



## **Empfehlung der Bundesarbeitsgemeinschaft für Nichtseßhaftenhilfe e.V. zur Anmietung von Wohnraum durch freie Träger**

**Die Empfehlung wurde vom Vorstand und Beirat auf der Sitzung am 27/28. Februar 1991 nach der im Fachausschuß WOHNEN, Vorsitzender Winfried Uhrig, Karlsruhe, erarbeiteten Vorlage abschließend beraten und verabschiedet.**

### **Ausgangslage**

Die katastrophale Situation auf dem Wohnungsmarkt verlangt von den Praktikerinnen, Praktikern und Trägern der Hilfe für wohnungslose Frauen und Männer neue Strategien der Wohnraumbeschaffung. Der klassische Ansatz der individuellen Wohnungsvermittlung auf dem freien Markt ist praktisch zusammengebrochen. Die daraus resultierende Ohnmacht der Helferinnen drängt vor allem zu pragmatischen Lösungen der Wohnungsnot. Dabei rückt gegenwärtig die Anmietung von Wohnraum durch Träger verstärkt in den Mittelpunkt der Hilfeplanung. Da dieses eine von verschiedenen Möglichkeiten der pragmatischen Reaktion auf Wohnungsnot darstellt, ist es sinnvoll, diese Praxis in die Fachdiskussion einzubinden. Die BAG für Nichtseßhaftenhilfe will mit dieser Empfehlung zur Entwicklung fachlicher Standards bei der Anmietung von Wohnraum durch Träger und der Weitergabe an Wohnungslose beitragen.

### **Zur Ist-Situation**

In zahlreichen Städten und Landkreisen wurde in den letzten Jahren - und auch schon früher - Wohnraum durch Träger angemietet und auf verschiedene Weisen an Wohnungslose weitergegeben. Folgende Organisationsformen sind am häufigsten zu beobachten:

- Anmietung von Wohnraum und Untervermietung an Klientinnen;
- Weitergabe des Wohnraums über Nutzungsverträge;
- Koppelung von Betreuungs- und Miet/Nutzungsverträgen.

Als Bezeichnungen für diese Projekte werden u. a. folgende Begriffe verwendet:

- Wohnprojekte
- Betreute Wohngruppen
- Übergangswohnungen
- Wohngemeinschaften
- Mietergemeinschaften
- Therapeutische Wohngemeinschaften.

Diese Projekte entstanden:

- Zunächst im Rahmen pädagogischer Konzepte, bei denen verschiedene Einrichtungen im Sinne einer stufenförmigen Abfolge durchlaufen werden;
- dann als fachliche Ergänzung zwischen rein ambulanten Angeboten und dem stationären Bereich als Bestandteil eines Konzeptes differenzierter Hilfen;
- in jüngster Zeit in steigender Zahl als Reaktion auf die Situation am Wohnungsmarkt, wie er sich in den letzten Jahren aufgrund wohnungspolitischer Entscheidungen darstellt (Ende des sozialen Wohnungsbaus / Zerstörung preiswerten Wohnraums durch Zweckentfremdung, wodurch die arme Bevölkerung besonders betroffen ist etc.).

Die Wohnprojekte erfüllen folgende Funktionen:

- Erhebliche Risikominderung für den privaten Vermieter, dadurch wird dessen Bereitschaft geweckt, an „Problemmieter“ zu vermieten.
- Sicherung des Zugangs zum Wohnungsmarkt für wohnungslose Männer und Frauen, die sich aus fehlender sozialer Akzeptanz und/oder fehlender Mietzahlungsfähigkeit den Zugang nicht selbst verschaffen können.
- Wohnraumsicherung für eine Gruppe, der noch immer in vielen Kommunen bei drohendem Wohnungsverlust die rechtlich gebotenen Hilfen verweigert werden.
- „Privat“ organisiertes Belegungsrecht von Wohnraum, da Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau auslaufen bzw. sozialer Wohnungsbau insgesamt kaum noch funktioniert, weil preiswerter Wohnraum nicht neu geschaffen wird.
- Ausfallbürge für den Staat, der nicht mehr für ausreichend preiswerten Wohnraum gesorgt hat.



## Rechtliche Situation

Der von einem Träger mit einem Eigentümer geschlossene Mietvertrag ist nach der herrschenden Rechtsprechung rein gewerblicher Natur. Dies gilt auch dann, wenn der Träger ausschließlich zu Wohnzwecken weitervermietet. (1) Die angemietete Wohnung hat damit keinen Mieterschutz! Hieraus können existentielle Probleme für ein Wohnprojekt und damit für die Mieterinnen entstehen.

## Bewertung

Ausgrenzung ist eine der Hauptursachen der Wohnungslosigkeit. (2) Anmietung von Wohnraum durch Träger kann einer der möglichen Wege sein, diese Ausgrenzung zu überwinden. Wie in jeder Praxis einersozialen Institution liegen aber auch hier Entwicklungsrisiken.

Auf sozialpolitischer Ebene:

- Bund, Ländern und Kommunen wird Verantwortung insbesondere bei der Wohnungsplanung für alleinstehende Wohnungslose abgenommen.
- Wohnungsnotstand wird verschleiert bzw. zugedeckt (alleinstehende Wohnungslose werden als nachfragende Gruppe nicht registriert und deshalb bei Planungen nicht berücksichtigt).
- Das Stigma der Wohnungslosen wird verfestigt (da die Sozialarbeit Träger solcher Projekte ist, scheint es schlüssig, daß Persönlichkeitsdefizite die Wohnungslosen von Mietverhältnissen des freien Marktes ausschließen; somit wird das Vorurteil der „Wohnunfähigkeit“ verstärkt).

Auf individueller Ebene:

- Die beteiligten Sozialarbeiterinnen befinden sich in einem permanenten Rollenkonflikt „Vermieter“ kontra „Betreuer“. Der Übergangscharakter des Wohnens in vielen Wohnprojekten entspricht nicht den Bedürfnissen der BewohnerInnen, die im Regelfall nach zahllosen Übergangssituationen eine feste Wohnung suchen.
- Die Abhängigkeit der Klienten von der Sozialarbeit wird fortgeschrieben.

## Empfehlungen

1. Gerade Träger, die Wohnraum durch Anmietung beschaffen, müssen unbedingt das sozialpolitische Mandat wahrnehmen und vor Ort gegenüber der Kommune die Wohnungsfrage problematisieren.
2. Die vertragliche Koppelung von Betreuung und Vermietung ist abzulehnen. Betreuung setzt Freiwilligkeit voraus; sie darf nicht zum „akzeptierten Preis“ für Wohnung verkommen.
3. Die Rollen „Vermieter“ und „Betreuer“ sollten ebenso deutlich organisatorisch getrennt werden wie Beratungsstellen/Heime einerseits und Wohnprojekte andererseits.
4. Vertraglich festgelegtes „Sonderbetretungsrecht“ des Wohnraums für Betreuer schränkt die Mieterrechte ein. Der Schutz des Wohnraums muß wie bei jedem normalen Mietverhältnis gewährleistet sein.
5. Der Abschluß von Nutzungsverträgen ist abzulehnen, da sie den Mieterinnen die Mieterschutzrechte vorenthalten. Nutzungsverträge haben ohnehin rechtlich keinen Bestand, da faktisch Mietverträge zustande kommen. Deshalb sollen unbefristete Mietverträge geschlossen werden.
6. Zur rechtlichen Sicherung der Arbeit und der Mieter sollten Träger entweder mit dem Eigentümer vereinbaren, daß dieser nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 564 b BGB zur fristgemäßen Kündigung berechtigt ist, oder nicht als Hauptmieter auftreten, sondern sich vom Eigentümer bevollmächtigen lassen, zu vermieten und gegebenenfalls die Bürgschaft für die Mieterinnen übernehmen, um den Eigentümer insoweit vom Risiko freizustellen. (3)
7. Der Hauptmietvertrag für den jeweiligen Wohnraum sollte nach einiger Zeit auf den Bewohner übertragen werden; sollte dies wegen der Sicherung des Wohnungsbestandes des Projektes nicht möglich sein, so soll wenigstens die dann noch erforderliche persönliche Hilfe an die zuständigen Sozialen Dienste abgegeben werden.
8. Die Vermietung von Zimmern in Mehrzimmerwohnungen entspricht nicht dem üblichen Wohnungsstandard; deshalb sollte Einzelwohnraum bereitgestellt werden.
9. Es sollten keine möblierten Zimmer vermietet werden, da diese grundsätzlich Übergangscharakter haben. Alleinstehende wohnungslose Frauen und Männer haben meist jahrelange Übergangssituationen erlebt; Identifikation mit der Wohnung setzt Sicherheit voraus.
10. Die besonderen Bedürfnisse wohnungsloser Frauen sollten bei der Beschaffung von Wohnraum Berücksichtigung finden. (4)
11. Nach bisherigen Erfahrungen bedürfen Wohnprojekte, um qualifiziert und damit wirksam arbeiten zu können, einer angemessenen Personalausstattung für Organisation und Verwaltung. Je 25 Wohneinheiten wird hierzu mindestens eine Halbtagsstelle benötigt. (5)



12. Für diejenigen Besucher, die einer Betreuung bedürfen, sollten sozialpädagogische Fachkräfte - je nach konkretem Konzept bei einem Personalschlüssel zwischen 1:12 und 1:25 - zur Verfügung stehen.
13. Die Personal- und Sachkosten für Wohnprojekte sollten zu Lasten der Sozialhilfeträger pflegesatzunabhängig als institutionelle Förderung finanziert werden. Da Wohnprojekte ein Instrument der persönlichen Hilfe sind, darf von den Betroffenen außer der Miete kein Kostenbeitrag erhoben werden.
14. Die Suche nach Lösungen, die neuen Wohnraum schaffen (Wohnungsbau), muß forciert weitergehen. Es müssen Kooperationsformen zwischen Wohnungswirtschaft, Wohnbaugesellschaften, Kommunen, freier Wohlfahrtspflege etc. geschaffen werden. Gerade Wohnprojekte sollten sich dabei als lokale Initiatoren von Aktivitäten zur Bekämpfung von Wohnungsnot verstehen.

## **Anmerkungen:**

- (1) OLG Stuttgart, Rechtsentscheid v. 25. 10. 84 - 8 REMiet 2/84 in NJW 1985, S. 1966, in gleicher Weise OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid vom 24. 10. 83 - 3 REMiet 4/83 in NJW 1984, S. 373 f. und OLG Braunschweig, Rechtsentscheid vom 27. 10. 84 - 1 W 15/84
- (2) Siehe hierzu: Wolfgang JOHN: „... ohne festen Wohnsitz“, VSH-Verlag Soziale Hilfe, Bielefeld
- (3) Siehe hierzu: Falk ROSCHER: Wohnraum durch „Anmietung“? Mietrechtliche Probleme und Lösungen, Heft 14 Reihe Materialien zur Wohnungslosenhilfe, VSH-Verlag Soziale Hilfe, Bielefeld
- (4) Siehe hierzu: Fachausschuß Frauen in der BAG für Nichtseßhaftenhilfe: „arm - allein - ohne Wohnung. ... und dann auch noch Frau!“, Forderungen für eine bedarfsgerechte Hilfe, Bielefeld 1987
- (5) zu Fragen der Finanz- und Personalausstattung siehe: Frieder CLAUS: „Zur Finanzierung von Wohnraumhilfen freier Träger für sozial benachteiligte Personen“, in: GEFÄHRDETENHILFE 4/90