

Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe

Hilfen für Obdachlose, Wohnungslose und für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen vom 01.02.2008 (Az. 122.10.21-3-4). Stand 20.03.2017.

Hinweis:

Mit Beschluss der SHS vom 19.12.2012 gelten die Regelungen der Abschnitte 1, 3 und 4 über ihr Außerkrafttreten hinaus vorerst als Arbeitshilfe weiter.

Geändert zum 20.03.2017: Zusätzlicher Abschnitt 2 (Teil 2) eingefügt Fachanweisung „Hilfen zur Wohnungssicherung“

Geändert zum 01.01.2011: Abschnitt 4 (Teil 4) "Vermittlung in Wohnraum" veröffentlicht.

Inhaltsverzeichnis

Fachanweisung zur Wohnungslosenhilfe	1
1. Allgemeiner Teil.....	3
1.1 Auftragsgrundlage	3
1.2 Übergreifende Zielsetzung (inkl. Hilfeplanung).....	4
1.3 Zuständigkeit	4
2. Hilfen zur Wohnungssicherung	5
2.1 Inhalte und Ziele	5
2.2 Vorgaben	5
2.2.1 Zielgruppen.....	5
2.2.2 Aufgaben der Fachstelle.....	6
2.2.2.1 Grundsätze	6
2.2.2.2 Aufgaben	6
2.2.2.3 Kontaktaufnahme durch die Fachstelle und aufsuchende Sozialarbeit.....	7
2.2.2.4 Hilfeplanung	8
2.2.2.4.1 Grundsatz	8
2.2.2.4.2 Hilfeplanung	8
2.2.2.4.3 Einsatz von Selbsthilfemöglichkeiten	8
2.2.2.4.4 Hilfestellungen der Fachstellen	9

2.2.2.4.5	Finanzielle Hilfen zur Wohnungssicherung bzw. Umzug in eine anderweitige Wohnung	9
2.2.2.4.6	Fälle mit persönlichen Hilfebedarfen, nachhaltige Wohnungssicherung	10
2.2.3	Ziele und Maßnahmen im Überblick.....	10
2.2.3.1	Ziel Sicherung der Wohnung bei Mietschulden	11
a)	Wohnungssicherung bei einer den Verbleib in Wohnraum akut gefährdenden Sachlage 11	
b)	Abwendung eines drohenden Wohnungsverlustes	11
2.2.3.2	Ziel Wohnungssicherung bei verhaltensbedingt drohendem Wohnungsverlust.....	12
2.2.3.3	Ziel Vermeidung von Wohnungsverlust durch Umzug in eine anderweitige Wohnung	13
2.2.4	Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern der Wohnungswirtschaft	14
2.2.4.1	Auftrag.....	14
2.2.4.2	Wohnungssicherung von Familien	14
2.2.5	Zusammenarbeit zwischen den Fachstellen und Jobcenter team.arbeit.hamburg	14
2.2.5.1	Auftrag.....	14
2.2.5.2	Zusammenarbeit bei den Maßnahmen zur Wohnungssicherung.....	15
2.2.6	Dokumentation.....	15
2.3	Berichtswesen	15
2.4	Inkrafttreten	16
3.	Öffentlich-rechtliche Unterbringung.....	16
3.1	Ziele und Grundlagen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung	16
3.2	Zielgruppe der öffentlich-rechtlichen Unterbringung.....	16
3.3	Fachliche Regelungen.....	16
3.3.1	Feststellung des Bedarfs.....	16
3.3.2	Bedarfsfeststellung bei speziellen Personengruppen	17
3.3.2.1	Auswärtige.....	17
3.3.2.2	18- bis unter 25-Jährige	17
3.4	Verfahrensregelungen.....	17
3.4.1	Bewilligungsverfahren	17
3.4.2	Befristung	17
3.4.3	Hilfeplanung	18
3.4.4	Zuständigkeit bei Wechsel der Unterkunft	18
3.4.5	Notübernachtungsstätten	18
4.	Vermittlung in Wohnraum	18

4.1 Ziele und Grundlagen	18
4.2 Vorgaben	19
4.2.1 Dringlichkeitsbestätigungen.....	19
4.2.2 Wohnungsanmietung durch Haushalte mit einem Hilfebedarf nach SGB II oder SGB XII . 20	
4.2.2.1 Aufgabenabgrenzung zwischen den Fachstellen, team.arbeit.hamburg und den übrigen Abteilungen der Grundsicherungs- und Sozialdienststellen.....	20
4.2.2.2 Beachtung der Fachanweisungen zu den Höchstwerten der Kosten der Unterkunft. 20	
4.2.3 Vermittlung in Wohnraum nach dem Kooperationsvertrag	21
4.2.3.1 Haushalte der Stufe 3	21
4.2.3.2 Vermittlungsverfahren	22
4.2.3.3 Vermittlung großer Haushalte.....	23
4.2.3.4 Gewährleistungen nach § 11 Abs. d des Kooperationsvertrages.....	23
4.2.4 Vermittlung in Wohnraum außerhalb des Kooperationsvertrages.....	24
4.2.5 Vermittlung in Wohnprojekte und Mietwohnungen von fördern & wohnen.....	24
4.2.6 Ergänzende Hilfen.....	24
4.3 Berichtswesen	24
4.4 In Kraft treten	25
5. (noch nicht veröffentlicht).....	25
6. (noch nicht veröffentlicht).....	25
7. Inkrafttreten	25

1. Allgemeiner Teil

Die folgende Fachanweisung regelt die Aufgaben, die Zuständigkeit und das Verfahren zur Vermeidung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit, zur Beratung und Unterstützung von Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung sowie zur Reintegration Wohnungs- bzw. Obdachloser in privatrechtlichen Wohnraum bzw. in andere geeignete Wohnformen.

1.1 Auftragsgrundlage

Mit Datum vom 17.06.2004 hat der Senat (Senatsdrucksache 2004/610) die Einrichtung von Fachstellen für Wohnungsnotfälle in allen Hamburger Bezirken sowie die Einrichtung einer Fachstelle für obdachlose Personen ohne bezirklichen Bezug beschlossen. Zum 1.07.2005 wurden in allen sieben Hamburger Bezirken Fachstellen für Wohnungsnotfälle eingerichtet.

Die Fachstelle des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ist darüber hinaus zentral zuständig für obdachlose Personen ohne bezirklichen Bezug (vgl. Anordnung zur Durchführung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch 19. September 2006, I. (4) 2 a und b).

Der Arbeitsauftrag der Fachstellen bezieht sich auf die Zielgruppen der Obdachlosen, der Wohnungslosen und der von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen.

1.2 Übergreifende Zielsetzung (inkl. Hilfeplanung)

Mit der vorliegenden Fachanweisung wird die Zielsetzung verfolgt, Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit soweit wie möglich zu vermeiden, die Verweildauer in öffentlich-rechtlicher Unterbringung möglichst kurz zu halten und Obdachlose sowie öffentlich-rechtlich untergebrachte Haushalte wieder in privatrechtlichen Wohnraum bzw. in andere für sie geeignete Wohnformen (z. B. Pflegeheime, stationäre oder teilstationäre Angebote nach § 68 SGB XII) zu vermitteln. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung sind einzelfallbezogene Beratungs- und Unterstützungsmaßnahmen im Rahmen einer Hilfeplanung zu entwickeln.

Die Fachstellen haben demzufolge die Aufgaben:

- Wohnungssicherung (Prävention)
- Bewilligung öffentlich-rechtlicher Unterbringung
- Vermittlung in eigenen Wohnraum oder andere geeignete Wohnformen (Integration)
- Sozialmanagement

1.3 Zuständigkeit

Die Zuständigkeit der Fachstellen für Wohnungsnotfälle ergibt sich aus der Zuständigkeitsanordnung zur Durchführung des 12. Buches Sozialgesetzbuch vom 01.05.2006.

Die Fachstellen sind zuständig für folgenden Personenkreis:

- Unmittelbar von Wohnungsverlust bedrohte Haushalte, d. h. insbesondere
 - Haushalte, gegen die ein Räumungstitel vorliegt,
 - räumungsbeklagte Haushalte,
 - wegen Mietschulden gekündigte Haushalte, gegen die noch nicht Räumungsklage erhoben wurde,
 - Haushalte mit Mietschulden, deren Mietverhältnis noch nicht gekündigt wurde,
 - Haushalte, die aus verhaltensbedingten Gründen von Kündigung bedroht sind.
- Von Wohnungslosigkeit Betroffene, d. h.
 - obdachlose Personen,
 - wohnungslose Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung und besonderen Wohnprojekten, ausgenommen besondere Wohnprojekte mit eigener Betreuung, wie z.B. das Frauenhaus.
 - bleibeberechtigte Zuwanderer in öffentlich-rechtlicher Unterbringung.

2. Hilfen zur Wohnungssicherung

2.1 Inhalte und Ziele

Der Abschnitt 2 „Wohnungssicherung“ konkretisiert die Zielgruppen, benennt die Aufgaben sowie die Ziele und Maßnahmen der Fachstellen im Rahmen der Hilfen zur Wohnungssicherung.

Die Fachstellen beraten Personen, deren Wohnraum akut gefährdet ist oder denen unmittelbar Wohnungslosigkeit droht, mit folgenden Zielen:

1. Sicherung der Wohnung bei wohnungsbezogenen Zahlungsrückständen, insbesondere Mietschulden.
2. Wohnungssicherung bei verhaltensbedingt drohendem Wohnungsverlust.
3. Vermeidung eines Wohnungsverlustes durch Umzug in eine anderweitige Wohnung.

2.2 Vorgaben

2.2.1 Zielgruppen

Die Fachstellen beraten und unterstützen Personen,

- a) deren **Verbleib in Wohnraum akut gefährdet** ist - auch wenn noch keine Kündigung des Vermieters vorliegt - wegen
 - wohnungsbezogenen Zahlungsrückständen, z.B. wenn die Mieten ständig unregelmäßig oder unvollständig gezahlt werden (z.B. bei schriftlichen Mahnungen des Vermieters)
 - Konflikten mit dem Vermieter (z.B. bei verhaltensbedingten Gründen eine Abmahnung des Vermieters wegen „Störung des Hausfriedens“),
 - Kündigung von Genossenschaftsanteilen im Insolvenzverfahren

oder

- b) denen **Wohnungslosigkeit droht**, weil der Verlust der derzeitigen Wohnraumes unmittelbar bevorsteht, infolge
 - fristloser oder / und fristgerechter Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter aufgrund von Mietschulden oder aus verhaltensbedingten Gründen,
 - einer Räumungsklage (auch mit nicht vollstreckbarem Räumungstitel), einem Räumungsurteil oder einer Zwangsäumung oder
 - Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe i.S. der leistungsrechtlichen Bestimmungen (SGB II, SGB XII)

wenn dies von einem Ehepaar bzw. einem allein erziehenden Elternteil mit minderjährigen Kindern genutzt wird.

2.2.2 Aufgaben der Fachstelle

2.2.2.1 Grundsätze

Den Fachstellen obliegt die Gesamtverantwortung für eine abschließende Bearbeitung der Wohnungssicherungsfälle, die in Kooperation bzw. Abstimmung mit den anderen Diensten der Fachämter Grundsicherung und Soziales und den Standorten von Jobcenter team.arbeit.hamburg wahrgenommen wird. Dabei soll durch eine möglichst frühzeitige Intervention der Verlust der Wohnung abgewendet und Wohnungslosigkeit verhindert werden.

Die Fachstellen koordinieren die notwendigen Hilfen und Angebote. Sie entscheiden im Rahmen einer Hilfeplanung über alle notwendigen persönlichen und finanziellen Hilfen nach dem SGB XII. Hierzu gehört insbesondere auch das Leistungsangebot der Sozialen Beratungsstellen, das die Leistungsberechtigten unterstützt und in Kooperation mit den Fachstellen zur Stabilisation der Gesamtsituation bei den betroffenen Personen beiträgt.

In enger Zusammenarbeit mit den Standorten von Jobcenter team.arbeit.hamburg - Hamburger Arbeitsgemeinschaft SGB II - stellen die Fachstellen Leistungen zur Wohnungssicherung nach dem SGB II sicher.

Sie vermitteln nach Feststellung eines entsprechenden Bedarfs in weiter gehende Hilfen (z.B. Suchtberatung, Schuldnerberatung, Mietervereine).

Erfahrungsgemäß nimmt der Anteil der Fälle mit Mietzahlungsrückständen den weitaus größten Anteil an den Wohnungssicherungsfällen insgesamt ein. Deshalb wird nachfolgend das Wohnungssicherungsverfahren bei Mietwohnraum beschrieben. Die Fachstellen wenden diese Regelungen analog bei der Sicherung von selbstgenutztem Wohneigentum an.

2.2.2.2 Aufgaben

Die Fachstellen nehmen im Rahmen der Hilfen zur Wohnungssicherung folgende Aufgaben wahr:

- Kontaktaufnahme zu betroffenen Personen bzw. Vermietern und aufsuchende Sozialarbeit,
- Hilfeplanung, Beratung zur Selbsthilfe,
- Hilfestellung bei der Wohnungssicherung,
- Sicherstellung finanzieller Hilfen zur Wohnungssicherung,
- Ggf. Abgabe einer Schonfristerklärung nach § 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB,

- Einleitung bzw. Vermittlung von bzw. in flankierende Maßnahmen
- Hilfestellung bei der Suche nach bzw. Versorgung mit einer anderen Wohnung
- Sicherstellung finanzieller Hilfen bei der Versorgung mit einer anderen Wohnung
- Einleitung bzw. Vermittlung in weitergehende Hilfen.

2.2.2.3 Kontaktaufnahme durch die Fachstelle und aufsuchende Sozialarbeit

Die Fachstellen erhalten auf folgende Weise Informationen über Personen, die sich in einer ungesicherten Wohnsituation befinden:

- Sie sind Ansprechpartner für die betroffenen Personen, wenn eine den Verbleib in Wohnraum akut gefährdende Sachlage besteht oder bereits ein Wohnungsverlust droht (Selbstmelder).
- Sie stehen als Ansprechpartner für Wohnungsunternehmen und private Vermieter in Fällen zur Verfügung, in denen durch Mietrückstände oder verhaltensbedingte Probleme eine Kündigung bevorsteht.
- Sie werden von den Amtsgerichten mittels der sog. „Mitteilung in Zivilsachen“ über eine dort eingehende Klage auf Räumung von Wohnraum wegen Nichtzahlung der Miete informiert (§ 22 Abs. 9 SGB II bzw. § 36 Abs. 2 SGB XII).
- Gerichtsvollzieher melden in Einzelfällen bevorstehende Räumungen an die Fachstellen.
- Weitere Zugangswege bestehen über eine Information von Jobcenter team.arbeit.hamburg und die Fachämter für Grundsicherung und Soziales.

Die Fachstelle nimmt in jedem Fall, in dem Hinweise auf eine ungesicherte Wohnsituation vorliegen, umgehend persönlichen Kontakt mit den betroffenen Personen auf. Dies geschieht regelhaft schriftlich oder telefonisch. Die Kontaktaufnahme beinhaltet das Angebot, den Haushalt beim Erhalt der Wohnung zu unterstützen und die Bitte, sich umgehend mit der Fachstelle zur Absprache eines Beratungstermins in Verbindung zu setzen.

Die Fachstellen leisten aufsuchende Arbeit oder begleiten die betroffenen Personen bei Bekanntwerden einer wiederholt drohenden Wohnungslosigkeit bzw. wenn die betroffenen Personen aufgrund persönlicher Problemlagen nicht in der Lage sind selbst die Fachstellen aufzusuchen. Damit sollen auch jene Personen erreicht werden, die der schriftlichen Einladung nicht nachkommen und keinen Kontakt zur Fachstelle aufnehmen.

Ein Aufsuchen in der Häuslichkeit ist insbesondere angezeigt, wenn minderjährige Kinder betroffen sind und ggf. bei Bekanntwerden wiederholt drohender Wohnungslosigkeit.

2.2.2.4 Hilfeplanung

2.2.2.4.1 Grundsatz

Ziel der Hilfeplanung ist eine nachhaltige Wohnungssicherung. Sie beinhaltet die Feststellung des Hilfebedarfes und die Umsetzung von bzw. Vermittlung in passgenaue Hilfen. Die Hilfeplanung dient der strukturierten und systematischen Bearbeitung eines Falles.

Grundsätzlich haben dabei die Aktivierung der betroffenen Personen zur Selbsthilfe und weitere Hilfestellungen der Fachstellen Vorrang vor finanziellen Leistungen zur Wohnungssicherung.

2.2.2.4.2 Hilfeplanung

Die Hilfeplanung erfolgt nach einem einheitlich anzuwendenden Prüfverfahren anhand des „Hilfeplan Wohnungssicherung¹“. Mit diesem Prüfverfahren soll auch sichergestellt werden, dass vor der Bewilligung finanzieller Leistungen alle Maßnahmen der Selbsthilfe und Prävention nachvollziehbar geprüft und ergriffen werden.

Maßgeblich für den Umfang der Hilfeplanung ist die Situation des jeweiligen Einzelfalles.

Die Fachstellen erfassen regelhaft die persönlichen Daten der betroffenen Personen. Im Übrigen erfassen sie Angaben zur mietrechtlichen und zur finanziellen Situation, die bisher veranlassten Maßnahmen, das Selbsthilfepotential und die persönlichen Ressourcen, das Problemverständnis und den Informationsstand der betroffenen Personen sowie ggf. die erforderlichen Hilfen für eine Sicherung des Wohnraums.

Der Hilfeplan enthält im Ergebnis die im Gespräch mit den betroffenen Personen gemeinsam geklärte Sachlage, die Erkenntnisse über ihre Problemlage und Ressourcen und die für eine Wohnungssicherung

- a) bestehenden Selbsthilfemöglichkeiten zur Behebung der Notlage (Ziff. 2.4.3).
- b) angezeigten Hilfestellungen der Fachstellen (Ziff. 2.4.4),
- c) notwendigen finanziellen Hilfen (Ziff. 2.4.5),
- d) erforderlichen persönlichen Hilfen (Ziff. 2.4.6).

2.2.2.4.3 Einsatz von Selbsthilfemöglichkeiten

Die Fachstellen prüfen im Gespräch mit den betroffenen Personen deren persönliche und finanzielle Selbsthilfepotentiale. Sie wirken darauf hin, dass diese nach eigenen Kräften an der Beseitigung ihrer Notlage mitarbeiten, bestehende Selbsthilfemöglichkeiten aktiviert und vorrangig zur Abwendung der Notlage eingesetzt werden.

¹ Die Fachstellen werden den beigefügten Hilfeplan einsetzen, sobald er im Rahmen der Folgesoftware für PROSA in elektronischer Form zur Verfügung steht, SHS-Beschluss vom 19.10.2016.

Sie unterstützen betroffene Personen bei der Realisierung vorrangiger Ansprüche.

Sie werden beratend und vermittelnd tätig, um die Zeit vor der Kündigung bzw. Räumungsklage oder die Schonfrist zu nutzen, damit betroffene Personen sich zunächst selbst um eine ratenweise Tilgung der Mietschulden bemühen.

Bestehen begründete Zweifel an der Rechtmäßigkeit der geschuldeten Forderung werden betroffene Personen aufgefordert, sich an die Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle, die Verbraucherzentrale Hamburg oder einen Mieterverein zu wenden, um sie einer Lösung zuzuführen.

2.2.2.4.4 Hilfestellungen der Fachstellen

Sie klären die Gesamtsituation zur Sicherung der laufenden Mietzahlungen. Dies umfasst u.a. eine vorläufige Prüfung und Beratung, ob Ansprüche auf öffentliche Leistungen bestehen. Bei betroffenen Personen die Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG beziehen, veranlassen die Fachstellen zur Verhinderung weiterer Mietzahlungsrückstände eine Direktzahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an den Vermieter.

Die Fachstellen geben Hilfestellung bei Einwänden gegen fristlose und fristgerechte Kündigungen und überprüfen die Erfolgsaussicht der Klage, ggf. unter Einschaltung des Rechtsamtes oder durch Aufzeigen der Möglichkeit einer Rechtsberatung durch einen Mieterverein. Bei Vorliegen eines rechtskräftigen Titels prüfen die Fachstellen, ob und wie die Zwangsvollstreckung vermieden werden kann.

Sie prüfen, ob durch Verhandlungslösungen mit dem Vermieter der aktuelle Wohnraum gesichert werden kann. Erforderlichenfalls verhandeln die Fachstellen unterstützend selbst mit Vermietern über Klagerücknahmen, Ratenzahlungen bei Mietschulden und wirken bei sonstigen Verhandlungen der Vertragsparteien mit, soweit sie der Wohnungssicherung dienen.

Sie wirken bei der Suche nach bzw. der Versorgung mit einer anderweitigen Wohnung mit und bieten Unterstützung gem. den Regelungen in dieser Fachanweisung, Abschnitt 4 „Wohnraumvermittlung“ an.

Falls sich herausstellt, dass ein Wohnungsverlust nicht verhindert werden kann, bieten die Fachstellen einen Platz in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung gem. den Regelungen in dieser Fachanweisung, Abschnitt 3 „Fachliche Vorgaben für das Aufgabenfeld öffentlich-rechtliche Unterbringung“ an.

2.2.2.4.5 Finanzielle Hilfen zur Wohnungssicherung bzw. Umzug in eine anderweitige Wohnung

Besteht ein Bedarf an finanziellen Hilfen, weil die betroffenen Personen über keine oder keine ausreichenden finanziellen Mittel bzw. andere Selbsthilfemöglichkeiten zur Abwendung der Notlage verfügen, entscheiden die Fachstellen

- a) über alle notwendigen Leistungen zur Wohnungssicherung nach 36 SGB XII bzw. bei der Versorgung mit einer anderweitigen Wohnung über die erforderlichen Leistungen zur Anmietung und zum Bezug der Wohnung nach § 35 SGB XII.
- b) Sie stellen in enger Zusammenarbeit mit den Standorten von Job-Center team.arbeit.hamburg die Gewährung der notwendigen Leistungen zur Wohnungssicherung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. bei der Versorgung mit einer anderweitigen Wohnung die erforderlichen Leistungen für die Anmietung und zum Bezug der Wohnung nach § 22 Abs. 1-7 SGB II sicher.

2.2.2.4.6 Fälle mit persönlichen Hilfebedarfen, nachhaltige Wohnungssicherung

Um eine Wohnung nachhaltig zu sichern, kann nach aller Erfahrung häufig eine weitergehende persönliche Hilfe erforderlich sein. Die Fachstellen gewähren bzw. vermitteln nach Feststellung eines entsprechenden Bedarfs in weitergehende spezifische Beratung anderer Fachdienste / Institutionen.

Dies sind insbesondere:

- Allgemeiner sozialer Dienst
- Schuldnerberatungsstellen
- Soziale Beratungsstellen
- Öffentliche Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle
- Mietervereine
- Beratungsangebote zum Erhalt bzw. zur Beschaffung eines Arbeitsplatzes
- Sozialpsychiatrischer Dienst
- Suchtberatung
- Stadtteilnahe Selbsthilfegruppen und Initiativen.

Bei Bekanntwerden einer Räumungsklage oder Räumungsmitteilung bei Haushalten mit minderjährigen Kindern wird das jeweilige Jugendamt / Allgemeiner Sozialer Dienst informiert, das dann im Rahmen der eigenen Zuständigkeit über das weitere Vorgehen entscheidet (z.B. ob eine Kindeswohngefährdung ausgeschlossen werden kann).

Die Wirksamkeit der Hilfen ist abhängig von der Mitwirkung der betroffenen Personen.

2.2.3 Ziele und Maßnahmen im Überblick

2.2.3.1 Ziel Sicherung der Wohnung bei Mietschulden

Die Fachstellen klären im Gespräch mit der betroffenen Person den Sachverhalt und die Gründe die zu den bestehenden Mietschulden geführt haben. Sie stellen fest, welche persönlichen bzw. finanziellen Selbsthilfemöglichkeiten zur Abwendung des Wohnungsverlustes bestehen.

Um die laufenden Mietzahlungen sicherzustellen und damit der Entstehung weiterer Mietschulden entgegenzuwirken, veranlassen die Fachstellen bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII eine Direktanweisung der Mietkosten an den Vermieter, soweit dafür Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht werden. Die Fachstellen überwachen die Mietzahlung des Klienten bis der Wohnraum gesichert ist, wenn durch die Direktanweisung der Kosten für Unterkunft und Heizung die Miete nur teilweise abgedeckt wird (z.B. wenn der Leistungsanspruch geringer als die Miete ist) oder aufgrund von eigenen den Lebensunterhalt deckenden Einkünften kein Anspruch auf Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung besteht.

Bestehen begründete Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Vermieterforderung verweisen die Fachstellen die betroffenen Personen für eine mietrechtliche Klärung an einen Mieterverein (Fachanweisungen zu § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII, Ziffer 11) bzw. die Öffentliche Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle.

a) Wohnungssicherung bei einer den Verbleib in Wohnraum akut gefährdenden Sachlage

Stehen persönliche Probleme oder Schwierigkeiten im Umgang mit begrenzten finanziellen Mitteln im Vordergrund und ist der Verbleib in Wohnraum gefährdet, bedarf es in erster Linie einer individuellen Beratung und persönlicher Hilfen durch die Fachstelle. Dazu gehören insbesondere die Klärung der finanziellen Situation, die Unterstützung bei Verhandlungen mit dem Vermieter sowie die Vermittlung in weiterführende Hilfsangebote.

Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles prüfen die Fachstellen, ob ein Bedarf an finanziellen Hilfen besteht und Leistungen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II für eine Übernahme der Schulden zur Sicherung der Unterkunft in Betracht kommen.

b) Abwendung eines drohenden Wohnungsverlustes

Handelt es sich um eine erstmalige fristlose bzw. fristgerechte Kündigung wegen Mietrückstand und bestehen finanzielle Selbstmöglichkeiten, sollen die betroffenen Personen mit dem Vermieter über eine ratenweise Zahlung der Mietrückstände verhandeln. Die Fachstellen bieten Hilfestellungen an und verhandeln erforderlichenfalls direkt mit dem Vermieter.

Besteht ein Hilfebedarf an einer Übernahme der Schulden zur Sicherung des Wohnraumes nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII und erfolgte erstmals eine fristlose Kündigung wegen

Mietschulden, geben die Fachstellen eine Schonfristerklärung (§ 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB) zur Abwendung der fristlosen Kündigung ab, mit der sie sich gegenüber dem Vermieter zur Zahlung der zur fristlosen Kündigung berechtigenden Mietschulden verpflichten. Mit einer Direktüberweisung der Leistung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII an den Vermieter wird die Verpflichtung aus der Schonfristerklärung eingelöst.

In sog. Zweitfällen (erneute fristlose Kündigung wegen Mietrückständen innerhalb von zwei Jahren) ist eine nochmalige Schonfristerklärung nicht möglich. Auch bei einer fristgerechten Kündigung greift eine Schonfristerklärung nicht. Die Fachstellen verhandeln dann mit dem Vermieter bzw. dessen Rechtsvertretung über einen Ausgleich der Vermieterforderung und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Rücknahme der Kündigung oder der Klage bzw. einen Verzicht auf Vollstreckung.

Die Fachstellen wirken bei sonstigen Verhandlungen zwischen den Mietparteien mit, z.B. Räumungsaufschub.

Auf die Übersicht [„Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnungssicherung“](#) wird hingewiesen (Anlage 2, Ziel 1).

2.2.3.2 Ziel Wohnungssicherung bei verhaltensbedingt drohendem Wohnungsverlust

Droht ein Wohnungsverlust aus Gründen die im Verhalten des Mieters liegen, kann eine Sicherung des Wohnraum regelmäßig nur durch Verhandlung der Fachstelle mit dem Vermieter und bei aktiver Mitarbeit der betroffenen Personen erreicht werden.

Der Wohnraum ist erst gesichert, wenn der Vermieter schriftlich erklärt, dass er

- die Kündigung bzw. die Klage zurücknimmt und ggf. auf eine Vollstreckung der Räumung verzichtet und
- bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Die Fachstelle unterstützt betroffene Personen mit persönlichen Hilfebedarfen durch Auswahl, Planung und Vereinbarung begleitender sozialpädagogischer Hilfen oder anderer Hilfen und / oder ambulanter Leistungen nach § 68 SGB XII. Ist die Einrichtung einer Betreuung angezeigt, wird diese von der Fachstelle angeregt

Kann der Wohnraum nicht gesichert werden und steht ein Umzug in eine andere Wohnung (Ziff. 3.3) konkret in Aussicht, verhandelt die Fachstelle bei drohender Räumung mit dem Vermieter über eine befristete Aussetzung der Räumung (Räumungsaufschub). Damit soll möglichst ein geregelter Umzug der betroffenen Personen in eine anderweitige Wohnung erreicht werden. Gleichmaßen kann dadurch den Interessen des Vermieters an einem geordneten Auszug und Senkung der Räumungskosten Rechnung getragen werden.

Auf die beigefügte Übersicht [„Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnungssicherung“](#) wird hingewiesen (Anlage 2, Ziel 2, „Wohnungssicherung bei verhaltensbedingt drohendem Wohnungsverlust“).

2.2.3.3 Ziel Vermeidung von Wohnungsverlust durch Umzug in eine anderweitige Wohnung

Die Fachstelle unterstützt die betroffenen Personen bei der Beschaffung von anderweitigem Wohnraum, wenn der aktuelle Wohnraum nicht gesichert werden kann (z.B. bei nicht angemessene Kosten der Unterkunft).

Falls der Wohnraum nicht gesichert werden kann, weil eine Übernahme der Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII wegen nicht angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung nicht gerechtfertigt ist, verhandeln die Fachstellen mit dem Vermieter über einen Wohnungstausch zur Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Sofern eine Anmietung von angemessenem anderweitigen Wohnraum allein bei dem bisherigen Vermieter möglich ist und dieser vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Ausgleich seiner sämtlichen Forderungen aus einem früheren Mietverhältnis verlangt, prüfen die Fachstellen, ob gem. Arbeitshilfe Leistungen zur Übernahme von Altschulden auch Mietschulden für eine Wohnung übernommen werden können, die die betroffene Person nicht mehr bewohnt.

Personen, bei denen eine Räumung nicht mehr zu verhindern ist und nur die öffentliche Unterbringung in Frage kommt, werden von den Fachstellen als vordringlich wohnungssuchend anerkannt. Die von den Fachstellen auszustellende Dringlichkeitsbestätigung eröffnet den betroffenen Personen den Zugang zum Sozialwohnungsbestand (Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden).

Die Fachstellen verhandeln mit dem Vermieter über einen Räumungsaufschub, wenn im besonderen Einzelfall (z. B. aus gesundheitlichen Gründen) besondere Anforderungen an den zu beschaffenden anderweitigen Wohnraum bestehen. Dies gilt auch bei Haushalten mit minderjährigen Kindern. Die Regelung unter Ziff. 5.2 bzw. im Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft ist bei Vermietern, die nicht Partner der Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft sind, analog anzuwenden.

Im Übrigen finden die Regelungen in dieser Fachanweisung, Abschnitt 4 „Wohnraumvermittlung“ Anwendung.

Kann ein Umzug in anderweitigen Wohnraum nicht erreicht werden, bewilligt die Fachstelle eine öffentliche Unterbringung der von Obdachlosigkeit bedrohten Personen.

Im Übrigen finden die Regelungen in dieser Fachanweisung, Abschnitt 3 „Fachliche Vorgaben für das Aufgabenfeld öffentlich-rechtliche Unterbringung“ Anwendung.

Auf die beigegefügte Übersicht [„Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnungssicherung“](#) wird hingewiesen (Anlage 2, Ziel 3).

2.2.4 Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern der Wohnungswirtschaft

2.2.4.1 Auftrag

Für Wohnungsunternehmen, die mit der Freien und Hansestadt einen Kooperationsvertrag gem. § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBinG (Kooperationsvertrag) geschlossen haben, stehen die Fachstellen für alle bereits bestehenden oder nach dem jeweils geltenden Kooperationsvertrag geschlossenen Mietverhältnisse als Ansprechpartner zur Verfügung.

Der Kooperationsvertrag sieht vor, dass die Fachstellen und die Wohnungsunternehmen bei der Verhinderung von Wohnungsverlusten eng zusammenarbeiten. Für eine erfolgreiche Wohnungssicherung ist es besonders wichtig, dass sie sich bei Problemen schnellstmöglich gegenseitig informieren. Dies betrifft insbesondere solche Fälle, in denen durch Mietrückstände oder verhaltensbedingte Probleme eine Kündigung bevorsteht. Zur Sicherung von Mietverhältnissen werden die Fachstellen auch präventiv durch aufsuchende Sozialarbeit tätig.

2.2.4.2 Wohnungssicherung von Familien

Eine öffentliche Unterbringung von Haushalten mit Kindern soll vermieden werden. Der Kooperationsvertrag regelt den Informationsaustausch, die Verfahrensschritte und die intensive Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen und den Fachstellen, wenn in Haushalten mit Kindern Sachverhalte bekannt sind, die Maßnahmen zur Beendigung eines Mietverhältnisses bzw. den Verlust der Wohnung zur Folge haben könnten (Kündigung, Räumungsklage, Räumungsvollstreckung).

Für die Umsetzung des Auftrages wird auf die im jeweils geltenden Kooperationsvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen und den Fachstellen bei der Verhinderung von Wohnungsverlusten hingewiesen.

2.2.5 Zusammenarbeit zwischen den Fachstellen und Jobcenter team.arbeit.hamburg

2.2.5.1 Auftrag

§ 14 Abs.3 Satz 3 des Vertrages über die Gründung und Ausgestaltung einer gemeinsamen Einrichtung gem. § 44b Abs. 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) regelt, dass die Kooperation zwischen den Standorten der gemeinsamen Einrichtung Jobcenter team.arbeit.hamburg (Standorte) und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksämter (Fachstellen) fortgesetzt und die bestehenden Kooperationsvereinbarungen über den 31.12.2010 hinaus fortgeführt und weiterentwickelt werden. Grundlage für die Kooperation ist die Folgevereinbarung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 ARGE-Vertrag vom 27.09.2005

zur Zusammenarbeit sowie zur Abgrenzung der Zuständigkeiten und Aufgaben zwischen team.arbeit.hamburg – Hamburger Arbeitsgemeinschaft SGB II (jetzt Jobcenter team.arbeit.hamburg), der Behörde für Soziales und Familie (jetzt Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration) und den Bezirksämtern.

2.2.5.2 Zusammenarbeit bei den Maßnahmen zur Wohnungssicherung

Zu den Maßnahmen zur Wohnungssicherung, bei denen die Fachstellen und die Standorte eng bzw. abgestimmt zusammen arbeiten sollen, gehören

- ein Informationsaustausch bei Bekanntwerden von möglicherweise den Wohnraum gefährdenden Sachverhalten, damit die Fachstelle Kontakt zu den betroffenen Personen aufnehmen kann,
- ein Informationsaustausch für eine umfassende Aufklärung des Sachverhaltes im Vorfeld einer Schuldenübernahme,
- die Gewährung von Leistungen für die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft, z.B. Mietschuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II,
- die Gewährung von Leistungen nach § 22 SGB II für eine Beschaffung einer anderweitigen Wohnung, wenn im Einzelfall der bestehende Wohnraum nicht gehalten werden kann (z.B. bei verhaltensbedingten Kündigungen),
- die Direktanweisung von Leistungen nach § 22 Abs. 7 SGB II.

Für die Umsetzung wird auf die Fachanweisung zur Kooperation zwischen Jobcenter team.arbeit.hamburg und den Fachstellen für Wohnungsnotfälle - Regelungen für die Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksämter zu den Aufgaben und zur Zusammenarbeit mit den Standorten von Jobcenter team.arbeit.hamburg bei den Leistungen zur Wohnungssicherung, zur Wohnungsversorgung und der öffentlichen Unterbringung – hingewiesen.

2.2.6 Dokumentation

In jedem Fall ist der Sachverhalt in dem für die Fallbearbeitung bzw. die Entscheidungen notwendigen Umfang nachvollziehbar zu dokumentieren, z.B. Dokumentation der Kontaktaufnahme, Hausbesuche, Bewilligungstexten, Anschreiben, Vermerke, Texte über Gespräche und Entscheidungsfindung, Bewilligungen usw.

Entscheidungen sind nachvollziehbar zu treffen. Sie sind mit den für die Entscheidungsfindung und Abwägung - ggf. im Rahmen der Ermessensausübung - maßgeblichen Daten und Sachverhalten umfassend und nachvollziehbar in der Akte bzw. im EDV-Verfahren zu erfassen.

Die Fachstellen erfassen die im Dokumentationssystem vereinbarten Daten zur Wohnungssicherung sowie die soziodemografischen Daten.

2.3 Berichtswesen

Die für das Controlling durch die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration benötigten Daten werden aus dem Datawarehouse entnommen.

2.4 Inkrafttreten

Der Teil 2 tritt als Fachanweisung zu den Hilfen zur Wohnungssicherung am 20.03.2017 in Kraft und am 19.03.2022 außer Kraft.

3. Öffentlich-rechtliche Unterbringung

3.1 Ziele und Grundlagen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung

Die öffentlich-rechtliche Unterbringung dient der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Ziel ist, von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen wieder in privatrechtlichen Wohnraum oder in andere Angebote des Hilfesystems zu vermitteln. Öffentlich-rechtliche Unterbringung ist eine befristete Maßnahme.

Grundlage für die öffentlich-rechtliche Unterbringung ist § 3 i. V. m. § 8 Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (SOG).

3.2 Zielgruppe der öffentlich-rechtlichen Unterbringung

Zielgruppe sind Personen, bei denen Obdachlosigkeit unmittelbar droht bzw. die bereits obdachlos sind.

3.3 Fachliche Regelungen

3.3.1 Feststellung des Bedarfs

Öffentlich-rechtliche Unterbringung erfolgt nach Feststellung eines entsprechenden Bedarfs. Der Bedarf liegt vor, wenn die betreffenden Personen keine Möglichkeit haben, aus eigenen Kräften anderweitig kurzfristig eine Unterkunft zu erhalten (z. B. Anmietung eines Zimmers im Untermietverhältnis). Um den tatsächlichen Bedarf festzustellen, sind von den Fachstellen für Wohnungsnotfälle (Fachstellen) die finanziellen und sozialen Rahmenbedingungen (z. B. Einkommensnachweise, familiäre Bindungen) des Antragstellers zu ermitteln und zu dokumentieren.

Übersteigen die Einkünfte der Antragstellerin bzw. des Antragstellers die KdU ([Anlage 1](#)) plus das 1 ½ -fache des Regelsatzes monatlich, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass keine öffentliche Unterbringung erforderlich ist. Hier kann z. B. auf die Unterbringung in einer Pension auf eigene Kosten verwiesen werden. Im Notfall (z. B. nach polizeilicher Wegweisung aus der mit einem Partner/einer Partnerin gemeinsam bewohnten Wohnung) ist auf einen kurzfristigen Aufenthalt in einer Übernachtungsstätte zu verweisen.

3.3.2 Bedarfsfeststellung bei speziellen Personengruppen

3.3.2.1 Auswärtige

Auswärtige Personen, die nach Hamburg kommen und sich hier obdachlos melden, sind nach Möglichkeit zur Unterbringung auf ihren letzten Wohnort zu verweisen, wenn sie dort die letzten sechs Monate vor ihrer Meldung in Hamburg gelebt haben. Im Notfall können sie in den Übernachtungsstätten untergebracht werden.

3.3.2.2 18- bis unter 25-Jährige

18- bis unter 25-Jährige dürfen gem. § 22 (2 a) SGB II nur dann i. S. dieser Fachanweisung öffentlich-rechtlich untergebracht werden, wenn schwerwiegende soziale Gründe dafür sprechen ([Anlage 2](#)). Darüber hinaus ist nicht auf die elterliche Wohnung zu verweisen, wenn der bzw. die junge Erwachsene eine eigene Familie hat (Ehe oder eheähnliche Gemeinschaft mit mindestens einem Kind, Allein erziehend mit Kind, bestehende Schwangerschaft). Andernfalls ist auf die elterliche Wohnung zu verweisen.

3.4 Verfahrensregelungen

3.4.1 Bewilligungsverfahren

Das Erfordernis öffentlich-rechtlicher Unterbringung prüft die Fachstelle. Bei festgestellter Berechtigung erteilt die Fachstelle dem Antragsteller bzw. der Antragstellerin einen Bewilligungsbescheid. Die Fachstelle übermittelt ein Exemplar des Bewilligungsbescheides fördern & wohnen (f&w) per fax; ein zweites Exemplar erhält die betreffende Person. Die Zuweisung der Unterkunft erfolgt durch f&w. Näheres regelt eine Vereinbarung zwischen der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz und f&w ([Anlage 3](#)).

3.4.2 Befristung

Der Bescheid für die öffentlich-rechtliche Unterbringung ist zu befristen. Bei Wohnungslosen ist darauf zu achten, dass die Erstbewilligungen auf grundsätzlich drei Monate befristet werden, um einer Verfestigung der Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit entgegenzuwirken. Die Befristung von Weiterbewilligungen wird einzelfallbezogen von der Fachstelle entschieden; dabei sind die Ziele und Inhalte des Hilfeplans zu berücksichtigen. Die maximale Weiterbewilligungsdauer soll den Zeitraum von 6 Monaten im Regelfall nicht überschreiten. Bei der Personengruppe der 18- bis unter 25-jährigen sind Weiterbewilligungen möglichst kurz zu befristen, da aufgrund des Alters ein erhöhter Betreuungsbedarf vorzusetzen ist. Bei sog. „Altfällen“ (Bewohnerinnen und Bewohner von Unterkünften mit einer Verweildauer von mehr als 2 Jahren) sowie bei wohnberechtigten Zuwanderern können, nachdem ein Hilfeplan erstellt worden ist, längere Fristen genommen werden. Die Gründe für längere Bewilligungszeiträume sind im Hilfeplan zu dokumentieren.

Die Bewilligungsdauer ist f&w schriftlich mitzuteilen.

3.4.3 Hilfeplanung

Um das Ziel der Vermittlung in privatrechtlichen Wohnraum oder in andere Angebote des Hilfesystems zu erreichen, ist bei Wohnungslosen innerhalb des Erstbewilligungszeitraums ein Hilfeplan zu erstellen. Im Hilfeplan sind die Gründe für die Unterbringung festzuhalten. Zur inhaltlichen Ausgestaltung des Hilfeplans und zum näheren Verfahren wird auf Teil 5 dieser Fachanweisung „Hilfen im Rahmen des Sozialmanagements“ verwiesen.

3.4.4 Zuständigkeit bei Wechsel der Unterkunft

Die Zuweisung der Plätze in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung nimmt f&w vor. Sollte eine Verlegung von Unterkunftsbewohnerinnen und –bewohnern in eine Unterkunft eines anderen Bezirks erfolgen, geht auch die Zuständigkeit der Fachstelle auf den neuen Bezirk über.

3.4.5 Notübernachtungsstätten

Die Aufnahme bedürftiger Personen in den Notübernachtungsstätten erfolgt im Regelfall direkt vor Ort. Die Notübernachtung ist auf sieben Tage begrenzt. Näheres regelt die Vereinbarung zwischen der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz und f&w ([Anlage 3](#)).

Erfolgt im Anschluss an die Notübernachtung eine öffentlich-rechtliche Unterbringung, gilt das Regelwerk nach 3.4.1. ff.

Als besonderes Übernachtungsangebot hält das von der Stadtmission Hamburg betriebene Haus Jona Übernachtungsplätze bereit. Der Aufenthalt in Haus Jona ist im Regelfall auf maximal sechs Wochen begrenzt und dient der Vorbereitung auf den Bezug einer eigenen Wohnung bzw. der Integration in ein Wohnprojekt ([Anlage 4](#)). Die Kosten für Haus Jona sind als KdU abzurechnen.

4. Vermittlung in Wohnraum

4.1 Ziele und Grundlagen

Ziel der Vermittlung obdach- oder wohnungsloser Haushalte in Wohnraum oder andere geeignete Wohnformen ist die Überwindung öffentlicher Unterbringung oder eines Lebens auf der Straße. Eigener Wohnraum oder andere geeignete Wohnformen sind die Voraussetzung sozialer Integrationsprozesse in allen Bereichen des Lebens.

Grundlagen für die Aufgabe „Vermittlung in Wohnraum“ sind neben der Senatsdrucksache „Neues Hilfesystem für Wohnungslose“ Nr. 2004/610 vom 17.06.2004, die Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum“ vom 13.12.2005 sowie der Kooperationsvertrag der Freien und Hansestadt Hamburg mit zwölf Hamburger Wohnungsunternehmen vom 29.03.2004.

4.2 Vorgaben

Durch die Fachstellen für Wohnungsnotfälle (im Folgenden: Fachstellen) werden in Wohnraum vermittelt:

- Obdachlose Menschen. Obdachlos ist, wer „ohne Obdach“ auf der Straße lebt oder für eine kurze Zeit ohne Meldeadresse eine Unterbringung in einer Notübernachtungsstätte oder im Winternotprogramm in Anspruch nimmt und die Voraussetzungen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung erfüllt.
- Alle wohnungslosen Haushalte einschließlich wohnungsberechtigten Zuwanderer. Wohnungslos sind Menschen, die keinen eigenen Wohnraum haben und die auf der Grundlage des Gesetzes zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Wohnunterkünften der Anstalt öffentlichen Rechts „fördern und wohnen AöR“ (f & w) untergebracht und dort auch gemeldet sind.
- Wohnungslose Menschen aus weiteren vereinbarten Unterbringungsprojekten (siehe auch unten im Downloadbereich), soweit sie dort ihre Meldeadresse haben.
- Für Haushalte, deren Wohnraum durch die zuständige Fachstelle im Rahmen der Wohnungssicherung nicht gesichert werden konnte, ist eine Vermittlung nach dem Kooperationsvertrag unter der Voraussetzung möglich, dass eine Räumung der Wohnung nicht mehr zu verhindern ist und anderenfalls nur die öffentliche Unterbringung in Frage kommt.

4.2.1 Dringlichkeitsbestätigungen

Für die Vermittlung in Wohnraum ist eine Dringlichkeitsbestätigung erforderlich (Die Dringlichkeitsbestätigung wird obdachlosen Menschen und Haushalten aus öffentlicher Unterbringung von Amts wegen erteilt und ist ein dem Dringlichkeitsschein gleichgestellter Wohnberechtigungsschein (siehe Teil I Nr. 4 und Teil II Nr.3 der Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum“ vom 13.12.2005)).

Die zu vermittelnden Haushalte werden durch die zuständige Fachstelle über den Ablauf des Vermittlungsverfahrens sowie ihre Mitwirkungspflichten informiert.

Gemäß Teil II der Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum“ vom 13.12.2005 wird folgenden Personengruppen eine Dringlichkeitsbestätigung erteilt:

- Menschen aus öffentlich- rechtlicher Unterbringung einschließlich Zuwanderer mit Bleiberecht,
- Bewohner anderer Unterbringungsprojekten für Obdachlose (siehe auch unten im Downloadbereich),
- obdachlosen Menschen.

Personen, die in stationäre Einrichtungen vermittelt werden, haben keinen Anspruch auf eine Dringlichkeitsbestätigung. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen kann auf Antrag eine Dringlichkeitsbescheinigung durch das Grundsicherungs- und Sozialamt erteilt werden.

Näheres regelt die o.a. Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum“ vom 13.12.2005.

4.2.2 Wohnungsanmietung durch Haushalte mit einem Hilfebedarf nach SGB II oder SGB XII

Eine Vermittlung in Wohnraum ist nur im Rahmen der Vorgaben der folgenden Fachanweisungen möglich.

4.2.2.1 Aufgabenabgrenzung zwischen den Fachstellen, team.arbeit.hamburg und den übrigen Abteilungen der Grundsicherungs- und Sozialdienststellen

Zwischen den Fachstellen sowie team.arbeit.hamburg – Gemeinsame Einrichtung SGB II bzw. den übrigen Abteilungen der Grundsicherungs- und Sozialdienststellen bestehen unmittelbare Schnittstellen im Bereich der Wohnungsversorgung bei:

- den Hilfen für die Wohnungsbeschaffung
- den Hilfen zur Erstausrüstung für die Wohnung
- der Übernahme von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen
- der Zahlung der Kosten der Unterkunft / Mietdirektzahlung.

Auf das dazu erlassene fachliche Regelwerk zu den Aufgaben, Zuständigkeiten und der Zusammenarbeit zwischen den Fachstellen und den Job-Centern bei der Durchführung der kommunalen Leistungen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen:

- Fachanweisung "Regelungen für die Standorte von Jobcenter team.arbeit.hamburg zu den Aufgaben und zur Zusammenarbeit mit den Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksamter bei den Leistungen zur Wohnungssicherung, zur Wohnungsintegration und der öffentlichen Unterbringung",
- Arbeitshilfe "Regelungen für die Standorte von Jobcenter team.arbeit.hamburg zu den Aufgaben und zur Zusammenarbeit mit den Fachstellen für Wohnungsnotfälle der Bezirksamter bei den Leistungen zur Wohnungssicherung, zur Wohnungsintegration und der öffentlichen Unterbringung" und
- Arbeitshilfe zu § 36 SGB XII)

4.2.2.2 Beachtung der Fachanweisungen zu den Höchstwerten der Kosten der Unterkunft

Bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII sind die jeweiligen Fachanweisungen zu den Höchstwerten zu den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II bzw. gemäß § 35 SGB XII zu beachten.

Überschreiten die Kosten der Unterkunft die Höchstwerte gem. den genannten Fachanweisungen und ist dies zur Wohnungsversorgung dieses besonderen Personenkreises erforderlich, begründen die Fachstellen die Notwendigkeit der Überschreitung und teilen team.arbeit.hamburg bzw. der zuständigen Abteilung des Grundsicherungs- und Sozialamtes die Gründe sowie die zu übernehmende Summe im Einzelnen mit.

4.2.3 Vermittlung in Wohnraum nach dem Kooperationsvertrag

Voraussetzung für eine Wohnungsvermittlung nach dem Kooperationsvertrag ist eine Einstufung der betreffenden Haushalte in die Stufen 1 bis 3. Ist eine Einstufung in diese Kategorien nicht möglich, erfolgt die Einstufung in die Kategorie „keine Einstufung“.

Die Einstufung ist bei der Bewilligung der öffentlichen Unterbringung bei jungerwachsenen Menschen unter 25 Jahren sowie bei Familien mit Kindern unverzüglich – spätestens nach vier Wochen – in jedem Fall zwingend erforderlich. Haushalte, die nicht zu den beiden genannten Personenkreisen gehören, sind innerhalb eines Zeitraumes von längstens drei Monaten nach der Erstbewilligung einzustufen.

Die Einstufung erfolgt im Rahmen der Hilfeplanung und ergibt sich aus den festgestellten Problemlagen sowie den persönlichen Ressourcen und Selbsthilfepotentialen der Klienten.

Die Einstufung ist zu überprüfen, wenn Anhaltspunkte für eine Veränderung der Problemlagen und des Hilfebedarfes vorliegen.

Bei Einzelpersonen oder Mehrpersonenhaushalten, bei denen aufgrund der bestehenden Problemlagen keine Einstufung vorgenommen werden konnte, ist jeweils in einem Abstand von sechs Monaten erneut zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Einstufung gegeben sind. Bei dieser Überprüfung sind die Informationen über den Haushalt einzubeziehen, die den zuständigen sozialpädagogischen Fachkräften von fördern & wohnen vorliegen, die für diesen Personenkreis zuständig sind.

Die Kriterien für die Einstufung ergeben sich aus der „Konkretisierung der Stufen nach dem Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft“.

4.2.3.1 Haushalte der Stufe 3

In Stufe 3 eingestufte Haushalte werden an die mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragten Träger vermittelt mit dem Ziel der Integration in Wohnraum.

Die Hilfepläne für Haushalte der Stufe 3 werden mit den fallzuständigen Trägern abgestimmt. Die Träger erhalten die zur Beratung und Unterstützung des Haushaltes erforderlichen Informationen zur finanziellen, sozialen, rechtlichen und psychischen Situation. Die Abstimmung der Hilfeplanung sowie die Weitergabe der Informationen erfordert das Einverständnis der Betroffenen.

Die Fachstellen unterstützen die Träger bei der Akquisition von Wohnungen. Sie stellen die Angemessenheit der Miete nach den Vorgaben der Fachanweisungen zu § 22 SGB II bzw. zu § 35 SGB XII - Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft - fest. (Siehe auch Punkt 4.2.2.2 dieser Fachanweisung).

Der Erfolg der Maßnahme ist im Rahmen der Fortschreibung des Hilfeplanes zu kontrollieren.

Die Fachstellen entscheiden über die Vorschläge der Träger zur Verlängerung der Maßnahme, zu deren vorzeitigem Abbruch oder zur Zuhilfenahme von Diensten des Regelwerkes (z.B. ambulante Hilfen nach §§ 67-69 SGB XII).

Eine Verlängerung der Maßnahme ist in Einzelfällen bis zu einem halben Jahr möglich. Sie kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn eine Übernahme in einen unbefristeten Mietvertrag nach Ablauf der Maßnahme noch nicht möglich ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die Hindernisse zur Übernahme in einen unbefristeten Mietvertrag innerhalb der Verlängerung bis zu einem halben Jahr ausgeräumt werden können. Die Zustimmung zu einer Verlängerung der Maßnahme setzt eine Begründung und Darlegung der Ziele durch den Träger voraus. Die Verlängerung und deren Zielsetzungen fließen in die Hilfeplanung für den Stufe-3-Haushalt ein und werden ebenfalls im Rahmen der Fortschreibung des Hilfeplans überprüft.

Die Fachstellen bestätigen der BSG gegenüber die sachliche Richtigkeit der Rechnungsstellung der Träger für deren Leistungen, die im Rahmen der Umsetzung der Stufe 3 erbracht werden.

4.2.3.2 Vermittlungsverfahren

Die Benennung der in Wohnraum zu vermittelnden Haushalte erfolgt bei den Wohnungsunternehmen, die den Kooperationsvertrag abgeschlossen haben, in der Regel in Listenform. Die durch die Fachstellen als Dringlichkeitsfall anerkannten Haushalte sind mit der zugeordneten Stufe in der Liste zu vermerken. Die Listen werden allen am Kooperationsvertrag beteiligten Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt, außer wenn im gegenseitigen Einvernehmen von Wohnungsunternehmen und Fachstellen andere Vereinbarungen getroffen werden.

Werden im Einzelfall Vereinbarungen zwischen Fachstellen und Wohnungsunternehmen getroffen, die Vermittlung auf anderen Wegen vorzunehmen – z.B. durch Vermittlungsaktionen – kann im gegenseitigen Einvernehmen vom Listenverfahren abgewichen werden.

Wenn Haushalte der ersten Einladung eines Wohnungsunternehmens nicht gefolgt sind und die Fachstelle eine entsprechende Rückmeldung des Wohnungsunternehmens erhalten hat, nimmt die Fachstelle Kontakt zu dem Haushalt auf, um die Gründe für die Nicht-Wahrnehmung des Termins zu klären und das weitere Wohnungsvermittlungsverfahren zu besprechen. Soweit erforderlich soll der Haushalt von einer Mitarbeiterin/einem Mitarbeiter der Fachstelle beim nächsten Termin begleitet werden.

Lehnen eingestufte Haushalte eine Versorgung mit eigenem Wohnraum ab oder wirken nicht konstruktiv bei der Anmietung einer Wohnung mit, sehen die Fachstellen zunächst von einer weiteren Benennung gegenüber den Wohnungsunternehmen ab. Mit diesen Haushalten ist im Rahmen der Hilfeplanung zu prüfen, welche Hindernisse einer Vermittlung in Wohnraum entgegenstehen und wie diese gegebenenfalls beseitigt werden können. Spätestens nach Ablauf von sechs Monaten ist jeweils erneut zu prüfen, ob eine Benennung des Haushaltes möglich ist.

4.2.3.3 Vermittlung großer Haushalte

Die Wohnungsvermittlung großer Haushalte erfolgt in erster Linie durch die Abteilung Wohnraumversorgung auf der Grundlage des § 2 des Kooperationsvertrages.

4.2.3.4 Gewährleistungen nach § 11 Abs. d des Kooperationsvertrages

Der 2004 mit 12 Hamburger Wohnungsunternehmen abgeschlossene Kooperationsvertrag sieht in § 11 Abs. d) vor, dass die Freie und Hansestadt Hamburg für durch die Fachstellen vermittelte Mieter der Stufen 2 und 3 für Ersatzleistungen (Gewährleistungen) aufkommt, sofern die Betreffenden ihren gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zur Erhaltung der Mietsache nicht nachkommen und das Wohnungsunternehmen gezwungen ist, Ersatzleistungen vorzunehmen, die von den geleisteten Mietkautionen oder Genossenschaftsanteilen nicht gedeckt sind.

Die Gewährleistungen werden auf Antrag des Wohnungsunternehmens gewährt, bei dem das von der Fachstelle vermittelte Mietverhältnis mit einem nach Stufe 2 oder 3 eingestuften Mieter besteht oder bestand. Die Leistung kann bei einem laufenden Mietverhältnis innerhalb von 36 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages geltend gemacht werden. Treten in diesem Zeitraum Probleme im Mietverhältnis auf, kann die Gewährleistungszeit auf Antrag des Wohnungsunternehmens um weitere 12 Monate verlängert werden. Die Leistung kann auch geltend gemacht werden, wenn der Mieter innerhalb des o.a. Zeitraumes aus der Wohnung auszieht und die Schäden im Zusammenhang mit dem Auszug festgestellt werden.

Die Zahlung von Gewährleistungen setzt voraus, dass das Wohnungsunternehmen die Beseitigung des im Rahmen des Mietverhältnisses entstandenen Schadens zunächst beim Mieter selbst geltend gemacht hat. War dies vergeblich und ist das Unternehmen gezwungen, Ersatzleistungen vorzunehmen, sind zunächst die für das Mietverhältnis geleisteten Mietkautionen oder andere Sicherheitsleistungen einzusetzen. Sollten diese für die Deckung der Schäden nicht ausreichen, sind durch die Fachstellen nach Prüfung der Voraussetzungen die nicht gedeckten Kosten in Höhe von bis zu 60 € je Quadratmeter Wohnfläche zu übernehmen. Werden vom Wohnungsunternehmen Kosten geltend gemacht, die diesen Betrag überschreiten, sieht der Vertrag vor, zwischen der zuständigen Fachstelle und dem Wohnungsunternehmen eine einvernehmliche Lösung anzustreben.

Die Gewährleistungen beziehen sich grundsätzlich auch auf unterlassene Schönheitsreparaturen. Da für Renovierungen im Innenbereich einer Wohnung Zeitabstände von mehreren Jahren anzusetzen sind, können Gewährleistungen für diese Fälle gewöhnlich nur bei Auszug eines Mieters in der Dreijahresfrist anfallen. Notwendige Instandhaltungen, die im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung durch Abnutzung entstehen, sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Die Bewilligung einer Gewährleistung setzt

- ein vom Mieter unterzeichnetes und der zuständigen Fachstelle vorgelegtes Wohnungsübergabeprotokoll voraus, aus dem hervorgeht, dass die geltend gemachten Schäden bei Mietvertragsbeginn nicht vorlagen,
- den Nachweis der vergeblichen Geltendmachung des Schadens beim Mieter sowie
- den Nachweis der durch Kautionen oder andere Sicherheitsleistungen ungedeckten Kosten im Einzelnen voraus.

4.2.4 Vermittlung in Wohnraum außerhalb des Kooperationsvertrages

Haushalte der unter 4.2. genannten Zielgruppen werden auch bei der Suche nach Wohnraum bei Wohnungsunternehmen oder Vermietern unterstützt bzw. dorthin vermittelt, die nicht Mitglied des Kooperationsvertrages sind.

Dies gilt insbesondere für Personen und Haushalte mit besonderen Problemlagen oder für große Haushalte mit mehr als fünf Haushaltsangehörigen, bei denen eine Vermittlung über den Kooperationsvertrag nicht aussichtsreich erscheint. Für diese Haushalte werden im Einzelfall – gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit der BSU – auch gesonderte Lösungen zur Wohnungsversorgung geprüft und unterstützt.

4.2.5 Vermittlung in Wohnprojekte und Mietwohnungen von fördern & wohnen

Die Belegung der Projekte von fördern & wohnen (f&w)

- „Befristetes Mietwohnen“,
- „wohnen plus“ und

erfolgt im Einvernehmen zwischen der Fachstelle und f&w.

Für „wohnen plus“ wird die zusätzlich zum Wohnen angebotene Beratung und Unterstützung („plus“) durch die Fachstelle bewilligt. Die Bewilligung wird für drei Jahre erteilt. Die Bedarfsfeststellung für die Weiterbewilligung erfolgt jeweils zum Ablauf des dreijährigen Bewilligungszeitraumes.

Die Konditionen für eine Bewilligung von „wohnen plus“ sind Anlage 3 zu entnehmen (siehe auch im Downloadbereich).

4.2.6 Ergänzende Hilfen

Obdachlose Menschen oder Haushalte aus öffentlicher Unterbringung erhalten bei Bedarf im Vorfeld einer Wohnungsvermietung sowie für die Zeit nach dem Wohnungsbezug ergänzende Hilfen. Dabei kann es sich um Beratung und Unterstützung durch die Fachstellen handeln, aber z.B. auch um die Vermittlung weitergehender Hilfen wie Pflegedienste oder die Bewilligung ambulanter Leistungen nach § 68 SGB XII (siehe Konkretisierungen zu §§ 67-69 SGB XII Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten).

4.3 Berichtswesen

Die Fachstellen erfassen die im Dokumentationssystem vereinbarten Daten zur Wohnungsvermittlung, zur Stufe 3 sowie die soziodemografischen Daten.

Die Auswahl der monatlich zentral auszuwertenden Daten erfolgt gemäß Vereinbarung mit den GS-Leitungen in der SHS.

4.4 In Kraft treten

Der Teil 4 dieser Fachanweisung (Abschnitt 4) tritt am 1.01.2011 in Kraft.

5. (noch nicht veröffentlicht)

6. (noch nicht veröffentlicht)

7. Inkrafttreten

Diese Fachanweisung tritt am 01.02.2008 in Kraft und zum 31.01.2013 außer Kraft.