



## "Wohnunfähigkeit"? – "Störer"? – "Problemhaushalte"?

Soziale Ausgrenzung schwervermittelbarer Wohnungsnotfälle aus der Versorgung mit Wohnungen und Strategien zu ihrer Überwindung

Positionspapier der BAG W, erarbeitet vom FA Wohnen, verabschiedet vom Gesamtvorstand auf seiner Sitzung vom 23./24.10.2000

Dieses Positionspapier behandelt u.a. ein heikles, ja ein tabuisiertes Thema: Die Frage der Vorauswahl von Klienten- auch durch die Sozialarbeit. Manche These mag überspitzt und provokativ erscheinen. Der BAG W war es aber wichtig, eine lange überfällige Diskussion anzustoßen, die ihres Erachtens eine Voraussetzung für die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und anderen Vermietern ist.

### 1. Einleitung

Es ist die Grundauffassung der BAG W, dass jeder Mensch ein Recht auf eine Wohnung hat. Dieses Recht sollte auf der Ebene der Verfassung abgesichert werden. Die Reform des Wohnungsbauförderrechts für Sozialwohnungen sollte normieren, dass auch wohnungslose Menschen einen Vorrang in der Versorgung mit Sozialwohnungen bekommen. Mit dieser Vorstellung sind alle Arten von Notversorgung in Massenunterkünften unvereinbar. Jede Bürgerin und jeder Bürger, der in einer Wohnung wohnen möchte, sollte auch eine Wohnung erhalten können. Die Wohnungslosenhilfe hat die Aufgabe, für bestimmte Bedarfslagen wohnbegleitende Hilfen zu organisieren und anzubieten, um solche Risiken aufzufangen, die zu sozialen Schwierigkeiten im Zusammenleben führen könnten.

Wir möchten mit diesem Positionspapier die Debatte über die soziale Ausgrenzung von Wohnungslosen versachlichen. Das Ziel ist dabei, Wohnungslosen den Zugang zu Wohnungen zu erleichtern oder den Wohnungsverlust zu verhindern. Wir untersuchen dies unter drei Perspektiven:

- Welche Risikokriterien werden angewandt?
- Welche Funktion erfüllen Risikokriterien?
- Welche sozialen Maßnahmen unterstützen das Leben in einer Wohnung?

Wir sind uns dabei bewusst, dass es akzeptable Risikokriterien im eigentlichen Sinne nicht geben kann: Zu sehr hängt die Sozialverträglichkeit eines Mieters vom jeweiligen Wohnumfeld, seinen Mitmietern, seinem persönlichen Verhältnis zum Vermieter oder dessen Vertretern usw. ab. In diesem Sinne gibt es keine problematischen Mieter, sondern nur die problematische Wohnung für den jeweiligen Mieter. Aber es ist sinnvoll, die Risikokriterien offen zu diskutieren, damit jeder, der für sich eine Wohnung wünscht, diese auch bekommt.

Entscheidend für die Integration schwervermittelbarer Wohnungsnotfälle bleibt letztlich ein differenziertes Angebot wohnbegleitender Hilfen.

Die Wohnungswirtschaft thematisiert in den letzten Jahren das Problem der Konzentration von so genannten Problemhaushalten in bestimmten Stadtquartieren. Es wird von überforderten Nachbarschaften gesprochen und dabei nicht nur auf die Problematik der Entmischung der Wohnungsbestände abgehoben, sondern auch die Frage gestellt nach der Eignung so genannter Problemgruppen des Wohnungsmarktes, ins. der Wohnungslosen, für das Leben in Wohnungen überhaupt. Es scheint so, als kämen längst überwunden geglaubte Vorstellungen über die Notwendigkeit einer speziellen Versorgung mit Notunterkünften wieder vermehrt in Umlauf. Die Wohnungswirtschaft versucht vor diesem Hintergrund, Risikogruppen zu identifizieren und Angehörigen solcher Risikogruppen nach Möglichkeit keine Wohnungen zu vermieten.

In der Vergangenheit haben einige soziale Träger selber die Funktion des Wohnungsgebers übernommen, indem sie sich um Verfügungsrechte über Wohnraum bemüht und diesen an ihre Klientel weitergegeben haben. Neben Kauf und Bau wird dies auch durch Zwischenanmietung zur Weitervermietung von Wohnraum erreicht.

Eine Diskussion über die Risikokriterien für Mietverhältnisse in den Wohnungsbeständen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege vermietet werden, findet nicht in ausreichendem Umfang statt, wohl deshalb, weil es mit dem integrativen Selbstverständnis der Sozialarbeit nicht vereinbar ist. Dennoch ist es ein offenes Geheimnis, dass auch bei der Freien Wohlfahrtspflege eine Vorauswahl der MieterInnen und Kündigungen stattfinden.

Es geht um die Frage, welche Verhaltensweisen von (zukünftigen) MieterInnen akzeptabel sind. Allerdings bleibt das Mietrecht an dieser Stelle zu recht sehr vage: Nur so genanntes mietvertragswidriges Verhalten ist im Kündigungsrecht ein Grund zur Kündigung. Umgekehrt ist der Auswahlprozess von Mietern rechtlich nicht normiert, sondern bleibt der Regulierung des Marktes oder Aushandlungsprozessen überlassen. Dies führt



dazu, dass die faktisch ablaufenden negativen (Kündigung) und positiven (Anmietung) Ausschlussprozesse in der Regel im Dunklen bleiben, dort aber umso diskriminierender ablaufen.

Dennoch bleibt die Frage, gerade auch bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen, wer für welche Wohnung und welche Wohnform, bzw. Form des Zusammenlebens geeignet ist. Wer aber soll darüber wie entscheiden? Im freien Wohnungsmarkt ist dies klar: Allein der Vermieter, der Eigentümer der Wohnung, entscheidet über die Vergabe von Wohnungen. Bei Sozialwohnungen sieht das Wohnungsbindungsrecht vor, dass die Vergabe zwar beim Vermieter liegt, aber der auszuwählende Personenkreis eingeschränkt werden kann (Dreier-Vorschlag oder Einer-Vorschlag). Die Sozialarbeit kann nur versuchen, den Auswahlprozess von außen zu beeinflussen. Je mehr sie allerdings Einfluss hat, desto mehr gewinnt sie selbst auch Entscheidungsmacht und muss sich über den Auswahlprozess Rechenschaft ablegen.

## **2. Kriterien für den Ausschluss von der Wohnungsvermittlung auf Grund von Risikoerwartungen**

Der Ausschluss von Menschen ohne eigene Wohnung aus dem Wohnungsmarkt wird von den Akteuren auf unterschiedliche Weise vollzogen. Dabei handelt es sich um befürchtete zukünftige Risiken. Es ist auffallend, dass SozialarbeiterInnen der Wohnungslosenhilfe - auch wenn Sie sicherlich subjektiv Anderes anstreben - in der Regel die gleichen Kriterien verwenden wie MitarbeiterInnen der Wohnungsunternehmen und der kommunalen Wohnungsvermittlungsstellen. Natürlich gibt es auch Ausnahmen von der Regel, ins. dann, wenn man an die Möglichkeiten trägereigenen Wohnraums und an Modelle der Untervermietung denkt, aber selbst dann ist der Freiheitsgrad der Sozialarbeit begrenzt.

Wohnungsgeber erwarten von ihren zukünftigen MieterInnen in der Regel ein unauffälliges Erscheinungsbild: Gepflegte und saubere Bekleidung, saubere Fingernägel, gepflegter Haarschnitt. Wird dem nicht entsprochen, so deutet das aus Sicht der Vermieter auf Risiken hin ebenso wie Tätowierungen, Alkoholfahne u. a. seelische, geistige oder körperliche Behinderungen wie auch Sprachschwierigkeiten können ein weiteres Merkmal sein. Es wird befürchtet, dass die Kommunikation mit dem Mieter problematisch werden könnte, aber auch Nachbarschaftskonflikte auftreten könnten. Grundsätzlich skeptisch wird reagiert, wenn als letzter Wohnort ein Gefängnis, ein Wohnheim oder eine bekannte städtische Übernachtungsstelle angegeben wird, weil in der Regel die Gründe unbekannt sind. Auch wenn die Vermittlung über eine soziale Dienststelle erfolgt, bestehen häufig Bedenken. Schon dies allein beflügelt die Phantasie und die Befürchtungen von unregelmäßigen Mietzahlungen und Nachbarschaftsstreit. Bedenken bestehen bei Arbeitslosigkeit und bei allen niedrigen Einkommen bzw. Transferleistungen darüber, dass die Mietzahlung nicht Gewähr leistet ist. Dazu gehört auch eine Verschuldungssituation oder eidesstattliche Versicherungen in den letzten drei Jahren. Alleinstehende und alleinerziehende Frauen haben mit Skepsis hinsichtlich ihrer finanziellen Belastbarkeit zu rechnen und stehen im Generalverdacht häufig wechselnder Männerbekanntschaften, unbeaufsichtigter Kinder sowie den Mieterpflichten nicht nachzukommen.

Wenn mehrere dieser Merkmale zusammenkommen, potenzieren sich die Befürchtungen zu erhöhten oder auch überzogenen Risikoerwartungen, die durch bisherige Erfahrungen nicht gedeckt sind. Für potenzielle Wohnungsgeber und die Wohnungslosenhilfe muss es demnach darum gehen, einerseits die Risiken realistisch einzuschätzen und andererseits, Regelungen zu treffen, die das Vermieterisiko auf das übliche Maß reduzieren. Wenn das nicht erfolgt steht zu befürchten, dass bestimmte Personengruppen letztlich immer vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen bleiben oder – wie bisher - einen Risikozuschlag in Form überhöhter Mieten zahlen.

## **3. Funktion der Risikokriterien für soziale Dienste und Wohnungsgeber und Konsequenzen für die Betroffenen**

### **3.1 Mietausfälle und erhöhte Instandhaltungskosten**

Gewerbliche Wohnungsunternehmen und soziale Dienste in ihrer Rolle als Wohnungsgeber versuchen durch den Ausschluss von vermuteten oder tatsächlichen Problemhaushalten aus ihren Wohnungsbeständen ihr unternehmerische Risiko zu minimieren. Sie versuchen das Risiko von uneinbringlichen Mietausfällen und den Kostenaufwand für außergewöhnliche Aufwendungen zur Instandhaltung des Mietobjektes zu begrenzen. Die Bewirtschaftungskosten, einschließlich des in der Regel erhöhten Verwaltungsaufwandes bei Mietern mit unregelmäßigen Einkommen, die ihre Mieten nicht vollständig, in mehreren Teilbeträgen oder zu spät bezahlen, sollen nicht über den üblichen Rahmen steigen.

Auf Grund der in der Regel sehr dünnen Kapitaldecke sozialer Dienste hat die ökonomische Funktion des Ausschlusses für diese ein noch stärkeres Gewicht. Nur wenn in Einzelfällen Vereinbarungen getroffen werden, die das finanzielle Risiko des sozialen Dienstes abdecken, kann dieser Aspekt vernachlässigt werden.



## 3.2 Soziale Mischung

Eine aktive Wohnungsbewirtschaftung verfolgt in der Regel das Ziel einer sozialen Mischung, sei es in einzelnen Häusern oder bezogen auf ein ganzes Quartier. Sie versucht vorab einzuschätzen, ob eine kinderreiche Familie, eine alleinerziehende Mutter, die ethnische Zugehörigkeit, die Zugehörigkeit zu einer stigmatisierten Gruppe (Punker, Rocker, Skin, o. a.) in die Wohnanlage passen. Das führt auch schon mal dazu, dass nach sozialen Beziehungen gefragt bzw. die Begleitung durch eine/n Sozialarbeiter/in kritisch betrachtet wird. Damit soll eine Häufung von Bewohnern und Bewohnerinnen mit ausgeprägten Problemlagen vermieden werden. Dieses Leitbild der sozialen Mischung dient als Orientierung bei der Neuebelegung im Bestand, führt aber in manchen Wohngebieten zwangsläufig zum Ausschluss von Wohnungsnotfällen. Bei Erreichen einer bestimmten Quote - bspw. von Ausländern - wird eine weitere Belegung durch diese Gruppen nicht mehr vorgenommen. Erwünschter Effekt der Belegungssteuerung ist das Verbleiben vertragstreuer und wirtschaftlich stabiler Altmietler.

Umgekehrt werden Risikokriterien zur Belegungssteuerung eingesetzt, beispielsweise in der Absicht, Problemkumulationen zu entzerren. Schließlich gibt es noch Wohngebiete, in denen finanziell schwache Mieter keine Mietangebote erhalten, weil die dort erreichte Stabilität nicht gestört werden soll.

## 3.3 Vermeidung von Ärger

Neben dem finanziellen Aspekt, spielen bei den MitarbeiterInnen der Wohnungsgeber und der sozialen Dienste zwischenmenschliche Aspekte wie Sympathie, Antipathie vor allem aber der emotionale Aspekt von erwartetem Ärger, hohem zeitlichem Aufwand und befürchtete Störung des Arbeitsablaufes eine erhebliche Rolle.

## 3.4 Erfolgreiche Vermittlung durch die Sozialarbeit

Das Interesse sozialer Dienste oder anderer Wohnungsgeber ist ein langfristiges störungsfreies Vertragsverhältnis mit geringer Fluktuationsrate. Wohnungsgeber und soziale Dienste verwenden bekannte und/oder vermutete Risikokriterien bei der Vermittlung in Wohnraum, damit eine Vermittlung auch ein Erfolg wird.

Die sozialarbeiterische Bevorzugung von Klienten, die an einer Veränderung ihrer Lebenssituation interessiert sind und hieran auch mitwirken, ist gängige Praxis. Gemessen am Leitbild „Wir sind für die Menschen zuständig, die durch alle Netze hindurchgefallen sind“, in Verbindung mit dem Ziel „Jeder Mensch braucht eine Wohnung“, sind Erfolge im Sinne einer dauerhaften und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung eher dünn gesät. Warum also nicht die Kraft für diejenigen einsetzen, denen für eine bürgerliche Integration eine gute Prognose eingeräumt wird? Die Bevorzugung der offenkundig integrationsfähigen Klientel sichert persönliche Erfolgserlebnisse und die Anerkennung der Anstellungs- und Kostenträger. Der Ausschluss von Klientel mit hoher Risikoprognose verbessert und festigt die Kooperationsbeziehungen zwischen sozialen Diensten und potenziellen Wohnungsgebern, weil sie die erforderliche Basis für verlässliche Beziehungen ist.

## 3.5 Folgen von Ausschlusskriterien für die Betroffenen

Wenn Risikokriterien von der Wohnungsversorgung ausschließen, besteht die Gefahr, dass die Betroffenen bei fehlenden Selbsthilfemöglichkeiten auf Substitute wie Notübernachtungen, Übernachtungsheime, Obdachlosenunterkünfte o.ä. verwiesen werden und es besteht zusätzlich die Gefahr, dass sie dort verbleiben. Der Verweis auf Substitute und der zwangsläufige Verbleib dort bedingen häufig eine automatische Betreuung, die ohne diese Situation nicht in Anspruch genommen würde oder nicht notwendig wäre. Unterkunftsformen, die kein individuelles Wohnen ermöglichen, erfordern naturgemäß begleitende Betreuung einschließlich notwendiger Konfliktlösungen. Die obendrein zudem häufige zeitliche Befristung in Substituten wie Notübernachtungen, Obdachlosenunterkünfte oder Hotels erfordert einen ständigen Wechsel von Angebot zu Angebot innerhalb einer Kommune oder auch von Kommune zu Kommune. Letztendlich führt dies zu einer unerwünschten Verfestigung der Lebenslage Wohnungslosigkeit.

Das Wissen um tatsächliche oder vermutete Ausschlusskriterien erschwert die Selbstdarstellung von Wohnungssuchenden beim Bemühen um die Anmietung einer Wohnung.

Hat die Definition von Ausschlusskriterien zum dauerhaften Ausschluss nach einem Konflikt beim betroffenen Wohnungsgeber geführt, gelten diese, wenn informelle Kontakte bestehen, auch bei anderen Wohnungsgebern. Wenn ausschließlich Mietrückstände zu einem Konflikt führten, diese jedoch noch im bestehenden Mietverhältnis oder anschließend von dritter Seite ausgeglichen wurden, spielen sie meist keine entscheidende Rolle mehr.



## 1. Konsequenzen für die Wohnungsversorgung

Die zuvor dargestellten Erschwernisse bzw. Ausgrenzungsmechanismen bei der Wohnungsversorgung wohnungsloser Klienten und ihre Funktionsweisen für Wohnungsgeber wie auch soziale Dienste sind eine Herausforderung für die Sozialarbeit. Will sich die Sozialarbeit nicht vom Leitbild „Jede(r) Bürger(in), der (die) eine Wohnung wünscht, hat ein Recht auf eine Wohnung.“ verabschieden, muss es das Ziel sein, Wohnungsnotfälle mit Risiken (aus Sicht der Wohnungsgeber) zielgerichtet und kurzfristig mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen; ihre Wohnungsvermittlung darf nicht Zufällen und den konjunkturellen Zyklen eines ausreichenden Marktangebotes überlassen bleiben.

### 4.1 Differenzierte Erhebung des Wohnbedarfes und möglicher Ausschlussgründe

Der Bedarf der Klienten nach einer Wohnung sollte mit ihren Wünschen zur Ausstattung und Wohnlage erfasst werden. Sowohl der erhoffte Lebensstil in einer Wohnung als auch die vorhandenen Erfahrungen mit früheren Wohnungen bieten Anhaltspunkte für eine bedarfsgerechte Versorgung.

Erkennbare Risiken sowohl für die Phase der Wohnungssuche/-vermittlung als auch für die Wohnphase sollten thematisiert werden, um mit den Betroffenen die Bereitschaft zur Annahme kompensierender Hilfen zu klären oder sie dazu zu motivieren. Entsprechend der in Kapitel 2 aufgeführten Kategorien kommen hierbei beispielhaft in Frage:

- Vorurteile begünstigendes Aussehen oder Auftreten des Wohnungssuchenden
- Stigmatisierende Haft- oder Heimaufenthalte
- Vorhandene Schulden, die über Schufa-Eintrag oder als Eidesstattliche Versicherung für potenzielle Wohnungsgeber erkennbar sind
- Erkennbare Risiken bei Sucht- oder psychischer Erkrankung
- Frühere Räumungsklagen und Zwangsräumungen im gleichen Ort

Auf dieser Basis können im Rahmen der Hilfeplanung begleitende Hilfen sowohl für die Wohnungssuche als auch bereits für die angestrebte Wohnphase abgesprochen werden.

Es braucht in diesem Zusammenhang nicht verschwiegen zu werden, dass in der täglichen Praxis Hilfesuchende auch ablehnend auf solche Fragen reagieren, erkennbare Problematiken verharmlosen oder Hilfeangebote ablehnen.

### 4.2. Aufbau von Kooperation mit Wohnungsgebern

Die von der Sozialarbeit während der zurückliegenden, verschärften Wohnungsverknappung begonnenen Überlegungen und Bemühungen zum Aufbau von geregelten Arbeitsbeziehungen zu Vermietern, insbesondere Wohnungsunternehmen, scheinen mit der zunehmenden Entspannung in Teilbereichen des Wohnungsmarktes nicht mehr den notwendigen Stellenwert zu haben. Die dahinter stehende Meinung von einigen sozialen Diensten, dass keine Notwendigkeit mehr besteht, mit Wohnungsunternehmen die Vermittlung von Wohnungsnotfällen zu vereinbaren und dafür – als Gegenleistung - verbindlich im Bedarfsfall Beratung oder Betreuung der vermittelten Klienten zuzusagen, ist nur als kurzfristig zu bewerten.

Generell sind wir der Auffassung, dass die Wohnungslosenhilfe für die von ihnen mit Wohnraum versorgten Klienten Koordinationsverantwortung übernehmen und – so weit angezeigt - im Rahmen eines Case-Managements ausfüllen muss.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt, in dem nicht mehr jede Wohnung bereits bei ihrer Kündigung schon wieder vermietet ist, haben Vermieter mit in Frage kommenden Wohnungsbeständen ein offenes Ohr auch für Wohnungsbewerber mit Risiken, wenn diese durch sozialarbeiterische Beratungsangebote, zum Beispiel über Krisenintervention, abgemildert werden.

Insgesamt wird eine Kooperation zwischen Sozialarbeit und Wohnungswirtschaft nur langsam über den gegenseitigen Aufbau von Erfahrungen und Vertrauen wachsen können. In der jetzigen Entspannungsphase solche Kooperationsbeziehungen aufzubauen, bedeutet für soziale Dienste auch einen Nutzen für die nächste Verknappung am Wohnungsmarkt.

### 4.3. Kompensation wirtschaftlicher Mietrisiken

Neben einem verbindlichen Angebot persönlicher Hilfen im Bedarfsfall, ist es häufig auch möglich, vorhandene Faktoren für einen Vermittlungsausschluss, wie das Vorliegen von Eidesstattlichen Versicherungen oder erfolgte Zwangsräumungen, durch Bürgschaften oder Mietausfallgarantien seitens städtischer Dienststellen zu kompensieren. Abhängig vom qualitativen Stand der präventiven Hilfen, muss Sozialarbeit hier die notwendigen Garantieleistungen sowohl individuell als auch, wenn nötig, sozialpolitisch einfordern. Auch die Abtretung künftiger Mietzahlungen aus Sozialleistungsansprüchen (ALG / Alhi, Rente, Krankengeld, Unterhaltsvorschuss) gemäß des § 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I vermag Vorbehalte von Wohnungsgebern auszuräumen und nachhaltig Wohnraum zu sichern.



## 4.4 Schaffung besonderer Wohnangebote (auch) durch freie Träger

Die Sozialarbeit ist auch gefordert, wenn eine **dauerhafte** Versorgung in einer Wohnung auf Grund von Problemhäufungen von wohnungslosen Bürgerinnen und Bürgern vorerst nicht möglich erscheint. Es müssen dann Formen einer Wohnungsversorgung gesucht oder selber organisiert werden, die einerseits den betroffenen Klienten einen beschützenden Rahmen sowie benötigte Hilfen bieten, andererseits vermeiden, dass Nachbarn unter eigenwilligen Verhaltensweisen und Lebensstilen zu leiden haben. Hierbei reicht die Palette von der Nutzung trägereigener Wohnungen und Anmietung fremder Wohnungen bis zu Wohnbauprojekten (in Eigenregie oder in Kooperation mit Wohnungswirtschaft) als Neubau oder als Sanierung, ggfls. mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsangeboten für Betroffene. Ebenso kann eine ordnungsrechtliche Einweisung in eine kommunale oder durch die Stadt angemietete Übergangswohnung, allerdings mit der Option auf Umwandlung in ein Mietverhältnis in Frage kommen. Es kann darüber hinaus notwendig werden, bei bestimmten Hilfebedarfen und fehlenden adäquaten Wohnungen, Nischenlösungen zu ergreifen und dabei auch ggfls. Abstriche an den Standards einer Wohnung in Kauf zu nehmen. Allerdings müssen sie funktionsgerecht in Bezug auf die Lage des Betroffenen und auf eine vorübergehende Nutzung angelegt sein.

## 5. Neue Kooperationsstrukturen im Verbund

### 5.1 Koordination der Hilfen für schwervermittelbare Haushalte

Während für die Prävention mit der Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungsverlusten ein ausgearbeitetes Organisationsmodell vorliegt, trifft dies für den Bereich der Koordination der Hilfen für schwervermittelbare Wohnungsnotfälle zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und sozialen Trägern nicht zu. Wir schlagen deshalb die Schaffung einer trägerübergreifenden Koordinationsstelle (Regiestelle, Clearingstelle) zur Wohnungsvermittlung vor, in deren Rahmen auch über die Vermittlung schwervermittelbarer Wohnungsnotfälle entschieden wird. Diese Stelle, die nicht eigenen Personals bedarf, kann innerhalb oder außerhalb der Fachstelle angesiedelt sein, wie es die Initiative, Ressourcen und Unabhängigkeitsbestrebungen der örtlich beteiligten Akteure zulassen.

Die Koordinationsstelle sollte nach folgenden Prinzipien aufgebaut sein:

- Stadtteilbezogene, bzw. bezirkliche sozial-räumliche Zuständigkeit abhängig von der Größe der Kommune; durch die dezentrale Organisation werden Bürgernähe, begrenzte Fallzahlen und Abstimmung mit den anderen Handlungsfeldern ermöglicht.
- Trägerübergreifende Organisationsform  
Die Mitarbeit der Akteure aus Wohnungswirtschaft, Kommune und sozialen Trägern soll verbindlich vereinbart werden.
- Vernetzung mit Wohnhilfeplanung und stadtteilbezogenen Aktivitäten
- Arbeitsweise nach den Prinzipien der Fallkonferenz und Hilfeplanverfahren (Case-Management)  
Die Koordinationsstelle bzw. je nach Art und Größe des Einzugsgebietes (Stadt-Landkreis) und Arbeitsanfall von ihr eingesetzte Fallkonferenzen arbeiten nach der Methodik des Case-Management bzw. des Hilfeplanverfahrens für die Versorgung der schwervermittelbaren Wohnungsnotfälle.

### 5.2 Kooperatives Stadtteilmanagement

Neben einzelfallorientierten Maßnahmen sind kooperative Strukturen und integrierte Handlungskonzepte auf Stadtteilebene Voraussetzung für eine nachhaltige Integration von benachteiligten bzw. als Problemhaushalte eingeschätzten Personengruppen.

Dieses gilt insbesondere für Stadtteile, die durch Arbeitslosigkeit, Armut, Sozialhilfeabhängigkeit und ethnische Konflikte besonders gefährdet sind. Es ist daher notwendig, ein kooperatives Stadtteilmanagement umzusetzen, das Ämter, Wirtschaft, Vereine, Initiativen und soziale Träger zur besseren Kooperation zusammenführt. Entscheidend ist dabei, dass die Aktivierung und Beteiligung möglichst aller Bevölkerungsgruppen, die bessere Vernetzung der Akteure im Stadtteil, die Bündelung von Maßnahmen, Aktivitäten und Projekten sowie die Förderung der Integration in den Arbeitsmarkt gelingt.

Durch dieses Vorgehen wird das nachbarschaftliche Zusammenleben gestärkt. Zudem fördert es die gesellschaftliche und politische Teilhabe, das Konfliktmanagement sowie die Perspektiventwicklung für Stadtteil und seine BewohnerInnen.

Der Ansatz der GWA bietet hierfür eine wichtige Grundlage.



## **5.3 Kommunales/Regionales Gesamtkonzept und Rahmenvertrag**

Die wechselseitige Abhängigkeit von Sozialarbeit, Wohnungswirtschaft und den kommunalen Wohnhilfen legt nahe, dass neue Formen der Kooperation und Verzahnung nötig sind. Die Verständigung über ihre unterschiedlichen wohnungspolitischen Zuständigkeiten und spezialisierten Hilfesysteme hin zu einem gemeinsamen Handlungsrahmen und abgestimmten Zielorientierungen ist unentbehrlich und sollte zu einem kommunalen Gesamtkonzept und einem Rahmenvertrag zwischen den Akteuren führen. Die weitreichendste Kooperation ist das gemeinsame Handeln der drei Sektoren in einem regionalen/ kommunalen Wohnversorgungsverbund.