

Richtlinien

für Hilfen zur Wohnungssicherung

vom 31. August 2006

Persönliche Probleme und Schwierigkeiten im Umgang mit begrenzten wirtschaftlichen Mitteln sind die häufigsten Gründe für einen drohenden oder akuten Wohnungsverlust. Die Übernahme von Mietschulden in Verbindung mit weiteren unterstützenden Maßnahmen ist eine Möglichkeit, um Wohnungsverluste zu verhindern oder Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Es handelt sich um eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass Schuldenübernahme nicht zu den Aufgaben öffentlicher Hilfen gehört. Die wohnungserhaltenden Hilfen sind darauf gerichtet, dass vorübergehend in Not geratene Menschen in ihrem bisherigen Wohnumfeld verbleiben können bzw. die Erlangung einer Wohnung ermöglicht wird (Verhinderung oder Beseitigung von Obdachlosigkeit). Die Hilfeempfängerinnen und Hilfeempfänger sind verpflichtet, aus eigenen Kräften alles zu unternehmen, um nicht erneut in eine derartige Notsituation zu kommen. Das mittel- bis langfristige Ziel einer Intervention durch die Landeshauptstadt Kiel ist deswegen die persönliche und finanzielle Stabilisierung der Betroffenen, die Sicherung der laufenden Mietzahlung und der Erhalt von bzw. die Versorgung mit angemessenem Wohnraum.

Mit der Einführung der Sozialrechtsreform wurden unterschiedliche gesetzliche Grundlagen für Hilfen zum Wohnraumerhalt geschaffen (Sozialgesetzbuch II <SGB II> und Sozialgesetzbuch XII <SGB XII>). Zusätzlich ist die Weitergewährung von Leistungen für bestimmte Personengruppen erforderlich, die nicht von den genannten Gesetzen erfasst sind. Diese Richtlinien bilden die Grundlage dafür, dass die Hilfestellung durch die Wohnungslosenhilfe nach einheitlichen Standards und Kriterien sichergestellt wird.

1 Grundsätzliches

Grundlage für eine Hilfestellung ist vorrangig das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 22 SGB II, § 34 und § 42 SGB XII.

Hilfesuchenden, die dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem SGB II sind und die nur deshalb keine Hilfen nach § 22 SGB II bekommen können,

weil sie keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten, können alle unten aufgeführten wohnungserhaltenden und -beschaffenden Hilfen der Landeshauptstadt Kiel gewährt werden, auf die aber kein Rechtsanspruch besteht. Im begründeten Einzelfall kann diese Leistung auch Personen gewährt werden, die nicht als besonderer Härtefall nach § 7 Abs. 5 SGB II oder § 22 Abs. 1 SGB XII anerkannt sind. Eine solche einmalige Hilfe zum Wohnraumerhalt begründet jedoch keinen Anspruch auf laufende Leistungen nach den genannten Gesetzen.

- 1.1 Wohnungserhaltende und -beschaffende Hilfen im Sinne dieser Richtlinien sind insbesondere die Übernahme von
 - 1.1.1 Mietschulden
 - 1.1.2 Mietsicherheiten, Wohnungsvermittlungskosten wie z. B. Maklergebühr bzw. -courtage, sofern keine ausreichende Wohnung zur Verfügung steht und gesetzliche Grundlagen für eine mögliche Hilfestellung nicht bestehen
 - 1.1.3 Verbindlichkeiten wegen Energieversorgungsleistungen (Gas, Wasser, Strom, Heizung), sofern keine Hilfestellung von anderen Stellen möglich ist und die eine Notlage darstellen, die sich nach Inhalt und Wesen mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lässt
 - 1.1.4 Sonstige wohnraumerhaltende Maßnahmen
 - 1.1.5 Hilfen zur Erhaltung von Wohnungseigentum
 - 1.1.6 Starthilfen
 - 1.1.7 Besondere Hilfen zur Erlangung von Wohnraum.
- 1.2 Die Hilfen werden gemäß den jeweiligen Anspruchsgrundlagen nach pflichtgemäßem Ermessen gewährt.

- 1.3 Die Hilfen können auf Antrag (Ausnahme: vgl. Ziff. 4.1.3) entsprechend den wirtschaftlichen Verhältnissen der Antragstellerinnen/Antragsteller in Form von einmaligen Beihilfen oder Darlehen gewährt werden. Die Entscheidung über die Hilfeart hat sich an der wirtschaftlichen Situation der betroffenen Haushalte zu orientieren, um nicht zu einer weiteren finanziellen Destabilisierung beizutragen. Die gewährten Beträge sind grundsätzlich direkt an die Vermieterin/den Vermieter bzw. die Gläubigerin/den Gläubiger zu überweisen. Der Bewilligungsbescheid hat einen entsprechenden Hinweis zu enthalten.
- 1.4 Von den nachstehenden Regelungen kann im Einzelfall mit Genehmigung der Abteilungsleiterin/des Abteilungsleiters abgewichen werden, wenn dies nach eingehender individueller Prüfung erforderlich ist. Die abweichende Entscheidung ist zu begründen und aktenkundig zu machen.

2 Allgemeine Voraussetzungen

- 2.1 Unter Berücksichtigung der rechtlichen Voraussetzungen werden die Hilfen davon abhängig gemacht, dass die Beseitigung der Notlage aus dem eigenen Einkommen oder Vermögen und unter Ausnutzung vorrangiger rechtlicher Hilfen nicht möglich ist und
- der Verlust der Wohnung tatsächlich verhindert oder zumindest mittelfristig hinausgeschoben werden kann,
 - im Falle der Ziff. 1.1.2 tatsächlich ein Mietverhältnis zustande kommt,
 - die laufenden Mietzahlungen sichergestellt sind (z.B. durch Abtretungserklärungen),
 - von dritter Seite nicht geholfen werden kann,
 - keine oder nicht ausreichende Ansprüche gegen Dritte geltend gemacht werden können.

- 2.2 Im übrigen ist die Hilfe abhängig von
- der Angemessenheit des zu erhaltenden bzw. zu beschaffenden Wohnraumes,
 - der Höhe des tatsächlich zur Verfügung stehenden Einkommens der Antragstellerin oder des Antragstellers und ihrer/seiner Familie. Pfändungen, Einkürzungen und/oder Zahlungsverpflichtungen aus Kreditaufnahmen sollen in angemessener Höhe berücksichtigt werden, wenn der Grund für die Kreditaufnahme dies rechtfertigt und Zahlungen bereits vor Antragstellung nachweislich erbracht wurden,
 - der Bereitschaft, Ansprüche gegenüber Dritten geltend zu machen,
 - der Mitarbeit an der Beseitigung der Notlage (z.B. Zusammenarbeit mit Schuldnerberatung oder anderen sozialen Diensten).

3 Form der Hilfen (Beihilfe, Darlehen)

Grundsätzliches

- 3.1.1 Die Übernahme von Mieteschulden (Ziff. 1.1.1) wird – unabhängig von den jeweiligen Leistungsgesetzen – ausschließlich von der dafür zuständigen zentralen Dienststelle der Landeshauptstadt Kiel, der Abteilung Wohnungs- und Unterkunftssicherung im Amt für Wohnen und Grundsicherung, gewährt. Hierfür bilden die Bestimmungen der Ziff. 3.1 bis 3.3 die jeweilige Bearbeitungsgrundlage.
- Für die Hilfen nach den Ziffern 1.1.2 bis 1.1.7 gilt, dass alle vorrangigen Gesetzesleistungen in Anspruch zu nehmen sind. Sind Antragstellerinnen/Antragsteller aufgrund ihrer Einkommenssituation von solchen vorrangigen Hilfen ausgeschlossen, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Leistung nach Ziff. 3.2 gegeben sind.

3.1 Leistungsgewährung auf der Grundlage des SGB XII

3.1.1 Beihilfen können Antragstellerinnen/Antragstellern, die dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem SGB XII sind, unter folgenden Voraussetzungen gewährt werden

- wenn das anrechenbare Einkommen/Familieneinkommen nur den Bedarf der Hilfe zum Lebensunterhalt erreicht oder dieser geringfügig (grundsätzlich 10 %) überschritten wird;
- Beihilfen können auch gewährt werden, wenn eine Tilgung der Hilfe, die an sich unter Berücksichtigung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII als Darlehen (siehe Ziff. 3.1.2) zu gewähren wäre, zum Zeitpunkt der Entscheidung voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht möglich ist.

3.1.2 Übersteigt das Einkommen/Familieneinkommen bei Antragstellerinnen/Antragstellern, die dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem SGB XII sind, den oben genannten erhöhten Bedarfssatz, liegt es aber unter der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII, so ist die Hilfe in der Regel in Form eines Darlehens zu gewähren.

3.1.3 Bei einer nicht wesentlichen Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII (grundsätzlich 15 %) ist eine Darlehensgewährung auch dann möglich, wenn nach Lage des Falles besondere wirtschaftliche oder familiäre Verhältnisse es erschweren oder unmöglich machen, die die Hilfe begründende Verbindlichkeit aus eigener Kraft abzudecken.

3.1.4 Bei Gewährung von Hilfen zur Wohnungssicherung als „Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen“ gemäß § 34 SGB XII haben die Antragstellerinnen/Antragsteller grundsätzlich das gesamte anrechenbare Einkommen und Vermögen einzusetzen, soweit es nicht nach den Vorschriften des SGB XII geschützt ist.

3.1.5 Sofern die Voraussetzungen für Hilfestellung vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden, wird nach § 103 SGB XII bei den Antragstellerinnen/Antragstellern Kostenersatz geltend gemacht. In diesen Fällen wird nach § 2 Abs. 2 Verordnung zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII auch der Einsatz des Vermögens unter der Vermögensfreigrenze gefordert. § 26 SGB XII wird angewendet.

3.2 Leistungen der Landeshauptstadt Kiel

Die vorstehenden Regelungen der Ziff. 3.1 sind für Antragstellerinnen/Antragsteller, die weder Ansprüche nach dem SGB II noch nach dem SGB XII haben, entsprechend anzuwenden.

3.3 Leistungsgewährung auf der Grundlage des SGB II

3.3.1 Die Hilfen nach § 22 Abs. 5 SGB II sollen als Darlehen gewährt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann davon abgewichen werden, wenn ansonsten Maßnahmen zum Abbau von sogenannten Integrationshemmnissen nach § 16 Abs. 2 SGB II infrage gestellt würden. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn

- die Ergebnisse einer lfd. Schuldnerberatung gefährdet wären,
- ein Privatinsolvenz-Verfahren eingeleitet ist oder eröffnet wurde,
- eine Eidesstattliche Versicherung die Vermögenslosigkeit bestätigt,
- aufgrund früherer Hilfedarlehen bereits langfristige (mind. 12 Monate) Rückzahlungsverpflichtungen bestehen.

Die Gründe sind jeweils aktenkundig zu machen.

3.4 Darlehensgewährungen erfolgen zinslos. Im Bewilligungsbescheid sind Beginn und Höhe der Tilgungsraten festzulegen, wobei den wirtschaftlichen Möglichkeiten angemessen Rechnung zu tragen ist. Der Zeitpunkt der Rückzahlung ist so zu bestimmen, dass die Mietsicherung mittels Abzweigung in voller Miethöhe nicht durch diese Rückzahlungsrate gefährdet wird. Auf die pünktliche Rückzahlung der Darlehen ist zu achten. Alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Darlehensrückzahlung – insbesondere die Aufrechnung, Abtretung von Lohnansprüchen und die Überleitung von möglichen gesetzlichen Ansprüchen der Antragstellerin oder des Antragstellers – sowie alle rechtlichen Möglichkeiten zur zwangsweisen Beitreibung sind auszuschöpfen. Hierbei ist der wirtschaftlichen Lage der Antragstellerin bzw. des Antragstellers angemessen Rechnung zu tragen.

3.5 Darlehen können – mit Ausnahme des Leistungsbereiches nach dem SGB II – in eine Beihilfe umgewandelt werden, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Voraussetzungen einer Beihilfegewährung gegeben sind.

4 **Inhalt und Umfang der Hilfen**

4.1 Mietschulden

4.1.1 Zu der Leistung zählen Mietschulden aus bestehenden wie aus vergangenen Mietverhältnissen sowie auch Altschulden aus Notunterbringungen und andere Verbindlichkeiten aus früheren Mietverhältnissen. Verursacht die Hilfeempfängerin/der Hilfeempfänger durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten Mietschulden, kann eine Hilfe verwehrt werden.

4.1.2 Im Zusammenhang mit der Übernahme von Mietschulden entstehende Anwalts-, Gerichts- und sonstige Kosten können übernommen werden.

4.1.3 Zur Vermeidung der im Zusammenhang mit der Übernahme von Mietschulden entstehenden Anwalts-, Gerichts- und sonstigen Kosten sind Mitteilungen über rückständige Mieten unverzüglich zu bearbeiten und Mietschulden innerhalb der sogen. Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB), in begründeten Einzelfällen auch ohne Antrag der/des Betroffenen, nach Maßgabe dieser Richtlinien zu übernehmen.

4.1.4 Im Ausnahmefall können Kosten für Wohnungsschäden, für mietvertraglich begründete Schönheitsreparaturen und/oder Auszugsrenovierung (zuzüglich der Kosten für einen ggf. einzuschaltenden Gutachter) übernommen werden. Grundsätzlich werden nur Materialkosten übernommen. Wenn eine Selbsthilfe nicht zugemutet werden kann, zum Beispiel bei Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen, und eine Hilfe z.B. durch Angehörige nicht möglich ist, kann eine Renovierung durch ein Handwerksunternehmen genehmigt werden. Voraussetzung für die Bewilligung der Hilfe ist, dass

1. die Renovierung noch nicht erfolgt ist und die Notwendigkeit sowie der Umfang der Arbeiten durch eine sachverständige Person nach einer Ortsbesichtigung festgestellt worden sind (das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten) und

2. eine Wohnraumerhaltung oder -erlangung nachweislich gegeben ist (Verhinderung/Beseitigung von Obdachlosigkeit).

4.1.5 Bei Darlehensgewährung ist im besonderen Einzelfall nach einem Abtrag von 30 % bis 50 % der Darlehenssumme auf Antrag zu prüfen, ob die restliche Tilgungssumme in eine Beihilfe umgewandelt werden kann.

4.2 Mietsicherheiten, Maklergebühr bzw. -courtage

4.2.1 Die Höhe richtet sich nach den gesetzlich zulässigen Mietsicherheiten, Gebühren bzw. Kosten für die Vermittlung von Wohnraum. Der Rückzahlungsanspruch von gewährten Mietsicherheiten ist durch eine Abtretungserklärung zugunsten der Landeshauptstadt Kiel gesichert. Verursacht die Hilfeempfängerin/der Hilfeempfänger durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten einen Umzug mit der damit verbundenen Folge der Aufrechnung der Vermieterin/des Vermieters oder versäumt die Hilfeempfängerin/der Hilfeempfänger bei Auszug ihre/seine Rechte auf Rückforderung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter wahrzunehmen, kann eine Hilfe verwehrt werden.

4.2.2 Rechnet die Vermieterin/der Vermieter unmittelbar mit der Hilfeempfängerin/dem Hilfeempfänger auf, hat diese/dieser den Hilfeträger umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Wird eine Mietsicherheit von der Vermieterin/vom Vermieter gegenüber dem Hilfeträger aufgrund von Mietrückständen, Schäden in der Wohnung etc. aufgerechnet, so ist dieser Umstand der Hilfeempfängerin/dem Hilfeempfänger umgehend schriftlich mitzuteilen.

4.2.3 Der Hilfeempfängerin/dem Hilfeempfänger ist darzulegen, aus welchen Gründen die Mietsicherheit aufgerechnet wurde. Sollte die Mietsicherheit zu Unrecht aufgerechnet worden sein, so ist die Hilfeempfängerin/der Hilfeempfänger zum Beweis der Unrechtmäßigkeit gegenüber dem Hilfeträger verpflichtet, um die Rückzahlung der Mietsicherheit gerichtlich durchsetzen zu können.

4.3 Verbindlichkeiten aus Kosten für die Energieversorgung

Im Ausnahmefall können aufgelaufene Verbindlichkeiten wegen Energieversorgungsleistungen (Gas, Wasser, Strom, Heizung) übernommen werden,

wenn gesetzliche Grundlagen für eine mögliche vorrangige Hilfestellung nicht bestehen.

4.4 Sonstige wohnraumerhaltende Maßnahmen

4.4.1 Auf Antrag können Hilfen gewährt werden, die dazu geeignet sind, Wohnraumverlust zu vermeiden oder hinauszuzögern (z.B. Sicherheitsleistungen).

4.4.2 In besonderen Einzelfällen ist der Hilfetragende gehalten, durch Vereinbarungen mit Vermieterinnen/Vermietern und Hilfeempfängerinnen/ Hilfeempfängern Verfahren zu entwickeln, um u.a. die Selbsthilfe der Klienten zu stärken und zu fördern. Das kann z.B. bedeuten:

- zur Absicherung des Wohnraums erteilt der Hilfetragende eine Ausfallbürgschaft bzw. Mietausfallgarantie gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter soweit und solange Hilfebedürftigkeit besteht;
- der Hilfetragende leistet einen zu vereinbarenden Teil der Gesamtschuld in Raten an die Vermieterin/den Vermieter, wenn die Hilfeempfängerin/der Hilfeempfänger zuvor den Nachweis für die monatliche Mietzahlung vorgelegt hat;
- Übernahme von Mietschulden abhängig von der Erfüllung erteilter Auflagen durch die Hilfeempfängerin/den Hilfeempfänger.

4.5 Hilfen zur Erhaltung von Wohneigentum

Zur Abwendung einer drohenden Zwangsversteigerung von selbstbewohntem Eigentum aufgrund einer finanziellen Notlage können rückständige Verpflichtungen wie z.B. Verzugszinsen für Kredite, öffentliche Abgaben unter analoger Anwendung der Ziffer 4 übernommen werden, soweit andere Hilfen nicht eingesetzt werden können.

4.6 Starthilfen

Entstehen bei dem Verlust oder der Beschaffung von Wohnraum Kosten, so können diese in begründeten Einzelfällen zur Vermeidung unnötiger Härten

oder zur erleichterten Reintegration übernommen werden. Hierbei kann es sich z.B. handeln um

- Kosten für die Einlagerung/Auslagerung von Möbeln bei oder nach Zwangsräumungen,
- Umzugskosten,
- Übernahme der ersten Miete.

4.7 Besondere Hilfen zur Erlangung von Wohnraum

Nachstehende Hilfen können Personen/Familien gewährt werden, die länger als sechs Monate ohne eigenen Wohnraum oder die aufgrund ihrer besonderen persönlichen Problematik bei der Suche nach Wohnraum besonders benachteiligt sind.

4.7.1 Übernahme der Kosten von Einzugsrenovierungen und Abstandszahlungen

Wird der Abschluss eines Mietvertrages von der Übernahme der Kosten einer Einzugsrenovierung oder der Zahlung einer angemessenen Abstandszahlung abhängig gemacht, so können diese übernommen werden.

4.7.2 Wohnmodelle

Werden von der Sozialverwaltung in Zusammenarbeit mit Vermieterinnen/Vermietern besondere Wohnungsbeschaffungsmaßnahmen oder Wohnformen entwickelt, so können noch näher zu erläuternde Kosten übernommen werden, soweit eine Hilfestellung nach § 67 SGB XII ausgeschlossen ist.

5 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Rechtskraft der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung in Kraft. Die von der Ratsversammlung am 16.06.1994 beschlossenen "Richtlinien für Hilfen zur Wohnungssicherung nach § 15 a BSHG" werden gleichzeitig aufgehoben.