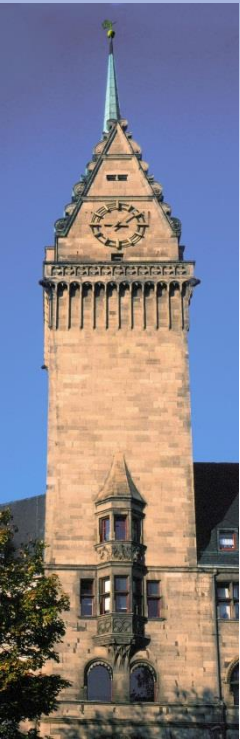


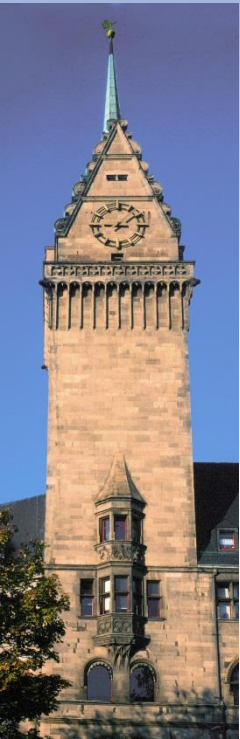
Wohnraum sichern

Handlungsansatz, Maßnahmen und Ergebnisse
der Arbeit in der
Fachstelle für Wohnungsnotfälle der Stadt Duisburg

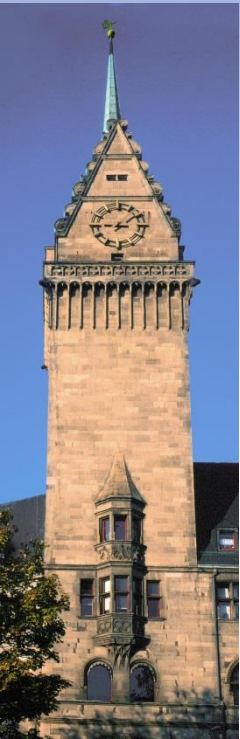




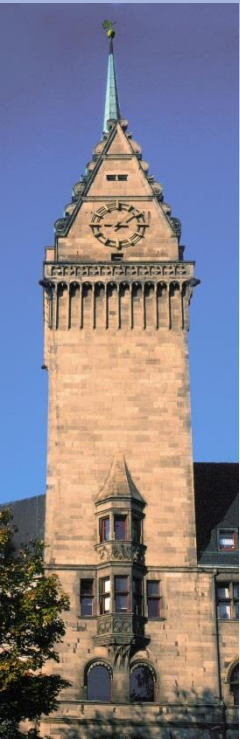
- Wohnen als Grundbedürfnis ¹
- Verhinderung und Beseitigung von Wohnungslosigkeit
- Neukonzeption: Wohnungsnotfallplan mit Einrichtung der **Fachstelle für Wohnungsnotfälle**



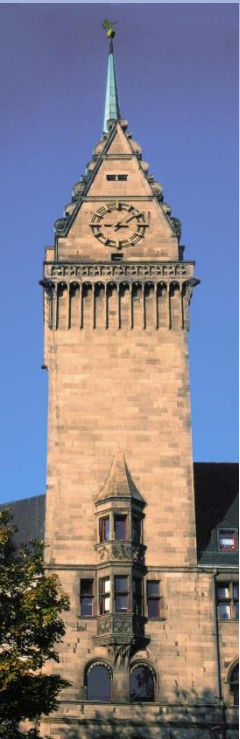
- Ziele Fachstellenarbeit:
 - vorbeugen statt verwalten
 - Integration statt Ausgrenzung
 - entlasten statt gettoisieren
 - Auflösung bestehender Obdachloseneinrichtungen
- Erfordernis:
 - Konzentration von Aufgaben/Kompetenzen ²
 - Delegation Aufgabenwahrnehmung „Mietschuld-übernahme“ nach § 15a BSHG / heute §§ 22,8 SGB II / 36,1 SGB XII auf Fachstelle ³



- Verfahrensablauf:
 - Bekanntwerden Fachstelle/Akuthilfe ⁴
 - Info Transferleistungsträger SGB II/XII ⁵
 - Aufsuchende Hilfe ⁶
 - Prüfung Wohnraumerhalt ⁷
 - Mietsicherung ⁸
 - Höhe Mietschuldübernahme ⁹
 - Verfahrenskosten ¹⁰
 - Nachgehende Hilfe ¹¹
 - Refinanzierung ¹²



- Instrumente zu Wohnraumbeschaffung und Wohnraumerhalt **13**
 - Mietausfallgarantie
 - Angemessenheit
- Vergleichbare Notlagen **14**
- Leistungsbezug BAB **15**
- Mietschuldproblematik Leistungsbezug SGB II **16**
- Hilfen aus einer Hand



Erläuterungen

¹ Grundbedürfnis Wohnen: Gefährdung durch soziale Notlagen (Arbeitslosigkeit, Einkommensverlust, Zerfall von Familien, Krankheit, Sucht, ...)

² Konzentration von Aufgaben/Kompetenzen auf Fachstelle, u.a.:

- Wohnraumakquise für Fachstellenklientel
- Stadtteilsozialarbeit (Abbau sozialer Brennpunkte)

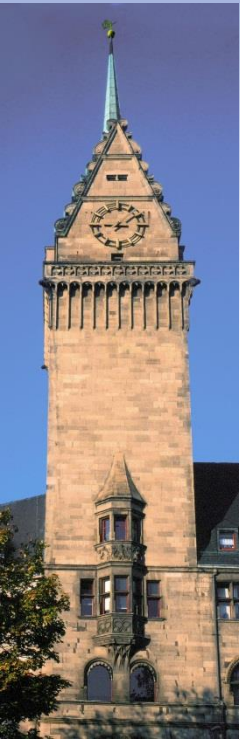
³ Fachstelle bearbeitet alle Fälle mit einer Mietschuldproblematik in Duisburg

- Bearbeitung der Klagen und Kündigungen von der Fallanlage bis zur haushaltsmäßigen Abwicklung der Mietschuldübernahme
- Grundlage: Verwaltungsvereinbarung mit dem Jobcenter Duisburg nach § 44b, 4 SGB II

⁴ Bekanntwerden

- Vorsprache der Klienten (Info über Transferleistungsträger, Infolyer Fachstelle, Vermieter/WOLEDU)
- Information der Fachstelle durch Vermieter
- Eingang Räumungsklage / Räumungstermin

⁵ Information Transferleistungsträger: Intention > sofortige Mietüberweisung an Vermieter zur Vermeidung weiterer Rückstände



6 Aufsuchende Hilfe

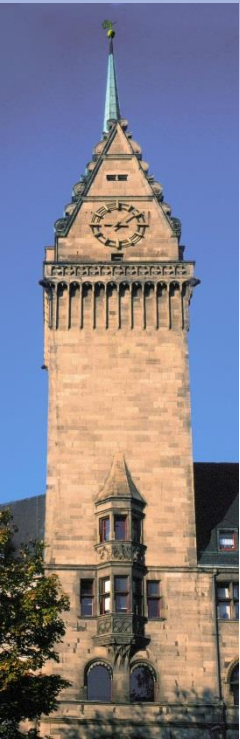
- schriftliches Hilfeangebot der Fachstelle an Betroffene
- Versuch der Kontaktaufnahme vor Ort, ggf. mit Hinterlassung weiterer Benachrichtigung
- Wiederholung des Verfahrens bei Statuswechsel (Kündigung, Räumungsklage, Räumungstermin)
- bei Info über anstehende Räumungstermine ohne Kontakt/Ergebnis > Abgabe des Vorgangs an Hilfesegment „Unterbringung“; hier erneute Versuche der Kontaktaufnahme zur Versorgung mit alternativem Wohnraum vor Räumungsbeginn

7 Prüfung Wohnraumerhalt

- Kriterien: Miethöhe (nach schlüssigem Konzept) und Wohnungsgröße, (ggf. Hinzurechnung einer möglichen Toleranzgrenze von 10 %)
- soziale Komponente (kurzfristige finanzielle Ausfälle; besondere räumliche Aspekte; persönliche Besonderheiten)

8 Mietsicherung / zukünftige Mietzahlungen

- keine Mietschuldübernahme ohne solide Mietsicherung;
- Mietsicherung durch Abtretung von Leistungen (ALG I / II, Rente, Erwerbseinkommen, ...) an Vermieter;
- Mietsicherung durch Überweisung der Kosten der Unterkunft gem. § 22,7 SGB II und/oder § 35,1 SGB XII an den Vermieter



9 Höhe der Mietschuldübernahme

- angestrebt, einzelfallbezogene Vergleiche mit dem Vermieter; Entscheidungskompetenz der Sachbearbeitung: EP-Haushalt 1.500 € / MP-Haushalt 2.500 €
- verhandelbar, ausschließlich Höhe der rückständigen Unterkunftskosten,
- in Klagefällen, Ausgleich des Rückstandes von der Aushändigung des Räumungstitels abhängig > Verhinderung nachträglicher Vollstreckung

10 Verfahrenskosten

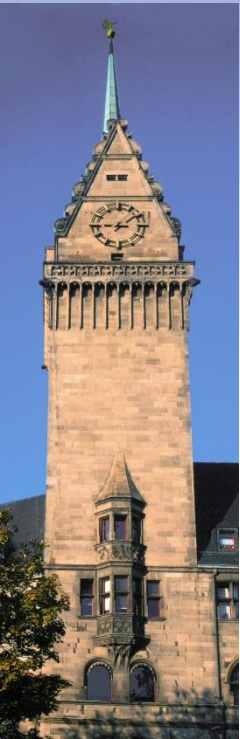
- Übernahme von Verfahrenskosten, ausschließlich nach Erlass eines Räumungsurteils
- Kosten Mahnverfahren/Mahnbescheid keine Unterkunftskosten
- Höhe Verfahrenskosten gem. Kostenfestsetzungsbeschluss (Kosten Gerichtsvollzieher, Räumungskosten)
- keine Übernahme gegnerischer Anwaltskosten

11 Nachgehende Hilfe

- nach Mietschuldübernahme durch das Hilfesegment „Akuthilfe“ keine direkte nachgehende Begleitung/Hilfe vorgesehen (mangelnde Kooperationsbereitschaft der Betroffenen),
- Feedback ggf. über weitere beteiligte Hilfesegmente des Gesamthilfesystems

12 Refinanzierung

- Gewährung der Hilfen gem. § 22,8 SGB II als Darlehen
- Gewährung gem. § 36,1 SGB XII bevorzugt als Darlehen, Beihilfe möglich



■ Fachstelle für Wohnungsnotfälle

13 Weitere Instrumente zum Wohnraumerhalt:

- Mietausfallgarantie > im Regelfall auf 6 Monate befristete Ausfallbürgschaft der Fachstelle, Verlängerung möglich; in Einzelfällen, Mietausfallgarantie gegen Herausgabe Räumungstitel; Bedingung zur Einlösung, Info über erneut ausstehende Mieten innerhalb von max. 6 Wochen
- Angemessenheit von Wohnraum: für den Transferleistungsträger verbindliche Entscheidungskompetenz der Fachstelle über die Angemessenheit von Wohnraum, bezogen auf Größe und Miethöhe des neu anzumietenden/zu erhaltenden Wohnraums

14 Vergleichbare Notlagen nach § 22,8 SGB II/§ 36,1 SGB XII; keine Entscheidungskompetenz der Fachstelle zur Übernahme vergleichbarer Kosten (Stromschulden), Transferleistungsträger entscheiden nach eigenen Vorgaben (befristete Ratenzahlung); mögliche Konsequenz: Zunahme von bau- und/oder brandschutztechnischen Mängeln durch Manipulationen an Leistungen, Verwendung von offenem Feuer (Kerzen, Gaskocher, Grill)

15 Leistungsbezug BAB; Betroffene verfügen zunächst nicht über ausreichende Einkünfte > lange Bearbeitungszeiten bis zur Bewilligung von BAB, sich anschließende Bearbeitungszeiten zur Bewilligung von Leistungen nach § 27,3 SGB II machen die Wohnraumsicherung in diesen Fällen eher nicht möglich

16 Jobcenter als Produzent von Mietrückständen:

- bei Leistungsunterbrechungen,
- verzögerten Weiterbewilligungen,
- Unterbrechung der Mietüberweisungen an den Vermieter,
- Wiederauszahlung der Unterkunftskosten an die Leistungsbezieher

