

# Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Umsetzung von Maßnahmen zum Wohnraumerhalt in den Kommunen

Andreas Krampe,  
Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V.

## Drei Kernaussagen:

- 1. Instrumente zum Wohnraumerhalt frühzeitig und über alle Phasen des Wohnungsnotfalls einsetzen**
- 2. Fachstellenkonzept umsetzen und örtliche Präventionsnetzwerke aufbauen**
- 3. Wissensbasis verbessern, Prävention planen und steuern**

## Den Wohnungsverlust vermeiden

- **Proaktiv und frühzeitig Kontakt aufnehmen**  
(auch aufsuchend, Fachkonzept für aufsuchende Arbeit erforderlich)
- **Gefährdung des Wohnverhältnisses abklären:**
  - Wie ist die aktuelle Wohnsituation (Mietverhältnis)?
  - Wie kann der Wohnungsverlust abgewendet werden?
  - Was kann ggf. eine dauerhafte Wohnungssicherung gefährden?
- **Individuelle Situation der Person/des Haushaltes einschätzen**  
(Werden weitere Hilfen gewünscht oder nötig?)
- **Finanzsituation überprüfen** (ggf. zu Schuldnerberatung vermitteln)
- **Sofortmaßnahmen einleiten:**
  - Kontakt zum Vermieter herstellen/aufnehmen
  - Mietzahlungen sicherstellen
  - Bei der Beantragung von Leistungen unterstützen
- **Beraten und unterstützen mit dem Ziel: Selbsthilfekräfte stärken**

## Übernahme von Mietschulden – rechtliche Grundlagen

- **§ 22 Abs. 8 SGB II**

Leistungsberechtigte nach dem SGB II, ein Anspruch auf SGB II-Leistungen für KdU ist ausreichend – im Regelfall als Darlehen mit Aufrechnung nach § 42a Abs. 2 SGB II

- **§ 36 Abs. 1 SGB XII**

Personen außerhalb des SGB II, Leistungsanspruch nach dem 3./4. Kapitel SGB XII nicht zwingend, als Beihilfe oder Darlehen in Ausübung des Ermessens (Darlehen z.B. bei Erwerbseinkommen)

- Kann-Regelung: wenn gerechtfertigt
- Soll-Regelung: wenn gerechtfertigt, notwendig und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht

## Übernahme von Mietschulden - Wann?

- Bereits im außergerichtlichen Verfahren (also bei Abzeichnung einer Kündigung und **vor** der Zustellung der Räumungsklage)
- Wohnungslosigkeit droht , wenn:
  - Kündigungslage nach § 543 Abs. 2 BGB
  - Gefahr einer Kündigung mit dem Ziel einer Räumung
  - Kein angemessener Ersatzwohnraum
- Das Ermessen so ausüben, dass der Wohnraumerhalt Priorität hat:
  - Zusätzliche Verfahrenskosten und Schulden werden vermieden
  - Zerrüttung des Verhältnisses zum Vermieter wird entgegengewirkt
  - Chancen auf Einigung (z.B. Ratenzahlung) werden erhöht
  - Tilgung des Mietrückstands schließt Kündigung aus (§ 543 Abs 2 S. 2 BGB) bzw. kann fristlose Kündigung auch ohne Zustimmung des Vermieters im außergerichtlichen und zu Beginn des gerichtlichen Verfahrens unwirksam machen (nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB)

## Persönliche Beratung und Unterstützung

Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII ist Bestandteil der Maßnahmen zum Wohnraumerhalt:

- ... Ist zu erbringen, wenn besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind und Selbsthilfekräfte nicht ausreichen, d.h.:
  - Eine Person in Verbindung des drohenden Wohnungsverlustes erwartbar Schwierigkeiten hat, ihr Leben selbstverantwortlich und menschenwürdig in der Gemeinschaft zu führen
  - Eine persönliche Hilfe flankierend zur Mietschuldenübernahme nach SGB II/ SGB XII zum Wohnraumerhalt erforderlich ist
- ... Umfasst alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten
  - Insbesondere persönliche Beratung und Unterstützung
- ... Ist bei drohendem Wohnungsverlust zur Unterstützung beim Wohnraumerhalt bereits vor dem Wohnungsverlust vorbeugend zu erbringen, darüber hinaus in jeder Phase eines Wohnungsnotfalls (auch nachgehend), soweit Bedarf besteht
- ... tritt auch bei anderen Konstellationen und Auslösern von Wohnungsnotfällen ein (Inhaftierung, Entlassung, Konflikte)
- ... als Leistungstyp abgrenzen ( z.B. „Fachberatung“ mit Beratung, Unterstützung, Hilfeplanung)

## Probleme in der Praxis und Empfehlungen an den Gesetzgeber

- **Die gesetzliche Möglichkeit der Verknüpfung von außerordentlicher (nach § 543 BGB) und ordentlicher Kündigung (nach § 573 BGB) erschwert präventive Hilfe**
  - *Empfehlung: Neuregelung der ordentlichen Kündigung analog § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB*
- **Regelhaft darlehensweise Mietschuldenübernahme im SGB II kann Überschuldungssituation verschärfen und nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Gesamtsituation erschweren**
  - *Empfehlung: Möglichkeit der Mietschuldenübernahme als Beihilfe auch im SGB II*
- **Mitteilungspflicht der Amtsgerichte nur bei mietschuldenbedingter außerordentlicher Kündigung erschwert Prävention in anderen Fällen**
  - *Empfehlung: Mitteilungspflicht der Amtsgerichte auf alle Räumungsklagen ausweiten*

## Fachstellenkonzept umsetzen

### Ausgangssituation:

- Hilfen in Wohnungsnotfällen werden auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen erbracht (Ordnungsrecht, SGB XII, SGB II)
- Kooperation & Koordinierung sind nicht gesetzlich aufgegeben/geordnet
- Zusammenarbeit findet Grenze an gesetzlichen Zuständigkeitsgrenzen

### Empfehlungen:

- Umsetzung des Fachstellenkonzepts (Bündelung von Kompetenzen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen)
- Verbindliche Verfahren der Informationsweitergabe und der Fallklärung
- Kooperation mit Leistungsträgern, freien Trägern, Wohnungswirtschaft, Sozialdiensten der Justizvollzugsanstalten (Bildung von Arbeitsgemeinschaften)



## Prävention planen und steuern

### Ausgangssituation:

- Daten über Kündigungs- / Räumungsfälle werden kaum systematisch erhoben → Wenig Wissen über Problemlagen und -schwerpunkte
- Reaktives und einzelfallbezogenes Handeln ist bei einer Zunahme von Wohnungsnotfällen nicht ausreichend

### Empfehlungen:

- Berichterstattung als Grundlage für örtliche Bedarfserhebung, Maßnahmeplanung und Wirkungskontrolle/-verbesserung
- Verbindliche Standards / „Kerndatensatz“
- Örtliche Präventionsprogramme mit Maßnahmen/ messbaren Zielen
- Zusammenarbeit der Akteure auf Grundlage örtlicher Präventionskonzepte

## Prävention planen und steuern

### Elemente einer Berichterstattung vor Ort:

- Anzahl der Räumungsklagen und Zwangsräumungen (ggf. ergänzt um Daten über Kündigungen von Wohnraum durch Vermieter)
- Anzahl der Fälle sowie Kosten von Mietschuldenübernahmen durch das Sozialamt oder Jobcenter
- Anzahl und Struktur der Personen und Haushalte, die ordnungsrechtlich untergebracht sind, sowie Dauer der Unterbringung
- Anzahl und Struktur der Personen und Haushalte, die bei freien Trägern der Wohnungslosenhilfe Hilfen erhalten (Beratung, wohnbegleitende Hilfen, stationäre Hilfen)
- Zugänge zur Fachstelle und Ergebnisse der Beratung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## **Kontakt zum Thema Wohnungsnotfallhilfe, Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII:**

Dr. Rolf Jordan, Wissenschaftlicher Referent

Arbeitsfeld III Grundlagen sozialer Sicherung, Sozialhilfe, soziale Leistungssysteme

[jordan@deutscher-verein.de](mailto:jordan@deutscher-verein.de)

## **Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Umsetzung von Maßnahmen zum Wohnraumerhalt in den Kommunen**

[https://www.deutscher-verein.de/de/download.php?file=uploads/empfehlungen-stellungnahmen/2020/dv-30-19\\_wohnraumerhalt-in-kommunen.pdf](https://www.deutscher-verein.de/de/download.php?file=uploads/empfehlungen-stellungnahmen/2020/dv-30-19_wohnraumerhalt-in-kommunen.pdf)

## **Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden und Energiekostenrückständen im SGB II und SGB XII**

<https://www.deutscher-verein.de/de/download.php?file=uploads/empfehlungen-stellungnahmen/2015/dv-17-14-mietschulden.pdf>

## **Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern**

<https://www.deutscher-verein.de/de/uploads/empfehlungen-stellungnahmen/2013/dv-17-13-praevention-wohnungslosigkeit.pdf>