



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

Jahresbericht 2025



**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



## AUFTRAG & RAHMEN

1. Hintergrund der Fachstelle	4
2. Vorstellung der Fachstelle	4

## ZUGÄNGE UND VERNETZUNG

3. Wege in die Fachstelle	4
3.1 Beispiele einer gelungenen Vermittlung	5
3.2 Vertiefung der Zusammenarbeit	5

## INANSPRUCHNAHME UND RAHMENBEDINGUNGEN

4. Nachfragesituation und Inanspruchnahme der Fachberatungsstelle	6
4.1 Zugangswege in die Erstberatungen im Jahr 2025	7
4.2 Sicherheitskonzept	9

## STRATEGISCHE EINORDNUNG, BEDARFSANALYSE UND STEUERUNG

5. Stakeholderarbeit	9
6. Herausforderungen und strategische Weiterentwicklung	10
6.1 Mögliche Verbesserungen und zielführende Unterstützung	11
7. Bedarfe der Ratsuchenden	12
7.1 Anfragegründe und thematische Schwerpunkte der Erstberatungen 2025	13
8. Zielrichtung der Beratungsleistungen	14

## **WIRKUNG UND WIRKSAMKEIT**

9. Wirkung und Wirksamkeit der Beratungsleistungen der Fachstelle	15
9.1 Fachliches Wirkungsverständnis und Zielrichtung	15
9.2 Grenzen der Wirksamkeit – und ihre Bedeutung	16
9.3 Ein Tag in der Fachberatungsstelle – wirksam, lösungsorientiert, unverzichtbar	16
9.4 Wirkungsebenen: Output, Outcome und strukturelle Wirkung	18
9.5 Stakeholderarbeit und politische Dimension der Wirkung	18
9.6 Einordnung und Schlussfolgerung	19

## **AUSBLICK**

10. Zusammenfassung und Ausblick	20
----------------------------------	----

---

## 1. Hintergrund der Fachstelle

“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.” so der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main vom 05.04.2022. Um dieser Aufgabe noch tiefgreifender nachzukommen, ist zum 01.07.2024 die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung in der Stadt Offenbach am Main etabliert worden. Im Rahmen eines öffentlichen Ausschreibungsprozesses erhielt die FIP Frankfurter Privatinstitut für Psychische Gesundheit – Teilhabe GmbH (folgend FIP Teilhabe genannt) den Zuschlag. Für FIP Teilhabe ist es seit der Gründung im Jahr 2003 (damals noch unter dem Namen feid+kollegen – sozialer Dienst für Menschen in gefährdeten Wohnsituationen) ein ‚Herzensprojekt‘, Menschen, die davon bedroht sind, ihre Wohnung zu verlieren oder bereits ohne festen Wohnsitz sind, mit großer Expertise und Engagement zu unterstützen.

## 2. Vorstellung der Fachstelle

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.

Die Problemlagen sind sehr unterschiedlich und oft multidimensional, von Mietschulden, Konflikten mit Nachbarn oder Vermieter:innen, Tendenzen zur Verwahrlosung oder bürokratischer Überforderung geprägt.

In der Fachstelle erhalten Ratsuchende aus Offenbach am Main niedrigschwellig kostenfrei und zeitnah Beratung. Die Fachstelle verweist darüber hinaus beispielsweise an Rechtsberatungen, Notunterkünfte, Schuldnerberatung, Mieterschutzvereine und begleitet die ratsuchenden Personen auch bei Bedarf zu den entsprechenden Institutionen.

## 3. Wege in die Fachstelle

Im Berichtszeitraum kam es über die klassische Vermittlung hinaus in mehreren Fällen zu besonders engen und erfolgreichen Kooperationen mit Trägern, Wohnungsbaugesellschaften und Behörden. Diese erwiesen sich als wirkungsvoll und ermöglichten eine passgenaue Unterstützung der betroffenen Klient:innen. Diese interdisziplinären Beratungssettings zeigen, wie wichtig die Vernetzung und gemeinsame Verantwortung für die Sicherung von Wohnraum ist – insbesondere bei Zielgruppen welche vulnerabel sind, und daher einen komplexem Unterstützungsbedarf benötigen.

In den meisten Fällen kam der Kontakt weiterhin durch Träger des Offenbacher Hilfesystems zustande, wenn auch nicht mehr in dem bisherigen Maße. Hier ist offenkundig, dass die Bekanntheit und Akzeptanz der Beratungsstelle bei weiteren Stakeholdern aus verschiedenen Bereichen zu verzeichnen ist.

Vermeehrt gehen Anfragen von Ratsuchenden ein, die über ihre Vermieter:innen auf das Beratungsangebot aufmerksam gemacht wurden. Dies stellt eine sehr positive Entwicklung dar, da insbesondere in diesen Fällen frühzeitig und besonders zielführend unterstützt werden kann.

Viele Ratsuchende fanden den Weg in die Beratungsstelle zudem über Artikel in der Presse, das Internet sowie durch die Öffentlichkeitsarbeit der FIP Frankfurter Privatinstitut für Psychische Gesundheit – Teilhabe GmbH. Dabei zeigte sich, dass der Bedarf bei Personen, die nicht durch Dritte vermittelt wurden, sondern direkt über Öffentlichkeitsarbeit auf das Angebot aufmerksam wurden, vorrangig im Bereich der Wohnungssuche lag. Bei institutionell vermittelten Ratsuchenden standen hingegen vor allem Hilfen im Bereich der „klassischen“ Wohnungssicherung im Vordergrund.

### **3.1 Beispiele einer gelungenen Vermittlung**

Im Folgenden werden exemplarisch einige erfolgreiche Kooperationsfälle aus dem Berichtszeitraum dargestellt:

- **Sana Klinikum (Babylotsin):** Unterstützung einer Familie mit Problemen im Mietverhältnis.
- **GBO Sachbearbeitung:** Beratung einer jungen, studierenden Klientin mit Mietrückständen.
- **Offene Familienberatung:** Begleitung eines alleinstehenden Mannes nach Arbeits- und Wohnungskündigung.
- **Recover Pflegedienst:** Unterstützung eines Klienten bei der Suche nach einem Mitbewohner oder einer neuen Wohnung, da die Mietkosten nur noch im Rahmen der Angemessenheitsgrenze übernommen werden.

Diese Beispiele zeigen, wie eine enge interdisziplinäre Zusammenarbeit dazu beiträgt, gefährdete Wohnverhältnisse zu stabilisieren und individuelle Lösungen zu entwickeln.

### **3.2 Vertiefung der Zusammenarbeit**

Im Berichtszeitraum wurde die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl relevanter Akteur:innen neu aufgebaut oder weiter intensiviert. Diese lassen sich thematisch wie folgt bündeln:

#### **Kommunale Stellen und Behörden**

- Sozialamt
- Wohnungsamt
- Jugendamt
- Gesundheitsamt
- Mainarbeit

#### **Wohnungswirtschaft**

- Wohnbaugesellschaften
- GBO Sachbearbeitung

#### **Gesundheits- und psychosoziale Versorgung**

- Sana Klinikum (Babylotsin)
- Psychosoziale Dienste
- SPZ
- Theresienstift
- Suchthilfezentrum Wildhof

#### **Soziale Träger und Beratungsangebote**

- Caritas
- Offene Familienberatung
- Honjok-Offenbach
- Recover Pflegedienst
- Pflegestützpunkt Stadt Offenbach

#### **Zivilgesellschaft und Ehrenamt**

- Gesetzliche Betreuungen
- Freiwilligenzentrum FzOF

Diese breit aufgestellte Vernetzung bildet die Grundlage für ein wirkungsvolles und nachhaltiges Unterstützungssystem für Ratsuchende in prekären Wohnsituationen.

## **4. Nachfragesituation und Inanspruchnahme der Fachberatungsstelle**

Im Jahr 2025 fanden insgesamt **rund 270 Beratungstermine** in der Fachberatungsstelle statt. Darunter waren **129 Erstberatungen**, die den Einstieg in die jeweiligen Beratungsprozesse darstellten. Die übrigen Termine entfielen auf Folge- und Vertiefungsberatungen. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Arbeit der Fachberatungsstelle in weiten Teilen nicht aus einmaligen Beratungskontakten besteht, sondern aus einer **kontinuierlichen, prozesshaften Begleitung** von Ratsuchenden.

Ergänzend zu den persönlichen Beratungsterminen wurden zahlreiche **telefonische und schriftliche Kontakte (per E-Mail)** geführt. Diese dienten insbesondere der kurzfristigen Klärung von Anliegen, der Vorbereitung und Nachbereitung von Beratungsterminen, der Abstimmung mit Vermieter:innen, Behörden und weiteren Akteur:innen sowie der Weitervermittlung in geeignete Hilfesysteme. Auch

diese Kontakte sind ein wesentlicher Bestandteil der Beratungsarbeit, werden jedoch nicht systematisch als Beratungstermine erfasst.

Die hohe Zahl an Folge- und Vertiefungsberatungen macht deutlich, dass viele Problemlagen nicht in einem einzigen Gespräch geklärt werden können. Vielmehr erfordern sie Zeit, strukturierte Bearbeitung, wiederholte Klärungsschritte sowie eine enge Abstimmung mit unterschiedlichen Akteur:innen. Zugleich zeigt sich, dass Ratsuchende die Beratung als hilfreich und wirksam erleben und den Beratungsprozess aktiv fortsetzen. Die Fachberatungsstelle übernimmt damit eine zentrale Rolle als **verlässliche Anlaufstelle in länger andauernden existenziellen Krisensituationen**.

Ein erheblicher Teil der Ratsuchenden sucht die Fachstelle in akuten existenziellen Notlagen auf, häufig ausgelöst durch drohenden Wohnungsverlust oder andere grundlegende Unsicherheiten. Diese Situationen sind oftmals mit hoher emotionaler Anspannung verbunden. Nicht selten bestehen dabei Erwartungen an eine direkte Wohnungsvermittlung. Zudem wird die Fachberatungsstelle vereinzelt als offizielle Außenstelle der Stadt Offenbach wahrgenommen, was zu Missverständnissen über Aufgaben, Zuständigkeiten und Handlungsmöglichkeiten führen kann. Auch wenn solche Situationen die Ausnahme darstellen, werden sie ernst genommen und fließen in die kontinuierliche Weiterentwicklung der Arbeitsstrukturen ein.

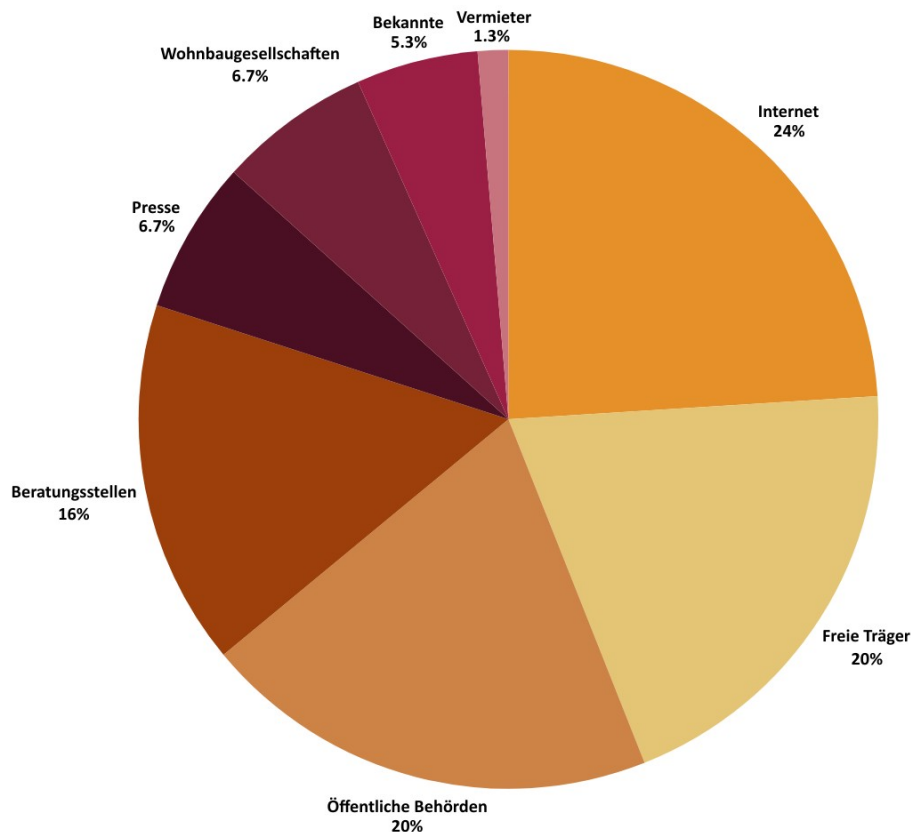
Um die Zugänglichkeit und die Vorbereitung der Beratungen weiter zu verbessern, stellt die Fachberatungsstelle inzwischen öffentlich zugängliche Anfrageformulare zur Verfügung. Ratsuchende können ihr Anliegen an allen Wochentagen schriftlich einreichen. Dies ermöglicht eine gezieltere Vorbereitung der Beratung sowie eine strukturierte Terminvereinbarung und Anforderung notwendiger Unterlagen.

Gleichzeitig zeigt sich, dass der erreichte Beratungsbedarf die personellen Kapazitäten der Fachstelle zeitweise übersteigt. Da weiterhin keine ratsuchende Person abgewiesen wird, gewinnt die Frage der fachlich begründeten Prioritätensetzung zunehmend an Bedeutung. Dies betrifft insbesondere die Abwägung zwischen akuten Kriseninterventionen, längerfristigen Begleitprozessen und der Weitervermittlung an geeignete Hilfesysteme.

#### **4.1 Zugangswege in die Erstberatungen im Jahr 2025**

Im Jahr 2025 nahmen insgesamt **129 Personen** erstmals eine Beratung in Anspruch. Die Herkunft dieser Erstberatungen verdeutlicht eindrucksvoll die **enge und gewachsene Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteur:innen im städtischen Hilfesystem** sowie die **gestiegene Bekanntheit der Beratungsstelle im Stadtgebiet**.





*Verteilung der Erstberatungen nach Zugangswegen im Zeitraum 01.01.2025– 31.12.2025 (=129 Erstberatungen insgesamt)*

Ein wesentlicher Zugangsweg war das **Internet**, über das **24 %** der Ratsuchenden auf das Angebot aufmerksam wurden. Dies unterstreicht die zunehmende Bedeutung einer guten digitalen Sichtbarkeit und zeigt, dass die Beratungsstelle auch unabhängig von institutionellen Kontakten als verlässliche Anlaufstelle wahrgenommen wird.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Zahl an Vermittlungen durch **freie Träger und Behörden (Caritas, Diakonie, AWO, Lebensräume)**, die jeweils **20 %** der Erstberatungen ausmachten. Zusammen mit den **anderen Beratungsstellen (SPZ, offene Familienberatung der Bundesagentur für Arbeit, Pflegestützpunkt, Babylotse, Recover, Honjok etc.)**, über die weitere **16 %** vermittelt wurden, stammt damit mehr als die Hälfte aller Erstkontakte aus dem **professionellen Netzwerk**. Dies spiegelt ein großes Vertrauen in die fachliche Arbeit wider und zeigt, dass die Beratungsstelle fest im lokalen Unterstützungssystem verankert ist.

Auch die **Presse** sowie **Wohnbaugesellschaften** trugen mit jeweils **6,7 %** zur Vermittlung bei. Diese Zahlen machen deutlich, dass die Beratungsstelle zunehmend auch im öffentlichen Raum und bei stadtweiten Akteur:innen präsent ist. Vermittlungen durch **Bekannte bei 5,3%** zeigen zudem, dass das Angebot weiterempfohlen wird und sich im persönlichen Umfeld herumspricht.



Lediglich **1,3 %** der Erstberatungen erfolgten über private **Vermieter**, was darauf hinweist, dass dieser Bereich bislang eine untergeordnete Rolle spielt und zugleich Potenzial für zukünftige Vernetzungsarbeit bietet.

Insgesamt zeigen die Zahlen, dass die Beratungsstelle im Jahr 2025 sowohl durch **intensive Kooperationen** als auch durch eine **gestiegene öffentliche und digitale Präsenz in der Stadt** deutlich an Sichtbarkeit gewonnen hat. Die vielfältigen Vermittlungswege verdeutlichen die erfolgreiche Vernetzungsarbeit und die wachsende Bedeutung der Beratungsstelle als zentrale Anlaufstelle.

#### **4.2 Sicherheitskonzept**

Das Sicherheitskonzept der Fachberatungsstelle wurde angepasst, um die Mitarbeitenden besser zu schützen. Hintergrund hierfür waren vermehrte Auffälligkeiten, Grenzüberschreitungen sowie bedrohliche Situationen im Rahmen der offenen Sprechstunden. Ziel des Konzepts ist es, die Sicherheit der Mitarbeitenden und Klient\*innen zu gewährleisten und klare Handlungsstrukturen zu schaffen.

Das Sicherheitskonzept umfasst präventive Maßnahmen, verbindliche Regelungen zur Team- und Mindestbesetzung, eine angepasste Raum- und Sitzordnung sowie klar definierte Flucht- und Rückzugswege. Ergänzt wird es durch technische Sicherheitsmaßnahmen, darunter die Einführung eines stationären Panikknopfsystems der Firma MultiBel, dessen Implementierung für 2026 vorgesehen ist. Zudem besteht eine feste Absprache mit der Polizei Offenbach zur Unterstützung in besonderen Risikolagen.

Ein internes Codewortsystem ermöglicht eine diskrete Alarmierung bei Gefahrensituationen. Darüber hinaus wurden verbindliche Handlungsleitlinien für den Umgang mit aggressivem oder bedrohlichem Verhalten festgelegt. Zur Nachbereitung belastender Vorfälle und zur fachlichen Reflexion wurde im Jahr 2025 eine Supervisorin implementiert, deren regelmäßige Arbeit im Jahr 2026 startet. Das Sicherheitskonzept stellt einen wichtigen Baustein zur Prävention, Professionalisierung und zum Schutz der Mitarbeitenden dar und wird regelmäßig überprüft und weiterentwickelt.

### **5. Stakeholderarbeit**

In den letzten Monaten wurde die Netzwerkarbeit der Fachstelle weiter intensiviert. Die kontinuierliche Teilnahme an der offenen Beratung für Familien der Bundesagentur für Arbeit ermöglichte einen intensiveren Austausch mit Mitarbeiter:innen des Jugendamts, der Wohngeldstelle, des Sozialamts, der Familienkasse, des Jobcenters (MainArbeit) sowie der Agentur für Arbeit.

Bereits bestehende Kontakte bei den Wohnbaugesellschaften wurden beidseitig in Anspruch genommen. Eine umfassendere Vorstellung der Fachstelle bei den ortsansässigen Wohnbaugesellschaften fand am 05.05.2025 bei einem Abstimmungstermin mit dem Wohnungsamt statt. Darüber hinaus erfolgte eigeninitiierte Netzwerkarbeit seitens der Fachstelle, bei der sich die

zuständigen Beraterinnen direkt bei den jeweiligen Sachbearbeiter\*innen der Wohnbaugesellschaft Odenwaldring eG sowie der GBO erneut vorstellten. Im Anschluss an kurze persönliche Austauschgespräche wurden digitale Informationsmaterialien (Flyer) zur Fachstelle versendet, um die Zusammenarbeit weiter zu festigen und die direkten Ansprechpartner\*innen zu sensibilisieren.

Durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere durch die Weitergabe von Flyern an Multiplikatoren (Stadtteilbüros, andere Träger, Sozialdienste der Kliniken, Wohnbaugesellschaften usw.), wurde zudem die allgemeine Reichweite der Fachstelle erhöht. Kontakte entstehen daraufhin sowohl durch externe Anfragen als auch durch eigeninitiierte Vernetzung seitens der Fachstelle. Für das Jahr 2026 ist unter anderem ein persönliches Treffen mit dem Freiwilligenzentrum Offenbach im Januar geplant sowie ein persönlicher Austausch mit dem Suchthilfezentrum Wildhof im Verlauf des ersten Quartals 2026.

Die Zusammenkünfte in Gremien des Stadtgesundheitsamtes oder des psychosozialen Fachforums der Stadt Offenbach wurden genutzt, um das Angebot und die Möglichkeiten sowie Grenzen bekannt zu machen und darzustellen. Nach der Vorstellung des Jahresberichtes im Sozialausschuss der Stadt Offenbach wurde die Gelegenheit genutzt, um sich mit dem Wohnungsamt über die Möglichkeiten sogenannter „vorbehaltener Wohnungen“ für besondere Personengruppen auszutauschen. Dies eröffnet gegebenenfalls neuen Handlungsspielraum in der Beratung und Nahversorgung in besonders prekären Einzelfällen.

Weitere wichtige Termine waren intensive, zielführende und positive Gespräche mit Frau Bürgermeisterin Sabine Groß, der Fraktionsvorsitzenden der SPD Offenbach Helena Wolf, dem ehemaligen Wirtschaftsminister Tarik Al-Wazir, der stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden im Hessischen Landtag Martina Feldmayer, dem Fraktionsvorsitzenden der Grünen in Offenbach Tobias Dondelinger sowie weiteren Akteur\*innen. Darüber hinaus wurde im Gemeindepsychiatrischen Verbund (GPV) der Stadt Offenbach sowie im Arbeitskreis „Wohnen für psychisch kranke Menschen“ über die Arbeit der Fachberatungsstelle, die aktuellen Herausforderungen in Offenbach sowie über operative und strategische Ziele der Fachstelle berichtet. Ergänzend fand Ende November ein eigeninitiiertes, fachübergreifendes Arbeitskreis mit dem Sozialamt und dem Ordnungsamt statt. In diesem Rahmen wurden insbesondere die Abläufe und Schnittstellen im Zusammenhang mit Räumungsklagen konstruktiv und zielführend besprochen. Dieser Austausch soll künftig regelmäßig intensiviert und um weitere zentrale Akteur\*innen, insbesondere die MainArbeit sowie das Amtsgericht, erweitert werden.

## **6. Herausforderungen und strategische Weiterentwicklung**

Die Fachberatungsstelle kann am wirksamsten helfen, wenn die Wohnung noch gesichert werden kann – also in einem frühen Stadium, etwa bei ersten Mietrückständen, mietvertragswidrigem Verhalten, aber auch noch, wenn bereits eine Abmahnung, Kündigung oder Räumungsklage ausgesprochen wurde. Hier kann zielgerichtete Beratung effizient und erfolgreich wirken.

Etwas anders stellt sich die Situation im Bereich der Unterstützung bei der Wohnungssuche dar: Der Wohnungsmarkt in Offenbach ist insbesondere für die in der Fachstelle nachfragenden Personen

extrem schwierig. Eine Vermittlung von Wohnraum ist nahezu unmöglich. Deshalb ist die Verhinderung von Obdachlosigkeit entscheidend.

Viele Wohnungen liegen zudem außerhalb der Angemessenheitsgrenzen und kommen daher für Klient:innen mit besonderen Bedarfen nicht infrage. Selbst wenn Wohnungen innerhalb dieser Grenzen verfügbar sind, stehen Klient:innen mit besonderen Bedarfen in direkter Konkurrenz zu anderen Bewerber:innen mit regelmäßigem Einkommen. Vermieter:innen lehnen sie oft ab, sobald sie erfahren, dass Leistungen vom Sozialamt bezogen werden. Für diese Personengruppe zeigt sich in Offenbach faktisch ein nahezu nicht vorhandenes Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Wohnungsvermittlung ist unter diesen Bedingungen kaum realistisch. Umso wichtiger ist es, sich auf die Verhinderung von Obdachlosigkeit zu konzentrieren. Aus fachlicher Sicht der Fachberatungsstelle sind hier vier Punkte entscheidend:

1. **Frühzeitige Information über drohende Wohnungsverluste**
2. **Rechtzeitige Intervention bei Kündigung oder Räumungsklage**
3. **Konsequente Anwendung des § 36 SGB XII**
4. **Vernetzung und Sensibilisierung aller relevanten Stellen**

#### **6.1 Mögliche Verbesserungen und zielführende Unterstützung**

Unseres Erachtens fallen zwei Schlüssel zur Verbesserung der Wohnsituation für Ratsuchende besonders ins Auge:

**Erstens:** Eine strukturelle Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften – etwa auch im Sinne eines „Housing First“-Ansatzes könnte neue Perspektiven eröffnen.

**Zweitens:** Die konsequente Anwendung von § 36 SGB XII, insbesondere die rechtzeitige Intervention bei drohendem Wohnungsverlust, bleibt aus unserer Sicht der zentrale Hebel, um Wohnungslosigkeit zu verhindern.

Besonders zielführend ist die Unterstützung in folgenden Phasen:

- **Präventiv:** Vor der ersten Abmahnung oder Eskalation
- **Krisenintervention:** Bei drohender Kündigung oder bereits eingereichter Räumungsklage
- **Begleitend:** Bei der Suche nach Lösungen zur Stabilisierung der Wohnsituation

Sehr erfreulich ist, dass sich die präventiv-strategische Ausrichtung bereits im Berichtszeitraum positiv ausgewirkt hat: Erste Klient:innen mit Mietschulden wurden direkt von Wohnungsbaugesellschaften an die Fachberatungsstelle verwiesen. Das Wohnungsamt informierte darüber hinaus, dass die Wohnungsbaugesellschaften den Flyer der Fachberatungsstelle aktiv an Mieter:innen weitergeben. Dadurch erhalten betroffene Bürger:innen möglichst frühzeitig fachliche Hilfe, bevor sich die Situation verschärft und wenn sie noch zu „heilen“ ist.

## 7. Bedarfe der Ratsuchenden

Die Bedarfe der Ratsuchenden erstrecken sich über zwei zentrale Bereiche: (1) **Wohnungssuche** und (2) **Wohnungssicherung**. Während zu Beginn der Beratungsarbeit häufig die Wohnungssuche im Vordergrund stand, zeigt sich inzwischen eine deutliche Verschiebung hin zur Wohnungssicherung. Diese Entwicklung ist unbestritten Ausdruck der von der Beratungsstelle intensiv betriebenen Stakeholderarbeit.

Zu folgenden Bedarfslagen wird in der Fachberatungsstelle beraten:

**Angemessenheitsgrenzen des Wohnraums:** Fragen zur Größe, Ausstattung und Kosten der Wohnung im Verhältnis zu gesetzlichen Vorgaben und individuellen Bedarfen.

**Verwahrlosung und Überforderung:** Fälle, in denen Ratsuchende mit der Haushaltsführung überfordert sind und Unterstützung benötigen, um den Wohnraum zu erhalten.

**Kündigungen und Räumungsklagen:** Zunehmend häufige Situationen, in denen Mietverhältnisse gefährdet sind oder bereits rechtliche Schritte eingeleitet wurden.

**Räumungstitel:** Besonders herausfordernd sind Fälle, in denen bereits ein Räumungstitel vorliegt. Die Wohnung ist rechtlich bereits verloren, Auszug ist angeordnet. Hier geht es darum, das Mietverhältnis kurzfristig zu sichern oder den Übergang in Wohnungslosigkeit zu begleiten.

**Begleitung bei drohender Obdachlosigkeit:** Diese Prozesse sind intensiv, ressourcenbindend und erfordern eine enge sozialpädagogische und ggf. juristische Unterstützung.

**Zahlungsverzug** über mehrere Monate, oft Auslöser für Kündigung oder Räumungsklage.

**Ordentliche oder fristlose Kündigung** wegen Vertragsverletzung, Eigenbedarf oder Zahlungsverzug.

**Räumungsklage:** Juristische Eskalation nach Kündigung, mit drohender Zwangsräumung.

**Verwahrlosung,** Hygienische oder sicherheitsrelevante Mängel, die zur Kündigung führen können.

**Störung des Hausfriedens:** Lärmbelästigung, Bedrohung, Konflikte mit Nachbar:innen oder Vermieter:innen.

**Gewalt im Wohnumfeld:** Häusliche Gewalt oder Bedrohung durch Dritte – führt oft zu Flucht oder Wohnungsverlust.

**Brand- oder Wasserschäden:** Technische Schäden, die zur Unbewohnbarkeit führen

**Behördenfehler bei Mietzahlung:** Verspätete oder fehlerhafte Kostenübernahme durch Jobcenter oder Sozialamt.

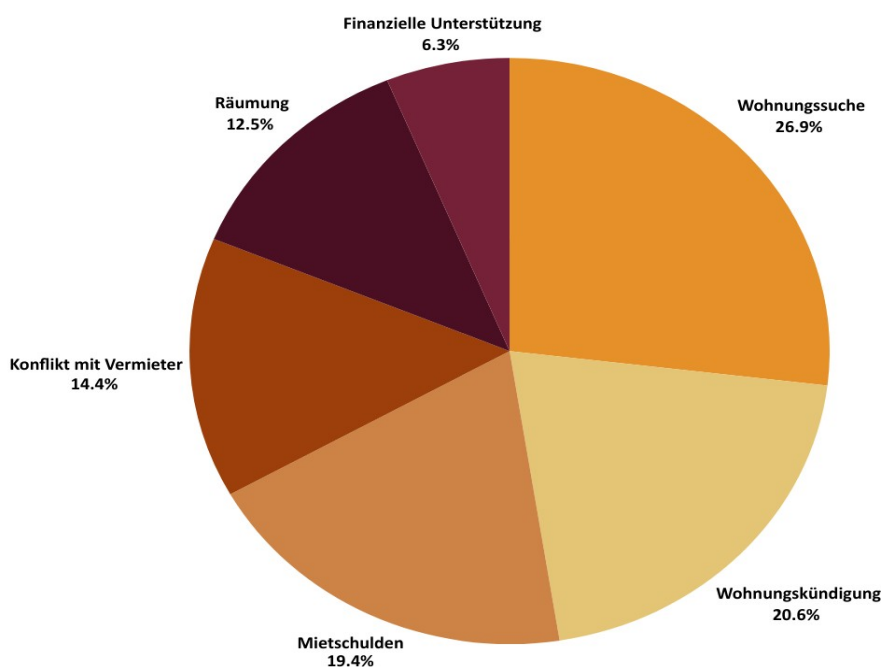
**Ablehnung der (vollständigen) Kostenübernahme:** Wohnung gilt als unangemessen (zu teuer, zu groß) nach SGB II / SGB XII.

**Verlust der Arbeit / Einkommen:** Plötzliche finanzielle Notlage, die Mietzahlung gefährdet.

**Fehlende Kommunikation mit Vermieter:innen:** Nicht beantwortete Schreiben, versäumte Fristen, fehlende Reaktion auf Mahnungen.

### 7.1 Anfragegründe und thematische Schwerpunkte der Erstberatungen 2025

Im Jahr 2025 wurden in der Fachstelle insgesamt 129 Erstberatungen durchgeführt. In diesen Erstkontakten wurden 160 thematische Anliegen erfasst. Dies verdeutlicht, dass Ratsuchende häufig mit mehreren, miteinander verknüpften Problemlagen in die Beratung kommen. Die Fachstelle fungiert damit nicht nur als Erstansprechpartnerin, sondern übernimmt eine komplexe Fallklärung und Koordinationsfunktion innerhalb der kommunalen Unterstützungsstruktur.



*Thematische Anliegen in Erstberatungen im Zeitraum 01.01.2025–31.12.2025 (160 erfasste Anliegen, Mehrfachnennungen möglich)*

Der inhaltliche Schwerpunkt der Beratungen liegt deutlich im Bereich **Wohnungsverlust und Wohnungssicherung**. Wohnungskündigungen wurden in **20,6 %** der erfassten Anliegen thematisiert, **Mietschulden** in **19,4 %** und **Räumungen** in **12,5 %** der Erstberatungen. Zusammengefasst machen diese existenzsichernden Problemlagen **mehr als die Hälfte aller Anliegen** aus. Dies unterstreicht die zentrale **präventive Funktion** der Beratungsstelle mit dem Ziel, Wohnraumverlust frühzeitig zu verhindern und Eskalationen bis hin zur Räumung abzuwenden.

Dennoch stellt die **Wohnungssuche** mit **26,9 %** den größten einzelnen Themenbereich dar. Dieser hohe Anteil spiegelt den weiterhin stark angespannten Wohnungsmarkt in Offenbach wider und

verdeutlicht, dass immer mehr Menschen Unterstützung benötigen, um überhaupt Zugang zu angemessenem Wohnraum zu erhalten. Die Fachstelle übernimmt in diesem Kontext eine **zentrale Orientierungs- und Lotsenfunktion** in einem zunehmend unübersichtlichen Marktumfeld.

**Konflikte mit Vermieter:innen** wurden in **14,4 %** der Fälle benannt. Diese stehen häufig in direktem Zusammenhang mit Mietrückständen, Kündigungen oder Räumungsverfahren und erfordern neben rechtlicher Orientierung insbesondere **vermittelnde, deeskalierende und stabilisierende Beratungsarbeit**.

Der Themenbereich **finanzielle Unterstützung** spielte mit **6,3 %** der Anliegen ebenfalls eine Rolle. Auch wenn dieser Anteil vergleichsweise geringer ausfällt, zeigt sich hier die enge Verbindung zwischen finanziellen Engpässen und wohnungsbezogenen Problemlagen. Die Beratungsstelle übernimmt hierbei eine wichtige **Lotsenfunktion zu sozialrechtlichen Leistungen und weiterführenden Unterstützungsangeboten**.

Insgesamt verdeutlichen die thematischen Schwerpunkte, dass die Fachstelle im Jahr 2025 in hohem Maße mit **existenzbedrohenden und komplexen Wohnproblemen** befasst war. Die Mehrfachnennungen pro Erstberatung machen deutlich, dass es sich nur selten um isolierte Fragestellungen handelt, sondern um **verdichtete Problemlagen**, die fachübergreifende Kompetenzen, Zeit sowie belastbare Netzwerke erfordern.

Die Zahlen unterstreichen damit die **zentrale Bedeutung der Fachstelle** für die kommunale Prävention von Wohnungsverlust, die Stabilisierung von Haushalten in akuten Krisensituationen sowie die Entlastung nachgelagerter Hilfesysteme. Zugleich spiegeln sie die strukturellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wider, auf die spezialisierte Beratungsangebote dieser Art eine **unverzichtbare Antwort** darstellen.

## 8. Zielrichtung der Beratungsleistungen

Der Fokus liegt zunehmend darauf, Wohnraum zu erhalten, wo dies noch möglich ist – sowohl aus formalen juristischen als auch aus sozialen Gründen. Die Stärkung der Beratungs- und Unterstützungsangebote in diesem Bereich ist daher essenziell, um präventiv zu wirken und Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Eine der größten Herausforderungen besteht nach wie vor darin, dass Hilfesuchende oft annehmen, die Fachstelle könne ihnen direkt Wohnraum zur Verfügung stellen. Diese Erwartungen führen durchaus zu Enttäuschungen. Die Klient:innen sind bei Vorsprache meist sehr verzweifelt und unter großen Druck. Die Wohn- und Einkommenssituation ist meist äußerst prekär. Viele Personen haben psychische Probleme oder sind völlig mittellos. Diese Situation führt dazu, dass die Kapazitätsgrenzen inzwischen erreicht bzw. überschritten sind.

Um weiterhin möglichst gezielt helfen zu können, mussten wir unsere Strategien zur Priorisierung anpassen und die direkte Unterstützung bei der Wohnungssuche reduzieren. Natürlich möchten wir

niemanden ohne Unterstützung lassen und haben deshalb Kooperationsansätze entwickelt, um Ratsuchende weiterzuvermitteln.

Zur Unterstützung bei der Wohnungssuche haben wir beispielsweise den Kontakt zum Digitalen Café der VHS Offenbach aufgenommen, um Klient:innen dort begleiten zu lassen – insbesondere solche, die von Obdachlosigkeit betroffen sind und bei der digitalen Wohnungssuche Unterstützung benötigen. Allerdings zeigt sich aktuell, dass die dortige Unterstützung nicht immer ausreicht, um die notwendigen Schritte zu begleiten, wie es eigentlich nötig wäre.

Daher bleibt es ein wichtiges Thema, weitere Kooperationen und Vernetzungen zu etablieren, die eine nahtlose Versorgung und Begleitung ermöglichen – insbesondere für Menschen, die nicht in der Lage sind, die Wohnungssuche selbstständig zu bewältigen. Eine Idee, die wir derzeit verfolgen, ist akut, ehrenamtliche Kräfte zu gewinnen, um diese Lücke zu schließen.

## **9. Wirkung und Wirksamkeit der Beratungsleistungen der Fachstelle**

Die Wirkung und Wirksamkeit der Fachberatungsstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung zeigt sich in besonderem Maße in der Stabilisierung existenzieller Lebenslagen und in der Vermeidung von Wohnungsverlust. Die Fachstelle erfüllt damit eine zentrale Funktion innerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge. Ziel der Beratungsarbeit ist vorrangig der Erhalt bestehender Wohnungsmietverhältnisse. Alle Beratungsleistungen sind darauf ausgerichtet, Wohnraumverlust zu verhindern, Eskalationsprozesse frühzeitig zu unterbrechen und drohende Wohnungslosigkeit wirksam abzuwenden. Wohnungssuche und Wohnungsvermittlung sind demgegenüber nachgeordnete Handlungsfelder und kommen dann zum Tragen, wenn ein Wohnungserhalt nicht (mehr) möglich oder realistisch ist.

Die Fachstelle arbeitet im Rahmen einer offenen, niedrighschwelligen Beratung. Beratungsprozesse enden in der Regel mit der Klärung oder Stabilisierung des jeweiligen Anliegens. Eine systematische Langzeitbetreuung oder fortlaufende Evaluation ist strukturell nicht vorgesehen. Gleichwohl zeigt die Beratungspraxis deutlich, dass Ratsuchende die Fachstelle so lange in Anspruch nehmen, bis eine spürbare Entlastung, Klärung oder Stabilisierung erreicht ist. Das Ausbleiben weiterer Kontakte kann daher in vielen Fällen als belastbarer Hinweis auf eine eingetretene Wirkung verstanden werden.

Die hohe und kontinuierliche Inanspruchnahme der Fachstelle verdeutlicht zugleich den bestehenden Bedarf: Die Fachberatungsstelle wird dort aufgesucht, wo andere Hilfesysteme an ihre Grenzen stoßen oder eine spezialisierte, koordinierende und handlungsorientierte Unterstützung erforderlich ist. Damit erfüllt sie eine Funktion, die im kommunalen Unterstützungssystem unverzichtbar ist.

### **9.1 Fachliches Wirkungsverständnis und Zielrichtung**

Wirksamkeit der Beratungsleistungen liegt vor, wenn es gelingt, bestehende Mietverhältnisse konkret zu sichern oder die Wahrscheinlichkeit ihres Erhalts fachlich begründet zu erhöhen. Entscheidend ist dabei nicht ausschließlich das formale Endergebnis, sondern die nachhaltige Stabilisierung der Wohn- und Lebenssituation der Ratsuchenden.



Beratung ist insbesondere dann wirksam, wenn Kündigungen zurückgenommen, Räumungen abgewendet oder aufgeschoben werden, Mietschulden bearbeitet und tragfähige Lösungen vorbereitet werden, existenzsichernde Leistungen angebunden und laufende Mietzahlungen stabilisiert werden oder Konflikte mit Vermieter:innen deeskaliert und Kommunikationsprozesse verbessert werden. Ebenso zeigt sich Wirksamkeit in der Stärkung von Handlungskompetenz, Selbstwirksamkeit und psychischer Stabilität der Ratsuchenden.

Wirksamkeit bedeutet dabei nicht eine Garantie des Wohnungserhalts, sondern eine realistische, fachlich fundierte Erhöhung der Erfolgschancen. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt stellt bereits die Verhinderung von Eskalation einen wesentlichen und messbaren Erfolg dar.

## **9.2 Grenzen der Wirksamkeit – und ihre Bedeutung**

Die Wirksamkeit der Beratung ist dort begrenzt, wo strukturelle, rechtliche oder zeitliche Rahmenbedingungen eine Einflussnahme nicht oder nicht mehr zulassen. Hierzu zählen insbesondere der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, fehlende finanzielle Ressourcen, formell abgeschlossene Kündigungs- oder Räumungsverfahren sowie sehr kurzfristige Fristen.

Diese Grenzen verdeutlichen jedoch nicht die Schwäche, sondern die Notwendigkeit der Fachstelle. Gerade in Situationen, in denen Handlungsspielräume eng oder nahezu ausgeschöpft sind, zeigt sich der besondere Wert der Beratung: Sie trägt dazu bei, Obdachlosigkeit zu vermeiden, Übergangslösungen zu organisieren, psychosoziale Stabilität zu sichern und schwerwiegende Folgeschäden abzuwenden. Wirkung zeigt sich hier nicht allein im formalen Ergebnis, sondern im Schutz von Menschen vor existenziellen Brüchen.

## **9.3 Ein Tag in der Fachberatungsstelle – wirksam, lösungsorientiert, unverzichtbar**

Der folgende exemplarische Beratungstag verdeutlicht die praktische Wirksamkeit der Fachberatungsstelle im operativen Alltag. Anhand mehrerer zeitlich aufeinanderfolgender Beratungen wird sichtbar, wie komplexe Problemlagen strukturiert bearbeitet, akute Krisen abgewehrt und nachhaltige Lösungen entwickelt werden. Dieser Beratungstag steht exemplarisch für die hohe Wirksamkeit der Fachberatungsstelle.

### **Erster Termin – Komplexität ordnen, Sicherheit herstellen**

Zum ersten Termin erscheint eine Frau gemeinsam mit ihrem Kind. Die finanzielle Situation ist hochgradig belastend: Mietrückstände, ein Darlehen beim Sozialamt, laufende Rückzahlungsverpflichtungen und zusätzlich Pfändungen aus weiteren Schulden. Besonders existenzbedrohend ist für die Klientin die Information, dass sie angeblich kein Pfändungsschutzkonto einrichten könne.

Hier zeigt sich die zentrale Rolle der Fachberatungsstelle. Durch systematisches Aufarbeiten der Unterlagen, gezielte Nachfragen und mehrere Telefonate wird die Situation fachlich korrekt aufgeklärt: Bei einer anderen Bank besteht bereits ein Pfändungsschutzkonto – ein zweites ist rechtlich ausgeschlossen. Diese entscheidende Information war der Klientin zuvor nicht zugänglich.

Die unmittelbare Wirkung ist deutlich spürbar: Die existentielle Angst weicht spürbarer Entlastung. Ergänzend erfolgt eine gezielte Vermittlung in eine Schuldnerberatungsstelle, um die Gesamtschuldenlage nachhaltig zu bearbeiten. Die Klientin verlässt die Beratung mit Klarheit, konkreten nächsten Schritten und dem sicheren Gefühl, fachlich kompetent begleitet zu werden.

**Ergebnis:** vollständige Klärung der Situation, Entlastung, Weitervermittlung – ein erfolgreicher Beratungsprozess mit nachhaltiger Perspektive.

### **Zweiter Termin – Entscheidungssicherheit durch fachliche Begleitung**

Der zweite Klient befindet sich bereits zum dritten Mal in der Beratung. Im Raum steht eine weitreichende Entscheidung: die Unterzeichnung eines Mietaufhebungsvertrags mit Auszugsperspektive bis Ende 2026. Vorausgegangen waren mehrere Abmahnungen sowie eine fristlose und ordentliche Kündigung aufgrund von Verstößen gegen Brandschutzauflagen.

Die Fachberatungsstelle leistet hier entscheidende Klärungsarbeit. Gemeinsam wird die rechtliche und tatsächliche Situation geprüft. Da die beanstandeten Gegenstände inzwischen vollständig entfernt wurden, besteht der Grund für die fristlose Kündigung nicht mehr. Auf dieser fundierten Grundlage trifft der Klient eine selbstbestimmte und rechtlich abgesicherte Entscheidung: Er unterschreibt den Mietaufhebungsvertrag nicht und bleibt in der Wohnung.

Parallel wird eine Anbindung nach § 67 SGB XII wegen besonderer sozialer Schwierigkeiten vorbereitet und ein Aufnahmetermin vereinbart. Der Klient gewinnt dadurch nicht nur seine Wohnungssicherheit zurück, sondern auch langfristige sozialpädagogische Unterstützung.

**Ergebnis:** Sicherung des Wohnraums, Wiederherstellung von Handlungsspielraum, Perspektiventwicklung – eine klare und erfolgreiche Intervention.

### **Dritter Termin – akute Krisenintervention mit sofortiger Wirkung**

Die letzte Beratung des Tages erfordert unmittelbares Handeln. Eine Frau hat ihre Wohnung gekündigt, um zu ihrer Familie zu ziehen. Eskalierende Konflikte machen diesen Plan jedoch unmöglich. Die Klientin steht kurzfristig ohne Unterkunft da.

Innerhalb der Beratung wird zunächst ein Wohnheimplatz geprüft, der sich jedoch noch während des Gesprächs zerschlägt. Die drohende Obdachlosigkeit erfordert schnelles und koordiniertes Eingreifen. Die Fachberatungsstelle übernimmt die Steuerung: In einem Telefonat mit dem Jobcenter wird eine Kostenzusage für eine Notunterkunft geklärt, parallel erfolgt die Kontaktaufnahme mit einer entsprechenden Einrichtung.

Noch am selben Tag erhält die Klientin einen sicheren Schlafplatz. Die akute Krise wird abgewendet, Stabilität hergestellt.

**Ergebnis:** Verhinderung von Obdachlosigkeit, unmittelbarer Schutz und Sicherung der Existenz – ein hochwirksamer Notfalleinsatz.

### **Fazit – Ein Investment mit nachweisbarer Wirkung**

Dieser Beratungstag steht exemplarisch für die hohe Wirksamkeit der Fachberatungsstelle. In allen drei Fällen konnten durch fachliche Expertise, strukturiertes Vorgehen und schnelles Handeln tragfähige Lösungen erreicht werden. In allen drei Fällen konnte durch fachliche Kompetenz, Vernetzung und entschlossenes Handeln eine vollständige Problemlösung oder zumindest eine nachhaltige Stabilisierung erreicht werden. Komplexe Problemlagen wurden erfolgreich geklärt, existenzielle Risiken abgewendet, rechtliche und soziale Sicherheit hergestellt und in akuten Notlagen sofortige Hilfe organisiert. Die Erfolgsquote dieses Tages liegt faktisch bei 100 Prozent. Die Fachberatungsstelle erweist sich damit als hochwirksames Instrument kommunaler Daseinsvorsorge. Das finanzielle Investment in diese Fachberatung kommt direkt bei den Menschen an – konkret, nachhaltig und messbar.

#### **9.4 Wirkungsebenen: Output, Outcome und strukturelle Wirkung**

Die Wirkung der Fachberatungsstelle entfaltet sich auf mehreren Ebenen. Der Output umfasst die unmittelbar erbrachten Leistungen wie Beratungen, Vermittlungs- und Klärungsgespräche mit Vermieter:innen, Behörden und weiteren Akteur:innen sowie die Unterstützung bei der Anbindung existenzsichernder Leistungen. Diese Leistungen bilden die Grundlage für weitergehende Wirkungen.

Auf der Outcome-Ebene zeigen sich direkte Veränderungen bei den Ratsuchenden. Klient:innen wenden sich zunehmend frühzeitig an die Fachstelle, wodurch Risiken schneller erkannt und Eskalationsprozesse effizienter bearbeitet werden können. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit des Wohnungserhalts, stabilisiert Mietverhältnisse und stärkt die Selbstwirksamkeit der Betroffenen.

Darüber hinaus entfaltet die Fachberatungsstelle eine deutliche strukturelle Wirkung im kommunalen Hilfesystem. Die kontinuierlich steigende Zahl an Zuweisungen durch Wohnungsbaugesellschaften, Behörden, Träger und weitere Institutionen verdeutlicht, dass die Fachstelle als zentrale und unverzichtbare Anlaufstelle bei Wohnungsgefährdung etabliert ist.

#### **9.5 Stakeholderarbeit und politische Dimension der Wirkung**

Aufbauend auf den zuvor dargestellten Wirkungen auf individueller und struktureller Ebene entfaltet die Fachberatungsstelle ihre Bedeutung zunehmend auch auf institutioneller und politischer Ebene. Seit Aufnahme der Tätigkeit hat sich die Fachberatungsstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung in Offenbach als anerkannte, verlässliche und fachlich kompetente Institution im kommunalen Hilfesystem etabliert.

Ein zentrales Indiz hierfür ist die stetig wachsende Zahl an Vermittlungen und Zuweisungen durch unterschiedliche Stakeholder. Ratsuchende werden zunehmend von Wohnungsbaugesellschaften, Behörden, sozialen Trägern, Beratungsstellen, gesetzlichen Betreuungen sowie weiteren Institutionen an die Fachberatungsstelle verwiesen. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Fachstelle stadtweit als zuständige Anlaufstelle bei drohender Wohnungsgefährdung wahrgenommen wird.

Seit dem 01.07.2024 wurde dieser Prozess gezielt durch umfassende Vorstellungs- und Vernetzungsaktivitäten unterstützt. Der präventive Ansatz der Fachberatungsstelle – insbesondere

der Fokus auf frühzeitigen Wohnungserhalt – wurde systematisch in relevante Institutionen getragen, darunter Wohnungsbaugesellschaften, Behörden, Kliniken, gesetzliche Betreuungen sowie freie Träger und Beratungsstellen. Ziel war es, frühzeitige Zugänge zu Ratsuchenden zu ermöglichen und Eskalationsprozesse bereits vor Eintritt formaler Kündigungs- oder Räumungsverfahren zu unterbrechen.

Inzwischen kann davon ausgegangen werden, dass die Fachberatungsstelle auch in der Stadtgesellschaft als sichtbares Zeichen eines klaren politischen Willens der Stadt Offenbach wahrgenommen wird, dem Problem von Wohnungsknappheit, Wohnungsnot und drohender Obdachlosigkeit aktiv entgegenzutreten. Dieser politische Anspruch wird von Institutionen, Trägern sowie Bürgerinnen und Bürgern ausdrücklich anerkannt.

Die Fachberatungsstelle trägt dazu bei, diesen Anspruch durch eine hohe fachliche Qualität, Verlässlichkeit und Transparenz in der Arbeit zu untermauern. Besonders hervorzuheben ist die enge Unterstützung durch die Bürgermeisterin der Stadt Offenbach, die maßgeblich dazu beiträgt, dass Wohnungsgefährdungen frühzeitig an die Fachberatungsstelle herangetragen werden und schnelle, koordinierte Interventionen möglich sind. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Grundlagen nach § 22 SGB II und § 36 SGB XII von zentraler Bedeutung.

Ein weiterer wichtiger Schritt zur strukturellen Verankerung der Fachberatungsstelle ist die Einrichtung eines behördenübergreifenden Arbeitskreises zum Thema Wohnungserhalt. Unter Beteiligung des Wohnungsamtes, des Sozialamtes, des Ordnungsamtes, des Amtsgerichts sowie der Mainarbeit hat bereits ein erster Austausch stattgefunden, der von einer offenen, vertrauensvollen und konstruktiven Arbeitsatmosphäre geprägt war. Dieser Prozess soll fortgeführt und weiterentwickelt werden.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Wirksamkeitsmessung zeigt sich zugleich, dass für eine belastbare Bewertung der Arbeit auf gesamstädtischer Ebene zusätzliche Daten erforderlich sind. Eine stärkere Verzahnung mit kommunalen Statistiken und bestehenden Erhebungssystemen würde es ermöglichen, die langfristigen Effekte der Fachberatungsstelle – etwa im Bereich der Prävention von Obdachlosigkeit und der Entlastung kommunaler Hilfesysteme – noch differenzierter darzustellen und politisch fundiert zu untermauern.

Insgesamt wird deutlich, dass die Fachberatungsstelle nicht nur individuelle Hilfe leistet, sondern zunehmend als strukturprägende und koordinierende Akteurin wirkt und einen relevanten Beitrag zur sozialpolitischen Steuerung im Themenfeld Wohnungserhalt in der Stadt Offenbach leistet.

## **9.6 Einordnung und Schlussfolgerung**

Die Fachberatungsstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung von Lebenslagen, zur Prävention von Wohnungsverlust und zur Entlastung nachgelagerter Hilfesysteme. Ihre Wirksamkeit zeigt sich sowohl im Einzelfall als auch auf struktureller Ebene. Gerade vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes und zunehmender sozialer Belastungen wird deutlich, dass die Fachstelle in hohem Maße gebraucht wird. Sie schließt eine zentrale Lücke im kommunalen Unterstützungssystem und stellt ein

unverzichtbares Instrument sozialer Daseinsvorsorge dar. Die Arbeit der Fachstelle ist damit nicht nur wirksam, sondern notwendig – heute und in Zukunft.

## 10. Zusammenfassung und Ausblick

Die Fachberatungsstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung hat sich im Berichtszeitraum als zentrale, verlässliche und fachlich hochspezialisierte Anlaufstelle für Offenbacher Bürger:innen etabliert, die von Wohnungsverlust bedroht sind oder sich in prekären Wohnsituationen befinden. Die hohe Inanspruchnahme sowie die Vielzahl komplexer und mehrdimensionaler Beratungsverläufe verdeutlichen den bestehenden Bedarf und unterstreichen die hohe Relevanz des Angebots im kommunalen Unterstützungssystem.

Ein zentrales Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal der Fachstelle ist ihre **niedrigschwellige Zugänglichkeit bei gleichzeitig hoher fachlicher Verbindlichkeit**. Durch die zweimal wöchentlich stattfindenden offenen Sprechstunden erhalten Ratsuchende auch ohne vorherige Terminvereinbarung kurzfristig Zugang zu qualifizierter Beratung. Ergänzend werden individuelle Termine nach Vereinbarung angeboten – auch außerhalb der offenen Sprechstunden. Dadurch können Beratungen flexibel an die Lebensrealitäten der Ratsuchenden angepasst werden, etwa bei Erwerbstätigkeit, familiären Verpflichtungen, psychischer Belastung oder akuten Krisensituationen.

Diese flexible Terminstruktur wird durch eine verbindliche **24-Stunden-Rückrufgarantie** ergänzt. Anfragen werden zeitnah beantwortet, Unsicherheiten frühzeitig aufgegriffen und Eskalationsdynamiken wirksam unterbrochen. Gerade bei drohendem Wohnungsverlust, Kündigungen oder Räumungsklagen ist diese schnelle Reaktionsfähigkeit ein entscheidender Erfolgsfaktor. Die Fachstelle ist dadurch nicht nur erreichbar, sondern verlässlich handlungsfähig und hebt sich in dieser Form deutlich von vielen anderen Beratungsangeboten ab.

Die Ergebnisse des Berichts zeigen, dass die Fachberatungsstelle einen wesentlichen Beitrag zur Prävention von Obdachlosigkeit, zur Stabilisierung von Wohnverhältnissen und zur psychosozialen Entlastung der Ratsuchenden leistet. Die Wirksamkeit der Arbeit zeigt sich dabei nicht nur im formalen Erhalt von Wohnraum, sondern ebenso in der Vermeidung von Eskalationen, der Stärkung von Handlungskompetenz und Selbstwirksamkeit sowie in der Sicherung existenzieller Übergänge in besonders belasteten Lebenslagen.

Grundlage dieser Wirkung ist die Kombination aus **fachlicher Expertise, strukturierter und koordinierender Beratung, enger Vernetzung mit relevanten Akteur:innen** sowie einer **wertschätzenden und niedrigschwelligen Haltung** gegenüber den Ratsuchenden. Die Fachberatungsstelle schließt damit eine zentrale Lücke zwischen Einzelfallhilfe, Verwaltung und weiteren Hilfesystemen.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Beratungsprozesse der Fachstelle in der Regel anlassbezogen sind und mit der Klärung oder Stabilisierung des jeweiligen Anliegens enden. Eine systematische Langzeitbegleitung oder standardisierte Nachverfolgung abgeschlossener Beratungsfälle ist strukturell derzeit nicht vorgesehen. Entsprechend liegen nach Abschluss der Beratung häufig keine belastbaren Informationen darüber vor, wie sich die Wohnsituation mittel- und langfristig weiterentwickelt hat.

Das Ausbleiben weiterer Kontakte kann in vielen Fällen als Hinweis auf eine eingetretene Entlastung verstanden werden, ersetzt jedoch keine quantitative Wirksamkeitsmessung.

Vor diesem Hintergrund erscheint es perspektivisch sinnvoll, die Wirksamkeit der Fachstelle künftig auch über den unmittelbaren Beratungszeitraum hinaus systematischer zu erfassen. Denkbar wäre die Implementierung eines niedrigschwelligen Follow-up-Verfahrens, bei dem Ratsuchende nach definierten Zeitpunkten (z. B. nach drei und nach zwölf Monaten) telefonisch, per E-Mail oder über andere geeignete Kontaktwege kontaktiert werden. Dabei könnten zentrale Indikatoren wie aktueller Wohnstatus, Stabilität des Mietverhältnisses, erneute Krisenereignisse sowie subjektive Entlastung erfasst werden.

Die konkrete Ausgestaltung und Implementierung einer solchen Evaluation müsste gesondert konzipiert und abgestimmt werden. Aufgrund der derzeitigen personellen und zeitlichen Kapazitäten kann eine zusätzliche systematische Nachverfolgung abgeschlossener Beratungsprozesse im laufenden Betrieb der Fachberatungsstelle nicht umgesetzt werden. Eine Realisierung wäre nur bei entsprechender struktureller und personeller Absicherung möglich und bedürfte einer gesonderten Ressourcenplanung.

Für die Zukunft ist eine weitere Vertiefung der Zusammenarbeit mit kommunalen Behörden, Wohnungswirtschaft, sozialen Trägern und weiteren relevanten Akteur:innen vorgesehen. Ziel ist es, präventive Ansätze weiter zu stärken, frühe Interventionen auszubauen und die Wohnungssicherung in Offenbach strategisch und nachhaltig weiterzuentwickeln. Die Fachberatungsstelle stellt dabei auch perspektivisch ein **unverzichtbares Instrument kommunaler Daseinsvorsorge** dar.

Frankfurt, 16.01.2026

Olaf Kretschmer

Geschäftsführer Frankfurter Privatinstitut für Psychische Gesundheit Teilhabe GmbH