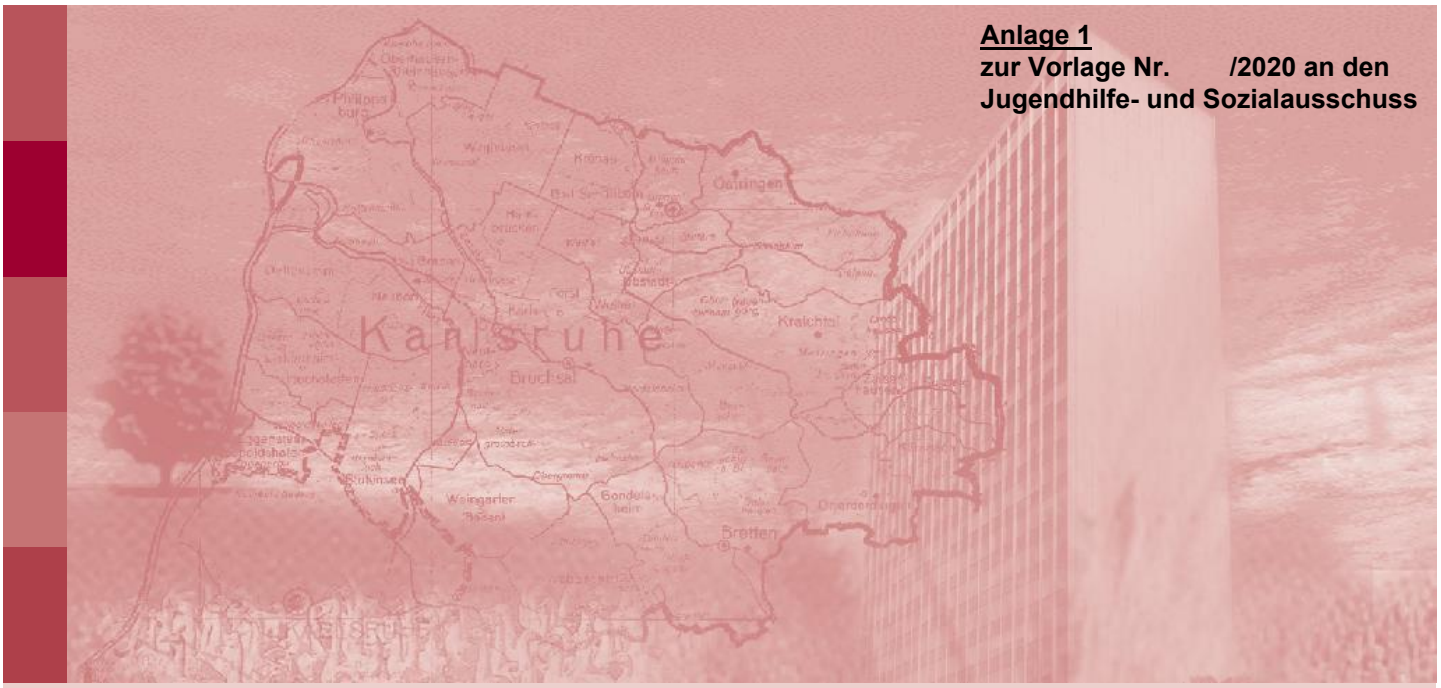


Anlage 1
zur Vorlage Nr. /2020 an den Jugendhilfe- und Sozialausschuss

Präventionskonzept zur Vermeidung von Wohnungsverlusten im Landkreis Karlsruhe

Landratsamt Karlsruhe
Dezernat III - Amt für Grundsatz und Soziales

LANDKREIS KARLSRUHE

1. Situation im Landkreis Karlsruhe

1.1 Ausgangslage

Eine Anfang 2020 vom Landkreis Karlsruhe bei den 32 Städten und Gemeinden im Landkreis durchgeführte Umfrage zum Stand der Aktivitäten zur Unterstützung des Wohnungsmarktes und zur Vermeidung von Obdachlosigkeit hat folgende Ergebnisse erbracht:

- Nur in 12 Städten und Gemeinden stehen Obdachlosenunterkünfte in ausreichender Zahl zur Verfügung
- In 22 Städten und Gemeinden müssen die Obdachlosen mit hohem finanziellen Aufwand in Containern, Hotels, Pensionen oder vergleichbaren Unterkünften untergebracht werden
- Alle Städte und Gemeinden haben zurückgemeldet, dass in ihrem Bereich ausreichender bezahlbarer Wohnraum am allgemeinen Wohnungsmarkt nicht vorhanden ist
- Konzeptionen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit gibt es nur in 5 Städten und Gemeinden
- Von 32 Städten und Gemeinden bieten 24 eine Gemeindesozialarbeit als niedrigschwellige Anlaufstelle vor Ort an
- In nur 5 Städten und Gemeinden gibt es ein Konzept zur sozialen Begleitung von BewohnernInnen von Obdachlosenunterkünften
- In 10 Städten und Gemeinden wird eine aktive Wohnraumakquise durchgeführt

Eine durch den Landkreis Ende 2017 durchgeführte Erhebung ergab einen Bestand an 731 wohnungslosen Personen im Landkreis Karlsruhe. Das entspricht einem Anteil von 1,65 Wohnungslosen pro 1.000 EinwohnernInnen.

In den Jahren 2005 bis 2019 gingen beim Landkreis jährlich durchschnittlich 169 Mitteilungen der Gerichte über Räumungsklagen ein, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Meldungen teilweise nicht an den Landkreis, sondern direkt an die betroffenen Kommunen gehen. Die Zahl der Räumungsklagen dürfte damit tatsächlich noch deutlich höher liegen.

1.2 Angebote des Landkreises

Von Seiten des Landkreises stehen im Zusammenhang mit Wohnungslosigkeit bzw. deren Vermeidung aktuell folgende soziale Unterstützungsangebote zur Verfügung:

- Beratungsangebot für sämtliche Fälle einer Räumungsklage mit dem Ziel der Sicherung der Unterkunft. Ein solches Angebot (in der Regel keine aufsuchende Hilfe) besteht derzeit im Amt für Grundsatz und Soziales. Grundlage dieses Beratungsangebotes sind die Mitteilungen der Amtsgerichte zu eingegangenen Räumungsklagen nach § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 2 SGB XII. In jedem Fall einer Räumungsklage erhält der/die Betroffene ein entsprechendes Beratungsangebot.

- Bei Leistungsempfängern nach dem SGB II erfolgt gegebenenfalls die Einbindung der Psychosozialen Betreuung als kommunale Eingliederungsleistung nach § 16a SGB II (Amt für Grundsatz und Soziales) über eine Eingliederungsvereinbarung durch das Jobcenter. In der Praxis erfolgt in Fällen mit Mietproblemen (unabhängig von einer Kündigung bzw. Räumungsklage) bereits jetzt häufig eine frühzeitige Einbindung der Psychosozialen Betreuung über die Arbeitsvermittler, im Ausnahmefall auch über die Leistungssachbearbeitung des Jobcenters und damit eine entsprechende sozialpädagogische Betreuung mit dem Ziel des Erhalts der Wohnung. Hierbei wird gegebenenfalls auch die Schuldnerberatung mit eingebunden.

- Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff SGB XII (Amt für Versorgung und Rehabilitation)
    - Notwendige Maßnahmen, um für die Obdachlosigkeit ursächliche Schwierigkeiten abzuwenden, zu mildern oder Verschlimmerung zu vermeiden
    - Beratung und persönliche Betreuung
    - Hilfen zur Ausbildung
    - Hilfen zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes
    - Maßnahmen zur Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung

- Bei wesentlich behinderten Menschen ggf. ambulante Maßnahmen der Eingliederungshilfe (Amt für Versorgung und Rehabilitation).

1.3 Angebote Freier Träger

Julius-Itzel-Haus; Hilfen für wohnungslose Menschen (Caritasverband Bruchsal)

- Ambulante Fachberatung
- Tagesstätte
- Stationäres Wohnheim
- Betreutes Wohnen
- Arbeitstherapeutische Projekte
- Beratung und Begleitung von Frauen

1.4 Mietschuldenübernahme

Eine Übernahme von Mietschulden ist sowohl im Rahmen des Zweiten Sozialgesetzbuches (§ 22 SGB II) für Personen im laufenden Bezug von SGB II-Leistungen, als auch des Zwölften Sozialgesetzbuches (§ 36 SGB XII) für Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung möglich, auch wenn die Betroffenen keine laufenden Leistungen erhalten.

Grundsätzlich verfolgen diese Regelungen einen präventiven Ansatz zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit. Sie zielen darauf ab, den gegenwärtigen Wohnraum zu erhalten.

Die Zahl der Mietschuldenübernahmen für den Landkreis Karlsruhe ergibt sich aus dem folgenden Schaubild.

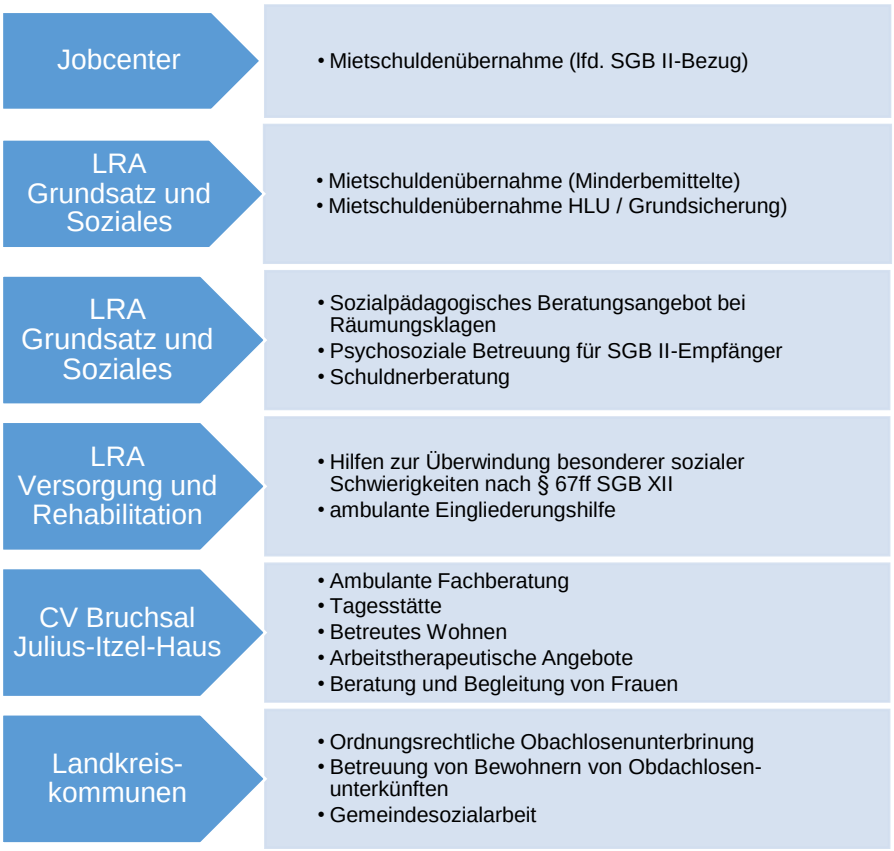
	2017		2018		2019	
	SGB XII	SGB II	SGB XII	SGB II	SGB XII	SGB II
Bewilligungen	2	27	1	18	1	24

Quelle: Erhebung Jobcenter und LRA Karlsruhe

Angaben zu der Zahl der tatsächlich gestellten Anträge bzw. der Ablehnungen können nicht gemacht werden, da diese statistisch bislang nicht erhoben werden.

1.5 Bewertung der aktuellen Situation

Wie aus dem folgenden Schaubild hervorgeht, ist der Themenbereich der Wohnungslosigkeit im Landkreis Karlsruhe von einer Vielzahl von Akteuren und Zuständigkeiten geprägt.



Im Gegensatz zu den Stadtkreisen fallen bei den Landkreisen die Zuständigkeit für die ordnungsrechtliche Obdachlosenunterbringung und die Zuständigkeit für die vielfältigen Sozialen Hilfen auseinander.

Zusätzlich sind aber auch die Zuständigkeiten für die Sozialen Hilfen im Landkreis Karlsruhe stark segmentiert, was zur Folge hat, dass ein einheitliches und abgestimmtes Verfahren zur Vermeidung von Wohnungsverlusten bzw. zur Beseitigung von Wohnungslosigkeit zumindest erschwert ist.

Zudem setzen Hilfen zum Erhalt von Wohnraum meist erst dann ein, wenn der Wohnungsnotfall und der Hilfebedarf bereits manifest sind.

Ziel muss es sein, dieses strukturelle Defizit soweit wie möglich zu überwinden bzw. auszugleichen.

Jede Vermeidung eines Wohnungsverlustes trägt dazu bei, die Zahl der Wohnungslosen zu verringern und entlastet die Kommunen von entsprechendem Aufwand bei der ordnungsrechtlichen Obdachlosenunterbringung.

Ein sehr wirksames Instrument zur Entlastung des Wohnungsmarktes und der Kommunen als Obdachlosenbehörden ist eine konsequente Präventionsarbeit mit dem Ziel der nachhaltigen Vermeidung von Wohnungsverlusten. Zielgerichtete Prävention trägt dazu bei, Wohnungslosigkeit mit ihren sozialen und wirtschaftlichen Folgekosten im Vorfeld zu vermeiden, bestehende Wohnverhältnisse zu sichern und die Handlungsfähigkeit von Menschen in Wohnungsnotfällen zu stärken.

Zudem ist eine erfolgreiche Prävention zur Vermeidung von Wohnungsverlusten immer günstiger, als entsprechend neue Wohnungen zur obdachlosenrechtlichen Unterbringung der betroffenen Menschen schaffen zu müssen.

Deshalb sollte zukünftig ein größeres Augenmerk auf präventive Maßnahmen gerichtet werden, die zur dauerhaften Wohnungssicherung und dem Abwenden eines drohenden Wohnungsverlustes geeignet sind.

2. Einrichtung einer zentralen Fachstelle Wohnungssicherung im Landkreis Karlsruhe

Idealvoraussetzung für eine wirksame und nachhaltige Bekämpfung von Wohnungslosigkeit wäre eine weitgehende Bündelung der Zuständigkeiten bzw. eine weitgehende Zusammenfassung der verschiedenen Hilfebereiche zur Wohnungssicherung in einer zentralen Fachstelle Wohnungssicherung im Landkreis Karlsruhe. Dabei kommen folgende Instrumente der Wohnungssicherung in Betracht:

2.1 Soziale Begleitung von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen

Mietschulden entstehen häufig im Kontext komplexer Problemlagen (z.B. Einkommensarmut, Überschuldung, Isolation, psychische Störungen, Suchtproblematik, Krankheit, schwieriges häusliches Umfeld, Sanktionierung). Diese Problemlagen und Hilfebedarfe erkennen und den betroffenen Menschen Beratung und Unterstützung zukommen zu lassen (z.B. auch durch Vermittlung an die Schuldnerberatung, an eine Suchtberatung, an den allgemeinen sozialen Dienst) ist – neben der wirtschaftlichen Hilfe – eine wichtige Voraussetzung, um präventiv wirken zu können.

Bedarfsgerechte aufsuchende Arbeit und zugehende Hilfen als präventive Hilfen können zur Vermeidung des Wohnungsverlustes erheblich beitragen. Damit können Personen in Fällen, in denen ein Wohnungsverlust droht, angesprochen werden, die von sich aus keine Hilfe (mehr) in Anspruch nehmen. So gibt es beispielsweise immer wieder Personen, die aufgrund multipler Problemlagen resignieren und beispielsweise keine Briefe mehr öffnen. Aufsuchende Hilfen können – insbesondere auch bei Alleinstehenden – dazu beitragen, die Wirksamkeit der Prävention von Wohnungslosigkeit zu erhöhen, wie zum Beispiel durch eine frühzeitige Bearbeitung von finanziellen Problemen, Deeskalation bei Problemen mit dem/der VermieterIn bzw. NachbarnIn oder Beratung und Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten.

Zudem setzen die klassischen Hilfen zum Erhalt von Wohnraum meist erst dann ein, wenn der Wohnungsnotfall und der Hilfebedarf bereits manifest sind. Gerade deshalb sollte zukünftig ein größeres Augenmerk auf präventive Maßnahmen gerichtet werden, die zur dauerhaften Wohnungssicherung und dem Abwenden eines drohenden Wohnungsverlustes geeignet sind.

Bei einer erfolgten Sicherung des Wohnverhältnisses bieten sich nachgehende Hilfen an, um die längerfristige Wirkung von präventiven Maßnahmen zu sichern. Insbesondere bei Personen und Haushalten die zum wiederholten Male in einen Wohnungsnotfall geraten sind. Die Unterstützung sollte zeitlich begrenzt sein und sich auf die Sicherung des Wohnverhältnisses beschränken. Bei weiterführendem Hilfebedarf ist eine Vermittlung in entsprechende Angebote, wie Schuldnerberatung oder andere Unterstützungsdienste, angezeigt.

Um diese enge soziale Begleitung von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen umsetzen zu können, ist die Schaffung entsprechender Stellen in der Fachstelle Wohnungssicherung notwendig. Es wird von einem Stellenbedarf von 1,0 Stellen pro 100.000 EinwohnernInnen ausgegangen. Für den gesamten Landkreis Karlsruhe würde sich damit ein Stellenbedarf von 4,4 zusätzlichen Sozialarbeiterstellen ergeben.

Ziele dieses Angebotes:

- Aufarbeitung der den Problemen mit der Mietzahlung zu Grunde liegenden Ursachen mit der klaren Zielsetzung, eine Kündigung bzw. ggf. folgende Räumungsklage zu vermeiden.
- Sicherstellung einer einheitlichen Entscheidungspraxis bei der Entscheidung über die Übernahme von Mietrückständen im Rahmen des SGB II bzw. SGB XII (sh. 2.2)
- Gegebenenfalls Einbindung bzw. Überführung in spezielle Beratungs- oder Betreuungsangebote des Regelsystems (z.B. Schuldnerberatung).
- Verbesserung der Nachhaltigkeit von Mietkostenübernahmen durch eine zeitlich befristete sozialpädagogische Nachbetreuung (wirtschaftliche Stabilisierung, Entwicklung von Verantwortungsbewusstsein, Stärkung der Selbsthilfekräfte) und damit Schaffung der Möglichkeit einer Übernahme von Mietrückständen auch in Problemfällen.
- Vorgesehen ist eine Interventionsdauer von 6 Monaten, bei Bedarf maximal ein Jahr.

Entscheidend bei diesem Beratungsangebot ist, dass es neben dem Vorhalten von Komm-Strukturen auch aufsuchende Hilfen umfasst, die es ermöglichen, die von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte und Personen in ihrem Lebensumfeld aufzusuchen.

2.2 Mietschuldenübernahme

Der häufigste Grund für einen Wohnungsverlust in Baden-Württemberg sind Mietschulden oder die unzureichende Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte. Es besteht eine Notlage, die gekennzeichnet ist durch eine Verschuldungsproblematik als Teil einer Armutslebenslage. Diese ist ein zentrales Risiko für Wohnungssicherheit. Folglich ist die Übernahme von Mietschulden auch eine der wichtigsten finanziellen Leistungen des Sozialrechts zur Abwendung von drohender Wohnungslosigkeit.

Die Regelungen in § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII zur Übernahme von Mietschulden zielen darauf ab, den gegenwärtig genutzten Wohnraum zu erhalten. Hierdurch wird das Grundrecht des Hilfebedürftigen auf Gewährung eines menschenwürdigen Existenzminimums (Art. 1 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Sozialstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG) abgesichert und die Entstehung hoher sozialer Folgekosten eingedämmt, die durch Wohnungslosigkeit entstehen können.

Aktuell erfolgt die Bearbeitung von Mietschulden für laufende SGB II-Fälle in den fünf Geschäftsstellen des Jobcenters dezentral durch sämtliche LeistungssachbearbeiterInnen entsprechend der jeweiligen Fallzuständigkeit.

Die Bearbeitung von Mietschulden für Minderbemittelte sowie laufende Fälle der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Fällen der Hilfe zum Lebensunterhalt erfolgt beim Landratsamt im Amt für Grundsatz und Soziales durch sämtliche LeistungssachbearbeiterInnen entsprechend der jeweiligen Fallzuständigkeit.

Durch diese dezentrale Bearbeitung ist es schwierig, ein einheitliches Bearbeitungsniveau sicherzustellen und Vorgaben für eine konsequent präventive Ausrichtung der Hilfe wirksam umzusetzen.

Ein möglicher Lösungsansatz wäre eine Bündelung der Bearbeitung von Mietschulden für SGB II und SGB XII in der Fachstelle Wohnungssicherung.

Voraussetzung wäre eine Aufgabenübertragung durch das Jobcenter nach § 44b Abs. 4 SGB II. Danach kann das Jobcenter die Betreuung der SGB II-Leistungsberechtigten, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind, als Aufgabe auf den kommunalen Träger

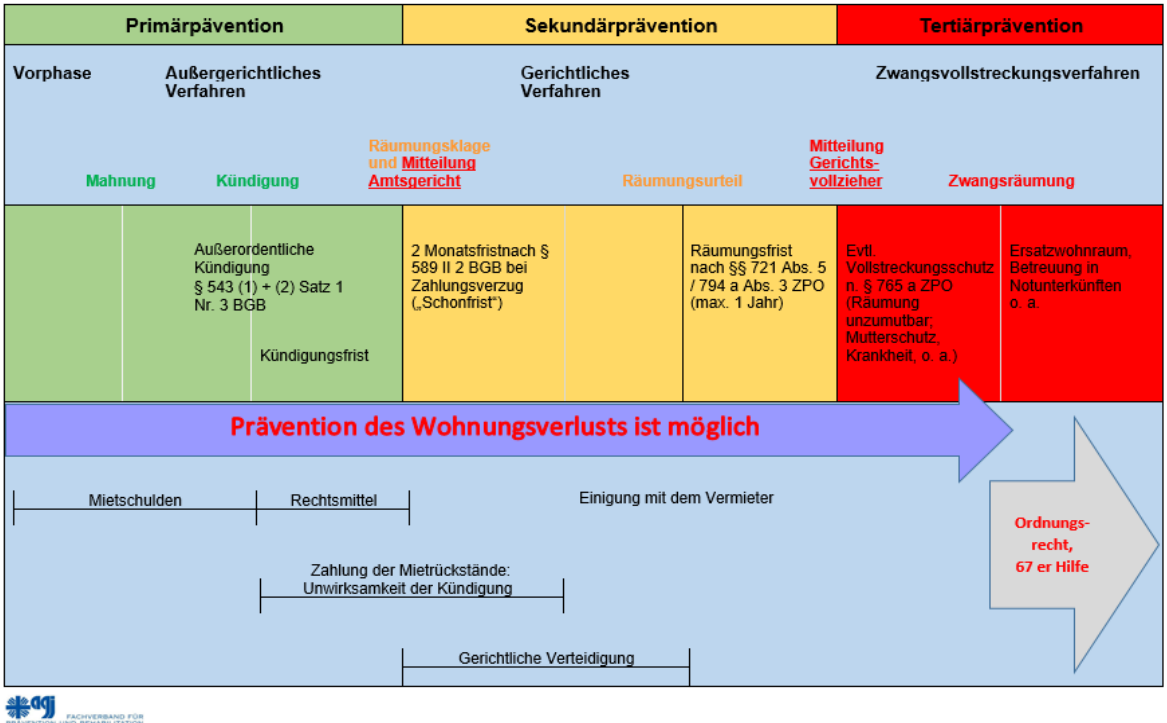
übertragen, um verteilte Zuständigkeiten zu vermeiden. Hierüber entscheidet nach § 44c Abs. 2 Satz Nr. 4 SGB II die Trägerversammlung.

Eine wirksame und organisatorisch weniger aufwendige Alternative könnte sein, über einen Entscheidungsvorbehalt in jede Entscheidung über die Übernahme von Mietrückständen generell die MitarbeiterInnen der Fachstelle einzubeziehen, die dann über einen Feststellungsbeschluss die verbindliche Grundlage für die Entscheidung im Einzelfall vorgeben. So kann eine einheitliche Entscheidungspraxis unter Berücksichtigung einer konsequent präventiven Ausrichtung trotz dezentraler Struktur gewährleistet werden. Voraussetzung ist eine sehr enge Abstimmung mit den Leistungssachgebieten, um bei der Beurteilung der Fälle die Gesamtumstände des Falles berücksichtigen zu können. Grundlage für diese Verfahrensweise wäre das Weisungsrecht des kommunalen Trägers nach § 44b Abs. 3 Satz 2 SGB II.

2.3 Zusätzliche Instrumente Wohnungssicherung (Vermeidung von Kündigungen und Zwangsräumungen)

Vor einer vollzogenen Zwangsräumung steht ein längerer, und nicht nur juristischer, Prozess. Voraussetzung einer Zwangsräumung ist ein Auslaufen eines befristeten Mietverhältnisses, ein mietwidriges Verhalten bei einem unbefristeten Mietvertrag oder eine Eigenbedarfskündigung. Ziehen MieterInnen nach Kündigung der Wohnung nicht aus oder legen Einspruch ein, dann kann der/die EigentümerIn beim zuständigen Gericht auf Herausgabe der Wohnung klagen (Räumungsklage). Bei einem Räumungsurteil durch das zuständige Gericht ergeht ein Räumungstitel auf dessen Grundlage ein GerichtsvollzieherIn zur Vollstreckung beauftragt wird und es so zur Zwangsräumung kommt. Die zuständigen Gerichte senden eine Mitteilung in Zivilsachen bei gerichtlichem Räumungsverfahren an den zuständigen Sozialhilfeträger.

Die verschiedenen Phasen des Verfahrens einer Zwangsräumung sind in der folgenden Übersicht der agj dargestellt:



Zusätzlich problematisch sind die Fälle, in denen neben der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückständen zusätzlich eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wurde.

Solange die ordentliche Kündigung nicht zurückgenommen wird, kommt keine Übernahme der Mietrückstände in Frage, weil damit die Wohnung nicht gesichert werden kann.
Vorrangiges Ziel der Fachstelle wird es sein, eine Einigung mit dem/der VermieterIn und damit die Erhaltung des Mietverhältnisses zu erreichen.

Voraussetzungen, um dieses Ziel erreichen zu können:

- Enge Begleitung der Betroffenen in allen Phasen des Verfahrens.

- Abstimmung mit allen zuständigen Amtsgerichten im Landkreis, dass der Landkreis die Mitteilungen über den Eingang einer Räumungsklage nach § 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 2 SGB XII lückenlos und zeitnah erhält

- Neben Mietrückstandsübernahme sollte dem/der VermieterIn auch eine Übernahme der Verfahrenskosten angeboten werden, um ggf. eine parallele fristgerechte Kündigung zu vermeiden

- Schaffung eines jährlichen Budgets, aus dem VermieternInnen angefallene Verfahrenskosten erstattet werden können, wenn damit die Wohnung gesichert werden kann

2.4 Hilfe bei Wohnungslosigkeit nach § 67 ff SGB XII

Mit der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII stellt die Sozialhilfe eine Leistung zur Überwindung einer sozialen Notlage bereit, die über die sozialrechtlich abgedeckten Risiken des Lebens wie Krankheit, Behinderung, Einkommensarmut etc. hinausgeht.

Im Zusammenhang mit drohender oder eingetretener Obdachlosigkeit kommen hier folgende Hilfen in Frage:

- Notwendige Maßnahmen, um für die Obdachlosigkeit ursächliche Schwierigkeiten abzuwenden, zu mildern oder Verschlimmerung zu vermeiden
- Beratung und persönliche Betreuung
- Hilfen zur Ausbildung
- Hilfen zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes
- Maßnahmen zur Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung

In der besonderen sozialen Not, in welcher nach §§ 67 ff. SGB XII zu helfen ist, sind vielfach auch andere Bedarfe vorhanden, die die besondere soziale Notlage häufig verstärken (mehrfache Problemlagen). Hier ist es geboten, im Rahmen der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII möglichst auch diese anderen Hilfen zu erschließen.

Voraussetzung für eine Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII ist immer, dass „besondere Lebensverhältnisse“ und „Soziale Schwierigkeiten“ vorliegen.

Die Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII betreffen neben vielen anderen Problemstellungen ganz besonders auch die vielfältigen mit Obdachlosigkeit zusammenhängenden Problemstellungen. Je nach Situation können diese Hilfen auch schon bei einem drohenden Wohnungsverlust greifen. Daher ist eine organisatorische Zuordnung dieser Hilfen zu der Fachstelle Wohnungssicherung zu prüfen. Dadurch könnte bei drohenden Wohnungsverlusten schneller, zielgerichteter und effektiver agiert werden.

Drohender Wohnungsverlust tritt nicht nur im Rahmen von Mietschulden auf, sondern auch in belastenden Lebenssituationen oder aufgrund „mietwidrigen“ Verhaltens. Hier ist eine

Übernahme von Mietschulden keine Lösungsstrategie, sondern es liegen besondere soziale Schwierigkeiten vor, die einen Leistungsanspruch nach § 67 ff. SGB XII bedingen können.

2.5 Wohnraumakquise

Wie die Umfrage bei den Landkreiskommunen ergeben hat, stellen die Wohnraumsituation und der Wohnungsmarkt auch im Landkreis Karlsruhe viele Kommunen vor große Herausforderungen. Bezahlbaren Mietwohnraum neu zu schaffen, ist eine notwendige, aber nur mittelfristige Option. Als kurzfristigere Strategie zur Wohnraumgewinnung eignen sich zum Beispiel Sanierungszuschüsse an (private) VermieterInnen. Dabei stellt der Eigentümer oder die Eigentümerin eine Wohnung zur Verfügung. Die Standortkommune gewährt einen Sanierungszuschuss. Beim Vertragsabschluss zwischen Kommune und EigentümerIn werden ein Kooperationsvertrag und eine Belegungsvereinbarung geschlossen. Die Miete entspricht den angemessenen Kosten der Unterkunft der Standortkommune. Im Gegenzug erhält der/die EigentümerIn eine befristete Mietausfallgarantie und der/die BewohnerIn zunächst einen zeitlich befristeten Nutzungsvertrag. Dieser Nutzungsvertrag wird zum Beispiel nach einem Jahr in einen regulären Mietvertrag umgewandelt. Auf diesem Wege kann angemessener Wohnraum akquiriert und die gesellschaftliche Wiedereingliederung wohnungsloser Menschen unterstützt werden. So können sozial Benachteiligte ein normales und eigenständiges Leben führen.

Die Unterbringung von wohnungslosen Menschen und damit auch die Akquise von geeignetem Wohnraum ist aber Aufgabe der Kommunen als Obdachlosenbehörde.

Daher sollte sich das Engagement des Landkreises auf den Präventionsbereich beschränken. Die Fachstelle könnte den Kommunen aber fachliche Unterstützung und ggf. Fortbildungen zum Thema Wohnraumakquise anbieten.

Beispiel Stadt Karlsruhe:

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 VermieterInnen 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 VertragspartnernInnen bei allen im Mietverhältnis auftretenden Problemen feste AnsprechpartnerInnen zur Verfügung. Die BewohnerInnen 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 einen direkten Mietvertrag mit dem/der EigentümerIn.

2.6 Zusammenarbeit mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe

Die Träger der Wohnungslosenhilfe verfügen über ein breites Wissen über Ursachen und Wirkungen zur Überwindung von Wohnungsnotfällen und sind mit der Lebenswelt der Personen und Haushalte in besonderen sozialen Schwierigkeiten vertraut. Deshalb bietet sich eine enge Kooperation der Fachstelle mit Trägern der Wohnungslosenhilfe an. Durch eine Zusammenarbeit zwischen Fachstelle und Trägern können Synergien genutzt werden. Die freien Träger erreichen mitunter Personen und Haushalte in Wohnungsnotfällen, die die Fachstelle nicht erreicht.

2.7 Zusammenarbeit mit weiteren Diensten und Einrichtungen

Die Personen und Haushalte, vor allem diejenigen, die wiederholt in Wohnungsnot geraten, weisen multiple Problemlagen auf. Die Fachstelle und die Träger der Wohnungslosenhilfe müssen deshalb mit weiteren Diensten und Angeboten der kommunalen Daseinsfürsorge vernetzt sein. Weitere Unterstützungsbedarfe können beispielsweise sein: Suchtberatung, Schuldnerberatung, Integration in Arbeit, Unterstützung durch Dienste wie den Allgemeiner Sozialer Dienst oder Dienste der Eingliederungshilfe (zum Beispiel Einrichtungen der Gemeindepsychiatrie). Neben der engen Vernetzung gilt es, diese weiteren Dienste und Angebote gegebenenfalls zu aktivieren, und in den Fall einzubinden.

2.8 Verbesserung der Verfahrensabläufe und der Kommunikationsstrukturen

Eine gut geregelte Kooperation zwischen Kommunen und Sozialleistungsträgern bzw. auch zwischen den verschiedenen zuständigen Sozialleistungsträgern mit wechselseitigem Informationsfluss ist unabdingbar für präventive Hilfestellungen. Die Übermittlung der Mitteilung in Zivilsachen der Amtsgerichte muss konsequent umgesetzt und die Verfahrensabläufe optimiert werden. AnsprechpartnerIn und deren Vertretungen müssen kommuniziert werden. Die Etablierung von Strukturen zwischen allen Beteiligten und die zeitliche Straffung von Verfahrensabläufen ist zielführend zur Vermeidung eines Wohnraumverlustes. Es bietet sich auch die Etablierung eines institutionalisierten „Runden Tisches“ mit den Kommunen (ggf. Raumschaften) an.

Die Verfahrensabläufe bei drohender Kündigung des Wohnraumes sind transparent zu gestalten und die Zuständigkeiten sind zu regeln und darzustellen. Es ist sicherzustellen, dass alle Beteiligten (z.B. Leistungssachbearbeitung SGB II / SGB XII, Gemeinde als Obdachlosenbehörde, Allgemeiner Sozialer Dienst, bereits involvierte Beratungsstellen, …) in den Prozess mit einbezogen werden und sensibilisiert werden. So ist ein frühzeitiges Erkennen von Problemen bei der Mietzahlung – nach Möglichkeit schon deutlich vor einer Kündigung oder vor der gesetzlichen Mitteilung über den Eingang einer Räumungsklage durch das Amtsgericht – möglich.

2.9 Kooperationen mit privaten Vermietern und Wohnbaugesellschaften

Die wichtigste Rolle bei der Wohnungssicherung kommt den privaten VermieternInnen und den Wohnbaugesellschaften zu. Die Wohnungswirtschaft muss für den Bereich der Prävention als Partner gewonnen werden. Eine frühzeitige Kenntnis von Mietschulden bei der Fachstelle Wohnungssicherung ist wichtig. Die VermieterInnen und die Wohnbaugenossenschaften könnten schon bei der zweiten Mahnung bzw. beim Bekanntwerden von Mietproblemen unter Berücksichtigung des Datenschutzes die Fachstelle informieren, so dass eine frühzeitige Intervention erfolgen kann. Ggf. könnte auch vereinbart werden, dass die betroffenen MieterInnen von ihrem/ihrer VermieterIn bei Mietproblemen auf das Angebot der Fachstelle für Wohnungssicherung hingewiesen werden (Flyer).

3. Organisatorische Umsetzung

Um mit der Einrichtung einer Fachstelle den größtmöglichen Effekt zu erzielen, wäre es ideal, möglichst alle das Thema Wohnungslosigkeit und Wohnungsverlust betreffenden Themen in einer auch räumlich zusammenliegenden Fachstelle als eigenem Sachgebiet zu konzentrieren.

Als Einstieg bietet es sich jedoch an, die Fachstelle Wohnungssicherung zunächst als zweijähriges Projekt einzurichten, die Ergebnisse zu evaluieren und dann nach Ablauf der Projektlaufzeit den Nutzen zu bewerten und über die weitere Ausgestaltung zu entscheiden.

Für die Projektdauer von zwei Jahren wird daher folgende Organisation vorgeschlagen:

- Schaffung von zunächst 2,0 Stellen für den Aufbau einer Fachstelle Wohnungssicherung und einen ersten Einstieg in die intensive soziale Begleitung von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen.
  Damit ist eine durchgehende Besetzung der Fachstelle und damit deren Arbeitsfähigkeit sichergestellt. Andererseits wird damit berücksichtigt, dass sich der volle Mitarbeiterbedarf erst schrittweise mit der anlaufenden Etablierung der Fachstelle einstellen wird.
- Die Fachstelle wird im Sachgebiet „Psychosoziale Betreuung“ angesiedelt. Damit kann einerseits eine professionelle Einbindung in das dortige Team, aber gegebenenfalls auch eine Notfallvertretung, sichergestellt werden.
- Einrichtung eines jährlichen Budgets von 12.000 € für die aktive Vermeidung von zusätzlichen ordentlichen Kündigungen und Zwangsräumungen.

Für die Fachstelle ergeben sich folgende Aufgaben:

- Koordinierungsstelle zur Vermeidung von Wohnungsverlusten, die auf ein verbessertes ressort- und trägerübergreifendes Zusammenwirken der zuständigen Stellen hinwirkt
- Zentrale Beurteilung von Anträgen auf Übernahme von Mietschulden in enger Abstimmung mit der Leistungssachbearbeitung und Vorgabe der Entscheidung über einen für die Leistungssachbearbeitung verbindlichen Feststellungsbeschluss
  - Konsequent präventive Ausrichtung
  - Übergeordnetes Ziel ist Wohnungserhalt
- Konsequente, auch aufsuchende, soziale Begleitung von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen unter Einbindung bzw. Aktivierung des (vorrangigen) Regelsystems (das Angebot umfasst nicht die Beratung und Betreuung obdachloser Menschen)
- Bei Bedarf Durchführung oder Organisation einer nachgehenden Betreuung, um mehr Nachhaltigkeit von Wohnungssicherungsmaßnahmen zu erreichen
- Aktive Vermeidung von Kündigungen und Zwangsräumungen mit Verwaltung des entsprechenden Budgets (12.000 €)
- Schaffung eines „Frühwarnsystems“ über enge Kooperationen und Absprachen mit
  - privaten VermieternInnen und Wohnbaugesellschaften
  - Gemeindeverwaltungen
  - LeistungssachbearbeiternInnen in SGB II und SGB XII
  - Allgemeiner Sozialer Dienst des Jugendamtes
  - Julius-Itzel-Haus
  - Schuldnerberatung
  - Sonstige Beratungsstellen
- Zusammenarbeit mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe
- Zusammenarbeit mit weiteren Diensten und Einrichtungen
- Verbesserung der Verfahrensabläufe und Schaffung verbindlicher Kommunikations-strukturen
- Netzwerkarbeit
- Evaluation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung der Kommunen bei der Entwicklung von Modellen zur Wohnraumakquise

4. Finanzierung

Die zusätzlichen Stellen zur sozialen Begleitung von Wohnungslosigkeit betroffener Menschen und das jährliche Budget zur Übernahme von Verfahrenskosten von VermieternInnen haben eine Vermeidung von Wohnungsverlusten zum Ziel und kommen damit überwiegend den Kreiskommunen als Obdachlosenbehörden zugute. Daher ist auch grundsätzlich eine Finanzierung über die Kommunen notwendig. Eine Finanzierung über den Kreis und damit über die Kreisumlage ist nur möglich, wenn dem die Kreiskommunen zustimmen.

Kosten:

2,0 Beraterstellen in S12	
Personalkosten nach KGSt (70.000 € * 2,0):	140.000 €
Sachkosten nach KGSt (9.700 € * 2,0)	19.400 €
Budget:	12.000 €
Gesamtaufwand (jährlich):	171.400 €

Diesen Kosten stehen bei den 32 Landkreiskommunen Einsparungen in meist verfestigten Unterbringungen in Ersatz- und Notunterkünften gegenüber. Außerdem werden zusätzliche Aufwendungen im SGB II und im SGB XII durch die ggf. zu übernehmenden erhöhten Kosten der Notunterbringung vermieden.

Eine Abrechnung über §§ 67ff SGB XII scheidet aus, weil diese Regelung nur eine Einzelfallfinanzierung, nicht aber die Finanzierung einer Fachstelle oder eines Projektes vorsieht.

5. Weitere Voraussetzungen

Grundsätzlicher Handlungsbedarf besteht aus der Sicht der Kreisverwaltung bei dem Thema Gemeindesozialarbeit. Ziel sollte es sein, dass diese niederschwelligen Anlaufstellen und Betreuungsangebote in jeder Kommune installiert werden, um mögliche negative Entwicklungen vor Ort frühzeitig zu erkennen und entsprechend gegensteuern zu können. Grundlage für die Gemeindesozialarbeit ist das Prinzip der Daseinsvorsorge als Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung. Bei kleineren Kommunen bietet sich eine interkommunale Zusammenarbeit an.

Eine gute Präventionsarbeit zur Vermeidung von Wohnungsverlusten kann zu einer deutlichen Entspannung im Bereich der Obdachlosenunterbringung beitragen. Sie kann aber die notwendigen Bemühungen der Kommunen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht ersetzen.