

Prävention von Wohnungsverlusten im Landkreis Esslingen

Präventionstagung der BAG Wohnungslosenhilfe e. V.
am 27.05.2014 in Karlsruhe

Hilfe bei drohender Wohnungslosigkeit



wegen Mietschulden

Landkreis Esslingen

Strukturdaten

- 515.000 Einwohner
- 6 Große Kreisstädte und 38 Städte und Gemeinden
- 642 qkm Gesamtfläche
- 83 qkm Siedlungsfläche für Wohnen
- 241.860 Wohnungen
- 3,6 % Arbeitslosenquote

Konzeption im Landkreis Esslingen für Leistungen für Unterkunft in SGB II/XII

Erhalt der Unterkunft

1. Realistische Angemessenheitsgrenzen (Schlüssiges Konzept)
2. Einzelfallentscheidung und Härteregelungen
3. „Selbsthilfemöglichkeiten“ der Hilfebedürftigen

Bei (drohendem) Verlust der Unterkunft

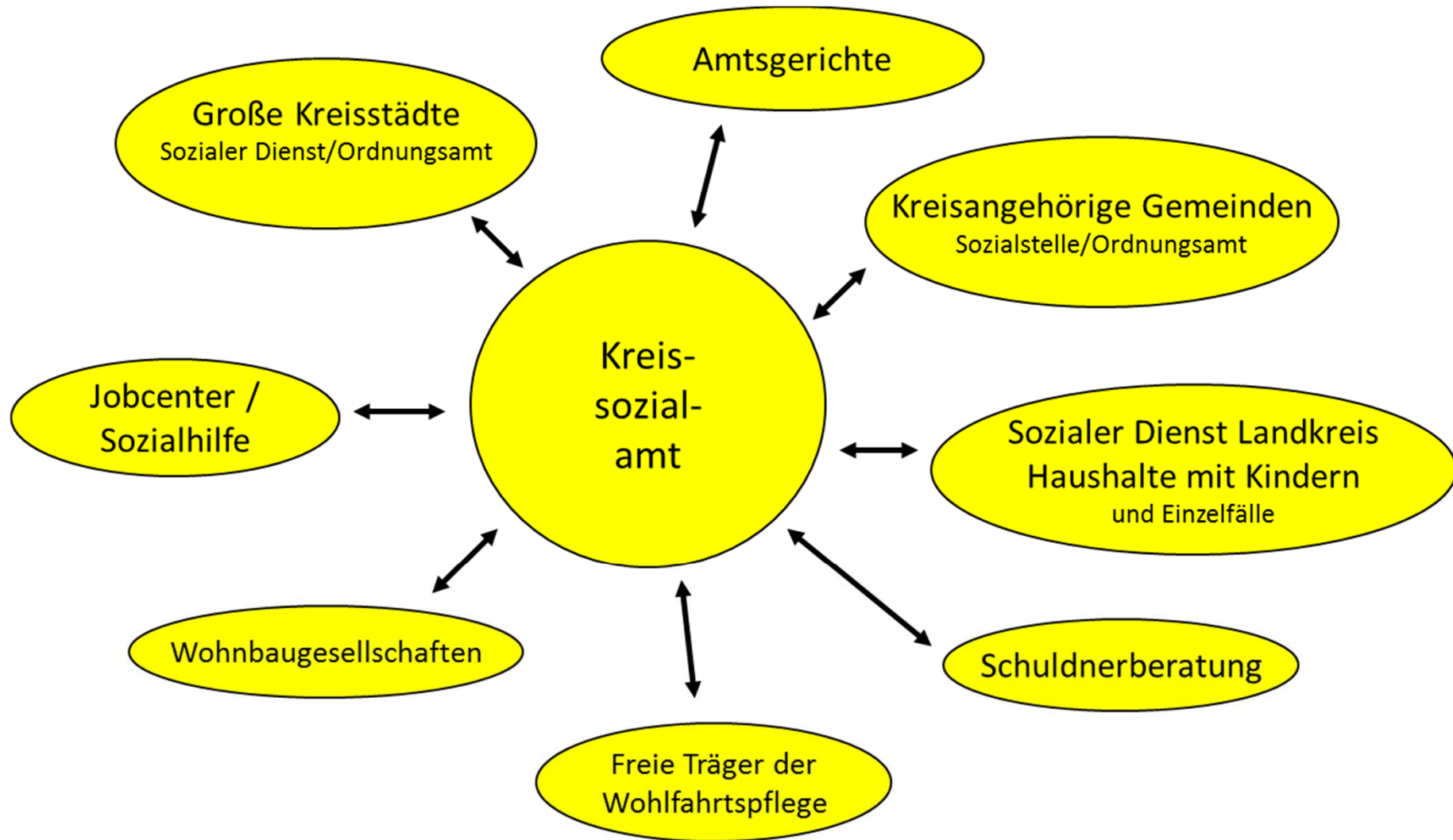
1. Mietschuldenübernahme nach § 36 SGB XII bzw. § 22 Abs. 8 SGB II
2. Hilfen zur Wohnungsbeschaffung und bei Umzug
3. Angebot der Wohnungslosenhilfe für Personen mit sozialen Schwierigkeiten

Zuständigkeit für Mietschulden- übernahme im Landkreis Esslingen

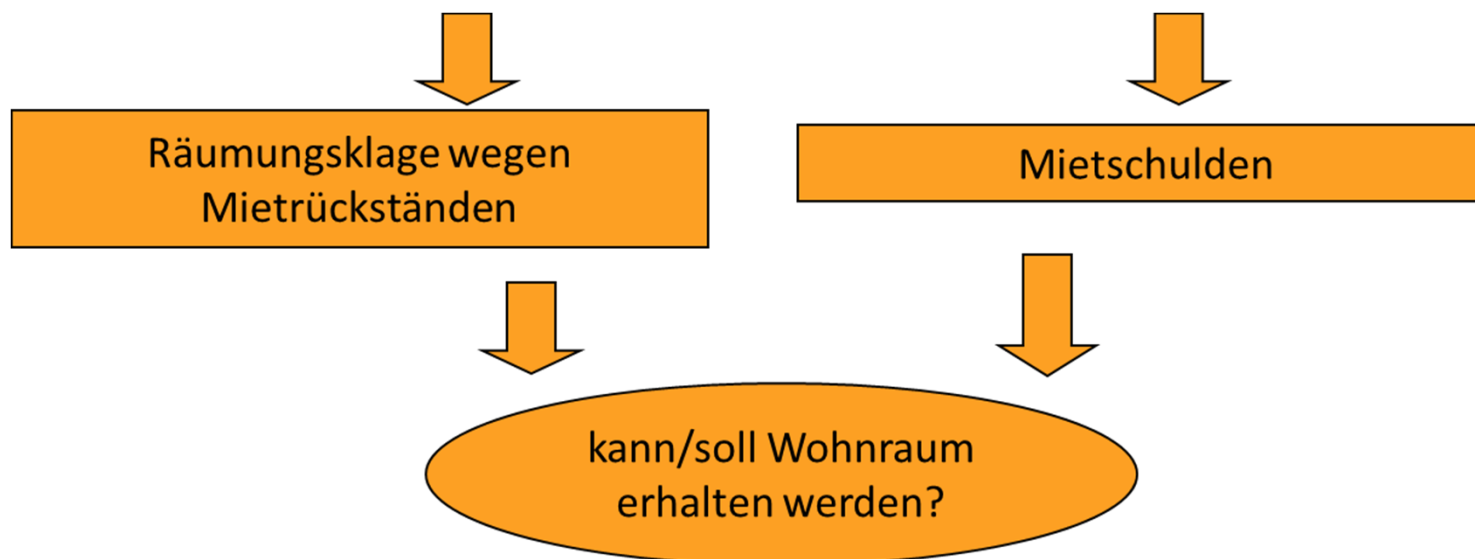
Neuorganisation aufgrund der bundesweit veränderten
Rahmenbedingungen – Stichwort Hartz IV

- ab 01.01.2005 - Einrichtung der zentralen Fachstelle
Mietschuldenübernahme nach SGB II und SGB XII für
den Landkreis Esslingen
- Januar 2011 – Beschluss der Trägerversammlung
der gemeinsamen Einrichtung, dass die Aufgabe
Mietschuldenübernahme nach dem SGB II durch
den Aufgabenträger Landkreis wahrgenommen wird

Kooperation Mietschuldenübernahme



Drohende Wohnungslosigkeit durch Mietschulden

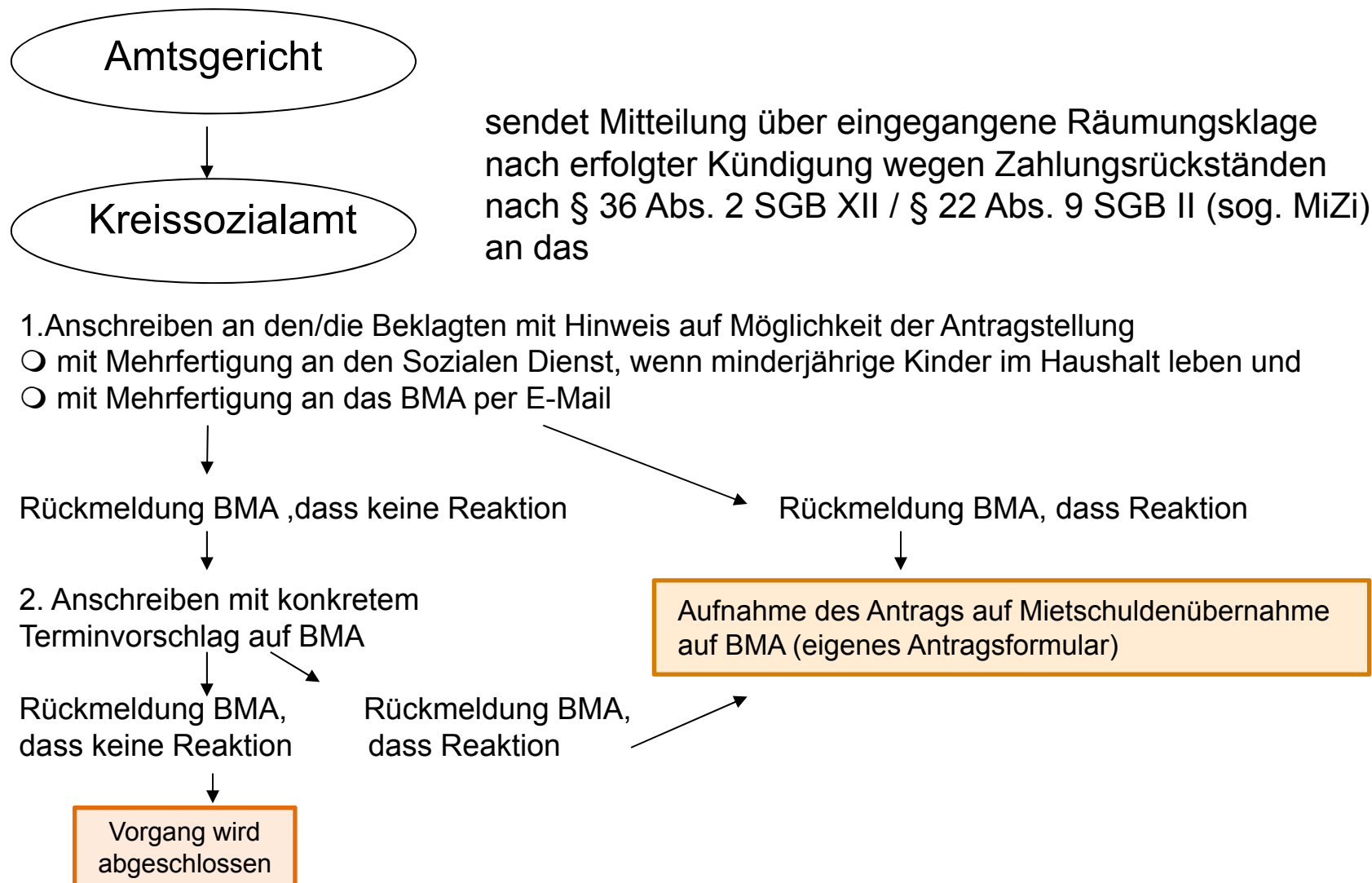


Eine Übernahme der Mietschulden kommt in Betracht wenn:

- der Verlust der Unterkunft droht und
- der Wohnraum erhaltenswert ist, d.h. für Mieter entsprechend seiner wirtschaftlichen Verhältnissen bezahlbar ist und
- zu erwarten ist, dass die laufende Mietzahlung gesichert ist und
- durch Übernahme der Mietrückstände der Wohnraum längerfristig erhalten werden kann (Ziel der Mietschuldenübernahme)

Verfahren bei Räumungsklagen

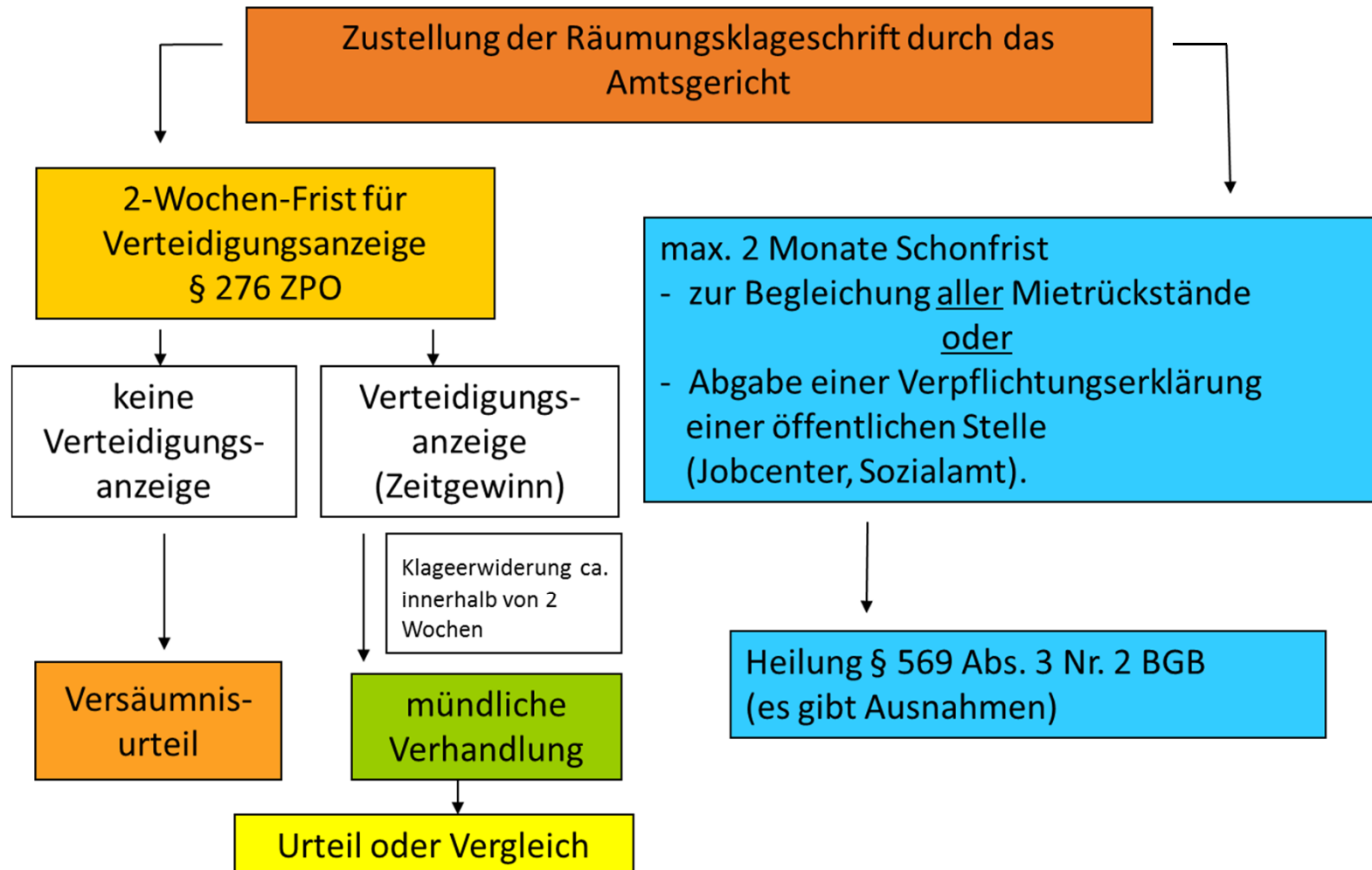
in kreisangehörigen Gemeinden



Verfahren bei Mietschulden

- **Wann liegen Mietschulden vor ?**
 - fristlose Kündigung des Vermieters
 - Mahnung des Vermieters mit Androhung der Kündigung
- **Antragstellung**
 - Eigener Antrag für Mietschuldenübernahme nach SGB II/XII (orangefarben)
 - Antragsaufnahme
 - in Großen Kreisstädten durch Sozialen Dienst der Stadt
 - in anderen Kreisgemeinden durch Sozialstelle der BMAs
- **Droht Wohnungslosigkeit ?**

Fristen beim sozialen Mieterschutz im schriftlichen Vorverfahren



Mietrechtsreform zum 01.05.2013

Beschleunigungsgebot § 272 Abs.4 ZPO

Anordnung einer Sicherheitsleistung § 283a ZPO

- bei Räumungs- und Zahlungsklage wegen Mietschulden
- durch das Gericht auf Antrag des Vermieters
 - bei aussichtsreicher Klage des Vermieters
 - zur Abwendung besonderer Nachteile für den Vermieter nach Abwägung beiderseitiger Interessen
- Zu zahlen vom Mieter innerhalb bestimmten Frist

Räumung durch einstweilige Verfügung § 940a Abs.3 ZPO

vor Entscheidung in der Hauptsache

- Kann durch Gericht angeordnet werden
- Wenn Mieter Sicherheitsleistung nicht (fristgerecht) zahlt

Fristlose Kündigung wegen offener Mietkaution § 569 Abs.2a BGB

Statistik Fallzahlen 2011 - 2013

	2011	2012	2013
<u>Kenntnisnahmen von Notlagen</u>			
Räumungsklagen (MiZi)	323	315	312
- Fälle ohne Reaktion des Schuldners	107	95	104
= Summe	216	220	208
+ weitere Anträge auf Übernahme von Mietschulden u. vergleichbare Notlagen	139	161	188
<u>= zu bearbeitende Vorgänge</u>	355	381	396

Statistik Fallzahlen 2011 – 2013 (2)

	2011	2012	2013
<u>Erledigungen</u>			
Bewilligungen	81	93	143
Ablehnungen	103	89	112
Sonstiges (persönliche Hilfe, Antragsrücknahme, neuen Wohnraum selbst gefunden)	131	163	127
<u>Erledigte Fälle</u>	315	345	382

Statistik Fallzahlen 2011 – 2013 (3)

	2011	2012	2013
<u>Erhalt des Wohnraums</u>			
Wohnung konnte erhalten werden	108	126	165
Wohnung wurde aufgegeben (Umzug)	67	48	32
Wohnung verloren (Räumung)	12	14	12
Summe des uns bekannten Wohnungsstatus	187	188	209



Pferdle: „Ja was isch denn jetzt scho wieder?“

Äffle: „Mir isch d'Wohnung kündigt worda, wega mei'm Glauba.“

Pferdle: „Wega dein Glauba?“

Äffle: „Ja, i han glaubt, I müsst koi Miete zahla ...“

Mit Genehmigung und freundlicher Unterstützung von „Silberbrunnen“ und „LAND-FILM“

**VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**