

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Soziales	MITTEILUNGSVORLAGE
--	--

Geschäftszeichen	Datum 23.02.2022	MV/2022/019
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Vorberatung	15.03.2022

Konzept zur Versorgung von wohnungslosen Menschen mit mietvertraglich abgesichertem Wohnraum

Inhalt der Mitteilung:

Als Anlage erhalten Sie das Konzept zur Versorgung von wohnungslosen Menschen mit mietvertraglich abgesichertem Wohnraum. Dieses Konzept soll als Grundlage dienen, um mit Ihnen im Sozialausschuss das weitere Vorgehen abzustimmen. Wenn der Ansatz begrüßt wird, erhalten Sie zur nächsten Ausschusssitzung eine Beschlussvorlage mit den entsprechenden finanziellen Auswirkungen und der rechtlichen Einschätzung des Justiziariats.

Anlage/n

- 1 Konzept zur Versorgung von Wohnungslosen mit eigenem mietvertraglich abgesicherten Wohnraum.docx

Konzept zur Versorgung von wohnungslosen Menschen mit mietvertraglich abgesichertem Wohnraum

Ab 2022 wird es eine bundesweite Wohnungslosenstatistik geben. Bisher machte das jedes Bundesland anders, Schleswig-Holstein erfasste die Wohnungslosen bisher gar nicht. Trotzdem geht man davon aus, dass die Zahlen in den letzten Jahren massiv angestiegen sind, auch wegen der großen Zahl an Geflüchteten.

Städte und Gemeinden gehen unterschiedliche Wege, um wohnungslose Menschen wieder mit mietvertraglich abgesichertem Wohnraum zu versorgen. Eigener Mietwohnungsbestand, Belegungsrechte bei Wohnungsunternehmen oder Bürgschaften als Sicherheit für Vermieter, die an wohnungslose Menschen vermieten sind mögliche Wege zur Mietwohnungsversorgung.

Zusätzlich zu einzelnen Maßnahmen kann man ganz allgemein 2 Ansätze unterscheiden bei der Versorgung Wohnungsloser mit eigenem mietvertraglich abgesichertem Wohnraum:

Der Ansatz **Housing First** sieht für jeden wohnungslosen Menschen eigenen Wohnraum vor, ohne daran Bedingungen zu knüpfen, wie Drogenfreiheit oder ganz allgemein die Fähigkeit sich um seine Angelegenheiten zu kümmern. **Housing First** geht davon aus, dass jeder Mensch eigenen, sicheren Wohnraum braucht und sich erst dann um andere Probleme kümmern kann. Für diesen Ansatz müssen finanzielle und personelle Ressourcen zur Verfügung stehen, ebenso wie eine ausreichende Anzahl an Sozialwohnungen. Es gibt einzelne Projekte in Deutschland, die nach diesem Konzept arbeiten, aber ich konnte keine Stadt oder Gemeinde finden, die ausschließlich so arbeitet.

Auf der anderen Seite gibt es einzelne Sozialleistungsträger, die in trügereigenem Wohnraum nach festen Regeln Wohnen regelrecht einüben und bei entsprechender Bewährung dann feste Mietverträge vermitteln. Man muss sich als Wohnungsloser das Wohnen praktisch erarbeiten.

In diesem Konzeptentwurf soll es aber nicht um die Entscheidung zwischen zwei Ansätzen gehen, die beide gut begründet ihre Berechtigung haben können und sich oft mehr auf obdachlos auf der Straße lebende Menschen beziehen, sondern um den Versuch für die Stadt Wedel einen Weg zu finden, wie wir die Situation für die vielen Wohnungslosen der Stadt verbessern können und ihre Chancen erhöhen, eine Wohnung mit eigenem Mietvertrag zu bekommen.

Hauptsächlich geht es dabei um Menschen, die gut eingegliedert in die Gesellschaft sind und entweder in Deutschland noch nie eine Wohnung hatten oder sie durch schwierige Lebensumstände teilweise schon vor Jahren verloren haben. Wohnungslosigkeit ist mittlerweile im Leben normaler Bürger angekommen und nicht mehr nur ein Problem von Menschen mit besonderen Problemen am Rande der Gesellschaft. Eine Scheidung, Eigenbedarfskündigung oder eine psychische Erkrankung reichen oft schon aus, um in die Wohnungslosigkeit zu geraten. Wenn

dann nur ein geringes Einkommen vorhanden ist, kann es schon schwierig sein, aus einer städtischen Unterkunft wieder zurück in eigenen Wohnraum zu kommen.

Um der wachsenden Zahl von wohnungslosen Menschen und zugewiesenen Asylbewerbern gerecht zu werden, mietet die Stadt Wedel zu den bekannten Unterkünften zusätzlich Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt an, der dann auf dem freien Wohnungsmarkt als mietvertraglich abgesicherter Wohnraum nicht mehr zur Verfügung steht. Für die Vermieter*innen bedeutet die Vermietung an die Stadt, dass sie zwar einerseits den Mieter nicht aussuchen können, aber sich auf der anderen Seite auf sichere Mietzahlungen verlassen können.

Für uns als Hauptmieter bedeutet es, dass wir die volle Verantwortung für die Wohnung übernehmen und als Verwaltung agieren. Dadurch entsteht viel Arbeit und hohe Kosten hinsichtlich Pflege der angemieteten Unterkünfte, Ersatzbeschaffung von Möbeln, Personal, Kosten bei Leerstand usw.

Häufig wohnen Familien in diesen angemieteten Wohnungen. Einerseits ist das für die Kinder besser als in einer von außen sichtbaren Obdachlosenunterkunft zu wohnen, aber da bei der Unterbringung der Platzbedarf der Ordnungsrechtlichen Unterbringung zugrunde gelegt wird (ca. 10 qm pro Person), ist kein normales Wohnen möglich.

Leider verbringen die Familien oft Jahre in diesen Unterkünften und das benachteiligt besonders die Kinder in ihrer Entwicklung. Sie haben keinen eigenen Platz zum Spielen, keine Rückzugsmöglichkeiten und sie können niemals Freunde mit nach Hause bringen.

Dies beeinträchtigt massiv die Entwicklungsmöglichkeiten, besonders auch im schulischen Bereich, da konzentriertes Lernen so nicht möglich ist. Außerdem ist das vollständige Fehlen eines Rückzugsortes für alle Familienmitglieder so belastend, dass es unter Umständen auch zu vermehrtem Stress in der Familie kommen kann.

Bei meiner Wohnungssuche mit verschiedenen Familien habe ich festgestellt, dass die Vermieter schon grundsätzlich die Bereitschaft haben, auch an Familien mit Kindern eine Wohnung zu vermieten, was aber oft an fehlendem eigenen oder zu geringem Einkommen scheitert. Da werden mittlerweile oft hohe Maßstäbe angesetzt.

Außerdem sind Vermieter verunsichert, wenn ein Mieter nicht gut deutsch spricht. Sie befürchten, dass Regeln aus Mangel an Kenntnissen nicht eingehalten werden und eine Kommunikation bei aufkommenden Problemen erschwert ist.

Ebenfalls ein Verhinderungsgrund sind Duldungen oder Aufenthaltsgenehmigungen, die nur halbjährlich verlängert werden. Vermieter haben es schon häufig erlebt, dass Mieter dann einfach ohne Kündigung verschwinden. In einem solchen Fall kommt dann einfach keine Miete mehr.

Wir haben mehrere junge Männer in unseren Unterkünften, die ausreichend Einkommen erwirtschaften, aber aufgrund einer Duldung hier jahrelang ohne eigene Wohnung leben müssen. Einer dieser Männer arbeitet seit Jahren in der Intensivpflege und hat trotzdem lediglich eine Duldung. Ein anderer junger Mann hat einen Job in einer Firma und macht dort nebenbei eine Ausbildung zum kaufmännischen

Angestellten. Er bekommt beide Gehälter, hat also ausreichend Einkommen, bekommt aber aufgrund seiner Duldung keine Wohnung.

Einige Familien haben ganz kurze Aufenthaltsgenehmigungen, mit der Begründung, dass die Wohnraumerfordernis für einen längeren Aufenthalt nicht erfüllt ist. Das heißt, sie bekommen keine Wohnung, weil ihre Aufenthaltsgenehmigung nur für ein halbes Jahr ausgestellt wird und sie bekommen keinen längeren Aufenthalt, weil sie keine eigene Wohnung haben. Sie bekommen auch keinen Wohnberechtigungsschein, da man für einen Wohnberechtigungsschein mindestens einen Aufenthalt von einem Jahr haben muss.

Einige Menschen arbeiten, verdienen aber so wenig, dass Vermietende Angst haben, dass sie die Miete nicht dauerhaft aufbringen können. Eine Bewohnerin unserer Unterkünfte hat 2 Jobs und verdient damit genug Geld für eine Wohnung für sich und ihre zwei Töchter, aber einer ihrer Jobs ist in einer Disko und der fällt immer wieder wegen Corona monatelang weg. Die Jobcenterbescheide, die diese Lücken füllen reichen dem Vermieter nicht, da das Jobcenter bei fehlender Mitwirkung jederzeit die Zahlungen einstellen kann. Eine Bürgschaft würde das Problem lösen, aber woher soll eine Einwanderin aus einem anderen Land einen Bürgen bekommen, der das für sie tut?

Alle Menschen aus den genannten Beispielen zahlen eigenständig und regelmäßig die Kosten der Unterkunft an die Stadt Wedel. Es ist also anzunehmen, dass sie das in einer Mietwohnung auch tun würden.

Die genannten Probleme könnten wir als Stadt zum Teil lösen, indem wir für die Mietzahlungen bürgen. Außerdem könnte die Sozialarbeiterin der Fachstelle Wohnen Ansprechpartnerin für Mieter*innen und Vermieter*innen sein, um Probleme zu klären, bevor das Mietverhältnis nicht mehr zu retten ist.

Für einige Vermieter*innen bietet dieses Angebot ausreichend Sicherheit, um auch gerne an Bewohner*innen der Unterkünfte zu vermieten.

Vorschläge:

- Wir bürgen für die Mietzahlung von **Wohnungslosen der Stadt Wedel**, die eine Wohnung mit eigenem Mietvertrag bekommen können, beispielsweise für 5 Jahre, wenn sie bestimmte Kriterien erfüllen.
- Eine ergänzende zweite Möglichkeit wäre, dass wir für ein Jahr Probewohnen mit im Mietvertrag stehen, sodass wir bei der Belegung notfalls nachsteuern können und dann der Mieter automatisch übernimmt, und wir dann nur noch Bürgen sind.
- Die Sozialarbeiterin der Fachstelle Wohnen ist auch nach einer Vermietung Ansprechpartnerin, wenn der Mietvertrag gefährdet ist und vermittelt den Mietern die passende Unterstützung, um den Mietvertrag erfüllen zu können.

Was tun die Vermieter*innen?

- Der Mieter/ die Mieterin bekommt einen eigenen Mietvertrag auf seinen/ihren Namen
- Die Vermietenden informieren die Sozialarbeiterin der Fachstelle Wohnen **sofort**, wenn die Miete ausbleibt, damit wir intervenieren können

Was tun die Mieter*innen?

- Erklärt das Einverständnis zur Kooperation
- Verpflichtet sich zur Mitwirkung

Für wen soll dies Angebot gelten?

Für alle Bewohner unserer Unterkünfte, die die Fähigkeit und Bereitschaft zu Absprachen haben und deren finanzielle Situation oder Aufenthaltsstatus sich bei jeder Wohnungsbewerbung nachteilig auswirkt. In einer ersten Testphase sollte Drogenkonsum und mangelnde Einhaltung von Absprachen ein Ausschlusskriterium sein.

Was bedeutet das für die Sozialpädagogin der Fachstelle Wohnen?

- Akquise von Wohnungen
- Soziale Beratung von Vermietern und Mietern
- Vermittlung zwischen Vermietern und Mietern
- Absprachefähigkeit von wohnungslosen Menschen feststellen
- Weiterführende Hilfen vermitteln bei Bedarf
- Ansprechpartnerin im Rathaus sein wie bisher

Vorteile für die Stadt:

- Wir mieten weniger Wohnraum an, was Verwaltungsarbeit und Hausmeistertätigkeiten usw. einspart
- Die Unterkunftszeiten verringern sich bei einigen Familien, sodass wir insgesamt mit unseren Ressourcen besser klarkommen
- Viele Selbstzahler werden leichter eine Wohnung finden und somit keine Unterkünfte belegen

Städte wie Hamburg oder Karlsruhe haben gute Erfahrungen mit Mietbürgschaften und der Begleitung von Mietverhältnissen gemacht und die Bürgschaften wurden nicht übermäßig in Anspruch genommen (Beschreibungen befinden sich dazu im Anhang). Man kann den wohnungslosen Menschen in verschiedenen Abstufungen Unterstützung gewähren.

Der Mietvertrag auf ein Jahr zur Probe für Wohnungslose mit großen Mietvertragshemmnissen ist zumindest eine Chance für Menschen, die sonst keine bekommen. In diesem Probejahr können beide Parteien an Sicherheit gewinnen und aufkommende Probleme bearbeiten, bevor es in ein normales Mietverhältnis übergeht.

Da wo nur finanzielle Hemmnisse vorliegen, reicht in der Regel die Bürgschaft als zusätzliche Mietsicherheit für die Vermieter*innen aus und gleicht so Nachteile der wohnungslosen Menschen in Wedel wenigstens zum Teil aus.

Eine Mietbürgschaft bedeutet die Beseitigung einer großen Unsicherheit für Vermieter. Sie verdienen mit der Vermietung von Wohnraum ihr Geld und sind in der Regel auf die regelmäßigen Mietzahlungen angewiesen.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt schon 1987 die Bürgschaft im Rahmen des Organisationsmodells „Zentrale Fachstelle“ zur Sicherung der Wohnungsvergung in Wohnungsnotfällen (siehe Anhang).

Wenn die Stadt für eine Wohnung die Mietbürgschaft übernommen hat, verpflichtet sich der/ die Vermieter*in umgehend (im selben Monat, indem die Miete ausbleibt) diese Information an uns weiterzugeben. Daraufhin kann die Sozialpädagogin der Fachstelle Wohnen sofort mit dem Mietvertragsinhaber ins Gespräch gehen und versuchen, das Problem zu lösen. Ob es einen kurzfristigen finanziellen Engpass gab oder das Jobcenter noch nicht gezahlt hat, weil ein Antrag fehlt, kann auf diese Weise schnell geklärt werden.

Wenn wir einfach mal von 30 Mietbürgschaften pro Jahr ausgehen, dürfte die Zahl der in Anspruch genommenen Mietbürgschaften überschaubar sein. Wieviel genau dann letztendlich in Anspruch genommen werden, lässt sich schwer schätzen, aber mit 30 Mietbürgschaften pro Jahr anzufangen und jährlich auszuwerten, erscheint als überschaubares Risiko. Wie groß das Risiko dann letztlich ist, hängt auch davon ab nach welchen Kriterien wir diese Mietbürgschaften gewähren. Diese Kriterien kann man bei Bedarf immer wieder anpassen.

Wedel, den 15.02.2022
Sabrina Kölln-Tietje
Fachstelle Wohnen

In solchen Systemen werden Leistungen und Angebote aus den vier oben beschriebenen Handlungsfeldern wirkungsvoller als bisher miteinander verzahnt. Tradierte „Zuständigkeiten“ verändern sich: So übernehmen freie Träger immer häufiger Aufgaben der Prävention von Wohnungsverlusten, und sie bauen im Auftrag von Kommunen gar eigene „Fachstellen“ auf. Bei den öffentlichen Trägern wächst das Verständnis dafür, dass es sich bei den Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII um effektive Instrumente handelt, mit denen Unterstützungsbedarfe in komplexen und überfordernden Lebenslagen gedeckt werden können – auch wenn es sich bei den Empfängerinnen und Empfängern nicht immer um Menschen handeln muss, die bereits aus allen gesellschaftlichen Bezügen gefallen und vollständig ausgegrenzt sind.

2.3 Das Modell der Zentralen Fachstelle

1987 schlug der Deutsche Städtetag (DST) zur „Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten“ das Organisationsmodell der „Zentralen Fachstelle“ (DST, 1987, S. 18) vor. Unter anderem, um die Nachteile zersplitterter Zuständigkeiten zu beseitigen, sah dieses Modell eine möglichst weitgehende Bündelung der zu einer effektiven Bearbeitung der Wohnungsnotfallproblematik benötigten Aufgaben und Kompetenzen an einer Stelle der kommunalen Verwaltung vor.

Das Modell war Ausdruck eines Paradigmenwechsels, der die Wohnungsnotfallhilfen nachhaltig veränderte. Seine konzeptionellen Annahmen brachen mit einer Tradition, in der charakterliche Schwächen und individuelles Fehlverhalten als Hauptgründe von Wohnungslosigkeit angesehen wurden und es in den Hilfen darum ging, Menschen ohne Wohnung „sittlich zu festigen“, um sie in die Gesellschaft reintegrieren zu können.⁸ Das Fachstellenkonzept machte den Versuch, die Arbeit der Kommunen an der „Handlungsmaxime“ (Eichner & Paul, 2003, S. 178) der Prävention auszurichten, die in einer neuen „Zielhierarchie“ (ebd.) oberste Priorität hatte. Es erkannte damit auch an, dass Wohnungslosigkeit andere Ursachen als individuelles Fehlverhalten haben konnte und in den meisten Fällen durch materielle Probleme der Betroffenen oder durch strukturelle Bedingungen in den Hilfesystemen mitverursacht wurde. Mit der Verhinderung von Wohnungsverlusten sollte die Ausgrenzung in Wohnungslosigkeit vermieden werden. Das Konzept war auch von wirtschaftlichen Überlegungen getragen, denn die Auflösung von Notunterkünften („sozialen Brennpunkten“) und die Versorgung von Betroffenen mit Normalwohnraum versprachen, die kommunalen Lasten zu reduzieren.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Kommunen „im Rahmen der Wohnungssicherung und der Obdachlosenhilfe“, die idealerweise in dieser Form gebündelt, allerwenigstens aber koordiniert durch ein Amt wahrgenommen werden sollten, gehörten nach damaliger Einschätzung folgende Aufgaben:

- „die Konzeption zur Wohnungssicherung weiterzuentwickeln,
- alle Informationen über drohende Wohnungsverluste aufzubereiten,
- Informationen über verfügbaren Wohnraum aufzubereiten,
- soziale Arbeit zur Wohnungssicherung zu gewährleisten,
- in Wohnungsnotfällen geeigneten Wohnraum selbst zu vermitteln oder für die Vermittlung zu sorgen,
- gegenüber Vermietern zur Absicherung wirtschaftlicher Risiken, die durch die Vermietung an Problemhaushalte entstehen, Bürgschaften zu übernehmen oder ihre Übernahme in die Wege zu leiten,

⁸ Parallel zur Einführung der Zentralen Fachstellen etablierten sich im Feld der kirchlich geprägten Wohnungslosenhilfe aus den gleichen Gründen Beratungsstellen, und es entstanden – in Abgrenzung zu Großeinrichtungen und Wohnheimen, die aus Herbergen und Arbeiterkolonien hervorgegangen waren – erstmals qualifizierte „ambulante“ Unterstützungsangebote.

- Einweisung in Obdachlosenunterkünfte und Wohnungsbeschlagnahmen (bis zur Einstellung von Neueinweisungen) vorzunehmen und zu veranlassen,
- flankierende Hilfen, insbesondere der Schuldner- und Hauswirtschaftsberatung durchzuführen, zu vermitteln und zu koordinieren,
- die Entlassung aus der Obdachlosenhilfe vorzubereiten und die nachgehende Betreuung sicherzustellen,
- die Auflösung von Obdachloseneinrichtungen vorzubereiten.“ (DST, 1987, 19 f.)

Obwohl das Fachstellenmodell konzeptionell überzeugte, hat es sich in der Praxis nur langsam und bis heute nicht flächendeckend durchgesetzt. Es wurde vor allem in Großstädten aufgegriffen, in den kleineren Städten jedoch nur in „einer partiellen Annäherung an das Basismodell“ (Eichner & Paul, 2003, S. 184) übernommen. Neben Zentralen Fachstellen, in denen Funktionen, Ressourcen und Entscheidungskompetenzen weitgehend zusammengeführt wurden, entstanden „Fachdienste“, in denen das nur zum Teil der Fall war, oder „Koordinierungsstellen“, die das unabgestimmte Handeln der Fachämter harmonisieren sollten (Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung [KGSt] & Landesarbeitsgemeinschaft der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege in Nordrhein-Westfalen [Hrsg.], 1999).

Als größtes Problem für die Umsetzung des Fachstellenmodells erwiesen sich bis heute die Strukturen in den Kreisen, wo Aufgaben nicht einfach nach dem beschriebenen Konzept gebündelt werden können. Als örtliche Träger der Sozialhilfe sind die Kreise für Leistungen nach dem Dritten Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt) und nach dem Achten Kapitel (Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten) SGB XII grundsätzlich die zuständigen Leistungsträger. Landesrecht regelt jeweils, welche weiteren Träger auf Gemeinde(verbands)ebene zur Übernahme von Aufgaben herangezogen werden können. Dagegen liegt die Aufgabe der ordnungsrechtlichen Unterbringung immer in der Zuständigkeit der Gemeinden. Eine umfassende Bündelung der Aufgaben ist also nur möglich, wenn Gemeinden zur Aufgabenerledigung bei der Sozialhilfe herangezogen werden, was auf Gemeindeebene jedoch Strukturen und Ressourcen voraussetzt, die nicht überall vorhanden sind. Als 2014 die Wohnungsnotfallprävention in Nordrhein-Westfalen untersucht wurde, hatten zwar 19 von 23 Städten eine Variante des Fachstellenmodells umgesetzt, doch es gab nur „in etwa der Hälfte der nordrhein-westfälischen Kreise in den Mitgliedsgemeinden speziell zuständige kommunale Wohnungssicherungsstellen oder Fachstellen für Wohnungsnotfälle“ (Busch-Geertsema et al., 2014, S. 35). Für die Wohnungsnotfallhilfen bedeutet das, dass wesentliche Kompetenzen für die Prävention von Wohnungsverlusten oft bei den Kreisverwaltungen liegen. Misslingt die Prävention auf dieser Ebene, werden die Gemeinden für die Unterbringung zuständig.

2.4 Zuständigkeit für eine Mietschuldenübernahme nach SGB II und SGB XII

Die Möglichkeit, Mietschulden zu tilgen, um einen Wohnungsverlust zu verhindern, gehört zu den besonderen Instrumenten der Prävention.

Bis 2005 war im früheren § 15a BSHG geregelt, dass Mietschulden als „Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen“ auch ohne Anspruch auf laufende Sozialhilfeleistungen „zur Sicherung der Unterkunft“ übernommen werden konnten. Die Hilfe sollte gewährt werden, „wenn sie gerechtfertigt und notwendig ist und ohne sie Wohnungslosigkeit einzutreten droht“. Zuständige Leistungsträger waren die örtlichen Träger der Sozialhilfe, Leistungen konnten als Darlehen oder als Beihilfe gewährt werden.

Mit Inkrafttreten des SGB II und des SGB XII wurden für die gleiche Aufgabe Zuständigkeiten in zwei Rechtskreisen geschaffen. Sowohl § 36 SGB XII (bis 2010: § 35 SGB XII) als auch § 22 Abs. 8 SGB II übernahmen die wesentlichen Formulierungen des § 15a BSHG. Die Übernahme von Mietschulden ist

auch nach neuem Sozialhilferecht möglich, ohne dass laufende Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen werden muss. Im SGB II hingegen können Leistungen für Mietschulden nur erbracht werden, sofern Arbeitslosengeld II bezogen wird, wobei einige Besonderheiten zu berücksichtigen sind: Wie grundsätzlich im SGB II gilt ein Antragserfordernis, zur Behebung der Notlage ist vorrangig vorhandenes Vermögen einzusetzen und die Leistung soll anders als im SGB XII im Regelfall – und von sogenannten „atypischen Fällen“ abgesehen – als Darlehen erbracht werden (Berlit in LPK-SGB II, RZ 206). Die nahezu gleichlautenden Regelungen in den beiden Sozialgesetzbüchern geben vor, dass Schulden übernommen werden sollen, „wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.“ Eine vergleichbare Notlage würde mit einer weitgehenden Sperrung der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung eintreten. Daher kommt nach den beiden Vorschriften auch eine Übernahme von Energiekostenrückstände in Betracht (DV, 2015, 19).

Mit der veränderten Zuständigkeitsregelung traten die Jobcenter als neue Akteure auf den Plan, und die Neuregelung veränderte die Arbeit der Kommunen und ihrer für die Prävention zuständigen Stellen: Für den Personenkreis der Menschen, die Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II bezogen, konnten sie ab 2005 die Entscheidungen über eine Sicherung der Unterkunft auf dem Weg einer Mietschuldenübernahme nicht mehr treffen. Dies lief der Idee zuwider, die Verantwortung für Hilfen in Wohnungsnotfällen fachlich sinnvoll zu bündeln, und schuf insbesondere zwischen den Jobcentern in gemeinsamer Trägerschaft von Kommune und Arbeitsagentur und dem rein kommunalen Hilfesystem Schnittstellenprobleme, die es vorher nicht gegeben hatte. Nehmen Jobcenter die ihnen 2005 zugefallenen Aufgaben der Wohnungssicherung selbst wahr, stellt sich zwischen ihnen und den Kommunen ein ähnliches Problem wie zwischen Kreisen und kreisangehörigen Gemeinden. Gelingt für die Leistungsberechtigten nach SGB II keine Wohnungssicherung, entsteht auf der kommunalen Seite eine Unterbringungsverpflichtung – das Problem und etwaige Folgekosten werden auf einen anderen Träger verlagert.

Um dem zu begegnen, gibt es grundsätzlich die Möglichkeit, der Kommune als dem örtlichen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende die Aufgabe nach § 22 Abs. 8 SGB II (Mietschuldenübernahme) über einen Beschluss der Trägerversammlung nach § 44b SGB II i. V. m. § 44c Abs. 2 Nr. 4 SGB II zu übertragen. In diesen Fällen trifft eine kommunale Stelle die Leistungsentscheidung über die Mietschuldenübernahme, was insofern unschädlich ist, als die aufgewendeten Mittel zu den Kosten der Unterkunft gehören, die ohnehin ins Budget des kommunalen Trägers fallen.⁹ Ist eine Aufgabenübertragung nicht möglich bzw. nicht gewünscht, empfiehlt der Deutsche Verein, „Aufbau- und Ablauforganisation“ in den Jobcentern zumindest so zu gestalten, „dass der Komplexität des Hilfebedarfs zügig und umfassend entsprochen werden kann“. Hierzu gehören wegen der erforderlichen Kompetenzen zum Mietrecht „gesonderte Zuständigkeiten im Jobcenter, um die erforderliche Fachkompetenz mit Blick auf den individuellen Hilfebedarf zu bündeln.“ (DV, 2015, S. 12 f.)

Eine Übernahme der Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II soll als Darlehen erfolgen. Eine Übernahme der Schulden nach § 36 SGB XII kann als Beihilfe oder als Darlehen gewährt werden (vgl. Busch-Geertsema et al., 2014, S. 80).

2.5 KdU-Richtlinien, Mietspiegel und schlüssiges Konzept

Zu welchen Preisen Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger Wohnraum anmieten können, legt der örtliche Träger der Sozialhilfe bzw. der kommunale Träger der Grundsicherung für

⁹ In der Praxis erhält das Jobcenter eine Information über diese Entscheidung, die Ausgaben werden dort verbucht und eine Aufrechnung veranlasst. Die Rückzahlung geht an die Kommune. (Die oben bereits erwähnte Praxishilfe des MAGS NRW [2019] enthält u. a. Vertragsmuster für eine entsprechende Beauftragung.)

Stadt Karlsruhe Wohnraumakquise durch Kooperation

Seit dem Jahr 2005 betreibt die Stadt Karlsruhe das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“. Ziel dieses Programms ist es, privaten Wohnraum für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen zu erschließen. Die Stadt erwirbt hierfür bei privaten Vermieterinnen und Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre. Die Mieten entsprechen den Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungsbezug. Die Vermietenden erhalten, abhängig von Zustand und Größe der Wohnung, einen Zuschuss. Zudem gewährt die Stadt für fünf Jahre eine Mietausfallgarantie. Der Gemeinderat stellt für die Akquise und die Mietausfallkosten sowie für anfallende Renovierungskosten jährlich Mittel zur Verfügung. Für die gesamte Vertragslaufzeit stehen den Vertragspartnerinnen und -partnern bei allen im Mietverhältnis auftretenden Problemen feste Ansprechpartnerinnen und -partner zur Verfügung. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden über die Sozialarbeit der Fachstelle Wohnungssicherung ausgesucht und von dort bei Bedarf auch betreut. Im ersten Jahr bleibt die Stadt für das Mietverhältnis Vertragspartnerin. Ab dem zweiten Jahr erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner einen direkten Mietvertrag mit der Eigentümerin / dem Eigentümer.

In den Jahren 2019 und 2020 konnten 60 beziehungsweise 62 Wohnungen akquiriert, saniert und jeweils 140 Personen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Wohnraumakquise wurden in den Jahren 2005 bis 2020 insgesamt 2.183 Menschen, darunter 483 Familien mit 938 Kindern, in 860 Wohnungen mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Da über die Wohnraumakquise Wohnraum von der Ein- bis zur Siebenzimmerwohnung zur Verfügung steht, kann flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Klientinnen und Klienten eingegangen werden. Die städtische Wohnraumakquise ist eine etablierte Konstante und aktive, anerkannte Akteurin am Karlsruher Wohnungsmarkt. Durch den Erwerb der Belegrechte und die Neubelegung bei Aus- und Umzügen ist ein eigener Mikrowohnungsmarkt entstanden.

Renovierungskosten bei Umzügen und Mieten bei vorübergehendem Leerstand werden aus Akquisemitteln getragen.

Keine Bewohnerin / kein Bewohner wird zwangsweise in eine Wohnung eingewiesen. Alle erhalten die Möglichkeit, die Wohnung vorab zu besichtigen und ziehen nur dann ein, wenn sie der Anmietung zustimmen. Dass bislang nur wenige Menschen ihre Wohnung wegen Problemen im Wohnen aufgeben mussten, zeigt den Erfolg dieses Ansatzes. Ohne das Programm Wohnraumakquise wären die Wohnungs-losenzahlen in Karlsruhe deutlich höher. Wenn nur die Hälfte

der Personen, die über das Programm mit Wohnraum versorgt wurden, eigenständig keine Wohnung gefunden hätte, so müssten zu den aktuellen Unterbringungszahlen noch circa weitere 800 Personen hinzugerechnet werden. Dies wäre mit einem immensen Anstieg der Hotelkosten verbunden.

Da Miete in jedem Fall deutlich preiswerter als eine Obdachlosenunterbringung ist, amortisieren sich die Akquisezuschüsse nach wenigen Monaten.

Aus Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe- Zwölfter Sachstandsbericht 2021, Stadt Karlsruhe

https://www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/bericht/HF_sections/content/1499178186326/ZZm5MSDznqpVCK/Gesamtkonzept_Wohnungslosenhilfe.pdf

Download vom 25.01.2022

Stadt Hamburg

Der 2004 mit 12 Hamburger Wohnungsunternehmen abgeschlossene Kooperationsvertrag sieht in § 11 Abs. d) vor, dass die Freie und Hansestadt Hamburg für durch die Fachstellen vermittelte Mieter der Stufen 2 und 3 für Ersatzleistungen (Gewährleistungen) aufkommt, sofern die Betroffenen ihren gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zur Erhaltung der Mietsache nicht nachkommen und das Wohnungsunternehmen gezwungen ist, Ersatzleistungen vorzunehmen, die von den geleisteten Mietkautionen oder Genossenschaftsanteilen nicht gedeckt sind.

Die Gewährleistungen werden auf Antrag des Wohnungsunternehmens gewährt, bei dem das von der Fachstelle vermittelte Mietverhältnis mit einem nach Stufe 2 oder 3 eingestuften Mieter besteht oder bestand. Die Leistung kann bei einem laufenden Mietverhältnis innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages geltend gemacht werden. Treten in diesem Zeitraum Probleme im Mietverhältnis auf, kann die Gewährleistungszeit auf Antrag des Wohnungsunternehmens um weitere 12 Monate verlängert werden. Die Leistung kann auch geltend gemacht werden, wenn der Mieter innerhalb des o.a. Zeitraumes aus der Wohnung auszieht und die Schäden im Zusammenhang mit dem Auszug festgestellt werden.

Aus:

Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe

Hilfen für Obdachlose, Wohnungslose und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen (kann bei Bedarf von Fr. Kölln-Tietje als PDF versendet werden)

Bemerkung:

Bei einer jährlichen Versorgung von rund 1000 Haushalten mit umfangreichen Garantieverpflichtungen (da ging es um Schäden am Wohnraum), wurde die Gewährleistung für Schäden im Schnitt nur rund 30 Mal in Anspruch genommen.

(parlamentarische Anfrage Hamburger Bürgerschaft, Drucksache 21/2035)

WohnECK Nordfriesland

Aufgabe der WohnECK NF gGmbH ist es, jetzt und in Zukunft vielfältige „Soziale Wohnraum Lösungen“ für ihre Zielgruppen zu erschließen und zu begleiten.

In Verbindung mit Wohlfahrtsverbänden, dem Kreis Nordfriesland, dem Kreis Schleswig-Flensburg, den Kommunen und vielen weiteren Partnern begründet sie neue Mietverhältnisse für bedürftige Menschen oder bemüht sich darum, bereits bestehende Mietverhältnisse zu erhalten. Die WohnECK NF gGmbH unterstützt im Bereich Beratung, Vermittlung und Verwaltung zwischen Vermieter und Mieter. In Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften und/oder privaten Investoren hilft sie außerdem gezielt bei der Entstehung attraktiven neuen sozialen Wohnraums.

(WohnECK über sich)

Beschreibung:

Die Zielgruppe der WohnECK sind alle Menschen, die Probleme haben auf dem freien Wohnungsmarkt passenden Wohnraum zu bekommen.

Die WohnECK mietet selber Wohnraum an und vermietet diesen dann passend an Menschen, die Bedarf haben. Sie bleiben dort in der Regel Hauptmieter und übernehmen viele Verwaltungsaufgaben für die eigentlichen Vermieter. Auch sozialpädagogische Betreuung kann bei Bedarf von der Firma aus organisiert werden.

Auch kümmern sie sich um Hilfesuchende, die Probleme mit einem bestehenden Mietverhältnis haben, seien es Mieter oder auch Vermieter.

Die WohnECK ist eine gemeinnützige GmbH, finanziert aus Projektgeldern des Bundes, des Landes und regelmäßigen Beiträgen der teilnehmenden Kreise.

Das Projekt startete im Kreis Nordfriesland. Dort wurde das Projekt 2020 unbefristet verlängert und wird seitdem mit jährlich 200000 Euro bezuschusst. Seit Januar 2021 gehört auch der Kreis Schleswig-Flensburg dazu.