiedlicher Fachrichtungen angewiesen ist. Vor allem in Bezug auf das Mietrecht, Arbeitslosigkeit und Gesundheitsförderung muss gesehen werden, dass die Klienten im naheliegenden Gebiet gut versorgt sind.

In der Großstadtsiedlung Heerstraße Nord wurde bereits im Jahr 1978 das Gemeinwesenzentrum Heerstraße Nord mit dem Ziel der interdisziplinären

Zusammenarbeit und ganzheitlichen Herangehensweise gegründet. Folgende Partner haben sich zusammengeschlossen (vgl.: Dittmar, 2013, S.2):

- Evangelische Kirchengemeinde zu Staaken, Kirche, Kita, Jugendarbeit, Kleiderboutique und Lebensmittelausgabe an bedürftige Bewohner, Stadtteilcafé
- Fördererverein Heerstraße Nord e.V., ambulante und teilstationäre Pflege, offene Freizeit- und Gruppenangebote, Mobilitätshilfedienst
- Medizinisches Versorgungszentrum mit Praxisgemeinschaft von unterschiedlichen Fachärzten,
- Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V. (GWV), mit sozialer Beratung, Selbsthilfegruppen, Kinder- und Jugendhilfe, Kulturzentrum Gemischtes, Gebietsbeauftragtem für das Quartiersverfahren „Soziale Stadt“

Als besonders bedeutender Partner kann das Medizinische Versorgungszentrum gesehen werden. Wenn Klienten mit Mietschulden und gesundheitlichen Schwierigkeiten in die Beratung kommen, kann durch die Vermittlung und Begleitung zu einem Arzt oder Therapeuten eine Verbesserung der gesundheitlichen Lebenslage erreicht werden.

Durch die Erhebung der Daten durch den GWV können statistische Aussagen über die Themen der Ratsuchenden getroffen werden. So sind bspw. im Jahr 2013 1510 Ratsuchende in der Beratung gewesen. Dabei wurden vor allem Themen wie Arbeitslosigkeit von fast 400 Personen angesprochen. Beratungen zu anderen offenen Fragen, wie auch die Mietschulden, Rente, Erziehung wurden immer wieder unterschiedlich häufig in Anspruch genommen.

Aufgrund der hohen Nachfrage zu Themen des Jobcenters und Arbeitslosigkeit kam es bereits im Jahr 2013 zu einer Kooperation von der Beratung mit dem Jobcenter, um durch Erfahrungsaustausch Einzelfälle zusammen besser zu beleuchten und erfolgreiche Unterstützungsangebote machen zu können. Fraglich ist, ob es gelungen ist, auch die Telefonnummern der Fallmanager zu erhalten, denn eine schnelle Kommunikation ist ohne diese Handhabe nicht möglich⁴⁴.

Des Weiteren gibt es bereits eine Kooperation mit einem Mietrechtsanwalt, der ehrenamtlicher Vorstand im GWV ist. Dieser berät nach Terminwunsch den Klienten in allen Fragen des Mietrechts und darüber hinaus.

⁴⁴ Siehe Interview, Zeile 146

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die ganzheitliche Konfliktberatung eine kostenlose Dienstleistung für die Bewohner des Gebietes ist. Ziel ist es, die ganzheitliche Konfliktberatung in die Beratung und natürlich in das Gebiet Heerstraße Nord einzubinden. Denn auch hier sind die Auswirkungen von Mietschulden und einem armutsgefährdeten Einkommen zu bemerken. Die Lebenslagen der Bewohner sollen mit der zusätzlichen Beratung verbessert werden, so dass die Mieter aktiv und bedürfnisorientiert, aber dennoch mit Unterstützung ihre Mietschulden vermindern können. Nur so kann die Sicherung der Wohnung gewährleistet werden.

4.5. Kritische Auseinandersetzung und Ausblick

Bedeutend ist, dass mit dem Konzept der ganzheitlichen Konfliktberatung Vermietern und Mietern geholfen werden kann.

Zum einen besteht die Chance, dass der Vermieter den Mieter zu einer Beratung vermitteln kann, wenn er bemerkt, dass Mietschulden entstanden sind. Hier ist die Frage, an welchem Punkt das bereits geschieht. Die GSW Immobilien AG gibt einen Beratungsgutschein erst bei Kündigung des Mieters aus, d.h. es ist in der Regel bereits eine beträchtliche Schuldenhöhe entstanden.

Könnte aber nicht schon vorher eingegriffen werden? In dieser Beziehung kommt es ganz auf das Management des Vermieters und die Anzahl der Mietschuldner an. Möglicherweise kann ein schnelles Eingreifen beim Auftreten von Mietschulden helfen. Allerdings weisen Mietrückstände nicht zwangsläufig auf größere Probleme hin, so kann ein systembedingter Fehler bei der Bank, oder ein Flüchtigkeitsfehler bei der Überweisung der Miete zu eben jenen führen. Der Vermieter muss nun entscheiden, ab wann es für ihn lohnenswert ist nachzufragen, warum die Mietschulden entstanden sind, ob aus Versehen oder aus Geldmangel. Durch die Beratung ist es möglich den Mietschuldner zu erreichen und einen Prozess der Mietschuldenregulierung anzustoßen und zu begleiten. Eine Nachfrage scheint lohnenswert für vor allem große Immobilienfirmen zu sein, damit die Finanzierung der Beratung in einem wirtschaftlich guten Verhältnis zur Schuldenbehebung steht und für den Vermieter sogar noch ein Plus entsteht.

Auch für Mieter kann die Beratung Vorteile bieten. Diese haben häufig eine so gravierende Lebenslage, dass sie Schulden anhäufen und selbst ihr Grundbedürfnis Wohnen in Gefahr bringen. Durch den ganzheitlichen Blickwinkel ist es möglich den Klienten mit seiner gesamten Lebenslage wahrzunehmen und ihm gezielt Unterstützungsangebote zu machen. Durch umfangreiche Vernetzungen, z.B. zu

Ärzten oder dem Jobcenter können Probleme angegangen werden. Gerade Mietschuldenübernahmen oder Anträge auf ein Darlehen beim Jobcenter, können eine große Hilfe sein, um die Belastung für den Klienten zu mildern. Häufig haben Mietschuldner aber auch gesundheitliche Schwierigkeiten, die es anzugehen gilt. Eine Vernetzung zu Ärzten, Therapeuten, etc. ist dafür eine gute Grundlage.

Dennoch muss bedacht werden, dass sich nicht alle Mieter helfen lassen wollen. Mieter, die keinen Leidensdruck aufgrund ihrer Verschuldung spüren und keinen Bedarf sehen, werden auch keine Beratung in Anspruch nehmen. Hier stellt sich die Frage, ob durch aufsuchende Soziale Arbeit der Klient doch noch erreicht werden kann. Wenn dieser aber keine Bereitschaft zeigt und Unterstützung ablehnt, bliebe dem Vermieter nur den rechtlichen Weg einzuschlagen und ein Klageverfahren einzuleiten welche in letzter Konsequenz zu einer Räumung des Mieters führen kann.

Zudem kann in der Beratung nur versucht werden, den Mietern zu helfen. Durch Vermittlung ist eine zusätzliche Unterstützungsform möglich. Aber auch hier gibt es Grenzen. Dem Mieter muss deutlich sein, dass ohne eigene Aktivität und Willenskraft seine Lebenslage zu ändern, die Mietschulden und auch die drohende Wohnungslosigkeit womöglich nicht abgewandt werden können.

Ohne die Auswertung einer Bedarfsanalyse ist es allerdings fraglich, ob der Bedarf erkannt und berechnet oder zu Unrecht vermutet wird, in wieweit sich die Finanzierung einer Beratung lohnt, um die Mietschulden der Bewohner zu regulieren.

5. FAZIT

Wohnen ist ein besonderes Grundbedürfnis des Menschen. Viele andere Bedürfnisse bauen darauf auf, wie beispielweise essen, schlafen, Kontakt zur Familie und Freunden, Mobilität zu anderen Orten und die Selbstdarstellung. All diese Bedürfnisbefriedigungen stehen aber in Gefahr, wenn der Mieter Mietschulden macht. Aus unterschiedlichen Anlässen ist es ihm nicht möglich, die Miete rechtzeitig oder überhaupt zu zahlen.

Die aufgeführten Statistiken belegen, dass Mieter aufgrund unterschiedlicher Lebenslagen Mietschulden haben und häufig von z.B. Arbeitslosigkeit, Krankheit und Trennung vom Partner betroffen sind. Leider gibt es aber keine offizielle Statistik zur Korrelation von Mietschulden mit einem Indikator, wie gesundheitlichem Wohlbefinden oder auch Arbeitslosigkeit. In der Ausarbeitung ist daher das Augenmerk auf Befragte gerichtet worden, die von Armutgefährdung oder auch Privatverschuldung betroffen sind. Beide Personengruppen können durchaus auch von Mietschulden betroffen sein. Dadurch konnte belegt werden, dass gesundheitliches Wohlbefinden durchaus eine Prävalenz mit (Miet-) Schulden hat. Andererseits sind gesundheitliche Einschränkungen keine guten Voraussetzungen zur Bewältigung der Mietschulden.

Für die Soziale Arbeit wurde deutlich, dass ein ganzheitlicher Blickwinkel auf die betreffenden Personen und deren Lebenslage gerichtet werden muss, um schließlich den Konflikt, die Mietschulden, zwischen den Parteien Vermieter und Mieter zu entschärfen bzw. zu beheben. Für den Vermieter steht das Ziel der Mietschuldenregulierung an erster Stelle, für den Mieter jedoch die Bewältigung seine Lebenslage.

Für die Übertragung in die Großstadtsiedlung Heerstraße Nord wurde das Konzept der ganzheitlichen Konfliktberatung in den Bezug der sozialen Beratung des Gemeinwesenvereins Heerstraße Nord e.V. gesetzt. Die vorhandenen Ressourcen, wie der Bekanntheitsgrad und die Vernetzung zu anderen, nachbarschaftlichen Einrichtungen und Fachwelten, wie z.B. dem Mietrechtsanwalt, dem Jobcenter und Ärzten können demnach wichtige Ressourcen der Beratung sein. Mit dem umfassenden Unterstützungsnetzwerk ist eine Verbesserung der Lebenslage der Betroffenen möglich.

Fraglich ist, ob der Bedarf der Immobilienfirmen an einer Mietschuldenregulierung groß genug ist, um eine Beratungsstelle finanziell zu unterstützen und damit auch die betroffenen Mietern bei der Bewältigung ihrer Lebenslagen zu unterstützen.

1 **6. INTERVIEW – SCHULDNERBERATUNG**

2 Ein Interview vom 03.02.2014 mit Marion Kunert (IP), Diplom Sozialarbeiterin in der
3 Mietschuldnerberatung der GSW, angegliedert an das Sozialunternehmen "Beratung +
4 Leben, evangelisch - freikirchliche Beratungs- und Sozialdienste Berlin und Brandenburg"
5 am Standort Hasenmark 3, 13585 Berlin.

6 I: Herzlichen Dank, dass Sie sich die Zeit für dieses Interview nehmen.

7 IP: Wir haben ungefähr eine Stunde Zeit. Ich habe dann noch einen Termin, wir können
8 nur ein wenig überziehen.

9 I: Bitte erzählen Sie kurz, wie die Mieterberatung bei Ihnen funktioniert.

10 IP: Ich kann einmal erzählen, wie wir entstanden sind. Es hat den Hintergrund, dass es
11 vorher ein solches Angebot nicht gab. Wir sind hier speziell für GSW Mieter
12 zuständig. Die GSW hatte ihr Personal reduziert, vorher gab es aber circa 10
13 Sozialarbeiter für die Beratung von Mietern mit Mietschulden. Dann wurden diese
14 aber reduziert.

15 Ursprünglich war die GSW sogar landeseigen, bis der Senat das Unternehmen
16 verkauft hat. Leider sind nur zwei Sozialarbeiter übrig geblieben, die feststellen
17 mussten, dass sie das Arbeitspensum nicht schaffen. Fraglich war, wie man es
18 schaffen kann, weiterhin ein Angebot für die Mieter anzubieten, gerade für die
19 Mietschuldner, so dass jemand als erreichbarer Ansprechpartner fungiert. Die GSW
20 in der Kochstraße kann man nicht erreichen, nur versuchen eine Hotline anzurufen.
21 Man kommt nur leider nicht an die Leute ran, mit denen man eigentlich verhandeln
22 müsste. Dann hat ein Kollege das Anliegen soweit vorangetrieben, dass er bestimmte
23 Überlegungen vorbrachte: Wer ist vor Ort als Beratungsstelle? Wen kenne ich? Mit
24 wem habe ich schon zusammen gearbeitet? Wer macht gute Arbeit? Wer ist gut
25 vernetzt? So ist der Sozialarbeiter auf uns gekommen und fragte an, ob wir eine
26 Mietschuldnerberatung machen würden, denn gerade in Spandau wohnen viele GSW
27 Mieter. Unser Leiter konnte sich eine Zusammenarbeit vorstellen. Die GWS wäre
28 dann entlastet und wir würden die Sozialberatung machen, zudem hier noch eine
29 Stelle finanziert werden würde, so dass alle Beteiligten mehr Kapazitäten haben. Zu
30 uns kamen auch schon vorher Mieter der GSW. So kam es, dass wir 2008 eine Stelle
31 erhielten. Die habe ich dann übernommen und mit aufgebaut. Wir haben auch seit
32 dem letzten Jahr noch eine halbe Stelle dazu bekommen, so dass wir anderthalb
33 Stellen hier haben.

34 Und dann ging es darum, wie man bekannter wird, so dass die Mieter wissen, wo sie
35 hin müssen. Es wurde schließlich ein Vertrag mit unserer Stelle abgeschlossen in
36 dem steht, was wir anzubieten haben.

37 Der Zugang der Mieter ist so, dass wenn sie eine fristlose Kündigung erhalten, dann
38 müssen sie zwei Monatsmieten rückständig sein. Dies ist der Regelfall. Allerdings gibt
39 es auch noch andere Möglichkeiten, das hängt immer ganz vom System ab. Es kann
40 aber auch sein, dass mehr Mieten offen sind, was natürlich nicht günstig ist, um die
41 Mieten wieder rein zu bekommen.

42 Aber mit der fristlosen Kündigung bekommen die Mieter einen Gutschein. In diesem
43 Gutschein steht drin, dass die Mieter die Möglichkeit haben hierher zu kommen und
44 eine soziale Beratung in Anspruch zu nehmen, so dass man versuchen kann eine
45 gemeinsame Lösung zu finden. Die Forderungsmanager geben den Gutschein mit in
46 die fristlose Kündigung. Manche Mieter haben den Gutschein dann aber gar nicht
47 gesehen, da sie nur die fristlose Kündigung gesehen haben. Aber es wurden immer
48 mehr Mieter in der Beratung und das Angebot sprach sich auch immer mehr rum.
49 Somit ist der Zulauf mittlerweile recht groß. Dies ist der Zugang über die GSW.

50 Dann gibt es aber natürlich auch noch Vernetzungszugänge. Wenn Menschen bei der
51 sozialen Wohnhilfe im Bezirksamt ankommen, und es sind GSW Mieter, dann werden
52 diese oftmals hierher geschickt. Wir machen vom Prinzip her ähnliche Arbeit, wie die
53 soziale Wohnhilfe.

54 Wir schauen dann; was sind das für Leute, welches Einkommen haben sie, wie sind
55 die Schulden entstanden, wie kann man die Wohnung absichern? Auf der einen Seite
56 gibt es Ansprüche, die möglicherweise nicht geltend gemacht wurden: Ist die Miete zu
57 teuer? Können sie sich die Wohnung nicht leisten? Sind Familienmitglieder
58 ausgezogen, weswegen die Leistungen vom Jobcenter nicht ausreichen? Gibt es
59 Einkommen aus einer Erwerbstätigkeit? Wir schauen uns eigentlich alles an,
60 Einnahmen, Ausgaben und versuchen einen Haushaltsplan zu erstellen. Dann
61 schreiben wir Anträge, z.B. beim Jobcenter. Hier sind oft Anträge auf ein Darlehen zu
62 stellen. Aber es muss natürlich auch geschaut werden, ob die Richtwerte vom
63 Jobcenter stimmen. Das muss vorher abgeklopft sein. Manchmal frage ich auch bei
64 der GSW an, ob es möglich ist die Miete abzusenken. Dies wird alles erst einmal
65 vorbereitet, um zu sehen, ob die Arbeit Erfolg verspricht.

66 Wir haben natürlich auch andere Ansprechpartner bei der GSW und müssen nicht bei
67 der Hotline anrufen. Das Gute daran ist, wir kommen in das GSW System hinein. Das

68 war auch von vornherein so angedacht, denn das ist sinnvoll und wirksam, da wir
 69 auch immer wieder den Mietkontoauszug brauchen. Dieser wird beispielsweise vom
 70 Sozialamt oder Jobcenter angefordert. Dann kann ich das schnell ausdrucken und
 71 per Email weiterleiten. In dem System haben wir natürlich nur eingeschränkte
 72 Berechtigungen, aber wir können uns alle Mitarbeiter raussuchen, wer für wen
 73 zuständig ist. Für Spandau gibt es immer erreichbare Mitarbeiter, aber es gibt auch
 74 Wechsel unter ihnen. Wir können aber in das System schauen, dort Telefonnummern
 75 oder Emailadressen raussuchen.

76 I: Das verkürzt die Kommunikationswege natürlich sehr.

77 IP: Genau, ich kann einfach anrufen und wegen eines Mietnachlasses nachfragen. Dies
 78 ist wieder eine andere Abteilung als das Forderungsmanagement. Ich rufe gleich an
 79 und frage an, was möglich ist. Manche Mitarbeiter können mir gleich antworten,
 80 andere wollen eine Email zugeschickt bekommen.

81 Das ist ein wichtiger Punkt in der Arbeit, dass wir die andere Seite auch befragen
 82 können. Oftmals kommen Mieter in die Beratung, dann haben wir erst mal nur diese
 83 Seite. Ich setze mich auch gerne für sie ein und bin auch keine GSW Mitarbeiterin,
 84 denn ich bin Mitarbeiterin dieser Beratungsstelle. Ich habe nur den Auftrag von der
 85 GSW und sie bezahlen meine Stelle. Aber ich schaue, dass es den Mietern gut geht.
 86 Und manchmal muss man dann schon genau überlegen, denn manchmal kann man
 87 nicht verhindern, dass eine Wohnung herausgegeben werden muss. Das passiert
 88 auch. Manchmal gibt es auch Situationen in denen ich sagen muss, dass wir nicht
 89 zusammenkommen, da ich auch keine Lösung habe. Denn die GSW möchte natürlich
 90 auch sehen, dass die Beratung etwas bringt und die Schulden bezahlt werden. Man
 91 muss schon beide Seiten betrachten und sich in beide Seiten hineindenken können.

92 Wir können ja den Fall mal weiter durchspielen. Die Mieter kommen hierher und
 93 erzählen ihre Gesichte, warum sie die Mietschulden nicht bezahlt haben. Ich bohre
 94 dann auch immer mal nach und schaue auch immer in das Mieterkonto, welche
 95 Mieten fehlen, denn das kann von den Mietern nicht immer genau gesagt werden, wo
 96 die Mieten geblieben sind. Sie erzählen mir dann eine Geschichte, wo ich dann sage,
 97 dass es zeitlich gar nicht passt. Da bin ich schon sehr daran interessiert, dass die
 98 Geschichte auch stimmt von den Fakten. Wenn ich dann die Geschichte gehört habe,
 99 dann entscheiden wir hier, was als nächstes passiert: Ratenzahlung anbieten,
 100 Darlehensantrag stellen. Viel mehr Möglichkeiten gibt es ja auch gar nicht. Man kann
 101 dann die Wohnung herausgeben, wenn es gar nicht mehr passen sollte, wobei sich
 102 die Frage stellt, wohin der Mieter ziehen soll. Irgendetwas anbieten müssen wir. Das

103 schlage ich dann der GSW vor, denn ich bin auch verpflichtet dem
104 Forderungsmanagement eine Meldung zu machen, dass der Mieter hier
105 angekommen ist und welches Problem vorherrschte, d.h. wie die Mietschulden
106 entstanden sind und welchen Vorschlag sie machen, wie die Mietschulden bezahlt
107 werden können. Dann heißt es für den Forderungsmanager, dass er erst einmal
108 abwarten muss. Aber wie lange er wartet, ist unterschiedlich. Das hängt auch ein
109 wenig damit zusammen, ob die Mietschulden gestoppt werden können und ein
110 Schlusstrich gezogen wird.

111 In manchen Fällen ist es aber auch so, dass die Mietschulden noch anwachsen. Das
112 ist schlecht und auch der Forderungsmanager kann dann nicht mehr viel tun. Diese
113 Situationen sind dann immer etwas schwierig, denn auch wenn wir einen Antrag
114 stellen auf Mietschuldenübernahme beim Jobcenter, dauert das auch. Ich kann keine
115 genauen Angaben machen, bis wann die Antragsbewilligung geklärt ist. Dann muss
116 man abwägen. Manche Forderungsmanager rufen mich dann an und teilen mit, dass
117 sie den Fall abgeben müssen. Das bedeutet, dass die Klage geschrieben werden
118 muss und sie an den Anwalt zur Räumungsklage gegeben wird. Dann kann ich das
119 Geschehen nicht mehr aufhalten, da ich auch nichts beschleunigen kann. Man kann
120 beim Jobcenter eigentlich nur einen Antrag bzw. eine Klage auf Tätigwerden nach
121 einem halben Jahr stellen, das heißt ich kann erst nach einem halben Jahr dagegen
122 vorgehen, was bei Mietschulden nicht günstig ist. Es passiert nur leider, dass ein
123 Vorgang länger dauert aus unterschiedlichen Gründen. Das gehört eben dazu.

124 Aber wenn die Räumungsklage in Auftrag gegeben wurde, dann heißt es ja erst
125 einmal "nur", dass weitere Kosten entstanden sind. Es muss aber nicht unbedingt zur
126 Räumung kommen. Die Klage geht dann bei Gericht ein. Das Gericht schreibt dann
127 den Mieter an, dass eine Räumungsklage eingegangen ist. Dann hat man eine zwei-
128 Wochen-Frist, dann kann man reagieren, Einspruch einlegen. Aber in der Regel
129 bringt das nicht viel, denn wogegen legt man Einspruch ein? Denn die Mietschulden
130 sind ja da. Dann ergeht ein Urteil und mit dem Urteil kann man geräumt werden.
131 Dann muss der Gerichtsvollzieher auch erst mal einen Termin machen. Das kann so
132 drei bis vier Monate dauern.

133 Wenn der Anwalt schnell ist, dann schreibt er die Klage in vierzehn Tagen. Das
134 Amtsgericht hat manchmal auch ein paar Schwierigkeiten die Klage weiterzuleiten,
135 aber wenn es normal ist, dann kann es drei bis vier Wochen dauern. Dann wird sie
136 zugestellt. Drei Monate ist dann der kürzeste Zeitraum. Aber das hängt eben davon
137 ab, wie schnell die Beteiligten sind. Das Amtsgericht hier in Spandau ist nur leider

138 sehr überlaufen, so dass die Mitarbeiter kaum hinterhergekommen sind, die Klagen
 139 zuzustellen. So langen diese dann dort eine Weile. Dann zieht sich alles. Ob das für
 140 den Mieter immer so günstig ist, kann ich gar nicht sagen. Manchmal ist es auch
 141 günstiger, wenn es schnell geht, um das Jobcenter zu aktivieren. Daher hilft es
 142 manchmal, dass ein Räumungstermin da ist. Oft kommen die aber dann immer noch
 143 nicht hinterher und schlagen daher vor den Termin zu verschieben. Das ist dann nicht
 144 so einfach.

145 I: Das ist oft ein langes Abwarten, dadurch dass so viele Stellen eingebunden sind.

146 IP: Genau. Aber vom Jobcenter haben wir auch Telefonnummern und Emails und damit
 147 direkten Kontakt. Aber die haben eben auch viel zu tun, daher ist es auch manchmal
 148 hilfreich, wenn man einen Räumungstermin hat. Wenn die Unterlagen dann
 149 wochenlang unterwegs waren, baut dieser Termin Druck auf.

150 IP: Wissen Sie wie viele Wohnungen die GSW hat?

151 I: Es sind ca. 60.000. Hier in Spandau gibt es einen großen Bestand. Die GSW hat ja in
 152 ganz Berlin solche Beratungsstellen eingerichtet mit verschiedenen Trägern. Wir sind
 153 hier in Spandau und Lichtenberg tätig. Dann gibt es die GEWEBO, die Mitte abdeckt.
 154 Und dann gibt es noch das diakonische Werk Steglitz - Zehlendorf, Charlottenburg,
 155 Wilmersdorf. Es gibt also drei Träger für ganz Berlin. Und man kann ungefähr sagen,
 156 dass es pro Bezirk bis zu 15.000 Wohneinheiten sind. Lichtenberg hat etwas weniger.
 157 Und das ist natürlich eine Menge und hängt damit zusammen, wie bekannt die
 158 Beratungsstelle ist, wie wird sie angenommen.

159 In Spandau sind wir schon sehr bekannt und manchmal kommen die Mieter auch
 160 über andere Umwege hierher oder werden über andere Stellen zu uns geschickt. Wir
 161 sind in Spandau nicht die einzige Sozialberatung, die das mit anbieten, aber wir sind
 162 die größte Beratungsstelle und daher schicken auch das Jugendamt oder das
 163 Sozialamt oder andere Träger ihre Kunden zu uns. Wir haben auch viel mit
 164 ambulanten Trägern zu tun, die beispielsweise Familienhilfe anbieten.

165 Heute hatte ich erst einen Anruf von einer Familienhelferin. In diesem Fall gibt es zum
 166 Glück noch keine Fristankündigung. Die Einzelfallhelferin war auch schon mal mit
 167 einer anderen Familie hier. Es ist auch gut, wenn im Vorfeld, heißt präventiv schon
 168 gearbeitet werden kann, und die Mieter erst ein paar Mietschulden haben. Manche
 169 kommen eben auch bevor Mietschulden entstehen, wenn sie z.B. eine Aufforderung
 170 zur Kostensenkung erhalten. Das kann ich ja eigentlich nur unterstützen, aber es ist
 171 auch eine Mehrarbeit.

172 Normalerweise ist der Weg: Kündigung, Gutschein, Beratung und sie kommen
173 hierher. Ich weiß gar nicht wie viel das prozentual ausmacht, welche Mieter durch
174 andere Wege zu uns kommen. Das habe ich leider noch nie aufgeschrieben.

175 I: Das wollte ich auch hinaus, ob die Beratung präventiv genutzt werden kann oder ob
176 die Beratung eher dann einschreitet, wenn der Fall der Kündigung eingetreten ist.

177 IP: Man könnte sicher noch mehr präventiv machen, aber das können wir von der
178 Kapazität nicht leisten. Wenn jetzt jemand kommt und wir machen einen Antrag beim
179 Jobcenter, kann ich da nicht dauernd dran bleiben und nachfragen, wie der Stand ist.
180 Ich muss dann den Mietern sagen, sie müssten jetzt mich anrufen, wenn nichts
181 passiert. Das könnte man sicher mit mehr Kapazitäten begleiten. Denn so gehen da
182 auch mal Sachen unter. Wenn ich keine Mitteilung bekomme, dann dauert es und
183 dauert und vielleicht wird dann mal die Räumungsklage in Auftrag gegeben, aber
184 auch das bekomme ich nicht immer mit. Man kann das zwar im System sehen, aber
185 dann müsste ich jeden Mieter einmal durchsehen. Dann kann das auch mal sein,
186 dass die Mieter wiederkommen mit der Klage und aus allen Wolken fallen. Sie
187 denken dann manchmal, wenn nichts passiert, dann ist auch nichts. Aber wenn ein
188 halbes Jahr vergeht und nichts tut sich, sieht die Sachlage anders aus. Ich versuche
189 immer schon beim ersten Gespräch zu erklären, dass sie nachhaken müssen oder
190 mich informieren. Für manche ist das alles aber zu viel.

191 Der erste Kontakt ist sehr wichtig, aber es fehlen auch mal Unterlagen. Dann
192 brauchen wir auf jeden Fall noch einen weiteren Termin, denn wenn wir dann noch
193 einen Darlehensantrag stellen, kann es sogar noch ein dritter Termin sein. Dann ist
194 aber erst mal Ende. Dann muss man ja abwarten, was die anderen Stellen sagen.
195 Und dann kann ich immer nur sagen, sie müssten dran bleiben, sie müssten zum
196 Jobcenter gehen, sie müssten nachfragen. Das kann ich ja nicht. Nein, das ist ja
197 auch letztendlich deren Part. Es ist ja auch ihre Wohnung und sie müssen sich
198 kümmern. Aber es gibt ja auch manche Leute, die schaffen das nicht.

199 Also wenn die her kommen, dann ist das erst mal schon eine Hürde, die sie
200 überwunden haben. Es schaffen nicht alle her zu kommen. Sie fragen sich, was
201 passiert denn jetzt mit mir? Schließlich werden die dann auch geräumt. Manche kann
202 man auch nicht erreichen aus verschiedensten Gründen, ob sie krank sind oder
203 psychisch erkrankt sind, denn das wird auch immer mehr. Die Leute denken öfter
204 auch mal, dass sie machtlos sind und nichts mehr verändern können. Und dann
205 kommen die hier auch nicht an. Manchmal mache ich auch bei Fällen, bei denen ein
206 Räumungstermin ansteht, aber die Mieter nicht hier waren, einen Hausbesuch, um

207 die Mieter noch zu erreichen. Manchmal kann man dann auch noch die Räumung
208 verhindern. Das passiert auch.

209 I: Führen Sie eine Statistik über die Kunden oder das Klientel?

210 IP: Ja, wir haben mehrere Statistiken. Ich muss ja auch immer für die GSW eine Statistik
211 führen, wo wir nachweisen müssen, was wir einbringen. Zahlen sind ja ganz wichtig
212 für die GSW, denn, was die für uns ausgeben, muss ja auch wieder eingebracht
213 werden. Das ist ganz, ganz wichtig. Diese Statistik wird so geführt, dass ausgewertet
214 wird, wenn die Fälle abgeschlossen sind. Die können abgeschlossen sein dadurch,
215 dass alles bezahlt ist, die Mietschulden praktisch bezahlt wurden. Aber ich kann auch
216 sagen, ich mache hier ein Ende, denn ich sehe keine Perspektive und beende jetzt
217 hier meine Beratung. Das heißt nicht, dass der Mieter nicht mehr kommen darf. Er
218 kann auch trotzdem kommen, aber für die GSW ist erst mal der Hinweis, dass ich
219 nicht mehr ausrichten kann. Das kann dann auch mal ein Minusergebnis sein. Denn
220 wenn der Mieter bei mir ankommt, schreibe ich dessen Mietschulden auf, die er hat.
221 Und wenn ich beende, schreibe ich auf, wie viel Schulden derjenige noch hat oder
222 eben keine mehr hat. Diese Differenz daraus, das ist das, was wir erbracht haben
223 und das wird festgehalten.

224 Und dann machen wir noch eine Statistik, wer hier sozusagen in die Beratung kommt,
225 was haben die für Themen, wie oft kommt jemand. Diese Statistik läuft noch mal
226 extra. Da können durchaus andere Zahlen rauskommen. Wir haben im Jahr, erkannt
227 durch die Auswertung der zweiten Statistik, ca. 300 Fälle. Kontakte sind es mehr, da
228 die Mieter ja häufiger kommen. Jedes Jahr wird neu angefangen zu zählen, wodurch
229 durchaus Doppelzählungen auftauchen. Ich habe auch welche, die ich dauerhaft hier
230 habe. Ich muss mir dann überlegen, wann gebe ich sie auch weiter. Das ist natürlich
231 auch eine Schwierigkeit, denn gerade wenn man sich kennt, gehen die Klienten nicht
232 freiwillig.

233 I: In welchem Alter sind die Personen? Von Jugendlichen in der Ausbildung bis ... ?

234 IP: Genau, Ausbildung ist das richtige Stichwort. Die Jugendlichen haben oft
235 Finanzierungsschwierigkeiten, so dass wir Bafög beantragen. Hier entsteht oft eine
236 riesige Lücke, da die Behörden so lange bearbeiten. Das ist ein großes Problem.
237 Dann gibt es auch die Menschen, die aus Jugendhilfeeinrichtungen kommen und das
238 erste Mal eine Wohnung beziehen. Das muss man leider sagen, es gelingt nicht
239 jedem. Eine Hürde liegt auch darin, dass die Jugendlichen schlecht vorbereitet
240 wurden. Das weiß man aber nicht immer was dahinter steckt .Die Jugendlichen

241 kriegen es nicht auf die Reihe ihre Zahlungen regelmäßig zu machen, nicht nur Miete,
 242 viele haben auch schon hohe Schulden, Handyverträge. Das ist auch immer ein
 243 Dauerthema. Oder sie haben auch irgendwelche Suchttendenzen. Das kommt auch
 244 öfter vor. Perspektivlosigkeit. Gerade wenn die Jugendlichen aus der Jugendhilfe
 245 kommen, haben sie nicht unbedingt gleich eine Ausbildung oder sie brechen diese
 246 ab. Dann gehen sie zum Jobcenter. Ob das immer das wahre ist? Dann gibt es
 247 Sanktionen, dann kommen sie nicht zu ihrem Termin. Das ist schon vermehrt und
 248 stärker geworden in den letzten Jahren. Mittlerweile gibt es auch eine größere
 249 Gruppe von Jugendlichen, die nicht immer bereit ist Hilfe anzunehmen. Das muss ich
 250 auch feststellen.

251 Dann gibt es Selbständige, auch eine Gruppe von Klienten, die oftmals kein Geld
 252 vom Jobcenter haben oder eher davon weg wollen. Die sind dann aber selbständig
 253 und das gelingt nicht, wie sie sich das vorstellen. Und dann gibt es auch diejenigen,
 254 die beim Jobcenter sind und das Jobcenter die Selbständigkeit nicht richtig
 255 berechnet. Weil ja auch da das Einkommen sehr unregelmäßig ist. Also da entstehen
 256 langfristige Lücken...

257 I: Die Angaben über das Einkommen müssen doch im Voraus gegeben werden...

258 IP: Richtig, im Voraus muss man etwas angeben und dann ist das Jobcenter in der
 259 Regel bei der Überzahlung oder Unterzahlung. Dann schaffen die Selbständigen
 260 auch nicht mehr vernünftig die Miete zu zahlen oder auch andere Sachen.
 261 Letztendlich ist es ja so, dass wenn die Miete nicht mehr gezahlt werden kann, dann
 262 sind oftmals viele andere Dinge vorher schon gelaufen, d.h. vorher wurde schon
 263 versucht andere Sachen abzuführen, was nicht gelingt und eigentlich geht man erst
 264 ganz zum Schluss an die Miete. D.h. dann ist schon ganz viel Vorlauf, viele andere
 265 Schulden. Dann ist einfach irgendwann auch nichts mehr da, was für die
 266 Mietschulden angeboten werden kann. Deswegen ist es auch ein großes Problem.

267 Einige sind dann auch schon in der Insolvenz und bei einer Schuldnerberatung. Viele
 268 Kontakte vermitteln auch hierher und ich vermittel dann weiter. Gerade bei jungen
 269 Leuten, die so hohe Schulden haben, muss man gut mit anderen Einrichtungen
 270 vernetzen.

271 Ja und Ältere, Rentner, viele haben wenig Rente. Viele Rentner wissen auch nicht, ob
 272 sie andere Ansprüche haben. Das ist dann auch noch mal so eine Sache. Und wenn
 273 sie dann noch krank sind, sind sie natürlich auch gar nicht mehr so in der Lage die
 274 Wege zu gehen oder sich Informationen zu holen. Die gehen ja nicht ins Internet.

275 Möglicherweise haben sie dann noch weniger Kontakte und da muss ich ehrlich
 276 sagen, Rentner schränken sich dann sehr ein. Die Mieten steigen und sie versuchen
 277 dann alles Mögliche abzuknapsen, damit sie wenigstens noch die Miete zahlen
 278 können. Aber Rentner sind nicht die Masse an Kunden hier. Kommt aber natürlich
 279 auch vor. Viele Rentner bekommen ja auch Grundsicherung und leben dann am
 280 Existenzminimum.

281 Das Problem sind dann die steigenden Mieten seit 2011. Es fing damit an, dass es
 282 nicht mehr passte mit den Richtwerten der Ämter. Die Differenz steht immer weiter
 283 auseinander. In Spandau ging das immer noch, weil wir hier in Spandau, z.B. in der
 284 Obstallee, Gebiete haben, da gewährt die GSW immer noch hohe Mietnachlässe.
 285 Und die kommen da schon dahin, dass es mit dem Richtwert hinhaut. Aber das ist
 286 nicht mehr immer so. Viele Menschen wollen da auch nicht hin, weil es da ja auch ein
 287 bisschen schlecht durchmischt ist, von der Mieterstruktur her. Manche wohnen da
 288 aber auch sehr gerne. Manche meiden es aber auch. Sicherlich gibt es Häuser, die
 289 sind nicht so schön, einfach mistig. Und dann gibt es andere, da gibt es eine gute
 290 Nachbarschaft. Aber selbst da, werden bald die Richtwerte nicht mehr hinhalten.
 291 Dann bin ich gespannt was passiert.

292 I: Wo sollen die Menschen denn aber hin?

293 IP: Ja, in Berlin gibt es sonst keinen günstigen Wohnraum mehr. Ich wüsste von der
 294 GSW nur noch Reinickendorf. Dort gibt es noch eine Ecke, die günstige Mieten hat.
 295 Und günstige Mieten heißt aber auch schlechter Standard. Und da kommen
 296 Wohnungen mit schlechter Isolierung, schlechten Fenstern vor. Also Wohnungen, die
 297 hohe Kosten verursachen.

298 I: Also sind die Kosten bei den Betriebskosten wieder zu erwarten, statt bei der Miete.

299 IP: Genau, denn selbst das Jobcenter sagt auch schon mal, dass die
 300 Betriebskostenabrechnung zu hoch ist und nicht gezahlt wird. Aber die Mieter können
 301 dafür dann einfach nichts. Das ist dann eben in manchen Wohngegenden so. Dann
 302 gibt es ja auch immer mal die Schwierigkeit, dass die GSW dann aber auch nicht
 303 immer gleich alles wieder in Ordnung bringt. Dann muss die GSW so viel Geld in die
 304 Wohnung stecken, dass die sich das besonders gut überlegen.

305 Das ist noch einmal eine andere Zugangsmöglichkeit. Wenn Mieter Mängel haben,
 306 dann kürzen sie ja manchmal die Miete, um den Vermieter zu zwingen etwas zu tun.
 307 Dann kann es sein, dass die Kürzungen bis zu einer Höhe von zwei Mieten offen
 308 sind. Dann wird den Mietern gekündigt und die fallen aus allen Wolken, weil sie

309 denken, dass sie im Recht sind. Das ist ein Problem, weil es bei der GSW
310 verschiedene Abteilungen gibt. Der Forderungsmanager schaut nicht immer alles
311 genau nach, ob es bspw. berechnete, offene Zahlungen gibt. Da muss ich auch sehr
312 detektivisch drauf achten, dass man den genauen Grund herausfindet. Bei einer
313 Kündigung kommen die Mieter dann hierher und wir versuchen alles aufzuarbeiten.
314 Wie sind die Mietschulden entstanden? Und manchmal hilft es, wenn ich von hier der
315 GSW sage, dass in der betreffenden Wohnung Mängel sind, die behoben werden
316 sollen. Aber das ist einfach nicht meine erste Aufgabe und ich kann es nur
317 weiterleiten. Ansonsten gibt es auch eine Beschwerdestelle bei der GSW. Denen
318 erzähle ich dann die Mängel und gebe dem Mieter deren Telefonnummer weiter,
319 damit die sich da hin wenden können. Allerdings, wenn die Mieter schon einen Anwalt
320 hinzugezogen haben, macht die Beschwerdestelle nichts mehr. Dann muss es
321 gerichtlich geklärt werden. Da sitzt u.a. auch Fr. Stahmer in der Ombudsstelle bei der
322 GSW, die ehemalige Senatorin für Soziales in Berlin. Sie ist sehr sozial eingestellt.

323 Viele Mieter sind auch einfach überfordert, weil sie nicht wissen, was sie tun sollen.
324 Hier machen wir dann gemeinsam einen Plan, was das wichtigste ist, wie Miete, und
325 andere Schulden müssen dann erst mal pausieren. Da kann ihnen ein Mahnbescheid
326 oder ein Vollstreckungsbescheid ins Haus kommen, aber sie verlieren dann erst mal
327 nicht ihre Wohnung. Das ist dann für die Mieter auch erst mal sehr wichtig. Die Mieter
328 bekommen eine Struktur, können hier reden und es stürzt nicht alles ein, wenn die
329 fristlose Kündigung gekommen ist. Der Inhalt der Kündigung ist auch sehr strikt, das
330 sie ihre Wohnung verlieren und nicht, dass die Situation eventuell geheilt werden
331 könnte. Denn es gibt ja gesetzlich die Möglichkeit, die Situation zu heilen, das erzähle
332 ich den Mietern dann.

333 I: Aber immerhin wird ein Gutschein mitgegeben.

334 IP: Die Mieter bekommen alle den Gutschein, auch die Mieter, die die GSW nicht mehr
335 haben will. Allerdings muss die GSW uns den Hinweis geben, was nicht immer
336 passiert, aber selten, dann würden wir mit den Mietern reden, dass die sich an z.B.
337 an die soziale Wohnhilfe wenden sollen. Die Mieter werden aber trotzdem beraten,
338 nur dass ich nicht mehr machen kann, und auf die soziale Wohnhilfe verweise und
339 die müssen dem Mieter eine Unterkunft, Wohnung besorgen. Aber es soll nicht so
340 sein, dass die Mieter dann fallen gelassen werden. Aber es sind dann auch schon
341 schwierige Mieter, bei denen sich jahrelang schon Schwierigkeiten auftun. Und wenn
342 man sich dann wegen der Mietschulden von den Mietern trennen könnte, nutzt die

343 GSW die Chance, sonst wird man schwierige Mieter auch nicht los. Man kann also
344 auch die andere Seite verstehen.

345 I: Das heißt aber, wenn der Mieter mit Mietschulden eine fristlose Kündigung mit
346 Gutschein darin bekommt, der Mieter nimmt den Gutschein mit Ihrer Beratung wahr,
347 sie bekommen die Lebenssituation erzählt, der Mieter schein engagiert, ... d.h. die
348 GSW wartet dann auch darauf, dass die Mietschulden getilgt werden, und dann wird
349 die fristlose Kündigung vergessen und in der Akte verwahrt, wenn alles wieder im
350 Reinen ist?

351 IP: Ja, das stimmt, aber die fristlose Kündigung steht im System und wenn der Mieter
352 innerhalb von zwei Jahren noch einmal eine bekommt, dann ist sie nicht einfach zu
353 heilen. Dann muss man dem Vermieter schon genauestens darlegen, dass der Mieter
354 die Wohnung behalten will.

355 Das Mietrecht hat sich aber im letzten Jahr so verschärft. Nur kenne ich mich nicht
356 sehr gut mit dem Mietrecht aus, was mich auch in Konflikte bringen könnte, aber
357 wenn Mieter ihre Rechte durchsetzen wollen in Sachen Mängeln, etc. dann verweise
358 ich auf einen Anwalt oder den Mieterverein. Ich bin ja hier im Auftrag der GSW, daher
359 kann ich auch nicht mietrechtlich für den Mieter sprechen. Ich kann sicherlich mal
360 einen Hinweis geben, dass man eine Mietminderung geltend machen kann, aber für
361 weitere Details muss ein Anwalt zu Rate gezogen werden. Da muss man eben
362 gucken, was ist vorrangig. Ist es ein Mieter, der sich anlegen und einen Anwalt
363 einschalten will? Dann kann ich nur darauf hinweisen, dass die GSW dann
364 möglicherweise nicht vorher durch die Beratung kulant sein wird. Wenn der Mieter
365 sagt, dass die fristlose Kündigung nicht gilt, weil er eine Mietminderung geltend
366 gemacht hat, dann könnten wir mit der GSW verhandeln, aber das dauert aber eben
367 auch länger, so dass wir möglicherweise mit der Regelung der Mietschulden gar nicht
368 so lange warten können. Da sind auch wir in der Beratung in einer Zwickmühle, ob
369 wir eine Regelung hinbekommen oder nicht. Fraglich ist, ob der Mieter sich streiten
370 will oder nicht. Mietrechtlich hat sich auch einiges geändert, im negativen Sinn, für die
371 Mieter. Also es müssen gar nicht mehr zwei Mieten offen sein, sondern der Vermieter
372 kann auch schon bei unregelmäßigen Zahlungen vorher kündigen. Man kann schon
373 kündigen, wenn die Kautions nicht gezahlt wird. Es hat sich einiges verschlechtert für
374 den Mieter. Das kann ich den Mietern zwar nicht sagen, aber ich kann einen kleinen
375 Hinweis geben, dass sich etwas im Mietrecht verändert hat und sie sich Hilfe holen
376 soll.

377 I: Da stehen Sie ja sonst auch in einem Interessenskonflikt!

378 IP: Ja, oder auch, wenn ich denken, dass eine Mietminderung berechtigt ist, wegen
 379 Schimmel in der Wohnung muss man abwägen, welche Alternative gibt es. Manche
 380 Mieter sagen, sie können in der Wohnung nicht mehr wohnen, sie müssen da raus.
 381 Aber ob man dann eine andere Wohnung findet mit dem Anspruch, dass die GSW
 382 den Mietern eine andere Wohnung zur Verfügung stellen muss, ist fraglich. Sicherlich
 383 ist die GSW für die Mängelbeseitigung zuständig, aber wenn der Mieter einen
 384 Anspruch geltend machen möchte, dann vielleicht doch gleich gerichtlich und nicht
 385 über die Beratung. Wir können nur zwischen beiden Parteien vermitteln. Ds ist für uns
 386 auch nicht so einfach.

387 Wenn die Mietschulden aber bezahlt sind, und keine weiteren auftauchen, ist die
 388 fristlose Kündigung erledigt.

389 I: Sie haben vorhin erwähnt, wenn ein Mieter hier nicht erscheint, die fristlose
 390 Kündigung ausgesprochen ist, dass sie notfalls den Mieter auch aufsuchen. Wie viel
 391 Erfolg haben Ihre Hausbesuche? Denn es besteht ja auch immer ein Konflikt
 392 zwischen der Privatsphäre des Mieters ...

393 IP: Sicherlich, ein Mieter muss keinen rein lassen. Es ist eben unterschiedlich. Wenn ein
 394 Räumungstermin feststeht, fahre ich zum Mieter auch ohne festen Termin. Ansonsten
 395 melde ich mich vorher an, dass ich komme, wenn noch Zeit bis zur Räumung da ist.
 396 Hausbesuche sind aber wirklich Ausnahmen, denn die Beratung ist wirklich so
 397 ausgelegt, dass die Mieter hierher kommen. Das sehe ich im Einzelfall.

398 Die Mieter kommen hier nicht an, warum auch immer, z.B. weil sie sich direkt an die
 399 GSW wenden und können ihre Situation auch klären durch
 400 Ratenzahlungsvereinbarungen oder zahlen doch alles auf einmal. In diesem Fall
 401 werden die Forderungsmanager doch hellhörig und verweisen noch einmal an uns.
 402 Dann kann es sein, dass die Forderungsmanger uns anrät noch einmal mit dem
 403 Mieter Kontakt aufzunehmen und sie anzuschreiben. Ansonsten ist es ja eher so,
 404 dass die Mieter angeschrieben werden und zu uns verwiesen werden. Aber in diesen
 405 Einzelfällen schreibe ich die Mieter noch einmal an und biete einen Beratungstermin
 406 an. Manche Mieter kommen, manche nicht. Prozentual kann ich das gar nicht sagen,
 407 aber es sind wenige.

408 Manche Mieter suche ich auch auf, wenn ich denke, dass sonst keine Klärung
 409 zustande kommen wird. Dann ist der Weg so, dass die Mieter irgendwann einen
 410 Räumungstermin bekommen. Es gibt auch Mieter, die mir schon mal bekannt waren,
 411 dann werde ich hellhörig und frage mich, ob da irgendetwas passiert ist.

412 Wenn das aber ganz neue Mieter sind, die ich nicht erreichen kann, dann mache ich
413 der GSW eine Meldung. Ich frage auch manchmal die Kundenberater an, mit denen
414 arbeiten wir nämlich auch zusammen. Diese sind für die Bestandskunden zuständig,
415 d.h. für langjährige Mieter. Die Kundenberater kennen ihre Mieter aber ganz gut, da
416 die auch länger schon dort tätig sind. Was ich dann auch anfragen kann ist, ob die
417 Kundenberater bei dem einen oder anderen Mieter mal vorbei schauen können, ob
418 der Briefkasten voll ist oder ob der Mieter mal gesehen worden ist. Es kann ja sein,
419 dass der Mieter dort gar nicht mehr wohnt, denn sie sind schon ausgezogen. Die
420 GSW ist dankbar für solche Hinweise. Die Mieter sind dann einfach ausgezogen,
421 wohnen dort nicht mehr, zahlen auch keine Miete aber haben den Schlüssel noch.
422 Aber erst dann, wenn der Schlüssel abgegeben ist, dann ist auch das Mietverhältnis
423 beendet. Aber das wissen manche nicht. Dann kann es eben vorkommen, dass die
424 Kundenberater sagen, dass der Briefkasten eben nicht geleert wird und auch die
425 Mieter nicht mehr gesehen wurden. Das Schloss kann dann aufgebohrt werden und
426 die Wohnung in Besitz genommen werden. Dann endlich kann gesagt werden, dass
427 das Mietverhältnis beendet ist, der Mieter muss keine Miete mehr zahlen und die
428 GSW kann die Wohnung wieder vermieten.

429 I: Welche Nationalitäten haben die Besucher der Beratung?

430 IP: Also es gibt hier viele türkische Familien, arabische Familien, aus Persien. Wie viele
431 Deutsche haben wir denn? Ich schätze circa 50:50. Also es sind schon viele
432 Personen mit Migrationshintergrund hier. Wir haben auch Besucher aus Polen,
433 Russland, also Aussiedler, wenige Afrikaner. Es ist teilweise dann auch vom
434 sprachlichen her nicht so einfach. Ich kann keine anderen Sprachen in fachlicher
435 Richtung, aber ich hatte mal eine Familie, die ihren Dolmetscher mitbrachte. Wir sind
436 hier ja auch ein wenig anders aufgebaut, als die Migrationsberatung. Wir haben ja
437 auch zwei Kollegen von der Migrationsberatung der Caritas im Haus. Die haben auch
438 richtig Dolmetscher an der Hand, die sie anrufen könnten. Wenn es sehr, sehr wichtig
439 wäre, dann könnte ich das auch, aber die große Mehrheit ist machbar. Auch wenn die
440 Besucher nicht so gut Deutsch können, bekommen wir es hin mit der Verständigung.
441 Das ist vereinzelt nur mal notwendig, weil manche Mieter das Prozedere nicht so
442 überblicken, die Thematik Mietschulden, welche Folgen diese haben, das ist dann
443 durchaus sehr schwierig diese Problematik in einer anderen Sprache zu verstehen,
444 das ist ja schon für Deutsche nicht einfach. Ansonsten haben wir wenige Bulgaren,
445 jemanden aus Libyen, einen Studenten aus der USA, mehr fällt mir gar nicht ein...

446 Wenn man dann mitbekommt, dass jemand geräumt wird, ist das nicht ohne, denn
447 wir sind schon die erste Anlaufstelle. Aber ich selbst habe im letzten Jahr eine
448 Räumung miterlebt, sonst fällt mir nur eine Räumung ein, aber die ist schon ein paar
449 Jahre her. Aber man versucht es natürlich so gut es geht zu verhindern oder
450 zumindest eine andere Lösung zu suchen.

451 I: Aber es kann auch für den Vermieter von Vorteil sein.

452 IP: Ja, man verhindert ja Kosten. Das ist ja auch ein Punkt unserer Vereinbarung, dass
453 wir Räumungen verhindern sollen, u.a. wegen der Kosten. Einmal hatten wir auch
454 Glück, eine Frau gab die Wohnung drei Wochen vor Räumung von allein zurück. Das
455 ist natürlich ein besserer Weg als eine Räumung. Diese ist auch für den Mieter eine
456 schlechte Variante, da er ja nie eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung erhalten
457 wird.

458 Ich kann Ihnen ja noch den Gutschein mitgeben. Der hat sich im Laufe der Jahre
459 etwas gewandelt. Er war erst in A4 Größe gedruckt, da wurde er aber gar nicht richtig
460 wahrgenommen. Daher haben wir überlegt, ob wir ihn farbig machen. Seit circa zwei
461 Jahren haben wir ihn jetzt in diesem Format. Der fällt dann schon etwas mehr auf. Es
462 sind auch alle Beratungsstellen gelistet, die die GSW in Berlin anbietet. Das stiftet
463 aber auch Verwirrung, da Menschen aus Charlottenburg hier anrufen und beraten
464 werden wollen, was aber nicht geht, da wir bezirksorientiert arbeiten.

465 Aber ich kann dann gleich bei einem Anruf einen Termin geben, sofern die Personen
466 in Spandau wohnen. Sicherlich haben wir auch die offene Sprechstunde, aber da der
467 Ersttermin meistens umfangreich ist, gebe ich lieber gleich einen Termin, da ich das in
468 der Sprechstunde nicht abdecken kann. Die Mieter müssen dann auf jeden Fall zu
469 einem zweiten Termin kommen und Unterlagen mitbringen. Bei einem Termin kann
470 ich bereits vorab mitteilen, was sie mitbringen sollen, so dass die Unterlagen dann
471 beim Beratungstermin vor Ort sind. Ich kann dann natürlich auch gleich ins System
472 schauen, ob in der Vergangenheit schon mal Mietschulden aufgelaufen sind. Wie
473 sind die Mietschulden auf dem Mieterkonto angewachsen? In welchen Zeiträumen?
474 Ich kann damit auch nach einem genauen Zeitpunkt fragen. Z.B. wurde zu einem
475 Zeitpunkt nur die halbe Miete gezahlt. Warum? Mir kann man ja viel erzählen. Die
476 Erinnerung verändert sich ja auch. Und so kann ich den Hinweis geben, dass die
477 Mieter noch mal nachsehen sollen, in z.B. Kontoauszügen, ob eine Miete fehl geleitet
478 wurde.

479 Denn auch ein Antrag beim JobCenter ist nicht ganz einfach, bei Kostenübernahme,
480 muss man erklären, wo das Geld geblieben ist. Denn das Jobcenter gibt auch nicht
481 so einfach ein Darlehen. Gerade wenn die Mieter im ALG II Bezug stehen,
482 bekommen sie ja ihre Kosten der Unterkunft überwiesen. Natürlich fragt gerade dann
483 das JobCenter, was ist da passiert, welche Umstände gab es, dass die Kosten der
484 Unterkunft nicht für die Miete ausgegeben wurden. Und dann gibt es eben auch die
485 Variante, dass das JobCenter die Miete nicht mehr bezahlt. Es gibt dann nur selten
486 eine Lösung. Die GSW bietet dann an, dass eine noch günstigere Wohnung bezogen
487 wird und das JobCenter dann die günstigere Miete zahlt und das Darlehen gewährt.
488 Aber es gibt fast keine Wohnung mehr, die die GSW anbieten kann. Deswegen wird
489 diese Form der Lösung bald schon nicht mehr machbar sein, und dann bin ich
490 gespannt was passiert.

491 Auch die Wohnheime für Obdachlose sind voll. Ich habe auch wirklich keine Ahnung
492 wo das hinführen soll. Gerade auch für alleinerziehende Frauen, die schwanger sind,
493 das Kind kommt, oder der Partner will einziehen. Es gibt solche kleinen Wohnungen
494 einfach nicht mehr. Es gibt kaum noch freie Wohnungen für kleine Familien. Das ist
495 so schwierig und dann müssen sie sich auf den kleinen Wohnraum beschränken,
496 denn es gibt keine Alternativen. Und wer nach Jahren wieder eine Wohnung bei der
497 GSW haben möchte, aber noch Mietschulden offen hat, bekommt ebenfalls keine
498 Wohnung.

499 I: Gibt es denn Wohnmöglichkeiten in Brandenburg, die bezahlbar sind? Aber fraglich
500 ist, wer da hin will und ob es dort bessere Arbeitsmarktchancen gibt?!

501 IP: Es ist ganz selten, dass jemand nach außerhalb ziehen möchte, zumal es andere
502 Richtwerte vom JobCenter gibt. Aber es gibt sicherlich mehr Leerstand von
503 Wohnungen, gerade im ländlichen Gebiet, aber wenn man zur Arbeit möchte,
504 benötigt mal wieder ein Auto. Und das ist in Berlin deutlich einfacher zur Arbeit zu
505 kommen, als auf dem Land.

506

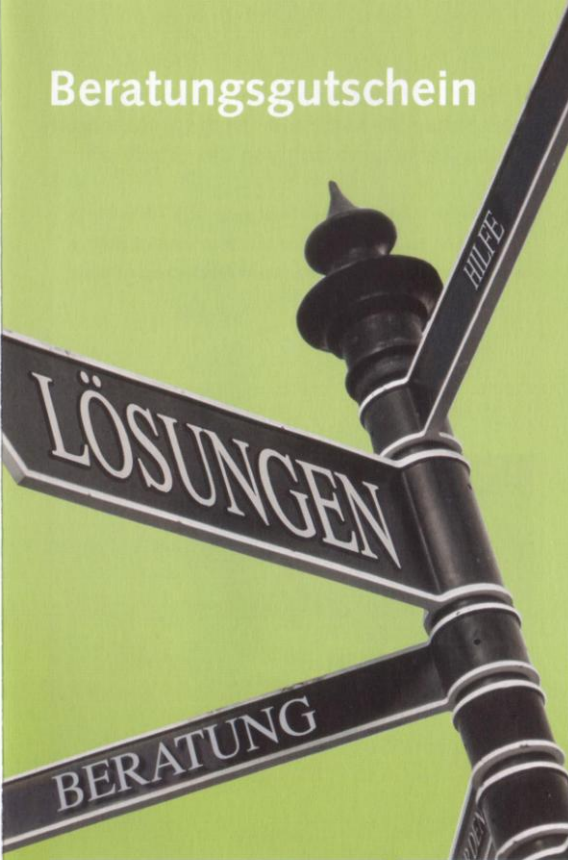
7. ANHANG

Beratungsstellen der GSW


<p>Charlottenburg-Wilmersdorf Diakonisches Werk Steglitz und Teltow-Zehlendorf e.V. Hardenbergstr. 9a, 10623 Berlin Tel. 030. 31 50 71 23 Sprechzeiten: dienstags 9–11 Uhr</p> <p>Friedrichshain-Kreuzberg / Neukölln GEBEWO – Soziale Dienste – Berlin – gGmbH Karl-Marx-Str. 42, 12043 Berlin Tel. 030. 68 05 49 47</p> <p>Außenstelle: Mariannenstr. 21, 10999 Berlin Sprechzeiten: montags 15–18 Uhr donnerstags 9–13 Uhr Tel. 030. 46 30 39 021</p> <p>Lichtenberg / Treptow-Köpenick Beratung + Leben GmbH Schottstr. 6, 10365 Berlin Tel. 030. 55 00 91 18 Sprechzeiten: dienstags 14–16 Uhr donnerstags 10–11 Uhr</p>	<p>Pankow / Mitte / Reinickendorf GEBEWO – Soziale Dienste – Berlin – gGmbH Schönhauser Allee 141, 10437 Berlin Tel. 030. 48 09 81 91 Sprechzeiten: dienstags 9–12 Uhr donnerstags 15–18 Uhr</p> <p>Außenstelle: Lampesteig 12, 13409 Berlin Sprechzeiten: dienstags 15–18 Uhr donnerstags 9–12 Uhr</p> <p>Spandau Beratung + Leben GmbH Hasenmark 3, 13585 Berlin Tel. 030. 66 64 09 46 Sprechzeiten: dienstags 9–11 Uhr donnerstags 15–17 Uhr</p> <p>Steglitz-Zehlendorf Diakonisches Werk Steglitz und Teltow-Zehlendorf e.V. Johanna-Stegen-Str. 8, 12167 Berlin Tel. 030. 76 90 47 28 Sprechzeiten: donnerstags 11–13 Uhr und 15–17 Uhr</p> <p>Tempelhof-Schöneberg GEBEWO – Soziale Dienste – Berlin – gGmbH Grazer Platz 2, 12157 Berlin Tel. 030. 68 05 49 47 Sprechzeiten: montags 9–11.30 Uhr mittwochs 16–18 Uhr</p>
---	---

GSW Immobilien AG, Charlottenstraße 4, 10969 Berlin, www.gsw.de

Beratungsgutschein



Auch in schwierigen Situationen sind wir für Sie da!

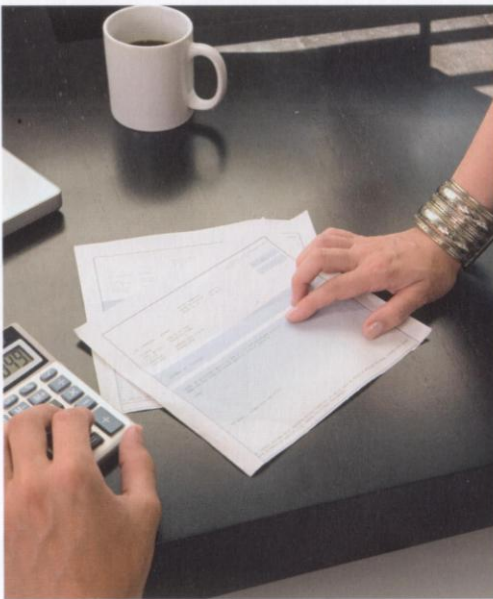


Mein Berlin. Mein Zuhause.

Abb. 7: Beratungsgutschein der GSW Immobilien AG

Haben Sie Probleme mit der Mietzahlung oder haben Sie sogar eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug von uns erhalten?

Wir möchten Ihnen die Möglichkeit geben Ihre Wohnung zu erhalten und Sie ermutigen, eine kostenlose und kurzfristige Beratung bei einem unserer Partner in Anspruch zu nehmen.



Die Mitarbeiter der Beratungsstellen verfügen über langjährige Erfahrung und Kompetenz im sozialen Bereich und werden mit Ihnen gemeinsam eine Lösung erarbeiten.

Dieser Beratungsgutschein ermöglicht Ihnen folgende Dienstleistungen kostenlos in Anspruch zu nehmen:

- Überprüfung der finanziellen Situation
- Erstellung eines Entschuldungskonzeptes
- Hilfe bei Antragsstellung von Sozialleistungen und Mietschuldübernahmen
- Vereinbarungen mit der GSW zur Fortsetzung des Mietverhältnisses
- Erstellung eines Haushaltsplanes
- Vermittlung zu anderen Fachberatungsstellen

Vorrangiges Ziel aller Beratungsstellen ist die Verhinderung von Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit sowie deren soziale Folgen.

Wenn Sie diesen Gutschein mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug erhalten, dann nehmen Sie bitte umgehend mit uns oder Ihrer Beratungsstelle Kontakt auf, um die Einleitung einer Klage zu verhindern.

Sollten wir keine Reaktion auf unsere Kündigung erhalten, werden wir nach Ablauf einer Frist von 14 Tagen, nach Zustellung, die Klage einreichen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unser Beratungsangebot wahrnehmen und wir gemeinsam eine Lösung für Ihr Problem finden.

Ihre zuständige Beratungsstelle finden Sie auf der Rückseite.

Abb. 8: Beratungsgutschein der GSW Immobilien AG

LITERATURVERZEICHNIS

Altan, Melahat / Foitzik, Andreas / Goltz, Jutta (2009):

Eine Frage der Haltung - Eltern(bildungs)arbeit in der
Migrationsgesellschaft. Eine praxisorientierte Reflexionshilfe.
Stuttgart: Aktion Jugendschutz Baden-Württemberg

Beste, Jonas / Bethmann, Arne / Trappmann, Mark (2010):

Arbeitsmotivation und Konzessionsbereitschaft. ALG-II - Bezug ist
nur selten ein Ruhekissen. Bielefeld: Institut für Arbeitsmarkt- und
Berufsforschung, Bertelsmann Verlag

Barry, Daniela / Breuer, Klaus (2013):

Umgang mit und Einstellung zu Geld von jungen Erwachsenen. In:
Schulden und ihre Bewältigung. Individuelle Belastungen und
gesellschaftliche Herausforderungen. Wiesbaden: Springer
Fachmedien

Barry, Daniela / Breuer, Klaus / Schiebe, Viktoria (2013):

Facetten der Validierung eines Instruments zur Messung der
Einstellung zu Geld. In: Schulden und ihre Bewältigung. Individuelle
Belastungen und gesellschaftliche Herausforderungen. Wiesbaden:
Springer Fachmedien

Bender, Desirée / Hollstein, Tina / Huber, Lena / Schweppe, Cornelia (2013):

Bewältigung von Schuld(en) und Armut? „Gerade die Vorurteile sind
halt schon sehr sehr schmerzlich“. Diskursive Bilder als Gegenstand
multidimensionaler Bewältigung. In: Schulden und ihre Bewältigung.
Individuelle Belastungen und gesellschaftliche Herausforderungen.
Wiesbaden: Springer Fachmedien

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2011):

Position. Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe e.V.. Bielefeld: Bundesarbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe e.V.

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (o.J.):

Zahl der Wohnungslosen 2003 - 2012. Bielefeld:
Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2013):

Lebenslagen in Deutschland. Armuts- und
Reichtumsberichterstattung der Bundesregierung. Der Vierte
Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Bonn:
Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Referat Information,
Publikation, Redaktion

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2008):

Materialien zur Familienpolitik, Lebenslagen von Familien und
Kindern, Überschuldung privater Haushalte. Expertise

Dittmar, Cornelia / Porst, Christian / Zabet Imani, Nakissa (2013):

Quartiersmanagement Heerstraße. Integriertes Handlungs- und
Entwicklungskonzept 2013 - 2015. Berlin: Gemeinwesenverein
Heerstraße Nord e.V.

Engel, Frank / Nestmann, Frank / Sickendiek, Ursel (1999):

Beratung. Weinheim, München: Juventa Verlag

Engels, Dietrich (2008):

Lebenslagen. In: Maelicke, Bernd (Hrsg.): Lexikon der
Sozialwirtschaft, Baden - Baden: Nomos Verlag

Methoden der Sozialen Arbeit: Eine Einführung (Grundlagentexte
Sozialpädagogik/Sozialarbeit)

Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V. (1997):

Satzung. Berlin: Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.V.

Gerull, Susanne (2004):

Vom Umgang mit der Armut. Verschärft die Sozialbürokratie die
Erkenntnisse der neuen Armutsforschung? In: Sozial Extra.
04/2004, S.38 - 41

Grohs, Hans W. (2008):

Schulden verkürzen das Leben. In: Das Budget. ASB Informationen Nr. 60 (2008), S. 5

Hollederer, Alfons (2003):

Arbeitslosenuntersuchung. Arbeitslos - Gesundheit los - chancenlos?. Bielefeld: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Bertelsmann Verlag

Homann, Carsten / Letzel, Stephan / Münster, Eva / Zier, Ulrike (2013):

Fehlinformationen zu Zuzahlungen am Beispiel der Zahnvorsorge. In: Schulden und ihre Bewältigung. Individuelle Belastungen und gesellschaftliche Herausforderungen. Wiesbaden: Springer Fachmedien

JobCenter Spandau (2011):

Info - Veranstaltung für FamilienhelferInnen. Berlin: JobCenter Spandau

Kautz, Nicole (2010): Wohnungslosigkeit bei Frauen. Skizze eines

Gesellschaftsproblems. Marburg: Tectum Verlag

Knobloch, Michael / Laatz, Wilfried / Nizkich, Anna / Reifner, Udo / Wulff, Klaas (2013):

iff-Überschuldungsreport 2013. Hamburg: „institut für finanzdienstleistung e.V.“

Kleve, Heiko (2006 a):

Methodische Grundlagen Sozialer Arbeit. Eine fragmentarische Skizze. In: Kleve, Heiko / Have, Britta / Hampe - Grosser, Andreas / Müller, Matthias (Hrsg.): Systemisches Case - Management. Falleinschätzung und Hilfeplanung in der Sozialen Arbeit mit Einzelnen und Familien - methodische Anregungen. Heidelberg: Carl – Auer – Verlag. S. 15 - 39

Klüger, Siegrun (o.J.):

Konfliktberatung. Modul „Beratung“. Hildesheim: HAWK Hildesheim, Fakultät Soziale Arbeit und Gesundheit

Kriele, Almut (2005): Armut und Ausgrenzung in Deutschland – ein Überblick. Aachen, Vaals: Katholische Fachhochschule.

Krüger, Rolf (2011):

Sozialberatung. Werkbuch für Studium und Berufspraxis.
Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

Kuhnert, Marion (2014):

Mietschuldnerberatung der GSW, angegliedert an das
Sozialunternehmen "Beratung + Leben, evangelisch - freikirchliche
Beratungs- und Sozialdienste Berlin und Brandenburg", Interview ab
Seite 83

Luhmann, Niklas (1973):

Formen des Helfens im Wandel gesellschaftlicher Bedingungen. In:
Otto, Hans - Uwe / Schneider, Siegfried (Hrsg.): Gesellschaftliche
Perspektiven der Sozialarbeit. Kritische Texte zur Sozialarbeit und
Sozialpädagogik. Berlin, Neuwied: Hermann Luchterhand Verlag.
S. 21 - 43

Oelschlägel, Dieter (2000):

Vernetzung und Ressourcenbündelung im Gemeinwesen. In
Theorie und Praxis der Sozialen Arbeit. Nr. 1/2000, S. 16 – 20

Meinlschmidt, G., Prof. Dr. (2013):

Basisbericht 2012/2013. Daten des Gesundheits- und
Sozialwesens. Berlin: Senatsverwaltung für Gesundheit und
Soziales

Neurath, Otto (1931): Empirische Soziologie. In: : Döring, Diether / Hanesch, Walter /
Huster, Ernst-Ulrich (Hrsg.): Armut im Wohlstand. Frankfurt am
Main: Suhrkamp

Specht, Thomas (2009):

BAG W Informationen. Schätzungen der Zahl der Wohnungslosen
und der von Wohnungslosigkeit Bedrohten. Bielefeld:
Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.

Stegarescu, Dan / Kraus, Margit (2005):

Non-Profit-Organisationen in Deutschland. Ansatzpunkte für eine Reform des Wohlfahrtsstaats. Mannheim: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung

Vilain, Michael (2006):

Der Finanzierungsmix in Nonprofit-Organisationen und das Management selbsterwirtschafteter Mittel. Lehrbrief für den Bereich Spezielle BWL. Hamburg: HFH-Hamburger Fernhochschule.

Wöhrle, Armin (2000):

Was ist eine Organisation?. Organisation und Management – Studienbrief 2 - 020 - 1001. Brandenburg: Service Agentur des Hochschulverbundes Distance Learning

INTERNETQUELLENVERZEICHNIS

Böcking, Hans - Joachim / Dennerlein, Brigitta / Oser, Peter / Pfitzer, Norbert / Weber, Jürgen (o.J.):
Miete. URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/5782/miete-v10.html> (Zugriff: 02.03.2014)

Bundesagentur für Arbeit (2014 a):

Statistik nach Themen - Arbeitsmarkt im Überblick. URL:
<http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Arbeitsmarkt-im-Ueberblick/Arbeitsmarkt-im-Ueberblick-Nav.html> (Zugriff: 01.02.2014)

Bundesagentur für Arbeit (2014 b):

„Aufstocker“ sind meist ordentlich entlohnt. URL:
<http://www.arbeitsagentur.de/web/content/DE/Presse/Presseinformationen/ArbeitsundAusbildungsmarkt/Detail/index.htm?dfContentId=L6019022DSTBAI620469> (Zugriff: 01.02.2014)

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2013):

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe unterstützt die Kampagne "Schwere Wege leicht machen". URL:
<http://www.bagw.de/de/neues~83.html> (Zugriff: 30.01.2014)

Bundeszentrale für Politische Bildung (2010):

Vermögen. URL: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/recht-a-z/23131/vermoegen> (Zugriff: 01.03.2014)

Bundeszentrale für Politische Bildung (2013 a):

Grundbedürfnisse. Existenzbedürfnisse, Existenzminimum. URL:
<http://www.bpb.de/wissen/391N5W> (Zugriff: 01.03.2014)

Deutscher Städtetag (o.J.):

Aufgaben. URL: <http://www.staedtetag.de/wirueberuns/aufgaben/> (Zugriff: 20.02.2014)

Die Präsidentin des Oberlandesgerichts Düsseldorf (2013):

Die Mobiliarvollstreckung. URL:

http://www.justiz.nrw.de/Gerichte_Behoerden/ordentliche_gerichte/Zivilgericht/Einzelfahren/Zwangsvollstreckung/Mobiliarvollstreckung/index.php (Zugriff: 14.03.2014)

Gerull, Susanne (2009):

Wohnungsnotfälle. URL:

<http://www.armutszeugnisse.de/glossar/wohnungsnotfaelle.htm>
(Zugriff: 04.01.2014)

Hein, Christoph (2009):

Armut in Hongkong. Der Käfig als letztes Zuhause. URL:

<http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/armut-in-hongkong-der-kaefig-als-letztes-zuhause-1858608-p2.html?printPagedArticle=true> (Zugriff: 13.03.2014)

Liermann , Bernd (o.J.):

Wohnhäuser, Villen und Landgüter. URL:

<http://www.antikefan.de/themen/wohnen/haeuser.html#insula>
(Zugriff: 09.02.2014)

ManagerSeminare Verlags GmbH (o.J.):

Bedürfnispyramide und ERG-Theorie. URL:

http://www.managerseminare.de/Datenbanken_Lexikon/Beduerfnispyramide-und-ERG-Theorie,158161 (Zugriff: 08.03.2014)

Mühlhaupt, Marc (2003/2004):

Relative Armut. URL:

<http://www.armutszeugnisse.de/glossar/relative-armut.htm?template=/template/print.tpl> (Zugriff: 08.03.2014)

Netbear Media (2013):

Bedeutung von Wirtschaftseinheiten. URL:

<http://www.rechnungswesen-abc.de/bwl-vwl/vwl-grundlagen/bedeutung-von-wirtschaftseinheiten/>
(Zugriff: 02.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2008 a):

Gebrauch der Mietsache. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Miete/Mietsache/Gebrauch.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2008 b):

Geld vom Staat. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Mietvertrag/Miete/Geld%20vom%20Staat.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2009 a):

Mieterauswahl. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Mietverhaeltnis/Verlauf/Mietvertrag/Mieter/Mieterauswahl.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2009 b):

Bonitätsprüfung. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Mietverhaeltnis/Verlauf/Mietvertrag/Mieter/Bonitaetspruefung.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2009 c):

Zahlungsprozess. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Recht%20und%20Politik/Recht/Recht/Zahlungsprozess.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2009 d):

Räumungsprozess. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Recht%20und%20Politik/Recht/Recht/Raeumungsprozess.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Pfeiffer, Stefan (2009 e):

Geld vom Staat. URL:

<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Mietvertrag/Miete/Geld%20vom%20Staat.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Quartiersmanagement Berlin (2014):

Quartiersmanagement. URL: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/Quartiersmanagement.5181.0.html> (Zugriff: 05.02.2014)

Schneider, Gerd / Toyka-Seid, Christiane (2013):

Transferleistung. URL:
<http://www.hanisauland.de/lexikon/t/transferleistung.html> (Zugriff: 15.03.2014)

Schmidt, Katrin (2014):

Wohnung. URL:
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/16193/wohnung-v9.html?print=true> (Zugriff: 01.03.2014)

Springer Gabler Verlag (2014):

Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Schuldner. URL:
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/732/schuldner-v6.html>
(Zugriff: 05.03.2014)

Stadt Falkensee (o.J.):

Wohnberechtigungsschein. Kurzinformationen, Allgemeine Informationen. URL:
<http://www.falkensee.de/dienstleistung/anzeigen/id/5844/wohnberechtigungsbescheinigung.html> (Zugriff: 14.03.2014)

Statistisches Bundesamt (2014a):

Wohnen. Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung 2010. URL:
https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Haushalte_Wohnungsnutzung.html (Zugriff: 02.03.2014)

Statistisches Bundesamt (2014b):

Wohnen. Wirtschaftliche Belastung durch Wohnkosten. URL:
https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/BelastungWohnkosten_Bevoelkerung_SILC.html;jsessionid=E21E3854AC06F6714C3E9570E8920FD4.cae4 (Zugriff: 02.03.2014)

Statistisches Bundesamt (2014c):

Wohnen. Wirtschaftliche Belastung durch zahlungsrückstände.
URL: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/BelastungWohnkosten_Zahlungsrueckstaende_SILC.html;jsessionid=E21E3854AC06F6714C3E9570E8920FD4.cae4 (Zugriff: 02.03.2014)

Statistisches Bundesamt (2014d):

Durchschnittliche Schulden. Durchschnittliche Schulden je Gläubigerart, 2012. URL:
<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/VermoeegenSchulden/Tabellen/DurchschnittlicheSchuldenPrivaterPersonen.html> (Zugriff: 02.03.2014)

Statistisches Bundesamt (2014e):

Sozialbudget. Leistungen nach Institutionen und Funktionen. URL:
https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Soziale/Sozialbudget/Tabellen/SozialbudgetLeistung2009_2010.html
(Zugriff: 10.03.2014)

Stiller, Gudrun (2013):

Einkommen. URL:
<http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/einkommen/einkommen.htm>
(Zugriff: 15.03.2014)

UN Publications (2013a):

Member States of the United Nations. URL:
<http://www.un.org/en/members/index.shtml> (Zugriff: 01.03.2014)

UN Publications (2013b):

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. URL:
<http://www.un.org/depts/german/grunddok/ar217a3.html> (Zugriff: 01.03.2014)

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (2014):

Maslow, Abraham Harold. URL:

<http://www.zitate.de/autor/Maslow,+Abraham+Harold> (Zugriff:
02.02.2014)

Wilhelm, Ronnie (o.J.):

Kleider machen Leute. Nackte. URL: <http://www.sprichworte-und-zitate.de/kleider-machen-leute-nackte-546/> (Zugriff: 14.03.2014)

Witt, Gudrun (2014): Presseinformation. Qualität zahlt sich aus.

URL: <http://www.ipsos.de/publikationen-und-presse/pressemitteilungen/2014/qualitaet-zahlt-sich-aus> (Zugriff:
14.03.2014)