

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

AG 1: Wie können sich soziale Wohnraumhilfen auf dem Markt etablieren?

Vorteile für die Hausbesitzer schaffen durch Zwischenvermietung

Finanzieller Anreiz: Mietgarantie

Vermieter weitgehend aus allen Angelegenheiten raushalten

Verwaltung, Wohnungsmanagement /Hausmanagement übernehmen

Reparaturen und Renovierungen selbst übernehmen

Immer erster Ansprechpartner für die Mieter sein

Verantwortung für den Wohnraum übernehmen

Feste Ansprechpartner für die Vermieter

Kommunale Wohnbaugesellschaften genau wie private Vermieter behandeln.

Wohnungsakquise betreiben:

Wohnungsangebote alle anschauen und prüfen, ob sie dem Standard entsprechen oder umgebaut werden können.

Unterschiedliche Bedürfnisse machen auch niedrighwelligen Wohnraum erforderlich

Wohnungen sanieren

Wohnungen umbauen

Aus Lager/Büro/Arztpraxen etc. Wohnraum erstellen

Ergebnisse:

Verlässlicher Partner sein, minimale Risiken und maximale Sicherheit für Vermieter (keine Beschwerden, keine Reparaturen, keine Schäden, immer Miete)

Auf gute Erfahrungen hinweisen

Adressaten abhängige Ansprachen- Wohnbaugesellschaften andere Bedürfnisse wie private Vermieter

Gründung von Wohnungsbaugesellschaften zur ausschließlichen Versorgung von Wohnungsnotfällen

Kommune in die Verantwortung mitnehmen- Finanzielle Unterstützung bei Sanierung, Mietausfällen, Schäden etc.)

Kommunale Förderung durch Bauland, Überlassung von Grundstücken etc.

Prozentualer Satz bei Neubau für Klienten

Generelle Förderung der Politik einfordern

Wohnraum durch Bestände von Kirchengemeinden
Eigene Wohnraum erwerben und den Bestand des Trägers erweitern

Öffentlichkeitsarbeit fordert Wohnraum für Wohnungslose/ Träger können ihre Konzepte dabei unterbringen

AG 2 :Wie gelingt es für Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf Wohnraum zu erhalten ? Braucht es besondere Handlungsansätze?

Auch Menschen mit erhöhtem Unterstützungsbedarf haben ein Recht auf eine Wohnung und ein Recht auf Unterstützung

Es ist möglich Lösungen zu finden, wenn die Bereitschaft aller beteiligten Akteure im Hilfesystem dazu besteht.

Die Wohnungslosenhilfe/Eingliederungshilfe sind für Menschen mit erhöhtem Bedarf zuständig. Es braucht den politischen Willen initiativ zu werden und Angebote zu schaffen.

Es braucht eine Gesamtstrategie der Städte und Kommunen

Handlungsansätze:

Prävention: Aufsuchende Hilfe bei Gefährdung des eigenen Wohnraums

Ausdifferenzierte, bedarfsorientierte Hilfe für bestimmte Zielgruppen (Konzepte für multiple Problemlagen, Sonderprogramm für psychisch kranke Menschen ohne Krankheitseinsicht)

Niedrigschwelliger Zugang zur Hilfe, niedrigschwellige Hilfeplanverfahren, aufsuchende Hilfen

Kreative Einzelfalllösung: Besondere Umbauten in Wohnungen, z.B. bei Waschzwang, vermehrte Putz- und Hausordnungen, tatkräftige Unterstützung bei Messietendenzen, ins Handeln kommen.

Kollegialer Rückhalt, Teamentscheidungen, gemeinsame Entscheidungen und Unterstützung.

Im Umfeld Verständnis für nicht konformes Verhalten schaffen

Maßnahmen treffen, die das Umfeld als Erleichterung/ernst nehmen der Sorgen/Beschwerden erkennen

Notwendige Rahmenbedingungen

Es braucht differenzierten Wohnraum/ Nischen. Einzelwohnraum.

Kooperation und Vernetzung im Hilfesystem- Fallkonferenzen, HP Besprechungen, Trägertreffen

Schnelle unkonventionelle Bewilligung von Leistungen bei Anmietung , Möblierung etc. Problem Mietvertrag bzw. generell etwas zu unterschreiben etc..

Öffentlichkeitswirksame Arbeit für die Zielgruppe gegen Ausgrenzung und Stigmatisierung

Betreute obdachlosenrechtliche Unterbringung und aufsuchende Sozialarbeit

Gesamtstrategie: Wohnen!

AG 3: Wie gelingt die Vertragsgestaltung in der sozialen Wohnraumhilfe

Altmietverträge, die rechtssicher vor Kündigung wegen gewerblicher Mietverhältnisse sind.

Vertrag muss im Titel Wohnraummietvertrag enthalten

Vertrag muss Veränderungen, Hinzufügen oder Streichung von Textstellen enthalten um die Auseinandersetzung der Vertragsparteien mit dem Vertragstext zu dokumentieren.

Vertragstext muss Hinweis auf die Gültigkeit des sozialen Mietrechts enthalten, vor allem einen Hinweis auf Geltung des § 573 BGB (Kündigungsschutz)

Sicherheit: Wenn ein Satz zur Gültigkeit des sozialen Mietrechts im Vertrag vorkommt.

Alleine die Bezeichnung „Wohnraummietvertrag „ reicht nicht aus, um einen Rechtsstreit zu gewinnen.

Mietrechtsanpassungsgesetz seit 01.01.2019 bedeutet:

§ 578 ,Abs.3 BGB enthält rechtssichere Regelung für die soziale Zwischenvermietung –sozialen Mieterschutz auf beiden Seiten

„ Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege , die geschlossen werden um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, ist grundsätzlich das soziale Mietrecht anzuwenden.“

Passus einfügen in den Mietvertrag: Der Vertrag wird abgeschlossen um Personen mit dringendem Wohnungsbedarf Räume zum Wohnen zu überlassen.

Binnenverhältnis zum Klient als Mieter.

Grundsätzlich gilt das soziale Mietrecht (Kündigungsfristen, Kündigungen müssen begründet werden.)

Kopplung an Betreuung, Nutzungs-und Überlassungsverträge sind rechtlich mit „normalem „ Mietrecht gleichzusetzen und begründen keine Sonderkündigungsrecht

AG 4: Vermietung und Betreuung – ein Widerspruch?

Gründe für Trennung der Rollen

Wegen Problematik der Doppelrolle von Vermietung und Sozialarbeit als Träger der persönlichen Hilfe sollen Bereiche der Verwaltung Vermietung und Mieterberatung von den persönlichen Hilfen getrennt werden.

Spannungsfeld Hilfe und Kontrolle : Rollenkonflikt der Sozialarbeit

Gründe sowohl als Sozialarbeiter*in, als auch als Vermieter*in aufzutreten.

Wirksames Handeln bei Mietangelegenheiten - Verhinderung des Wohnungsverlustes

Ziel immer Erhalt des Wohnraums – alle Unterstützungsmöglichkeiten im Mahn-und Kündigungsverfahren anbieten

Mieter hat dadurch einen festen Ansprechpartner, mit dem der „Kündigungsprozess“ durchlaufen wird.

Klienten verlieren Wohnung oft durch „Nichthandeln“ und Vermeidung die Wohnung.

Kündigungsgründe entstehen durch das Verhalten der Klienten - dies ist oft auf Suchtverhalten oder psychische Krise/Krankheit/ Verschuldung ö.ä. zurückzuführen.

Kündigung ist damit auch Aufforderung zum Handeln, zur Veränderung und für ein Angebot zur Unterstützung

Es ergibt sich daraus ein Handlungsauftrag für Sozialarbeit. Alle Entscheidungen und Handlungen müssen im Team besprochen werden. Schutz vor Machtmissbrauch oder Grenzüberschreitung.