



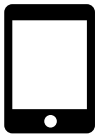
Mietenwahnsinn stoppen – Handlungsfeld Kommune ► 4. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen am 05. und 06.04.2019 in München

TAGUNGSDOKUMENTATION



**NETZWERK
MIETEN &
WOHNEN**_{E.V.}

HINWEIS



Diese Dokumentation ist für das Lesen am Bildschirm optimiert. Bei Tablet-Computern ab 9 Zoll sollte sich eine Textseite in der vertikalen Ansicht ohne Vergrößerung angenehm lesen lassen.

Wer lieber Papier mag, kann zwei Seiten nebeneinander verkleinert auf einer DIN A4 Seite ausgeben.

IMPRESSUM

Herausgeber

Netzwerk Mieten & Wohnen e.V.

c/o Mieter helfen Mietern

Bartelsstraße 30

20357 Hamburg

Tel.: 0234 / 9 61 14 64

info@netzwerk-mieten-wohnen.de

Redaktion: Martin Krämer

Korrektorat: Alexandra Gehrhardt

Gestaltung: Rainer Midlaszewski (www.rm-grafikdesign.de)

Fotos: Philipp Gülland

10/2019, © Alle Rechte vorbehalten

INHALT

04 **IMPRESSIONEN**

07 **VORWORT**

09 **KEYNOTE:** Voraussetzungen und Zukunft des urbanen Wohnens
Dr. Robert Kaltenbrunner (BBSR)

THEMENFELDER

14 **THEMENFELD 1:** Wohnungslosigkeit vermeiden und überwinden

37 **THEMENFELD 2:** Mieter*inneninitiativen, Recht auf Stadt und
Wohnbündnisse: Lokale Aktivitäten gegen den Mietenwahnsinn

46 **THEMENFELD 3:** Kommunale Wohnungs- und Baupolitik – Zwischen
Eigentümer- und Mieter*inneninteressen?

ANHANG: PRÄSENTATIONEN

54 *Dr. Rainer Tietzsch:* Thesen zum Kündigungsschutz im Wohnraum-
mietrecht

59 *Michael Schleicher:* Wohnraum ordnungsrechtlich erhalten und
beschaffen

78 *Dr. Thomas Specht:* Recht auf Wohnen ermöglichen – Die §§ 67-69 ff.
SGB XII und die Durchführungsverordnung als Instrument des
Menschenrechts auf Wohnen

90 *BAG Wohnungslosenhilfe e.V.:* Position Rechtsverwirklichung der Hilfen
nach §§ 67–69 SGB XII

102 *Caroline Rosenthal (Netzwerk Immovieliën):* instrument : bodenstiftungen

107 *Dr. Armin Hentschel:* Input Netzwerk Mieten und Wohnen,
München 5./6. April 2019 – Die lokalen Sozialstaaten und ihr
wohnungspolitischer Spielraum

114 *Prof. Dr. habil. Fabian Thiel:* Rahmenbedingungen und Schwerpunkte
kommunaler Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik
Impulsreferat







VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

diese Broschüre dokumentiert die 4. Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen in der Stadt, die in Sachen Mieten seit Jahren bundesweite Spitzenreiterin ist: München. Tagungsort war das Mucca (Munich Center of Community Arts) im Kreativquartier in zwischengenutzten Gebäuden der Stadt München.

Den inhaltlichen Rahmen der der Konferenz bildete die kommunale Ebene als wohnungspolitischer Handlungsraum.

Die drei Schwerpunktthemen der Konferenz waren:

- ▶ „Mieterinitiativen, Recht auf Stadt und Wohnbündnisse: Lokale Aktivitäten gegen den Mietenwahnsinn“,
- ▶ „Wohnungslosigkeit vermeiden und überwinden“ und
- ▶ „Kommunale Wohnungs- und Baupolitik: Zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen?“.

Die Debatten und Ergebnisse dieser Workshops dokumentieren wir in dieser Broschüre. Die Konferenz sollte dabei auch einen Anknüpfungspunkt zu den in vielen Städten neu gegründeten und in der Öffentlichkeit immer präsenten Mieterinitiativen und Mietenbündnissen bieten.

Öffentlicher Protest gegen steigenden Mieten und für „bezahlbares Wohnen“ prägten auch die Konferenz: Am zweiten Konferenztag hatten lokale wohnungspolitische Initiativen zu einem bundesweiten Aktionstag gegen „Verdrängung und Mietenwahnsinn“ ausgerufen worden, dem bundesweit 55.000 Menschen folgten. Das Münchener Bündnis »auspekuliert« hatte unmittelbar am Konferenzort zu einer Aktion aufgerufen. Die Konferenzteilnehmer*innen und 700 Menschen aus München wohnten ihr bei.

Die Konferenz endete im Anschluss mit einer Podiumsdiskussion, die sich mit der Bündnisarbeit von Mieterverbänden, Gewerkschaften, Sozialverbänden und Mieterinitiativen beschäftigte. Leider können wir diese hier nicht ausführlich dokumentieren. Die Podiumsteilnehmer*innen waren sich allerdings einig: Die verschiedenen Akteure für ein bezahlbares Wohnen sind zusammengerückt. Und sie stellten fest, dass es eines weitgehenden Kurswechsels in der Wohnungspolitik bedarf. Mögliche gemeinsame Aktivitäten aber stehen weiter vor den Herausforderungen unterschiedlicher Bedürfnisse, Betroffenheiten und Aktivitätskulturen. Diese zu synchronisieren ist der von allen Seiten gemeinsam getragene Wunsch. Die Netzwerk-Konferenzen sind ein wichtiger Ort hierfür, die Gründung eines bundesweiten Bündnisses jedoch notwendig.

Das Netzwerk Mieten & Wohnen hat die kommende 5. Konferenz bereits festgelegt. Sie findet am 6. und 7. November 2020 in Berlin statt.

KEYNOTE Voraussetzungen und Zukunft des urbanen Wohnens

Dr. Robert Kaltenbrunner (BBSR)

Dr. Robert Kaltenbrunner hat uns freundlicherweise das Manuskript seiner Keynote zur Verfügung gestellt.

I. Befund

Eingangs will ich knapp, aber kritisch auf drei Aspekte eingehen, die für die Debatte um die Zukunft des urbanen Wohnens elementar sind:

(1.) Urbanistik als Wechselbalg der Politik

Bei Planung und Architektur haben wir es regelmäßig mit sog. „wicked problems“ zu tun. Zu den Kennzeichen eines solchen bösartigen Problems gehört, dass es auf zahlreiche Arten erklärt werden kann und die Wahl der Erklärung die Art der Problemlösung bestimmt. Recht eigentlich müsste erst eine Auseinandersetzung darüber stattfinden, wie ein Problem gesehen werden soll, wie man entsprechend damit umgehen, wie man Aspekte gewichten will, bevor man über mögliche Alternativen redet und sie gegeneinander abwägt. Damit aber ist es nicht weit her. Bei unserem Thema setzt man lieber von vornherein auf vermeintlich gesicherte Wahrheiten.

(2.) Dichte ist ein relativer, zudem nicht unproblematischer Parameter

Allerorts ist derzeit die Rede davon, dass wir unsere Städte und Siedlungen „nachverdichten“ müssen. Nun ist „Dichte“ im Städtebau ein Begriff von zentraler Bedeutung. In nahezu sämtlichen großen Debatten der Disziplin findet sich ein Bezug darauf. Allerdings: über viele Jahrzehnte hinweg war der Begriff von einer Negativsicht geprägt. Beispielsweise wurden in Deutschland im BauGB und der BauNVO keineswegs Mindestdichten zum Erreichen von gesellschaftlichem Fortschritt etabliert, sondern Höchstwerte, die der Allgemeinheit gesundheitliches Wohl garantieren und dem Wildwuchs etwa des sprichwörtlichen Manchester-Kapitalismus vorbauen sollten. Diese Ambivalenz ist noch immer nicht überwunden.

(3.) Renaissance des innerstädtischen Wohnens?

Ja, man darf von einer Renaissance des innerstädtischen Wohnens sprechen. Aber bleibt das auch dauerhaft so? Die meisten Menschen sind auf der Suche nach bestimmten Lebensqualitäten – Wohnraumgröße, unmittelbarer Gartenbezug, Spielmöglichkeiten in „sicherer Nähe“ usw. –, und sie richten ihr Verhalten nicht zuletzt danach, wo sie dieses Angebot – mit für sie tragbaren Konditionen – bekommen. Die meisten Wohnungssuchenden müssen sich i.d.R. den Verhältnissen anpassen und in teureren Städten entweder ihre Ansprüche an den Wohnraum (Größe, Lage, Qualität) herunterschrauben oder eine höhere Mietbelastungsquote in Kauf nehmen. Oder nach draußen ziehen.

Trotzdem kann man natürlich Einfluss nehmen, und damit komme ich zum zweiten Teil.

II. Konsequenzen und Handlungsfelder

(1.) Keinem falschen (idealistischen) Bild von Urbanität nachhängen

Mit Urbanität verbinden die modernen Lifestyle-Gruppen etwa folgende Standortfaktoren: Eine breite Palette an Freizeitaktivitäten einschließlich hochklassiger Sportveranstaltungen, eine vielfältige Club- und Kneipenszene; ein reichhaltiges Angebot an Erlebnismöglichkeiten; zahlreiche Angebote für Spaziergänge und Erkundungen; ein hohes Maß an sozio-kultureller Heterogenität, Aufgeschlossenheit und Toleranz in der Bevölkerung. Wenn aber, wie es empirische Erhebungen belegen, nur knapp 30 % der Nachfrager eine solche „Urbanität“ schätzen – was ist dann mit den anderen 70 %? Tatsächlich besteht Grund zu der Annahme, dass für sie eine solche „Urbanität“ keine Relevanz bei Standortentscheidungen hat.

(2.) Sich dem Thema Verdrängung stellen

Je beliebter die Städte als Wohnort (wieder) werden, desto mehr Konflikte und Verteilungskämpfe wird es geben. Der Mietanstieg gibt einen Vorschmack.

(3.) Das Quartier als intermediäre Kategorie (zwischen Wohnung und Stadt) begreifen und stärken

Im Alltag sind Stadtteil und Kiez die wohl wichtigste Ebene, um das urbane Miteinander zu organisieren. Freilich, funktionierende Nachbarschaften, die sowohl das Mit- als auch das Nebeneinander zulassen, sind Ergebnis langer Prozesse und von unterschiedlich intensiv gewachsenen Sozialbezügen. Wer glaubt, dass diese Form des urbanen Lebens leicht reproduzierbar sei oder ihm per se innewohne, täuscht sich. Viele sprechen sich für soziale Durchmischung aus; doch merkwürdig, die meisten ziehen dorthin, wo ihresgleichen schon wohnt. Was heißt das? Nachbarschaften sind augenscheinlich stabiler, wenn sie eine gewisse Homogenität aufweisen. Damit will ich freilich keinesfalls dem „Nichts-Tun“ das Wort reden. Eine Alternative zur „sozialen Mischung“ ist nicht in Sicht – auch oder gerade weil sie konfliktträchtig ist. Stadtplanung hat dabei – immer noch oder schon wieder – eine nicht zu unterschätzende Rolle. Doch braucht sie ein Bewusstsein, dass die räumliche Durchmischung oder materielle Aufwertung von Quartieren weder von Heute auf Morgen passiert noch automatisch soziale Probleme löst.

(4.) Urbane Umgebungsqualitäten beachten

Städtebau und Stadtpolitik, die das urbane Wohnen fördern wollen, müssen stark indirekt arbeiten, z.B. in die Vitalisierung polyzentraler Strukturen (Bibliotheken, Schwimmbäder etc.) investieren. Studien belegen, dass der Aufenthalt in öffentlichen städtischen Räumen – um sich zu treffen, um Freizeitaktivitäten nachzugehen, oder einfach, um zu sehen und gesehen zu werden – gegenüber dem Rückzug in die eigene Wohnung an Häufigkeit, Alltäglichkeit und Selbstverständlichkeit gewonnen hat. Also: Wer das Wohnen in der Stadt stärken will, der muss für eine adäquate Infrastruktur und urbane Umgebungsqualitäten sorgen.

III. Forderungen an Architektur und Städtebau (in 4 Thesen)

(1.) Gezielte Bodenpolitik betreiben!

Letztlich ist es die Verfügungsmacht über den Boden, die die entscheidenden Handlungsoptionen gewährleistet. Doch eine kommunale Bodenvorratspolitik ist fast nirgendwo (mehr) zu verzeichnen; und wenn die Städte über Grundstücke verfügen, dann werden sie in der Regel meistbietend verkauft. Sind aber die Liegenschaften erst einmal verkauft, ist es schwer, wenn nicht gar unmöglich, noch die Interessen der Gemeinschaft den neuen Eigentümern gegenüber durchzusetzen.

(2.) Räume öffentlich machen!

Der öffentliche Raum stellt ein unverzichtbares Komplementär zu Wohnung und Haus dar. Doch die aktuellen Beschwörungen des öffentlichen Raums sind zunächst einmal idealistisch-normative Setzungen, die in der Regel aus theoretischen Überlegungen der Profession resultieren und nicht unbedingt mit dem praktischen Alltagsverhalten der Menschen übereinstimmen. Öffentliche Räume entstehen durch Nutzungen. Deshalb stellt sich die Frage, welche Nutzungen werden durch bestimmte Planungen, Infrastrukturen und Bauten erzeugt? Und welche Nutzungen lassen andere – andersgeartete – Räume zu? Entscheidend ist, wie ein Raum genutzt und empfunden wird. Es braucht also entschiedene Anstrengungen, an bestimmten Orten gewissermaßen eine „gefühlte Öffentlichkeit“ zu entwickeln.

(3.) Angemessene Alltagsmobilität

Eine möglichst schnelle Raumüberwindung durch beschleunigte Verkehrsmittel gilt nach wie vor als Leitlinie moderner Verkehrspolitik. Doch die durch Motorisierung und Ausbau der Straßennetze erhöhte individuelle Beweglichkeit hat, wie zahlreiche Untersuchungen ergaben, kaum zur Einsparung von Reisezeit und zu größeren Freiheitsspielräumen geführt, sondern zur Ausdehnung der Entfernungen zwischen den verschiedenen Bereichen des täglichen Lebens.

Mobilität entsteht durch die Notwendigkeit, alltägliche Aktivitäten im Raum zu koordinieren. Der Mobilität von älteren Menschen in der Stadt (aber auch von Kindern) steht die Fortbewegung in beschleunigten Verkehrsmitteln

diametral entgegen. Ihren Bedürfnissen nach Bewegungsfreiheit und nach Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum käme eher eine Entschleunigung entgegen. Zumal die Bequemlichkeit für Reisende sich nicht über die Geschwindigkeit des Verkehrsmittels definiert, sondern über die Reisezeit „von Tür zu Tür“. Doch das Machtgefälle zwischen Langsamen und Schnellen wächst zunehmend, der Ausstieg aus dem Beschleunigungszwang ist momentan individuell mit Nachteilen verbunden.

(4.) Eine gewisse Kleinteiligkeit gewährleisten

Wenn wir unter Stadt urbane Vielfalt und Lebendigkeit verstehen, dann braucht sie eine gewisse Kleinteiligkeit. Genau die aber spielt in den Strategien der Immobilienwirtschaft keine oder doch nur eine geringe Rolle. Und dieser Trend ist nur schwer zu durchbrechen. Betriebswirtschaftlich handelt es sich um die Nutzung positiver Skaleneffekte, um Strategien der Kostensenkung, die bei der Projektierung größerer Gebäudekomplexe zu erzielen sind. Diese Mechanismen bilden sich in der Struktur und im Bild der Städte ab. Das Problem liegt in der „Anlage“ – jenem baulichen Format, das Gebäude, Freiraum und Erschließung gleichsam zu einer Betriebseinheit zusammenfasst. Hier blühen Monokulturen aller Art, hier wird Homogenität zur Beschränkung.

Fazit

Stadtentwicklung und urbanes Wohnen, das sind komplexe Gegenstände. Es gibt diesbezüglich nicht nur „eine“ Sichtweise und nicht nur „eine“ richtige Entwicklung. Nicht alles, was möglich ist, ist auch realistisch. Nicht alles, was man wahrnimmt, ist unhinterfragbar. Und nicht alles was machbar ist, ist auch wünschenswert.

THEMENFELD 1 Wohnungslosigkeit vermeiden und überwinden

Wohnungslosigkeit und akute Wohnungsnot stellen eine erhebliche Verletzung des Rechts auf Wohnen dar. Um Wohnungslosigkeit zu vermeiden und zu überwinden, müssen auf allen Ebenen die Voraussetzungen geschaffen werden, wirksame Präventionsmaßnahmen umzusetzen, den Wohnraum der Menschen zu sichern, ein menschenwürdiges Notversorgungssystem zu ermöglichen, Menschen vor Zwangsräumungen zu schützen und sie mit menschenwürdigem Wohnraum zu versorgen. Zivilrechtliche, ordnungs- und sozialrechtliche Instrumente sowie politische Strategien werden im Themenfeld erörtert.

1. Workshop-Phase: „Wohnraumerhaltung zivilrechtlich durchsetzen“

In der ersten Workshop-Phase beschäftigte sich der Arbeitskreis mit den rechtlichen Rahmenbedingungen, die zur Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses führen, wie die Räumungsverpflichtung des Mieters durchgesetzt wird. Die TeilnehmerInnen arbeiteten die Problemkonstellationen heraus und entwickelten Lösungsvorschläge, um Wohnraum erhalten zu können.

Hierzu gab es drei Kurzreferate, eines über die Geschichte des Kündigungsrechts in Deutschland, sowie Regelung zum Erhalt von Wohnraum im europäischen Ausland. Im zweiten Teil wurde das deutsche Kündigungsrecht dargestellt und Lösungsvorschläge zu seiner Verbesserung präsentiert. Schließlich folgte eine Darstellung des Rechts der Räumungsvollstreckung.

Historie: Rechtsanwalt *Benjamin Raabe* machte deutlich, dass beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches keine sozialen Schutzrechte in Bezug auf das Mietverhältnis vorhanden waren. Aufgrund der sich verschlechternden Wohnungssituation im ersten Weltkrieg wurde noch zur Kaiserzeit im Jahre 1917 ein erster Kündigungsschutz eingeführt. Reichseinheitlich

bestand ab 1923 über das Mieterschutzgesetz (MRG) ein Kündigungsschutz: Der Vermieter benötigte einen Kündigungsgrund, um ein Mietverhältnis zu beenden. Gleichzeitig wurde zeitweilig die Durchsetzung einer Wohnraumräumung von der Stellung eines Ersatzwohnraums abhängig gemacht. Der Kündigungsschutz galt über einen Zeitraum von fast 50 Jahren, auch während und nach dem 2. Weltkrieg. Aufgrund der Kriegszerstörung und durch die Integration von Heimatvertriebenen war die Wohnungsknappheit besonders hoch war. Dennoch oder gerade wegen des rigiden Kündigungsschutzes konnte eine beginnende Entspannung auf dem Wohnungsmarkt im Laufe der 50 Jahre erreicht werden. Als scheinbar genügend Wohnungen für die Bevölkerung vorhanden waren, machte sich der Gesetzgeber daran, den Wohnungsmarkt zu liberalisieren und die Schutzvorschriften abzubauen.

Ab den 1960er Jahren waren Kündigungen der Mietverhältnisse ohne besonderen Grund möglich. Mieterinnen und Mieter konnten nur über einen Widerspruch noch eine Verlängerung erreichen, wenn sie besondere Härtegründe, wie insbesondere Krankheit, darlegen konnten, die ein Verbleib in der Wohnung auch unter Berücksichtigung der Vermieterinteressen notwendig machte. Der Widerspruch ging aber nur selten durch.

Schon 1971/74 wurde das Kündigungsrecht wieder reformiert. Seither gilt mit kleinen Änderungen zumindest auf dem Papier das heutige Kündigungsrecht. Mietverhältnisse sind grundsätzlich unbefristet und nicht kündbar, sofern sich die MieterInnen an den Vertrag halten. Eine Kündigung seitens des Vermieters, um einen höheren Mietzins durchzusetzen, ist seither ausgeschlossen. Im Gegenzug ist es dem Vermieter jetzt möglich, die Miete im laufenden Rechtsverhältnis zu erhöhen. Gleichzeitig räumt der Gesetzgeber dem Vermieter das Recht ein, den vertragstreuen Mieter zu kündigen, wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder einen näher bestimmten Angehörigen benötigt oder wenn er bei Fortsetzung des Mietverhältnisses an der angemessenen Verwertung seiner Immobilie gehindert wäre.

Eine wichtige kleine Besonderheit im deutschen Kündigungsschutz wurde ebenfalls von *Benjamin Raabe* dargestellt: Seit den 1920er Jahren mit kurzer Unterbrechung in den 1960er Jahren gab es einen besonderen Schutz bei Zahlungsverzugskündigungen, dem in der Praxis häufigsten Fall der Kündigung. MieterInnen und Mieter konnten innerhalb einer bestimmten Frist

den rückständigen Mietzins nachzahlen und so das Mietverhältnis erhalten (Schonfristzahlungsregelung). Die Wohlfahrts- bzw. Sozialleistungsbehörden stellten den MieterInnen die hierzu erforderlichen Mittel im Bedarfsfall zur Verfügung.

Eine weitere Zäsur im Kündigungsrecht erfolgte 2002, diesmal aber nur indirekt: Seit der Änderung der Zivilprozessordnung ist der Bundesgerichtshof in letzter Instanz für das Wohnraummietrecht zuständig. Dieser hat viele Fragen des Kündigungsschutzes neu beantwortet, sich hierbei jedoch oft mehr von rechtssystematischen Erwägungen leiten lassen, als vom Sinn und Zweck der Mieterschutzvorschriften, nämlich Wohnraum für die Mietenden zu erhalten.

- ▶ So entschied er, dass die Schonfristzahlung im Falle einer Kündigung wegen Zahlungsverzug zwar die fristlose Kündigung heile, die gleichzeitig erklärte fristgerechte Kündigung aber Bestand habe. Dies hat zur Folge, dass der Mieter die Wohnung bei Zahlungsverzug dann in jedem Fall verliert, nur eben später.
- ▶ Den Schutz vor Kündigungen während eines Streits über eine Mieterhöhung beschränkte er ebenfalls auf die fristlose Kündigung, eine gleichzeitig erklärte fristgerechte Kündigung führte zum Ende des Vertragsverhältnisses.
- ▶ Selbst geringfügige Vertragsverstöße können das Mietverhältnis gefährden.
- ▶ Die Anforderungen für Vermieter bei Darlegung und Durchsetzung von Kündigungen wegen Eigenbedarfs – und wegen Hinderung einer angemessenen Verwertung – wurden herabgesetzt. Tatsächlich wurde deutlich, dass die Rechtsprechung des BGH den Kündigungsschutz weit stärker verändert hat, als dies vorher der Gesetzgeber je getan hat und hatte. Die derzeitige Rechtslage wurde als unbefriedigend bewertet, ein ausreichender Mieterschutz sei nicht mehr gewährleistet.

Es erfolgte noch ein **Blick ins Ausland**. Hier einige bemerkenswerte Regelungen:

- ▶ In *Frankreich* ist eine Räumung von Wohnraum in den Wintermonaten ausgeschlossen, eine Eigenbedarfskündigung gegenüber Menschen, die das 65. Lebensjahr überschritten haben, ist ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat selber dieses Alter erreicht.
- ▶ In *Dänemark* kann wegen Eigenbedarf nur gekündigt werden, wenn der Vermieter selber einziehen möchte, Kündigung für Angehörige ist nicht möglich.
- ▶ In *Österreich* muss der Vermieter im Falle einer Eigenbedarfskündigung zumindest zwei angemessene Wohnungen anbieten. Der Vermieter kann die Wohnung kündigen, wenn der Mieter diese nicht nutzt.

Kündigungsschutz: *Dr. Rainer Tietzsch* erläuterte den heutigen Stand des Kündigungsschutzes. Wohnungsmietverträge sind in der Regel auf unbestimmte Zeit geschlossen und können nur durch eine Kündigung beendet werden. Bei Vertragsverletzung durch die MieterInnen kann eine Kündigung aufgrund besonderer Gründe erfolgen. Hierfür ist jedoch fast immer eine Abmahnung notwendig, damit die MieterInnen die Chance haben, ihr Verhalten anzupassen.

Diese Pflicht einer Abmahnung ist jedoch bei Zahlungsrückständen nicht gegeben, es kann also zu einem Kündigungsgrund auch kommen, weil der Mieter eine Mieterhöhung übersehen hat, weil er die (vom Gesetz ausdrücklich vorgesehene) Mietminderung zu hoch ansetzt, eine Modernisierungsmieterhöhung nicht für berechtigt hält, die Anhebung von Betriebskostenvorschüssen nicht beachtet hat, oder weil die monatliche Überweisung nicht – oder zu spät – erfolgt; dabei ist ohne Bedeutung, ob das Konto gerade nicht gedeckt ist, oder ob die Bank einen Fehler macht.

Für Transferleistungsempfänger, für die die Miete vom Amt bezahlt würde, besteht zusätzlich das Problem, dass sie nicht überwachen können, ob die Miete bezahlt ist oder nicht. Bereits nach einem Rückstand von einer Monatsmiete + 1 Euro kann eine ordentliche Kündigung (also mit Kündi-

gungsfrist) erfolgen, bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten kann eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden, was viele VermieterInnen bewusst abwarten und dann neben der fristlosen auch die ordentliche Kündigung aussprechen. Die Möglichkeit, durch eine Nachzahlung des Fehlbetrages die Kündigung unwirksam zu machen, den Mietvertrag zu retten, gibt es eben nicht bei der ordentlichen Kündigung (siehe Vortrag *Raabe*).

Zu den Kündigungen ohne Vertragsverletzung des Mieters stellte *Tietzsch* dar, dass die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung immer weiter ausgedehnt worden ist, ebenso die Kündigung wegen unzureichender wirtschaftlicher Verwertung, und dass auch in Fällen, die unter diese beiden vom Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Bedingungen nicht passen, Kündigungen für wirksam erklärt wurden. Der Mieter habe nur die Möglichkeit, durch einen Widerspruch eine besondere soziale Härte geltend zu machen, um einen Aufschub der Räumung zu erreichen. Dieser Widerspruch müsse aber rechtzeitig vorgebracht und auch gut begründet und belegt werden. Gerade Mieter, die geschäftlich nicht erfahren, sprachlich ungewandt, alt, krank arm oder aus anderen Gründen wenig wehrhaft seien, seien oft gar nicht in der Lage, sich mit einer Kündigung oder einer Räumungsklage sachgerecht auseinanderzusetzen, und sei es nur Belege für soziale Härtegründe zusammenzutragen oder gar rechtzeitig vorzutragen. Selbst für erfahrene Anwälte sei kaum voraussehbar, ob die Mieter letztlich mit sozialen Härtegründen durchdringen können. Zwar nenne das Gesetz ausdrücklich als Härtegrund, dass angemessener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht beschafft werden kann, aber den meisten Gerichten reiche eben auch die bekannte Wohnungsknappheit nicht aus.

Räumungsschutz in der Zwangsvollstreckung: Rechtsanwalt *Henrik Solf* stellt dar, dass nach einer Räumungsverurteilung zwar nicht der Vermieter selbst die MieterInnen auf die Straße setzen kann, aber ein(e) GerichtsvollzieherIn diese Aufgabe übernimmt. Die MieterInnen könnten zwar noch im Vollstreckungsverfahren bei Gericht Aufschub beantragen, aber viel sei dabei meist nicht zu erreichen. Ein Urteil solle eben vollstreckt werden, und nur in ganz extremen Ausnahmefällen werde dies aufgeschoben oder gar auf Dauer ausgeschlossen. Es sei extrem aufwändig, die Gründe für solch einen Antrag zusammenzutragen, und die notwendigen Beweise, zumal die Mieter in dieser Drucksituation oft auch nicht mithelfen könnten, und man ihnen auch

keine große Hoffnung machen könne. Die betroffenen MieterInnen würden sich auch oft erst sehr spät an AnwältInnen wenden, wenn wirklich kaum noch etwas zu machen sei. Nur wenige AnwältInnen seien bereit, solche Fälle zu übernehmen, weil sie für sehr hohen Aufwand nur sehr wenig Geld erhalten würden.

Für die VermieterInnen sei das Räumungsverfahren auch durch die sogenannte „Berliner Räumung“ wesentlich erleichtert worden – die VermieterInnen müssten nicht erst hohe Kosten aufwenden, um die Sachen der Mieters/der Mieterin in ein Lager schaffen zu lassen, sondern der/die GerichtsvollzieherIn könne die/den MieterIn aus der Wohnung weisen, das Türschloss austauschen und alle Sachen in der Wohnung lassen. Der/die VermieterIn könne dann nach einer Frist die Sachen versteigern lassen und die wertlosen Sachen entsorgen.

Die Situation der Betroffenen ist nach *Raabe* dadurch gekennzeichnet, dass gerade ältere und schwächere MieterInnen von Kündigungen bedroht sind. Versuche, einer Räumungsklage und dem drohenden Verlust der Wohnung entgegenzuwirken, stellen hohe Anforderungen an die Betroffenen. *Solf* spricht davon, dass MieterInnen der Situation gegenüberstehen, dass zumutbarer Ersatzwohnraum fehlt oder der Umzug unzumutbar ist, während VermieterInnen sich in einer Situation wiederfinden, innerhalb derer sie mit einem möglichen Fehlverhalten der MieterInnen umgehen müssen oder ihr Erlangungsinteresse vertreten wollen. *Tietzsch* macht deutlich, dass Obdachlosigkeit dann entsteht, wenn die MieterInnen sich der bedrohlichen Rechtslage gar nicht bewusst sind, die Nachzahlung nicht oder nicht rechtzeitig aufgebracht werden kann oder kein Anspruch auf eine Kostenübernahme bzw. kein Wissen über eine Möglichkeit der Kostenübernahme besteht. Bei Eigenbedarfskündigungen sei meist nur eine Chance gegeben, wenn es gelingt, den ernsthaften Willen der VermieterInnen, in die Wohnung einzuziehen, in Zweifel zu ziehen.

Politische und rechtliche Ursachen für die Probleme innerhalb der Wohnraumerhaltung sind beispielsweise Regelungen, welche durch andere Regelungen wieder an Wert verlieren. Nach § 128 Abs. 2 der Geschäftsanweisung für GerichtsvollzieherInnen sind die MieterInnen regelmäßig wenigstens drei Wochen vor der Räumung der Wohnung über die Vollstreckung zu infor-

mieren. *Solf* spricht an, dass die Möglichkeit der Sicherheitsleistung besteht, wobei VermieterInnen Geld für mögliche Kosten hinterlegen. Diese Möglichkeit haben auch die MieterInnen, jedoch nur, wenn die VermieterInnen nicht bereits Geld hinterlegt haben. Ist dies der Fall, können VermieterInnen trotzdem eine Vollstreckung durchführen. Laut *Tietzsch* ist eine weitere Ursache, dass die Möglichkeit geschaffen wurde, durch beispielsweise Indexmieterhöhungen, Modernisierungs-Mieterhöhungen oder auch Nebenkostenanhebungen leicht und unbemerkt in Mietrückstände zu gelangen. Dazu kommt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sogenannte Schonfristzahlungen nur bei einer ordentlichen Kündigung gelten. *Raabe* ergänzt bezüglich der Schonfristzahlung, dass diese durch öffentliche Stellen oft nicht erfolgt, da diese eigentlich den Zweck haben, den Wohnraum zu erhalten. Da aber die ordentliche Kündigung durch eine Zahlung nicht unwirksam werde, sei dies eben meist gar nicht gesichert.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen zeigen sich in der Praxis **rechtliche und tatsächliche Hürden**. Nach *Solf* kann der Räumungsvollstreckung nach § 765a Abs. 1 der Zivilprozessordnung im Härtefall entgegen gewirkt werden, indem spätestens zwei Wochen vor dem Räumungstermin ein entsprechender Antrag gestellt wird. Der Vollstreckungsschutz ist zwar theoretisch gegeben, jedoch ist er aufgrund der Formulierung im Superlativ in der Praxis kaum durchsetzbar. Ein Beispiel, welches dies deutlich macht, ist die Suizidgefahr. Suizidgefahr ist ein Grund für die Entscheidung für einen Härtefall, jedoch wird zunächst eine Einweisung nahegelegt. Wird diese sogenannte positive Alternative abgelehnt, wird der Härtefall ausgehebelt und die Vollstreckung kann trotz eines Härtefalls stattfinden. Nach *Tietzsch* ist es nicht vorhersehbar, ob ein Härtefall nachzuweisen ist. Härtefälle wie hohes Alter, Gesundheitszustand, bevorstehende Prüfungen, Schwangerschaft, Versorgung von Kleinkindern, Suizidgefahr oder kein angemessener Wohnraum, werden zwar als solche benannt, reichen aber häufig nur für einen Aufschub. Zudem entsteht Obdachlosigkeit oft, da Kosten durch öffentliche Stellen nicht rechtzeitig übernommen werden können oder eine Übernahme erst gar nicht stattfindet, da, wie bereits erwähnt, die ordentliche Kündigung nicht unwirksam wird.

Innerhalb der 1. Workshop-Phase wurden einige **Themen diskutiert und wichtige Impulse gesetzt**. Die sogenannte Berliner Räumung, welche bereits gesetzlich verankert ist, wurde angesprochen, da hier bei der Räumung lediglich GerichtsvollzieherInnen und Schlüsseldienst mit einbezogen werden. Somit können VermieterInnen Kosten sparen und die Räumung geht schneller. Hierbei wird alles aufgeschrieben, was sich in der Wohnung befindet. MieterInnen haben die Möglichkeit sich innerhalb von vier Wochen alles zu holen, was sie brauchen. Es wurde diskutiert, wie das Verhältnis von VermieterInnen und MieterInnen zu bewerten ist, wenn ein vollstreckbares Urteil vorhanden ist und die MieterInnen durch eine Erklärung als Absicherung doch in der Wohnung bleiben dürften. Hierbei gilt grundsätzlich, dass eine Beendigung des Mietverhältnisses auch als solches gilt, jedoch ein Wohlverhaltensvergleich aufgesetzt werden kann. Dieser ist eine Formulierung, die ermöglicht, dass das Mietverhältnis, sollten die MieterInnen zum Beispiel in den nächsten drei Jahren immer pünktlich zahlen, wieder gegeben ist.

Ein weiterer wichtiger Impuls ist das Wohnen als Menschenrecht. Berlin hat hier die Idee beispielsweise Eigenbedarfskündigungen einzuschränken, indem diese bei alten MieterInnen oder langjährig bestehenden Mietverträgen nicht möglich ist. Den Eigentumstitel an sich sollte man abwägen. Raabe gibt einen Impuls aus Frankreich. Eigenbedarfskündigungen können nicht an Mieter über 65 Jahren ausgesprochen werden oder an Personen, bei denen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschritten ist. Eine Ausnahme liegt vor, wenn VermieterInnen selber älter als 65 Jahre sind oder einen Ersatzwohnraum anbieten können. Grundsätzlich sollte immer eine Abwägung von Möglichkeiten stattfinden, wenn ein Verlust der Wohnung bevor steht, da dieser Verlust gleichzeitig Vertreibung bedeutet.

Aus der Praxis wird angemerkt, dass es sehr schwierig ist, wenn die ordentliche und die fristlose Kündigung grundsätzlich gemeinsam gestellt werden, da dann die Kommune keine Chance mehr hat zu reagieren bzw. zu agieren. Hierzu wurde erläutert, dass diese Problematik bekannt ist, jedoch keine Initiative vom Bundestag besteht und leider kein Grund gesehen wird, dies zu verändern. Diskutiert wurde zudem, dass es wenige AnwältInnen gibt, welche gegen eine ordentliche Kündigung wirklich kämpfen können, da zu wenig Zeit vorhanden ist. Dies ist auch der Fall, wenn die Chancen hoch sind eine Zusicherung der VermieterInnen zu erhalten. Ein weiterer Punkt der

Diskussionsrunde war die vollständige Nachzahlung bei Mietrückständen und es wurde deutlich, dass diese eine Kündigung wegen Zahlungsrückständen unwirksam machen sollte.

Der letzte Punkt spricht bereits einen **Handlungsbedarf** an, welche durch die Teilnehmenden vorgetragen wurde. Man sollte bereits im Vorhinein verhindern, dass Mietwohnungen verkauft werden. InvestorInnen sollten sich an leeren Wohnungen orientieren. Handlungsbedarf wird auf der Seite der Richter gesehen. Es gibt bereits Fälle in denen Richter ohne Ersatzwohnraum kein Urteil sprechen. Diesem Handeln sollte mehr gefolgt werden. Bedarf wird auch bei der Härtefallregelung gesehen, da beispielsweise in München bei Suizidgefahr im ersten Schritt eine Einweisung stattfindet, was jedoch Folgeschäden für die Gesellschaft hat, wenn dieses Vorgehen einfach als Regellösung genutzt wird. Grundsätzlich sollte das Recht auf Wohnen im Grundgesetz verankert werden, da es sonst sehr schwer ist dieses geltend zu machen. Deutlich wurde, dass unterschiedlicher Handlungsbedarf in unterschiedlichen Städten vorliegt. In Berlin setzt sich beispielsweise das Landesgericht dafür ein, eine ordentliche Kündigung nicht durchzusetzen. In München ist das nicht so. Handlungsbedarf besteht auch aufgrund der Tatsache, dass das Mietrecht kein soziales Recht ist. Soziale Gedanken sollten ebenfalls bedacht werden.

In der 1. Workshop-Phase wurden verschiedene **Lösungsansätze** erarbeitet, wobei diese die Wichtigsten darstellen:

- ▶ vor einer Kündigung wegen Zahlungsrückständen, sollte in jedem Falle die Mahnung, Fristsetzung und Kündigungsandrohung verlangt werden
- ▶ beruht die Überschreitung der Frist auf Fehlern der öffentlichen Stellen, darf dies nicht zu Lasten des Mieters gehen die Wirkung der Schonfristzahlung muss auch für die ordentliche Kündigung angeordnet werden

2. Workshop-Phase: „Wohnraum ordnungsrechtlich erhalten und beschaffen“

Innerhalb der 2. Workshop-Phase wurde ein Blick auf das ordnungsrechtliche erhalten und beschaffen von Wohnraum geworfen. Hierbei sind verschiedene *gesellschaftliche Problemlagen* deutlich geworden. Herr *Michael Schleicher*, aus dem Fachausschuss Wohnen der BAG Wohnungslosenhilfe, merkt an, dass der Staat nicht verpflichtet ist Wohnungslosigkeit zu vermeiden und sich grundsätzlich auch nicht um Obdachlose bzw. Wohnungslose kümmern muss. Die Problematik der Wohnungslosigkeit liegt vor, da der Umwandlungsprozess zu Eigentumswohnungen ungehindert weiter geht und gleichzeitig wenig bzw. kein Wohnraum vorhanden ist. Rechtsanwalt und Stadtrechtsdirektor i.R. *Karl-Heinz Ruder* macht sehr deutlich, dass es sich bei der Problematik der Wohnungslosigkeit um das Obdachlosenpolizeirecht handelt. Hierbei wird diese als erhebliche und gegenwärtige Gefahr und dementsprechend als höchste Gefahrenstufe betrachtet und es erfolgt die stärkste Form der Ausgrenzung, wobei die Polizei keine andere Wahl hat, als die bedrohte Sicherheit zu schützen. Schutz gilt nach dem Grundgesetz auch gegenüber der wohnungslosen Person und deren Familien, so dass zum Beispiel Eltern ihrer Elternpflicht nach Art. 6 Abs. 2. S. 1 Grundgesetz nachgehen können.

Die Situation der Betroffenen kennzeichnet sich laut *Schleicher* in Folge dessen dadurch, dass die obdachlosen Personen als sogenannte Störer in Notunterbringungen gebracht werden. Erst, wenn die Obdachlosigkeit vorliegt, geht es darum aktiv zu werden und die Störer zu beseitigen. Es gibt in Bezug auf den immer kleiner werdenden, bezahlbaren Mietenmarkt immer mehr Verlierer, wie zum Beispiel junge Familien, RentnerInnen, alleinerziehende Personen, StudentInnen, geflüchtete Menschen, sowie Wohnungslose, bei welchen eine Kreditwürdigkeit nicht gegeben ist, um sich Wohnraum leisten zu können. Bezogen auf die Situation der Betroffenen spricht *Ruder* von unterschiedlichen Formen der Obdachlosigkeit. Von der freiwilligen und unfreiwilligen. Wobei die unfreiwillige Obdachlosigkeit vorliegt, wenn eine Person nicht Tag und Nacht über eine Unterkunft verfügt, die Schutz vor dem Wetter bietet, Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse lässt, insgesamt den Anforderungen an eine menschenwürdige Unterkunft entspricht und wenn die Person nicht mit dem Zustand einverstanden ist bzw. sich nicht

selber helfen kann. Obdachlose, welche unfreiwillig obdachlos sind, haben einen Rechtsanspruch auf Unterbringung. Obdachlose Personen sehen sich in der Regel vor der Situation, dass sie eine Einschränkung ihrer Wohnansprüche in Kauf nehmen müssen.

Politische und rechtliche Ursachen sieht *Schleicher* in der Wohnungspolitik an sich. Kommunale Wohnungspolitik ist Daseinsvorsorge und Obdachlosenpolitik sollte als Wohnungspolitik betrachtet werden. Es geht darum Wohnungen zu schaffen. Ohne einen öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Lösung der Problematik nicht zu schaffen. Zwar sind Hilfeansätze mittlerweile vorhanden, jedoch kommen diese zu spät. Durch sich ständig verändernde Rechtsprechungen wird die Präventionsarbeit erschwert, was als eine der Ursachen betrachtet wird.

Hinzu kommen politische Auffassungen, wie zum Beispiel, dass davon ausgegangen wird, wenn Aussiedler in Containern untergebracht werden, es dann für die Unterbringung von obdachlosen Personen ebenfalls eine Möglichkeit darstellt. Die grundsätzliche Problematik wird nicht erkannt und Lösungsansätze werden durch die Mittel des Marktes angesetzt, wobei der Markt nicht die Mittel hat, diese Probleme zu lösen. Zudem werden Ursachen innerhalb der Organisationsfragen der Verwaltung gesehen und es sollten Verwaltungsänderungen stattfinden. Ist eine Person obdachlos, sind zu viele Dienststellen vorhanden, was das Finden einer Lösung trotz Case-Management erschwert, da jede Dienststelle einen anderen Schwerpunkt hat.

Ruder beschreibt eine weitere politische bzw. rechtliche Ursache, da er einen Blick auf die unfreiwillige Obdachlosigkeit als höchste Gefahrenstufe wirft. Aufgrund dieser Gefahrenstufe besteht eine „Ermessensreduzierung auf Null“, wodurch eine Unterkunft, unabhängig von Staatsangehörigkeit, von Leistung nach SGB I oder SGB XI, von Schulden und vor allem ohne zeitliche Begrenzung, erfolgen muss. Eine Ermessensentscheidung kann nur bei der Art der Unterkunft erfolgen.

In der Praxis zeigen sich aufgrund dessen verschiedene **rechtliche und tatsächliche Hürden**. Eine Hürde zeigt sich nach *Schleicher* beispielsweise darin, dass zentrale Fachstellen bestehen, welche unterschiedliche Aufgaben haben und somit ein fehlendes Interesse vorliegt, an der Entwicklung

von Gesamtlösungen zu arbeiten. Zudem ist Präventionsarbeit an sich nicht hilfreich, wenn Personen aus der Wohnung fliegen können. Deshalb sollten rechtliche Aspekte mehr beachtet werden. Das Grundsatzpapier sollte beispielsweise von jeder Stadt als Grundlage betrachtet werden, wobei vier Säulen der Organisation (vorbeugende Obdachlosenhilfe, Auflösung von Obdachloseneinrichtungen, stadtteilorientierte Sozialarbeit, Einbeziehung der Wohnungswirtschaft) gebildet wurden, um die Problematik nicht zu sehr zu spalten. Grundsätzlich ist Prävention innerhalb der Politik sehr schwer steuerbar, weshalb die Politik Voraussetzungen, wie finanzielle und personelle Mittel, braucht, um Handeln zu können. Aktuell werden die Grenzen der Politikbereiche zu stark genutzt. Eine weitere Hürde sind die Kosten von Wohnungen. Keine Wohnung sollte mehr als 7 EUR pro Quadratmeter kosten, was jedoch nur mit staatlich geförderten Wohnungen möglich ist, da Privatpersonen darauf in der Regel nicht eingehen. Solange diese Kostenhürde nicht auf einen passenden Quadratmeterpreis gesenkt wird, können keine langfristigen Maßnahmen entstehen.

Durch die 2. Workshop-Phase wurden durch die Teilnehmenden verschiedenen **Impulse gegeben und Themen diskutiert**. Innerhalb des Workshops wurde deutlich, dass Prävention bereits sehr früh beginnt. Beispielsweise sollte bei einer Trennung bereits präventiv gearbeitet werden, da Wohnungslosigkeit eine mögliche Folge wäre. Es kam die Frage auf, ob eine Notunterkunft dem Menschenrecht entspricht, wobei klar wurde, dass dieser Schritt aufgrund der Ermessensreduzierung zunächst verpflichtend ist. Da man ein Recht auf Unterbringung hat und somit ein Rechtsanspruch besteht, wurde die Möglichkeit einer Klage aufgezeigt. Wichtig hierzu ist, dass die Staatsangehörigkeit keine Rolle spielt, da es um den Schutz eines fundamentalen Menschenrechts geht, jedoch muss die Unfreiwilligkeit der Obdachlosigkeit aufgezeigt werden. Wird beispielsweise von Obdachlosen Geld angenommen, um wieder in das Herkunftsland zu reisen, dann wird es zu einer freiwilligen Obdachlosigkeit und der Anspruch geht verloren. Auch wenn Personen keine Papiere vorzeigen können, haben sie Anspruch auf Unterbringung. Es wurde herausgestellt, dass sich kaum jemand mit dem Anspruch auseinandersetzt.

Eine wichtige Anmerkung wurde bezüglich der Weisungsberechtigung von BürgermeisterInnen gemacht, da sich mit der kommunalen Organisationsstruktur und deren Möglichkeiten auseinandergesetzt werden sollte. Des Weiteren wurde aufgezeigt, dass laut Grundrecht jede Person entscheiden kann, wo sie sich aufhalten will, jedoch ist durch die Rechtsprechung zur örtlichen Zuständigkeit der Ort festgelegt. Eine Ausnahme besteht aufgrund persönlicher Bindungen. Wenn eine Gemeinde eine Unterkunft schließt und Personen unterbringt, dann müsste diese Gemeinde auch die Familie wegen einer persönlichen Bindung unterbringen.

Durch die Diskussion verschiedener Themen, wurde durch die teilnehmenden Personen **Handlungsbedarf** aufgedeckt. Notunterkünfte sind eine am Existenzminimum orientierte Überbrückungsmaßnahme, um schnell Gefahr abzuwehren. Sie müssen zum Beispiel ganztägig, ganzjährig und zumutbar sein. Eine Familie hat theoretisch das Recht gemeinsam in angemessenem Raum untergebracht zu werden. Der Handlungsbedarf besteht in diesem Fall bei der Umsetzung in der Praxis, da beispielsweise Familien in einem 10-qm-Zimmer untergebracht werden. Häufig gibt es im Obdachlosenbereich keine Ankläger, da sich kaum jemand darum kümmert. Der Anspruch muss nach dem Sozialgesetzbuch geltend gemacht werden. Diesem Bedarf könnte die Ordnungsbehörde nachgehen.

Zudem sollte gehandelt werden, indem Gerichtsurteile öffentlich kritisiert werden. Die vielen bundesweit unterschiedlichen Urteile sollten durch ein praktisches Verwaltungshandeln als politische Begründung genutzt werden, um Ressourcen zu schaffen. Es braucht Leute, die sich in der politischen Landschaft stark machen und ein Regelwerk schaffen. Ein großer Handlungsbedarf bezieht sich auf das sogenannte Projektmanagement. Dieses sollte auf die Obdachlosenhilfe übertragen werden, um Ressourcen aus allen Ämtern zu nutzen. Es sollten, wenn möglich, alle Aufgaben in eine Dienststelle gesetzt werden. Sollte dies nicht funktionieren, sollte ein Case-Management geschaffen werden, innerhalb dessen eine Person die Steuerungsgewalt hat.

Innerhalb des Workshops wurde der Vorschlag gebracht, diesbezüglich Konzepte zu erstellen, damit es leichter fällt sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Grundsätzlich erscheint es wichtig, die Verwaltungsstruktur

zu organisieren, damit es bei einem Mietrückstand erst gar nicht zur Klage kommt. Es ist beispielsweise sieben Mal teurer, wenn das Jobcenter in München Leistungen übernimmt anstatt, dass die Kommune bereits im Vorfeld Mietrückstände begleicht. Hier sollte dementsprechend umgedacht werden.

In der 2. Workshop-Phase wurden einige **Lösungsansätze** bzw. Forderungen eingebracht, wobei erwähnt wurde, dass Forderungen immer auch Begründungen brauchen, weshalb im Vorfeld Maßnahmen berechnet werden sollten, um sich vor der Politik zu beweisen. Die drei wichtigsten Forderungen lauten:

- ▶ mehr öffentlich beförderter, sowie preiswerter Wohnraum und ein *allgemein öffentliches Belegungsrecht*
- ▶ kommunalpolitisches Wohnraumversorgungskonzept für Wohnungslose und Wohnungssuchende als nachholende Verwaltungsreform der Obdachlosenhilfe

Aufforderung an jede Gemeinde, ihren gesetzlichen Aufgaben nachzukommen und obdachlose Menschen unterzubringen, sowie die Einschaltung der Rechts- und Fachaufsicht über die Kommunen zur Gewährleistung eines einheitlichen landesweiten Unterbringungsstandards.

3. Workshop-Phase: „Recht auf Wohnen ermöglichen“

Innerhalb der 3. Workshop-Phase bezüglich des Rechts auf Wohnen wurde zu Beginn die **gesellschaftliche Problemlage** aufgezeigt. *Dr. Thomas Specht*, ehemaliger Geschäftsführer der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V., spricht davon, dass Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation grundsätzlich nach §§ 67ff. Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) einen klaren individuellen Rechtsanspruch auf Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten haben. Die §§ 67 ff. SGB XII und die dazugehörige Rechtsverordnung können daher als besonders effektives Instrument zur Kontrolle und zur Durchsetzung elementarer Menschenrechte verstanden werden. Allerdings ist dieser Anspruch wohnungslosen Menschen jedoch häufig nicht bewusst.

Frank Jäger, Referent für Sozialrecht und Tacheles e.V., fokussiert in seinem Input die **Probleme bezüglich der Existenzsicherung** bei den Leistungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II/§ 35 SGB XII). Nach § 22 I Satz 1 SGB II werden die „Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind“. Allerdings können im Bereich der Kosten der Unterkunft (KdU) Bedarfsunterdeckungen entstehen, welche zu Mietrückständen, zu Wohnungslosigkeit und zu einem Leben unterhalb des Existenzminimums führen können.

Die Situation der Betroffenen kennzeichnet sich nach *Specht* durch den § 67 SGB XII. Voraussetzung der Hilfe sind im Rahmen der Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten die Merkmale der Lebenslage, nämlich zum einen „besondere Lebensverhältnisse“ und zum anderen die damit verbundenen „sozialen Schwierigkeiten“. Allerdings ist die Voraussetzung für die Leistungsberechtigung – und hier kommt der Grad der individuellen Handlungskompetenz ins Spiel – dass die Personen die Schwierigkeiten nicht aus eigener Kraft überwinden können.

Durch § 68 SGB XII wird geregelt, dass die Hilfe unabhängig von Einkommen und Vermögen erfolgt, was wiederum deutlich macht, dass durch den Gesetzgeber anerkannt wird, dass der Personenkreis im Regelfall von Armut betroffen ist. Im § 2 der DVO (Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten) in Verbindung mit § 68 SGB XII werden zudem extreme Lebenslagen berücksichtigt. Hierbei geht es um die Unterstützung der Hilfesuchenden zur selbständigen Bewältigung ihrer besonderen sozialen Schwierigkeiten. Es werden verringerte Anforderungen an die Mitwirkung der Betroffenen gestellt, da aufgrund der sozialen Schwierigkeiten Voraussetzungen für eine Mitwirkung erst wieder geschaffen werden müssen.

In der 3. Workshop-Phase wurde ebenfalls ein Blick auf die **politischen und sozialrechtlichen Dimensionen** geworfen. *Specht* spricht davon, dass §§ 67ff. SGB XII die Möglichkeit bzw. Grundlage bieten, ein spezialisiertes Hilfesystem für Wohnungsnotfälle zu institutionalisieren. Gerade die freie Wohlfahrtspflege spielt diesbezüglich eine tragende Rolle. So wurden u.a. ambulante Fachberatungsstellen mit dem Schwerpunkt auf Wohnungsvermittlung und betreute Wohnprojekte geschaffen. *Specht* weist zudem darauf

hin, dass Wohnungslosigkeit zu einer extremen sozialen Exklusion führt und die betroffenen Personen weit von einer „normalen“ gesellschaftlichen Existenz entfernt sind, wodurch die Erhaltung der grundlegenden Grund- bzw. Menschenrechte in dieser Lebenslage gefährdet ist.

Frank Jäger betont bezüglich der Kosten der Unterkunft die Differenz zwischen den – vom kommunalen Leistungsträger – anerkannten Kosten der Unterkunft und den tatsächlichen Aufwendungen für die Miete. Auf diese Weise müssen vielerorts Leistungsberechtigte im SGB II/XII Aufwendungen für die Unterkunft aus dem ohnehin schon nicht bedarfsdeckenden Regelbedarf aufbringen, was zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führt. Dies liegt oftmals an der zu niedrig bemessenen Angemessenheitsgrenze (Mietobergrenze) der KdU, bis zu welcher der kommunale Leistungsträger die Miete übernimmt bzw. als „angemessen“ betrachtet. Angesichts der zunehmenden angespannten Wohnungsmärkte ist es für die Leistungsbeziehenden schwer bis teils unmöglich eine preiswertere – sprich „angemessene“ – Wohnung in ihrer Nähe zu finden.

Über die Angemessenheit von Unterkunftskosten entscheidet die Kommune, wobei sich die meisten Kommunen nach der Grundmiete und den Nebenkosten richten. Hierbei entsteht die Schwierigkeit, dass häufig unterschiedliche Interessen verfolgt werden. Je höher die Mietobergrenze, umso höher die Kosten für die Kommunen. Dementsprechend versuchen die kommunalen Träger die Mietobergrenzen niedrig zu halten, was vor dem Hintergrund der vielerorts steigenden Mietpreisentwicklung und Engpässen an bezahlbarem Wohnraum als sehr problematisch gesehen wird.

Als schwierig werden zudem die bundesweit unterschiedlichen Verfahren zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen durch die kommunalen Leistungsträger betrachtet, die zu einer Ungleichbehandlung der Leistungsberechtigten in ihrer Existenzsicherung führen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes müssen die Kommunen die Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage eines überprüfbaren „schlüssigen Konzeptes“ ermitteln. Die mit dem schlüssigen Konzept zusammenhängenden Schwierigkeiten werden in der vierten Workshop-Phase „Lösungsansätze mit Expertinnen und Experten diskutieren“ näher betrachtet (siehe unten).

Zudem werden Mietkautionsdarlehen und Mietschulden im SGB II nur als Darlehen übernommen und auf den Regelsatz des zahlungspflichtigen Mieters bzw. des Schuldners aufgerechnet (10 Prozent des Regelsatzes), was zu Unterdeckung des verfassungsrechtlich gewährleisteten menschenwürdigen Existenzminimums führt.

Für Grundsicherungsbeziehende ist zudem der nicht bedarfsdeckende Regelsatz in Bezug auf die für Strom und Kochgas vorgesehenen Ausgaben in Höhe von 35,75 Euro problematisch. Differenzen zum tatsächlichen Stromverbrauch müssen die Betroffenen aus dem Regelsatz finanzieren. Angesichts von nicht bedarfsdeckenden Regelsätzen kann dies zusätzlich zum Entstehen von Stromschulden beitragen und zu Einschränkungen in anderen gesellschaftlichen Lebensbereichen (Kleidung, Ernährung etc.).

Zudem bestehen **rechtliche und tatsächliche Hürden in der Praxis**. Laut Specht geht es darum, zunächst durch sozialrechtliche Instrumente den Wohnungsverlust zu verhindern bzw. nach einem Verlust so schnell wie möglich wieder Wohnraum zu erlangen. Sollte dies nicht möglich sein, greift nach dem Ordnungsrecht die Unterbringungspflicht. An dieser Stelle erwähnt Specht, dass das Ordnungsrecht die sozialrechtlichen Maßnahmen auf keinen Fall ersetzen darf. Diese Maßnahmen sollten bestenfalls begleitend stattfinden. Die Unterbringung in Notunterkünfte sollte so schnell wie möglich beendet werden. In § 68 Abs. 1 SGB XII heißt es: „Die Leistung umfasst alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten (...)“. Die Hürde, welche nun in der Praxis auftaucht, ist der aktuelle Wohnungsmarkt.

Im Hinblick auf die KdU ergänzt *Jäger*, dass häufig Hürden entstehen, da die Behörden bestehende Besonderheiten nicht berücksichtigen. Beispielsweise wird bei laufenden Kosten, wie Heizung und Warmwasser, nicht darauf geachtet, welche Heizungsart oder Dämmqualität im Wohnhaus vorliegt.

Impulse aus der Praxis – Beiträge der Workshopteilnehmenden

Leistungsanspruch: Diesbezüglich kam die Frage auf, wie die Hilfen nach § 67 SGB XII durchgesetzt werden können. Grundsätzlich muss ein Antragssteller einen Bericht verfassen, um die Bedarfslage darzustellen. Hierzu gibt es jedoch verschiedene Gerichtsurteile, da die Verwaltung flexibel agieren kann und einen Beurteilungsspielraum hat.

Umgang mit sprachlichen Schwierigkeiten: Hierbei wurde das Beispiel gebracht, dass Personen mit sprachlichen Schwierigkeiten zwar einen Wohnraum finden, jedoch keine Anträge stellen können und immer Unterstützung benötigen. Die eigentlichen sprachlichen Barrieren lösen also andere Schwierigkeiten aus. Hierzu wurde angemerkt, dass § 67 SGB XII auch zu Überwindung dieser Schwierigkeiten genutzt werden kann, da durch die sprachliche Verständigung spezifische Schwierigkeiten entstanden sind. Jedoch müssen bei EU-Bürgerinnen und Bürger sozialrechtliche Ansprüche vorliegen.

Betreuung und Leistungen nach § 67ff. SGB XII: Innerhalb der Gruppe wurde die Frage gestellt, ob eine bestehende rechtliche Betreuung Hilfen nach § 67 ff. SGB XII ausschließt. Diesbezüglich wurde deutlich, dass die Betreuung eine Voraussetzung der Hilfen nach § 67ff. SGB XII darstellt. Es besteht kein Vor- und Nachrangigkeitsverhältnis und es sollte grundsätzlich ein Case-Management von Hilfen und Betreuung stattfinden. Da keine systematische Aufarbeitung erfolgt ist, ist die Abgrenzung der Aufgabenbereiche sehr schwer zu definieren.

Handlungsbedarf sehen die Teilnehmenden beispielsweise bei den Kommunen. Diese stellen häufig die Behauptung auf, dass die betroffenen Personen es selber wieder aus der Wohnungslosigkeit schaffen. Hier braucht es rechtliche und politische Unterstützung, um den bestehenden Rechtsanspruch auf Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten durchzusetzen. Handlungsbedarf wird auch bezüglich des Personals gesehen. Teilweise haben Landkreise zu wenige Stellen und die benötigte Hilfe kann nicht geleistet werden.

Die wichtigsten **Lösungsansätze** der 3. Workshop-Phase lauten:

- ▶ Klare, bundeseinheitliche Vorgaben für ein transparentes und rechtssicheres Verfahren zur Festsetzung der Mietobergrenze (Angemessenheitsgrenzen)
- ▶ Vorgeschriebene Aufschläge auf die Mietobergrenzen für Personen mit geringer Akzeptanz auf dem Wohnungsmarkt

- ▶ Verbot der Aufrechnung von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen auf den Regelsatz
- ▶ Mietschulden sind im SGB II als Beihilfe zu ermöglichen
- ▶ Wohnungen erhalten: verbindliche, schnelle und niedrigschwellige Gewährung von Beihilfen zur Sicherung der Wohnung, bereits vor der Räumungsklage

4. Workshop-Phase: „Lösungsansätze mit Expertinnen und Experten diskutieren“

Sabine Bösing von der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. macht deutlich, dass es in der abschließenden Workshop-Phase der 4. Konferenz Netzwerk MIETEN & WOHNEN darum geht, den Fokus auf konkrete Forderungen zu legen. Die BAG Wohnungslosenhilfe hat bereits in verschiedenen Veröffentlichungen Forderungen ausformuliert (www.bagw.de), sieht jedoch bei der Durch- und Umsetzung weiteren Unterstützungsbedarf. In ihrem wohnungspolitischen Programm sind folgende Maßnahmen gefordert: Verhinderung von Wohnungslosigkeit, Versorgung aktuell Wohnungsloser mit Wohnraum sowie Beseitigung von unzumutbaren Wohnverhältnissen – Besondere Berücksichtigung von NiedrigeinkommensbezieherInnen und sozial benachteiligte Haushalte – Sicherstellung von preiswerten und nachhaltigem Wohnraums – Wahrung der Zugangschancen zu Wohnraum für Menschen in Armut – Bedarfsgerechte Gestaltung von Wohnraum, Wohnumfeld und Sozialraum – Mitbestimmung der BürgerInnen beim Wohnungsbau und bei der Wohnumfeldgestaltung – Dezentralisierung der Steuerungsstrukturen der Wohnungspolitik und Einbezug des freigemeinnützigen Sektors.¹

Ergänzend zur 3. Workshop-Phase informiert *Frank Jäger* über das sogenannte schlüssige Konzept (siehe oben). Wie oben in der dritten Workshop-Phase bereits erwähnt, müssen die Kommunen die Mietobergrenze, welche

1 Vgl. Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (2006) Wohnungspolitisches Programm. Wohnungspolitik gegen Wohnungslosigkeit und soziale Ausgrenzungen am Wohnungsmarkt. Positionspapier der BAG W. Verfügbar über: https://www.bagw.de/de/publikationen/pos-pap/position_wohnen.html (Letzter Zugriff: 11.04.2019)

im Rahmen der Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt und übernommen werden (Angemessenheitsgrenze), auf Basis eines schlüssigen Konzeptes ermitteln. Bei den Kommunen zeigen sich in der Praxis jedoch Unsicherheiten bei der Berechnung bzw. Erstellung solcher Konzepte, da seitens des Gesetzgebers keine klaren Vorgaben gemacht werden, wie dieses Konzept konkret zu erstellen ist. Der unbestimmte Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ führt dadurch zu Rechtsunsicherheit und zu Streitigkeiten und Rechtsverfahren bei den Sozialverwaltungen und Sozialgerichten. Die Mietobergrenze als Produkt der angemessenen Wohnungsgröße mal dem als angemessenen erachteten Quadratmetermietpreis festgesetzt. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes muss das schlüssige Konzept u.a. folgende Kriterien erfüllen. Die Daten sollten auf den Vergleichsraum bezogen, aktuell, repräsentativ, nachvollziehbar und valide sein. Art und Standard der einbezogenen Wohnungen müssen definiert sein und das Resultat muss nachvollziehbar begründet sein. Es ist sozialgerichtlich überprüfbar, ob der kommunale Leistungsträger die Mietobergrenze (Angemessenheitsgrenze) auf Basis eines schlüssigen Konzeptes ermittelt hat.

Stefan Wallner, Leiter der Wohnungsnotfallhilfe der AWO im Landkreis München, gibt ein Einblick in die alltägliche Praxis. Hierbei spricht er verschiedene **Problemlagen** an. Die Wohnungsnotfallhilfe gibt es seit 2007 und umfasst die Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit, Wohnungsvermittlung und Unterstütztes Wohnen, sowie die Obdachlosenberatung. Vor allem bei der Zuständigkeit und bezüglich der zeitlichen und personellen Kapazitäten bestehen große Probleme. Gerade das Thema Zuwanderung stellt die Wohnungslosenhilfe vor neue Herausforderungen, die auch einen klaren politischen Willen für gemeinsame Lösungen im Sinne von Integration der Menschen braucht. Zudem fehlt es an Wohnraum und der Arbeitsaufwand Wohnungen zu erhalten wird immer größer.

Die Situation der Betroffenen kennzeichnet sich nach *Wallner* dadurch, dass gerade ältere und behinderte Menschen wenige Chancen haben. Häufig werden RentnerInnen in Obdachloseneinrichtungen untergebracht, weil sie sich Wohnraum finanziell nicht mehr leisten können, was als sehr kritisch betrachtet wird. Um die Situation der Obdachlosigkeit jedoch ganz zu überschauen, müssten auch Wohnungslose berücksichtigt werden, welche

beispielsweise bei Bekannten unterkommen. Ein Gesamtüberblick scheint dementsprechend nicht möglich und die Forderung nach einer bundeseinheitlichen, geschlechterdifferenzierten Wohnungslosenstatistik wird bekräftigt.

Die rechtlichen und politischen Ursachen von Wohnungslosigkeit sind vielfältig. Angemerkt wird, dass das Thema Wohnungslosigkeit bei Wahlen nicht an erster Stelle der politischen Agenda gesetzt wird, da es nicht zum Gewinn von mehr Wählerstimmen führt. Die Kapazitäten aus Einrichtungen heraus politisch für die Belange der Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation einzutreten, fehlen an dieser Stelle. Eine weitere Ursache für Wohnungslosigkeit ist aus Sicht der Praxis ein Mangel an Informationen bei den Betroffenen, welche und wo sie frühzeitig Unterstützung und Hilfe erhalten können. Gerade in der Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungsverlust ist die hohe Verschuldung der Betroffenen ein Thema. Angemerkt wird, dass es sehr einfach ist, nach kurzer Zeit der Beschäftigung, Kredite in Höhe von 50.000 EUR aufzunehmen, jedoch dann 100.000 EUR zurückgezahlt werden müssen.

In der Praxis entstehen **rechtliche und tatsächliche Hürden**. Laut *Wallner* gibt es gerade bei geflüchteten Menschen und MigrantInnen, in Bezug auf die Sprache und Unwissenheit, wie ein Haushalt geführt wird, Hürden. In der Praxis geht es um die gemeinsame Wohnungssuche und dazu müssen neue Projekte gestartet werden. Um den Wohnraum zu finden und Mietverhältnisse zu pflegen, zieht die Wohnungsnotfallhilfe beispielsweise eine Immobilienfachfrau zur Unterstützung heran. Es geht weiter darum, die Menschen zu befähigen ein eigenständiges Leben zu führen. Zwar geht es hier um Hilfe zur Selbsthilfe, jedoch wirkt die Fülle der Arbeit als Hürde. Um diese Fülle an Arbeit abzuschwächen, sollte dafür gesorgt werden, dass Wohnungen behalten werden können bzw. Leute bei der Wohnungssuche berücksichtigt werden, die keine Wohnung haben. Oft spielt auch die Hilflosigkeit der VermieterInnen eine große Rolle. Es muss deutlich werden, dass Schwierigkeiten im Wohnverhältnis nicht durch Wohnunfähigkeit, sondern häufig durch eine Unwissenheit, entstehen.

Durch die Teilnehmenden des Workshops wurden aufgrund der Impulse verschiedene **Aspekte diskutiert**. Bei der Berechnung der Mietobergrenze durch den kommunalen Träger im Rahmen der KdU sollten die Daten innerhalb der Datenerhebung isoliert betrachtet werden, da beispielsweise Substandards den Preis insgesamt nach unten ziehen. Aktuell ist nicht deutlich, was als Datengrundlage in den Kommunen dient. Ein einheitliches Verfahren zur Berechnung der Mietobergrenze (schlüssiges Konzept) wäre wichtig, sowie die Möglichkeit von Normenkontrollverfahren. Es wurde angemerkt, dass die Anhebung der Mietobergrenzen zur Anhebung der Mieten führt, da die VermieterInnen im unteren Segment die Preise anpassen.

Mögliche Lösungen:

- ▶ In *Berlin* gibt es aktuell die Idee, wenn VermieterInnen mehrere Wohnungen besitzen eine Regelung zu finden, welche sie verpflichtet, nach einem bestimmten Schlüssel, Problemfälle aufzunehmen.
- ▶ In *Köln* gibt es die Vereinbarung, dass die Mietobergrenze auch mal überstiegen werden darf, wenn es der individuelle Einzelfall erfordert. Der Ermessensspielraum wird von der Kommune festgelegt. (Köln: 6,80 EUR).

Sollte es zu einem Wohnungsnotfall kommen, dann stellt die Plattform Wo+Wie (www.woundwie.de) eine wichtige Onlineseite zur Verfügung, durch die schnelle und passende Hilfen gefunden werden können.

Handlungsbedarf besteht laut den Teilnehmenden bei der Zusammenarbeit. Es sollten Ressourcen genutzt werden, um neue Partnerschaften zu schließen.. Beispielsweise können auch VermieterInnen einbezogen werden. Grundsätzlich sollten also neue Formen der Zusammenarbeit entstehen, wie beispielsweise die Zusammenarbeit mit sozialen ImmobilienfachwirtInnen oder Stiftungen. Es ist wichtig sich zu vernetzen, damit Synergien genutzt werden können und bei der Durchsetzung von Forderungen Unterstützung erfolgt. Zusätzlich müsste man weiter und stärker politisch umdenken. Dazu zählt Grundstücke und Wohnungen anzukaufen und Wohnungen aus dem privaten Markt herauszukaufen, sowie Leistungen neu zu strukturieren.

Folgende **Lösungsansätze** wurden erarbeitet:

- ▶ Wohnen als Grundrecht verankern
- ▶ Räumung von Wohnraum nur dann, wenn ein organisiertes System vorhanden ist, durch welches Wohnraum wiedererlangt wird
- ▶ allgemeines, öffentlich-rechtliches Belegungsrecht
- ▶ Wohnungsversorgung ist Daseinsvorsorge und muss als solche auch erbracht werden
- ▶ eine nachhaltige Landes- und Stadtentwicklung als Ergänzung zur Einführung einer Bodenwertzuwachssteuer
- ▶ bestehende Wohnverhältnisse älterer Menschen durch Prävention sichern
- ▶ Einführung von verbindlichen Vorgaben bezüglich der Mietobergrenze (Normenkontrollklage), sowie das Einbeziehen von Mieterhöhungen in die angemessene Miete
- ▶ Erstellung eines kommunalpolitischen Wohnraumversorgungskonzepts für Wohnungslose und Wohnungssuchende
- ▶ Sichern von Bestandswohnungen und somit die Schaffung geschützter Marktsegmente für Menschen mit besonderem Bedarf
- ▶ Übernahme von Mietschulden bereits im frühen Stadium
- ▶ Heilungswirkung auch für die ordentliche Kündigung
- ▶ Verbindliche, schnelle und niedrigschwellige Gewährung von Beihilfen oder Darlehen zur Sicherung der Wohnung, bereits vor der Räumungsklage

THEMENFELD 2 Mieter*inneninitiativen, **Recht auf Stadt und Wohnbündnisse: Lokale Aktivitäten gegen den Mietenwahnsinn**

Die gesellschaftliche Debatte über den „Mietenwahnsinn“ und Auseinandersetzungen mit einzelnen Vermieter*innen haben in den vergangenen Jahren enorm zugenommen. In nahezu allen Großstädten sind in diesem Zusammenhang lokal agierende Mieterinitiativen, Recht auf Stadt- Netzwerke und Wohnungsbündnisse entstanden. Die Initiativen sind sehr unterschiedlich aufgestellt; manche bestehen aus einer Hausgemeinschaft, andere aus stadtweiten Zusammenschlüssen von Mieter*innen eines Unternehmens, wieder andere aus politischen Bündnissen. Diese meist ehrenamtlich agierenden Akteure versuchen konkrete Verbesserungen gegenüber Vermietern zu erreichen und/oder stellen Forderungen an die Politik. Dabei suchen viele auch den Kontakt zu professionellen Organisationen wie Mietervereinen. Der Workshop sollte darum die Möglichkeit bieten, sich über die lokale Praktiken der Initiativen auszutauschen, Bündnisarbeit zu reflektieren und gemeinsame Ideen zu ihrer Stärkung zu entwickeln.

Der Einladung zum Workshop gefolgt waren Vertreter*innen aus Mieterinitiativen, Recht auf Stadt Bündnisse sowie Mietervereinen aus Berlin, Hamburg, Stuttgart, Frankfurt und München.

Die vier Workshop-Phasen wurden entsprechend des Zugangs zur Initiativenarbeit sehr partizipativ gestaltet. Ziel war es, möglichst viel Wissen aus den einzelnen Projekten preiszugeben. Für die Arbeit in den lokalen Initiativen wurde darüber viele Tipps generiert. Am Ende standen viele neue „Superkräfte“, wie der Moderator *Thorsten Bühner* es nannte, und Ideen, die einzelne Initiativen umsetzen könnten. Zudem wuchs die Erkenntnis diesen Austausch fortzusetzen und gemeinsame Forderungen gegenüber der Bundespolitik ausformulieren zu wollen.

Die eingeladenen Initiativen

Die Mieterinitiativen Stuttgart ist ein Zusammenschluss lokaler Initiativen, die verschiedene Vermieter*innen und entsprechend unterschiedliche Probleme haben. Einige Vertreter*innen sind als offizielle Mieterbeiräte etabliert, andere nehmen sich das Recht heraus mitzubestimmen. Die Aktionsformen variieren von Demonstrationen bis hin zu auf Lokalpolitik gerichtete Öffentlichkeitsarbeit gegen Mieterhöhung, Abriss oder Modernisierungen. Durch diesen Zusammenschluss können sich die Initiativen gegenseitig unterstützen und Erfahrungen austauschen.

Wem gehört die ABG Frankfurt am Main ist ein seit 2014 bestehender Zusammenschluss von Mieter*innen des Wohnungsunternehmens ABG, das sich zu 100% im kommunalen Besitz der Stadt befindet. Das Netzwerk unterstützt Mieter*innen durch konkrete Beratung, Kampagnenarbeit, Veranstaltungen und jüngst durch ein Kommunales Bürgerbegehren für eine stärker gemeinwohlorientierte ABG. Zentrales Ziel ist, die Stadt als Eigentümerin zu beeinflussen.

Die Münchner Bürgerinitiative **„Auspekuliert – für bezahlbaren Wohnraum und gegen soziale Ausgrenzung“** ist aus der Mieter*innen-Demonstration im September 2018 hervorgegangen, an der sich über 10.000 Menschen beteiligt hatten. Ursprung ist der als loser Zusammenschluss von Mieter*innen gegründete Münchner Mieter*innenstammtisch, der nach wie vor mit dem Ziel der innerstädtischen Vernetzung regelmäßig stattfindet.

Bizim Kiez gründete sich anlässlich der Schließung eines lokalen Gemüseladens 2015 im Berliner Wrangelkiez. Dies wurde von Anwohner*innen als symbolisches Zeichen für die Gentrifizierung des Viertels wahrgenommen wurde. Der Laden war nicht nur Geschäft, sondern auch als Ort wichtig, weil darüber auch die Kommunikation im Viertel funktionierte. Der Laden konnte 2015 vorerst gerettet werden. Der Erfolg machte Lust die Aktivitäten fortzuführen. Seitdem liefen zahlreiche Aktionen für Mieter*innen vor Ort. Inzwischen ist die Initiative aber auch berlinweit aktiv.

Das Netzwerk Recht auf Stadt Hamburg existiert bereits seit zehn Jahren. Es ist ein Zusammenschluss von 30 bis 40 verschiedensten lokalen Gruppen (30–40). Wohnungspolitisch ist das Netzwerk vor allem die Gentrifizierung in verschiedenen Stadtteilen angegangen und hat mietenpolitische Demonstrationen initiiert. Seit 2009 gab es Hausbesetzungen, Paraden, Demonstrationen und Nachbarschaftstreffen. Das Kernteam besteht aus 15–20 Personen, im Netzwerk agieren klassische Politgruppen ebenso wie Teile der Kulturszene. Der Grundsatz der Arbeit ist dezentral zu agieren. Die Stärke ist die Breite von klassischen Politgruppen bis zur Kulturszene. So sind immer wieder häufig mehrere tausend Menschen zu mobilisieren. Nach außen sichtbare Erfolge verzeichnet das Netzwerk vor Allem dort, wo es um größere Bauprojekte von Investor*innen geht. So konnte z. B. bei den Protesten zum „Gängeviertel“ der Rückkauf durch die Stadt und im Zuge des Abrisses der „ESSO-Häuser“ weitreichende Kompromisse und eine Beteiligung der Nachbarschaft erreicht werden.

Aus anderen Städten lernen

Besonders intensiv wurde in den Workshops über die „*ESSO-HÄUSER*“ in Hamburg-St. Pauli diskutiert. *Christiane Hollander* von *Mieter helfen Mietern*, der die Initiative juristisch begleitet, berichtete darüber. Die Initiative führt seit dem Verkauf der Häuser an der Reeperbahn an die Bayerische Hausbau einen der spektakulärsten Wohnungskämpfe in Hamburg. Die Bayerische Hausbau ließ schnell durchblicken die in die Jahre gekommenen Häuser zugunsten von teurem Neubau abreißen zu wollen. So machte sie den bisherigen Mieter*innen mit meist geringen Einkommen das Leben schwer.

Doch die Mieter*innen bekamen Unterstützung von verschiedenen Akteuren im Stadtteil – vom Autonomen Zentrum Rote Flora bis zur lokalen SPD. Ab 2012 entstand so eine gemeinsame Initiative. Die betroffenen Mieter*innen schienen vorher unorganisierbar. Ihnen fehlte die Erfahrung mit gesellschaftlicher Teilhabe, so *Christiane Hollander*. Mit Unterstützung lokaler Akteure wie *GWA St. Pauli (Gemeinwesenarbeit St. Pauli)* und einem an „*Community Organizing*“ orientierten Ansatz gelang es einen sichtbaren Protest aufzubauen. Für die folgende Dynamik der Proteste war wichtig, daß das Thema

Verdrängung zuvor schon von vielen Initiativen als bedeutsam erkannt worden war. So wurden die „ESSO-Häuser“ zum Symbol für die der weiteren Gentrifizierung St. Paulis.

Die Stärke der Initiative war nach Einschätzung von *Christiane Hollander* die Beteiligung ganz verschiedener Akteure und ihrer Kompetenzen wie der Rechtsberatung, professionellen Organizing oder dem Ansatz aufsuchender Beratung. Notwendig für den Erfolg sei dabei gewesen, die Sprache des Viertels zu sprechen; mit „*Herz, Humor, Kaffee und Kuchen*“. Eminent wichtig waren zudem die politischen Skills aus der Nachbar*innenschaft der „ESSO-HÄUSER“.

Im Dezember 2015 wurden die „ESSO-Häuser“ nach Erschütterungen der Gebäude geräumt werden. Doch der Druck von vielen Akteuren im Stadtteil sorgte für eine Unterbrechung des sonst üblichen Gangs von Abriss, Neubaugenehmigung und Neubau. Stattdessen finanzierte der Bezirk ein partizipatives Modellprojekt, das eine außergewöhnliches Co-Produktion ermöglichte. Beauftragt wurde die sogenannte Planbude, deren Aufgabe es war mit verschiedene Stadtteilakteuren in Zusammenarbeit mit der Politik und der Eigentümerin Bayerische Hausbau die Fläche neu für Wohnungsbau zu entwickeln. Dieses Projekt dauert an, der Baubeginn des Neubaus ist für 2021 anvisiert.

Ein weiteres vorgestelltes Beispiel war die Arbeit der Kampagne *Deutsche Wohnen Bündnis* in Berlin und ihre Zusammenarbeit mit dem *Berliner Mieterverein*. Das Bündnis startete parallel zur Konferenz in München ihr Volksbegehren „*Deutsche Wohnen & Co. Enteignen – Spekulation bekämpfen*“ in Berlin und wird dabei u.a. vom Berliner Mieterverein unterstützt. Die *Deutsche Wohnen* ist explizit genannt, nach Angaben des Bündnisses aber sei diese nur der größte und sichtbarste Vermieter. Das Unternehmen verwaltet seit dem Verkauf der ehemaligen GSW Wohnungen 2006 zehntausende Wohnungen in Berlin. Mieter*innen klagen seit Jahren über große Probleme wie Mieterhöhungen durch Modernisierungen und Instandhaltungstau.

In der ganzen Stadt haben sich immer mehr Initiativen gegründet, die seit 2017 zusammenarbeiten und seitdem auch einige Erfolge erzielt haben. Dies hat den Initiativen viel Öffentlichkeit eingebracht und den ein oder anderen Erfolg.

„Weil wir Mieter*innen wissen, dass die großen privaten Wohnungsunternehmen nicht an unserem Wohlergehen, sondern an Profiten interessiert sind, fordern wir seit Jahren die (Re)kommunalisierung: Die Überführung von Wohnungen aus privaten in öffentlichen Besitz. Mit der verstärkten Nutzung des Vorkaufsrechts werden nun erste Schritte gegangen, doch eine echte Lösung ist es noch nicht.“

Nun ist mit dieser Forderung ein Volksbegehren in Berlin gestartet, berichteten Vertreter von *Deutsche Wohnen & Co Enteignen*. Gefordert werde, alle privaten Wohnungsgesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen, nach Artikel 15 Grundgesetz zu enteignen und ihre Bestände in Gemeineigentum zu überführen.

Interessant ist die klare Struktur der Initiative. Das Gesamtplenum von *Deutsche Wohnen & Co enteignen* trifft sich 14-tägig. Daneben gäbe es mehrere Arbeitsgruppen, z.B. zu Öffentlichkeitsarbeit und Aktionen. Für Interesse sorgte dabei vor allem die *AG Starthilfe*, die neuen Initiativen und noch nicht organisierten Mieter*innen mit Seminaren zu rechtlichen Möglichkeiten oder Tipps für die Arbeit in Initiativen und Beratung helfe.

Debatte über die Erkenntnisse

Im Workshop wurde in Folge der Vorträge Überlegungen diskutiert, was sich aus den unterschiedlichen Projekten gemeinsam lernen lasse. Ganz wichtig erscheint bei allen Projekten die *Frühphasensensibilisierung*. Je nachdem, ob die Miete erhöht, ein Haus modernisiert, die Miete erhöht oder gar abgerissen werden soll, gibt es verschiedene rechtliche Möglichkeiten, die meist in dieser frühen Phase am besten ausgenutzt werden können.

Wichtige Fragen für die Vorbereitung von Protest:

- ▶ ist dabei zu recherchieren, ob das betroffene Haus bzw. die Siedlung in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung oder Milieuschutz liegt?
- ▶ Wer sind laut Grundbuch die eigentlichen Eigentümer*innen/ Investor*innen?

Einige Initiativen haben gute Erfahrungen gemacht, mit dem Eigentümer*innen ein persönliches Gespräch zu führen. Gleichzeitig seien aber auch Versammlungen aller Mieter*innen und frühe Öffentlichkeitsarbeit nötig.

Viele Initiativen haben nach einer Gründungsphase klarere politische Forderungen erstellt, um die Politik zum Handeln zu bewegen. In vielen Projekten reicht das Beschreiten des rechtlichen Weges nicht aus. Hier sind Mieterinitiativen häufig in ihrer Wirkmächtigkeit beschränkt. Die Erfolge, in konkrete Kommunikation mit Parteien oder kommunalpolitischen Entscheider*innen zu kommen, sind von den Initiative zu Initiative sehr unterschiedlich. In vielen Städten ist es aber gelungen, das Thema bezahlbares Wohnen auf die Agenda zu setzen.

Eine weitere Herausforderungen für alle Initiativen sind, ist die Ressourcenfrage. Häufig funktionieren diese eine Weile durch ehrenamtliche Arbeit. Doch, wenn viel Arbeit von wenigen Menschen bewältigt werden muss, ist ein „Ausbrennen“ schnell die Gefahr. Einige Initiativen bemühen sich daher um eine breite Verteilung der Aufgaben und Transparenz durch Protokolle, und Mailing-Listen sowie Soziale Medien. Manchen Ressourcen wie die rechtliche Beratung oder die Finanzierung von Flugblättern gelingt häufig über die Zusammenarbeit mit Mietervereinen.

Initiativen und Institutionen

Eine viel diskutierte Frage war die Zusammenarbeit mit Mietervereinen. Sie stellt viele Initiativen aufgrund der sich stark unterscheidenden Strukturen vor eine gewisse Herausforderung. Dazu gibt es in der Initiativenpraxis recht unterschiedliche Umgehensweisen. Verbände vermitteln, so die Erfahrung aus einigen Städten, direkte Kontakte zur Politik und erhöhen gleichzeitig die öffentliche Reichweite. Sie können fachliche Kompetenz vor allem in Fragen des Mietrechts geben und die Vernetzung zum Beispiel durch das Zurverfügung stellen von Ressourcen vereinfachen. Für diese Vereine wiederum stellen Initiativen auf der anderen Seite eine wichtige Unterstützung dar, denn nichts ist stärker als das Bild protestierender Mieter*innen. Eine Diskussteilnehmerin sprach von der hohen Bedeutung „*authentischer Motivation aus dem Stadtteil*“.

Kritisch wurde angemerkt, dass die Zusammenarbeit dennoch häufig am „Profilierungsdrang“ beider Seiten scheitert. Nicht unproblematisch sei manchmal die Parteinähe von Institutionen. Die Angst vor Vereinnahmung wurde genannt. Diese Vorurteile untergraben das Vertrauen.

In einigen Fällen beklagen Mieter*inneninitiativen die nur schwachen Ergebnisse durch die Zusammenarbeit mit Organisationen und Vereinen. Gefragt wurde, ob es hier nicht überhöhte Erwartungen oder einen Konflikt zwischen Emotionen und Pragmatismus gebe.

Als Tipp stand am Ende: wichtig sei eine Begegnung auf Augenhöhe und die frühzeitige Klärung des gemeinsamen Zieles.

Wie lässt sich die eigene Initiativen-Wirkung erhöhen?

Diese Frage stellte sich an alle Initiativen. Die Diskutanten waren sich einig, dass es kein Patentrezept gebe. Die jeweiligen Situationen seien sehr unterschiedlich. Initiativen sollten dies ausprobieren; erfolgreich könnten Do-It-Yourself-Formate sein. Wichtig sei eine gemeinsame Informationsbasis, hergestellt z.B. durch den Leitfaden wie der in Berlin jüngst von der AG Starthilfe von *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen*. Denkbar wäre auch die Erstellung eines *Erste-Hilfe-Kits für neue Initiativen*.

Immer stärker diskutiert und angewendet werden *Methoden des Community Organizings*. Vor allem in Berlin wird diese aus den USA kommende Methode, die auf koordinierte Interventionen im Stadtteil sowie die Berücksichtigung von Erfahrungen und Wünschen der Anwohner*innen des betreffenden Stadtviertels setzt, schon länger genutzt.

Betont wurde in der Diskussion zudem die hohe Bedeutung von sozialen Orten wie Kneipen und Nachbarschaftsläden. Für ein Agieren in Siedlungen ist zu allererst die Vernetzung wichtig, also stellt sich schon zu Beginn die Frage, ob solche Orte der Kommunikation existieren.

Bei konkreten Problemen kommt es in der Anfangsphase einer Initiative darauf an, ein Bewusstsein zu entwickeln, sich erfolgreich wehren zu können. Es kommt darauf an mehr Betroffenen Mut zu machen und ihre Selbstorganisation zu stärken. Dabei gilt die Faustregel: besser persönlich an der Wohnungstür reden als nur Flugblätter verteilen. Bei allen Artikulationen per Medien ist die richtige der Situation angepasste Bildsprache wichtig.

Nicht diskutierte Fragen blieben: wie entsteht in den Initiativen gegenseitiges Vertrauen? Wie gelingt Agenda Setting? Und woher kommt eine bessere Finanzierung?

Aktionsformen

Ist eine Initiative gegründet und hat sich auf Forderungen festgelegt, stehen meist erste Aktionen auf der Agenda. Eine Sammlung möglicher Aktivitäten ergab ganz Unterschiedliches: genannt wurden lokale Versammlungen, Kaffee & Kuchen, Stammtisch-Dialoge, Feste, Beratungstermine, Demonstrationen, Unterschriftensammlungen oder die Etablierung von Mieterbeiräten.

Gleich mehrere Teilnehmer*innen wiesen dabei auf den Anspruch ihrer Initiative hin, dass die Aktivitäten auch Spaß machen müssten.

Mehr Schlagkraft bundesweit

In vielen Regionen gibt es inzwischen starke lokale Initiativen, aber es hapert an der bundesweiten Schlagkraft, die aber nötig ist, da viele politische und rechtliche Entscheidungen auf der Bundesebene getroffen werden müssten.

Eine ungelöste Herausforderung sind die verschiedenen Aktionsebenen des Agierens, also Haus, Viertel, Stadt, Kommune, Land, Bund. Auf den unterschiedlichen Ebenen müsste entsprechend individuell agiert werden. Im lokalen Rahmen existieren kommunale Wohnungsunternehmen, auf die Einfluss genommen werden kann; einerseits durch Aktionen und Öffentlichkeitsarbeit ggf. aber auch durch Bürgerbegehren.

Um bundesweit erfolgreich zu sein, bräuchte es koordinierte Kampagnen zum Beispiel zum Mietrecht oder für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Dies ist bisher noch nicht geschehen. Zudem gibt es von einzelnen Initiativen bundesweit die Kommunikation mit Verbänden oder dem alternativen Wohnungsgipfel.

Im Workshop wurden mögliche überregionale Aktionsvorschläge gesammelt; Petitionen gemeinsam starten, dezentrale Mobilisierung mit gemeinsamen Forderungen, eine bundesweite Demonstration.

Unabhängig von möglichen bundesweiten Aktivitäten, sei es notwendig nun bundesweit Kompetenzen zu bündeln/austauschen und gemeinsame politische Forderungen und Praxen zu entwickeln. Dafür sollten kommende Konferenzen/Treffen wie das Recht auf Stadt Forum genutzt werden.

THEMENFELD 3 Kommunale Wohnungs- und Baupolitik – Zwischen Eigentümer- und Mieter*inneninteressen?

Wohnungsbau sowie Wohnungs- und Mietenpolitik sind längst wieder zu einem Thema geworden. Von einer neuen Wohnungsnot wird gesprochen, weil in den meisten deutschen Groß- und Universitätsstädten Angebot und Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weit auseinanderklaffen und Wohnungen in Anbetracht dieser Situation für stark renditeorientierte Investoren aus dem In- und Ausland zu Anlageobjekten verkommen (sind). Gewohnt wird aber kommunal, und damit werden auch die Probleme als örtliche wahrgenommen. Doch den kommunalen Gegenstrategien sind die Hände weitgehend gebunden. Rechtliche Rahmenbedingungen werden nahezu vollständig in den Ländern oder im Bund gesetzt. Die Verringerung des Sozialwohnungsbestands und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit taten das Übrige. Deregulierungsmaßnahmen auf der kommunalen Ebene, wie zum Beispiel der Verkauf von städtischen Grundstücken und Wohnungsbeständen zu Höchstpreisen und neoliberale Wirtschaftsstrategien verschärften die Wohnungskrise in den letzten Jahren.

Allerdings: Auch der Protest gegen die Wohnungsnot äußert sich vor Ort. Und es vergeht kaum eine wohnungspolitische Debatte, in der nicht auf den Gemeindebau in Wien Bezug genommen wird, wohl Europas außerordentlichstes Beispiel kommunaler Wohnungspolitik. Wir wollen daher erörtern, wie in den Kommunen soziale Trägerformen im Wohnungsbestand wie im Neubau gestützt und gestärkt werden können, wie Nutzer*innen bei Lösungsstrategien einbezogen werden und welche politischen Konzeptionen vor Ort greifen, um diese Ziele zu erreichen. Auch die Kombination von öffentlichem Besitz und (Selbst)Verwaltung durch die Mieter*innen oder die Vergabe von Erbbaurechten auf öffentlichen Grundstücken für genossenschaftliche Bauprojekte zeigen neue Perspektiven für das Handeln vor Ort auf. Es geht dabei um die Bindung des Bodens an das Gemeinwohl auch mit Instrumenten des Baurechts wie z.B. mittels kommunaler Vorkaufsrechte,

der Ausweisung von Entwicklungsgebieten und Satzungen für die Innenentwicklung. Mit Bodenfonds und Forderungen nach „Community Land Trust“ hat sich die Diskussion auch sehr langfristigen Strategien zugewandt. Darüber hinaus wird zu diskutieren sein, wie die kommunalen Handlungsspielräume im Rahmen der Wohnungsversorgung im Verhältnis zu Bund und Ländern gestärkt werden können.

Rahmenbedingungen und Schwerpunkte kommunaler Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik (Workshop)

Zum Teil tragen die Kommunen eine Mitschuld an der schwierigen Wohnungsmarktsituation, zum Teil sind sie degradiert, die Fehler der Landes- und Bundespolitik auszubaden. In diesem Workshop geht es zum einen um die finanziellen (z.B. Grundsteuer) und rechtlichen Rahmenbedingungen kommunaler Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Des Weiteren soll auf die kommunalpolitischen Schwerpunkte Boden- und Grundstücksmarktpolitik sowie kommunale Wohnraumversorgungsstrategien und (Re-)Kommunalisierung eingegangen werden. Welche neuen Ansätze existieren? Wie lässt sich das Gemeinwohlinteresse rechtlich und ökonomisch abbilden? Welche Bedeutung hat dabei das Bau- und Planungsrecht und wie können die Kommunen besser an Planungsgewinnen partizipieren oder Spekulation verhindern? Inputs kommen von *Armin Hentschel* (Institut für soziale Stadtentwicklung IFSS, Berlin), *Prof. Dr. Fabian Thiel* (Professor für Immobilienbewertung, Universität Frankfurt am Main) und *Christiane Thalgott*, (Stadtbaurätin a.D. von München und Kassel, München).

Vor dem Hintergrund des großen Drucks, ausgelöst durch Platzmangel in Großstädten wie München, die Privatisierung von ehemals gemeinnützigen Wohnungen und immense Bodenpreissteigerungen sprach Frau *Thalgott* über die Notwendigkeit, dem Gemeinwohl und der sozialen Frage in den Städten mehr Raum zu geben. Sie führte unter anderem das Beispiel der Münchener *Sozial-gerechten-Bodennutzung SOBON* als kooperatives und wirkungsvolles Instrument aus.

Thomas Weigelt führte durch die mannigfaltigen Instrumente des Baugesetzbuchs zur stärkeren Bindung des Bodens an das Gemeinwohl, Baugebote, Bebauungspläne und ihre umfangreichen inhaltlichen Gestaltungsoptionen und Festsetzungsmöglichkeiten, städtebauliche Verträge, Abschöpfung von Planwertgewinnen und Milieuschutz-Satzungen.

Ergebnisse der Diskussion: Bestehende und neue Instrumente kommunalpolitischer Steuerung

Kommunalpolitische Steuerung



Best practises kommunaler Wohnungsmarktpolitik und gemeinwohlorientierter Baupolitik und Planung (Workshop)

Im Workshop sollen Instrumente mit Breitenwirkung ebenso erörtert werden wie herausragende Einzelmaßnahmen, die sich am Gemeinwohl orientieren. Schwerpunktmäßig soll es dabei um aktive und expansive kommunale Liegenschaftspolitik, den Einsatz von Erbbaurechten und weitere Strategien der gemeinwohlorientierten Bindung von Boden gehen. Auch Überlegungen zur Ausgestaltung des Bau- und Planungsrechts wie z.B. neue Anforderungen an Innenentwicklung mit Bodenpreisregulierungen sollen Thema sein.

Inputs kamen von *Axel Burkhardt* (Wohnraumbeauftragter der Universitätsstadt Tübingen), *Dr. Ulrich Kriese* (Stiftung Edith Maryon, Basel, www.maryon.ch/stiftung), *Caroline Rosenthal* (Netzwerk Immobilien und Community Land Trust Initiative Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin)

Best practices aus diesem Bereich sind:

- ▶ **Sozialgerechte Bodennutzung, Münster**
www.stadt-muenster.de/stadtplanung/sozialgerechte-bodennutzung.html
- ▶ **Studie zur Gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg**
https://aks.gemeinwohl.berlin/documents/1/GI-Studie-01_Berlin2018.pdf
- ▶ **Bodenstiftung Communia Metzingen**
www.communia-metzingen.de

Die Umsetzungsperspektive – wie können die Reformprojekte maßgeblichen Einfluss gewinnen? (Workshop)

Der Reformstau in der Politik ist enorm. In der Immobilienwirtschaft und auf den Grundstücksmärkten dominieren renditeorientierte Akteure, deren Rahmenbedingungen von konservativen Politikkonzepten und neoliberalen Wirtschaftsideologien bestimmt werden. Seit mehreren Jahrzehnten hält sich in den hegemonialen Bündnissen der politischen Mitte hartnäckig der Glaube, dass die privatwirtschaftlich organisierte Form der Wohnungswirtschaft mit Hilfe internationaler Kapital- und Finanzströme es schon richten wird. Die Ergebnisse sind bekannt. Doch wie es dem politisch zu begegnen? Wie muss das politisch-administrative System transformiert werden? Welche Rolle spielen formalisierte Bürgerbeteiligungsverfahren, und welche Bedeutung kommt zivilgesellschaftlichen Bündnissen und Netzwerken zu?

Wir diskutierten mit Vertreter*innen des *Deutschen Städtetags*, von „*Recht auf Stadt*“, von *lokalen Miet- und Wohnbündnissen* und vom Vernetzungszusammenschluss *#Mietenwahnsinn*.

Diskussion: Ansätze, Anliegen und Vernetzungsangebote zum Weiterarbeiten

Die in der Session in Arbeitsgruppen entwickelten Vorschläge zum Weiterarbeiten umfassen jeweils Informationen zu den Adressat*innen, eine genauere Beschreibung des Vorschlags und der Beteiligten sowie Angaben zum Zeithorizont bzw. nächsten Schritt und eine Kontaktperson.

1. Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) mit Zweckbindung (Kommunal Finanzen & Marktentwicklung)

Ein Zukunftsinvestitionsprogramm ZIP könnte für mehr Steuergerechtigkeit sorgen (inkl. möglichen Steuererhöhungen), neue Gebietstypen für eine Preisregulation erschließen und eine andere Prioritätensetzung bzw. Beeinflussung der Preise/Ertragswerte ermöglichen. Adressat wären Bundestag und Bundesrat. Initiiert werden könnten dieses ab sofort gemeinsam von

Städtetag, Städte- und Gemeindebund, einzelnen Kommunen sowie mit Netzwerken wie dem Netzwerk Mieten & Wohnen, Aktionsbündnis gegen Mietenwahnsinn, etc.

Kontakt: *Reiner Wild* (Berliner Mieterverein)
wild@berliner-mieterverein.de

2. AG Bodenfonds und verbesserte Vorkaufsrechte

Erstellung einer Handreichung für Kommunen und dem Bund über Optionen zur Reform des Bewertungsrechts (Bewertungsmodelle für Boden und erforderliche gesetzliche Novellierungen; Option §28.3 BauGB; Umgang mit geparktem Betongold; Beispiele sammeln wie Berlin/„Soda“). Die Teilnehmenden richten dazu eine Mailingliste ein.

Kontakt: *Rainer Stücker* (Mieterverein Dortmund)
rainer.stuecker@mieterverein-dortmunde.de

3. Bürgerbegehren zur Gründung eines Kommunalen Wohnungsunternehmens (KWU) prüfen und machen

Ein Bürgerbegehren ist ein direktdemokratisches Instrument, bei dem die künftigen Aufgaben des KWU breit erarbeitet und entwickelt werden können, um ein breites Bündnis für ein Bürgerbegehren für ein neues KWU zu *gewinnen*. Nach Erfolg des Bürgerentscheids, ist zu fragen, wie die Einrichtung des KWU „begleitet“ und kontrolliert werden kann. Adressat*innen: weitere Kommunen, Initiative aus Osnabrück, (Anm.: Die Osnabrücker Wähler*innen stimmten am 26.05.2019 mit einer Dreiviertelmehrheit für das Bürgerbegehren für ein neues KWU).

Kontakt: *Monika Böhm* (Osnabrück)
monika-boehm@gmx.net

4. Gemeinwohl durchsetzen

Der grundgesetzliche Gemeinwohl-Gedanke (siehe Grundgesetz) soll wieder stärker in den Instrumenten der Bodennutzung, des BauGB, des Mietrechts und der erneuten Einführung einer Wohnungsgemeinnützigkeit umgesetzt werden. Dazu soll ab sofort eine Bestandsaufnahme erfolgen und eine schlagkräftige Allianz gebildet werden. Bestehende Verbände sollen für diese einzelnen Themen fit gemacht werden. Zudem braucht es Geld für eine einfache, durchsetzungsfähige Kampagne. Adressat*innen sind Bundes- und Kommunalpolitik.

Kontakt: *N.N.*

stadt@gruene-sehain.de

stadtpunkte@web.de

mh@urc.de

5. Einrichtung eines Beirats Milieuschutz

Um die Möglichkeit abzuschaffen, Wohnraum umzuwandeln, und einheitliche Regelungen für soziale Erhaltungssatzungen und Abwendungsvereinbarungen aufzustellen, wird ein Beirat Milieuschutz eingerichtet. Dieser setzt sich aus Vertreter*innen der Berliner Senatsverwaltung, Mieter*innen, Mieter-Beirat, Verwaltung, Mieterverein und Bezirksversammlungen zusammen und entwirft eine Satzung, mit der ein wirksamer Milieuschutz erreicht werden kann. Dieser Entwurf wird zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen harmonisiert. Der Beirat übt (1) Beratungs-, (2) Kontrollfunktionen und (3) Informationsfunktionen gegenüber den Mieter*innen aus und arbeitet mit einer Geschäftsordnung. Mietervereine und Bezirksversammlungen können hier die Initiative ergreifen.

Kontakt: *Sebastian Bartels* (Berliner Mieterverein)

bartels@berliner-mietverein.de

6. LeerStandSMelder bundesweit etablieren

Ein bereits bestehender, aber verbesserungsbedürftiger LeerStandSMelder (leerstandsmelder.de) soll bundesweit für Städte, Länder und den Bund als Instrument einsetzbar sein. Lokale Initiativen (Webadministrator*innen, aktive Bürger*innen) unterstützt der LSM dabei, Leerstände zu ermitteln und zu erfassen, wobei die Bürger*innen vor Ort Eigentümer und Dauer des Leerstandes recherchieren und kontrollieren, um so Informationen über Leerstände anzubieten und Öffentlichkeit zu schaffen. Für die Verbesserung des Instruments sind möglichst bald eine Finanzierung und ein Fundraising erforderlich.

Kontakt: *Boris Jarusch*
b.jarusch@gmx.de

Dr. Rainer Tietzsch: Thesen zum Kündigungsschutz im Wohnraummietrecht

1. Das deutsche Wohnraum-Mietrecht ordnet an, dass ein Wohnungsmietvertrag grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, nur durch Kündigung beendet werden kann. Was in anderen europäischen Ländern die Regel ist – ein befristeter Mietvertrag, der nach festgelegter Zeit automatisch endet –, ist in Deutschland die Ausnahme.
2. Der Vermieter darf den unbefristeten Mietvertrag nur kündigen, wenn er sich auf besondere Kündigungsgründe berufen kann. Ausgeschlossen ist die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung.¹
3. Der Vermieter kann den Vertrag kündigen wegen **Vertragsverletzung des Mieters**.² Dabei soll grundsätzlich einer Kündigung eine Abmahnung des Vermieters vorausgehen,³ das ist die Benennung der Vertragsverletzung mit der Aufforderung, diese zu beenden und die Androhung einer Kündigung für den Fall, dass der Mieter dem nicht nachkommt. Dafür ist grundsätzlich eine ausreichende Frist einzuräumen.
4. Das entspricht der gesetzlichen Regelung, dass ein Vertragspartner grundsätzlich erst durch eine Mahnung des anderen Vertragsteils in Verzug kommt, so dass erst danach aus einer verletzen Vertragspflicht Konsequenzen folgen können.⁴
5. Die Abmahnung soll dem Mieter vor Augen führen, dass der Vermieter von einer Vertragsverletzung ausgeht, und sie für so gravierend hält, dass er den Vertrag beenden will. Die Abmahnung gibt dem Mieter die Gelegenheit, zu prüfen, ob der Vorwurf überhaupt zutrifft, und ggf. die Möglichkeit, den als vertragswidrig gerügten Zustand zu beenden.⁵
6. Wichtigste Vertragspflicht des Mieters ist es, die Miete zu zahlen, und zwar – wenn nichts anderes vereinbart ist – monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats. Geht zwar die Mietzahlung vollständig ein, aber „unpünktlich“, dann muss der Vermieter eine Abmahnung schicken. Wird erneut – auch nur ein einziges Mal – nicht pünktlich gezahlt, kann der Vermieter kündigen.
7. **Sonderfall Zahlungsrückstand:** Geht die Mietzahlung nicht oder nicht vollständig ein, dann muss der Vermieter nicht mahnen.⁶ Er kann warten, bis der Rückstand für eine Kündigung ausreicht:
Sind zwei Monatsmieten erreicht, dann ist eine fristlose Kündigung möglich.
Beträgt der Rückstand mehr als eine Monatsmiete, dann ist eine ordentliche Kündigung möglich, also zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist.
8. Absolut üblich ist, dass der Vermieter wartet, bis die zweite Monatsmiete erreicht ist, und dann sowohl außerordentlich (fristlos) als auch hilfsweise ordentlich (fristgemäß) kündigt.
9. Der Mietrückstand kann eine kündigungsrelevante Höhe erreichen bereits dadurch, dass ein geringer Mietrückstand besteht, und die nächste Miete nicht pünktlich gezahlt wird. Mietrückstand entsteht leicht unbemerkt dadurch, dass
 - eine im Vertrag vereinbarte Indexmietenerhöhung übersehen wird;
 - eine Modernisierungs-Mieterhöhung nicht bezahlt wird;
 - die Anhebung von Nebenkostenvorschüssen nicht beachtet wird;
 - die Dauerüberweisung oder Lastschrift scheitert (wegen Unterdeckung oder Bankfehler).

10. Mietrückstand kann entstehen dadurch, dass ein Mangel besteht, und der Mieter wegen der gesetzlichen *Mietminderung* Miete einbehält, in einer Höhe, die am Ende vom Gericht als zu hoch angesehen wird.
11. Mietrückstand entsteht auch durch eine *Modernisierungsmieterhöhung*, deren Berechtigung zuvor nicht gerichtlich überprüft wird.
12. Als Begründung für eine Kündigung reicht auch die Nichtbezahlung einer *Betriebskosten-Nachforderung* (in entsprechender Höhe), wenn das Gericht am Ende zu dem Ergebnis kommt, die Nachzahlungsforderung sei doch berechtigt gewesen, und ein ansonsten geltend gemachtes *Zurückbehaltungsrecht* des Mieters habe nicht bestanden.⁷
13. **Schonfristzahlung:** Der Mieter kann (einmal innerhalb von zwei Jahren) eine wegen Zahlungsrückständen ergangene Kündigung unwirksam machen, indem er den Rückstandsbetrag (und sämtliche derzeit offenen Mietforderungen) bezahlt. Für die Abwendungszahlung hat der Mieter nach dem Gesetz Zeit bis spätestens zwei Monate nach Zustellung einer Räumungsklage.⁸
14. Ebenso reicht es aus, wenn sich innerhalb dieser Frist eine öffentliche Stelle gegenüber dem Vermieter verpflichtet, die Rückstände zu bezahlen.⁹
15. Der Bundesgerichtshof¹⁰ ist aber der Ansicht, dass diese Schonfristzahlung / Abwendung durch Übernahme nur für die fristlose Kündigung gilt, **nicht für die ordentliche Kündigung**. Das Gesetz ordne die Wirkung für die ordentliche Kündigung nicht ausdrücklich an, und der Mieter sei auch nicht so stark bedroht, weil er die Kündigungsfrist zur Verfügung habe. Die Instanzgerichte könnten prüfen, ob die Vertragsverletzung „in milderem Licht“ erscheine.
16. Als Folge werden Mieter obdachlos, weil sie
 - die bedrohliche Rechtslage überhaupt nicht erkennen,
 - die Nachzahlung nicht (oder nicht rechtzeitig) aufbringen können,und keinen Anspruch gegen eine öffentliche Stelle auf Übernahme haben, oder das nicht wissen.
17. Es werden auch Mieter obdachlos, die einen Anspruch gegen eine öffentliche Stelle haben,
 - weil diese nicht rechtzeitig eine Übernahme erklärt,
 - die Übernahme falsch (z.B. nur gegenüber dem Mieter) erklärt,
 - keine Übernahme erklärt und auch nicht rechtzeitig zahlt,
 - die Übernahme ablehnt, weil damit eben nicht die ordentliche Kündigung unwirksam wird.
18. Die Handhabung der Schonfristzahlung vereitelt die im Sozialrecht¹¹ verankerten Schutzmechanismen: Wenn die öffentliche Stelle die Schuldübernahme ablehnt, weil nicht sichergestellt ist, dass damit auch die ordentliche Kündigung vom Tisch ist, dann wird die Obdachlosigkeit nicht abgewendet.

19. **Kündigung wegen Vermieterinteresse:** Der Vermieter kann auch ohne Vertragsverletzung des Mieters den Vertrag ordentlich, also zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, weil er ein besonderes überwiegendes Interesse geltend macht (§ 573 BGB).¹² Dafür nennt das Gesetz ausdrücklich den Eigenbedarf und die mangelnde wirtschaftliche Verwertung. Allerdings heißt es im Gesetz „insbesondere“, das heißt es sind weitere Begründungen für solche überwiegenden Interessen möglich. Die Kündigungsfrist beträgt 3, 6 oder 9 Monate.¹³
20. Die Möglichkeit der **Eigenbedarfskündigung** ist insbesondere auch durch die höchstrichterliche Rechtsprechung sehr weit ausgedehnt, es reicht aus, wenn der Vermieter eine Eigenbedarfsnutzung will. Wenn es dem Mieter nicht gelingt, den ernsthaften Willen des Vermieters in Zweifel zu ziehen, kann er nur noch durch soziale Härtegründe die Räumungsverurteilung abwenden (siehe Ziffer 25).
21. Auch die strengen Grenzen für **Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung** sind gelockert worden. Oft bleiben auch hier für die Verteidigung des Mieters gegen die Kündigung nur soziale Härtegründe (siehe Ziffer 25).
22. Auch soweit die Kündigungsgründe des Vermieters nicht genau unter Eigenbedarf oder Verwertungskündigung passen, können sie Erfolg haben („insbesondere“).
23. Wenn soziale Härtegründe vorliegen, muss der Mieter diese rechtzeitig durch **Widerspruch** gegen die Kündigung vorbringen (§ 574 BGB). Das Gericht kann dann, wenn es eine Kündigung für berechtigt hält, wegen sozialer Härtegründe die Räumung aufschieben.¹⁴
24. Mieter, die geschäftlich nicht erfahren, sprachlich ungewandt, alt, krank, arm oder aus anderen Gründen wenig wehrhaft sind, sind oft gar nicht in der Lage, sich mit einer Kündigung oder einer Räumungsklage sachgerecht auseinanderzusetzen, und sei es nur Belege für soziale Härtegründe zusammenzutragen oder gar rechtzeitig vorzutragen.¹⁵
25. Ob der / die einzelne Mieter*in letztlich mit sozialen Härtegründen durchdringen kann, ist selbst für erfahrene Anwälte kaum voraussehbar, ebenso die möglicherweise dann vom Gericht eingeräumte Räumungsfrist. Grundsätzlich können Härtegründe sein
 - hohes Alter
 - gesundheitliche Einschränkungen (oft nur temporärer Aufschub)
 - Prüfung (temporärer Aufschub)
 - Schwangerschaft, Kleinstkind (temporärer Aufschub)
 - Suizidgefahr (der Mieter muss sich dann in Behandlung begeben)
26. Ausdrücklich nennt das Gesetz als mögliche soziale Härte, dass „angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“.¹⁶ Dennoch reicht den meisten Gerichten die bekannte Wohnungsknappheit nicht aus.

Forderungen:

- Vor einer Kündigung wegen Vertragsverletzung muss grundsätzlich zunächst der Mieter vor Gericht auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, so dass die Berechtigung der Forderung geprüft wird.
- Die Modernisierungsmieterhöhung muss wie die Vergleichsmietenerhöhung von der Zustimmung des Mieters abhängig gemacht werden, die ggf. zunächst einzuklagen ist.
- Beruhen Mietrückstände auf Mietminderung wegen Mängeln, muss zunächst gerichtlich die Höhe der Minderung geklärt werden, mit einer Nachzahlungsfrist für den Mieter, bevor auf diese Zahlungsdifferenzen eine Kündigung gestützt werden kann.
- Eine Betriebskostennachforderung darf erst dann zur Kündigung berechtigen, wenn ein Gericht die Richtigkeit der Forderung bestätigt hat und der Mieter innerhalb einer Nachzahlungsfrist den Betrag nicht bezahlt hat.
- Vor einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands sollte in jedem Falle die Mahnung, Fristsetzung und Kündigungsandrohung verlangt werden.
- Die Wirkung der Schonfristzahlung muss auch für die ordentliche Kündigung angeordnet werden.
- Beruht die Überschreitung der Frist auf Fehlern der öffentlichen Stellen, darf dies nicht zu Lasten des Mieters gehen.
- Die Eigenbedarfsgründe müssen beschränkt, die Verwertungskündigung muss weitestgehend ausgeschlossen werden, weitere Gründe sind auszuschließen.
- Die Beschränkung, dass der Mieter soziale Härtegründe nur innerhalb der Widerspruchsfrist bzw. im ersten Prozesstermin vorbringen können, ist aufzuheben.

Siehe dazu weiter:

Benjamin Raabe: Wohnraumkündigungsrecht klarer fassen, WuM 2017, 67 ff.

Dr. Rainer Tietzsch: Kündigung des vertragstreuen Mieters, WuM 2017, 113 ff.

- 1 § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB.
- 2 Als kündigungsbegründende Vertragsverletzung soll ausreichen, wenn der Mieter Instandsetzungsmaßnahmen nicht duldet, über deren Notwendigkeit gestritten wird, BGH VIII ZR 281/13 vom 15.4.2015; ob dies auch bei Modernisierungsmaßnahmen gilt, ist nicht ganz klar.
- 3 § 543 BGB sieht auch Ausnahmen vor. Nach Ansicht des BGH (VIII ZR 145/07 vom 28.11.2008) gilt die Abmahnpflicht ohnehin nur für die fristlose Kündigung, nicht für die fristgemäße, weil § 543 BGB nur die außerordentliche Kündigung behandelt.
- 4 § 286 BGB, siehe aber auch dort Absatz 2 Ziffer 1.
- 5 **BGH**
- 6 Die Zahlungsfälligkeit ist „nach den Kalender bestimmt“, § 286 Abs. 2 Ziffer 1.
- 7 Für eine Kündigung soll auch ausreichen, dass der Mieter Prozesskosten nicht bezahlt.
- 8 §§ 543, 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB.
- 9 §§ 543, 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB.
- 10 BGH VIII ZR 107/12 vom 10.10.2012. **NEUE ENTSCHEIDUNG?**
- 11 **§ 22 SGB II, § 36 SGB XII.**
- 12 Ausnahme: Der Vermieter wohnt auch selbst in der Wohnung bzw. in der anderen Wohnung im Zweifamilienhaus, § 573a BGB, dann muss kein berechtigtes Interesse vorgebracht werden.
- 13 § 573c BGB.
- 14 Einzelheiten §§ 574a, 574b, 574c BGB.
- 15 Wenn der Vermieter darauf hinweist, muss der Mieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist seinen Widerspruch dem Vermieter vortragen; andernfalls spätestens im ersten Termin vor dem Prozessgericht.
- 16 § 574 Abs. 2 BGB.



Michael Schleicher Köln

**Wohnraum ordnungsrechtlich erhalten und
beschaffen.**

**In Zeiten fehlenden bezahlbaren
Wohnraums sind**

Präventionsanstrengungen unverzichtbar.

Bild: Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Köln
Miete 5,25 €

Michael Schleicher München, März 2019

Wo steht, dass der Staat die Aufgabe hat Wohnungslosigkeit zu vermeiden?

→ Staat hat keine Verpflichtungen Wohnungslosigkeit zu vermeiden

- vielmehr: Staat regelt nur im Ordnungsbehörengesetz der Länder, dass Personen die obdachlos werden, als Störer zu definieren sind und in Notunterbringungen untergebracht werden müssen
- Obdachlose dauerhaft und richtig zu versorgen ist ein Gebot der Humanität und auch der finanzwirtschaftlichen Rationalität

Grundthesen

- **Es bedarf einer kommunalen Wohnungsversorgungspolitik**
- **Kommunale Wohnungspolitik ist Daseinsvorsorge**
- **Obdachlosenpolitik ist Wohnungspolitik**
- **Ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau geht nichts**

Die Konkurrenten „die Verlierer“ auf dem kleiner werdenden bezahlbaren Mietenmarkt sind

- **Junge Familien**
- **Rentner**
- **Alleinerziehende**
- **Studenten**
- **Flüchtlinge**
- **Wohnungslose**

Eigentumswohnungen als Alternative sind nicht erreichbar, weil die Kreditwürdigkeit nicht gegeben ist

Hilfeansätze für diese Verlierer kommen 10 Jahre zu spät

Zwischenzeitlich hat der Markt reagiert und internationale Finanzinvestoren haben sich eingekauft

Da viel Kapital auf dem Markt ist, geht der Umwandlungsprozess zu Eigentumswohnungen inzwischen auch bei kleineren Objekten ungehindert weiter

Lösungsansätze ?



Annegret Kramp-Karrenbauer Ausschnitt aus ZDF
„Die Anstalt“ vom 23.10.18

...wohl nicht.

→ Gerade der Markt hat versagt

Michael Schleicher München, März 2019

Lösungsansätze

- **Bewusstsein dafür schaffen, dass Wohnungsversorgung für bis zu 50 % der Einwohner zur Daseinsvorsorge wird**
- **Erhaltungssatzungen entwickeln mit dem Ziel, Luxussanierungen zu begrenzen**
- **Sozialgerechte Bodennutzung beschließen, um bei Neubau einen Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderte Wohnungen zu sichern**
- **uvm.**

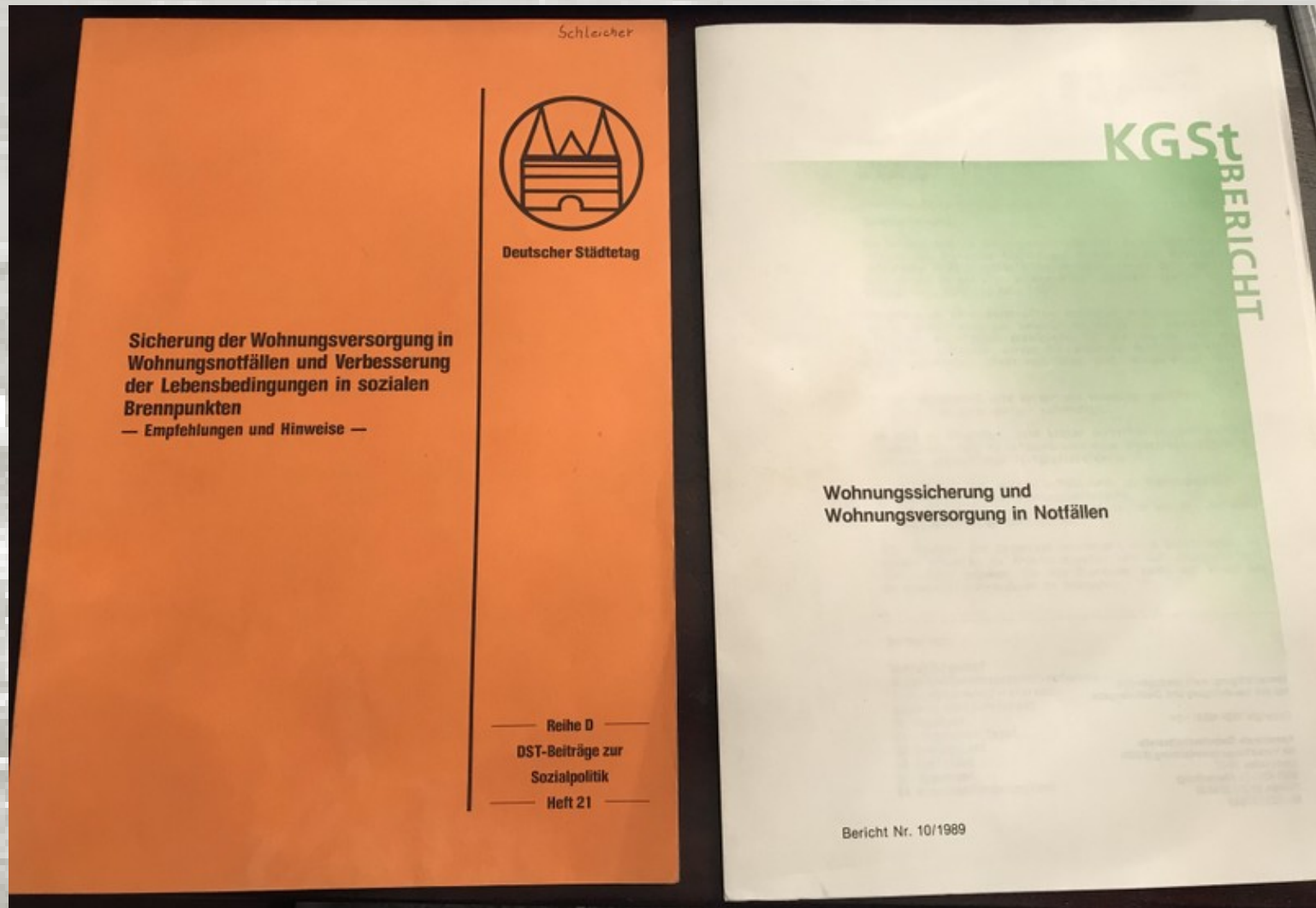
Der wichtigste Ansatz für Prävention ist:

**Fachstellen zur Verhinderung von
Wohnungsverlusten nach dem Konzept des
Deutschen Städtetages aufbauen**

**Aufgabe ist:
„Geld oder „Wohnung“**

Wie schaffen wir das?

Grundsatzpapiere



Konzeptionsempfehlung des Deutschen Städtetages

Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten

Vorbeugende Obdachlosenhilfe

Sicherung und Beschaffung von Wohnraum für unmittelbar von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte

Auflösung von Obdachlosen-einrichtungen

Stadtteil-orientierte Sozialarbeit

Einbeziehung der Wohnungswirtschaft

Kooperation zur Wohnungs-sicherung und – beschaffung für bedürftige Menschen innerhalb und außerhalb von sozialen Brennpunkten

Diese Schwerpunkte bauen aufeinander auf und bedienen sich gegenseitig. Eine isolierte Verwirklichung einzelner Schwerpunkte kann daher nicht als sinnvoll empfohlen werden.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

Erster Schwerpunkt: Vorbeugende Obdachlosenhilfe

- * Zeitnahe Auswertung aller verfügbaren Informationen
- * Offensive aufsuchende Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust
- * Budgetberatung
- * Mietrückstandsübernahmen nach § 15 a BSHG
- * Verhinderung von Räumungsurteilen durch Befriedigungserklärung in laufenden Klageverfahren
- * Schlichtungsverhandlungen mit Eigentümern - auch nach Räumungsurteil
- * Ratenzahlungsverhandlungen
- * Vergleichsverhandlungen mit Gerichten, Rechtsanwälten u.a.
- * Vermittlung weiterer Hilfen, z.B. Schuldnerberatung oder freiwillige Kontoführung
- * Beratung über Sozialleistungen
- * Verhandlungen über Einkommensabtretungen
- * Übernahme von Renovierungskosten
- * Übernahme von Kautionen/Sicherheitsleistungen
- * Übernahme von Genossenschaftsanteilen
- * Individualgewährleistung
- * Öffentlichkeitsarbeit
- * ... etc.

Beschlagnahme von Wohnungen

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

Zweiter Schwerpunkt: Auflösung der Obdachloseneinrichtungen

- * Belegungssteuerung
- * Koordination aller kommunalen und freien Hilfeträger
- * Erarbeitung abgestimmter Entlassungskonzepte
- * Einzelfall- und objektbezogene Bewohnerarbeit
- * Organisation von Selbsthilfe- und Gruppenaktivitäten
- * Förderung sozialer Beziehungsstrukturen im Binnensystem
- * Enge Kooperation mit der Hausverwaltung
- * Stadtteilarbeit im Wohnumfeld
- * Definition von Prioritäten für Umbaumaßnahmen
- * Entwicklung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Umbauprojekte
- * Abriß ungeeigneter Objekte
- * Verhinderung des Neubaus von Obdachloseneinrichtungen
- * Entwicklung alternativer Wohnversorgungsmodelle
- * Entwicklung gruppenbezogener Sonderwohnprojekte in Kooperation mit Hilfe-/Betreuungsträgern
- * ... etc.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

Dritter Schwerpunkt: Stadtteilorientierte Gemeinwesenarbeit

- * Koordination aller stadtteilbezogenen Hilfeangebote, welche Auswirkungen auf die Fluktuation haben
- * Abbau des Attraktivitätsgefälles zu benachbarten Wohngebieten
- * Stadtteilbezogene Sozialstrukturanalyse
- * Entwicklung wohngebietsbezogener Hilfepläne
- * Steuerung der Wohnungsvergabe in Brennpunktwohngebieten
- * Koordination des bestehenden Hilfeverbundes im Wohngebiet
- * Initiierung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen
- * Anregung von Wohnumfeldverbesserungen
- * Fachliche Begleitung von Bewohnerinitiativen
- * Inhaltliche und finanzielle Unterstützung freier Träger der Gemeinwesenarbeit
- * Schaffung von Mietermitbestimmungsmöglichkeiten
- * Verhinderung von Wohnungsverlusten
- * Entscheidung über Beschlagnahmen/Einweisungen
- * Durchführung von Freizeit- und Bildungsmaßnahmen
- * Sicherstellung materieller und psychosozialer Hilfen
- * ... etc.

Das Organisationsmodell des Deutschen Städtetages

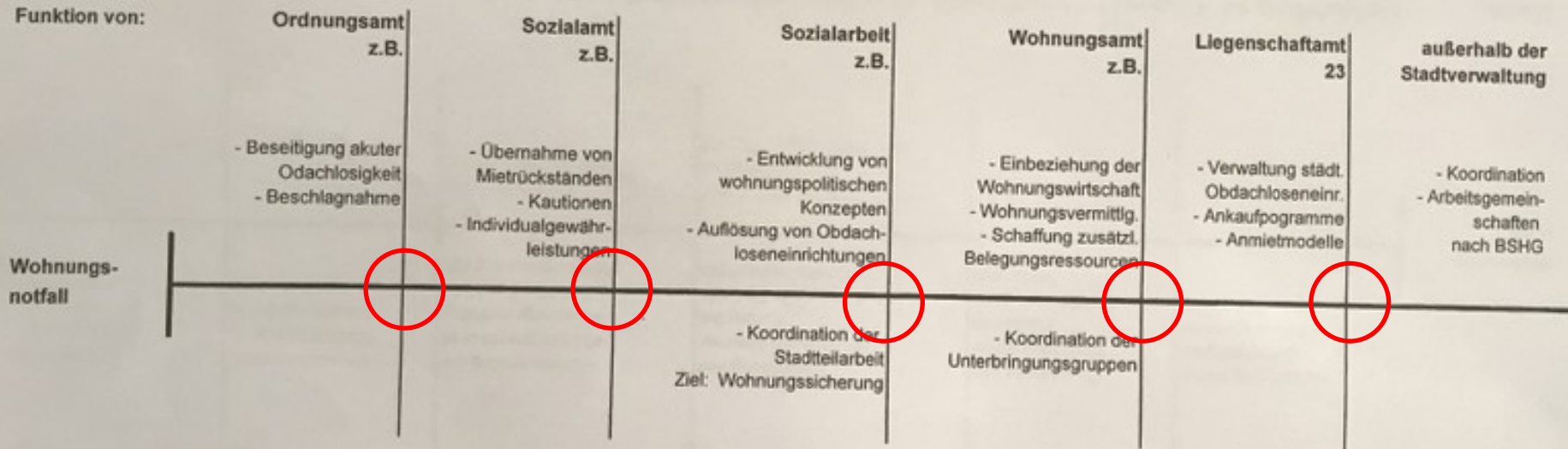
Vierter Schwerpunkt: Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

- * Einbeziehung der Wohnungswirtschaft in die Verantwortung der Wohnungsbelegung
- * Entwicklung von Belegungskonzepten für Neubauwohnanlagen
- * Kooperationsvereinbarungen für Brennpunktwohngebiete
- * Gemeinsame Belegungskonferenzen
- * Entwicklung von Wohnungstauschkonzepten
- * Förderung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben
- * Abschluß von Gewährleistungsverträgen
- * Gemeinschaftliche Regelung einzelfall- und objektbezogenen Konfliktpotentials
- * Anreize für Bauaktivitäten privater Investoren
- * ... etc.

Zentrale Fachstelle beim Amt für Wohnungswesen


Ziel: Dauerhafte und richtige Wohnungsversorgung

Zielorientierte ämterübergreifende Aufgabenbündelung = Projektmanagement

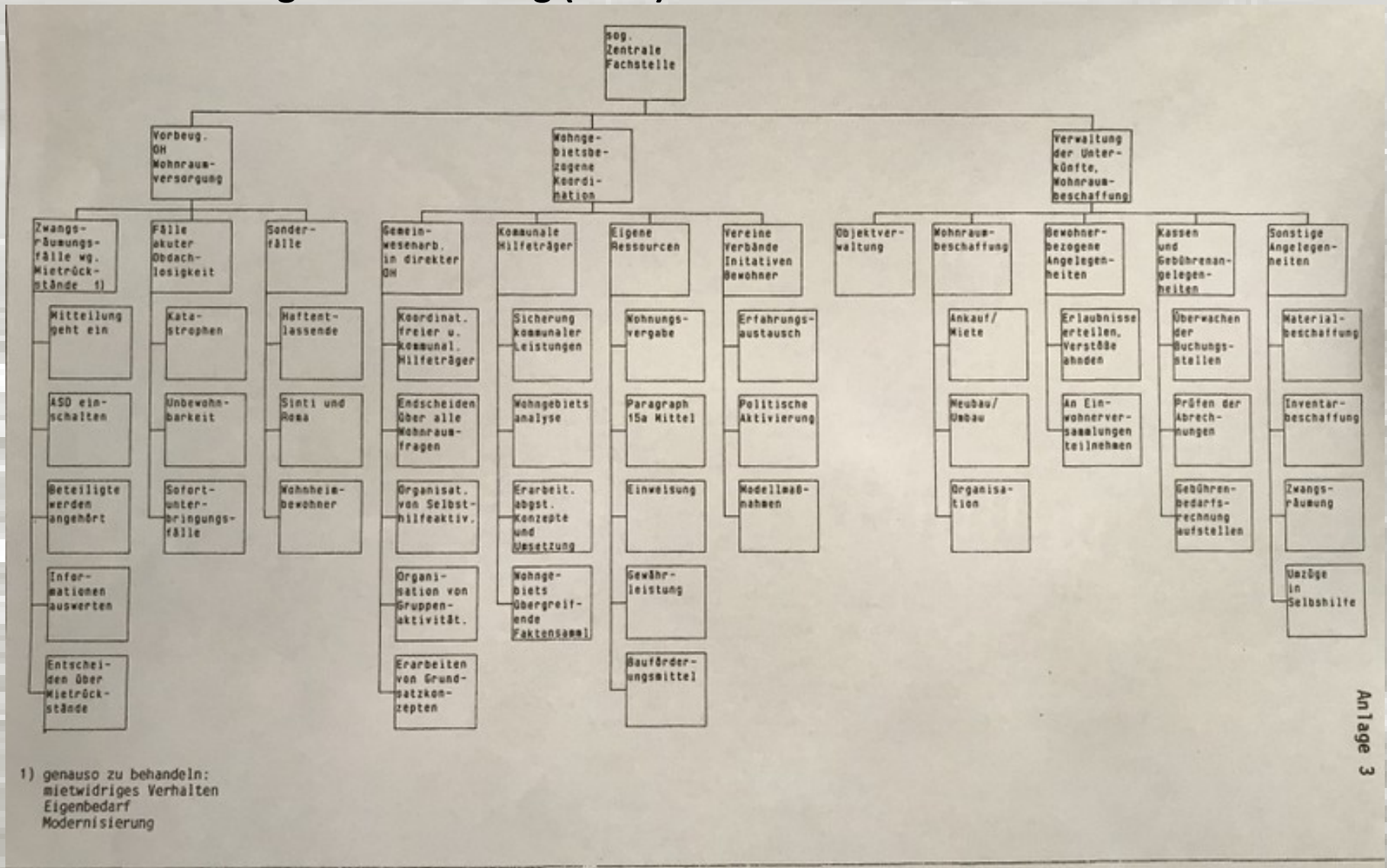


These: Die Verteilung der Aufgaben auf verschiedene Dienststellen verhindert die Entwicklung einer Gesamtverantwortlichkeit für einzelfall- und gruppenbezogene Lösungen. Lösungsansätze einzelner Ämter scheitern an der Schwerpunktsetzung anderer Kompetenzträger.

Aufgabenbündelung = Informationsbündelung = Konzeptionelle Weiterentwicklung

 = wegen vielfältigen und anderen Aufgaben fehlt das Interesse an der Entwicklung von Gesamtlösungen

Organisationsvorschlag als Beispiel der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt)



1) genauso zu behandeln: mietwidriges Verhalten, Eigenbedarf, Modernisierung

NACHRICHTEN

MIETSCHULDEN

BGH bekräftigt Recht auf Rauswurf

Karlsruhe. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat ein mieterfreundliches Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben. Wenn ein Mieter nach der Kündigung seine Mietschulden doch noch bezahlt, beseitigt dies nur die fristlose Kündigung, so der BGH. Konkret ging es um einen Fall aus dem Jahr 2016. Als der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand war, kündigte der Vermieter fristlos und – „rein vorsorglich“ – auch noch fristgemäß. Eine Woche später tilgte der Mieter seine Mietschulden und wendete so die fristlose Kündigung ab. Der Vermieter berief sich daraufhin auf die parallel ausgesprochene fristgemäße Kündigung. Zu Recht, so der BGH. (cra)

Aktuelle Rechtsprechung KSTA 20.09.2018

- **Ständig veränderte Rechtsprechungen erschweren die Präventionsarbeit (s. Artikel)**
- **Besondere Beachtung gilt der Rechtsprechung zum Thema „Beschlagnahmung von Wohnraum“**



20.09.2018 – Alternativer Mietergipfel Berlin

Zusammenschluss von DGB, DMB, Diakonie, BAGW, Einzelne Parteivertreter uvm.

Michael Schleicher München, März 2019

An aerial, grayscale photograph of a city, likely London, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a large stadium in the foreground. The text is overlaid on the center of the image.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Wohnungsnotfallhilfen Dr. Specht – Sozialplanung und Strategieberatung



Recht auf Wohnen ermöglichen –

**Die §§ 67-69 ff. SGB XII und die
Durchführungsverordnung als Instrument
des Menschenrechts auf Wohnen**

4. Konferenz Netzwerk Mieten & Wohnen
05.-06.04.2019 in München

Dr. Thomas Specht

Überblick



- I. Der Kerngehalt der Rechtsnormen der §§ 67-69 SGB XII
- II. Hilfebedarfe und Hilfeleistungen nach §§ 67-69 SGB XII
- III. Die Bedeutung der §§ 67-69 für die Hilfe in Wohnungsnotfällen
- IV. IV Menschenrechtliche Bedeutung der Rechtsverordnung zu §§ 67 ff. SGB XII
- V. § 67 ff SGB XII – ihre Rolle in der Praxis für nicht-spezialisierte Hilfen und ehrenamt-liche Helfer
- VI. Weiterführende Informationen

§ 67 SGB XII



§ 67 Leistungsberechtigte

Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, sind Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Soweit der Bedarf durch Leistungen nach anderen Vorschriften dieses Buches oder des Achten Buches gedeckt wird, gehen diese der Leistung nach Satz 1 vor.

§ 68 SGB XII



§ 68 Umfang der Leistungen

(1) Die Leistungen umfassen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten abzuwenden, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten, insbesondere Beratung und persönliche Betreuung für die Leistungsberechtigten und ihre Angehörigen, Hilfen zur Ausbildung, Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes sowie Maßnahmen bei der Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung. Zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ist in geeigneten Fällen ein Gesamtplan zu erstellen.

(2) Die Leistung wird ohne Rücksicht auf Einkommen und Vermögen erbracht, soweit im Einzelfall Dienstleistungen erforderlich sind. Einkommen und Vermögen der in § 19 Abs. 3 genannten Personen ist nicht zu berücksichtigen und von der Inanspruchnahme nach bürgerlichem Recht Unterhaltspflichtiger abzusehen, soweit dies den Erfolg der Hilfe gefährden würde.

(3) Die Träger der Sozialhilfe sollen mit den Vereinigungen, die sich die gleichen Aufgaben zum Ziel gesetzt haben, und mit den sonst beteiligten Stellen zusammenarbeiten und darauf hinwirken, dass sich die Sozialhilfe und die Tätigkeit dieser Vereinigungen und Stellen wirksam ergänzen.

§ 69 SGB XII



§ 69 Verordnungsermächtigung

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Bestimmungen über die Abgrenzung des Personenkreises nach § 67 sowie über Art und Umfang der Maßnahmen nach § 68 Abs. 1 erlassen.

Hilfebedarf und Hilfeleistungen



Lebenslage	Prinzipieller Hilfebedarf nach § 67 SGB XII, d.h. soziale Schwierigkeiten in Verbindung mit ...	Ansprüche auf Fachleistungen nach § 68 , bzw. VO zu §§ 67 SGB XII
Lebenslagen übergreifende, allgemeine Existenzsicherung	fehlender oder nicht ausreichende Existenzsicherung	<i>§ 68 SGB XII und § 3 der VO:</i> Beratung und persönliche Betreuung für die Leistungsberechtigten und ihre Angehörigen
Wohnen	fehlender oder nicht ausreichende Wohnung	<i>§ 68 SGB XII und § 4 der VO:</i> Maßnahmen bei der Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung
Arbeit	fehlender oder nicht ausreichende Arbeit	<i>§ 68 SGB XII und § 5 der VO:</i> Hilfen zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes

Hilfebedarf und Hilfeleistungen



Lebenslage	Prinzipieller Hilfebedarf nach § 67 SGB XII, d.h. soziale Schwierigkeiten in Verbindung mit ...	Ansprüche auf Fachleistungen nach § 68 , bzw. VO zu §§ 67 SGB XII
Bildung	fehlender oder nicht ausreichende Bildung	<i>§ 68 SGB XII und § 5 der VO:</i> Hilfen zur Ausbildung
Gesundheit	fehlende oder nicht ausreichende Gesundheit	§ 68 und § 6 VO Hilfe zum Aufbau und zur Aufrechterhaltung sozialer Beziehungen und zur Gestaltung des Alltags; Maßnahmen der persönlichen Hilfe, die eine wirtschaftliche und gesundheitsbewusste Lebensweise fördern oder ermöglichen.
Teilnahme	fehlender oder nicht ausreichender	§ 68 und § 6 VO Hilfe zum Aufbau

Menschenrechtliche Bedeutung der Rechtsverordnung zu §§ 67 ff. SGB XII



Rechtsanspruch nach VO zu §§ 67	Menschenrecht nach Menschenrechtskonvention
§ 3 Beratung und persönliche Unterstützung.	Artikel 2 (1) Jeder Vertragsstaat verpflichtet sich, einzeln und durch internationale Hilfe und Zusammenarbeit, insbesondere wirtschaftlicher und technischer Art, unter Ausschöpfung aller seiner Möglichkeiten Maßnahmen zu treffen, um nach und nach mit allen geeigneten Mitteln, vor allem durch gesetzgeberische Maßnahmen, die volle Verwirklichung der in diesem Pakt anerkannten Rechte zu erreichen.
§ 4 Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung.	Artikel 11 (1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen.

Menschenrechtliche Bedeutung der Rechtsverordnung zu §§ 67 ff. SGB XII



Rechtsanspruch nach VO zu §§ 67	Menschenrecht nach Menschenrechtskonvention
<p>§ 5 Ausbildung, Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes.</p>	<p>Artikel 13</p> <p>(1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf Bildung an.</p> <p>Artikel 6</p> <p>(1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht auf Arbeit an, welches das Recht jedes einzelnen auf die Möglichkeit, seinen Lebensunterhalt durch frei gewählte oder angenommene Arbeit zu verdienen, umfasst, und unternehmen geeignete Schritte zum Schutz dieses Rechts.</p>
<p>§ 6 Hilfe zum Aufbau und zur Aufrechterhaltung sozialer Beziehungen und zur Gestaltung des Alltags.</p>	<p>Artikel 12</p> <p>(1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf das für ihn erreichbare Höchstmaß an körperlicher und geistiger Gesundheit an.</p> <p>Artikel 15</p> <p>(1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden an,</p> <p>a) am kulturellen Leben teilzunehmen;</p>

Online Verzeichnis Wo und Wie

(<https://www.woundwie.de/de/>)



Willkommen auf Wo+Wie-Online.

- Sind Sie auf der Suche nach Angeboten und Einrichtungen der Hilfen im Wohnungsnotfall in Deutschland? Benötigen Sie Informationen zu Beratungsangeboten bei Wohnungslosigkeit oder drohendem Wohnungsverlust, zu Notübernachtungen, Tagesstätten oder zu ärztlicher Versorgung? Mit dem Wo+Wie-Onlineportal können Sie einfach und kostenlos mehr als 1.200 Datensätze der BAG Wohnungslosenhilfe e. V. durchsuchen und passende Hilfeangebote finden.
 - Bitte füllen Sie das unten stehende Formular aus und klicken Sie auf „suchen“, um individuelle Hilfeangebote in Ihrer Nähe zu finden.
 - **Bitte beachten Sie:** Einrichtungen und Dienste, die in der Online-Datenbank WO+WIE verzeichnet sind, haben die Möglichkeit, ihre Einträge online zu aktualisieren und zu bearbeiten. Hierzu wird an eine hierfür hinterlegte E-Mail-Adressen der Angebote ein Zugangscode verschickt, über den auf die Einträge zugegriffen werden kann. Sollten Sie für Ihre Einrichtungen/Dienste bisher noch keinen entsprechenden Zugangscode erhalten haben, so wenden Sie sich bitte an die [Geschäftsstelle der BAG W](#) und teilen uns dies unter Angabe des vollständigen Namens des Angebotes, das von Ihnen aktualisiert werden soll, mit.
-
- Ort / Stadt
 - Bitte wählen Sie aus, welche Art von Hilfe Sie benötigen
Alle
 - PLZ
 - Geschlecht (inkl. gemischter Einrichtungen) Für Männer

Weiterführende Informationen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

**Kontakt: Wohnungsnotfallhilfen Dr. Specht – Sozialplanung und
Strategieberatung**

Goethestrasse 39a

16540 Hohen Neuendorf

Mobil: 0151-25250211 Mail: thspecht@t-online.de

Position

der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.

Rechtsverwirklichung der Hilfen nach §§ 67- 69 SGB XII

Grundsatzpositionen der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.



Das Positionspapier richtet sich an folgende verantwortliche Akteure:

- Die örtlichen und überörtlichen Träger der Sozialhilfe als die unmittelbar für die Durchführung und Finanzierung der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII und der DVO zuständigen Leistungsträger
- Die Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende, die für die Existenzsicherung der erwerbsfähigen Menschen im Wohnungsnotfall, ihre Reintegration in Arbeit sowie die Kooperation mit den zuständigen Stellen des SGB XII zuständig sind
- Die Landesregierungen, die für die Landesausführungsgesetze nach dem SGB XII, d.h. auch für die angemessene Umsetzung der §§ 67 ff. SGB XII, u.a. dabei für die Sozialberichterstattung für Menschen im Wohnungsnotfall zuständig sind
- Die freien Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall, die im Regelfall die Träger der ambulanten, teilstationären oder stationären Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII sind und als Leistungsgestalter¹ die Hilfe unmittelbar leisten
- Die Bundesregierung, die für Förderprogramme zur Rechtsverwirklichung der §§ 67 ff. SGB XII und für ein Monitoring der Umsetzung der Menschenrechte für Menschen im Wohnungsnotfall zuständig wäre.

A Einführung

- Die §§ 67ff SGB XII sind eine Erfolgsgeschichte
- Neue Herausforderungen bei der Rechtsverwirklichung
- Ziele des Positionspapieres

B Grundsätzliche Bedeutung der §§ 67 ff. SGB XII

- B 1 Die historische Entwicklung zu den §§ 67 ff SGB XII und ihre sozialrechtliche Bedeutung für die Hilfen im Wohnungsnotfall
- B 2 Die Menschenrechte und die §§ 67 ff. SGB XII
 - Die Bedeutung des menschenrechtlichen Ansatzes der Hilfe im Wohnungsnotfall
 - Die Stellung der Menschenrechte in der deutschen Rechtsordnung
 - Die spezifische Bedeutung der Menschenrechte für die Hilfen im Wohnungsnotfall

- Die §§ 67 ff. SGB XII als Instrumente zur Rechtsverwirklichung der Menschenrechte
- Die Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten und die Menschenrechte
- Nationales Monitoring der Rechtsumsetzung zu §§ 67 ff. SGB XII
- Die Bedeutung der Menschenrechte für die Kontrolle der Gesetzgebung
- B 3 Verhältnis zu anderen Hilfearten
- B 4 Besondere Zielgruppen
 - Von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen
 - Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII für Familien

C Grundsätze für die organisatorische Ausgestaltung der §§ 67 ff. SGB XII

- C 1 Hilfeplanung, Gesamtplan und Zugangssteuerung
 - Kooperationsgebot in § 67 ff. SGB XII
 - Grundsätze für die Organisation der Bedarfsfeststellung (Clearing)
- C 2 Doppelzuständigkeit und die Koordination von SGB XII- und SGB II-Leistungen
 - Abstimmung zwischen Eingliederungsvereinbarung (SGB II) und Hilfeplanverfahren (SGB XII)
- C3 Der Grundsatz ambulant vor stationär
 - Normen
 - Rechtliche Problemstellung
- C 4 Örtliche /überörtliche Trägerschaft

D Nachholbedarfe bei der Ausgestaltung der §§ 67 ff. SGB XII nach Hilfeldern

- D 1 Prävention von Wohnungsverlusten
- D 2 Hilfen zur Ausbildung sowie zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes nach § 5 DVO
- D 3 Neue Zielgruppe Familien mit Kindern
 - Aspekte des Kinderschutzes



A Einführung

Die Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67-69 SGB XII ist die einzige leistungsrechtliche Vorschrift, die an die Verbindung besonderer Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten anknüpft. Sie beschränkt sich damit nicht auf Hilffemaßnahmen, die jeweils nur einen Teilbedarf decken. Mit diesem umfassenden Hilfeansatz wird der durch die Kombination unterschiedlicher Problemlagen geprägten komplexen Lebenssituation der Betroffenen ebenso Rechnung getragen wie deren fehlenden oder eingeschränkten Fähigkeiten, diese aus eigenen Kräften zu überwinden. Erst damit ist die rechtliche Basis für eine Hilfe im Wohnungsnotfall gegeben, die Erstversorgung und Hilfe bei einer nachhaltigen Integration in übliche Lebensverhältnisse aus „einer Hand“ bietet.“

Seit der Reform des § 72 des damaligen Bundessozialhilfegesetzes im Jahre 1974, die die „Gefährdetenhilfe“ ablöste, sind mehr als 40 Jahre vergangen; seit dem In-Kraft-Treten der novellierten Durchführungsvorordnung zur Hilfe in besonderen sozialen Schwierigkeiten am 24. Januar 2001 fünfzehn Jahre. Mit der Eingliederung des BSHG in das Sozialgesetzbuch XII am 27.12.2003 wurde der § 72 zu den §§ 67-69 SGB XII.²

Nach so langer Anwendungspraxis wollen wir zum Stand der Rechtsverwirklichung Bilanz ziehen und Empfehlungen³ zur rechtskonformen Umsetzung der §§ 67 ff SGB XII und der dazugehörigen Durchführungsvorordnung geben, und zwar unter Berücksichtigung neuer Problemgruppen und von Organisationsproblemen der Sozialleistungserbringung.

Die §§ 67ff SGB XII sind eine Erfolgsgeschichte

Man kann mit Fug und Recht sagen, dass die 40 – jährige Umsetzung der §§ 67 ff. SGB XII im Wesentlichen eine Erfolgsgeschichte⁴ war:

Die Verankerung eines Rechtsanspruchs auf Hilfe⁵ im § 72 BSHG im Jahr 1974 hat zum Ausbau des Hilfesystems geführt. In Verbindung mit der allgemeinen Vorrangnorm für ambulante Hilfe im SGB XII gemäß § 13 Absatz 1 und der spezifischen Vorrangregelung für ambulante Hilfen in § 2 Abs. 5 Satz 1 DVO zu § 67 ff.⁶ hat dies zu einem Ausbau der ambulanten Hilfen in der Fläche geführt. Die sozialpolitische Durchsetzung der Vorrangnorm wäre nicht denkbar gewesen ohne die Kritik an der Dominanz der stationären Hilfen innerhalb des damaligen Hilfesystems für wohnungslose Menschen.⁷ Die Zahl der Beratungsangebote in Gestalt von Beratungsstellen, begleitetem Wohnen, Tagesaufenthalten und Straßensozialarbeit umfasst heute (2017) ca.1260 qualifizierte soziale Dienste.⁸

Zugleich hat sich die stationäre Hilfe dadurch auch weiter qualifizieren können und ihre Ausstattungsstandards deutlich erhöht (vgl. Lutz, 2012, S. 125 ff.).

Diese Entwicklung war Grundlage für einen deutlichen Fortschritt bei der Rechtsverwirklichung der in §§ 67 ff. SGB XII und in der DVO kodifizierten Rechtsansprüche:

- Im Bereich der materiellen Absicherung wurde die Anbindung an Sozialhilfeleistungen verbessert und im Regelfall die Auszahlung von Geld- statt Sachleistungen erreicht⁹.
- Im Bereich der Wohnungsversorgung konnten prinzipiell die Chancen bei der Vermittlung in Wohnraum erhöht werden (in der Quantität natürlich abhängig von der Verfügbarkeit von Wohnraum je nach Wohnungsmarktlage).
- Generell wurde eine Verbesserung der Effizienz und Effektivität der Hilfen im Wohnungsnotfall erreicht.
- Die Bedarfsgerechtigkeit der Hilfen konnte durch eine stärkere Ausdifferenzierung der Hilfen nach §§ 67 SGB XII bezogen auf Zielgruppen (insb. Frauen) gestärkt werden.

Neue Herausforderungen bei der Rechtsverwirklichung

Auch wenn die §§ 67 ff. SGB XII im Wesentlichen für eine Erfolgsgeschichte stehen, so haben sich doch verstärkt seit der Jahrtausendwende eine Reihe neuer Probleme und eine gewisse Stagnation bei der Lösung der bekannten Herausforderungen für die Rechtsverwirklichung ergeben:

Im Rahmen des zunehmenden Wandels vom sozialen Rechtsstaat zum „aktivierenden Sozialstaat“ ergeben sich auch bei der Gestaltung der Hilfen nach §§ 67 ff. XII Bestrebungen und Tendenzen eines stärkeren Zugriffs auf die Bedarfsfeststellung im Einzelfall durch Verlagerung der Zugangssteuerung von freien auf öffentliche Träger und /oder intensivere Einflussnahme auf die Hilfestellung durch öffentliche Träger.¹⁰

Zugleich finden sich Bestrebungen, Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII – ganz entgegen dem Wortlaut des Gesetzes und den Absichten des Gesetzgebers - auf eine zeitlich befristete Verteilerfunktion im Verhältnis zu anderen Hilfearten zu reduzieren.¹¹

Mit der Einführung des Sozialgesetzbuchs II am 1.1.2005 wurde die Normierung der Sozialhilfegewährung für erwerbsfähige Menschen, inkl. erwerbsfähigen wohnungslosen Menschen in diesem Sozialgesetzbuch mit den Hilfen zur Arbeitsförderung (frühere Arbeitslosenhilfe) zusammengefasst. Die Hilfen in besonderen Lebenslagen wurden für nicht erwerbsfähige und erwerbsfähige Menschen in sozialen Schwierigkeiten im Sozialgesetzbuch XII kodifiziert. Mit dieser Entwicklung sind im Bereich der Hilfen im Wohnungsnotfall neben die für die Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII zuständigen örtlichen und überörtlichen Sozialhilfeträger die Jobcenter getreten, die die Leistungen nach dem SGB II gewähren. In vielen Fällen ist eine kooperative Vernetzung und Abstimmung der Hilfen nach dem SGB II und den Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII unzureichend.¹²

Es gibt nach wie vor mit vielen benachbarten Hilfesystemen Schnittstellen, an denen schon immer spezifische Kooperationsbedarfe bestehen, die bislang lokal nur an wenigen Orten zureichend gelöst sind. Dazu gehören das Gesundheitssystem inkl. Psychiatrie, die Straffälligenhilfe (Übergangsmanagement), die Eingliederungshilfe, Suchtkrankenhilfe und die Altenhilfe - insbesondere aber auch die Schnittstelle zur Hilfe für die Gruppen der jungen Erwachsenen, die eine besonders gute Kooperation mit der Jugendhilfe erfordert.¹³

Wir beobachten mit Sorge regional noch erhebliche weiße Flecken im Ausbau der Hilfesysteme nach §§ 67 ff. SGB XII in Deutschland. Es ist seit der deutschen Einheit 1990, die mehr als 27 Jahre zurückliegt, nicht gelungen, in Ostdeutschland in der Fläche ein ausreichendes Hilfeangebot nach §§ 67 ff. SGB XII aufzubauen – mit Ausnahme des Bundeslandes Sachsen¹⁴. Im Westen gibt es einzelne Bundesländer wie Rheinland-Pfalz und das Saarland, die den Stand des Hilfesystems in den anderen Bundesländern noch nicht erreicht haben. Darüber hinaus kann man immer noch für den ländlichen Raum unzureichende oder gar fehlende Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII konstatieren.

Die Zahl der bedrohten Wohnverhältnisse ist in Deutschland seit 2008 stark angestiegen und dürfte weiter ansteigen.¹⁵ Umso bedauerlicher ist es, dass das präventive Potenzial der §§ 67 ff. SGB XII bislang so gut wie gar nicht erkannt und ausgeschöpft worden ist.¹⁶

Einige Zielgruppen, die sich ins. in den letzten 10 Jahren entwickelt haben, sind bisher in den Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII weder in der Praxis noch bei den einschlägigen Leistungstypen gemäß § 75 ff. SGB XII berücksichtigt. Dies gilt ins. für die steigende Zahl wohnungsloser Familien und deren Kinder.¹⁷

Die Zunahme der Zahlen von EU- Migranten und Geflüchteten ist – auch wenn im Regelfall kein Anspruch auf weitergehende Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII besteht – insoweit ein Problem als im Einzelfall ein Rechtsanspruch nach §§ 67 ff. SGB XII bestehen kann.¹⁸

Man kann unschwer an diesem Katalog erkennen, dass diese Herausforderungen keine Novellierung des §§ 67 ff. SGB XII oder der DVO erfordern: Die rechtliche Substanz von Gesetz und DVO sind gut. Vielmehr ist verstärkter und koordinierter Einsatz aller zuständigen Akteure bei der Rechtsverwirklichung vonnöten. Im SGB II sind allerdings etliche Regelungen aus Sicht der Hilfen im Wohnungsnotfall stark novellierungsbedürftig, ins. solche, die den Zielen der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII diametral zuwider laufen wie z.B. die Sanktionsmöglichkeiten gegen U- 25 – Jährige.¹⁹

Ziele des Positionspapieres

Das Positionspapier verfolgt vor diesem Hintergrund folgende Ziele:

1. die wesentlichen Hilfemöglichkeiten nach §§ 67-69 SGB XII und der DVO stärker ins Bewusstsein der verantwortlichen Akteure zu heben,
2. den rechtlichen Hintergrund für die Lösungen der dargestellten Herausforderungen aufzuzeigen,
3. konkrete Forderungen zur Rechtsverwirklichung der §§ 67 ff. SGB XII und der DVO zu formulieren.

B Grundsätzliche Bedeutung der §§ 67 ff. SGB XII

In diesem Abschnitt beschäftigen wir uns mit der historischen Entwicklung und der prinzipiellen sozialrechtlichen Bedeutung der §§ 67 ff. SGB XII. Wir untersuchen den Zusammenhang zwischen den sozialen Menschenrechten und den §§ 67 ff. SGB XII sowie das Verhältnis zu anderen Hilfearten. Abschließend weisen wir auf die Bedeutung der §§ 67 ff. SGB XII für Zielgruppen hin, die bislang nicht im Fokus der Rechtsanwendung der §§ 67 ff. SGB XII standen.

B 1 Die historische Entwicklung zu den §§ 67 ff SGB XII und ihre sozialrechtliche Bedeutung für die Hilfen im Wohnungsnotfall

Während für das 1962 in Kraft getretene BSHG die Orientierung an den Prinzipien des sozialen Rechtsstaates insgesamt grundlegend war, blieben die §§ 72 ff. (sowie § 17) BSHG deutlich den alten armenpolizeilichen Vorstellungen der „Nichtsesshaftenhilfe“ verhaftet und zwar nicht nur begrifflich. Den Einzelnen wurde kein Anspruch auf Hilfe eingeräumt, also die eindeutige rechtsstaatliche Garantie eines einklagbaren Sozialrechts verweigert. Die Ermessensvorschrift ließ die Hilfesuchenden weiter im Zustand der fürsorglichen Bestimmung ihrer Lebensführung durch die Sozialverwaltung verharren. Der Gesetzestext beschreibt den sog. Gefährdeten als Objekt, nicht als selbständig Handelnden – „der Gefährdete ist hinzuzuführen“, der Gefährdete ist „zu gewöhnen“, bei ihm ist „anzustreben“ und dies kann u.U. auch zwangsweise in einer Anstalt geschehen. Die Gebote des sozialen Rechtsstaates kommen daher mit einem gewissen „time lag“ in der Wohnungslosenhilfe zum Zuge:

- zunächst mit der Erklärung des § 73 BSHG²⁰ und der dort geltenden zwangsweisen Unterbringung für nichtig durch das Bundesverfassungsgericht („Der Staat hat aber nicht die Aufgabe, seine Bürger zu bessern“), 1967²¹;
- sodann mit der Gesetzesnovelle 1974, die durch Aufhebung des § 17 BSHG²² zumindest versucht, den klassischen Formen der sehr „besonderen“, willkürlichen Gestaltung der Hilfen zum Lebensunterhalt (Gutscheine, Sachleistungen, nur tageweise etc.) einen Riegel vorzuschieben und die nun endlich einen einklagbaren Hilfsanspruch nach § 72 BSHG einräumt;
- schließlich 1987 mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts²³ zum Rechtsanspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt in der Regel in Geld auch für wohnungslose Menschen mit klarer Bezugnahme auf ihre rechtsstaatlich gewährte Grundrechtssposition aus Art. 2 und Art 1 Grundgesetz.

Ab Mitte der 1970iger Jahre sind diese Entwicklungen Basis einer Hilfe, die sozialstaatliche Leistungen gezielt mit den rechtsstaatli-

chen Möglichkeiten ihrer Durchsetzung (Stichwort „Rechtsverwirklichung“) verbindet. So wird einerseits der Zwang durchbrochen, sich die – oft unzureichende – Hilfe nur in den weit auseinanderliegenden stationären Einrichtungen „abholen“ zu müssen (Wanderungsbewegungen) und andererseits wird versucht, im parallel entstehenden ambulanten Hilfesystem verstärkt ortsnah angemessene Versorgung mit Existenzmitteln einschließlich Wohnraum und Fachberatung sicherzustellen. In dem Wandel von der Objektstellung der Hilfesuchenden zu Bürgern als Träger subjektiver Rechte, die ihnen selbstbestimmtes Handeln und Teilhabe eröffnen, wird der Anschluss auch wohnungsloser Menschen an soziale Rechtsstaatlichkeit möglich.

Allerdings ist dieser Zustand sozialstaatlichen Fortschritts gerade für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen zerbrechlich und keineswegs stabil. **Zum einen** sind vor Ort immer wieder herkömmliche Formen der vertreibenden und eingeschränkten Hilfen zu beobachten und stereotypisch gestaltete Hilfgewährung bzw. Hilfeverweigerung für „Nichtsesshafte“, „Obdachlose“, „Alleinstehende“, „Ortsansässige“, „Familien“ etc. haben ein zähes Eigenleben. Hiergegen sind unverändert Strategien der Rechtsdurchsetzung in Verwaltungs- und Gerichtsverfahren einzusetzen, wobei den freien Trägern dabei eine besondere Unterstützungsaufgabe zukommt, aufgrund der sie sich nicht nur in die beschränkte Funktion von „Leistungserbringern“ drängen lassen oder sich gar selbst so eingeschränkt definieren dürfen.

Zum anderen – und das ist die gravierendere Entwicklung – wirken sich zunehmend die Ideen des „aktivierenden Sozialstaats“ auch im Bereich der Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII aus. Das Konzept des „aktivierenden Sozialstaates“²⁴ (welches keineswegs verfassungsrechtlich oder verfassungsgerichtlich legitimiert ist, eine Tatsache, die es zu betonen gilt) stellt in Frage, dass die Bürger die Möglichkeiten zur individuellen Lebensgestaltung, die ihnen der soziale Rechtsstaat mittels tatbestandlich genau umrissener Leistungsansprüche einräumt, „sinnvoll“ nutzen, ja unterstellt, dass sie dabei geradezu versagen.

Eine solche Argumentation ist der Wohnungslosenhilfe der letzten 150 Jahre nicht fremd, ihre immer wieder neu gewendeten pädagogischen Hilfeansätze sind Spiegel dieser Einschätzung. Neu ist aber, dass dieses Konzept (und das dahinter stehende Grundverständnis vom Verhalten der hilfesuchenden Menschen) nun generalisiert im gesamten Sozialrecht seine Wirksamkeit entfalten soll. In aller Kürze: „Die Sozialleistungsfälle selbst werden nicht mehr als Vorgegebenheit verstanden, welche Verwaltung und Berechtigte hinzunehmen hätten, sondern als eine individuell in Erscheinung tretende soziale Lage..., die es durch abgestimmte zielgerichtete Maßnahmen zu überwinden gilt. Fall- und Vertragsmanagement sind die einer solchen Zielsetzung und Strategie angemessenen Instrumente. Sanktionen haben die Eindringlichkeit der zu erwartenden Mitwirkungen zu stärken.“²⁵

Bezogen auf die Wohnungslosenhilfe kehren damit die alten Fürsorgeprobleme zurück: Ungewissheit über Art und Ausmaß der Unterstützung, individuelle Kontrolle und Reglementierung der Lebensführung, insbesondere durch Sanktionierungen (heißt in der Regel Aufrechterhaltung oder Vertiefung der Exklusion durch Leistungsverweigerung bzw. -kürzung) und im Rahmen des Fall- und Vertragsmanagement Befreiung der Verwaltung von den Fesseln gesetzlich vorgegebener Leistungsansprüche, mit gravierenden Nachteilen bei der Rechtsdurchsetzung mit Hilfe der Gerichte.

Festzuhalten bleibt demgegenüber: In ihrer spezifisch rechtsstaatlichen Verfasstheit (wenn-dann) definieren auch die sozialstaatlichen Leistungsansprüche Handlungsfreiräume des Bürgers gegenüber staatlichem Interventionismus, genauso wie bei gesetzlich geregelten Verboten und Geboten. Diese Handlungsfreiräume zu verteidigen und zu erhalten, nicht zuletzt über das Geltendmachen und Durchsetzen von Rechtsansprüchen bleibt deshalb eine stän-



dige Aufgabe der Hilfe für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen.

B 2 Die Menschenrechte und die §§ 67 ff. SGB XII Die Bedeutung des menschenrechtlichen Ansatzes der Hilfe im Wohnungsnotfall

In ihrem Grundsatzprogramm hat die BAG W schon 2001 festgestellt, dass die Hilfen im Wohnungsnotfall auf einer menschenrechtlichen Grundlage beruhen sollten.²⁶ Der normative Gehalt der Menschenrechte erfüllt für die soziale Arbeit eine ganze Reihe wertvoller Funktionen:

- Prinzipien und Werte können neben ihrer ethischen Bedeutung auf universelle rechtliche Grundlagen bezogen werden. Damit sind sie der Sphäre des bloßen Meinens einer spezifischen Moral entzogen und erhalten mehr Verbindlichkeit.
- Menschenrechte konstituieren allgemeine rechtliche Anspruchsgrundlagen, insb. im Fall Deutschlands dann, wenn sie als Grundrechte auch als Verfassungsnormen formuliert sind.
- Damit stellen sie eine normative Instanz zur Kontrolle des menschenrechtlichen Gehalts von positivem Recht dar, also der vielen einzelgesetzlichen Regelungen, aber auch der Rechtsverordnungen. Das prädestiniert sie für eine Monitoringfunktion bei der Kontrolle der Rechtsverwirklichung.
- Zugleich sind Menschenrechte nicht an die Grenzen des Nationalstaats gebunden und gelten einerseits in allen Staaten, die entsprechende Konventionen gezeichnet haben und andererseits gelten sie auf dem Staatsgebiet eines Staates auch für die Nicht-Angehörigen dieses Staates, also die verschiedenen Gruppen von Migranten. Dies gibt den Menschenrechten in Zeiten der Zunahme globaler Migrationsbewegung eine herausgehobene Bedeutung.

Die Stellung der Menschenrechte in der deutschen Rechtsordnung

Aus der allgemeinen Bedeutung der Menschenrechte folgt ihr Charakter oberster handlungsleitender Prinzipien und dies gilt ins. im Rahmen der nationalen Rechtsordnung.²⁷

Da in Deutschland die Menschenrechte als Grundrechte weitgehend auch in der Verfassung als unmittelbar geltendes Recht institutionalisiert sind, gibt es für die Durchsetzung der Menschenrechte eine vergleichsweise gute Ausgangslage. Dies gilt allerdings u.a. nicht für die Artikel 6 (Arbeit) und Artikel 11 (Wohnen)²⁸ des UN-Sozialpaktes, deren Aufnahme in die Verfassung bisher in der Politik und im Rechtssystem sehr umstritten ist.

In Artikel 1 Grundgesetz heißt es:

„Art. 1

- (1) Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.
- (2) Das deutsche Volk bekennt sich darum zu unverletzlichen und unveräußerlichen Menschenrechten als Grundlage jeder menschlichen Gemeinschaft, des Friedens und der Gerechtigkeit in der Welt.
- (3) Die nachfolgenden Grundrechte binden Gesetzgebung, vollziehende Gewalt und Rechtsprechung als unmittelbar geltendes Recht.“

Schon in Art. 1 Abs. 2 GG wird Bezug auf die „unverletzlichen und unveräußerlichen Menschenrechte“ genommen. Das Besondere an der grundgesetzlichen Verankerung der Menschenrechte als Grundrechte im Grundgesetz ist die Bindungswirkung als unmittelbar geltendes Recht für Gesetzgebung, vollziehende Gewalt und Rechtsprechung (Art. 1 Abs. 3 GG). Damit sind alle staatlichen Instanzen verpflichtet, die Menschenwürde aktiv zu achten und zu schützen.

In Verbindung mit Art. 20 Abs. 1 GG, in dem festgelegt ist, dass die Bundesrepublik Deutschland ein demokratischer und sozialer Bundesstaat ist, leitet das Bundesverfassungsgericht hieraus in der Regel einklagbare Sozialleistungsansprüche ab (Vgl. Berlit, 2010). Neben dem Grundgesetz sind aber auch völkerrechtliche Verträge bedeutsam, in denen die Menschenrechte kodifiziert worden sind. Der UN-Sozialpakt von 1976²⁹ hat die Menschenrechte international rechtlich verbindlich anerkannt. Ein Staat, der den Sozialpakt ratifiziert hat, ist verpflichtet, die Menschenrechte in seinem gesamten Handeln zu schützen, zu achten und zu gewährleisten. Der UN-Sozialpakt enthält das Recht auf Wohnen und Existenzminimum (Art. 11), auf Arbeit (Art. 6), Familie und Kinder (Art. 10), Gesundheit (Art. 12) und Bildung (Art. 13). Auch Deutschland hat den Sozialpakt ratifiziert und ist deshalb gehalten, die dort verbrieften Rechte zu fördern. Die im UN-Sozialpakt kodifizierten Menschenrechte sind rechtlich den einfachen Bundesgesetzen gleich gestellt und gehen Landesgesetzen vor. Prinzipiell haben alle Unterzeichnerstaaten die Menschenrechte zu achten, zu schützen und zu gewährleisten.³⁰

Die spezifische Bedeutung der Menschenrechte für die Hilfen im Wohnungsnotfall

Die Hilfe für Menschen in Wohnungsnotfällen und sozialen Schwierigkeiten ist mit einer Reihe von Extremsituationen konfrontiert, die nahelegen, nach der Bedeutung der menschen- und grundrechtlichen Normen für das Hilfesystem zu fragen. Dies rührt daher, dass die extreme soziale Exklusion von Wohnungslosigkeit die betroffenen Menschen soweit von einer „normalen“ gesellschaftlichen Existenz wegführt, dass die Aufrechterhaltung der elementaren Grund-, bzw. Menschenrechte in dieser Lebenslage gefährdet ist. Die soziale Arbeit im Bereich Wohnungslosenhilfe hat sich eben deshalb programmatisch auf einen menschenrechtlichen, bzw. grundrechtlichen Arbeitsansatz verpflichtet, um diese Gefährdung abzuwehren und zu überwinden.

Die Akteure der Hilfen für Wohnungsnotfälle, die Sozialgesetzgebung, die Rechtsprechung und die öffentliche Verwaltung haben vor dem Hintergrund dieser grundrechtlichen und menschenrechtlichen Verpflichtungen auf die Einhaltung der Grund- bzw. Menschenrechte bei diesem Personenkreis zu achten und sie aktiv zu schützen.

Die §§ 67 ff. SGB XII als Instrumente zur Rechtsverwirklichung der Menschenrechte

Die §§ 67 ff. SGB XII und die dazugehörige Rechtsverordnung können als besonders effektives Instrument zur Kontrolle und zur Durchsetzung elementarer Menschenrechte verstanden werden. Dies hängt mit der schon erwähnten Tatsache zusammen, dass die Lebenslagen Wohnungslosigkeit und drohender Wohnungsverlust in eine existenzielle Zone des „Elends“³¹ und der Armut führen, in der die Mindeststandards für ein menschenwürdiges Leben nicht mehr aufrechterhalten sind oder in unmittelbarer Gefahr stehen, nicht mehr zu gelten.

Nun ist aber gerade der § 67 SGB XII und sein Vorläuferparagraf (§ 72 BSHG) in Ansehung und zur Überwindung existenzieller Notlagen konzipiert worden, die der Einzelne aus eigener Kraft nicht mehr überwinden kann. Er soll also – menschenrechtlich gesprochen – dafür sorgen, dass die elementaren Bedingungen menschenwürdiger Existenz aufrechterhalten bleiben oder wieder hergestellt werden.

Genau dieser Umstand macht die Konkretisierung des Rechtsanspruchs auf Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten substantiell zu einem im positiven Recht verankerten Anspruchskatalog der wesentlichen Menschenrechte. Und darüber hinaus könnte dieser Anspruchskatalog ein Instrument zum systematischen Monitoring der Umsetzung der einschlägigen Rechtsnormen werden.

Die Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten und die Menschenrechte

Die §§ 67 ff. SGB XII können also als Paragraphen zur Achtung, zum Schutz und zur Gewährleistung der Menschenrechte ins. für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen dienen. Der Katalog der Maßnahmen in der Durchführungsverordnung zu §§ 67 ff. SGB XII kann darüber hinaus als ein Instrument zur konkreten Durchsetzung der sozialen Menschenrechte gesehen werden.

Die folgende Übersicht setzt Rechtsansprüche der Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten (2001) in Vergleich zu den entsprechenden Artikeln des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte vom 19. Dezember 1966. Dabei geht es nicht um eine Identität des normativen Gehalts im engeren Sinne, sondern darum zu belegen, dass sich die DVO als Monitoring-Instrument zur Durchsetzung entsprechender Menschenrechte verwenden lässt.³²

Rechtsanspruch nach VO zu §§ 67	Menschenrecht nach Menschenrechtskonvention
§ 3 Beratung und persönliche Unterstützung.	Artikel 2 (1) Jeder Vertragsstaat verpflichtet sich, einzeln und durch internationale Hilfe und Zusammenarbeit, insbesondere wirtschaftlicher und technischer Art, unter Ausschöpfung aller seiner Möglichkeiten Maßnahmen zu treffen, um nach und nach mit allen geeigneten Mitteln, vor allem durch gesetzgeberische Maßnahmen, die volle Verwirklichung der in diesem Pakt anerkannten Rechte zu erreichen.
§ 4 Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung.	Artikel 11 ³³ (1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen.
§ 5 Ausbildung, Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes.	Artikel 13 (1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf Bildung an. Artikel 6 (1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht auf Arbeit an, welches das Recht jedes einzelnen auf die Möglichkeit, seinen Lebensunterhalt durch frei gewählte oder angenommene Arbeit zu verdienen, umfasst, und unternehmen geeignete Schritte zum Schutz dieses Rechts.
§ 6 Hilfe zum Aufbau und zur Aufrechterhaltung sozialer Beziehungen und zur Gestaltung des Alltags.	Artikel 12 (1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf das für ihn erreichbare Höchstmaß an körperlicher und geistiger Gesundheit an. Artikel 15 (1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden an, a) am kulturellen Leben teilzunehmen;

Nationales Monitoring der Rechtsumsetzung zu §§ 67 ff. SGB XII

Für die Regierungen der Unterzeichnerstaaten der Konvention gilt nach Artikel 16 der Konvention:

„(1) Die Vertragsstaaten verpflichten sich, nach Maßgabe dieses Teiles Berichte über die von ihnen getroffenen Maßnahmen und über die Fortschritte vorzulegen, die hinsichtlich der Beachtung der in dem Pakt anerkannten Rechte erzielt wurden.“

Hierfür ist ein nationales flächendeckendes Monitoring erforderlich, das mit der bisherigen Armutsberichtserstattung der Bundesregierung nur bedingt umgesetzt wird.³⁴ Vielmehr bedarf es einer Reihe von Instrumenten, die es in Deutschland bisher nicht oder nicht in ausreichender Form gibt:

- **Wohnungsnotfallstatistik:** eine gesetzlich verpflichtende bundeseinheitliche Wohnungslosenstatistik sowie eine Statistik der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen. Damit könnte zunächst der Umfang und die regionale Verteilung der Problematik relativ zuverlässig abgeschätzt werden, eine Voraussetzung für gezielte Maßnahmen.
- **Systematische Prävalenz- und Hilfesystemforschung:** Die Hilfesystemforschung zur Funktionsweise und Wirksamkeit der Hilfen nach §§ 67 ff. ist unterentwickelt, unterfinanziert und unständig. Es bedarf einer systematischen Forschungsförderung.
- **Systematisches Monitoring der Umsetzung der Normen der §§ 67 ff. SGB XII in Deutschland**
 - durch Entwicklung und Kontrolle eines Nationalen Aktionsplans³⁵ (BAG W 2015)
 - durch öffentliche Förderung einer Fallsammlung von Rechtsverstößen durch das Institut für Menschenrechte.

Die Bedeutung der Menschenrechte für die Kontrolle der Gesetzgebung

Die Migration innerhalb der Europäischen Union und die Thematik der Geflüchteten haben deutlich gemacht, welche herausragende Rolle die Verfassung und damit die dort inkorporierten Menschenrechte für Novellierungen bestehender Gesetze oder Gesetzeslücken haben.

Die Zugangsbeschränkungen für EU-Bürgerinnen, die zum 29.12.2016 im Rahmen des SGB XII in Kraft getreten sind, werden einer verfassungsrechtlichen und damit im Kern menschenrechtlichen Kontrolle unterworfen werden. Nicht wenige Juristen erwarten, dass die Regelungen dieser Prüfung nicht standhalten werden. Ähnliches gilt für das Sanktionsregime des SGB II, das bei Unter-25jährigen besonders schnell die Übernahme der Kosten der Unterkunft entziehen (§ 31 a, Nr.2) kann.

Die Nationale Armutskonferenz hat jüngst mit³⁶ einer „List of Issues“ an die zuständigen Gremien der UN u. a. in Issue 10 auf fehlende Daten zur Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot hingewiesen.

B 3 Verhältnis zu anderen Hilfearten

Stichworte wie „Multiproblemfälle“ „Mehrfachproblemlagen“, „Schnittstellenproblematik“ u.ä. spielen seit einigen Jahren in der Diskussion um die Gestaltung der Hilfe für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen eine größere Rolle, nicht selten mit der mehr oder weniger offen angesprochenen Tendenz, das Hilfeangebot nach den §§ 67 ff. SGB XII einzuschränken und stattdessen auf andere Hilfen – oft auf die Eingliederungshilfe – als eigentlich „richtige“ Hilfen zu verweisen. Juristischer Anknüpfungspunkt ist dabei meist der Hinweis auf das Nachrangprinzip, ohne dass dabei auf dessen besondere Ausgestaltung, die dieses Prinzip seit 1996 in § 67 SGB XII erfahren hat (**reale** und nicht nur virtuelle Deckung des nach § 67 festgestellten Bedarfs nach anderen Leistungsvorschriften), Rücksicht genommen wird. Für die jahrzehntelange Praxis der Wohnungslosenhilfe erscheint diese Diskussion insoweit merkwürdig, als sie schon immer darum wusste, dass die



Situation der Hilfesuchenden durch eine Vielfalt von Faktoren subjektiver und objektiver Art in meist nicht entwirrbaren Zusammenhängen geprägt ist. Der Gesetzgeber hat diese Gegebenheit noch einmal aufgenommen mit der Änderung 1996, bei der er die fragwürdige Kausalitätsbeziehung (besondere Lebensverhältnisse zu sozialen Schwierigkeiten führen) in „Verbindung“ von besonderen Lebensverhältnissen mit sozialen Schwierigkeiten geändert hat. Auch in allen Fassungen der DVO ist schon immer darauf verwiesen, dass die Problemlage, die § 67 SGB XII erfassen möchte, eben eine komplexe Bedarfssituation darstellt: „Besondere Lebensverhältnisse können ihre Ursachen in äußeren Umständen oder in der Person des Hilfesuchenden haben“ - § 1 Abs. 2 S. 2).

Ursachen für diese „neuen“ Diskussionen können nur vermutet werden. So spielen auch explizit geäußerte Überlegungen eine Rolle, die Kosten im Bereich der Wohnungslosenhilfe zu senken, bzw. Kosten auf andere Leistungsträger zu verlagern. Nicht zu vernachlässigen sind auch Forschungsvorhaben, die bestimmten Auffälligkeiten z.B. im Bereich von Krankheit und Behinderung eine besondere Aufmerksamkeit widmen. Sie drängen dann bestimmte Faktoren in den Vordergrund, genauso wie dann Untersuchungen, die die Gegebenheiten der Versorgung mit Wohnraum in einem Bundesland in den Blick nehmen, wieder zu Bewusstsein bringen, welche nicht persongebundenen Aspekte für die Bedarfssituation Bedeutung haben.

Ungeachtet dieser Erklärungsversuche ist in der fraglichen Diskussion darauf zu beharren, dass die §§ 67 ff. SGB XII einen ganz und gar eigenständigen Hilfeanspruch begründen, der keineswegs dadurch hinfällig wird, dass daneben noch andere Ansprüche bestehen. Die Eigenständigkeit war bereits dem BSHG-Gesetzgeber bewusst und wurde vor allem durch die Änderung des § 72 BSHG im Jahre 1974 mit der Begründung eines Anspruchs nochmals besonders hervorgehoben. Die Eigenständigkeit besteht darin, dass die besonderen Lebensverhältnisse verbunden mit soziale Schwierigkeiten eine besondere Form der Exklusion bezeichnen, die man durchaus herkömmlich mit „Elend“ bezeichnen kann. Es ist ein Zustand des existenzbedrohlichen Ausgestoßenseins, der Hilf- und Rechtlosigkeit, der jenseits der normalen Risiken des Lebens wie z. B. Krankheit, Behinderung, finanzielle Not, Pflegebedürftigkeit etc. liegt und auch mit Armut unzureichend beschrieben ist. Mit dem Verweis auf die Hilfen für die „normalen“ Risiken, den die Argumentation mit den „Mehrfachproblemlagen“ etc. nahelegt, kann man deshalb dem speziellen Hilfeanspruch nach §§ 67 ff. SGB XII nicht gerecht werden. Dieser Verweis bedeutet vielmehr die Verweigerung eines der besonderen Problemlage angemessenen Hilfeprogramms und hält die soziale Exklusion aufrecht, ja kann sie steigern.

In der Praxis der Hilfe ist deshalb für die Hilfesuchenden der richtige Umgang mit der Situation, dass neben dem Bedarf nach § 67 SGB XII noch weitere Bedarfe befriedigt werden müssen, von besonderer Bedeutung. Zentral ist, dass kein anderes Leistungsgesetz einen Hilfeansatz vergleichbar dem der §§ 67 ff. SGB XII hat, nämlich die akute existenziell bedrohliche soziale Ausgrenzung. Dies gilt für die Kranken- und Eingliederungshilfe, bei welchen Hilfeanlass die Wechselwirkung von personalen funktionalen Beeinträchtigungen (körperlicher, seelischer oder geistiger Art) und gesellschaftlichen Gegebenheiten, insbesondere Barrieren ist. Dies gilt für die Hilfen nach SGB II, bei welchen Hilfeanlass Schwierigkeiten sind, der gesellschaftlichen Anforderung zu genügen, durch eigene Erwerbstätigkeit den Lebensunterhalt zu sichern und dies gilt bei den Hilfen nach dem SGB VIII, bei welchen der Fokus vor allem bei der nicht abgeschlossenen Persönlichkeitsentwicklung liegt. Allen diesen – nicht abschließend benannten – anderen Leistungsbereichen und ihrem jeweiligen Hilfeanlass entsprechen Hilfeprogramme, die - wenn überhaupt - nur marginal dem nach §§ 67 ff. SGB XII gebotenen Hilfeprogramm genügen können. Dieses können die anderen

Hilfeprogramme nicht ersetzen oder konkret: Krankenhilfe und Eingliederungshilfe oder Hilfe nach SGB II oder SGB VIII usw. können keine Wohnungslosenhilfe im Sinne der §§ 67 ff. SGB XII sein und sind deren Hilfeanlass nicht angemessen. § 2 Abs. 3 S. 3 der DVO zu § 69 SGB XII formuliert insoweit eindeutig: „... ist der verbundene Einsatz der unterschiedlichen Hilfen nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch und nach anderen Leistungsgesetzen anzustreben“.

Der „verbundene Einsatz“ bei komplexen Bedarfslagen setzt aber zwingend für den speziellen Bedarf, für welchen nach den §§ 67 ff. SGB XII ein Rechtsanspruch auf Hilfe vorgesehen ist, auch ein entsprechendes Hilfeprogramm voraus. Es ist als eine eigenständige Form der Inklusionshilfe nötig, die mit der entwickelten Wohnungslosenhilfe in weiten Bereichen auch angeboten wird.³⁷

B 4 Besondere Zielgruppen: Von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Bisher kommt die Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67-69 SGB XII vor allem im Handlungsfeld der Existenzsicherung, d.h. für die Zielgruppe der wohnungslosen Menschen zum Tragen, aber sie kann und sollte auch im Handlungsfeld Prävention deutlich stärker als bisher herangezogen werden (BAG W 2011b). Denn beispielsweise durch frühzeitiges Eingreifen kann der Wohnungsverlust vermieden und damit Wohnungslosigkeit verhindert werden.

Die §§ 67 ff. SGB XII formulieren u.a. sehr klar auch einen präventiven Anspruch:

„§ 68 Umfang der Leistungen

- (1) Die Leistungen umfassen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten **abzuwenden**, zu beseitigen, zu mildern oder ihre Verschlimmerung zu verhüten,...

Das Wort „abzuwenden“ bezieht sich auf den Sachverhalt der Vorbeugung und Verhinderung sozialer Schwierigkeiten, d.h. das Hilfefeld der Prävention. Ein drohender und unmittelbar bevorstehender Wohnungsverlust durch Kündigung und/oder Räumungsklage konstituiert ein besonderes Lebensverhältnis, das mit sozialen Schwierigkeiten dann verbunden ist, wenn die Betroffenen aus eigener Kraft zu deren Überwindung nicht fähig sind. Dies ist bei einem drohenden Wohnungsverlust fast immer der Fall.

Leider muss man feststellen, dass die spezifischen Präventionsaufgaben, die nach den §§ 67 ff. SGB XII möglich und sinnvoll sind, bisher noch nicht als Regelaufgaben bekannt und anerkannt sind. Dies liegt sicherlich auch daran, dass die Rechtsgrundlagen für die Schuldenübernahme im SGB II (§ 22) und SGB XII (§ 36) verankert sind (Vgl. BAGW, 2011) und damit die Trägerschaft für Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlust in der Regel bei öffentlichen Trägern liegt und dort im Allgemeinen nur auf diese Normen fokussiert wird.³⁸

Weitergehende Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII sind ins. in zwei Fallkonstellationen bedeutsam³⁹:

- Fälle, in denen der Wohnungsverlust nicht allein aufgrund von Mietschulden droht, sondern im Zusammenhang mit weitergehenden sozialen Schwierigkeiten steht,
- Fälle, bei denen Interventionen zum Erhalt der Wohnung in der Phase vor Beginn des gerichtlichen Verfahrens einsetzen müssen.

Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII für Familien

Grundsätzlich haben auch Familien einen Anspruch Leistungen der Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII. § 16 SGB XII (Familiengerechte Leistungen) hält den Träger der Sozialhilfe dazu an, die Leistungen der Sozialhilfe familiengerecht auszugestalten. Hiernach sollen bei Leistungen der Sozialhilfe die besonderen Verhältnisse in der Familie der Leis-

tungsberechtigten berücksichtigt werden. Die Sozialhilfe soll die Kräfte der Familie zur Selbsthilfe anregen und den Zusammenhalt der Familie festigen.

Die Vorschrift steht gesetzessystematisch im zweiten Kapitel des SGB XII und findet somit auf alle Formen der Sozialhilfe uneingeschränkt Anwendung, mithin auch auf die Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII.

Für die Praxis bedeutet dies, dass auch Familien bei Vorliegen der Voraussetzungen dann einen Anspruch auf Gewährung von Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII haben, wenn vorrangige Hilfen nach dem SGB VIII durch den Träger der öffentlichen Jugendhilfe bedarfsdeckend nicht zur Verfügung stehen. § 67 Satz 2 SGB XII bestimmt, dass unter anderem die Hilfe nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) denen der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII vorgehen (sogenannter interner Nachrang). Dies gilt jedoch nur, soweit durch eine vorrangige Hilfe nach dem SGB VIII der Bedarf auch tatsächlich gedeckt wird, mithin eine Hilfe auch tatsächlich erbracht wird.

C Grundsätze für die organisatorische Ausgestaltung der §§ 67 ff. SGB XII

In der Rechtsverwirklichung der §§ 67 ff. SGB XII hängt sehr viel von einer sinnvollen Gesamtorganisation der Hilfen ab, denn die Lebenslage der wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen ist äußerst komplex.⁴⁰ Es kommt daher darauf an, keine organisatorischen Hürden aufzubauen, die den Zugang zur Hilfe erschweren. Dies gilt insb. für die Hilfeplanung und die Zugangssteuerung (C 1), die Koordination von SGB XII- und SGB II-Leistungen (C 2), die Auslegung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“ (C 3) sowie für die Frage der örtlichen bzw. überörtlichen Trägerschaft der Hilfen (C4).

C 1 Hilfeplanung, Gesamtplan und Zugangssteuerung

Zur Verwirklichung der Rechtsansprüche der Menschen in Wohnungsnot und sozialen Schwierigkeiten ist die Bestimmung des Hilfebedarfs eine wesentliche Voraussetzung. Für eine reibungslose und schnelle Verwirklichung der Rechtsansprüche sind zwei Herausforderungen zu bewältigen, die eng miteinander verbunden sind:

- Kooperation öffentlicher mit freien Trägern als Leistungsgestaltern
- Steuerung der Phase der Bedarfsfeststellung und der Auswahl der Maßnahmen (in der Praxis häufig als Clearing bezeichnet).

Kooperationsgebot in § 67 ff. SGB XII

§ 68 Abs. 3 SGB XII hält fest:

„(3) Die Träger der Sozialhilfe sollen mit den Vereinigungen, die sich die gleichen Aufgaben zum Ziel gesetzt haben, und mit den sonst beteiligten Stellen zusammenarbeiten und darauf hinwirken, dass sich die Sozialhilfe und die Tätigkeit dieser Vereinigungen und Stellen wirksam ergänzen.“

Zudem regelt § 68 Abs. 1 Satz 2: *„Zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ist in geeigneten Fällen ein Gesamtplan zu erstellen.“*

Damit ist einerseits eine Verpflichtung zur individuellen Hilfeplanung festgelegt und andererseits eine Verpflichtung zu einer abgestimmten und sinnvollen Organisation des Hilfesystems. Ausdrücklich ist festgelegt, dass die Träger der Sozialhilfe dabei mit allen anderen Stellen, also auch den freien Trägern so kooperieren sollen, dass sich die Maßnahmen wirksam ergänzen.

Generell ist für das Verhältnis von freien und öffentlichen Trägern bei der Schaffung von Diensten und Einrichtungen das Subsidiaritätsprinzip zu beachten: Danach sollen die öffentlichen Träger nicht selbst Einrichtungen neu schaffen, soweit geeignete Einrichtungen anderer Träger vorhanden sind, ausgebaut oder geschaffen werden

können (Vgl. z.B. § 75 Absatz 2 Satz 1 SGB XII und § 17 Absatz 1, Satz 1 SGB II). Dies muss auch als Kooperationsgebot für öffentliche Träger betrachtet werden, denn sie müssen sich aufgrund dieser Norm mit anderen Trägern bei der Angebotsplanung ins Benehmen setzen.

Grundsätze für die Organisation der Bedarfsfeststellung (Clearing)

Die Klärung möglicher Anspruchsgrundlagen muss mit einer Einschätzung der Bedarfslage der Leistungsberechtigten beginnen und einer Beschreibung dessen, was im Rahmen der geltend gemachten Ansprüche zur Befriedigung der Bedarfe sinnvoll und möglich ist. Die möglichen Hilfeschnitte, die in § 68 SGB XII Abs.1, Satz 1 in einer sonst im Gesetz nicht zu findenden Eindeutigkeit vorgegeben sind – Schwierigkeiten abwenden, beseitigen, mildern oder deren Verschlimmerung verhüten –, sind bezogen auf die Situation der Leistungsberechtigten zu konkretisieren, und zwar so weit, dass sie die Basis für die Entwicklung eines Hilfeplans werden können, in welchem dann auch die Hilfeziele zu benennen sind. Dabei ist zu beachten, dass das Gesetz Hilfepläne nicht zwingend voraussetzt, sondern vielmehr oft in der konkreten Not unmittelbar und zügig zu helfen ist. Entsprechend wird der Gesamtplan gesetzlich auf „geeignete Fälle“ begrenzt (§ 68 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Welche Person(en) (in der Praxis meist als Casemanager/in bezeichnet) diese Phase gestalten, ist gesetzlich nicht vorgeben.⁴¹

Ein Hilfeplan im Rahmen der §§ 67 ff. SGB XII ist jedoch entsprechend der Problemlage der Anspruchsberechtigten – anders als die Eingliederungsvereinbarung im SGB II – weder verpflichtend noch sanktionsbewehrt.⁴²

C 2 Doppelzuständigkeit und die Koordination von SGB XII- und SGB II-Leistungen

In den meisten Fällen der Hilfen im Wohnungsnotfall sind zwei Sozialleistungssysteme zuständig: die Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII und die Hilfen nach dem SGB II. Daher bedarf es einer besonders sorgfältigen Abstimmung beider Leistungssysteme, damit die Ziele der Hilfe auch erreicht werden.

Abstimmung zwischen Eingliederungsvereinbarung⁴³ (SGB II) und Hilfeplanverfahren (SGB XII)

Die Eingliederungsvereinbarung hat zentrale Bedeutung nicht nur für die Wiedereingliederung, sondern auch für die existenzielle Absicherung. Bei Überforderung und falscher Weichenstellung steuert der Prozess schnell auf harte Sanktionen zu. Eine fachliche Einbindung der Hilfe in Wohnungsnotfällen in die Erstellung einer Eingliederungsvereinbarung entspricht deshalb ihrer originären Aufgabe der Existenzsicherung und der Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten. Die Hilfen im Wohnungsnotfall haben besondere Kenntnisse über persönliche Hintergründe, Einschränkungen und Belastbarkeiten ihrer Klientel. Mit dem Hilfeplanverfahren verfügt sie über ein qualifiziertes Instrument, das in die Eingliederungsvereinbarung einzubinden ist.

Notwendige Beschäftigungsmaßnahmen sowie zumutbare Bemühungen und Nachweise sind an den Hilfezielen und persönlichen Fähigkeiten auszurichten. Hilfreich ist die gemeinsame Erarbeitung einer Mustervereinbarung über ein gemeinsames Hilfeplanverfahren unter Einbezug des Hilfeplans nach den §§ 67 ff. SGB XII.

Die Hilfe nach SGB II muss also mit dem Hilfeverfahren nach §§ 67 ff. SGB XII verzahnt werden, ohne aber gesetzeswidrig und hilfeschädlich das Sanktionsinstrumentarium aus SGB II auf SGB XII auszudehnen⁴⁴. Der ganzheitliche Hilfeansatz nach § 67 ff. SGB XII stellt eine eigenständige Gesamtheit dar und kann im Regelfall nicht von Hilfen nach SGB II ersetzt werden, weil die besondere Zielsetzung der §§ 67 ff. XII weit über die Frage der Vermittlung in Erwerbsarbeit hinausgeht. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe hält es des-



halb für notwendig, durch eine verbindliche gesetzliche Regelung sicher zu stellen, dass die genannten Leistungsträger frühzeitig kooperieren und damit veranlasst werden, ihre Leistungszuständigkeiten untereinander zu klären. Dies kann nach unserer Auffassung am sinnvollsten und mit dem geringsten bürokratischen Aufwand dadurch erreicht werden, dass für die Erstellung der Gesamtpläne nach dem SGB XII und der Eingliederungsvereinbarung nach dem SGB II eine verpflichtende Koordination festgelegt wird. Dabei sollen die jeweiligen Maßnahmen nahtlos ineinandergreifen. Hierfür schlagen wir eine Ergänzung von § 5 SGB II um folgenden Absatz vor:

§ 5 SGB II Verhältnis zu anderen Leistungen

Wie bisher Absatz 1:

(1) Auf Rechtsvorschriften beruhende Leistungen Anderer, insbesondere der Träger anderer Sozialleistungen, werden durch dieses Buch nicht berührt. Ermessensleistungen dürfen nicht deshalb versagt werden, weil dieses Buch entsprechende Leistungen vorsieht. Neu einzufügen Absatz 1a)

(1a) Soweit Leistungen anderer Träger von Sozialleistungen neben solchen nach diesem Gesetz in Betracht kommen, haben die beteiligten Träger im Benehmen miteinander und in Abstimmung mit dem Leistungsberechtigten die nach dem individuellem Bedarf voraussichtlich erforderlichen funktionsbezogenen Leistungen festzustellen und schriftlich in der Eingliederungsvereinbarung und, soweit vorgesehen, im Hilfe- oder Gesamtplan so zusammenzustellen, dass sie nahtlos ineinander greifen.⁴⁵

C3 Der Grundsatz ambulant vor stationär Normen

Die Hilfen nach den §§ 67 ff SGB XII sollen genau wie die anderen Hilfen im SGB XII nach dem Prinzip ambulant vor stationär gewährt werden. Im § 9 Absatz 2 SGB XII wird normiert, in welchen Fällen den Wünschen der Leistungsberechtigten nach einer stationären Unterbringung entsprochen werden soll.

In Satz 3 des 2. Absatzes wird zudem ganz klar formuliert: „Der Träger der Sozialhilfe soll in der Regel Wünschen nicht entsprechen, deren Erfüllung mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden wäre.“

Seine Grenzen erfährt der Vorrang ambulant vor stationär aber im Sinne obiger Bestimmung, „wenn eine Leistung für eine geeignete stationäre Einrichtung zumutbar und eine ambulante Leistung mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden ist.“ (§ 13 Absatz 1, Satz 3) Dies dürfte bei der Höhe der gängigen Vergütungen für die Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII nicht sehr häufig der Fall sein.

Im Gesetzestext der §§ 67 ff. SGB XII selbst taucht die Formulierung des Gebotes ambulant vor stationär allerdings nicht auf. Umso klarer die Formulierung in § 2 Absatz 5 der Durchführungsverordnung zu den §§ 67 ff. SGB XII: „In stationären Einrichtungen soll die Hilfe nur befristet und nur dann gewährt werden, wenn eine verfügbare ambulante oder teilstationäre Hilfe nicht geeignet und die stationäre Hilfe Teil eines Gesamtplanes ist, an dessen Erstellung der für die stationäre Hilfe zuständige Träger der Sozialhilfe beteiligt war.“

Der Wille des Gesetzgebers ist eindeutig: Ambulante Hilfen haben Vorrang.

Rechtliche Problemstellung

Das Ziel der Hilfe nach den §§ 67 ff SGB XII ist die (Wieder-) Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft. Auch wenn es einen gesetzlichen Vorrang ambulanter Hilfen gibt, haben stationäre Einrichtungen als eigenständiger Bestandteil eines integrierten Hilfesystems ihre Berechtigung. Erfahrungen aus der praktischen Arbeit mit Wohnungslosen zeigen, dass es Menschen gibt, die Probleme haben, sich im Setting ambulanter Hilfen zurechtzufinden. Für diese Menschen bieten stationäre Einrichtungen die adäquate Hilfemöglichkeit.⁴⁶

Die Zuständigkeiten und die Kostenverteilung der Hilfen nach dem SGB XII sind aufgrund der föderalen Struktur in Deutschland unterschiedlich, Einzelheiten sind in den Ausführungsgesetzen der Länder zum SGB XII geregelt.

C 4 Örtliche /überörtliche Trägerschaft

Seit es eine institutionalisierte Wohnungslosenhilfe gibt, also etwa seit Mitte des 19. Jahrhunderts, sind Zuständigkeitsfragen eine ständige Begleiterscheinung des Kampfes um ein angemessenes Hilfeangebot für die Betroffenen und um die Durchsetzung ihrer Rechtsansprüche. „Nichtzuständigkeit“ ist das klassische Mittel, um Menschen ohne Wohnung Hilfe zu verweigern und um Vertreibung und Wanderungsbewegungen auszulösen. Sind Träger dagegen leistungsbereit führt andernorts geltend gemachte „Nichtzuständigkeit“ zu deren besonderer und unangemessenen Belastung und zwar sowohl auf der Seite der öffentlichen wie der der freien Träger. Das BSHG versuchte 1962 diese Situation bundesweit zu entspannen, indem festgeschrieben wurde, dass die Wohnungslosenhilfe (die allerdings damals institutionalisiert im Wesentlichen als stationäre Hilfe existierte) durch die überörtlichen Träger der Sozialhilfe zu erbringen sei. Der Gesetzgeber begründete dies wie folgt: Die Hilfe erfordere „wegen ihrer überörtlichen Bedeutung und der mit ihr verbundenen, besonders hohen Kosten für die Sicherung einer wirksamen Hilfe die Zuständigkeit des überörtlichen Trägers. Um dies für das gesamte Bundesgebiet zu sichern, ist eine bundeseinheitliche Regelung notwendig.“ § 97 Abs. 3 Ziff. 3 SGB XII hat diese Regelung übernommen, aber – aus verfassungsrechtlichen Gründen – wie schon das BSHG auch die Möglichkeit zur abweichenden Regelung der sachlichen Zuständigkeit durch Landesgesetz (heute § 97 Abs. 2 SGB XII) erlaubt.

Davon wurde rege Gebrauch gemacht. Entsprechend lassen sich gegenwärtig drei Grundtypen der sachlichen Zuständigkeit in den Bundesländern erkennen. Die drei Grundtypen sind „rein“ in Baden-Württemberg (ganz und gar kommunalisierte Zuständigkeit auf Stadt- und Landkreisebene), im Saarland (nur überörtlich) und in Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein („klassisch“ geteilt örtlicher Träger - ambulante Hilfen und überörtlicher Träger - (teil-) stationäre Hilfen umgesetzt. Alle anderen Bundesländer (mit Ausnahme Hamburg und Berlin, die als Stadtstaaten dem Typ kommunalisiert zuzurechnen sind) verwirklichen Varianten eines der drei Grundtypen, wobei etwa je ein Drittel dieser Länder sich auf die einzelnen Grundtypen verteilt.⁴⁷

Bis Mitte der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren diese unterschiedlichen Zuständigkeitsregeln in erster Linie als Versuche zu sehen die „Verteilung der Armenlasten“ und das entsprechende Hilfeangebot, also das System insgesamt möglichst sinnvoll zu steuern. Überlagert werden diese Versuche seit Ende der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts vom Bestreben, auch die individuelle Steuerung der Hilfesuchenden durch geeignetere Zuständigkeitsregeln zu intensivieren („aktivierender Sozialstaat“). Die Stichworte dabei sind „Rekommunalisierung“ einerseits und „Hochzonung“⁴⁸ andererseits. Bei der „Rekommunalisierung“ geht man davon aus, die im „aktivierenden Sozialstaat“ notwendige Operationalisierung seiner Ziele bei den konkreten Leistungen deutlich besser auf kommunaler Ebene in den dortigen Diensten erreichen zu können, als auf der überörtlichen Ebene. Aber hier kann gerade bei Wohnungslosigkeit „kommunaler Eigensinn“ die Umsetzung der neuen Zielsetzung zumindest verzögern. Diese Gefahr besteht bei einer „Hochzonung“ der Zuständigkeit nicht in dem Maße, hier kann politischer Wille in allgemeinen Regeln flächendeckend zumindest formuliert und in Handlungsanweisungen/Richtlinien umgesetzt werden. Aber zum einen kann dies dazu führen, dass die Zielsetzung landespolitisch (oder zumindest verbandspolitisch bei den Kommunalverbänden) in Frage gestellt wird, zum anderen bleibt das Problem der (eventuell nicht zielführenden) Operationa-

lisierung, da für die „Aktivierung“ auf die lokalen Dienste zurückgegriffen werden muss.⁴⁹

Dies bedeutet, dass die der Wohnungslosenhilfe schon immer sehr vertrauten Problematik der Hilfeverweigerung und der unzureichend ausgebauten Hilfestrukturen aufgrund ungeklärter Zuständigkeitsfragen, behaupteter Unzuständigkeit oder aufgrund sachunangemessener Zuständigkeitsregeln noch komplexer wird. Im Rahmen der herkömmlichen Problematik war es immerhin möglich, den Rechtsanspruch auf Leistung sozusagen vor allen Zuständigkeitsfragen zu klären, festzuhalten und – wenn auch oft nur mühsam – durchzusetzen. Mit der neuen Orientierung kommen in die Zuständigkeitsproblematik neue Möglichkeiten der Leistungsverweigerung zum Zwecke individueller Steuerung (s. dazu B1), die die Durchsetzung der Rechtsansprüche zusätzlich erschweren. In die Diskussion um die zu beobachtende Bestrebungen zur Neugestaltung länderunterschiedlicher Zuständigkeitsregeln muss sich Wohnungslosenhilfe daher dringend einmischen. Allerdings gibt es keinen „Königsweg“ für die sachliche Zuständigkeit. Es kommt vielmehr darauf an, die konkreten Leistungspflichten der einzelnen möglichen Leistungsträger in dem jeweiligen Zuständigkeitsmodell rechtsverbindlich (Kontrakte, Richtlinien etc.) so festzulegen, dass die Durchsetzung der Rechtsansprüche der Hilfesuchenden auch möglich ist.

In jedem Fall dürfen die örtlichen und überörtlichen Träger der Sozialhilfe nicht aus ihrer sozialplanerischen Verpflichtung und ihrer sozialpolitischen Verantwortung entlassen werden. Vielmehr sollte ihre sozialpolitische Kompetenz und Erfahrung für das Hilfesystem genutzt werden. Dies geschieht wohl am besten durch eine fach- und sachgerechte Organisation der Hilfen auf der Grundlage einer Gesamtplanung (Sozialplanung).⁵⁰

D Nachholbedarfe bei der Ausgestaltung der §§ 67 ff. SGB XII nach Hilfeldern

In manchen Hilfeldern hinkt der Ausbau der Hilfen nach § 67 ff. SGB XII dem Bedarf deutlich hinterher: dies gilt für das Feld der Prävention von Wohnungsverlusten (D 1) ebenso wie für die Hilfen zur Ausbildung sowie zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes nach § 5 DVO (D 2) und die Hilfen für die Zielgruppe der Familien und Kinder (D 3).

D 1 Prävention von Wohnungsverlusten

Im letzten Jahrzehnt hat die Zahl der (zentralen) Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten in kommunaler Trägerschaft zugenommen. Bundesweit gibt es etwa 80 bis 100 solcher Fachstellen. Sie arbeiten in der Regel auf einer doppelten Rechtsgrundlage: zum einen nach § 36 SGB XII und/oder nach § 22 SGB II Absätze 8-9.

Ihre organisatorische Anbindung im Rahmen der Gesamtorganisation der Sozialleistungsträger ist gesetzlich unbestimmt. Ebenso ist die konkrete Kooperation zwischen freigemeinnützigen Trägern der Hilfen in Wohnungsnotfällen und den Kommunen /Jobcenter rechtlich nicht geregelt. Deshalb sollen hier auch die Rechtsgrundlagen der Kooperation von Beratungsstellen der Wohnungslosenhilfe mit den kommunalen Fachstellen dargestellt werden.

Die Probleme der organisatorischen Anbindung hat die BAG W zuletzt in einem eigenen Positionspapier behandelt. Deshalb beschränken wir uns hier auf die Wiedergabe der Grundsätze dieses Papieres.⁵¹

Bisher dominiert in der Praxis der Prävention die Organisationsform einer von der Kommune, getragenen, zentralen oder integrierten Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungsverlusten. Die bisherige Praxis der Präventionsarbeit hat deutlich gemacht, dass auch auf diesem Gebiet die freien Träger der Wohnungslosenhilfe sinnvolle soziale Dienstleistungen erbringen können und sollten.

Prinzipiell sind drei Konstellationen in der Kooperationsbeziehung zu unterscheiden:

- **Typ I:** Die von der Kommune getragene Fachstelle kooperiert mit einem Träger der Wohnungslosenhilfe bzgl. spezifischer sozialer Dienstleistungen und beide Träger bleiben **organisatorisch getrennt**.
- **Typ II:** Die kommunale Fachstelle geht eine **gemeinsame Trägerschaft** einer Fachstelle mit einem freien Träger der Wohnungslosenhilfe ein, d.h. Personal, Finanzen und Organisation sind integriert.
- **Typ III:** Ein **freier Träger der Wohnungslosenhilfe ist selbst Träger einer Fachstelle** zur Verhinderung von Wohnungsverlusten und kooperiert in Bezug auf nicht-übertragbare hoheitliche Aufgaben, bzw. sonstige von ihm nicht wahrnehmbare Aufgaben mit dem öffentlichen Träger.

Zur Prävention von Wohnungsverlusten sollten, unabhängig vom Typus, alle Fachstellen zur Vermeidung von Qualitätsverlusten flächendeckend nach den gleichen Standards arbeiten.⁵²

Diese idealtypischen Konstellationen sind in der Praxis in sehr unterschiedlicher Häufigkeit realisiert. Wenn es überhaupt eine Kooperation gibt, dann überwiegt der Typ 1; in einigen Fällen ist der Typ 2 realisiert und am seltensten ist der Typ 3.

Das größte Problem in der Organisation von Beratungsangeboten zur Prävention von Wohnungsverlusten durch freie Träger besteht darin, dass die freie Wohlfahrtspflege keine hoheitlichen Befugnisse haben kann und darf und somit immer auf eine gedeihliche Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen öffentlichen Trägern angewiesen ist. Administrative Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten bedürfen deshalb immer der Bewilligung durch öffentliche Institutionen.

Generell wird eine Zusammenarbeit freier und öffentlicher Träger in § 5 SGB XII und im SGB II in § 17 eingefordert. Für alle drei Typen der Kooperation ist auf dieser Grundlage unbedingt der Abschluss eines Kooperations- und Koordinationsvertrages mit dem jeweiligen Träger oder den jeweiligen Trägern notwendig. Am sinnvollsten erscheint ein spezifischer - je nach Kooperations-/Koordinationstyp gestalteter - vertraglicher Rahmen. Für den Bereich des SGB II ist ein Vertrag durch die Bestimmungen des § 17 Absatz 2 vorgeschrieben. Im SGB XII finden sich die entsprechenden Regelungen in § 5 Abs. 5 SGB XII. Für alle Verträge gilt: Je klarer und eindeutiger die Beschreibung der zu übernehmenden Aufgaben, desto weniger Probleme und Konflikte in der Praxis.⁵³

D 2 Hilfen zur Ausbildung sowie zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes nach § 5 DVO

Ein wesentlicher, aber seit der Einführung des SGB II und der dort vorhandenen Hilfen zur Arbeit oft übersehener Teil der Hilfen nach den §§ 67 ff. SGB XII sind die Hilfen zur Ausbildung und zur Sicherung eines Arbeitsplatzes⁵⁴ in der Durchführungsverordnung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten:

„§ 5 Ausbildung, Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes

(1) Die Hilfe zur Ausbildung sowie zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes umfasst, wenn andere arbeits- und beschäftigungswirksame Maßnahmen im Einzelfall nicht in Betracht kommen, vor allem Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, die Fähigkeiten und Fertigkeiten sowie die Bereitschaft zu erhalten und zu entwickeln, einer regelmäßigen Erwerbstätigkeit nachzugehen und den Lebensunterhalt für sich und Angehörige aus Erwerbseinkommen zu bestreiten.“

Trotz dieser Regelung verneinen viele Sozialhilfeträger ihre Zuständigkeit für diese Hilfen mit dem Verweis auf das SGB II. Unbeachtet bleiben dabei die Unterschiede zwischen den Leistungen zur Eingliederung in Arbeit nach dem Kapitel 3, Abschnitt 1 SGB II und den Hilfen zur Ausbildung sowie zur Erlangung und Sicherung eines Arbeitsplatzes nach § 5 DVO.



„Der Unterschied zu den Leistungen zur Eingliederung in Arbeit nach dem SGB II liegt in einer Umkehr der Bedeutung der Arbeit für die Bedürfnisbefriedigung: Während nach SGB II die materielle Sicherung durch Selbsthilfe im Vordergrund steht – durchaus bei Berücksichtigung auch weiterer Funktionen (soziale, Selbstwert usw.) – sind bei der Hilfe nach § 67 ff. SGB XII die sozialen Funktionen im Vordergrund und die materielle Sicherung durch Arbeit hat ergänzende Funktion.“⁵⁵,

In dem Zeitraum, in dem Hilfebedürftigkeit nach § 67 ff. SGB XII vorliegt, haben die Hilfen nach § 5 DVO überwiegend soziale Funktion. Der entsprechende Bedarf muss gedeckt werden, um besondere soziale Schwierigkeiten zu überwinden.

Zur Erfüllung der rechtlichen Vorgaben des § 68, Absatz 1 SGB XII können sich somit Sozialhilfeträger durch Verweise auf das SGB II nicht von der Aufgabe der schrittweisen Integration in Arbeit entlasten.⁵⁶

Dazu könnten die Sozialhilfeträger befristete sozialversicherungs-pflichtige Arbeitsplätze, die beispielsweise bei Trägern der Wohnungslosenhilfe angesiedelt sind, zur Verfügung stellen. Als Vorstufe dazu kommen „1 Euro Jobs“ nach dem SGB XII in Betracht. Diese Arbeitsplätze sollen den Beschäftigten den eventuellen Übergang zu „Normal“ – Beschäftigungen erleichtern.

Im weiteren Verlauf des Hilfeprozesses kann – je nach Verlauf – dann die soziale Funktion wieder in den Hintergrund und die Existenzsicherung durch Arbeit in den Vordergrund treten.

Als weiterführende Hilfeleistung der Jobcenter ist dann die Anwendung des § 16a SGB II sinnvoll oder die Förderung von Beschäftigungen nach den §§ 16e und 16f SGB II. Bei der Finanzierung wären auch sich ergänzende Lösungen im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen vorstellbar.

Im Sinne einer Optimierung der Wirksamkeit der verschiedenen sozialen Leistungssysteme, SGB XII einerseits und SGB II andererseits, ist genau an dieser Stelle ein kooperatives Schnittstellenmanagement und eine Gesamtplanung unter Beteiligung der Träger geboten.

D 3 Neue Zielgruppe Familien mit Kindern

Aufgrund des aktuell stark gestiegenen Anteils wohnungsloser bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohter Familien geraten auch Familien zunehmend in besondere soziale Schwierigkeiten und suchen um entsprechende Hilfen nach.

Grundsätzlich haben auch Familien bei Vorliegen der Voraussetzungen einen Anspruch auf Gewährung von Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII wenn und soweit entsprechend der Bestimmung des § 67 Satz 2 SGB XII keine vorrangigen und bedarfsdeckenden Hilfen zur Verfügung stehen. Der Anspruch entfällt nur dann, wenn durch vorrangige Hilfen Leistungen auch tatsächlich erbracht und hierdurch der Bedarf vollständig gedeckt wird. Im Rahmen des verbundenen Einsatzes der Hilfen (§ 2 Abs. 3 Satz 2 der DVO zu § 69 SGB XII) ist auch die gleichzeitige Gewährung von Hilfen nach dem SGB VIII und der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII möglich, wenn sich die Maßnahmen nach dem SGB VIII als nicht bedarfsdeckend erweisen.

Die Umsetzung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten für Familien stößt in der Praxis auf einige inhaltliche Herausforderungen, da Familien zusätzlich einige besondere Bedarfe aufweisen, die bei kinderlosen Haushalten regelmäßig nicht auftauchen und von daher weiterer Unterstützung bedürfen. Hier vor allem als Unterstützungsleistungen für die Beantragung auf Leistungen für das Bildungs- und Teilhabepaket, das Kindergeld sowie weitere familienspezifischen Hilfen, wie die Erschließung kindgerechter Angebote oder Anmeldungen bei Schulen, Kindertagesstätten, Klassenreise, etc. Die Liste ist nicht abschließend, weitere familienspezifische Bedarfe können hinzutreten.

Um den besonderen Bedarfen von Familien im Einzelfall gerecht werden zu können, muss innerhalb der bestehenden Systeme – soweit nicht in bestehenden Leistungsvereinbarungen das System Familie bereits berücksichtigt ist – über kreative Lösungen nachgedacht werden. So könnte den jeweiligen Bedarfen quantitativ Rechnung getragen werden, indem der Umfang der Hilfe möglichst bedarfsdeckend dadurch angepasst wird, dass vorhandene Bausteine sinnvoll miteinander kombiniert werden.

Fachlich tragfähiger und auch rechtssicherer wäre es jedoch, die jeweiligen Systematiken der Leistungsbeschreibungen um einen familiengerechten Leistungstyp zu erweitern, der den besonderen Bedarfen von Familien die sich in besonderen sozialen Schwierigkeiten befinden, Rechnung trägt. Dies ließe sich auf der Ebene der Verhandlungspartner, der Verbände der freien Wohlfahrtspflege auf der einen sowie den Trägern der Sozialhilfe auf der anderen Seite vereinbaren.

Aspekte des Kinderschutzes⁵⁷

Die sozialpädagogische Arbeit mit Familien in besonderen sozialen Schwierigkeiten eröffnet aber noch ein weiteres, zu beachtendes rechtliches Feld von besonderem Gewicht, nämlich das des Kinderschutzes. Hieraus ergeben sich für alle Fachkräfte, die mit Familien arbeiten, weitere Verpflichtungen.

Im Rahmen der sozialpädagogischen Arbeit mit Familien ist das Gesetz zur Kooperation und Information im Kinderschutz – KKG unbedingt zu beachten. Die Bestimmungen des § 4 (Beratung und Übermittlung von Informationen durch Geheimnisträger bei Kindeswohlgefährdung) sehen u.a. vor, dass, wenn staatlich anerkannten Sozialarbeiterinnen/Sozialarbeitern oder staatlich anerkannten Sozialpädagoginnen/Sozialpädagogen in Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit gewichtige Anhaltspunkte für die Gefährdung des Wohls eines Kindes oder eines Jugendlichen bekannt werden, sie mit dem Kind oder Jugendlichen und den Personensorgeberechtigten die Situation erörtern und, soweit erforderlich, bei den Personensorgeberechtigten auf die Inanspruchnahme von Hilfen hinwirken sollen.

Hierdurch darf jedoch der wirksame Schutz des Kindes oder des Jugendlichen nicht in Frage gestellt werden. Dies bedeutet, dass die Pflicht zur Beteiligung dort ihre Grenze findet, wo sie dem Kinderschutz abträglich ist. Es kann deshalb im Einzelfall geboten sein, Eltern nicht in die Aufklärung einzubeziehen, wenn nämlich der wirksame Schutz des Kindes oder Jugendlichen dadurch in Frage gestellt wird. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn die Beteiligung der Eltern das Kind oder den Jugendlichen massiv belastet oder mit einer Eskalation der Gefahrensituation zu rechnen ist, die ggf. auch andere Kinder oder Jugendliche einer Gefährdung aussetzt.⁵⁸ Diese Einschränkung der Bestimmung dürfte in der Praxis regelmäßig in den Fällen relevant sein, in denen ein Verdacht auf mögliche Misshandlung oder Missbrauch besteht und soll verhindern, dass sich bei einer konkreten Ansprache die Situation in der Familie eher noch verschlimmert.

Soweit Einrichtungen und Dienste Leistungen der Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII für Familien erbringen und ihnen in diesem Zusammenhang Tatbestände bekannt werden, die auf eine mögliche Kindeswohlgefährdung schließen lassen, so sind sie sicher gut beraten, die sich aus § 4 Abs. 2 KKG ergebende Möglichkeit der kollegialen Beratung so schnell wie möglich in Anspruch zu nehmen, um den Sachverhalt gemeinsam mit dem Jugendamt zu erörtern und sich ggf. bei ihrer weiteren Vorgehensweise vom zuständigen Jugendamt kollegial begleiten zu lassen.

Auch wenn hieraus Maßnahmen des Jugendamtes resultieren und die Übermittlung der hierzu erforderlichen Daten an das Jugendamt von der betreuten Familie als Vertrauensbruch aufgefasst wird, so steht letztendlich das Kindeswohl über allem. Dies gilt auch, wenn

die weitere Durchführung der Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten dann nicht mehr möglich sein sollte.

**Erarbeitet vom Fachausschuss Sozialrecht,
verabschiedet vom Vorstand der BAG W am 25.10.2017**

- 1 Wenn in diesem Papier von Leistungsgestaltern die Rede ist – abweichend vom üblichen Gesetzesformulierung „Leistungserbringer“ – so soll damit die spezifische gestalterische Verantwortung und Praxis der freien Träger der Wohlfahrtspflege betont werden.
- 2 Im Folgenden sprechen wir deshalb nur noch von §§ 67 ff. SGB XII
- 3 Vgl. dazu auch das Positionspapier des Deutschen Vereins, „Leistungsberechtigte in besonderen sozialen Schwierigkeiten bedarfsdeckend unterstützen. Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Anwendung der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII vom 15.12.2015, an dem Experten aus dem FA Sozialrecht der BAG W maßgeblich mitgewirkt haben.
- 4 Zum Entwicklungsstand der Hilfen im Wohnungsnotfall insgesamt vgl. auch Specht u.a. (Hg.): Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze (erscheint 2017).
- 5 Der § 72 Bundessozialhilfegesetz, der Vorläuferparagraph der §§ 67 ff SGB XII, war von 1961 -1973 nur als Sollvorschrift verfasst.
- 6 Hierbei handelt es sich um die Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, deren Grundlage der Verordnungsermächtigung gem. § 69 SGB XII bildet. Im Folgenden sprechen wir deshalb nur noch von der DVO.
- 7 Vgl. Holtmannspötter, Heinrich, Die Reform der Nichtsesshaftenhilfe in den Jahren 1970 bis 1990, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit, Jg. 46, Nr. 3, 97-103
- 8 Vgl. BAG W (Hg.), Wo + Wie – Verzeichnis der sozialen Dienste und Einrichtungen für wohnungslose Personen in der Bundesrepublik Deutschland, Berlin, 2016
- 9 Es bleibt abzuwarten, ob die Wiedereinführung von Sachleistungselementen in § 22 Abs. (7) SGB II diese Errungenschaft gefährden kann; bislang sieht es nicht danach aus.
- 10 Vgl. ganz grundsätzlich zu dieser Entwicklung Roscher, Falk, Hilfe für Wohnungslose nach §§ 67 ff. SGB XII – überflüssig im „aktivierenden“ Sozialstaat?, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit, Jg. 55, Nr. 1, 2013, 2-8
- 11 Vgl. als Beispiel Städtetag Baden-Württemberg, Empfehlungen des Städtetags Baden-Württemberg zur Weiterentwicklung des Systems der Wohnungslosenhilfe, 2010. Es ist allerdings nicht eindeutig, inwieweit damit konkrete Steuerungsansprüche der Leistungsträger verbunden waren. Allerdings zeigt das seit dem 1.1.2017 in Kraft befindliche Bundesteilhabegesetz mit der alleinigen Steuerungshoheit der Leistungsträger unter explizitem Ausschluss der Leistungserbringer in der Eingliederungshilfe, wohin die Reise geht (§ 117 SGB IX neu)
- 12 Die BAG W hat schon 2004 auf die Notwendigkeit einer verstärkten Kooperation hingewiesen: BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2004): Empfehlung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. zur Kooperation der Wohnungslosenhilfe mit den Agenturen für Arbeit und zur zukünftigen Organisation der Arbeitshilfen, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit Jg. 46, Nr. 4, S. 150-154; Vgl. auch BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2010): Empfehlung der BAG W zur rechtskreisübergreifenden Organisation der Hilfen für Menschen in Wohnungsnot nach SGB II/XII, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit Jg. 52, Nr. 1, S. 36-37
- 13 Vgl. dazu BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2013): Rechtsansprüche junger Erwachsener in Wohnungsnot und sozialen Schwierigkeiten verwirklichen und fortentwickeln! Positionspapier der BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Bielefeld und Kapitel 19 in Specht u.a. (Hg.): Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze (erscheint 2017).
- 14 Vgl. dazu Kießling, Rotraut (2012): Wohnungslosigkeit und Wohnungslosenhilfe in Ostdeutschland – ein Blick zurück und nach vorn, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit Jg. 54, Nr. 3, S. 86-89
- 15 Vgl. Pressemeldung der BAG W vom 5.10.2015 „Zahl der Wohnungslosen in Deutschland auf neuem Höchststand“, <http://www.bagw.de/de/presse/index~81.html>
- 16 vgl. dazu auch die Empfehlung des FA Sozialrecht zur Prävention. BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2011): Empfehlung zur rechtlichen Gestaltung der Zusammenarbeit frei-gemeinnütziger und öffentlicher Träger bei der Prävention von Wohnungsverlusten. Organisation und Rechtsanwendung, Bielefeld
- 17 Dies gilt aber auch für wohnungslose Minderjährige, die bislang fast ausschließlich der Jugendhilfe zugeordnet werden. Dies Thema behandeln wir hier nicht; vgl. dazu u.a. Specht, Thomas, Heranwachsende und junge Erwachsene, in: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017, S. 347-370
- 18 Vgl. dazu ausführlich BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2012): Handreichung der BAG Wohnungslosenhilfe zu Ansprüchen auf Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII von Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit Jg. 54, Nr. 4, S. 140-144; ferner: BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2013): Hilfen für Migrantinnen und Migranten in Wohnungsnot und sozialen Schwierigkeiten, Grundsatzpositionen der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. erarbeitet von der Projektgruppe Migration, verabschiedet vom Vorstand der BAG W am 10. April 2013, A4, 12 Seiten. Wegen der europarechtlichen Besonderheiten werden im vorliegenden Papier EU –MigrantInnen und ihre Rechtsansprüche nicht behandelt.
- 19 Vgl. dazu BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2013): Rechtsansprüche junger Erwachsener in Wohnungsnot und sozialen Schwierigkeiten verwirklichen und fortentwickeln! Positionspapier der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. erarbeitet vom Fachausschuss Sozialrecht, verabschiedet vom Vorstand der BAG W am 9. April 2013, A4, 16 Seiten
- 20 § 73 II BSHG Lehnt ein Gefährdeter ... die angebotene Hilfe ab, kann das Gericht ihn anweisen, sich in einer geeigneten Anstalt aufzuhalten, wenn 1. der Gefährdete besonders willensschwach oder in seinem Triebleben besonders hemmungslos ist und 2. der Gefährdete verwahrlost und der Gefahr der Verwahrlosung ausgesetzt ist...
- 21 BVerfGE 22,180,219 f.
- 22 § 17 BSHG Gestaltung der Hilfe für Nichtseßhafte
Bei der Gestaltung der Hilfe zum Lebensunterhalt für einen Nichtseßhaften ist anzustreben, daß er auf Dauer seßhaft wird.
- 23 BVerwGE 72,354
- 24 Das Konzept des aktivierenden Sozialstaates weist zwar keine einheitliche Interpretation auf, wird aber in aller Regel vom Verständnis eines Kontraktmodells zwischen Bürger und Staat geprägt. Vgl. für die soziale Arbeit als Überblick: Heinz-Juergen Dahme, Hans-Uwe Otto, Achim Trube, Norbert Wohlfahrt, Soziale Arbeit für den aktivierenden Staat, Springer-Verlag, 2013; für die Rechtswissenschaft vgl. Fußnote 25
- 25 Eichenhofer, E., Recht des aktivierenden Sozialstaates, Baden-Baden 2013, S. 152
- 26 Vgl. BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Für eine bürger- und gemeindenahere Wohnungslosenhilfe. Grundsatzprogramm der BAG Wohnungslosenhilfe e.V., Bielefeld, 2001, http://www.bagw.de/de/der-verein/grundsatz_1.html
- 27 Wir beschränken uns hier auf den Fall der deutschen Rechtsordnung. Je nach Staat haben die Menschenrechte eine andere Verankerung und damit Stellung im Rechtssystem.
- 28 Die BAG Wohnungslosenhilfe hat einen Vorschlag zur Institutionalisierung eines Rechts auf Wohnen gemacht. Vgl. dazu Rosenke, Werena, Wohnen, in: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017, S. 137
- 29 In diesem Zusammenhang ist auch die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte durch die UN ((A/RES/217, UN-Doc. 217/A-(III)) vom 10. Dezember 1948) heranzuziehen, in deren Artikel 25 es heißt: „1. 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, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“ Allerdings ist die Erklärung juristisch keine verbindliche Rechtsquelle des Völkerrechts; daher bedarf es des Bezugs auf den ratifizierten und damit rechtsverbindlichen UN-Sozialpakt.
- 30 Vgl. dazu auch ausführlich Claudia Mahler (2016).
- 31 Vgl. dazu in diesem Papier ausführlich Abschnitt B 3 Verhältnis zu anderen Hilfearten
- 32 Vgl. als gutes Beispiel: Kießling, Rotraut (2016): Die UN-Empfehlungen zum 5. Staatenbericht Deutschlands zum Sozialpakt, in: Wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit Jg. 58 Nr. 1, S. 6-8
- 33 In einer zusätzlichen Erklärung zu Artikel 11 wird ein Recht auf Wohnen formuliert, das namentlich so in Artikel 11 nicht benannt wird. UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant), 13 December 1991, E/1992/23, available at: <http://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html> [accessed 4 October 2017]



- 34 Vgl. als Beispiel die rein deskriptive Behandlung der Thematik Wohnungslosigkeit im 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung; Vgl. Lebenslagen in Deutschland. Der Fünfte Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Kapite V.2 Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit, S. 480, http://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/SharedDocs/Downloads/Berichte/5-arb-langfassung.pdf?__blob=publicationFile&v=6 [abgerufen am 4.10.2017]
- 35 Vgl. BAG W: Nationale Strategie zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut in Deutschland, 2013, http://www.bagw.de/de/nat_strat/
- 36 LIST OF ISSUES in response to the 6th Periodic Report of the Federal German Government on the implementation of the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights prepared for the 61st session of the Pre-Sessional Working Group of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, Natioanle Armutskonferenz, 3.8.2017; Die Bundesregierung hatte Anfang des Jahres 2017 ihren Staatenbericht beim UN Sozialausschuss eingereicht, welcher die Bundesregierung im Rahmen seiner Sitzung vom 9.-13. Oktober 2017 befragen wird. Zivilgesellschaftliche Organisationen waren eingeladen, eine so genannte List of issues mit Nachfragen zum Staatenbericht einzureichen. Die NAK hat beschlossen, dieses Instrument zu nutzen, um die Forderungen und Positionen der NAK gegenüber der Bundesregierung stark zu machen und dabei auch die Forderung der BAG W nach einer Wohnungslosenstatistik aufgegriffen.
- 37 Vgl. dazu auch die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge „Leistungsberechtigte in besonderen sozialen Schwierigkeiten bedarfsdeckend unterstützen“ vom 15.12.2015, DV 5/15 und ausführlich und systematisch entwickelt in folgendem Handbuch: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017
- 38 Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit sind aber auch in freier Trägerschaft möglich. Vergl. hierzu: Ott, Heidi, Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit: effektiv, effizient und eng kooperierend. Ergebnisse einer wissenschaftlichen Studie zur Effektivität und Effizienz von Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit in Trägerschaft der Diakonie Bayern und Konsequenzen für die Praxis in: Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., 2017 Seite 424 ff.
- 39 Vgl. dazu Rosenke, Werena, Wohnen, in: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017, S. 137 ff.
- 40 Vgl. dazu ausführlich Specht, Thomas, Grundlagen, Funktion und Selbstverständnis der Hilfen in Wohnungsnotfällen, in: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017, im Erscheinen, S. 23 ff.
- 41 Aus rechtsstaatlichen Gründen erscheint es zumindest zweifelhaft, diese Aufgabe in die Hände der öffentlichen Verwaltung zu legen, wenn sichergestellt werden soll, dass Orientierungspunkt für die Hilfeplanung allein die *geltend gemachten* gesetzlichen Ansprüche sein können – vgl. Roscher, Case Management 2013, S. 172-181
- 42 Die Sanktionsbewehrung im SGB II widerspricht dem Hilfeansatz der §§ 67-69 SGB XII, der gerade von der besonderen Problemlage ausgeht. So ist es dort regelmäßig auch Teil der Hilfe, z.B. Termine einhalten zu lernen und dies nicht umstandslos vorauszusetzen. So hat das Sozialgericht Berlin in seinem Beschluss vom 03.07.2009 ausgeführt: „Denn der Antragsteller hat nachgewiesen, dass er seit dem 25.09.2008 gem. §§ 67 ff. SGB XII durch die XXX gGmbH sozialpädagogisch betreut wird, die mit Schreiben von 16.03.2009 bestätigt hat, dass der Antragsteller seit geraumer Zeit kaum in der Lage ist, sich aufgrund seiner psychischen Verfassung um seine alltäglichen Belange zu kümmern. Vor diesem Hintergrund geht der auf Verhaltensänderung zielende erzieherische Charakter der Sanktionierung von Pflicht- und Obliegenheitsverletzungen fehl.“
- 43 Rechtsgrundlage für die Eingliederungsvereinbarung bzw. der sie ggf. ersetzende Verwaltungsakt bildet der § 15 SGB II. Im Folgenden sprechen wir deshalb nur noch von der Eingliederungsvereinbarung.
- 44 Siehe hierzu auch die Fußnote 15
- 45 Der Vorschlag wurde 2009 von Prof. Dr. Falk Roscher auf der Bundestagung der BAG W vorgestellt und ist in ein Positionspapier der BAG W übernommen worden: BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (2010): Empfehlung zu Änderungsbedarfen und Auslegungsproblemen im SGB II und SGB XII in der Hilfe für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, in: wohnungslos. Aktuelles aus Theorie und Praxis zur Armut und Wohnungslosigkeit Jg. 52, Nr. 1, S. 31-35
- 46 Vgl. dazu ausführlich das Positionspapier der BAG W zum Standort und Aufgaben der Wohnungslosenhilfe in stationären Einrichtungen, erscheint 2018, <http://www.bagw.de/de/themen/>
- 47 Zu den unterschiedlichen Regelungen vgl. die Übersicht bei Roscher, F., Rechtsgrundlagen regionaler Steuerung: Verlagerung von Zuständigkeiten von der überörtlichen auf die örtliche Ebene, in: Specht, T. (Hrsg.), Armut, Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit in Deutschland, Bielefeld 2012 S. 93 f.
- 48 Bei der „Rekommunalisierung“ wird die Zuständigkeit vom überörtlichen Träger der Sozialhilfe auf den örtlichen Träger der Sozialhilfe verlagert; bei der „Hochzonung“ findet der umgekehrte Vorgang statt.
- 49 Zu den Möglichkeiten sowie den „Vor- und Nachteilen“ der Strategien vgl. die Übersicht bei Roscher, F., a.a.O. S. 96.
- 50 Vgl. dazu Specht, Thomas, Die Entwicklung integrierter lokaler Systeme der Hilfen in Wohnungsnotfällen – eine Aufgabe kommunaler Sozialpolitik, in: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017, S. 50 ff.
- 51 Vgl. BAG Wohnungslosenhilfe e.V. (Hg.) Empfehlung zur rechtlichen Gestaltung der Beteiligung frei-gemeinnütziger Träger bei der Prävention von Wohnungsverlusten erarbeitet vom Fachausschuss Sozialrecht der BAG W, verabschiedet vom Vorstand der BAG W am 14.10.201, <http://www.bagw.de/de/themen/sozialrecht/>
- 52 Nähere und ausführlichere Informationen in der Broschüre des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat Presse und Öffentlichkeitsarbeit 40190 Düsseldorf, 1999/MASSKS 1255, Zentrale Fachstellen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen, Ein Handbuch zur Umsetzung in den Kommunen, www.mags.nrw.de/08_PDF/004/fachstellen-1255.pdf
- 53 Zu den Einzelheiten vgl. Positionspapier der BAG W zur Prävention a.a.O., Fußnote 48. Darüber hinaus ausführlich: Rosenke, Werena, Prävention, in: Specht, Thomas; Rosenke, Werena; Jordan, Rolf; Giffhorn, Benjamin: Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Entwicklung lokaler Hilfesysteme und lebenslagenbezogener Hilfeansätze, BAG W –Verlag, Düsseldorf / Berlin, 2017, S. 171
- 54 Davon zu unterscheiden sind die Maßnahmen zur Tagesstruktur nach § 5 DVO; vgl. dazu ausführlich das Positionspapier der BAG W „Angebote zur Tagesstrukturierung als Hilfe zur Alltagsbewältigung im Rahmen der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII und § 16 d Sozialgesetzbuch II, 2017, im Erscheinen; siehe http://www.bagw.de/de/themen/arbeit_und_qualifikation/
- 55 Vgl. Roscher in Lehr- und Praxiskommentar Sozialgesetzbuch XII, § 68 Rz 11, 10. Auflage Baden-Baden 2015
- 56 Vgl. hierzu: „Die Leistungspflicht des Sozialhilfeträgers für Leistungen der Beschäftigungshilfe nach §§ 67, 68 SGB XII am Beispiel teilstationärer Beschäftigungsangebote im Rheinland“, erstattet für den Deutschen Caritasverband et al., Freiburg 15.03.12 Dr. Frank Brünner, Rechtsanwalt, Bender & Philipp Rechtsanwälte Freiburg; [/www.ida.caritas.de/aktuelles/leistungspflichtdesozialhilfetraegers/leistungspflichtdesozialhilfetraegers](http://www.ida.caritas.de/aktuelles/leistungspflichtdesozialhilfetraegers/leistungspflichtdesozialhilfetraegers)
- 57 Vgl. hierzu ausführlich den Beitrag von Braun, Michael, Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII auch für Familien? in: wohnungslos, Jg. 59, Nr. 1, 2017, S. 13-16
- 58 Wiesner in Wiesner, Kinder- und Jugendhilfe, Kommentar, 5. Auflage § 8a SGB VIII RdNr. 19.

best-practice bau- und wohnungspolitik

handlungsfeld : kommune

instrument : bodenstiftungen

Referentin: Caroline Rosenthal, Netzwerk Immobilien

5. April 2019 Konferenz Mieten & Wohnen, München

einordnung

- Aktive Liegenschaftspolitik (Umgang mit Boden) als Instrumentarium der Kommunen → Empfehlungen der gleichnamigen AG im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen (2015)
- Strategische Bodenvorratspolitik auf kommunaler Ebene durch öffentliche Hand oder gemeinwohlorientierter Private
- Öffentliche Hand: Nachteil bei kommunalen Bodenfonds (revolvierend – Gewinne werden nicht abgeschöpft) ist die politische Abhängigkeit
- Private: bei privaten Bodenstiftungen keine demokratische Steuerung/Beteiligung
- Lösungsansätze sind Bürgerstiftungen (Communia Metzinger) oder Community Land Trust Modelle (CLT)

beispiel X-hain – ein „gallisches dorf“ in berlin?

- Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg betreibt eigene Liegenschafts- und Mietenpolitik in Zusammenarbeit mit der organisierten Zivilgesellschaft
- Beispiel: Ausweitung und Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts (zu Gunsten Dritter) zur Sicherung von Mieten im Bestand, Finanzierung von Beratung, Ansprache von Eigentümern
- Finanzierung von zusätzlichen Arbeits- und Koordinierungsstrukturen zur Unterstützung zivilgesellschaftlicher Initiativen (Arbeitsfeld: AKS Gemeinwohl)
- Entwicklung von „schwierigen“ kommunalen Liegenschaften vorantreiben, Akteure vernetzen, Diskurs organisieren, Strategien vorschlagen (Arbeitsfeld LokalBAU)
- Instrument: Studien „ausschreiben“, Aktivisten bezahlen statt Verwaltung vergrößern ist (kurzfristig effektiv) und bindet Kräfte

ein clt aus X-hain für berlin

- CLT umgesetzt als privatrechtliche Bodenstiftung (Gründung geplant für 2019)
- Besonderheit: Verankerung der „Community“ im Stiftungskuratorium: 1/3 Bewohner*innen, 1/3 Nachbarschaft, 1/3 Sonstige (Vorschlag noch in Arbeit)
- Startphase: „Gemeinwohl-orientierte Eigentümer*innen von Bestandsimmobilien“ verkaufen Boden an Stiftung, werden Erbaurechtsnehmerin und „entsenden“ in das Kuratorium
- Individuelle Gestaltung des Erbaurechtsvertrags um Nutzung zu sichern
- Ankauf von Boden wird mit wenig Stiftungskapital umgesetzt. Individuelle Finanzierungskonzepte (Nachrang-Darlehen, Kredite, Kooperationen mit anderen Stiftungen, Zustiftungen)
- Großes Einzugsgebiet der Stiftung „Berlin und Umgebung“ birgt Chancen und Herausforderungen
- Machbarkeitsstudie ab Mai auf: clt-berlin.org

einschätzung

- Privatrechtliche Bodenstiftungen sind ein Baustein der mehrere Ziele langfristig vereinen könnte: Bodensicherung, Mitbestimmung/Teilhabe und Bezahlbarkeit (falls in Satzung, Erbbaurechtsverträge verankert)
- Interessant für Kommunen mit starken gemeinwohlorientierten Akteuren aber ohne stabile politische Mehrheiten für kommunale Fonds oder in Ergänzung
- CLT international sehr unterschiedlich umgesetzt zeigt die Flexibilität
- Wissenstransfer innerhalb Deutschlands steht erst am Anfang: Stiftung trias berät und bietet Treuhand-Gründungen an (Modell Communia Metzingen)
- Effektivität könnte durch Kooperation in der Kommune erheblich gesteigert werden (Einbringung von Boden, planungsrechtliche Anreize, Anschubfinanzierung....)

Die lokalen Sozialstaaten und ihr wohnungspolitischer Spielraum

Ich werde aus Sicht der empirischen Stadtforschung über den „lokalen Sozialstaat“ und die Möglichkeiten lokaler Wohnungspolitik“ entlang der folgenden Fragen sprechen:

Welche Rolle spielen die lokalen Sozialstaaten momentan ? (Zustandsbeschreibung)

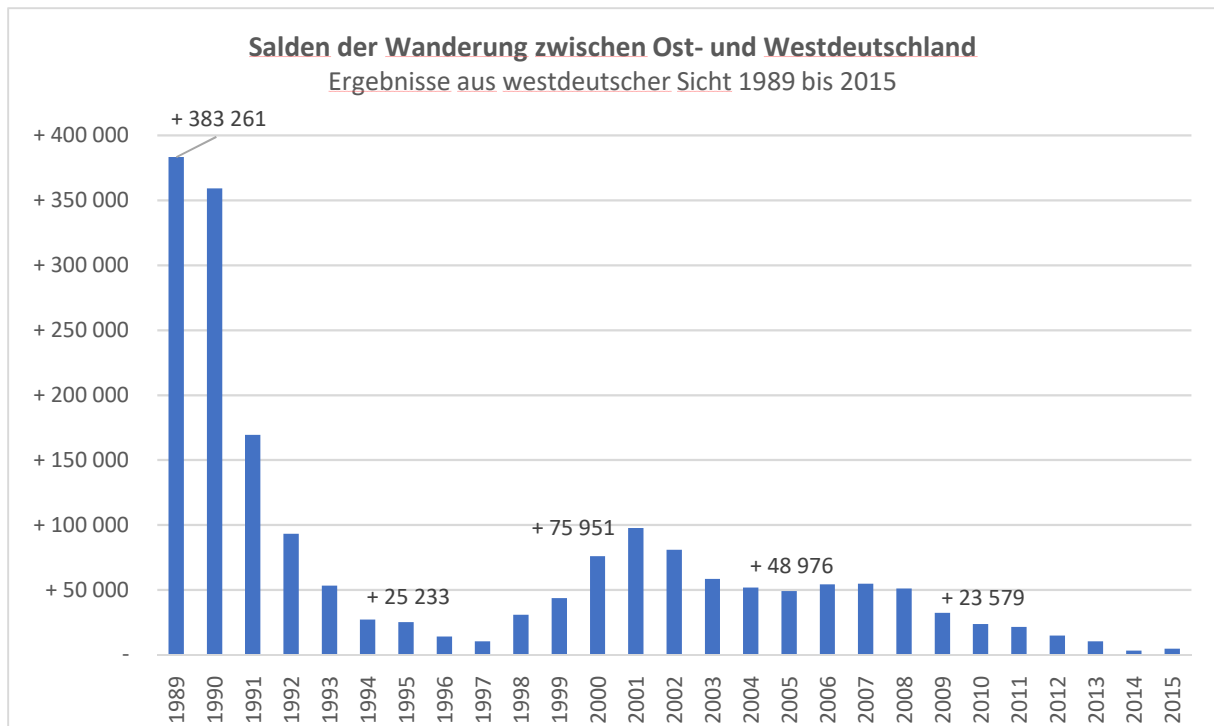
Welche Veränderungen sind notwendig, wenn man die lokalen Sozialstaaten stärken will ? (Forderungen und Handlungsempfehlungen)

Ich werde dabei den Fokus auf die wirtschaftlichen und fiskalpolitischen Rahmenbedingungen richten. Meine These ist: Wenn man dem lokalen Protest gegen eine marktorientierte Wohnungspolitik Durchsetzungskraft verleihen will, muss man sich mit den überörtlichen Rahmenbedingungen befassen, die zur Entmachtung der lokalen Sozialstaaten geführt haben. Ansonsten bleibt alles Wunschdenken.

1. Zustandsbeschreibung

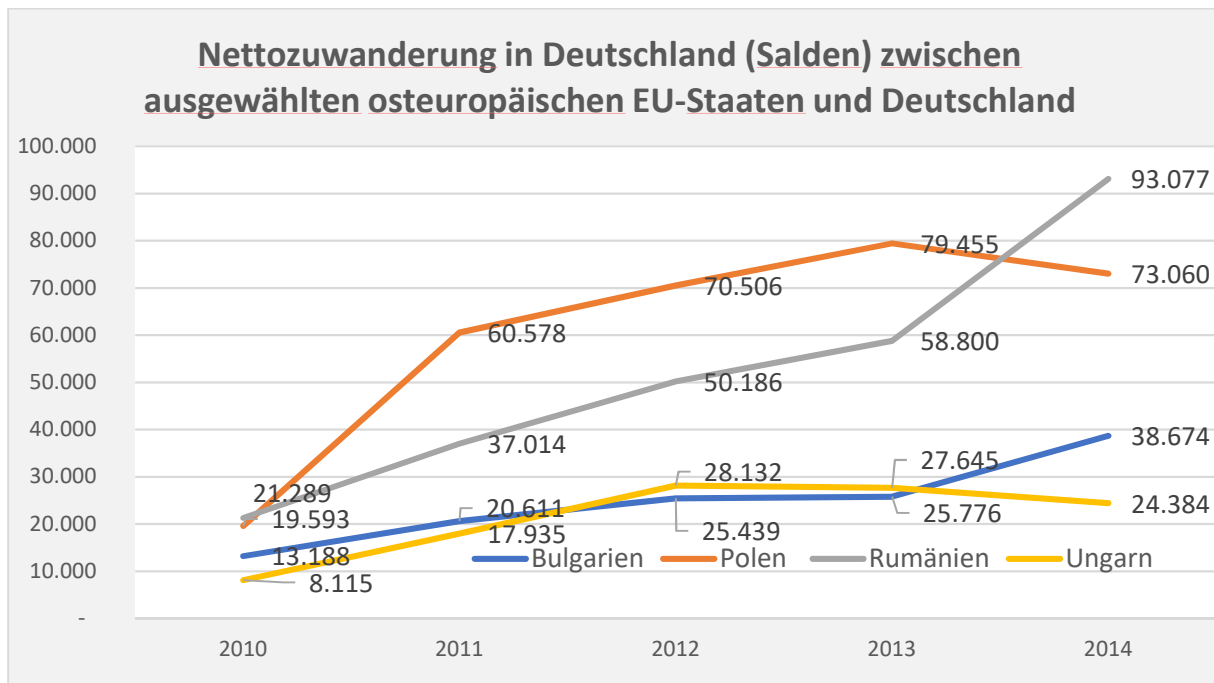
„Die zunehmende regionale und örtliche Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte und -teilmärkte führt dazu, dass die Entwicklung einheitlicher Strategien für die Bewältigung der wohnungspolitischen Aufgaben nicht mehr ausreicht...“¹ Das Zitat stammt aus einer Analyse des BBSR von 2011 und ist ein Beispiel für viele offizielle Beschreibungen. Die „zunehmende Differenzierung“ ist aus meiner Sicht eine vornehme Umschreibung für wachsende soziale und ökonomische Ungleichheit zwischen den Städten und innerhalb der Städte. Ich erlebe die Diskussion so, als hätten die Probleme der wachsenden und die der schrumpfenden Städte nichts miteinander zu tun und als bräuchte man einfach nur verschiedene Strategien für unterschiedliche örtliche Probleme. In Wirklichkeit handelt es sich aber um komplementäre Prozesse. Was der eine verliert, gewinnt der andere. Das will ich kurz illustrieren.

¹ Gesine Kort-Weiher, Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute, in Informationen zur Raumentwicklung Heft 12.2011, S. 656



Quelle: IFSS, Statistisches Bundesamt Sonderauswertung

Zwischen 1989 und 2015 sind im Saldo knapp 2 Millionen Menschen von Ost- nach Westdeutschland gewandert. Der Bevölkerungszuwachs einer Stadt wie Stuttgart hatte in etwa die gleiche Größenordnung wie die Nettozuwanderung aus dem Osten. Danach gab es eine zweite Welle überwiegend aus Osteuropa.



Quelle: IFSS, Der Lokale Staat, Hentschel, Marburg 2017, auf Grundlage von Daten des Statistischen Bundesamtes

In Fallstudien, die wir für 8 ausgewählte deutsche Städte in Ost und West gemacht haben,² zeigt sich, dass allein in fünf Jahren von 2010 bis 2014 über 60 Prozent der Bevölkerungszuwächse aus der Zuwanderung aus den osteuropäischen EU-Staaten stammten. Daran haben sowohl west- wie ostdeutsche Städte von der Zuwanderung partizipiert. Sowohl die innerdeutsche wie die innereuropäische Migration von Ost nach West wurden politisch ausgelöst. Sie sind das Ergebnis wirtschaftlicher und sozialer Divergenzen, die trotz anders lautender Versprechen nicht abgebaut, sondern verstärkt wurden. Wenn man wirklich einen Ausgleich von Stärken und Schwächen will, braucht man andere fiskalpolitische und wirtschaftliche Konzepte als wir sie derzeit haben.

Was muss man tun? Man muss zunächst zur Kenntnis nehmen, dass die Regionen auf den beiden Polen von Wachstum und Schrumpfung auf unterschiedliche Weise leiden. Wir lassen die osteuropäischen Staaten erst einmal außen vor. In Halle, Sachsen Anhalt und in Chemnitz fehlen Arbeitsplätze und Geld in den öffentlichen Kassen. In München, Hamburg oder Frankfurt a.M. fehlen bezahlbare Wohnungen und es gibt dort einen enormen Verdrängungsdruck auf die ökonomisch schwächeren Bewohner. Für beide Szenarien benötigt man verschiedene Instrumente, aber einen gemeinsamen fiskalpolitischen Rahmen.

1.1 Unterschiedliche Bilder

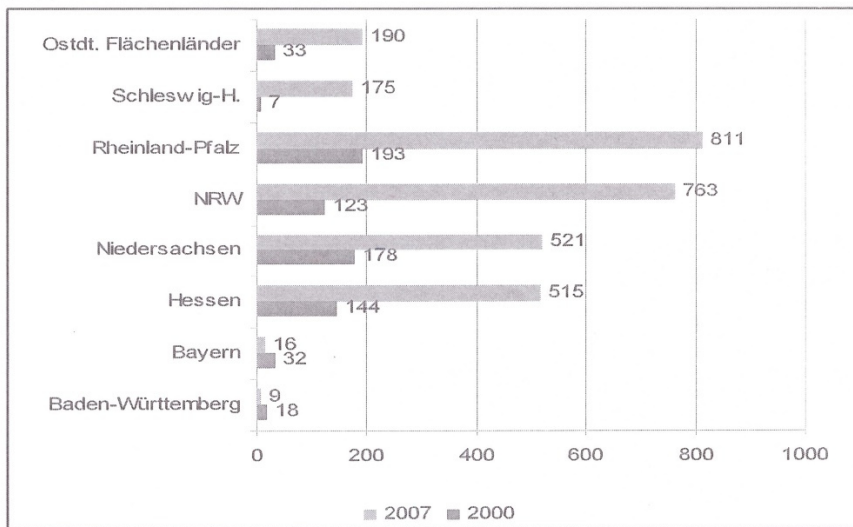
Alle BürgerInnen erleben den Staat und das Staatsversagen lokal. Aber sie erleben je nach Stadt- und Wachstumstyp ein anderes Bild. Städte veranschaulichen das, was Sozialwissenschaftler mit abstrakten Aussagen und Zahlen beschreiben müssen:

Bild I Der beschädigte lokale Sozialstaat

Ein guter Indikator für den abnehmenden sozialpolitischen Spielraum, von dem besonders die Wohnungspolitik betroffen ist, ist die zunehmende Bedeutung von Kassenkrediten. Kommunen haben aufgrund des Haushaltsrechts nur sehr begrenzt Zugang zum Kreditmarkt, um Zukunftsinvestitionen zu finanzieren. Eigentlich sind Kassenkredite nur zum vorübergehenden Ausgleich von Haushaltslöchern da. In Hessen, Rheinland-Pfalz, Niedersachsen und NRW haben sich die Kassenkredite bis 2006 vervierfacht, weil sinkende Steuereinnahmen (nicht zuletzt durch die Steuersenkungspolitik des Bundes) mit wachsenden Belastungen einhergingen.

² Hentschel, Armin, Der Lokale Staat, Marburg 2017

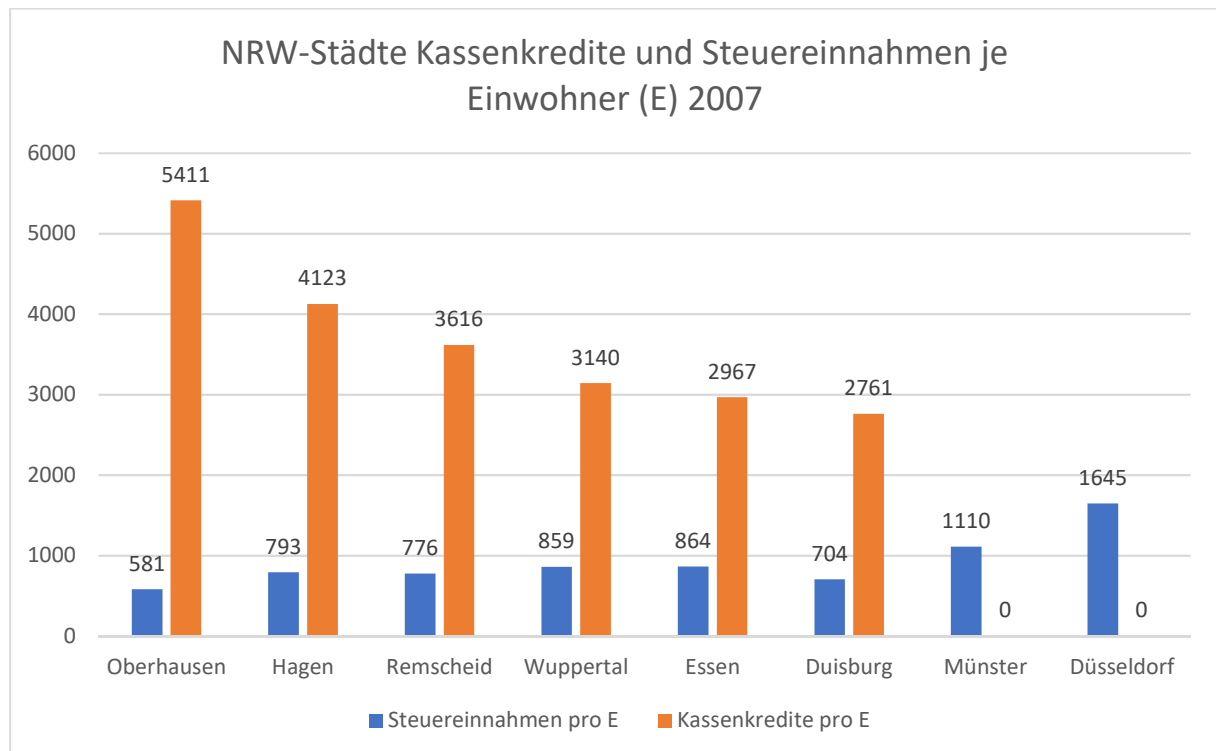
Abbildung 1: Kassenkredite der Kommunen pro Einwohner (2000 und 2007 gruppiert nach Bundesländern)



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Aus: Walter Hanesch (Hrsg.): Die Zukunft der „Sozialen Stadt“

Den Blick auf das unmittelbare räumliche Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung zeigt auch der Vergleich der Kassenkredite in den reichen und den armen Kommunen NRWs. In Oberhausen beträgt der Umfang der Kassenkredite pro Jahr das 10-fache der Steuereinnahmen im selben Zeitraum. In Düsseldorf reichen die lokalen Steuereinnahmen vollständig aus. Hier gibt es keine größer werdende Schuldenfalle.



Zwischen 1990 und 2010 wurden die Vollzeitstellen in den Kommunen unter dem Druck der Haushaltskonsolidierung (dazu später) halbiert. Große Teile der Ver- und Entsorgung sind privatisiert

worden. Ebenfalls unter dem Konsolidierungsdruck der schwarzen Null, haben die BürgerInnen in den ostdeutschen und norddeutschen Staaten Westdeutschlands erlebt, wie kommunale Wohnungen und kommunale Unternehmen an Finanzinvestoren verkauft wurden, die wenig bis gar keine Bindung an die örtlichen Problemlagen hatten. Gleichzeitig mussten die Bürgerinnen in den ökonomisch gebeutelten Regionen verstärkt Leistungen in der Altenpflege, bei den Sozialleistungen nach ALG II, in der Schulpolitik, bei der Jobvermittlung wahrnehmen.

Fazit: Die Selbstverwaltungskompetenz wurde fiskalpolitisch abgebaut und die Aufgabenbelastungen haben zugenommen.

Bild II Der gespaltene (gentrifizierte) lokale Sozialstaat

Diese Städte leiden an einem Übermaß an Kapitalzufluss, Bevölkerungsanstieg und Aufwertungsdruck. Die Wohlhabenden verdrängen die Einkommensschwächeren innerhalb der Stadt. Wie Hanesch (etal) gezeigt hat, agieren in den **Wachstumsstädten** wie München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf etc. zwei Formen der Stadtpolitik und zwei Akteursgruppen nebeneinander, zumeist aber gegeneinander. Die auf Aufwertung und Standortwettbewerb orientierte Politik setzen sich dabei zumeist gegen die Akteure durch, die auf sozialen und räumlichen Ausgleich orientiert sind.

Bild III Die Vogelperspektive – Städte im föderalen Wettbewerb (oder: „alle können gewinnen, wenn sie nur wollen“)

München neben Oberhausen als gleichberechtigte Wettläufer in der Konkurrenz um Wirtschaftsansiedlung und Steuereinnahmen ist ein absurdes Bild. Aber genau darin sehen viele Bundespolitiker und die Landesfürsten der reichen Länder den Kern des föderalen Wettbewerbs. Übermäßige Transferzahlungen, also Hilfen der Reichen an die Armen, verursachen „moral hazard“ (das Risiko eines moralischen Verfalls). Abnehmende Sorgfalt für geordnete Finanzen und ausgeglichene Haushalte sorgen für Zunahme der Verschuldung. Dieser Moralverfall hindert die Langsameren nur daran, sich mehr anzustrengen. So ist die Sicht. Das Bild überträgt das ökonomische Prinzip der Konkurrenz von Unternehmen auf politische Einheiten wie Städte. Während es bei der Unternehmerkonkurrenz aber durch innovative Erfindungen, Steigerung der Produktivität und Kostensenkungen einen lachenden Dritten nämlich den Verbraucher gibt, gibt es bei politischen Einheiten nur stärker werdende Gewinner und schwächer werdende Verlierer.

Selbstverständlich gibt es aus der Vogelperspektive der Bundespolitik auch ein Rezept, das für alle passt. Alle müssen dafür sorgen, dass sie ausgeglichene Haushalte haben, damit sie im Standortwettbewerb mithalten können. Die Föderalismusreform II hat dafür Regeln der Fiskalpolitik installiert. Diese sogenannten „Regelmechanismen“ sollen nach dem Motto: „tie my hands!“ (fessele mich) dafür sorgen, dass es eherne Regeln gibt, die man auch über demokratische Beschlüsse vor Ort nicht umgehen kann. Das Rezept ist eine Erfindung der neoliberalen school of chicago. Die *chicago-boys* wollten, dass die Ökonomieexperten der Politik Fesseln anlegen dürfen, um übermäßige Schuldenaufnahme zu verhindern, die angeblich wachstumsfeindlich sind. Deutschland ist dieser zutiefst undemokratischen Linie gefolgt. Deutschland hat zuhause und in der EU dafür gesorgt, dass eine verbindliche Schuldenbremse zuerst den Bund, dann die Länder fiskalpolitisch fesselt. Ab 2020 gilt ein strukturelles Verbot zur Aufnahme von Neuverschuldung. Bei einer schlechteren Konjunktur als wir sie derzeit haben, wird damit der Handlungsspielraum der Länder auf Null gesetzt. Die Länder werden und müssen ihn dann an die kommunale Politik weitergeben.

2. Handlungsempfehlungen

Es gibt Spielräume und man muss und kann sie nutzen. Es muss weiter versucht werden, den Mietenanstieg durch Schärfung der Mietpreisbremse einzudämmen. Man muss die Spielräume, die das Städtebaurecht bietet, nutzen. Man kann im Rahmen des Programms Soziale Stadt gegen sozialräumliche Abwärtsbewegungen arbeiten. Aber man muss sich auch dazu verhalten, dass - empirisch belegbar - weder die Mietpreisbremse noch die Soziale Stadt - die bekämpften Prozesse aufgehalten hat (vgl. dazu Walter Hanesch). Und das liegt nicht nur an Mängeln in der gesetzlichen bzw. finanziellen Ausgestaltung. Es liegt an gegenläufigen Weichenstellungen, die verhindern, dass die Zerstörung des lokalen Sozialstaats fortschreitet. Die Hebel dafür wurden benannt. Gegen diese Politik müssen wir Widerstand formieren.

Ich will die notwendigen Weichenstellungen dazu für die verschiedenen Ebenen unseres politischen Mehrebenensystems benennen. Und ich beginne mit einer Entscheidungsebene, die sehr weit weg von den Kommunen liegt, der EU-Ebene. 2019 ist das Jahr der Europawahl. Den neu zu wählenden Abgeordneten müssen wir zwei dringende Forderungen und Ziele auf den Weg geben.

1. Wir müssen dafür eintreten, dass das Verbot der Regulierung des freien Kapitalverkehrs zwischen den EU-Staaten und zwischen der EU und Drittländern (Art 63, Abs. 1 Vertrag zur Arbeitsweise der EU/AEUV) für den Immobilienbereich aufgehoben wird.
2. Jedes EU-Mitgliedsland muss ohne Gefahr eines Verstoßes gegen die Wettbewerbsvorschriften (Altmarkurteil) und ohne Auflagen bei der Eingrenzung der Zielgruppen „seine“ sozialen Institutionen der Wohnungsversorgung aufbauen und erweitern können.

Die europäische Bürgerinitiative „housing for all“ hat gerade eine europaweite Unterschriftensammlung angestoßen, die eine ähnliche Richtung hat.

Wenn wir über EU-Politik reden, reden wir zu 90 Prozent über Deutschland, das dort im Ministerrat der stärkste Spieler ist. Die deutsche Politik spielt mit der EU-Politik gerne über Bande. Sie sorgt erst dafür, dass deutsche Ziele in den europäischen Vereinbarungen landen und spielt sie dann in die nationale Politik als Zwänge der Globalisierung und des EU-Rechts zurück. Was brauchen wir in Deutschland, um den Rahmen für eine proaktive Bau- und Wohnungspolitik zu schaffen?

1. Wir brauchen ein sehr gut ausgestattetes langfristiges Zukunfts-Investitions-Programm 2030 für den gemeindlichen Wohnungsbau und die gemeindliche Infrastruktur,
2. Eine seit langem geforderte Neuregelung der Finanzaufweisungen zugunsten der notleidenden Gemeinden, die bislang am Widerstand der reichen Länder gescheitert ist.
3. Wir brauchen eine Streichung der Schuldenbremsenregelungen (Föderalismusreform II) Die Regelungen, die im alten Art. 115 Grundgesetz zur Schuldenbremse entzogen waren, sind völlig ausreichend und sinnvoll und sollten wieder gelten.
4. Mit Blick auf meinen Nachredner will ich außerdem darauf hinweisen, dass eine bundeseinheitliche reformierte Bodenwertsteuer ein Beitrag sein könnte, um die kommunale Einnahmehasis zu verbessern und Wertsteigerungen, die letztlich die öffentliche Hand geschaffen hat, kommunal abgeschöpft werden können.

Noch einmal: Der Widerstand gegen die Zerstörung des Sozialstaats, muss da anfangen wo man die Folgen am deutlichsten spürt: auf der lokalen Ebene, wo sonst? Aber es macht keinen Sinn, sich zu den Auswirkungen auf der lokalen Ebene radikal kritisch zu verhalten und sich mit den Ursachen nicht zu befassen. Wenn man das tut, dann haben die Mächtigen genau die politische Arbeitsteilung, die sie haben wollen. Sie stellen mit technokratisch klingenden „alternativlosen“ Maßnahmen die Weichen. Sie ändern das Grundgesetz, obwohl der Artikel 115 bis 2009 bereits eine sinnvolle Schuldenbremse hatte. Sie installieren über Bande in der EU zutiefst undemokratische

Defizitkriterien. Sie verankern Wettbewerbsvorschriften, die auf der europäischen und der deutschen Ebene verbieten, dass nationalstaatliche Beihilfen den Marktwettbewerb verzerren. Wenn wir uns darum nicht kümmern sind wir dort eingesperrt, wo man uns die übrig gebliebenen Nischen bietet: auf der Ebene der kommunalen Notstandsverwaltung, auf der Ebene der Kommune als „Ausfallbürge“ für den Sozialstaat. Das kann und wird nicht funktionieren. Wir brauchen eine radikal veränderte fiskalpolitische Rahmensetzung.

Das Beispiel „Kommunaler“ Wohnungsbau Wien

Eine Schlussbemerkung zum Wiener „kommunalen Wohnungsbau“. Wie ein *Deus Ex Machina* taucht der überall auf, wo man radikale Veränderung fordert und suggeriert, dass deutsche Kommunen so etwas unter den gegebenen Rahmenbedingungen machen könnten. Aber das, was die Austromarxisten in Wien gemacht haben, war keine Kommunalpolitik. Sie haben in der Zwischenkriegszeit als Bundesland durch Abschöpfung von Grundrenten eigene Steuerquellen (Wohnbausteuer) erschlossen, sie haben den Wohnungsbau in Eigenregie übernommen ohne den Umweg, den wir in Deutschland mit den Gemeinnützigen gegangen sind. Sie haben durch hohe Besteuerung der Grundrenten neue Finanzquellen erschlossen. Und sie standen vor der Alternative: „Aufhebung des Mieterschutzes bzw. massive Steigerung der Mietbelastung und privatwirtschaftliche Bautätigkeit, oder: Beibehaltung des Mieterschutzes und ‚nichtprofitable‘ öffentliche Bautätigkeit bei Einhaltung der niedrigen Mietbelastung.“³ Öffentlich rechtliche Mietpreiskontrolle, öffentlich-rechtlicher Wohnungsbau, Ausschaltung der Bodenspekulation und Nichtbeteiligung des Kapitalmarktes. Das waren die Rahmenbedingungen. Um das heute zu erreichen bräuchte man neue Weichenstellungen auf EU-, Bundes-, Länder- und lokaler Ebene. Es würde sich lohnen, dafür zu einzutreten, aber man muss dann auch wissen, das man sich dabei weit außerhalb der derzeit zugewiesenen Nischen der Kommunalpolitik bewegt.

Danke für die Aufmerksamkeit

³ Stefan Krätke, Kommunalisierter Wohnungsbau als Infrastrukturmaßnahme, Frankfurt am Main 1981, S. 209

Rahmenbedingungen und Schwerpunkte kommunaler Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik

Impulsreferat

Prof. Dr. habil. Fabian Thiel

Professur für Immobilienbewertung
Frankfurt University of Applied Sciences
Fb1-Architektur, Bauingenieurwesen und Geomatik

Gliederung

1. Eigentum verpflichtet: Der verfassungsrechtliche Rahmen (Art. 14 GG)
2. Art. 15 GG
3. Verbilligungsrichtlinie der BImA und EU-Recht
4. Bewertung und Diskussion
5. Literatur

Artikel 14 Grundgesetz

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.



Artikel 15 Grundgesetz



Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 und 4 entsprechend.

Dazu etwa: Gutachten Sodan (2019), Thiel 2019 i.E.

Offene Fragen zur Vergesellschaftung nach Art. 15 GG

- Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs 1 Nr. 15 GG ?
- Gegenstand der Vergesellschaftung: Was beinhaltet „Grund und Boden“?
- Gemeinwirtschaft: Vergesellschaftung in ein (rein) erwerbswirtschaftliches Unternehmen der öffentlichen Hand ist nicht von Art. 15 GG gedeckt
- Verhältnismäßigkeit: strikt zu beachten oder Ermessen des Gesetzgebers nahezu unbeschränkt?
- Entschädigung: Umfang und Verfahren (Art. 15 Satz 2 GG)

Unionsrechtliches Beihilfenrecht und Haushaltsrecht

Wettbewerbliche Ermittlung der Förderung und Vergabe zu *wirtschaftlichen* Zwecken

- Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand an ein Unternehmen beinhaltet ein „Beihilfeelement“, wenn er zu einem Preis unterhalb des Marktwerts erfolgt (EuGH 16.12.2010 – *Seydalad Vereinigte Agrarbetriebe*; EuGH 2.9.2010 – *Kommission/Scott*).
- **Keine Beihilfe** liegt vor, wenn das Grundstück in einem offenen, transparenten, hinreichend bekanntgemachten und diskriminierungsfreien Ausschreibungsverfahren an den Meistbietenden versteigert wird (vgl. Komm. Abl. 1997 Nr. C 209/3 II.1)
- Verbilligte Abgabe von Konversionsgrundstücken durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durch Anwendung von § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO:

(...) Über Konversionsgrundstücke hinaus kann die Bundesanstalt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus auch weitere entbehrliche Grundstücke *unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes* abgeben“. (...)

Diskussion (1)

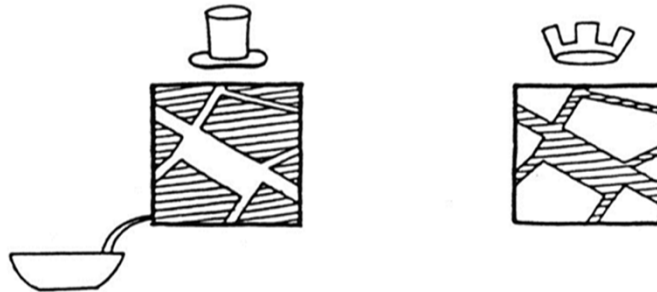
- Art. 15 GG – der „schlafende Riese“? – aber: Auslegungs- und Entschädigungsfragen
- Aber: Bei nationalen Regelungen ist stets die europäische und sogar zunehmend die „multilaterale“ Normenhierarchie zu beachten (v.a. AEUV, EU-Grundfreiheiten und EMRK)
- Spannend: Folgerungen aus Art. **161 Abs. 1 Sätze 1 und 2** LVerfassung Bayern: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Mißbräuche sind abzustellen“.
- Dauerbaustelle: Reform der Grundsteuer und mögl. ungeklärte Gesetzgebungskompetenzen (sehr lesenswert: Schmidt NVwZ 2019, S. 103 ff.)

Diskussion (2)

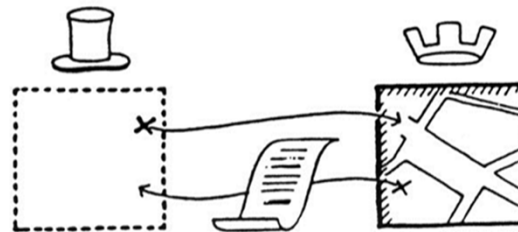
- Limitierung Grundstückspreise durch Weiterentwicklung **residualer** Wertermittlungsverfahren (Münchner Ratschlag, 2018, S. 6)
- Residualwertverfahren als „Boden-Ertragswert-Verfahren“ (Vogel, GuG 1994, S. 347 ff.) für unbebaute oder als *unbebaut gedachte* Grundstücke (Risiko!)
- Residualwertverfahren als Plausibilitätsprüfung; das Verfahren ermöglicht die zutreffende Einschätzung der Baukosten (Abriss, Beräumung, Neubau und des Unternehmergewinns)
- Miete: Dämpfung/Anpassung als „Overrent“??
- Erwägenswert: Ergänzung der BauNVO um die Gebietskategorie „Bezahlbarer Wohnraum“

Also vielleicht doch...

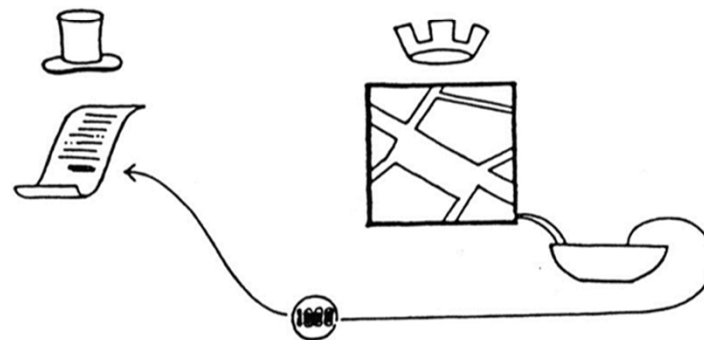
Der private Grundeigentümer genießt die Grundrente. Der Stadtgemeinde verbleibt der unfruchtbare Boden der Straßen und öffentlichen Anlagen.



Der private Grundeigentümer verkauft sein Land an die Stadtgemeinde gegen verzinsliche und tilgungspflichtige Ablösungstitel.



Aus der ihr nun als Grundherrn zufließenden Grundrente verzinst die Stadtgemeinde dem vormaligen privaten Grundeigentümer seinen Landablösungstitel.



Hans Bernoulli (1876-1959)



Literatur (Auswahl)

Appel, Rudolf Heinrich (1974): Heißer Boden. Stadtentwicklung und Wohnprobleme in Frankfurt am Main. Presse- und Informationsamt der Stadt Frankfurt, Reihe „Frankfurter Probleme – Frankfurter Antworten“. Frankfurt am Main.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (o.J.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“.

Burgi, Martin (2016): Vergaberecht. Systematische Darstellung für Praxis und Ausbildung, C.H. Beck, München

Di Fabio, Udo (2013): Grenzfälle des Eigentums. In: Durner, Wolfgang u. a. (Hrsg.): Freiheit und Sicherheit in Europa. Festschrift für Hans-Jürgen Papier, Berlin, S. 503-512

Hindelang, Steffen and Markus Krajewski (Hrsg.) (2016): Shifting Paradigms in International Investment Law. More Balanced, less isolated, increasingly diversified. Oxford University Press

Jenkis, Helmut W. (Hrsg.) (2001): Kompendium der Wohnungswirtschaft, 4. Aufl., Oldenbourg Verlag, München

Referenzen (Auswahl)

Kleiber, Wolfgang (2014): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Claus, Katrin; Nehls, Daniela (2016): Grundsteuern in der Europäischen Union, ifst, 2016, Heft Nr. 509

Schmidt, Thorsten Ingo (2019): Gesetzgebungskompetenz zur Neuregelung der Grundsteuer, NVwZ 2019, S. 103-109

Schneider, Hans-Peter (2011): "Eigentum verpflichtet" – Zur Entstehung von Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz. In: Peine, Franz-Joseph; Wolff, Heinrich (Hrsg.): Nachdenken über Eigentum, Festschrift für Alexander v. Brünneck, Baden-Baden, S. 67-81

Thiel, Fabian (2016): TTIP – a frivolous claim to public land policies? The consequences of the investment partnership for property rights, procurement, and land values in Berlin and Vienna. In: Der Öffentliche Sektor – The Public Sector, TU Wien, Heft 1/2016

Thiel, Fabian (2017): Wettbewerb und Raumplanung: Flächennutzungskontingentierung als Marktzutrittsbeschränkung? In: DVBl. – Deutsches Verwaltungsblatt, Heft 21/2017, S. 1321–1329

Kontakt

Prof. Dr. habil. Fabian Thiel

Professur für Immobilienbewertung

Frankfurt University of Applied Sciences

E-Mail: bodenrecht@fabian-thiel.de
fabian.thiel@fb1.fra-uas.de

Private Homepage: www.fabian-thiel.de

