

AG 4: Vermietung und Betreuung in einer Hand – ein Widerspruch oder Garant der Wohnungssicherung?

Input (Felix Wolff):

1. Ausgangslage (für die gewählte Thematik)

- Warum haben wir das Thema für die AG ausgewählt?
- In unserer Arbeit / Praxis immer wieder mit Frage konfrontiert, ob Vermietung und Betreuung in einer Hand geschehen sollte
 - Ausschnitt Ersterhebung von Steffen:
„SOZPÄDAL nimmt als einziger Träger keine personelle und sachliche Trennung zwischen Wohnungsverwaltung und Sozialarbeit vor“
 - Vergleich von 7 sozialen Wohnraumagenturen, Ersterhebung von Steffen
(vgl. Steffen, 2016, S. 92)

2. Trennung Vermietung / Betreuung

- Was bedeutet genau Trennung von Vermietung / Betreuung bei sozialen Wohnraumhilfen
- Personelle Trennung der Wohnungs- und Mietverwaltung mit persönlichen Hilfen
 - Eine eigenständige Mietverwaltung führt das formale Vermietungsprozedere durch
 - ggfls. führt die Mietverwaltung den formalen Abmahnungs- und Kündigungsprozess durch
 - Parallel dazu wird Sozialarbeit informiert, nimmt Kontakt mit Mieter*in auf und versucht auf Problem zu reagieren, indem es die Ursache klärt und Lösungswege aufzeigt, notfalls auch mit mehreren Besuchen in Wohnung, aufsuchende Arbeit
 - Wesentliches Merkmal der Wohnraumagenturen ist Sicherung der Mietverhältnisse.
(vgl. Steffen, 2016, S. 93)

3. Warum Trennung als Standard in der Wohnungslosenhilfe

- Warum wird Trennung Vermietung / Betreuung vorgenommen?
- Warum ist dies auch die offizielle Empfehlung der BAG W
 - „Wegen der Doppelrollen des freien Trägers- Vermieter und Träger der persönlichen Hilfen – und der Klientin/des Klienten sollten die Bereiche Vermietung, Mieterberatung etc. und persönliche Hilfen möglichst getrennt werden, um Rollenkonflikte des freien Trägers oder der sozialpädagogischen Fachkräfte zu vermeiden“ (Rosenke, 2018, S. 15 f. & BAG W, 2017 S. 7).
 - Im Folgenden soll die ambulante persönliche Hilfe für Menschen in Wohnungen hinsichtlich ihrer Ziele und Aufgaben in zwei Bereiche unterschieden werden: Sozialpädagogische Betreuung und persönliche Begleitung sowie MieterInnen-Beratung (vgl. BAG W, 1997 S. 3).
 - Praxisleitfaden des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes zu dem Thema: Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter

findet sich kein Beitrag zur Betreuung und Vermietung. Auch hier wird von Trennung ausgegangen.

- ➔ Eine Frage nach der Rolle von Sozialarbeit, Spannungsfeld Hilfe und Kontrolle
- ➔ These: Wenn Sozialarbeit als Vermieter*in auftritt, kommt sie mit ihren persönlichen Hilfestellungen in Rollenkonflikte
- ➔ Die Ausübung einer unabhängigen Sozialarbeit ist gefährdet. (allerdings kann die Unabhängigkeit auch bedroht sein, wenn die Vermietung und die Sozialarbeit in der Hand des gleichen Trägers ist!)

4. Praxis Sozpädal e.V.

- keine Trennung zwischen persönlicher Hilfe und Vermietung.
- Bewusste Doppelrolle der Sozialarbeit im Spannungsfeld von Vermietung und persönlicher Hilfe
 - Wie arbeiten wir:
 - Mieterverwaltung:
 - verbucht Ein- und Ausgänge von Miet-, Kautions- und Reparaturkosten
 - Jährliche Nebenkostenabrechnung macht Verwaltung,
 - Sozialarbeit wird immer mit Kopie der Schreiben informiert
 - Sozialarbeit macht:
 - Bewerbungsphase der zukünftigen Mieter*innen
 - Anmietung (Mietvertrag, Wohnungsbesichtigung, Wohnungsübergabe);
 - Auszug (Wohnungsübergabe, Reparaturaufträge),
 - Reagiert auf mietwidriges Verhalten und Mietschulden, schreibt Abmahnung und Kündigung.
 - Warum arbeiten wir so:
 - Wirksames Handeln bei Mietangelegenheiten durch Doppelrolle
 - Durch Vermieterrolle schnelle + klare Intervention bei Kündigung möglich; Ziel der Intervention ist der Wohnungserhalt
 - authentische Beziehung, Vermietung bekommt Gesicht, Mieter erleben Kündigung anders als auf dem freien Wohnungsmarkt

5. Diskussion (um das Rollenverständnis)

- Gibt es wirklich eine Trennung von Hilfe und Vermietung in der Praxis?
- Was sind Vor- und Nachteile von Trennung bzw. Nicht-Trennung?
- Unsere Argumente bei der Diskussion:
 - Doppelrolle funktioniert aufgrund unseres ganzheitlichen Ansatzes und der selbstverwaltenden Arbeitsweise
 - Kritikpunkte der anderen Träger: Grenzüberschreitung, Machtverhältnis → Schutz durch Mietvertrag
 - Mietverhältnis bei Betreuung immer im Hinterkopf, Mietverhältnis wird bei Bewerbungsphase ausführlich vorbesprochen
 - Beschränkung auf reine Beratung führt zu Wohnungslosigkeit, wir gehen in Konflikte als Sozialarbeit

- ➔ Dies ist wichtig, um die Vermeidungshaltung der Klient*innen zu durchbrechen
- Es gibt Verbindung von mietrechtlichen Konsequenzen wie Abmahnung und Kündigung mit Sozialen Schwierigkeiten wie Sucht, Besuch Psychische Erkrankung etc., das sind Abmahnungsgründe
- ➔ Kündigung ist Aufforderung zum Handeln zur Veränderung und Angebot der Unterstützung dabei
- ➔ Es ergibt sich ein Handlungsauftrag für die Sozialarbeit

Quellen:

- BAGW (2017). Positionspapier: Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnraum für wohnungslose Menschen akquirieren. Berlin
- BAGW (2018). Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Berlin
- BAGW (1997). Zur organisatorischen Gestaltung der ambulanten persönlichen Hilfen nach §72 BSHG für Menschen in Wohnungen. Bielefeld.
- Paritätischer Wohlfahrtsverband (2018). Praxisleitfaden. Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter. Berlin.
- Rosenke, W. (2018). Wohnen. In: BAGW (Hrsg.) Handbuch der Hilfen in Wohnungsnotfällen. Berlin.
- Steffen, A. (2016). Soziale Wohnraumagenturen in Deutschland. Eine Ersterhebung. Bremen.

Diskussion: (Ines Schmid, Winfried Uhrig)

Die Beiträge der an der AG Teilnehmenden machten vor allem eines deutlich: es gibt in der Frage der Betreuung und Vermietung keinen einheitlichen Standard, alle machen es ein bisschen anders. Dies scheint abhängig von den jeweiligen Gegebenheiten bei dem Beginn der Vermietungspraxis, den Vorgaben der Träger, z.B. ihrer Bereitschaft Vermietungsrisiken zu übernehmen, vielleicht auch der Einstellung „das wurde immer so gemacht“.

Die meisten Diskutierenden maßen der Frage der Rollentrennung oder –einheit keine besondere Bedeutung bei. Stattdessen wurden für das Erreichen des Ziels „Mietverhältnis erhalten“ als wichtiger bezeichnet: „langer Atem/Ausdauer der Hilfe; gleichbleibende vertraute Ansprechpartnerinnen; sofortige, unbürokratische Hilfe in Krisensituationen.

In den Beiträgen wurde deutlich, dass von den Trägern der Wohnungslosenhilfe, die auch vermieten (aber nicht zu den 7 „sozialen Wohnraumhilfen“ zu rechnen sind) überwiegend die Betreuung und Vermietung in verschiedener persönlicher Zuständigkeit praktiziert wird. Allerdings liegen beide Zuständigkeiten beim selben Träger. Damit stellt sich die Frage, ob im Konfliktfall das Handeln der Sozialarbeit durch Vorgaben des Trägers bestimmt wird. (Bei den 7 „sozialen Wohnraumhilfen“ ist einzig im Darmstadter Modell eine echte, organisatorische Trennung von Betreuung und Vermietung – bei gleichzeitig verbindlich organisiertem Zugriff auf Wohnraum für die Wohnungslosenhilfe – gewährleistet.)

Lediglich Michael Knecht von der „Ambulanten Hilfe“, Stuttgart hielt ein inhaltlich argumentatives Plädoyer für eine klare Rollentrennung. Er berichtete als Beispiel wie ein Sozialarbeiter der „Ambulanten Hilfe“ einen Mieter bei einer Klage gegen die „Ambulante Hilfe“ unterstützt habe. Dem wurde entgegengehalten, dass dies wohl nur in der besonderen Trägerkonstruktion (Selbstverwalteter Betrieb!) denkbar sei, bei den „normalen“ Trägern zu Schwierigkeiten im Arbeitsverhältnis führen würde.

Auffällig in den Berichten war, dass konzeptionell Mietrechtsfragen vernachlässigt werden, weil einseitig der Fokus auf dem Betreuungsangebot liegt. Häufig werden Verträge geschlossen, die Betreuung und Vermietung aneinander binden. Den meisten Trägern ist dabei nicht klar, dass sie den Mieterinnen geltendes Recht vorenthalten.

Von SOZPÄDAL wurde betont, dass die praktizierte Einheit von Vermietung und Betreuung besonders bei KlientInnen mit langjähriger Erfahrung im Umgang mit Sozialarbeit über die Konzentration auf das Thema Wohnung/Miete/Wohnungserhalt den Zugang zur Thematik und Bearbeitung der sozialen Schwierigkeiten ermöglicht. Die Tatsache, dass bei diesem seit Jahrzehnten bestehenden Angebot nur bei ca. 13% das Ziel der Wohnungssicherung irgendwann mißlang, wurde in hohem Maße auf das Konzept der Einheit von Vermietung und Betreuung zurückgeführt.