

Bundesarbeitsgemeinschaft  
Wohnungslosenhilfe e.V.



# Wohnungspolitik gegen Wohnungslosigkeit und soziale Ausgrenzung am Wohnungsmarkt

---

Wohnungspolitisches Programm der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.

---

# Wohnungspolitik gegen Wohnungslosigkeit und soziale Ausgrenzung am Wohnungsmarkt

## Wohnungspolitisches Programm der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.

### 1. Einführung

Unser oberstes Ziel ist die Sicherstellung einer menschenwürdigen Wohnraumversorgung.

Deutschland braucht eine Wohnungspolitik, die ihren Beitrag zum Abbau der zunehmenden Spaltung der Gesellschaft in Arme und Reiche leistet.

Wohnungspolitik steht auf der politischen Agenda auf den hinteren Plätzen, da nicht Wohnungsnot, sondern im Gegenteil Wohnungsüberfluss (Leerstand) das zentrale Problem der Wohnungspolitik in Deutschland sei. Doch die absehbare demographische Entwicklung, neue Studien zum Leerstand, Wohnungslosigkeit auf hohem Niveau und die Folgen der Reform der Sozialgesetzgebung sprechen eine andere Sprache.

Die BAG Wohnungslosenhilfe folgt der Vision einer Gesellschaft ohne wohnungslose Menschen: Bis zum Jahre 2010 muss mindestens erreicht worden sein, dass kein Mensch mehr gegen seinen Willen ohne Unterkunft auf der Straße schläft.

Menschenwürdiger Wohnraum liegt in Anlehnung an eine Definition des Europarates dann vor, wenn es sich um Wohnraum handelt, der den folgenden Kriterien genügt:

- physisch bewohnbar
- nicht baufällig
- gesund
- rechtlich abgesichert und dauerhaft
- nicht überbelegt
- Schutz bietend vor gewalttätigen Handlungen

Diese Kriterien liegen auch der Wohnungsnotfalldefinition in Deutschland zugrunde:

- Wohnungslose Haushalte verfügen nicht über menschenwürdigen Wohnraum.

- Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte leben in menschenwürdigem Wohnraum, sind aber unmittelbar vom Wohnungsverlust, d.h. vom Verlust eines rechtlich abgesicherten dauerhaften Besitz-/Mietverhältnisses bedroht.
- Haushalte in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben in Wohnraum, der in der Regel rechtlich abgesichert und physisch bewohnbar, aber überbelegt oder sanitär unzureichend ist oder keinen Schutz vor gewalttätigen Handlungen bietet.

## 2. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen im Wandel

Die Versorgungslage der Niedrigeinkommenshaushalte hat sich zwar im Laufe der 90-er Jahre im Durchschnitt gebessert, aber die Versorgungssituation steht vor einer Wende zum Schlechteren. Die Zahlen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte sind nach Angaben der Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlust tendenziell gestiegen.

Wohnungspolitik findet heute unter gesellschaftlichen Rahmenbedingungen statt, die sich durch Globalisierung und gesellschaftliche Neuentwicklungen stark gewandelt haben und weiter verändern werden. Für die Versorgung von Wohnungsnotfällen und Niedrigeinkommenshaushalten sind vor allem folgende Neuentwicklungen von großer Bedeutung:

### 2.1 Wandel der Angebots- und Nachfrageseite

- Im Durchschnitt ausgeglichener Wohnungsmarkt – Im Gegensatz zu der Wohnungsknappheit in vergleichbaren europäischen Ländern wie Frankreich und Großbritannien. Allerdings zeichnet sich ab, dass sich der deutsche Markt bald an diese europäische Entwicklung anschließen wird.
- Regionalisierung der Wohnungsmärkte, d.h. u.a. Gleichzeitigkeit von Leerständen und Wohnungsdefiziten
- Zunahme der Segregation bestimmter Bevölkerungsgruppen
- Neue Wohnungsbedarfe und Zunahme der Haushaltszahlen durch den Abbau der Heimunterbringung und die demographische Entwicklung
- Abnahme des öffentlich gebundenen Wohnraums
- Erhöhtes Verarmungsrisiko und damit auch ein erhöhtes Risiko von Wohnungsverlusten

### 2.2 Veränderte Rechts- und Fördergrundlagen in der Sozial- und Wohnungspolitik

In den letzten Jahren wurden etliche Gesetze mit erheblichen direkten oder indirekten negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Menschen in Wohnungsnot (Wohnungsnotfälle) verabschiedet:

- Das neue Wohnraumförderungsgesetz setzt zwar den Schwerpunkt im sozialen Wohnungsbau auf die besonderen Zielgruppen des Wohnungsmarktes, zugleich nehmen aber die vom Bund zugewiesenen Mittel drastisch ab. Noch immer erfolgt keine Umsteuerung von der proportional übermäßigen Zuweisung der Mittel zu den sozialen Eigenheimmaßnahmen hin zum sozialen Mietwohnungsbau.
- Im Rahmen des Sozialgesetzbuches II wurden die Leistungen für Unterkunft und Heizung sehr restriktiv geregelt. Zudem ist das bisherige Verfahren zur Mietschuldenübernahme durch unpraktikable Auflagen verkompliziert

und bürokratisiert worden. Damit ist das Risiko des Wohnungsverlustes gestiegen.

- Mit dem Programm „Soziale Stadt“ wurde ein sozialraumbezogenes Förderinstrumentarium geschaffen, das die Wohn- und Lebensbedingungen für benachteiligte Bevölkerungsgruppen verbessern soll, jedoch noch zu stark auf die Immobilie und zu wenig auf das soziale Umfeld bezogen ist.

### 3. Ziele, Grundsätze und Forderungen einer Wohnungspolitik für Wohnungsnotfälle

#### Ziel von Wohnungspolitik muss es sein:

- für alle armen Bürgerinnen und Bürger eine menschenwürdige, bedarfsgerechte und preiswerte Wohnraumversorgung sicherzustellen
- ihren Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Armutsquartieren, ins. unzumutbarer Wohnverhältnisse zu leisten

Wir gehen davon aus, dass ohne systematische wohnungspolitische Intervention das Ziel einer langfristigen Beseitigung von Wohnungslosigkeit nicht erreicht werden kann.

Deshalb bedarf es auch eines Verfassungsrechtes auf Wohnen und einer festen Verankerung der Wohnungspolitik auf der Ebene des Bundes.

#### Wohnungspolitik muss nach folgenden Grundsätzen gestaltet werden:

- Verhinderung von Wohnungslosigkeit, Versorgung aktuell Wohnungsloser mit Wohnraum sowie Beseitigung unzumutbarer Wohnverhältnisse
- Ausrichtung auf NiedrigeinkommensbezieherInnen und sozial benachteiligte Haushalte
- Sicherstellung einer ausreichenden Menge preiswerten Wohnraums

Vorschlag einer verfassungsrechtlichen Absicherung der Wohnbedürfnisse<sup>1</sup>

„Abs. 1

Der Schaffung und Erhaltung von gesunden Wohnbedingungen für alle Menschen gilt die besondere Verantwortung des Staates. Er sorgt für eine vorausschauende, der Bedarfsentwicklung angepasste Erweiterung des Wohnraumangebots und die Schaffung von Wohnumwelten, die der zentralen Bedeutung der Wohnung für das menschliche Leben gerecht werden. Der Gesetzgeber bestimmt Inhalt und Grenzen der wirtschaftlichen Verwertung von Wohnraum, gewährleistet einen sozialen Kündigungsschutz und sorgt für einkommensgerechte Mieten.

Abs. 2

Bund, Ländern und Gemeinden obliegt die gemeinsame Sorge für die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungskreise. Sie fördern dazu einen sozialen Wohnungsbau sowie private und genossenschaftliche Initiative. Die ausreichende Schaffung von alters- und behindertengerechtem Wohnraum ist sicherzustellen.

Abs. 3

Eine Räumung von Wohnraum darf nur vollzogen werden, wenn zumutbarer Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.“

<sup>1</sup> Dieser Vorschlag wurde von der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. 1992 der Verfassungskommission eingereicht, fand aber leider keine Berücksichtigung. Der Vorschlag basierte auf: Frank-Walter Steinmeier, Bürger ohne Obdach – Zwischen Pflicht zur Unterkunft und Recht auf Wohnraum-Tradition und Perspektiven staatlicher Intervention zur Verhinderung und Beseitigung von Obdachlosigkeit, VSH Verlag Bielefeld, 1992, S. 395

- Wahrung der Zugangschancen zu Wohnraum für Menschen in Armut
- Bedarfsgerechte Gestaltung von Wohnraum, Wohnumfeld und Sozialraum
- Mitbestimmung der BürgerInnen beim Wohnungsbau und bei der Wohnumfeldgestaltung
- Dezentralisierung der Steuerungsstrukturen der Wohnungspolitik und Einbezug des freigemeinnützigen Sektors

### **Europa, Bund, Länder und Kommunen – den Vierklang neu organisieren**

Wohnungspolitik ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller politischen Ebenen.

Die Zuordnung der Wohnungspolitik zu den verschiedenen Politikebenen ist nach den Prinzipien der Subsidiarität und der Herstellung gleicher und ausgewogener Wohnraumversorgung auszurichten.

Die europäische Ebene sollte dafür sorgen, dass in allen Ländern der Europäischen Union ein Verfassungsrecht auf Wohnen etabliert wird. Zugleich hat sie die Rahmenbedingungen für den Schutz des sozialen Wohnungsbaus zu garantieren und ein ungehindertes Vordringen der Globalisierung auf die Bau- und Wohnungsmärkte zu verhindern.

Der Bund schafft einen nationalen Steuerungsrahmen inkl. der gesetzlichen Verpflichtung zu einem kommunalen Plan zur Wohnraumversorgung. Er sichert eine Mindestfinanzierung des sozialen Wohnungsbaus. Eine völlige Föderalisierung des Wohnungsbaus ist abzulehnen.

Die Länder entwickeln für ihre Regionen und Kommunen jeweils Rahmenkonzeptionen, die den Zugang einkommensschwacher Haushalte zu Wohnraum sicherstellen.

Die Kommunen ihrerseits brauchen einen Handlungsrahmen, der sie zwingt, Bundes- und Landesgelder entsprechend einzusetzen. Jede Kommune muss sich ihres Versorgungsauftrages für die Versorgung von Wohnungsnotfällen stellen. Die Kommunen stellen einen regionalen Versorgungsplan auf.

## 4. Grundsätze und Forderungen auf europäischer Ebene

Fast parallel zur deutschen Einheit beschleunigte sich der europäische Einigungsprozess. Er rückte ins öffentliche Bewusstsein, dass Armut, Wohnungslosigkeit und soziale Ausgrenzung nicht mehr nur von nationalen Bedingungen abhängig sind. Wohnungslosigkeit gibt es in allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und in schnell wachsendem Umfang auch in den neu beigetretenen osteuropäischen Staaten. Wohnungslosigkeit, soziale Ausgrenzung und Maßnahmen zu ihrer Überwindung sind damit auch von Entscheidungen auf europäischer Ebene betroffen.

### **Mehr Initiativen von der europäischen Ebene in der Sozial- und Wohnungspolitik**

Die europäischen Verträge sehen im Bereich der Wohnungspolitik keine und – seit dem Amsterdamer Vertrag – in der Wohnungs- und Sozialpolitik nur minimale Kompetenzen der europäischen Union vor. Auch wenn es in keiner Weise sinnvoll ist, Kernbereiche dieser Politikfelder auf die europäische Ebene zu verlagern, so sind doch vertraglich geregelte Rahmenbedingungen auf diesen Gebieten umgehend notwendig.

Es geht nicht um direkte legislative Funktionen im Rahmen einer europäischen Wohnungspolitik, sondern um die klare und ausdrückliche Anerkennung der Rolle des Wohnens in der Sozialpolitik und in anderen Politikfeldern. Für den Bereich des Wohnens fordern wir daher von der Bundesregierung, von anderen nationalen Regierungen und der europäischen Kommission konkrete Initiativen für ein wohnungspolitisches Konzept, das nationale Wohnungspolitik ins. durch folgende Maßnahmen subsidiär ergänzt:

- Reform der Sozialfonds mit dem Ziel, auch Projekte mit dem Schwerpunkt Verhinderung sozialer Ausgrenzung im Wohnungsbereich zu fördern. Eine ausschließliche Beschränkung auf arbeitsmarktpolitische Maßnahmen ist nicht sinnvoll.
- Initiativen zur Schaffung und Angleichung der nationalen Statistiken mit dem Ziel einer europäischen Statistik zur Wohnungslosigkeit.
- Einrichtung von Stabsstellen (focal points) in jeder Generaldirektion der europäischen Kommission, um in systematischer Weise die Auswirkungen der europäischen Gesetzgebung und Programme hinsichtlich sozialer Ausgrenzung und Wohnungsnot zu evaluieren.



## 5. Grundsätze und Forderungen auf Bundesebene

### 5.1 Ausreichende Menge an bedarfsgerechtem Wohnraum schaffen

Der Soziale Wohnungsneubau und eine bedarfsgerechte Sanierung im Bestand sind die wichtigsten Garanten einer adäquaten Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten: Ein Bestand an sozial geschützten Wohnungen muss in Ost- und Westdeutschland dauerhaft für mehr als ein Drittel der Haushalte – in ländlichen Regionen mindestens für ein Fünftel – zur Verfügung stehen. Dazu sind nach wie vor erhebliche Bundesmittel im sozialen Wohnungsbau und für eine soziale Stadtentwicklung notwendig.

Grundsätzlich müssen öffentliche Fördermittel für Neubau und Modernisierung so eingesetzt werden, dass diese die Zielgruppen erreichen, die besonders darauf angewiesen sind. Das bedeutet, jede öffentliche Förderung muss auf ihre Wirkung genauestens geprüft werden, damit Mitnahme- und sozial kontraproduktive Effekte ausgeschlossen sind (Sozialverträglichkeitsprüfung bei Förderprogrammen).

Der Neubau einer ausreichenden Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen sichert die Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten auch im Marktsegment der freifinanzierten Wohnungen, da durch diese Wohnungen eine Verknappung des Angebotes generell und damit stark steigende Mieten ausgeglichen werden. Es führt zur Entspannung des Marktes und regelt dadurch die Mietpreisentwicklung, wirkt der sozialen Ausgrenzung entgegen und ermöglicht allen Bevölkerungsgruppen sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Die Objektförderung in Form des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg mit langfristigen Bindungen) muss ausgeweitet werden. Die Sicherung und bei Bedarf zusätzliche Ausweitung langfristiger Bindungen muss in den neuen Ländern besonders durch die Sanierung z.Z. nicht bewohnbarer kommunaler Bestände geschehen.

### 5.2 Preiswerten und bedarfsgerechten Wohnraum durch Bau- und Mietpolitik sichern und erweitern

Die Sicherung und Erweiterung von preiswertem Wohnraum erleichtert und ermöglicht häufig erst den Zugang von Haushalten in Wohnungsnot zum Wohnungsmarkt. Daher sind Maßnahmen zum kosten- und flächensparenden Bauen im Rahmen des Baurechtes weiterhin zu fördern, um die Bau- und Baunebenkosten zu reduzieren. Diese Einsparungen müssen dann im Rahmen geringerer Mietkosten an die Mieter weitergegeben werden.

Bei ökologischer Modernisierung von Wohnraum sollte ein entsprechender Ausgleich durch die öffentliche Förderung erfolgen, um eine Abwälzung der Kosten auf die Mieter und damit die Gefahr der Verdrängung von Niedrigeinkommenshaushalten zu verhindern.

Für Mieter mit Niedrigeinkommen ohne Anspruch auf SGB II- und SGB XII-Leistungen muss das Wohngeld so ausgerichtet werden, dass der Wohnraum nachhaltig gesichert ist. Bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen bedarf es weiterhin der Erhebung einer Ausgleichszahlung (früher Fehlbelegungsabgabe). Den Kommunen soll ermöglicht werden, wie auch vom Deutschen Städtetag gefordert, dieses Instrument flexibel nach verbindlichen Kriterien den Erfordernissen des Wohnungsmarktes anzupassen. Die Ausgleichsabgabe ist zweckgebunden zur zusätzlichen Angebotserweiterung oder Bestandsverbesserung im öffentlich geförderten Wohnungsbau oder zur Stabilisierung belasteter Wohngebiete im nicht investiven Bereich (z.B. zur Unterstützung von Nachbarschaftsinitiativen, Kinder- und Jugendangeboten) einzusetzen.

Die verbindliche Festlegung von Miethöhen nach einem Mietpreisspiegel ist eine weitere wichtige Maßnahme zur Sicherung von preiswertem Wohnraum. Verbindliche Regelungen können insbesondere die Mieter vor Preiserhöhungen schützen, die dem Markt am schutzlosesten ausgeliefert und deren Auswahlmöglichkeiten unter Wohnungsangeboten stark eingeschränkt sind. Mietpreissteigerungen müssen sich an der Steigerung der allgemeinen Inflationsrate orientieren und dürfen 15% des Mietpreises innerhalb einer Frist von drei Jahren nicht überschreiten. Die Definition der Angemessenheit von Mieten nach dem SGB II/XII und die Anpassung von Sozialmieten muss sozialverträglich gestaltet werden; u.U. wird hier eine gesetzliche Sonderregelung unter Berücksichtigung von regionalen Gegebenheiten – zumindest für begrenzte Zeit – geschaffen werden müssen. Die Abhängigkeit von Transferleistungen darf nicht zum Verlust von angemessenem Wohnraum führen.

Darüber hinaus müssen Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher geahndet und konsequent verfolgt werden.

### 5.3 Wohnraum sichern

Für alle Wohnungsnotfälle sind die in den Sozialgesetzbüchern II und XII vorgesehenen Hilfen nach § 34 SGB XII, resp. § 22, Abs. 5 SGB II (Hilfen zur Sicherung der Unterkunft) und § 67–69 SGB XII (Hilfen in besonderen Lebenslagen) einzusetzen, um Wohnraum zu sichern oder perspektivisch geeigneten Dauerwohnraum zu beschaffen.

Die Ausgestaltung der Prävention im SGB II ist jedoch hinter den Regelungen der Sozialhilfe zurückgeblieben:

- Mietschulden können nach SGB II nicht als Beihilfe, sondern nur als Darlehen übernommen werden. Unabhängig von dem Gesichtspunkt, dass in der Regel die Höhe der zu übernehmenden Schulden in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem mit der Darlehenstilgung verbundenen Verwaltungsaufwand steht, wird damit bei der Mehrzahl der betroffenen Haushalte, die

nicht nur während des Leistungsbezuges, sondern auch nach Aufnahme einer Erwerbstätigkeit in äußerst beengten wirtschaftlichen Verhältnissen leben, die Verschuldungssituation verschärft.

- Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe fordert deshalb, die Übernahme von Schulden für Unterkunft und Heizung auch als Beihilfe vorzusehen.
- Angesichts der relativ kurzen Fristen, die für eine Abwendung der Räumungsklage zur Verfügung stehen, ist ein möglichst einfaches und treffgenaues Meldeverfahren unerlässlich. Darum muss eine einheitliche Meldestelle für die Gerichte festgelegt werden. Hierfür bietet sich die Wohnsitzgemeinde an, weil die Kommune für die Übernahme von Schulden für Unterkunft und Heizung sowohl in den Fällen des § 34 SGB XII als auch des § 22 Abs. 5 die zuständige Stelle ist.

Kürzungen von SGB II- oder SGB XII-Leistungen sollen grundsätzlich nicht die Wohn- und Wohnnebenkosten betreffen, um die Wohnung nicht zu gefährden.

Es muss sichergestellt werden, dass ein Rechtsanspruch auf Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung in begründeten Fällen auch dann besteht, wenn der kommunale Träger dieser Übernahme vor dem Umzug nicht zugestimmt hat. Dies gilt auch für unter 25-Jährige.

### **Zentrale Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten**

Mit seiner Empfehlung zur „Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten“ hat der Deutsche Städtetag bereits 1987 ein Konzept für eine kommunale Wohnungssozialpolitik vorgelegt. Aktualisiert und weiterentwickelt u. a. durch die Einbeziehung der noch vom Städtetag als Sondergruppen bezeichneten so genannten ortsfremden alleinstehenden Wohnungslosen, der AussiedlerInnen, Asylsuchenden und Flüchtlinge bietet die „Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungsverlust“ die Chance, die Hilfemöglichkeiten, Kompetenzen und Ressourcen zu bündeln, die in der Regel noch auf Sozial-, Wohnungs-, Ordnungs- und Liegenschaftsämter sowie auf die sozialen Dienste verteilt sind.

Das Konzept „Fachstelle“ ist in der Fachöffentlichkeit unumstritten. Zur weiteren Umsetzung ist vom Bund im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ein bundesweites Förderprogramm zur Schaffung und zum Ausbau von Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten aufzulegen, analog des Landesprogramms NRW „Wohnungslosigkeit vermeiden – dauerhaftes Wohnen sichern“.

Kann trotz der präventiven Maßnahmen, die das Konzept der Fachstelle bietet, ein drohender Wohnungsverlust nicht verhindert werden, hat die Ersatzbeschaffung von Wohnraum im Mittelpunkt jeder weiteren Hilfe zu stehen.

## 5.4 Kündigungsschutz sichern

Generell muss der Kündigungsschutz für Mieter (auch für Untermieter, Zwischenmieter und Wohnheimbewohner) gesichert werden.

Bei Konflikten zwischen den Vertragspartnern sind Schlichtungs- und Beratungsstellen einzuschalten, um einen möglichen Wohnungsverlust zu verhindern. Es sind neben den Beratungsangeboten durch Mietervereine niedrigschwellige Beratungshilfen durch soziale Träger notwendig. Der Abschluss von Vereinbarungen zwischen den Sozialverwaltungen der Kommunen und größeren Vermietungsgesellschaften verpflichtet alle Beteiligten zur frühzeitigen Information über drohende Kündigungs- und Räumungsverfahren und auf eine wohnungserhaltende Intervention.

Statt Säumnisurteilen ist bei Mietstreitigkeiten eine Untersuchungspflicht der Gerichte notwendig, da so soziale Härten verhindert und beide Konfliktparteien an der Lösung der Mietstreitigkeiten in gleichem Maße beteiligt werden (Untersuchungspflicht des Gerichtes analog des Verwaltungsgerichtsprozesses). Die Zwei-Monats-Frist (nach BGB § 543, Abs. 2 i.V.m. § 569, Abs. 3) kann dann zur aktiven Wohnungssicherung bzw. Ersatzbeschaffung genutzt werden.

Die Mitteilungspflicht der Gerichte gegenüber den Kommunen über den Eingang von Räumungsklagen ist auf alle Räumungsbegehren auszuweiten, um die soziale Intervention der Sozialverwaltung und Träger der Sozialarbeit zu ermöglichen. Wie beim Kündigungsverfahren ist auch bei Mieterhöhungsbegehren eine Schlichtung vorzusehen und unter Beteiligung sachkundiger Bürger eine vorgerichtliche Klärung anzustreben.

## 5.5 Bundesweites Programm zur Auflösung aller Schlichtunterkünfte

Unsere Vision ist eine Stadt ohne Obdachlosenunterkünfte. Wir fordern daher ein bundesweites Auflösungsprogramm aller Schlichtunterkünfte, z.B. im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

## 5.6 Bundeseinheitliche Wohnungsnotfallberichterstattung

Grundvoraussetzung für eine wirksame und bedarfsgerechte Wohnungsnotfallhilfe ist die einheitliche Definition und Erfassung der Wohnungsnotfälle auf der Basis der Definition des Deutschen Städtetages.

Während die Arbeitslosenstatistik fortlaufend weiterentwickelt worden ist und die Sozialhilfestatistik zum 1.1.1994 einer grundlegenden Reform unterzogen wurde, steht eine vergleichbare Anstrengung für den Bereich Wohnungsnot/Wohnungslosigkeit noch aus. Dies ist umso dringlicher als es bisher in Deutschland keine bundesweite „Wohnungslosenstatistik“ gibt. Um diesem Anachronismus ein Ende zu bereiten, muss die Bundesregierung umgehend

die Voraussetzungen zur Einführung einer solchen Statistik schaffen. Wir brauchen eine bundesweite geschlechtsdifferente Wohnungsnotfallstatistik über die Zahl der akut wohnungslosen Haushalte und die Zahl der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte, um

- demographische Grunddaten über die soziale Struktur und den Umfang der von Wohnungsnot betroffenen Haushalte zu erhalten
- Wohnungshilfeplanung auf kommunaler Ebene zu ermöglichen
- eine verlässliche Planungsgrundlage für die Wohnungspolitik des Bundes und der Länder zu schaffen; die Bundeswohnungslosenstatistik kann als Steuerungsinstrument zur regionalen Verteilung der Wohnungsbaufördermittel eingesetzt werden
- elementare Voraussetzungen für die wissenschaftliche Erforschung zu haben

## 6. Grundsätze und Forderungen auf Landesebene

Die Problembereiche der Menschen in Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot tangieren in der Regel mehrere Ministerialbereiche (Wohnen/Soziales/Gesundheit/Jugend/Innere Angelegenheiten), die jeweils ihre Aufgabenbereiche separat bearbeiten. Dadurch ist es nicht möglich, ganzheitlich auf die vielfältigen Problemlagen der Wohnungsnotfälle zu reagieren und wirkungsvolle Programme zu entwickeln. Dies hat zur Folge, dass an den Bedarfen vorbei Entscheidungen getroffen werden.

In den Ländern sollten interministerielle Arbeitsgruppen gebildet werden, in die auch Experten/innen aus der Praxis einbezogen sind.

Die Landesregierungen sollten es sich zur Aufgabe machen, die bestehenden Möglichkeiten der Prävention offensiv zu nutzen und auf Bedarfe Wohnungsloser mit gezielten und wirkungsvollen Hilfen zu reagieren.

### 6.1 Förderprogramme und Rahmenkonzepte

Um den Bedarfen wohnungsloser Bürgerinnen und Bürger zu entsprechen und alle Möglichkeiten der Prävention auszuschöpfen, sollten in den Ländern Förderprogramme mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten zur Verfügung stehen:

- **Programm zur Prävention von Wohnungsnotfällen** durch die konsequente Förderung von Zentralen Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten in den Kommunen analog der Empfehlung des Deutschen Städtetages sowie die Förderung der ambulanten aufsuchenden Sozialarbeit und der Gemeinwesenarbeit/des Quartiersmanagements, um den dauerhaften Erhalt der Wohnung zu sichern. In großen Kommunen sollen diese stadtteilbezogen arbeiten können.
- **Programm zur konsequenten Umsetzung der gesetzlichen Möglichkeiten des SGB XII §§ 67 ff** i. S. einer ambulanten Wohnbetreuung sowohl als präventive Maßnahme als auch zur Sicherung der neuen Wohnung nach vorausgegangener Wohnungslosigkeit.
- **Programm zur flächendeckenden Förderung sozialer Wohnprojekte für Wohnungsnotfälle**, die ambulanten Charakter haben und lebensnah gestaltet sind.
- **Programm zur Sanierung leer stehender Wohnungen**, die an Wohnungslose vermietet werden können. Diese sollten einer langfristigen Mietpreisbindung unterliegen. Dies wird hauptsächlich die neuen Bundesländer betreffen, die noch einen hohen Bestand an nicht vermieteten Wohnungen haben.

Die Länder entwickeln für ihre Regionen jeweils Rahmenkonzepte, die in Zukunft den Zugang einkommensschwacher Haushalte zu Wohnraum sicherstellen.

- **Investitionsprogramm für Soziale Träger:** Soziale Träger und Anbieter von Heimplätzen sind potenzielle Investoren für einkommensschwache Haushalte. Sie brauchen eine finanzielle Unterstützung, damit ein Investitionsrisiko kalkulierbar bleibt. Sie haben dafür jedoch die Pflicht, sozialverträgliche Integrationswohnangebote zu schaffen. Wohnungsbauträger, die sich für sozial Benachteiligte engagieren und entsprechende Träger der Sozialarbeit sollen bevorzugt gefördert und ihre Investitionsbereitschaft damit für integrative Wohnformen angereizt werden. Dabei wird erprobt, wie soziale Förderprogramme eine wohnungspolitische Perspektive eröffnen können, so dass der Mitteleinsatz effektiver und zielgenauer wirkt. Wohnungs- und sozialpolitische Kompetenzen werden zusammengeführt.
- **Bindungserhaltungsprogramm:** Kommunale Wohnungssozialpolitik ist nur möglich, wenn ein ausreichender belegungsgebundener Bestand vorhanden ist. Sowohl im Altbau als auch im Neubau müssen soziale Bindungen dauerhaft erhalten bleiben und ausgeweitet werden. Der Bedarf wird sich in diesem Bereich auf hohem Niveau fortschreiben, so dass ein belegungsgebundener Bestand nur durch Abbau von Investitionshemmnissen und durch zusätzliche Finanzierungsanreize gesichert werden kann.
- **Wohnungsangebote für Einpersonenhaushalte und Langzeitwohnungslose:** Wohnungslose Männer und Frauen werden noch häufig als „nicht wohnwillig“ oder „nicht wohnfähig“ ausgegrenzt. Oft werden sie von den Kommunen gar nicht als wohnungssuchend registriert und somit auch nicht als Bedarfsgruppe wahrgenommen. Sie verbleiben lange Zeit in teuren sogenannten Behelfsunterkünften. Die Folge ist ein Leben in Elendsquartieren, in deren Umfeld sich soziale Probleme verdichten. Deswegen ist die Schaffung und spezielle Förderung von Wohnraum für Einpersonenhaushalte und Langzeitwohnungslose erforderlich. Statt der Finanzierung teurer Heim- und Pensions- oder Hotelplätze sollen die Mittel für Belegrechte kapitalisiert werden.

## 6.2 Landesgesetzgebung zum Gewaltschutzgesetz

Frauen verlieren ihre Wohnung nicht nur durch Räumungsklagen, sondern oft auch, weil sie aus einer konfliktgeladenen und/oder gewalttätigen Beziehung bzw. Herkunftsfamilie fliehen. Frauen können zu Wohnungsnotfällen in ihrer eigenen Wohnung werden, wenn sie trotz eskalierender Konflikte entweder mangels Wohnraumalternative oder aus Angst vor Repressionen in der Wohnung bleiben müssen.

Die Einführung des Gewaltschutzgesetzes hat die Situation von Opfern häuslicher Gewalt hinsichtlich der Möglichkeit einer schnellen Zuweisung der gemeinsam genutzten Wohnung eindeutig verbessert. Mit der Verbesserung des zivilrechtlichen Schutzes allein ist jedoch ein effektiver Schutz vor häuslicher Gewalt und damit ein Beitrag zur Wohnungssicherung nicht zu erreichen.

Auch die Polizei muss auf der Grundlage verbesserter polizeilicher Eingriffsmöglichkeiten, die nur durch Landesgesetzgebung möglich sind, schnell intervenieren können, bspw. durch sog. Platzverweisung, Wohnungsverweisung und Rückkehrverbote zum Schutz vor häuslicher Gewalt. In allen Bundesländern müssen die hierfür notwendigen gesetzgeberischen Grundlagen geschaffen werden.



## 7. Grundsätze und Forderungen auf kommunaler Ebene

### 7.1 Ausreichenden Wohnungsbestand sicherstellen

Der ausreichende Bestand an angemessenem Wohnraum ist davon abhängig, dass die Kommunen die aktuellen Wohnungsbauförderprogramme aktiv nutzen und sowohl im Bereich des Neubaus von belegungsgebundenem Wohnraum als auch im Ankauf von Belegrechten in vorhandenen Beständen auf den Bedarf an angemessenen Wohnungen reagieren.

### 7.2 Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen stoppen

Untersuchungen haben gezeigt, dass kommunale Wohnungsunternehmen mehr als andere Anbieter von Mietwohnungen bereit sind, einkommensarme und auf dem freien Markt benachteiligte Wohnungssuchende aufzunehmen.

Der Verkauf kommunaler Wohnungsbaugesellschaften mit gebundenen Beständen sowie der Wegfall von Belegungsbindungen stehen dem sozialen Wohnungsversorgungsauftrag entgegen.

Mit der Privatisierung ganzer Wohnungsbestände tritt eine massive Verringerung öffentlich verwalteter Bestände ein. Kommunen geben damit ein wichtiges Steuerungsinstrument aus der Hand, mit dem bisher eine vernünftige Wohnungsversorgung großer Bevölkerungsteile sichergestellt und insbesondere ökonomisch und sozial benachteiligten Haushalten der Zugang zu Wohnraum gesichert werden konnte.

Wenn die wohnungspolitische Orientierung auf das Gemeinwohl aufgegeben und vornehmlich Renditeerwartungen die Handlungsstrategien von Eigentümern bestimmen, wird die Wohnungsversorgung von Haushalten mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt keine Rolle mehr spielen.

Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist es, auch zukünftig den Zugang zu Wohnraum für breite Bevölkerungsteile sicher zu stellen.

Mit Blick auf die Wohnungsbauplanung ist insbesondere darauf zu achten, dass die Zuschnitte von Wohnungen den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden entsprechen. Dieses gilt z. B. für Menschen mit Behinderungen, für Familien mit mehr als zwei Kindern und für alleinerziehende Frauen.

### 7.3 Mietobergrenzen festlegen, Ausgleichszahlungen nutzen

Ein wesentliches politisches Handlungsinstrument zum Erhalt und zur Sicherung von Wohnraum stellt die Festlegung der angemessenen Mietobergrenzen dar. Die Anpassung der Mietobergrenzen an den tatsächlichen Mietenspiegel, bzw. wenn es diesen nicht gibt, an die errechneten Vergleichsmieten einer Region ist dabei zwingend, um NiedrigeinkommensbezieherInnen ausreichenden Zugang zu Wohnungen zu ermöglichen.

Die Festlegung von verbindlichen Mietobergrenzen eröffnet auch die Möglichkeit der Einflussnahme auf Mietpreisentwicklungen im unteren Preissegment.

Das Instrument der Ausgleichszahlungen bietet nicht nur die Möglichkeit Segregationsprozesse zu verhindern, sondern sichert auch investive Mittel für die Bestandssicherung und für den bedarfsgerechten Wohnungsbau.

Darüber hinaus sollten durch eine restriktive Handhabung der Wohnraumzweckentfremdung Bestände gesichert werden.

#### 7.4 Zugang zu Wohnraum sicherstellen

Haushalte in Wohnungsnot sind auch bei einem relativ entspannten Wohnungsmarkt auf Hilfen bei der Vermittlung in Wohnraum angewiesen. Dies ist vor allem deshalb erforderlich, weil dieser Personenkreis auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist, der aber nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung steht. Während der preiswerte Wohnungsbestand laufend abnimmt, steigt die Zahl einkommensarmer Nachfragegruppen.

Um den Zugang zum regulären Wohnungsmarkt für wohnungslose Haushalte zu ermöglichen, bedarf es verbindlicher, vertraglich abgesicherter Kooperationen zwischen öffentlich geförderten Wohnungsbauunternehmen, Kommunen und Anbietern sozialer Dienstleistungen.

Neben der Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt haben die Kommunen auch die Aufgabe, Menschen ohne Wohnung zu unterstützen, damit diese den Zugang zu Wohnungen finden, oder ihnen den Zugang zu erleichtern. Beispiele hierfür sind die Gewährung von Mietbürgschaften, sozial ausgerichtete Vermietungsagenturen, die Initiierung oder gezielte Förderung sozialer Wohnungsbauprojekte, Bauprojekte im Rahmen der Selbsthilfe sowie die Förderung von Wohnungen für besondere Wohnbedarfe (Nischenwohnprojekte).

Auch für Wohnungslose auf der Straße müssen die in den Sozialgesetzbüchern II und XII vorgesehenen Hilfen zur Beschaffung und zum Erhalt einer Wohnung offensiv angewandt werden. Dieses gilt insbesondere für die konsequente Anwendung des § 67 ff SGB XII für alle Wohnungsnotfälle, die einen Anspruch auf persönliche Hilfen zur Beschaffung oder zur Sicherung von Wohnraum haben. Die Inanspruchnahme sozialarbeiterischer Dienstleistungen (Betreuung) darf jedoch nicht zur Bedingung für den Abschluss eines Mietvertrages gemacht werden.

Negative Bonitätsauskünfte (SCHUFA/Creditreform) dürfen nicht generell den Abschluss eines Mietvertrages verhindern. Für Mieter mit negativen Bonitätsauskünften muss die Kommune ihre sozialpolitische Verantwortung für die Wohnungsversorgung übernehmen.

## 7.5 Wohnraumerhalt sichern

Der Erhalt von Wohnraum hat oberste Priorität, da alle Versorgungsformen nach Wohnungsverlust eine Verschlechterung der Situation der Betroffenen und eine stärkere wirtschaftliche Belastung der Kommunen nach sich ziehen. Grundsätzlich gilt, dass jeder Wohnungsnotfall mit präventiven Hilfen dort gelöst wird, wo er entstanden ist.

Die kommunalen Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten arbeiten bereits vielerorts seit Jahrzehnten erfolgreich.

Alle gesetzlichen Regelungen zum Abwenden von Wohnungsverlusten und zum Erhalt von Wohnraum müssen ausgeschöpft werden.

### Das Konzept der Fachstellen

Die Basis der heutigen Fachstellenkonzepte bietet dabei das bereits 1987 entwickelte Konzept zur „Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten.“ (DST-Beiträge zur Sozialpolitik, Heft 21, Köln 1987) Dieses Konzept basiert im Wesentlichen auf einer Bündelung von Aufgaben aller kommunalen Ämter, die zur Sicherung und zum Erhalt von Wohnungen beitragen sowie den sozialpädagogischen persönlichen Hilfen innerhalb oder außerhalb der Verwaltungen. Ziel aller Maßnahmen ist die dauerhafte Wohnungssicherung, bzw. der Erhalt alternativen, angemessenen Wohnraumes.

Dabei kommt es nicht darauf an, das vorgeschlagene Konzept eins zu eins umzusetzen, vielmehr müssen die örtlichen strukturellen Gegebenheiten Ausgangslage für die Planungen sein, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Auch bereits bestehende Fachstellenkonzepte sollen ständig einer Prüfung ihrer Wirkung unterliegen und dementsprechend angepasst werden.

Das Procedere zur Übernahme von Schulden für Unterkunft und Heizung ist in § 22 Abs. 5 SGB II und in § 34 SGB XII geregelt. Für die Umsetzung in der kommunalen Praxis bedeutet diese neue Regelung unnötigen bürokratischen Aufwand und vor allem die Gefahr, dass eine erhebliche Zahl von Haushalten wohnungslos wird.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe hält deshalb an ihrer Position fest, dass der § 22 Abs. 5 SGB II ganz zu streichen und durch einen Verweis auf die Mietschuldenübernahme nach § 34 SGB XII zu ersetzen ist.

Zur Wohnungssicherung gefragt ist auch eine sozial verantwortlich ausgeübte Wohnungsverwaltung, die eine zeitnahe Überprüfung der Mieterkonten und die umgehende Kontaktaufnahme bei Mietrückständen bzw. beim bekannt werden anderer Mietvertragsverstöße vorsieht.

Kann trotz der präventiven Maßnahmen ein drohender Wohnungsverlust nicht verhindert werden, hat die Ersatzbeschaffung von Wohnraum im Mittelpunkt der weiteren Hilfe zu stehen. Innerhalb der Fachstellenarbeit wird sichergestellt, dass niemand nach Wohnungsverlust oder auch nach institutioneller Unterbringung auf die Straße entlassen wird.

## 7.6 Konsequente Anwendung des Gewaltschutzgesetzes

Bei Frauen ist häusliche Gewalt einer der wichtigsten Auslöser des Wohnungsverlustes. Um diesen zu verhindern, ist auf kommunaler Ebene die konsequente Anwendung des Gewaltschutzgesetzes gefordert.

Neben der polizeilich durchgeführten Wegweisung der Täter sind Interventionsstellen einzurichten, die von der Polizei über deren Einschreiten informiert werden und die auf Grundlage dieser Informationen von sich aus mit der misshandelten Frau Kontakt aufnehmen und Unterstützung anbieten.

## 7.7 Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft, Kommunen und freien Trägern

Neben der Möglichkeit auch private Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner für die Versorgung von Wohnungsnotfällen zu gewinnen, sollten vor allem die öffentlichen Wohnungsunternehmen als Partner der Kommunen sowie der sozialen Hilfesysteme durch vertragliche Regelungen zur Überlassung bestimmter Kontingente für Wohnungsnotfälle verpflichtet werden.

Die Sozialverwaltungen der Kommunen sollen sich durch Vereinbarungen mit größeren Wohnungsunternehmen zur frühzeitigen Information über drohende Kündigungs- und Räumungsverfahren und zu einer auf Wohnungserhalt ausgerichteten Intervention verpflichten.

Gefragt ist ein soziales Bestandsmanagement der Wohnungswirtschaft: Dies kann geschehen durch Rahmenverträge mit freien Trägern der Wohnungslosenhilfe und/oder durch einen stärkeren Einsatz von Sozialarbeit durch die Wohnungswirtschaft selbst. Nur so können persönliche Hilfen für diejenigen angeboten werden, die sonst von Wohnungsverlust bedroht wären.

## 7.8 Schlichtunterkünfte auflösen und durch Normalwohnraum ersetzen

Nach Wohnungsverlust werden vielerorts Einzelpersonen oder Familien in sog. Obdachlosenunterkünften untergebracht. Aus der als Maßnahme zur Notversorgung geplanten Unterbringung entwickeln sich vielfach langfristige Aufenthalte.

Der bauliche Zustand, die mangelhafte Ausstattung und der Zuschnitt dieser Schlichtwohnungen und Notunterkünfte entsprechen i. d. R. nicht den Grundnormen des menschenwürdigen Wohnens. Die unfreiwillige Konzentration sog. Problemhaushalte in stigmatisierenden Wohnverhältnissen mit entmündigendem Rechtsstatus (Nutzungs- statt Mietvertrag) führt zu nachlassender Eigeninitiative und verschärft Prozesse sozialer Ausgrenzung.

Wir begrüßen daher die Initiativen von Kommunen, Obdachlosenunterkünfte zu sanieren und in Mietwohnungen umzuwandeln und wohnungslose Haushalte im allgemeinen Sozialwohnungsbestand unterzubringen. Erfahrun-

gen belegen, dass diese Maßnahmen sowohl in sozialer wie auch in finanzieller Hinsicht erfolgreich sind.

### 7.9 Persönliche Hilfen in Wohnraum

Persönliche Hilfen in Wohnraum sind flankierend zu den kommunalen Maßnahmen der Wohnraumsicherung und des Wohnungserhaltes bedarfsgerecht zu entwickeln. Dabei sollten die vielerorts bereits vorhandenen Kompetenzen freier Träger im Bereich der wohnbegleitenden Hilfen genutzt werden. Persönliche Hilfen runden z.B. Fachstellenkonzepte ab und tragen maßgeblich zu dauerhaft gesicherten Wohnverhältnissen bei. Mögliche Formen flankierender sozialpädagogischer Hilfen sind die Integration freier Träger in Fachstellenkonzepte mit z.B. delegationsähnlichen Aufgabenübertragungen oder die Beauftragung freier Träger mit persönlichen Betreuungen nach § 67 ff SGB XII im Anschluss an den wirtschaftlichen Wohnungserhalt durch die Fachstelle.

Die Einbeziehung sozialpädagogischer Hilfen in Belegungsverfahren, in stadtteilbezogene Konzepte, in die Auflösung kommunaler Notunterkünfte sowie die Beauftragung freier Träger mit der persönlichen Begleitung und Betreuung von Wohnungsnotfällen innerhalb und außerhalb von belasteten Quartieren dient der nachhaltigen Sicherung ausgeglichener Wohnungsbestände.

Bei der Einrichtung sozialpädagogischer Hilfen ist der Erfolg auch von der geschlechtsspezifischen Ausrichtung der Angebote abhängig. Deswegen müssen eigene Angebote für Frauen in Wohnungsnot vorgehalten und Konzepte für männerspezifische Hilfen entwickelt werden. Dieses soll u.a. in separaten Beratungsstellen geschehen, in kleineren Städten durch separate Sprechstunden.

Ein Großteil der Wohnungsnotfälle wird über die herkömmlichen Angebote der Komm-Struktur nicht erreicht. Dieses gilt für die Präventionsarbeit in den Fachstellen, aber auch für die Arbeit in Stadtteilen und mit BewohnerInnen, vor allem Langzeit-BewohnerInnen der kommunalen Unterkünfte. Deswegen sind zwingend aufsuchende sozialpädagogische Arbeitsansätze zu entwickeln. Dem besonderen zeitlichen Aufwand dieser Hilfeform muss dabei angemessen Rechnung getragen werden.

### 7.10 Sozialraumbezogene Ausrichtung der Hilfen

Die Integration aller Bevölkerungsgruppen in das Gemeinwesen ist eine zentrale wohnungspolitische Aufgabe der Kommunen. Hierzu gehört die Förderung und der Erhalt intakter Nachbarschaften. Grundlage für gute Nachbarschaften sind Stadtteilentwicklungskonzepte sowie komunitäre Netzwerke und die dazugehörige Infrastruktur. Für solche Konzepte stehen unterschiedliche Förderprogramme, wie z.B. die der „Sozialen Stadt“ zur Verfügung. Sie fördern die stadtteilbezogene Zusammenarbeit der Kommunen, der Wohnungs-

unternehmen sowie der freien Träger und verhindern Segregationsprozesse in Quartieren. Die Erfahrungen der Gemeinwesenarbeit bilden das fachliche Fundament, solche Konzepte mit ausreichender Bodenhaftung umzusetzen.

Die Ausrichtung der Wohnungslosenhilfe allein auf Einzelfallhilfen zur Behebung von individuellen Notlagen ist nicht zielführend für eine Teilhabe Hilfesuchender am Leben in der Gemeinschaft. Neben den individuellen Hilfen ist deshalb der Blick auch auf den Ort des täglichen Handelns, auf den Sozialraum zu richten. Die individuell ausgerichteten sozialpädagogischen Hilfen müssen mit den sozialpolitischen Zielsetzungen bzgl. des Sozialen Raumes verknüpft werden. Es geht konkret um:

- Stadtteil- und Quartiersentwicklung
- Beförderung des bürgerschaftlichen Engagements in Verbindung mit zivilgesellschaftlichen Prozessen
- den Aufbau von Basis- und Selbsthilfeorganisationen.

### 7.11 Kommunales Wohnraumversorgungskonzept

Die oben genannten Maßnahmen zur Wohnraumversorgung sind in einem wohnungspolitischen Gesamtkonzept der jeweiligen Kommune darzulegen.

Dieses kommunale Wohnraumversorgungskonzept stellt das Fundament für eine Wohnungspolitik dar, die neben dem Bedarf an Wohnungen für mittlere und höhere Einkommensgruppen das Augenmerk auf Bezieher von Niedrigeinkommen sowie Transferleistungen (SGB II und SGB XII) richtet.

Voraussetzung zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes ist eine standardisierte Wohnungsnotfallstatistik. Planungsrelevante Daten für die Schaffung von günstigem Wohnraum sind z.B. Anzahl und Darstellung der Räumungsklagen, der durchgeführten Zwangsräumungen, der Umzugsaufforderungen nach SGB II sowie die Zahl der untergebrachten Obdachlosen und der BezieherInnen von ALG II. Die BAG W wird sich in Zusammenarbeit mit dem Städte- und Landkreistag und Landesregierungen um ein Konzept zur Datenerhebung der kommunalen Wohnraumversorgung bemühen.

Zu einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept gehören die vertraglich vereinbarten Kooperationen der Kommunen mit der Wohnungswirtschaft sowie den sozialen Diensten. Nur vertraglich vereinbarte Aufgaben und Verfahren sind in der Lage, verbindliche und gute Ergebnisse zu produzieren. Darüber hinaus muss das Wohnraumversorgungskonzept mit der Sozialplanung der Kommune abgestimmt sein. Das Konzept sollte über die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden. Dies alles dient dem Ziel, die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf die Wohnraumversorgung möglichst effektiv zu nutzen.

*Das Wohnungspolitische Programm ist vom  
Fachausschuss Wohnen der BAG W erarbeitet und vom Gesamtverband  
der BAG W am 27. Oktober 2006 verabschiedet worden.*

# Projekt

## „Unterkünfte – besser (ist) wohnen“

Ein gemeinsames Projekt der Stadt Bielefeld und der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (BGW)

### Ziele

- Abbau von Plätzen in Unterkünften für einheimische Wohnungslose unter der Leitidee „Integration statt Ausgrenzung“,
- Integration bzw. Reintegration der Unterkunftsbewohner/innen in die für sie geeigneten Lebensformen,
- zweckmäßige Ausstattung der verbleibenden Unterkünfte.

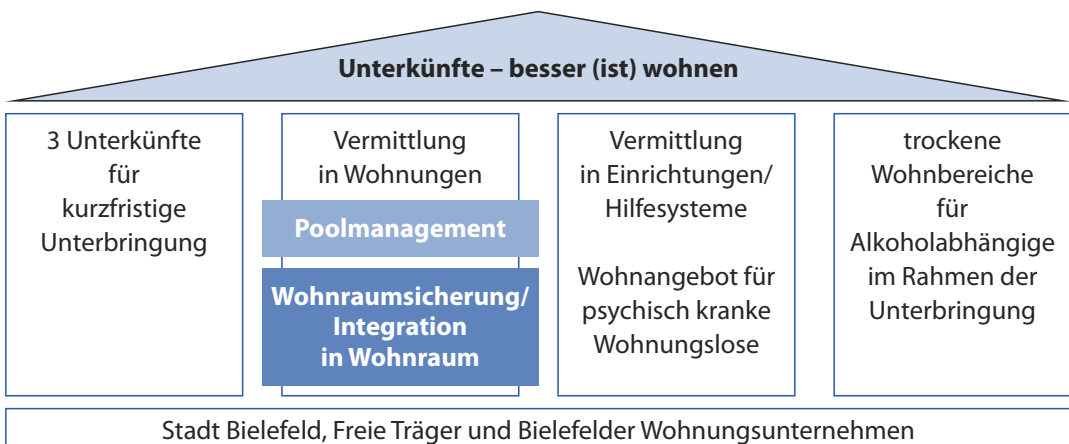
### Laufzeit

Das Projekt startete am 01.01.04. Am 31.12.03 befanden sich 244 Haushalte mit 350 Personen in den Unterkünften für einheimische Wohnungslose. Das Projekt war ursprünglich auf sechs Jahre angelegt. Bis 2010 soll die Zahl der Unterkünfte von zwölf auf drei mit ca. 100 Bewohner/innen reduziert werden. Nach dem bisherigen Projektverlauf ist davon auszugehen, dass die Ziele zwei Jahre früher erreicht werden und das Projekt 2008 erfolgreich beendet werden kann.

### Projektbestandteile

#### 1. Unterkünfte für kurzfristige Unterbringungen

Auch zukünftig wird die Stadt Bielefeld für aktuell auftretende Wohnungslosigkeit Kapazitäten in drei Unterkünften vorhalten. Diese Unterkünfte sollen einen zweckmäßigen und dem Unterbringungsauftrag angemessenen Stan-



dard aufweisen. Die Gebäude für die Unterkünfte befinden sich im Besitz der BGW, werden von ihr bewirtschaftet und entsprechend modernisiert und renoviert. So können seit Januar 2007 alleinstehende Frauen in einer modernen Unterkunft in Einzelzimmern mit integriertem Sanitärbereich und Pantryküche untergebracht werden. In der Frauenunterkunft stehen niedrigschwellige Bereiche für Notaufnahmen (Notschlaf- und Übernächterplätze) zur Verfügung. Für 2008 ist der Umbau der Unterkunft für alleinstehende Männer nach dem gleichen Standard vorgesehen. Darüber hinaus ist geplant, die Unterkunft für Familien mit minderjährigen bzw. schulpflichtigen Kindern zu modernisieren. Vor Ort in den Unterkünften arbeitet die städtische Sozialarbeit mit den Bewohner/innen mit folgenden Zielen:

- Sicherstellung der medizinischen, psychosozialen/sozialpsychiatrischen und materiellen Grundversorgung,
- Vermittlung in adäquate teilstationäre und stationäre Angebote,
- dauerhafte Integration in übliche Wohnverhältnisse.

## 2. Integration in Mietwohnraum

Seit Projektstart konnte ein erheblicher Teil der in den Unterkünften untergebrachten Personen mit sozialarbeiterischer Begleitung und Unterstützung in Mietwohnraum integriert werden. Die hierfür notwendige Hilfe wird im Rahmen eines Case-Managements von der Sozialarbeit geleistet. Sie beginnt in den Unterkünften und setzt sich in der nachgehenden Betreuung in Mietwohnungen fort. Die Nachbetreuung ist auf 18 Monate angelegt.

Gleichzeitig wird aktive Vermieterwerbung und -pflege betrieben:

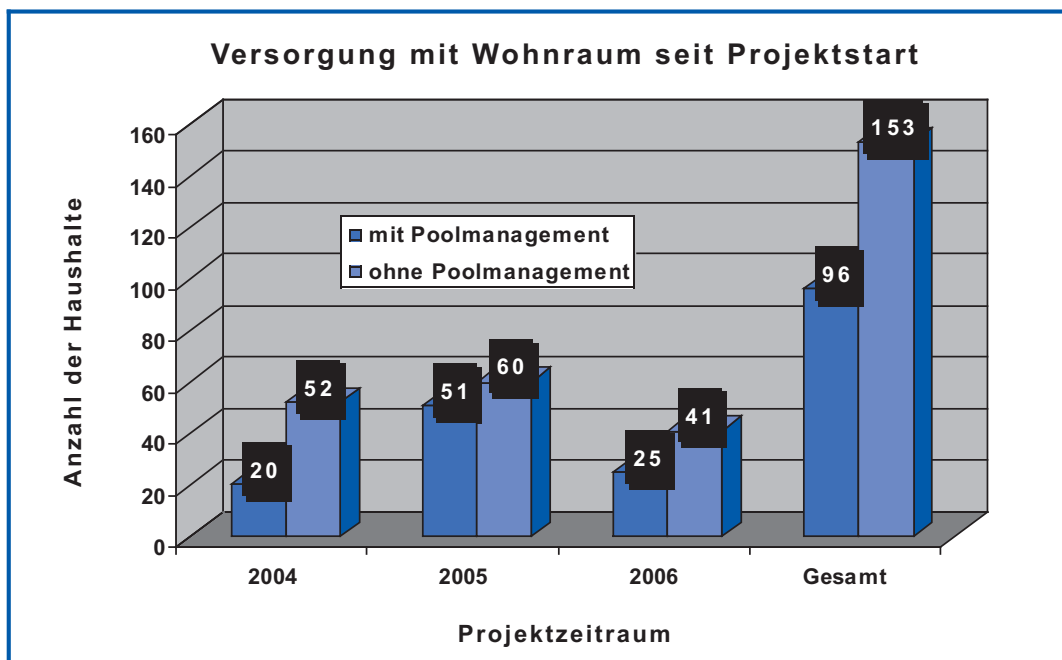
- Eine Immobilienrunde, bestehend aus den Wohnungsgesellschaften, „Haus und Grund“ als Vertreter privater Vermieter, der BGW und der Stadt Bielefeld gibt den Teilnehmern die Gelegenheit, Fragen der Zusammenarbeit und grundsätzliche Probleme anzusprechen.
- Ein Poolmanager, angesiedelt in der städtischen Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung, betreibt aktive Wohnungsakquise und steht in engen Kooperationsbeziehungen zu den Vermietern.
- Die betreuende Sozialarbeit steht als Ansprechpartner für Probleme im Einzelfall zur Verfügung.
- Finanzielle Anreize wie Übernahme von Mietausfällen und Regresszahlungen in bestimmtem Umfang mindern das Vermieterrisiko.

Insgesamt konnten seit Projektstart 249 Haushalte mit 387 Personen in Normalmietwohnraum vermittelt werden.

## 3. Wohnangebot für psychisch kranke Wohnungslose

Mit der Eröffnung der Pension Plus zum 15.05.06 wurde eine weitere maßgebliche Konzeptsäule im Rahmen des Projektes „Unterkünfte – besser (ist) wohnen“ umgesetzt. Träger des neuen Wohn- und Hilfeangebotes ist die Pension Plus in Biele-





feld gGmbH, zu denen sich zwei erfahrene Anbieter der Hilfen gem. §§ 53 ff SGB XII, der Verein „LebensRäume“ und „Die Grille“ zusammengeschlossen haben.

Mit der Pension Plus wird ein Angebot für eine Zielgruppe vorgehalten, bei der eine Vermittlung in die gemeindepsychiatrischen Einrichtungen bisher nicht gelang und die Wohnangeboten mit ausgewiesener sozialpsychiatrischer und therapeutischer Ausrichtung ablehnend gegenüber stand. Die Pension Plus ist ein niedrighschwelliges Angebot, das die psychiatriekritische Haltung der Zielgruppe bei der Außendarstellung und den Vermittlungswegen in die Hilfeform besonders berücksichtigt. So stellt sich die Einrichtung gegenüber potenziellen Bewohnerinnen und Bewohnern nicht als psychiatrisches Behandlungsangebot dar, sondern es wird das Wohnen und die Beendigung der Wohnungslosigkeit in den Vordergrund gestellt. Aus diesem Grund erfolgt die Belegung der Pension Plus auch nicht über die Psychiatrie, sondern über die städtische Wohnungslosenhilfe in Kooperation mit der Einrichtungsleitung. Darüber hinaus wird durch die besondere Finanzierung des Angebots ermöglicht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Einkommen behalten und wie bei einer eigenen Wohnung nur die Kosten der Unterkunft bezahlen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner heißt dies, dass sie in erster Linie selbstständig wohnen können und dann zusätzlich eine bedarfsgerechte, aber für den Betroffenen annehmbare psychiatrische und psychosoziale Hilfe erhalten.

Das Angebot der Pension Plus stellt keine dauerhafte Wohn- und Versorgungsmöglichkeit dar, sondern die Hilfeleistung zielt vielmehr darauf ab, die Bewohnerinnen und Bewohner zu befähigen, die vorhandenen und regulären Hilfeangeboten dauerhaft zu nutzen.

Es stehen zwölf Plätze zur Verfügung. Die Hilfeleistung der Pension Plus wird als ambulantes Angebot der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII (erstes Jahr der individuellen Hilfeleistungen) bzw. der Eingliederungshilfe nach §§ 53 ff. SGB XII (zweites Jahr der Hilfeleistung) erbracht.

## 4. Wohngemeinschaften

### „Trockener Wohnbereich“ innerhalb der Unterbringung

2005 wurde mit dem trockenen Wohnbereich für alleinstehende Männer die vierte Konzeptsäule des Projektes umgesetzt. In der Einrichtung mit acht Plätzen galt ein striktes Alkoholverbot mit regelmäßigen Kontrollen zu unterschiedlichen Zeiten. Insgesamt haben elf Personen mit (starken) Alkoholproblemen aus den städtischen Unterkünften dieses Angebot genutzt und konnten erfolgreich mit Wohnraum (fünf Personen in 2005, sechs Personen in 2006) versorgt werden. Aufgrund der Veränderung des Suchtverhaltens und Fortführung der Abstinenz in den Wohnungen konnten einige ehemalige Bewohner eine Arbeitsstelle auf dem ersten Arbeitsmarkt finden. Aufgrund des Rückgangs der Belegung in den Unterkünften für alleinstehende Männer ging die Zielgruppe für eine trockene Wohngruppe im Berichtsjahr deutlich zurück. Da das Ziel, motivierten Bewohnern eine trockene Wohnalternative zur Unterkunft zu ermöglichen, Mitte 2006 erreicht war, konnte das Angebot vorerst aufgegeben werden.

### Wohngruppe für alleinstehende wohnungslose Frauen

Anfang 06 wurde mit der Wohngruppe für alleinstehende wohnungslose Frauen aus Unterkünften ein neues Wohnangebot geschaffen. Der Wohnbereich bietet vier Plätze und Frauen aus der städtischen Unterkunft eine Wohnmöglichkeit zur Vorbereitung auf einen Umzug in eine eigene Wohnung und auf eine dauerhafte Integration in Normalmietwohnraum. Voraussetzung für die Aufnahme ist die Bereitschaft zur Veränderung der Lebensverhältnisse, Mitwirkung und die Teilnahme an Arbeits- und Beschäftigungsmaßnahmen (Hilfen zur Arbeit, Arbeitsgelegenheiten).

### Finanzierung

Durch den Einsatz von sozialarbeiterischen Hilfen und die finanzielle Absicherung der Vermieter entstehen zusätzliche Kosten. Diese werden gedeckt durch:

- die eingesparten Miet- und Bewirtschaftungskosten für die bisherigen Unterkünfte,
- die zinslose Stundung von Bewirtschaftungskosten im ersten Jahr durch die BGW,
- die Förderung nach dem Förderkonzept „Wohnungslosigkeit vermeiden – dauerhaftes Wohnen sichern“ des Landes Nordrhein-Westfalen.

Im Rahmen des Projektes konnten insbesondere durch den Abbau von Unterbringungskapazitäten und die Reduzierung der Unterkünfte folgende Einsparungen gegenüber der Ausgangslage erzielt werden:

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| • 2004 in Höhe von | 92.583,05 €  |
| • 2005 in Höhe von | 135.999,24 € |
| • 2006 in Höhe von | 290.653,51 € |
| Gesamt:            | 519.235,80 € |

Weitere Informationen über das Projekt „Unterkünfte – besser (ist) wohnen“ erhalten Sie von:

**Stadt Bielefeld**

Zentraler Dienst Jugend, Soziales, Wohnen

Ulrich Fecke

Tel.: (05 21) 51 - 85 43

E-Mail: [ulrich.fecke@bielefeld.de](mailto:ulrich.fecke@bielefeld.de)

sowie unter:

<http://www.bielefeld.de>, Gesundheit & Soziales, städtische Beratungsangebote, Wohnungsnotfallhilfe

**Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH**

Werner Stede

Tel.: (05 21) 88 09 - 2 25

E-Mail: [w.stede@bgw-bielefeld.de](mailto:w.stede@bgw-bielefeld.de)

---

## Das Programm „Lotsen aus der Wohnungslosigkeit“ der Fachstelle Wohnungssicherung Karlsruhe

### Ausgangslage

Karlsruhe (ca. 300.000 Einw.) ist eine Großstadt mit wachsender Bevölkerung. Obwohl es seit vielen Jahren eine sehr gut funktionierende Präventionsarbeit zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit gibt, stieg seit 1998 die Zahl der obdachlos-rechtlich untergebrachten Personen stetig an. Die Ursache war jedoch offensichtlich nicht ein Anstieg der Räumungsfälle, sondern der mangelnde Abgang aus den Unterkünften.

## Die Idee

Wohnungslos zu werden ist ein existenziell einschneidendes Erlebnis, ein Schock. Es heißt in ein völlig fremdes Fahrwasser hineingeworfen zu werden, ohne Orientierung und ohne Kenntnis der Klippen, an denen man auf dem Weg zum Ziel scheitern kann. Um möglichst bald einen sicheren Hafen zu erreichen, braucht man einen Lotsen. Dieser bringt das ihm anvertraute Schiff durch die Untiefen und Klippen der Küstengewässer in den sicheren Hafen und dort in der Unübersichtlichkeit der zahlreichen Anlagen an die für eben dieses Schiff richtige Pier. Damit ist seine Aufgabe beendet. Er kümmert sich weder um die Akquise eines weiteren Transportauftrages für das Schiff, noch kümmert ihn die Gruppendynamische Situation der Mannschaft. Auch die Organisation von Freizeitangeboten während der Liegezeit des Schiffes ist nicht seine Sache!

## Die Aktion

Zunächst wurde die Idee im Rahmen eines kostenneutralen Pilotprojektes von 2004 bis 2006 getestet. Durch veränderte Prioritätensetzung konnten zwei Sozialarbeiter des städt. Wohnheimes für wohnungslose Männer mit je 50% ihrer Arbeitszeit eingesetzt werden. Zeitweise war auch SOZPÄDAL e.V. (ein freier Träger der Wohnungslosenhilfe) beteiligt – finanziert durch „LOS-Mittel“ (Lokales Kapital für Soziale Maßnahmen – Soziale Stadt).

Nach Präsentation der guten Ergebnisse des Pilotprojektes im Sozialausschuss des Gemeinderates konnte die Fachstelle Wohnungssicherung im Frühjahr 2007 mit fünf freien Trägern der Sozialarbeit Leistungsvereinbarungen über Hilfen nach § 67 ff SGB XII abschließen. Bei einem vereinbarten Betreuungsschlüssel von 1:14 wurde so Personalkapazität für die gleichzeitige Betreuung von 42 Personen geschaffen.

Alleinstehenden wohnungslosen Frauen und Männern wird die Beratung und Begleitung durch eine/n Sozialarbeiter/in als „Lotse aus der Wohnungslosigkeit“ angeboten. Für die einzelnen Betroffenen stehen damit ca. 2,5 Std. Beratungszeit zur Verfügung.

Mit einem Schreiben der Fachstelle Wohnungssicherung wird das Angebot unterbreitet und die/der Sozialarbeiter/in konkret angekündigt. Idealerweise geschieht dies möglichst bald nach der obdachlosenrechtlichen Einweisung in eine städt. Obdachlosenunterkunft oder ein als solche angemietetes Hotel.

Das Erstgespräch – manchmal auch mehrere – dient zur Erläuterung des Angebotes und zur Motivierung zur Zusammenarbeit. Nur ein sehr kleiner Teil der so Angesprochenen lehnt das Angebot ab. Dies waren von Februar bis August 07 gerade fünf von 82 Personen. (Innerhalb der Pilotprojektphase schwankte der Anteil zwischen 2,5 und 10%.)

Teilweise können die Lotsen trotz mehrerer Versuche auch keinen Kontakt zu den ausgewählten Personen herstellen. In Auswertung der Erkenntnisse der

Pilotprojektphase – in der ja mit nur zwei 50%-Personalstellen gearbeitet wurde – wird im laufenden Programm der aufsuchende Charakter der Arbeit wesentlich stärker beachtet. So liegt derzeit die Quote der nicht Erreichbaren bei 4,9%. In der Pilotprojektphase bewegte sie sich noch zwischen 27,5 und 44,7%!

Da dieses Angebot als individuelle Hilfe nach § 67 ff SGB XII finanziert wird, dient zur formalen Grundlage der Bewilligung ein sehr stark vereinfachter Antrag, den die Lotsen mit den Betroffenen aufnehmen. In Fällen, in denen sich nach Einschätzung der Lotsen auch dies als kontraproduktiv erscheint, wird auf einen formellen Antrag verzichtet. Es genügt dann als Grundlage der Hilfestellung ein von den Lotsen ausgefülltes Datenblatt, in dem diese versichern, dass die Voraussetzungen der Gewährung der Hilfe vorliegen. Diese Praxis ist besonders bei psychisch kranken Personen sinnvoll, weil es so gelingt sie zu begleiten. Auch bei dem Hilfeplan, den die Lotsen binnen drei Monaten vorzulegen haben, kann auf die Unterschrift – evtl. sogar die Beteiligung der Klienten – verzichtet werden, wenn diese als kontraproduktiv eingeschätzt wird.

Aufgabe der Lotsen ist vor allem die praktische Unterstützung bei der Wohnungssuche. Eine weitere Aufgabe ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Selbsthilfekräfte und die Verhinderung einer resignativen Haltung. Insbesondere bei alleinstehenden Männern besteht in hohem Maße die Gefahr, resigniert die momentane Unterbringungssituation als unveränderbar anzunehmen und sich in ihr „einzurichten“. Dieser Chronifizierung der Wohnungslosigkeit wirken die Lotsen aktiv entgegen.

Nicht selten stellt sich heraus, dass ein darüber hinaus gehender Betreuungsbedarf oder die Notwendigkeit der Vermittlung spezifischer Hilfeangebote besteht. Hier ist es an den Lotsen, die vor Ort vorhandenen Möglichkeiten zu erschließen und zur Annahme zu motivieren (z.B. Betreutes Wohnen nach § 67 f SGB XII; Langzeithilfen für Menschen ohne eigene Wohnperspektive; Betreutes Wohnen für Erwachsene Behinderte; Angebote für Suchtkranke usw.). Bei psychisch kranken Wohnungslosen ohne Krankheitseinsicht erweist es sich dabei als hilfreich, dass die Fachstelle Wohnungssicherung aufgrund spezifischer Leistungsvereinbarungen auch Betreutes Wohnen ermöglicht, ohne dass die kranke Person ihr Kranksein eingestehen oder gar fachärztliche Atteste beibringen muss.

Wenn die Anmietung einer Wohnung gelingt, begleiten die Lotsen die Klienten noch sechs Wochen. Sie helfen dann bei allen praktischen Fragen des Umzuges und der Einrichtung in die neue Lebenssituation. Beim Einzug in eine betreute Wohnform endet die Lotsentätigkeit mit dem Umzug.

## Die Dauer

Die Dauer der Lotsentätigkeit ist für den einzelnen Fall auf sechs Monate befristet. Nur in sehr begründeten Ausnahmefällen ist eine Verlängerung möglich. Wäh-

rend der Pilotprojektphase in 2006 betrug die durchschnittliche Dauer der Lotsentätigkeit 14,9 Wochen bei einer Bandbreite von zwei bis 40 Wochen. In 2007 beträgt sie derzeit 15,2 Wochen bei einer Bandbreite von fünf bis 24 Wochen.

## Die Wirkung

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Karlsruher Obdachlosenunterkünften betrug 2006 ca. 30 Wochen. Es kann also als gesichert gelten, dass durch das Programm „Lotsen aus der Wohnungslosigkeit“ **die Aufenthaltsdauer in den Obdachlosenunterkünften erheblich verkürzt wird. So werden in jedem Einzelfall Unterbringungskosten gespart und gleichzeitig ist eine geringere Gesamtkapazität der Unterkünfte erforderlich.**

**Vor allem aber werden die negativen Auswirkungen der Unterbringung in Obdachlosenunterkünften auf die jeweils Betroffenen erheblich gemindert.**

Der Abschluss der Lotsentätigkeit wird als erfolgreich gewertet bei:

- Bezug einer Wohnung
- Bezug einer Wohnung mit notwendiger Betreuung
- Vermittlung in notwendige pädagogische/therapeutische/medizinische Einrichtungen

Bezogen auf die 82 Personen, die während der Pilotprojektphase 2004 bis 2006 an diesem Programm teilnahmen, kann bei 54 Personen, also 65,8% ein erfolgreicher Abschluss festgestellt werden. Bei dem seit Februar 2007 allmählich anlaufenden Programm beträgt die Erfolgsquote derzeit (Ende August) 70%.

## Evaluation

Das Programm „Lotsen aus der Wohnungslosigkeit“ steht in einem permanenten Evaluationsprozess. So werden ungünstige Entwicklungen frühzeitig bemerkt und Korrekturen am Organisationskonzept zur Steigerung der Effizienz vorgenommen.

Die beteiligten Träger haben durch entsprechende Kündigungsfristen in den Leistungsvereinbarungen zunächst eine Sicherheit für zwei Jahre. Die Auswertung nach ca. 18 Monaten Projektdauer kann dann die Grundlage für sinnvolle Korrekturen der Leistungsvereinbarungen sein.

Weitere Informationen über das Programm „Lotsen aus der Wohnungslosigkeit“ erhalten Sie von:

### Winfried Uhrig

Sozial- und Jugendbehörde Karlsruhe,

Fachstelle Wohnungssicherung

Scheffelstr. 37

Tel.: (Di–Do) (07 21) 1 33 - 54 60

E-Mail: [uhrig@sjb.karlsruhe.de](mailto:uhrig@sjb.karlsruhe.de)

# Möglichkeiten und Grenzen der organisierten Zusammenarbeit von Fachstelle, ARGE und freien Trägern

## Die ARGE Köln

Durch die Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe mit Inkrafttreten des SGB II zum 01.01.2005 sind zahlreiche Hilfen für den Personenkreis der Wohnungslosen bzw. der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen aus der vorher kommunalen Zuständigkeit des Sozialhilfeträgers in die Verantwortung des Leistungsträgers nach dem SGB II übergegangen.

Jahrzehntelange Erfahrung können die zahlreichen für die Leistungsgewährung nach dem SGB II verantwortlichen ARGE n bzw. deren Mitarbeiter weder in der Akutversorgung von Wohnungslosen noch in der Prävention von Wohnungslosigkeit und deren Folgen vorweisen.

Gerade diese Erfahrung ist jedoch für eine effektive Hilfeleistung unentbehrlich, da von Wohnungslosigkeit bedrohte bzw. betroffene Menschen vielfach multiple Problemlagen aufweisen.

In Köln hat die Sozialverwaltung daher schon vor Inkrafttreten des SGB II intensiv und nachhaltig mit der Arbeitsverwaltung verhandelt, mit dem Ziel, die Hilfen für Wohnungslose zu bündeln und unter kommunaler Steuerung zu belassen.

Im Ergebnis wurde die innerhalb des ARGE-Vertrages vorgesehene Möglichkeit, dass die Vertragspartner selbst jeweils für die ARGE Leistungen erbringen können, genutzt. Mit Wirkung zum 01.01.2005 wurden seitens der ARGE mit dem Sozialamt der Stadt Köln zwei Leistungsvereinbarungen abgeschlossen:

- Mit der Fachstelle Reso zur Betreuung Obdachloser und Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten aus dem Kundenkreis des SGB II (inklusive Gesamtfallsteuerung und -verantwortung)
- Mit der Fachstelle Wohnen für die Akutversorgung von Obdachlosen und Maßnahmen der Wohnungserhaltung und Prävention von Wohnungslosigkeit

Für die präventive Arbeit im Bereich Wohnungslosenhilfe ist vor allem die Leistungsvereinbarung mit der Fachstelle Wohnen des Sozialamtes von großer Bedeutung.

In der zentralen Fachstelle Wohnen werden alle Leistungen des SGB II gewährt, insbesondere Leistungen in Zusammenhang mit dem Wohnungserhalt

nach § 22 SGB II. Die ARGE Köln kann aufgrund der Leistungsvereinbarung wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Klienten an die Fachstelle Wohnen verweisen, wo dann vor Ort die jeweils notwendigen Hilfen konzipiert, gesteuert und gewährt werden. Bestandteil des Kölner Hilfesystems in diesem Segment sind darüber hinaus das Amt für Wohnungswesen mit der Wohnungsvermittlungsstelle sowie der städtische Wohnungsversorgungsbetrieb als Anbieter, ebenso wie die von der Stadt Köln beauftragten Träger.

Für eine adäquate Hilfestellung bei aller Komplexität der Materie sind in der Fachstelle Wohnen spezialisierte Mitarbeiter eingesetzt. Zwischen ihnen und den Mitarbeitern der ARGE bedarf es zwingend funktionierender Kommunikations- und Kooperationsstrukturen, welche in Köln gewährleistet sind.

Hierfür spricht auch, dass aus Sicht der Fachstelle Wohnen die Einführung des SGB II bis heute keine gravierenden Auswirkungen auf das dortige Aufgabenfeld – und damit auch auf den betroffenen Personenkreis selber – hat. Die Zahl der ordnungsbehördlichen Unterbringungen stagniert bereits seit ca. drei Jahren und ist im Jahr 2007 sogar rückläufig. Gleiches gilt für Mietrückstände, Räumungsklagen und Zwangsräumungen.

Die Vermeidung von Obdachlosigkeit hat unter den Bedingungen akuten Wohnraummangels eine ganz besondere Bedeutung. Primäres Ziel ist es, durch wohnungssichernde Maßnahmen bestehende Mietverhältnisse zu erhalten. Der Wohnungsverlust von Familien und Einzelpersonen ist grundsätzlich zu verhindern. In diesem Sinne haben sich das Sozialamt der Stadt Köln und die ARGE Köln in beiderseitigem Interesse und zum Wohl der Betroffenen zu einer kooperativen und konstruktiven Zusammenarbeit verpflichtet.

In diesem Zusammenhang ebenfalls wichtig zu erwähnen ist, dass auf sog. Zwangsumzüge in der Kölner Praxis verzichtet wird. Stattdessen wurde auch hier die innerhalb der Sozialverwaltung der Stadt Köln jahrelang bewährte Methode der Fallkonferenz „Teure Mieten“ seitens der ARGE weiter praktiziert. Hierbei werden Fälle mit erheblich über der Mietobergrenze liegenden Mieten aufgegriffen und der Fallkonferenz zugeführt.

Dieser erste Verfahrensschritt wurde durch ein umfangreiches Konzept zur Senkung der Unterkunftskosten mittlerweile weiter ausgebaut. Zum 01.02. 2007 wurde eine weitere Leistungsvereinbarung mit der Fachstelle Wohnen des Sozialamtes abgeschlossen. Zwei Mitarbeiter der ARGE sind seither abgestellt, in Fällen unangemessen hoher Mietkosten sowohl die ARGE-Mitarbeiter als auch die betroffenen Leistungsberechtigten umfassend und qualifiziert zu beraten.

Auch hier gilt es in erster Linie Wohnungsverlust zu vermeiden, gleichzeitig aber auch darum, unangemessen hohe Unterkunftskosten zu senken und Perspektiven aufzuzeigen.

Der sozialpolitisch hohen Verantwortung sind sich alle beteiligten Akteure in Köln sehr bewusst. Mit Hilfe des Instruments der Leistungsvereinbarung



werden Kompetenzen und Ressourcen gebündelt, Erfahrungen genutzt und mögliche Nachteile der Einführung des SGB II im Sinne der wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit betroffenen Bürgerinnen und Bürger abgewendet.

Josef Ludwig  
Geschäftsführer der ARGE Köln

Weitere Informationen erhalten Sie von:

**Petra Herrmann**

ARbeitsGEmeinschaft Köln

Referentin der Geschäftsführung

Luxemburger Str. 121

50939 Köln

Tel.: (02 21) 94 29 - 85 70

E-Mail: Petra.Herrmann3@arge.sgb2.de

---

## Bewährte Kooperation zwischen Freiem Träger und Kommune

In Pinneberg ist die Wohnungslosenhilfe des Diakonischen Werkes auf der Basis eines Kooperationsvertrages von der Stadt beauftragt worden, die Ausgestaltung der sozialpädagogischen Hilfen zur Verhinderung neu entstehender Wohnungslosigkeit durchzuführen. Das Diakonische Werk hat damit u.a. die Aufgaben der aufsuchenden Hilfe im Räumungsklage – oder Mietschuldenfall, die Kontaktaufnahme zu den Mietschuldern, Verhandlungen mit Vermietern, die Erarbeitung von Stellungnahmen zur Übernahme für Mietschulden oder Neuanmietung einer anderen Wohnung für den zuständigen Leistungsträger (SGB XII Stadt, SGB II ARGE) sowie die Sicherstellung weitergehender und/oder nachsorgender Hilfen übernommen.

Weitere Informationen erhalten Sie von:

**Susanne Epskamp**

Dipl.-Sozialarbeiterin, Leitung

Soziale Wohnraumhilfen

des Diakonischen Werkes Pinneberg

Bahnhofstr. 12

25421 Pinneberg

Tel.: (0 41 01) 20 54 - 38, Fax: (0 41 01) 20 54 - 78

E-Mail: epskamp@dwpinneberg.de

www.wohnraumhilfe.diakonie-pinneberg.de



Zeitschrift **wohnungslos**, früher Gefährdetenhilfe, vierteljährlich  
(ISSN 0948-7441)

Jahresabonnement einschl. Versandkosten, Jahr \_\_\_\_\_ 24,00 €

Es kann nach Jahresbeginn nur das Jahresabo insgesamt bestellt werden.  
Die erschienenen Zeitschriften werden bei Erstbestellung insgesamt  
ausgeliefert.

Einzelexemplar Ausgaben: (Nr. \_\_\_\_\_/Jahr \_\_\_\_\_) je 6,00 € \*)  
Ausgaben: (Nr. \_\_\_\_\_/Jahr \_\_\_\_\_)

**Jubiläumsausgabe** der Zeitschrift **wohnungslos** (Nr. 03/2004) 7,00 € \*)

\*) jeweils zzgl. Versandkosten