



**Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung  
in der Stadt Offenbach a.M.**

**Jahresbericht 2024**



**FIP Frankfurter Privatinstitut für Psychische Gesundheit — Teilhabe GmbH**

60598 Frankfurt am Main  
Mörfelder Landstraße 6-8

Registergericht: Amtsgericht Frankfurt: HRB 90450  
Steuernummer: 014 233 2999 3

Gesellschaft wird vertreten durch:  
Geschäftsführer: Olaf Kretschmer

**Kontakt**

Telefon: +49 (69) 348 67 60 – 10  
E-Mail: [info@fip-teilhabe.de](mailto:info@fip-teilhabe.de)

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
2. Bedarfslagen .....	3
3. Vermittlung zur Fachstelle .....	4
4. Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit .....	5
5. Die Ratsuchenden .....	7
6. Erfolgsgeschichten .....	7
7. Herausforderungen und Ausblick.....	11
8. Erfolgsbilanz der Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung.....	12

## 1. Einleitung

*„Die eigene Wohnung ist mehr als eine Schlafstätte. Sie ist ein Rückzugsort, ein Ort für soziale Kontakte und ein individueller Lebensmittelpunkt. Daher genießt Wohnraum einen hohen Schutz und es ist eine zentrale kommunale Aufgabe, Wohnungs- und Obdachlosigkeit zu verhindern.“*

Diese Maßgabe des Offenbacher Magistrats ist Leitlinie der Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung in der Stadt Offenbach a.M. der FIP Frankfurter Privatinstitut für Psychische Gesundheit – Teilhabe GmbH (folgend FIP Teilhabe genannt), die am 01.07.2024 erfolgreich ihre Arbeit aufnahm.

Der vorliegende Bericht gibt einen ersten Einblick in die Tätigkeit unserer Fachstelle, insbesondere über die Bedarfe der nachfragenden Klientel, die Aufgabenschwerpunkte und die Wirksamkeit. Besonderen Wert legen wir hierbei auf die Schilderung einzelner Fallbeispiele, um die Wirkung der pädagogischen Leistung im Einzelnen anschaulich darzustellen.

## 2. Bedarfslagen

Die Fachstelle richtet sich an erwachsene Menschen aus Offenbach a.M., die von Wohnungslosigkeit, Wohnungsnot oder drohendem Wohnungsverlust betroffen sind sowie an Menschen, deren Wohnraum aufgrund eines Haftantritts gefährdet ist oder die aus der Haft entlassen wurden. In der Fachstelle können Ratsuchende aus Offenbach am Main niedrigschwellig kostenfreie und vor allem zeitnahe Beratung erhalten. Die Fachstelle verweist bei Bedarf auch insbesondere an Rechtsberatungen, Notunterkünfte oder Schuldnerberatungen und begleitet die Hilfeprozesse.

Das niedrigschwellige Angebot der Fachstelle wird seit dem Tag der Eröffnung am 01.07.2024 von Offenbacher Bürger:innen mit sehr unterschiedlichen Bedarfslagen (u.a. Mietschulden, bürokratische Überforderung, Konflikte mit Vermietenden) in Anspruch genommen. In den letzten Wochen kam es vermehrt zu Beratungsanfragen von Bürger:innen im Sozialhilfebezug, dessen Wohnraum als nicht angemessen beurteilt wurde.



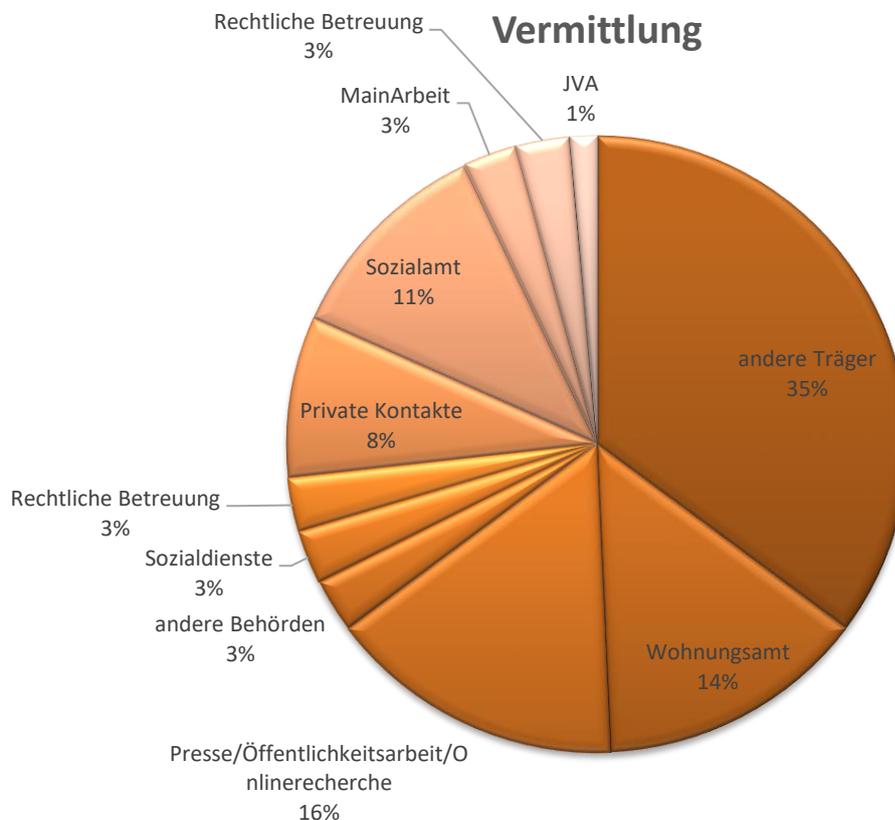


Abb. 2 Vermittlung zur Fachstelle

#### 4. Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit

Von Beginn an betreiben wir intensiv Öffentlichkeitsarbeit, um unser Angebot bei möglichst vielen Multiplikator:innen und Bürger:innen in Offenbach bekannt zu machen. Seit dem 01.07.2024 bewerben wir die Fachberatungsstelle digital über unsere Homepage und Social Media und stellen entsprechende Flyer für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung.

In Tageszeitungen und -zeitschriften erschienen zudem Artikel zur neuen Fachberatungsstelle, die Bürger:innen über das neue Angebot aufmerksam gemacht haben.

Darüber hinaus haben wir Kontakt zu den wichtigsten Multiplikator:innen im Sozialraum Offenbach aufgenommen und, wenn möglich, einen persönlichen Austausch gesucht.

Die folgende Darstellung skizziert die bisherige (07.2024-12.2024) Netzwerkarbeit der Fachberatungsstelle.



## 5. Die Ratsuchenden

Die Ratsuchenden kommen mit unterschiedlichen Anliegen. Die Anliegen wurden qualitativ in Kategorien zusammengefasst.

Die meisten Anfragen beziehen sich auf die Unterstützung bei der Wohnungssuche (39%), auch z.B., weil der bestehende Wohnraum aufgrund der Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen nach dem SGB II oder dem SGB XII nicht weiter finanziert wird. In 9% der Fälle suchten die Ratsuchenden die Fachberatungsstelle aufgrund einer Räumungsklage auf. In 20% der anfragenden Fälle lag bereits eine Kündigung des Wohnraums vor. In 11% klagten die Anfragenden über Mietschulden und 6% der Fälle suchten Rat zu finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten. 15% der Anfragenden benötigten Unterstützung in der Bewältigung von Konflikten, insbesondere zu ihrem Vermieter bzw. ihrer Vermieterin.

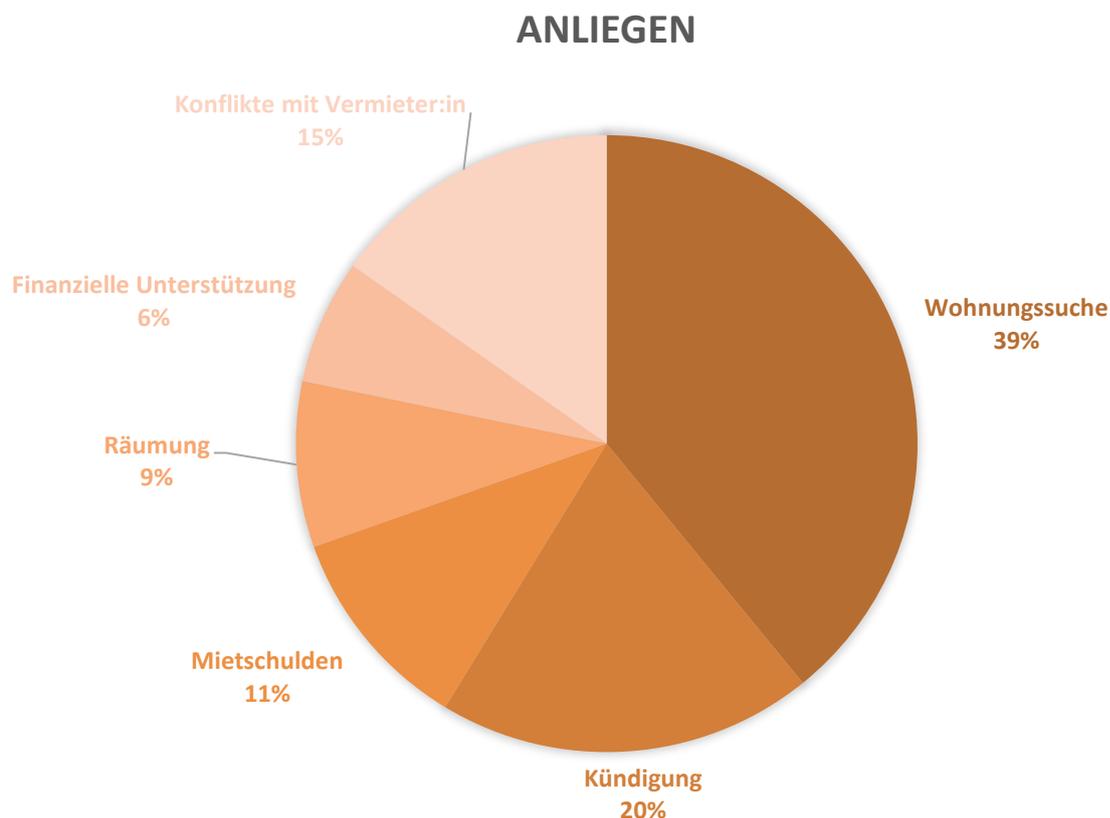


Abb. 4 Anliegen der Ratsuchenden

## 6. Erfolgsgeschichten

Der Erfolg der Arbeit der Fachstelle lässt sich am besten in den individuellen Fortschritten und der subjektiven Zufriedenheit der Ratsuchenden messen. Diese Aspekte sind schwer in Zahlen zu fassen, spiegeln jedoch die Qualität und den Wert unserer Beratungsleistungen wider. Daher haben wir uns entschieden, qualitative

Fallbeispiele in unseren Bericht aufzunehmen, um die Vielfalt und den Facettenreichtum unserer Arbeit zu verdeutlichen:

### **Ein Lichtblick in schwierigen Zeiten: Erfolgreiche Unterstützung einer alleinerziehenden Mutter**

Eine alleinerziehende Mutter, die in Teilzeit arbeitet, kämpfte seit November 2023 mit einem massiven Schimmelbefall in ihrer Wohnung, verursacht durch einen Wasserschaden. Trotz mehrfacher Versuche, die Hausverwaltung zu kontaktieren – teils mit professioneller Unterstützung durch soziale Träger und der MainArbeit– blieb das Problem ungelöst.

Zusätzlich stand die Klientin vor einem weiteren Konflikt mit dem Vermieter. Laut ihren Aussagen hatte der Vermieter bereits viele andere Mietparteien aus dem Haus gedrängt, um umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchzuführen und die Wohnungen anschließend teurer weiterzuvermieten. Die Klientin vermutete, dass auch sie aus ihrer Wohnung gedrängt werden sollte, um ähnliche Maßnahmen zu ermöglichen.

Ihr Anliegen war ein erneuter Versuch, mit der Hausverwaltung in Kontakt zu treten, um eine gemeinsame Vereinbarung zu erreichen. Nach intensiven Verhandlungen wurde eine Übereinkunft getroffen: Die Hausverwaltung verpflichtete sich, den Schimmelbefall in der Wohnung zu beseitigen, während die Klientin zusicherte, weiterhin nach einer neuen Wohnung zu suchen.

Im weiteren Verlauf wurden die vereinbarten Handwerksarbeiten durchgeführt. Defekte Rohre wurden repariert, der beschädigte Boden ausgetauscht und der Wasserschaden außerhalb der Wohnung behoben. Darüber hinaus erhielt die Klientin das Angebot einer neuen Wohnung.

### **Sicherheit im Alter: Unterstützung bei Mietangelegenheiten**

Ein Klient, der sich derzeit im Regelaltersrentenbezug befindet und seit 45 Jahren in seiner Wohnung lebt, suchte unsere Fachstelle auf, da er Unsicherheiten hinsichtlich seiner Mietzahlungen und eventuellen Rückständen hatte. In der Vergangenheit hatte er nie einen Dauerauftrag für die Mietzahlung eingerichtet und stets im Verlauf des Monats anteilig die Miete gezahlt.

Innerhalb einer Woche erhielt er zwei Schreiben. Das erste Schreiben besagte, dass sein Mietkonto aufgrund der geleisteten Nebenkostenvorauszahlung nun ausgeglichen sei. Das zweite Schreiben hingegen teilte ihm mit, dass er im Rückstand mit den Mietkosten sei. Zudem wusste er aufgrund eines Eigentümerwechsels nicht, auf welches Konto er seine Mietzahlungen leisten sollte. Seit dem Wechsel überwies er monatlich jeweils die Hälfte der Miete auf beide ihm bekannten Konten.

Der Klient hatte Sorgen vor einer Kündigung und traute sich nicht, eigenständig bei der Hausverwaltung anzurufen. Ein gemeinsamer Anruf mit unserer Fachstelle ergab, dass ein formaler Eigentümerwechsel stattgefunden hatte und ein neues

Konto für die Zahlungseingänge eingerichtet und bekannt gegeben worden war. Der Mitarbeiter der Hausverwaltung prüfte beide Mietkonten und stellte fest, dass er die Konten miteinander verrechnen konnte, sodass das Mietkonto des Klienten wieder vollständig ausgeglichen war.

Im Zuge des Telefonats wurde gemeinsam erfragt, auf welches Konto die künftigen Mietzahlungen zu leisten seien. Unsere Fachberatung empfahl dem Klienten zudem, einen Dauerauftrag einzurichten, um zukünftige Unsicherheiten zu vermeiden.

### **Ein Neuanfang in Sicht: Unterstützung bei der Wohnungssuche**

Eine Klientin suchte unsere Fachstelle auf und bat um Unterstützung bei der Wohnungssuche. Sie und ihr Ehemann, beide im Regelaltersrentenbezug mit zusätzlichen Leistungen zur Grundsicherung, lebten seit geraumer Zeit in ihrer aktuell angemieteten Wohnung. Nach einem Eigentümerwechsel wurden das Ehepaar und alle anderen Mietparteien postalisch darüber informiert, dass aufgrund gestiegener Kaufpreise und der vorherrschenden Inflation die Kaltmiete um 15 % erhöht werden müsse.

Im weiteren Verlauf erhielten sie ein Schreiben, das umfangreiche Sanierungsarbeiten am Haus und in den Wohnungen ankündigte, wodurch die Kaltmiete um weitere 64 % steigen würde. Während der Modernisierungsmaßnahmen sollten alle Wasserleitungen erneuert werden, sodass die Nutzung der Bäder ausgeschlossen sei. Stattdessen sollten Dixie-Toiletten und Dixie-Duschen zur Verfügung gestellt werden, die sich alle Mietparteien des Wohnhauses draußen teilen müssten. Gleichzeitig bot die neue Vermieterin allen Mietparteien an, einen Aufhebungsvertrag für die Mietverhältnisse abzuschließen.

Das Ehepaar entschloss sich, wie die meisten anderen Mietparteien, dieses Angebot anzunehmen. Insbesondere aufgrund der neurologischen und motorischen Beeinträchtigung des Ehemannes war es undenkbar, unter solchen Bedingungen über mehrere Monate hinweg zu leben. Da der Aufhebungsvertrag eine Auszugsfrist bis zum 31.12.2024 vorsah, war die Notwendigkeit einer schnellen Wohnungssuche groß.

Die Klientin bat unsere Fachstelle um Unterstützung bei der Wohnungssuche. Gemeinsam stellten wir zunächst einen Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Im weiteren Verlauf unterstützten wir die Klientin dabei, sich bei mehreren ortsansässigen Wohnbaugesellschaften zu registrieren. Zudem empfahlen wir ihr, sich an den Mieterschutzbund zu wenden, um den Aufhebungsvertrag prüfen zu lassen. Eine juristische Beratung über einen Beratungsschein lehnte die Klientin jedoch ab.

Zwischenzeitlich äußerte die Klientin die Idee, in Chemnitz nach einer passenden Wohnung zu suchen, da sie gehört hatte, dass die Mieten dort die günstigsten in der gesamten Bundesrepublik seien. Da sie und ihr Ehemann ohnehin keine sozialen Kontakte in Offenbach hatten und auch sonst nicht an die Stadt gebunden waren,

schien ihr dies eine gute Lösung zu sein. Die Klientin suchte unsere Fachstelle nicht erneut auf, sodass der weitere Verlauf des Prozesses unbekannt ist.

### **Gemeinsam stark: Ein Ehepaar kämpft um ihr Zuhause**

Durch Krankheit und Jobverlust geriet ein Klient in Mietschulden. Er selbst bezieht seit kurzer Zeit Bürgergeld, während seine Ehefrau schon länger im Leistungsbezug ist. Das Wohnungsunternehmen hatte bereits eine Anwaltskanzlei eingeschaltet, um die Mietrückstände gerichtlich einzuklagen und die Räumung der Wohnung anzustreben.

Die Kontaktaufnahme zur Anwaltskanzlei verlief zunächst schleppend. Schließlich wurde bekannt gegeben, dass ein Aussetzen der Räumung in der Entscheidungsgewalt des Vermieters liege. Dieser zeigte sich bereit, das Ehepaar weiterhin in der Wohnung wohnen zu lassen, sofern die Mietrückstände beglichen würden. Ein Antrag auf ein Kautionsdarlehen für die entstandenen Mietrückstände wurde bei der MainArbeit gestellt. Während der Bearbeitungszeit (August 2024 – Dezember 2024) zeigten sich sowohl die Vermietung als auch der zuständige Gerichtsvollzieher verständnisvoll und verschoben bereits bekannte Termine, um den Erhalt der Wohnung zu ermöglichen.

Anfang Dezember erhielt der Klient jedoch einen Ablehnungsbescheid, da der Wohnraum aus Sicht der MainArbeit nicht erhaltenswert sei, begründet durch die hohen Mietkosten. Die Enttäuschung und Frustration über diese Entscheidung waren beim Klienten deutlich spürbar. Unsere Fachstelle unterstützte ihn daraufhin dabei, einen Widerspruch gegen die Entscheidung der MainArbeit aufzusetzen.

Während des gesamten Prozesses wurde der Klient von unserer Fachstelle umfassend unterstützt: bei der Beantragung des Darlehens und eines Wohnberechtigungsscheins, bei der Kontaktaufnahme mit allen am Prozess beteiligten Personen und Institutionen sowie hinsichtlich der Möglichkeiten einer rechtlichen Beratung. Zudem wurde er über die Möglichkeit von Übersetzungstätigkeiten durch ehrenamtliche Mitarbeiter:innen des Freiwilligen Zentrums Offenbach (Integrationslotsen) informiert.

### **Ein Funken Hoffnung: Unterstützung für eine Familie in der Krise**

Ein Familienvater suchte unsere Fachstelle auf und schilderte seine schwierige Situation. Seit über 20 Jahren lebte er gemeinsam mit seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern in einer angemieteten Wohnung. Im vergangenen Jahrzehnt kam es zu mehreren Beschädigungen, darunter Wasserschäden, nicht funktionierende Heizkörper, undichte Fenster und eine unzureichende Stromversorgung im Treppenhaus. Mehrere Vereinbarungen mit dem Vermieter, diese Schäden zu beheben, blieben erfolglos.

Daraufhin wandte sich der Klient an einen Anwalt, der ihm riet, die Miete zu reduzieren. Diesem Ratschlag folgte der Klient, ohne den Vermieter zu informieren,

was zu Mietrückständen führte. Der Vermieter initiierte daraufhin eine Räumungsklage, die zu einem Räumungstitel führte. Während des Klageprozesses und darüber hinaus blockte der Anwalt des Klienten jegliche Kontaktversuche ab und erklärte, dass er nicht mehr für die Familie zur Verfügung stehe.

Das festgelegte Räumungsdatum war für die Familie nicht zu organisieren, da sich die Tochter von einem Verkehrsunfall erholen musste. Sie hatte infolge des Unfalls eine Angststörung entwickelt und befand sich in psychotherapeutischer Behandlung. Zudem hatte der Sohn der Familie eine Reihe von Operationen hinter sich und war nur knapp einer Amputation entkommen. Zum aktuellen Zeitpunkt war er nicht belastbar und konnte sich nur eingeschränkt bewegen.

Das Anliegen des Klienten bestand darin, gemeinsam den zuständigen Gerichtsvollzieher zu kontaktieren, um eine Verzögerung des Räumungsdatums zu erwirken. Der Gerichtsvollzieher zeigte sich sehr verständnisvoll, musste jedoch mitteilen, dass er nicht befugt sei, darüber zu entscheiden. Er versprach jedoch, nochmals mit dem Vermieter in Kontakt zu treten, um eine Verzögerung des festgelegten Räumungsdatums zu erreichen.

Dank dieser Bemühungen kann die Familie nun bis Ende Februar in ihrer Wohnung bleiben, statt wie ursprünglich festgelegt bis Mitte Dezember.

Die Geschichte zeigen, wie wichtig es ist, in schwierigen Zeiten und komplexen Mietangelegenheiten Unterstützung zu erhalten und dass durch gemeinsames Engagement positive Veränderungen möglich sind.

## **7. Herausforderungen und Ausblick**

Im Stadtgebiet Offenbach am Main ist es äußerst schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden, insbesondere solchen, der den definierten Angemessenheitskriterien entspricht. In den vergangenen Wochen haben sich die Fälle gehäuft, in denen Ratsuchende die Fachberatungsstelle aufgesucht haben, weil ihre Wohnung vom Sozialamt oder der MainArbeit als nicht angemessen beurteilt wurde. Betroffene erhalten dann die Aufforderung, die aktuelle Wohnung zu verlassen oder den Differenzbetrag aus dem verbleibenden Regelsatz zu zahlen.

Erschwerend kam in mehreren Fällen hinzu, dass Anträge auf Kautionsdarlehen ebenfalls aufgrund der Überschreitung der geltenden Angemessenheitsgrenzen abgelehnt wurden.

Die Betroffenen sind oft hilflos, da sie trotz vieler Bemühungen und der Unterstützung der Fachberatungsstelle keinen angemessenen Wohnraum in Offenbach finden können. Wie die Fallbeispiele zeigen, sind oft kreative Einzelfalllösungen notwendig, wie der Umzug zu Freunden, in den erweiterten Umkreis oder sogar in andere Regionen Deutschlands.

Durch einen intensiveren Kontakt mit den Wohnbaugesellschaften möchte die Fachberatungsstelle darauf hinwirken, dass langfristig mehr angemessener

Wohnraum in Offenbach am Main zur Verfügung steht. Ein erster Schritt in diese Richtung wird das geplante Arbeitskreistreffen sein, das vom Wohnungsamt organisiert wird.

Wie u.a. die fast 100 Anfragen in den ersten sechs Monaten der Fachberatungsstelle belegen, ist das Angebot für Bürger:innen in Offenbach am Main eine dringend notwendige Unterstützung ihren Wohnraum zu erhalten oder falls notwendig einen neuen zu finden.

## **8. Erfolgsbilanz der Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung**

Auf der Basis der konzeptionellen Rahmenbedingungen und den erarbeiteten Prozessen erzielt die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung eine sehr hohe Wirksamkeit. Die Wirkung im Einzelfall kann exemplarisch in den ausgewählten Fallbeispielen belegt werden.

Die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung hat es erfolgreich geschafft, sich im Hilfesystem der Stadt Offenbach zu etablieren. Andere Anbieter sozialer Unterstützungsleistungen sowie Bürger:innen selbst wenden sich an die Fachstelle und empfehlen diese weiter. Wie u.a. die fast 100 Anfragen in den ersten sechs Monaten der Fachberatungsstelle belegen, ist das Angebot für Bürger:innen in Offenbach am Main eine dringend notwendige Unterstützung, ihren Wohnraum zu erhalten oder, falls notwendig, einen neuen zu finden.

Darüber hinaus zeigt die kontinuierlich steigende Anzahl an Anfragen und positiven Rückmeldungen, dass die Fachstelle nicht nur als Anlaufstelle für akute Wohnungsprobleme, sondern auch als präventive Beratungsstelle wahrgenommen wird. Die enge Zusammenarbeit mit anderen sozialen Einrichtungen und die aktive Vernetzung innerhalb der Stadt tragen maßgeblich zur Effektivität und Reichweite der Fachstelle bei.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung einen unverzichtbaren Beitrag zur sozialen Stabilität und Lebensqualität in Offenbach leistet.