

ten Leben hinzuführen. Hierbei kommt vor allem die Gewöhnung des Gefährdeten an regelmäßige Arbeit in Betracht.“ Die Formulierungen „Hinführen“ und „Gewöhnung“ sind typisch für eine Sicht der Menschen als Objekte der „Besserung“ und deshalb Würde verletzend.

<sup>12</sup> Deutscher Bundestag (1973): Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundessozialhilfegesetzes, BT-Drs. 7/308.

<sup>13</sup> Möllers, C. (2020): Freiheitsgrade, Berlin, S. 94 (im Original ohne Hervorhebungen).

<sup>14</sup> z. B. Thiersch, H. (2017): Theorie der Sozialarbeit/Sozialpädagogik, in: Kreft & Mielenz, Wörterbuch Soziale Arbeit, Weinheim/Basel, S. 1034-1040.

<sup>15</sup> Das wäre auch die Frage gewesen, die sich der Gesetzgeber 1961 hätte stellen müssen, als er einen Rechtsanspruch verweigerte, weil „dessen Geltendmachung durch den Gefährdeten selten in Betracht kommen wird“, also erfolgreiches Handeln im Rechtsraum für alle erkennbar nicht möglich war. Deutscher Bundestag (1960): Entwurf eines Bundessozialhilfegesetzes (BSHG), BT-Drs. 3/1799, S. 50.

<sup>16</sup> Möllers a.a.O. S. 93.

<sup>17</sup> BT-Drs. 7/308 (Anm. 12).

<sup>18</sup> Möllers spricht von „zuweisen“ bzw. „geben“ von Würde. Dies könnte zu dem Missverständnis führen, er lehne die prinzipielle Vorgabe des Grundgesetzes ab, nach der jeder Mensch Würde hat, sie Teil des Menschseins ist und sie erst zugewiesen bzw. gegeben werden müsse. Das ist aber nicht gemeint. Vielmehr wird das Gebot des Achtens der unantastbaren Würde in Art. 1 I S. 2 GG mit dem Zuweisen und Geben zu: Würde für die Menschen auch ohne Handlungsfähigkeit „lebbar machen“. Begrifflich naheliegender könnte auch gefragt werden, wie die unantastbare Würde „gepflegt“ werden kann, sozusagen zwischen dem Achten und dem Schützen des Art. 1 I S. 2 GG. Im Folgenden wird die eingängige Formulierung Möllers verwendet.

<sup>19</sup> Möllers a.a.O. S. 94.

<sup>20</sup> BVerfG Urteil vom 5.11.2019 – 1 BvL 7/16 Rn. 127 (BVerfGE 152, 68 oder NJW 2019, 3703) (Hervorhebung vom Verf.).

<sup>21</sup> Möllers a.a.O.

<sup>22</sup> Möllers a.a.O.

<sup>23</sup> Möllers a.a.O. S. 92 f. formuliert diesen Gedanken für abweichendes Verhalten potenzieller Straftäter. Dieser lässt sich aber durchaus auf Formen der Prävention, wie bei der Eingliederungshilfe angedeutet, übertragen. Durch Prävention zu schützendes „Opfer“ ist – was bei der BThG-Reform ja auch ausdrücklich betont wurde – der leistende Staat, seine Leistungen sollen in ihren Zielen durch unangemessene Nutzung der Handlungsfreiheit nicht gefährdet werden, also eventuell unnötige Kosten verursachen. Handlungsfreiheit besteht aber nur, wenn in letzter Konsequenz „unvernünftig“ gehandelt werden könnte.

Auch das ist im „Sanktionsurteil“ (s. Anm. 20) mehrfach betont: „keine „Vernunftlosigkeit“ staatlicher Organe“, „dem Grundgesetz ist ... Paternalismus fremd“.

<sup>24</sup> Möllers a.a.O., S. 93 (Hervorhebung im Original).

<sup>25</sup> Thiersch a.a.O., (Anm. 14) S. 1039. Thiersch geht an dieser Stelle auch auf das unsägliche Wirken des Neoliberalismus und Neokon-servatismus ein, das hier mit dem Verweis auf den „aktivierenden Sozialstaat“ gestreift wird.

<sup>26</sup> Zur Begrifflichkeit s. Anm. 18.

<sup>27</sup> Möllers a.a.O. S. 94.

<sup>28</sup> BVerfG Urteil vom 16.01.1986 - 5 C 72/84, info also 1986, 82-86.

<sup>29</sup> A.a.O., S. 84 (im Original ohne Hervorhebung).

<sup>30</sup> Das Gericht schaffte so „eine freiheitsbegünstigende Situation, die sich gestalten (lässt)“, um eine Formulierung von Möllers, a.a.O. S. 14 für diesen Standard zu benutzen.

<sup>31</sup> Zur Begrifflichkeit nochmals Anm. 18.

<sup>32</sup> Den Versuchen der früheren Kommentarliteratur (z.B. Mergler & Zink § 72 Rz.35 f. 4. Aufl 1997) „aus eigener Kraft nicht fähig“ in „unfähig“ umzudeuten, um so den Anschluss an die alte Formulierung vom „Mangel an innerer Festigkeit“ zu finden, der dann weiter konkretisiert wurde mit den Zuschreibungen „Willensschwäche, Charaktermängel, Abartigkeit im Gefühls- und Triebleben“ (a.a.O.), wurde von Anfang an entgegengetreten (z. B. Roscher, F. § 72 Rz 22 in LPK-BSHG Baden-Baden 5. Auflage 1998).

<sup>33</sup> Wichtig beim Entwicklungsprozess zu den heute geltenden Vorschriften war die begriffliche Schärfung in „besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden“ (vgl. dazu Roscher, (s. Anm. 4).

<sup>34</sup> Die DVO fügt hier „besondere“ ein. Bereits die 1. DVO von 1976 hat in § 1 „besondere soziale Schwierigkeiten“ entsprechend dem Bezug der Gesetzesbegründung auf „besondere Lebensverhältnisse“ begrifflich differenziert „besondere Lebensverhältnisse zu sozialen Schwierigkeiten führen“. Mit der Gesetzesnovelle 1996 wurde dann die Formulierung in § 72 BSHG aufgenommen, die sich heute in § 67 SGB XII findet – die DVO von 2001 geht also mit der Einfügung von „besondere“ über den Gesetzestext hinaus und ist nicht rechtens.

<sup>35</sup> Wichtig dafür sind in der Praxis vor allem der Grundsatz der Soforthilfe, die schrittweise Gestaltung des Hilfeprozesses, den sich entwickelnden Fähigkeiten angepasst und ein Verständnis der Hilfe nach § 67 SGB XII als Leithilfe, die den „verbundenen“ Einsatz gebotener Hilfen mit ergänzenden Leistungen nach anderen Vorschriften sichert. Insoweit wird auf den zweiten Teil des erwähnten Vortrags (Fn.1) verwiesen, der im Tagungsband zur Bundestagung 2022 beim BAG W-Verlag veröffentlicht wird.

## Beschaffung von und Zugang zu eigenem Wohnraum als Kernelement Ambulanter Wohnhilfen – Grundprinzipien, Praxiserhebungen und Empfehlungen

Sarah Lotties, Werena Rosenke

### 1 Grundprinzipien der ambulanten Hilfe

Ab Mitte der 1980er Jahre rückte die Versorgung wohnungsloser Menschen mit Wohnungen und die Gestaltung der ambulanten Hilfen für Menschen in Wohnraum zunehmend in den Fokus der Wohnungslosenhilfe. Im Jahr 1991 veröffentlichte die BAG W – damals noch als BAG Nichtseßhaftenhilfe – die „Empfehlung zur Anmietung von Wohnraum durch freie Träger“. In dieser Empfehlung wurden Grundprinzipien des Settings ambulanter Hilfen in Wohnungen formuliert (vgl. BAG W 1991, S. 2):

- Der Schutz des Wohnraums muss wie bei jedem normalen Mietverhältnis gewährleistet sein. Betreuung setzt Freiwilligkeit voraus; sie darf nicht zum „akzeptierten Preis“ für Wohnung verkommen.

- Die vertragliche Koppelung von Betreuung und Vermietung ist deshalb abzulehnen.
- Ebenso abzulehnen ist der Abschluss von Nutzungsverträgen, da sie den Mietenden die Mieterschutzrechte vorenthalten; deshalb sollen unbefristete Mietverträge geschlossen werden.
- Die Vermietung von Zimmern in Mehrzimmerwohnungen entspricht nicht dem üblichen Wohnungsstandard; deshalb sollte Einzelwohnraum bereitgestellt werden.
- Auch 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.

In der im Jahr 1997 veröffentlichten „Empfehlung zur organisatorischen Gestaltung der ambulanten persönlichen Hilfe nach § 72 BSHG für Menschen in Wohnungen“ geht es um das Verhältnis von persönlicher Hilfe und Vermietung. „Die ambulante persönliche Hilfe für Menschen in Wohnungen kann nur dann fachgerecht geleistet werden, wenn sie die folgenden Prinzipien erfüllt:

- Freiwilligkeit der Betreuung, Einhaltung des geltenden Mietrechts [sowie die] Entkoppelung von Vermietung und persönlicher Hilfe in angemessener Form.
- [Die] Intensität der persönlichen Hilfe ist nach dem Hilfebedarf und den Wünschen des Mieters/der Mieterin bzw. der KlientInnen auszurichten.
- Das Zusammenführen ambulanter persönlicher Hilfe für Menschen, die eine Wohnung haben und wohngebietsbezogener Hilfen entspricht der Komplexität der sozialen Problemlagen [...] im Bereich der Armutsquartiere unserer Städte.
- Ambulante persönliche Hilfe für Menschen in Wohnungen ist kein spezifisches begrenztes Projekt, sondern ist die Form, in der in Zukunft die Dienstleistungen für KlientInnen erbracht werden, die in Wohnraum vermittelt worden sind. Sie richtet sich damit an alle Menschen, bei denen besondere soziale Schwierigkeiten der Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft im Wege stehen“ (vgl. BAG W 1997, S. 1f).

Vom Wohnen als Menschenrecht<sup>1</sup> ausgehend lassen sich die Grundprinzipien der ambulanten Hilfe in Wohnungen wie folgt zusammenfassen:

- Zugang zur Wohnung ohne vertragliche Koppelung von Betreuung und Vermietung
- Freiwilligkeit der Betreuung heißt Betreuung nur nach Bedarf, nicht prinzipiell
- Wahlrecht, Partizipation und Selbstbestimmung
- Wohnung ist und soll sein: Zufluchts- und Erholungsraum („Sicherheit des Wohnens“), d. h. Einhaltung des geltenden Mietrechts, keine Nutzungsverträge, Einzelwohnraum (keine möblierten Zimmer oder Zimmer in Mehrzimmerwohnungen)
- Integration in das Wohnumfeld umfasst bürger- und gemeindenaher Hilfe

Seit über 25 Jahren geht es also bei den ambulanten Hilfen im Wohnraum darum Wohnungen für Wohnungslose beschaffen und damit um die Akquise von Wohnungen sowie um Gestaltung der ambulanten persönlichen Hilfen im Wohnraum im Verhältnis zur Wohnraumakquise und zur Organisation des Mietverhältnisses.

Die Hauptthemen und zentralen Fragen, mit denen wir uns als BAG W in diesem Zusammenhang intensiv in den letzten Jahren befasst haben, lauten:

1. Wohnungen für Wohnungslose beschaffen:  
Welche Rahmenbedingungen zur Beschaffung von und Zugang zu eigenem Wohnraum werden benötigt? Welche Methoden sind schon erfolgreich erprobt?  
In welchem Ausmaß und in welcher Ausgestaltung finden Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft statt?
2. Gestaltung der ambulanten persönlichen Hilfen im Wohnraum im Verhältnis zur Wohnraumakquise und zur Organisationsform des Mietverhältnisses.
3. Können die bereits in den 1990er Jahren postulierten fachlichen Standards der ambulanten Hilfe in Wohnraum für Wohnungslose umgesetzt werden bzw. bedürfen sie einer Erweiterung oder Aktualisierung?

Zur ersten Frage sei auf das BAG W Positionspapier „Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnraum für wohnungslose Menschen akquirieren“ von 2017 verwiesen, mit dem bereits bestehenden Analysen, Argumente und Forderungen zu wohnungs- und sozialpolitischen Handlungsnotwendigkeiten auf den Ebenen von Bund und Länder, der Kommunen sowie der Hilfen im Wohnungsnotfall gebündelt vorliegen (BAG W 2017). Antworten zur zweiten und dritten Frage finden sich in den nachfolgenden Abschnitten, beginnend mit den BAG W-Erhebungen aus der Praxis der Jahre 2021 und 2019.

## 2 Zwei Erhebungen, ein Thema

Ein wichtiger Weg an Wohnungen für wohnungslose Menschen zu gelangen, ist die Kooperation mit privaten, kommunalen, gewerblichen und anderen Vermietern. Zahlreiche freie Träger konnten dabei in den letzten Jahren gute Erfolge verbuchen. Seit einigen Jahren versucht die BAG W u. a. den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie Haus & Grund zur Unterstützung solcher Kooperationen zwischen der Wohnungswirtschaft und den Hilfen im Wohnungsnotfall zu gewinnen. Mit der Erhebung „*Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und den Hilfen im Wohnungsnotfall*“ wollten wir im Sommer 2021 ermitteln, welche Rolle die Kooperationen zwischen Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungswirtschaft spielten. Wichtig war und ist aber ebenso die Frage nach der Qualität und Gestaltung der vermittelten Wohn- und Mietverhältnisse. Dazu hat die BAG W bereits im Jahr 2019 die Online-Befragung „*Ambulante Hilfen für Menschen in Wohnungen – Housing First – Versorgung schwer vermittelbarer wohnungsloser Menschen mit Normalwohnraum*“ durchgeführt. Messlatte waren dabei die obigen Prinzipien der ambulanten Hilfen im Wohnraum. In beiden Erhebungen haben wir auch Fragen zum Setting der Wohn- und Vertragsverhältnisse gestellt.

An der Online-Erhebung des Jahres 2021 haben sich 490 Dienste und Einrichtungen der Hilfen im Wohnungsnotfall aus allen Bundesländern beteiligt. Zur Umfrage im Frühjahr 2019 erreichten uns 558 Rückmeldungen. Aus methodischen Gründen können für beide Erhebungen die Rücklaufquoten lediglich näherungsweise berechnet werden. Für 2019 liegt sie bei über 60 % und für 2021 bei über 40 %. Beide Rücklaufquoten sind sehr gut.

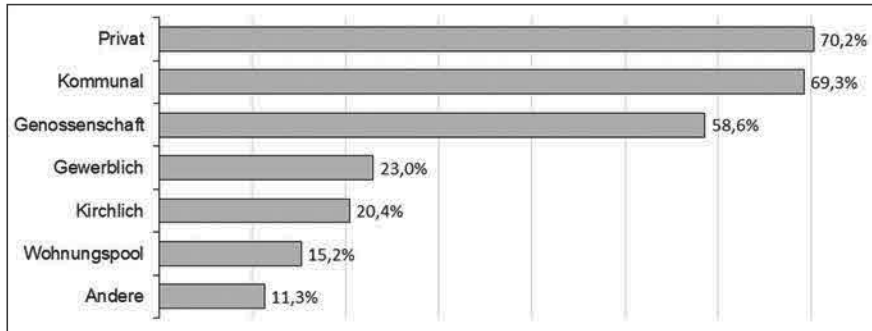
### 2.1 Kooperationen

Ein gutes Drittel der Umfrageteilnehmenden gab im Jahr 2021 an, keine Kooperation/Zusammenarbeit zur Wohnungswirtschaft zu unterhalten. Nach den Gründen befragt, nannten davon 32 %, dass eine solche Zusammenarbeit nicht zum Arbeitssetting gehöre. 41 % gab an, dass Vermietende nicht an Kooperationen interessiert seien. Aufgrund der Möglichkeit zur Mehrfachnennung gaben weitere 37 % aus dieser Gruppe „andere Gründe“ an. Sie zeigten sich mitunter sehr frustriert: Bisherige Kooperation führten nur zu „Lippenbekenntnissen“; „sie würden gar nicht erst initiiert, da für aussichtslos befunden“ oder „es wären schlechte Erfahrungen gemacht worden“ („sobald die Mitarbeitenden sozialer Dienste als Ansprechpersonen auftraten, wurden die Klient:innen von den Vermietenden abgelehnt“).

Mit knapp zwei Dritteln gab die Mehrheit der Dienste und Einrichtungen aber an, dass Kooperationen bestehen, und das nicht wenige: 309 Umfrageteilnehmer:innen gaben 828 Kooperationsbeziehungen zur Wohnungswirtschaft an. 1 zeigt

hierzu die einfachen Häufigkeitsverteilungen. Bei dieser Frage war eine Mehrfachantwort möglich und die Auswertung zeigte: Am häufigsten bestanden Kooperationen mit mehreren Sektoren, insbesondere in den Kombinationen ‚kommunal und privat‘, ‚kommunal und genossenschaftlich‘ sowie ‚genossenschaftlich und privat‘.

**Abbildung 1: Mit welchen Sektoren der Wohnungswirtschaft arbeiten Sie / Ihre Einrichtungen zusammen? (n=309, nach Sektoren) – Erhebung 2021**



Untere „andere“ fanden sich mehrere Nennungen von sozialen Wohnraumhilfen oder Wohnraumagenturen sowie vereinzelte Nennungen von Haus & Grund und der NRW-Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit „Endlich ein Zuhause!“.

Die Initiative zur Kooperation entstand überwiegend von Seiten der Träger, Dienste oder Einrichtungen (2). Unter „andere“ wurden Gemeinschaften mehrerer Träger oder Wohnungsbaugesellschaften genannt, städtische Wohnraumbeauftragte, Mietende oder Klient:innen.

Auf die Frage danach, zu welchem Zweck die Kooperation besteht, zeigt sich – über alle Sektoren hinweg – dass für die Mehrheit die Akquirierung von Wohnraum das Ziel darstellt (53%). 38 % gaben die Verhinderung von Wohnungsverlusten zum Ziel an, 9 % die Akquirierung von Wohnungskontingenten.

Für die Mehrheit der Umfrageteilnehmenden mit bestehenden Kooperationsbeziehungen gestalten sich diese als informell (53 %) – durch Kontakte auf der Arbeitsebene – und sporadisch (33 %). Seltener bestehen vertragliche Kooperationsvereinbarungen, die von insgesamt 14 % benannt wurden, jedoch nur 4 % davon mit Vereinbarung von Mengenquoten.

**2.2 Vermittlung in Wohnungen**

Ausgedrückt in absoluten Zahlenwerten gaben die Umfrageteilnehmenden an, dass im Jahr 2020 4.210 Wohnungsvermittlungen aufgrund der Kooperation zustande gekommen sind.<sup>2</sup>

Im Jahr 2019 fragten wir danach, ob Personen, die die Umfrageteilnehmenden in Wohnraum vermitteln, persönliche Hilfen erhalten. Lediglich 1 % verneinte. 62 % bejahten diese Frage uneingeschränkt, bei weiteren 37 % werden persönliche Hilfen von Fall zu Fall angeboten. Hinsichtlich der Wohnformen, in die vermittelt wird, antworteten 35 % der Teilnehmenden, dass sie ausschließlich in Wohnungen mit eigener Küche und eigenem Bad vermitteln. 11 % vermitteln ausschließlich in ein eigenes Zimmer mit gemeinschaftlich genutzter Küche und Bad. Mit 50 % findet am häufigsten eine Vermittlung in beide Arten von Wohnraum statt, also sowohl in abgeschlossene Wohnungen als auch in Zimmer mit gemeinschaftlich genutzten Flächen. Am wenigsten

benannt wurden mit 4,4 % andere Wohnformen.

Die Frage zur räumlichen Verteilung der Wohneinheiten ergab, dass sich weit überwiegend, zu 88 %, diese Wohneinheiten im normalen Wohnungsbestand befinden, also in konventionellen Mehrfamilienhäusern, die über ein größeres (Stadt-)Gebiet verteilt sind. Bei 12 % der Angebote befinden sich alle Wohneinheiten in einem Haus bzw. Gebäudekomplex.

**2.3 Mietvertragsarten**

Auch wollten wir wissen, welche Vertragsbedingungen es gibt. Die Antwortverteilungen (3 für 2019 und 4 für 2021) zeigen, dass in einigen Punkten sehr eindeutige Ergebnisse bestehen – auch wenn die Antwortoptionen zwischen den beiden Erhebungen leicht abweichen. Über 50 % der Klient:innen/Mieter:innen haben Mietverträge mit vollen Mietrechten nach den §§ 535 ff BGB abgeschlossen. Nutzungsverträge nach dem Ordnungsrecht machen bei der Erhebung von 2021 rund 8% aus, bei der Erhebung zwei Jahre zuvor 5 %. Auch Verträge mit beschränkten Mietrechten nach § 545 BGB bleiben in beiden Erhebungen unter 10 %.

**Abbildung 2: Wie ist die Kooperation entstanden? (n=280, nach Sektoren) - Erhebung 2021**

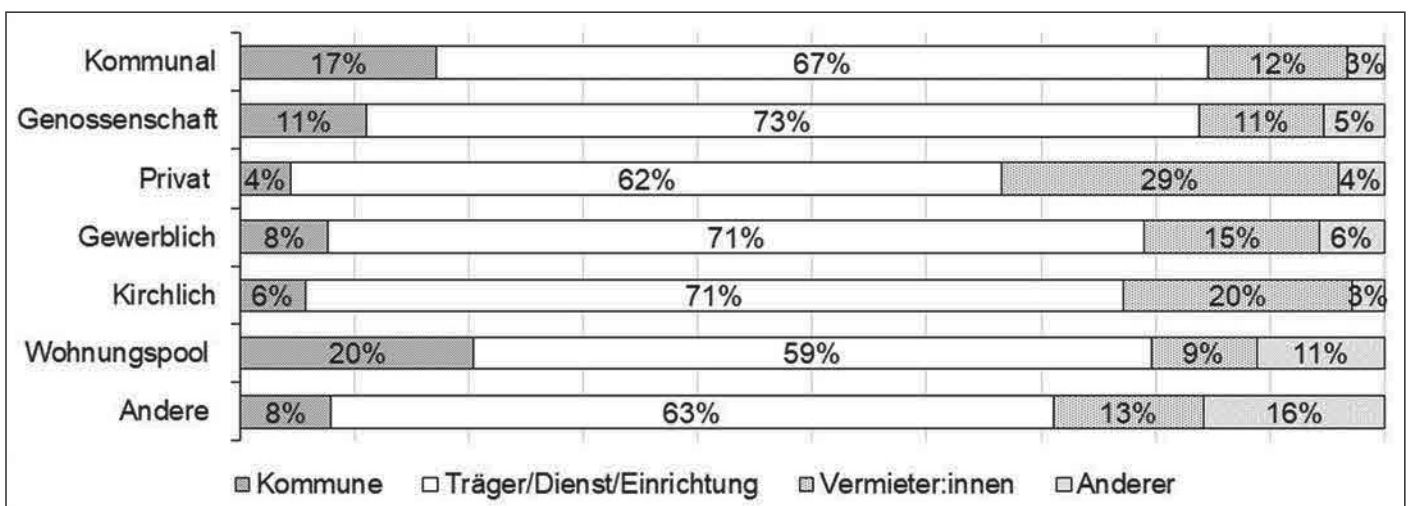


Abbildung 3: Welches Vertragsverhältnis liegt in Bezug auf den Wohnraum (überwiegend) vor? (n=320) - Erhebung 2019

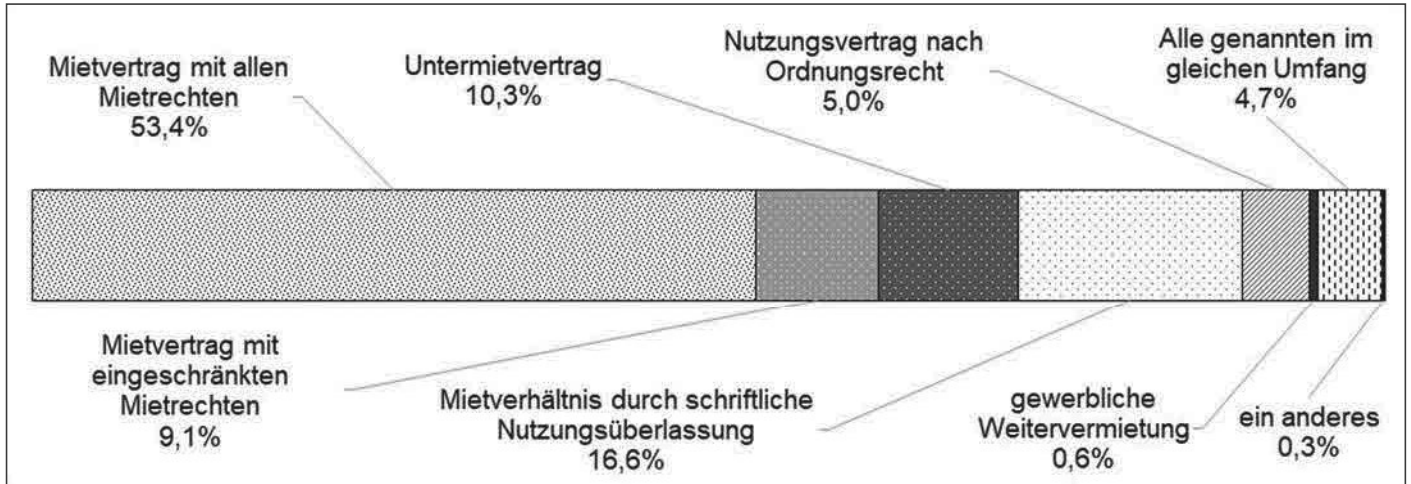


Abbildung 4: Welche Vertragsformen für die Mieter:innen/Klient:innen gibt es? (n=246) - Erhebung 2021

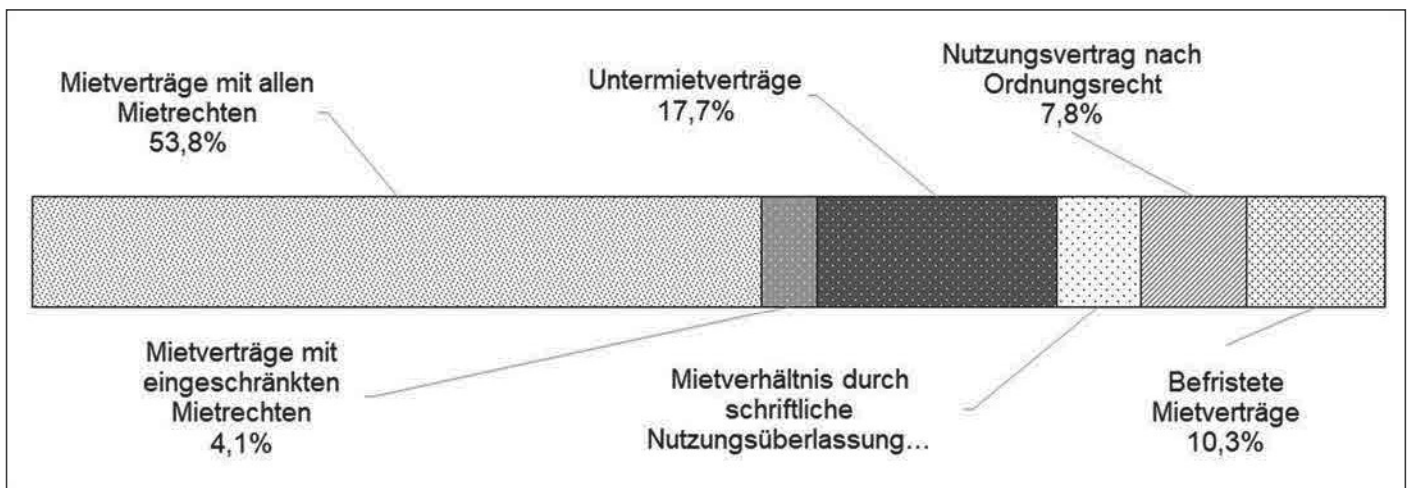
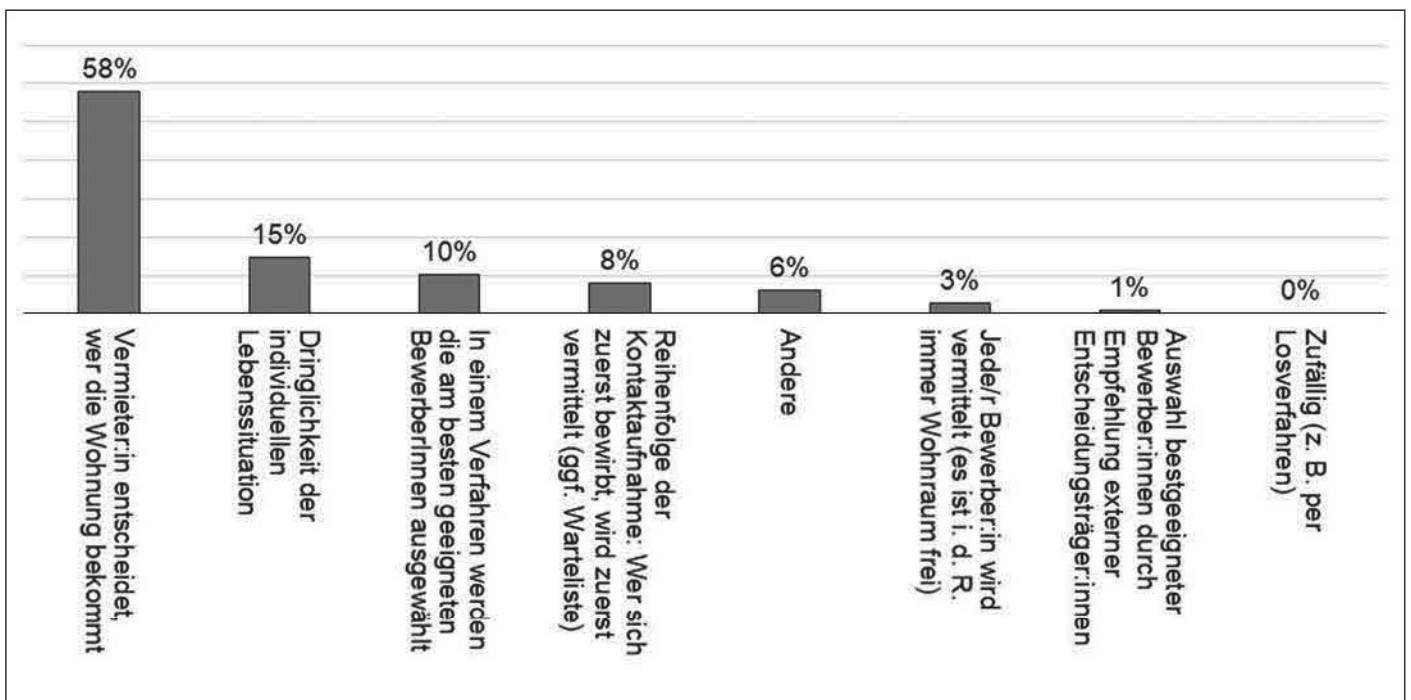


Abbildung 5: Nach welchem (Haupt-)Kriterium erfolgt die Vermittlung in Wohnraum? (n=266) - Erhebung 2019



In der Erhebung von 2021 fragten wir auch, wie die Vertragsform gestaltet ist, sofern die Wohnungsvergabe Gegenstand der Kooperation(en) ist. Die deutlich überwiegende Zahl der Mietverträge wird direkt zwischen dem/der Mieter:in/Klient:in und den Vermietenden geschlossen (67 %). In diesen Fällen haben die freien Träger nur einen begrenzten Einfluss auf die Gestaltung des Mietvertrags. Nur 33 % erfolgen so, dass Träger, Dienst oder Einrichtung in das Mietverhältnis eintritt und anschließend an Klient:innen weitervermietet. Ähnlich begrenzt zeigt sich auch der Einfluss darauf, welche Klient:innen überhaupt vermittelt werden: Mit Abstand am häufigsten (58 %) gaben die Umfrageteilnehmenden im Jahr 2019 bei der Frage nach dem Hauptkriterium zur Vermittlung von Wohnraum an, dass die Vermietenden entscheiden, wer die Wohnung bekommt (5).

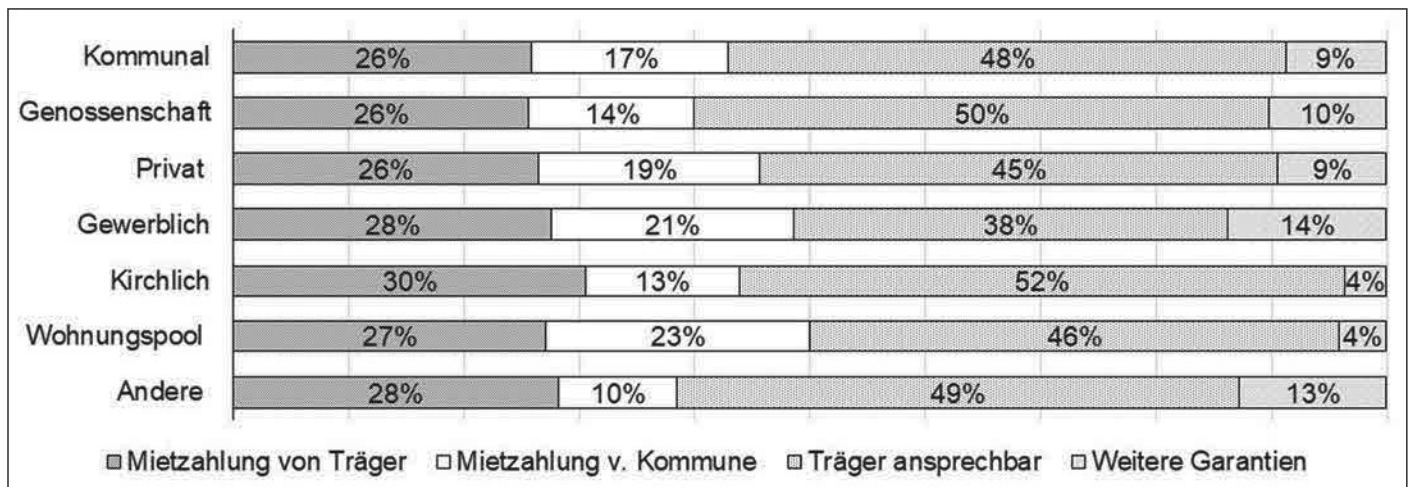
Auch zeigt sich, dass die Wohnungsgebenden in Bezug auf die Kooperation in nahezu allen Fällen Erwartungen an die Einrichtungen und Dienste der Hilfen in Wohnungsnotfällen richten. 6 zeigt, dass besonders häufig, nahezu über alle Sektoren hinweg, die Ansprechbarkeit der Träger bei Konflikten erwartet wurde, am zweithäufigsten die Mietzahlungsgarantie durch den Träger. Die Rückmeldungen zu den „weiteren Garantien“ gaben deutliche Hinweise darauf, dass der Zugang zu Wohnraum mitunter ziemlich hochschwellig ist. Genannt

wurden z.B.: Regelmäßige Betreuungsvereinbarungen, Bürgschaften, erhöhte Kauttionen, öffentlich-rechtliche Einweisungen und Schuldenfreiheit als Bedingung zur Anmietung bzw. keine Schufa-Eintragungen. In rund der Hälfte aller Fälle vermerkten die Umfrageteilnehmenden sogar eine Kombination aus mehreren Antwortkategorien (und damit Erwartungen). Die Frage aus der 2019er Erhebung, ob ein Betreuungsvertrag Voraussetzung für die Vermittlung in eigenen Wohnraum ist, zeigte ähnliches: für Knapp 64 % ist dieser keine Voraussetzung, für gut 36 % der Umfrageteilnehmenden allerdings schon. Daraus ließ sich allerdings nicht entnehmen, wer die Kopplung des Betreuungsvertrags an das Mietverhältnis zur Bedingung macht. Entweder der Träger – bereits vorab – oder letztlich die Vermietenden, denn in ca. 60 % der Vermittlungen entscheiden Wohnungsgebende über den Abschluss des Mietvertrags (bzw. ca. 60 % der Mietverträge werden direkt zwischen Wohnungsgebenden und Mietenden abgeschlossen).

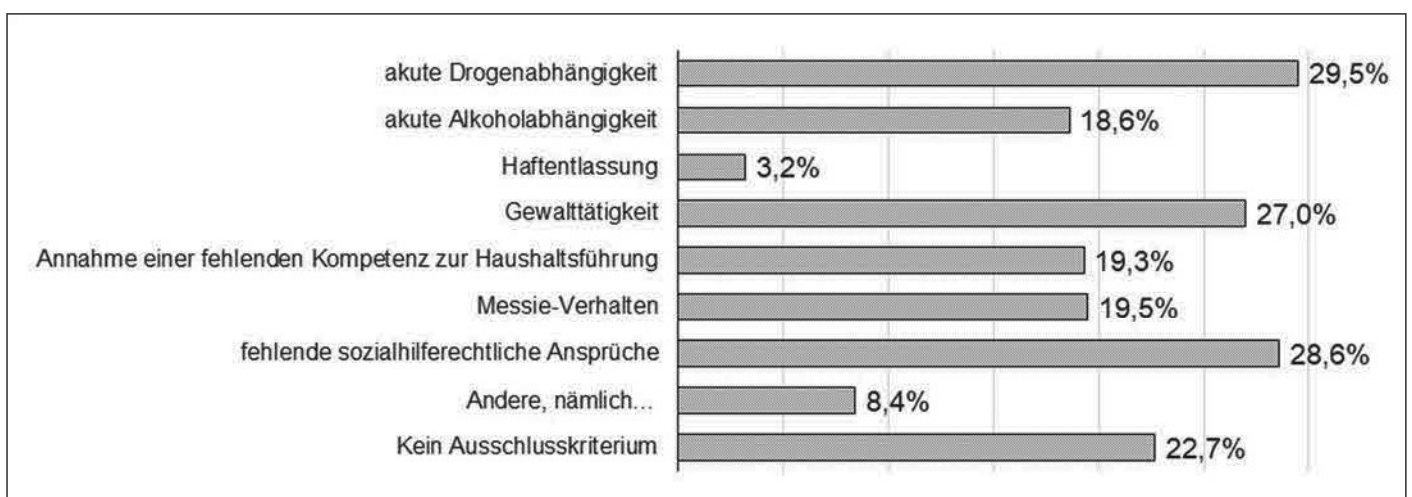
**2.4 Ausschlusskriterien**

In der Erhebung von 2019 fragten wir auch nach Ausschlusskriterien für die Vermittlung in Wohnraum (7). Akute Drogenabhängigkeit (30 %), fehlende sozialhilferechtliche Ansprüche (29) und Gewalttätigkeit (27 %) sind die deutlich am häufigsten

**Abbildung 6: Welche Erwartungen haben die Wohnungsgebenden in Bezug auf die Kooperation? (n=237, nach Sektoren) – Erhebung 2021**



**Abbildung 7: Welche der folgenden Punkte stellen ein Ausschlusskriterium für die Vermittlung in Wohnraum dar? (n=370, Mehrfachantwort möglich) - Erhebung 2019**



ten genannten Gründe. Bei 9 % der Angebote sind fehlende sozialhilferechtliche Ansprüche das alleinige Ausschlusskriterium. Das betrifft die Fälle, in denen aufgrund der fehlenden sozialhilferechtlichen Ansprüche die Kosten der Unterkunft nicht abzudecken sind.

Unter den Angeboten, die in Wohnraum vermitteln, gibt es bei 23 % keine Ausschlusskriterien. Zusammenfassend wird deutlich: Menschen mit akuten Abhängigkeitserkrankungen und stark auffälligen Verhaltensweisen haben die größten Hürden für eine Vermittlung in Wohnraum.

### 2.5 Zusammenfassung der Umfrageergebnisse

Während sich also die Erhebung von 2021 auf die Kooperationsbeziehungen zwischen Wohnungswirtschaft und Wohnungsnotfallhilfen fokussierte und die Erhebung von 2019 dafür stärker auf die Qualität und Ausgestaltung der Versorgung schwer vermittelbarer wohnungsloser Menschen mit Normalwohnraum und den Vermittlungshemmnissen, zeichnet die Auswertung beider Umfragen ein klares Bild: Es existieren Kooperationen im gesamten Bundesgebiet, die weit überwiegend auf die Initiative der Wohnungsnotfallhilfen zurückgehen. Ca. 60 % der Kooperationen dienen der Akquirierung von Wohnraum und ca. 40 % der Prävention von Wohnungsverlusten. Die Kooperationen finden zu 85 % sporadisch und informell auf der Arbeitsebene statt. Pro Jahr gibt es mehrere Tausend Vermittlungen von wohnungslosen Menschen und die Vermietung erfolgt bei zwei Dritteln direkt an die Klient:innen.

Jedoch besteht gleichzeitig eine Vielzahl von Ausschlusskriterien und es bleiben für Menschen mit besonderen und/oder hohen Hilfebedarfen wie akuten Abhängigkeitserkrankungen, psychischen Störungen (auch z.B. mit Messie-Syndrom), fehlenden sozialhilferechtlichen Ansprüchen etc. große Hürden beim Zugang zu eigenem Wohnraum.

## 3 Dauerhaftes und sicheres Wohnen in Mietwohnungen auch für Menschen mit besonderen Hilfebedarfen – eine aktuelle BAG W-Empfehlung

Mit diesem Thema haben wir uns in der BAG W jetzt erneut und gründlich auseinandergesetzt und die Empfehlung „Dauerhaftes und sicheres Wohnen in Mietwohnungen für Menschen mit besonderen Hilfebedarfen (High Need Clients)“ in unserem Fachausschuss Wohnen erarbeitet, die sich im Bereich „Dokumentation“ in dieser Ausgabe findet: „Die Unterversorgung von Menschen mit besonderen Hilfebedarfen mit Wohnungen resultiert vornehmlich aus einem umfänglichen Ausschlussmechanismus einer marktförmig organisierten Wohnraumversorgung gegenüber benachteiligten Bevölkerungsgruppen.“<sup>3</sup>

Für das allgemeine Verständnis und die Entwicklung von Lösungsstrategien müssen die handlungsleitenden Interessen der Vermietenden betrachtet werden, da sie den systematischen Ausschluss von Menschen mit besonderen Hilfebedarfen mitbegründen.

Die ökonomischen Interessen von Renditeerwartung und Vermeidung von Mietausfällen führen zu einer generellen Benachteiligung armer, einkommensschwacher oder verschuldeter Haushalte am Wohnungsmarkt und minimieren ihre Chancen bei Neuvermietungen massiv. Von diesen ökonomisch begründeten Ausschlussmechanismen sind nicht nur

wohnungslose Menschen betroffen, sondern auch prekär Beschäftigte, Erwerbslose, Alleinerziehende, Ältere mit geringem Rentenbezug, junge Menschen und Studierende.

Hinzukommen aber weitere Mechanismen die zu einem sozio-kulturellen Ausschluss führen. So gibt es weit verbreitete Vorbehalte gegen Personen, die von Vermietenden als Risikogruppen wahrgenommen werden, davon sind besonders suchtkranke, verhaltensauffällige oder psychisch kranke Menschen betroffen. Ihnen wird vielfach ein generelles Konflikt- und Störpotential im Umgang mit Nachbar:innen und den Vermietenden oder eine Vernachlässigung der Wohnung unterstellt. Diese Wahrnehmung kollidiert mit den Interessen der Vermietenden am Werterhalt der Immobilie: durch die Vermeidung von Beschädigungen, geringe Instandhaltungskosten, langfristige sowie störungsfreie Vertragsverhältnisse und beschwerdefreie Nachbarschaften.

Die Wohnungslosenhilfe versucht beiden Ausschlussmechanismen entgegenzuwirken. Dem ökonomischen Ausschluss durch unterschiedliche Modelle der Mietabsicherung und der sozio-kulturellen Ausgrenzung indem sie sich im Konfliktfall als ständiger Ansprechpartner zur Verfügung stellt.

Zwar gelingen unter solchen Bedingungen Vermietungen an ehemals wohnungslose Menschen, aber trotz dieser genannten Sicherheiten werden weitere, zum Teil massiv in das individuelle Selbstbestimmungsrecht eingreifende „Garantien“ verlangt, wie öffentlich-rechtliche Einweisungen, Schuldenfreiheit, Betreuungsvereinbarungen, hohe Kautionen, Übernahme von Räumungs- und Renovierungskosten, Mietzahlungsgarantien sowie Bürgschaften durch die vermittelnden Dienste und Einrichtungen, Zusicherungen durch Jobcenter etc. (6).

Wer diese weitgehenden Bedingungen nicht erfüllen kann oder eingehen will, wie im Falle der Koppelung von Betreuung ans Mietverhältnis, bleibt in der Konsequenz außen vor. Dies ist mit dem Menschenrecht auf Wohnen *nicht* vereinbar.

## 4 Konklusion

Ambulante Wohnhilfen benötigen mindestens zwei Kernelemente:

1. Beschaffung und Zugang zu eigenem Wohnraum  
Benötigt wird ein Kontingent an Wohnungen, die ohne Vorbedingungen auch an Menschen mit besonderen und hohen Hilfebedarfen vermietet werden. Hier stehen allem die Kommunen in der Pflicht, solche Bestände in ihrem kommunalen Wohnungsbaubestand vorzuhalten bzw. einen solchen Bestand zu schaffen. Dies könnte bspw. durch die konsequente Umwandlung ordnungsrechtlicher Unterkünfte und Schlichtwohnungen in reguläre, den allgemeinen Standards entsprechende Sozialwohnungen geschehen.
2. Ambulante persönliche Hilfen für Menschen in eigenem Wohnraum, die so flexibel und dauerhaft wie nötig und gewünscht zur Verfügung steht.  
Dies kann mit der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII umgesetzt werden.

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, werden zwar wohnungslose Haushalte von Kooperation und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft profitieren, aber es wird immer einen „Creaming-up“-Effekt geben, weil die Verfügungsmacht über die Wohnung auf Seiten der Vermietenden liegt. Housing First und andere Konzepte, die die vulnerablen wohnungslosen Menschen – wohnungslose Menschen

mit besonders hohem Hilfebedarf und Menschen, die unter besonderer Stigmatisierung leiden, weil sie viele Jahre auf der Straße gelebt haben – in eigenen, mietvertraglich abgesicherten Wohnraum bringen wollen, werden ansonsten ein Nischendasein in Modell- und zuwendungsrechtlichen Projekten fristen.

Sarah Lotties, Fachreferentin,  
Werena Rosenke, Geschäftsführerin,  
BAG Wohnungslosenhilfe e.V.

<sup>1</sup> Artikel 25 der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte lautet: „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen [...]“. Generalversammlung der Vereinten Nationen (1948): Resolution 217 A (III) vom 10. Dezember 1948.

<sup>2</sup> Diese Angaben beruhen auf rund 190 Rückmeldungen. Nur vereinzelt gab es konkrete Angaben dazu, dass die Wohnungsvermittlung aufgrund der Pandemie zurückging oder sogar ganz ausblieb. Ob und in welchem Ausmaß pandemiebedingte Einbrüche von Vermittlungen

bestehen, lässt sich aber nicht mit Sicherheit bestimmen: Zwar fragten wir auch nach den Vermittlungszahlen vom Vorjahr (2019), diese konnten aber nicht (mehr) von allen Umfrageteilnehmenden rekapituliert werden.

<sup>3</sup> BAG W (2022): Dauerhaftes und sicheres Wohnen in Mietwohnungen für Menschen mit besonders hohen Hilfebedarfen (High Need Clients) – Empfehlung der BAG Wohnungslosenhilfe, Berlin, S. 2 bzw. S. dieser Ausgabe.

## Literatur

BAG W (1991): Empfehlung der Bundesarbeitsgemeinschaft für Nicht-seßhaftenhilfe e.V zur Anmietung von Wohnraum durch freie Träger, Bielefeld.

BAG W (1997): Empfehlung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.: Zur organisatorischen Gestaltung der ambulanten persönlichen Hilfe nach § 72 BSHG für Menschen in Wohnungen, Bielefeld.

BAG W (2017): Position der BAG W Wohnungslosenhilfe e.V.: Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnraum für wohnungslose Menschen akquirieren, Berlin. [https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS\\_17\\_Wohnraum\\_beschaffen.pdf](https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/POS/POS_17_Wohnraum_beschaffen.pdf) (abgerufen am 31.05.2022).

# Endlich ein ZUHAUSE! Die Entwicklung eines gesamtstädtischen präventiven Handlungsansatzes in Münster

Svenja Haidar

Da immer mehr Städte und Kommunen dem Problem einer wachsenden Zahl von Wohnungslosen gegenüberstehen, hat der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen, Karl-Josef Laumann, die Landesinitiative „Endlich ein Zuhause!“ ins Leben gerufen. Diese verfolgt das Ziel und unterstützt die Bemühungen, Obdachlosigkeit zu bekämpfen. Die Stadt Münster hat in besonderem Maße mit den Herausforderungen einer wachsenden Stadt, Urbanisierung und Segregation des Wohnungsmarktes zu kämpfen. Laut integrierter Wohnungsnotfallberichterstattung des Landes NRW 2020 belegt die Stadt Münster den sechsten Platz mit 39 wohnungslosen Personen pro 10.000 Einwohnenden. Eine Folge davon sind zunehmende Herausforderungen bei der Vermeidung und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit. Das Sozialamt der Stadt Münster hat sich daher um eine Teilnahme an der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ beworben und konnte im Januar 2020 mit einem eigenen Projekt in die Initiative starten. Mit der Umsetzung der Landesinitiative wird die präventive Ausrichtung der Fachstelle Wohnraumsicherung (zentrale Fachstelle) verstärkt in den Blick genommen, so dass zwei Stellen der sozialen Arbeit neu geschaffen wurden, die sich u. a. mit der Neuausrichtung der Wohnungslosenhilfe beschäftigen.

## 1. Aufsuchende Arbeit

Für das Projekt konnte eine Stelle für die aufsuchende Arbeit geschaffen werden, die im präventiven Sinne nun alle Haushalte im gesamten Stadtgebiet aufsucht, die aufgrund von Mietschulden eine Räumungsklage erhalten. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, möglichst viele Haushalte durch direkte Ansprachen zu erreichen. So auch die, die ihre Post nicht öffnen oder die Probleme so lange ignorieren, bis es dann zu spät ist und sie die Wohnung letztendlich verlieren würden.

Im Laufe des Projektes konnte festgestellt werden, dass sich diese niedrigschwellige Hilfen bewähren. Die meisten Haushalte nehmen die Unterstützung an und eine erste Beratung findet ganz unproblematisch direkt vor Ort statt. Durch diese Vorgehensweise wird auch die Hemmschwelle zur Kontaktaufnahme mit einer Behörde abgebaut. Vor der Projektumsetzung wurden die Haushalte von der Verwaltung lediglich angeschrieben, weil es an Personal fehlte um sie persönlich anzusprechen. Ein großer Teil der Haushalte konnte durch dieses Vorgehen nicht erreicht werden. Heute ist es so, dass die Haushalte, die bei einem ersten Hausbesuch nicht zuhause angetroffen werden, bis zu zwei weiteren Malen zu verschiedenen Tageszeiten aufgesucht werden. Es wird auch jedes Mal ein Schreiben hinterlassen und um Kontaktaufnahme gebeten. Ziel der aufsuchenden Arbeit ist es, die Haushalte zu beraten und dabei zu unterstützen, ihren Wohnraum zu sichern. Hierbei geht es einerseits oft darum, bei Antragsstellungen zu unterstützen, wie beispielsweise Anträge auf darlehensweise Mietschuldenübernahme oder aber auch darum, die Haushalte an Netzwerkpartner:innen zu vermitteln.

Im Laufe der Umsetzung hat das Projekt an Bekanntheit gewonnen, so dass der Fachstelle nun nicht mehr nur Haushalte mit einer Räumungsklage gemeldet werden, sondern immer mehr präventive Fälle durch bewährte und teilweise neue Netzwerkpartner:innen. So werden beispielsweise Fälle durch das Jobcenter an das Projekt vermittelt, weil durch die Behörde unangemessener Wohnraum angemahnt wird und die zu hohen Mietkosten nicht (mehr) übernommen werden können. Oder aber Haushalte deren Mietverhältnis aufgrund mietschuldigen Verhaltens gefährdet ist, werden durch den Sozialpsychiatrischen Dienst oder auch Kliniken an das Projekt vermittelt. Voraussetzung ist in diesen Fällen, dass der Haushalt der Weitergabe der Daten zustimmt. Und auch einzelne