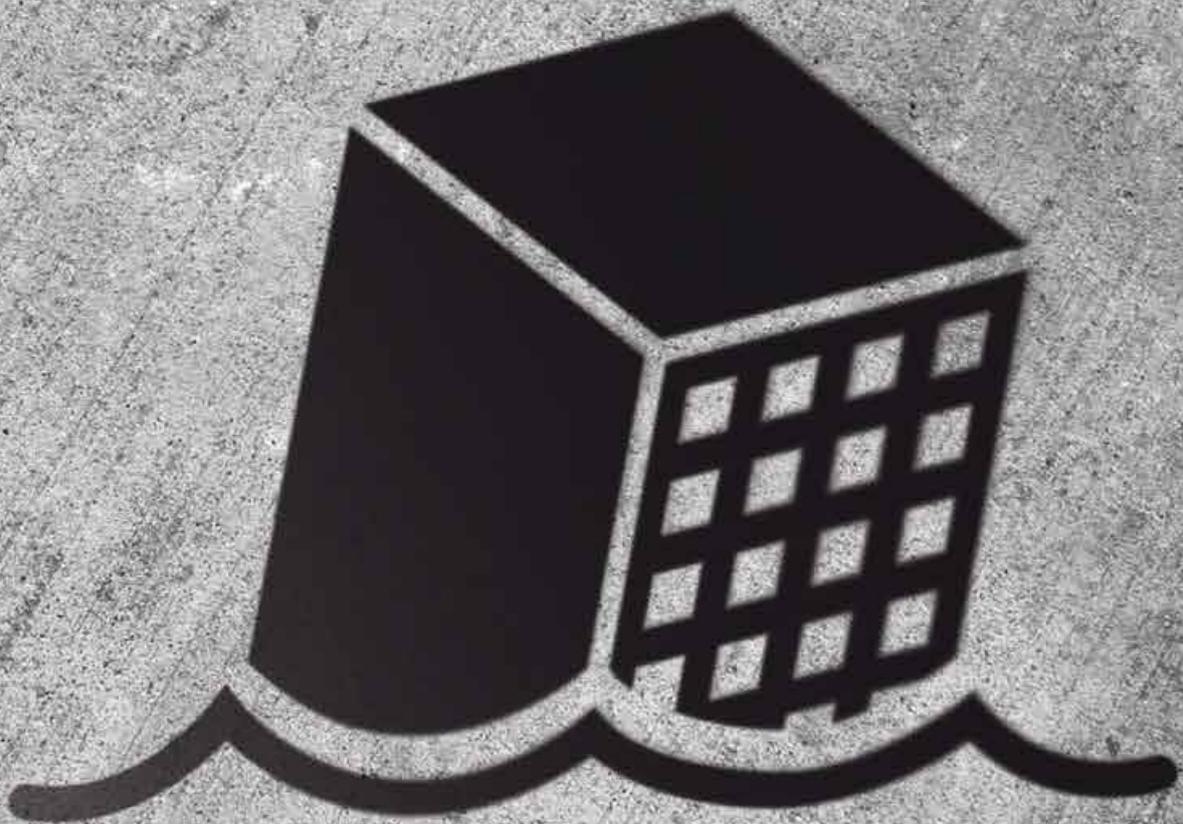


ZWANGSRÄUMUNGEN UND DIE KRISE DES HILFESYSTEMS

/ EINE FALLSTUDIE IN BERLIN



Laura Berner, Andrej Holm, Inga Jensen

INHALT

- 1 / Einleitung 3**
- 2 / Was ist eine Zwangsräumung? 7**
- 3 / Zwangsräumungen in Berlin 15**
- 4 / Räumung für die Rendite?
Zwangsräumungen und Wohnungsmarkt 29**
- 5 / Das Hilfesystem Wohnungslosigkeit in Berlin 45**
 - 5.1 / Bezirksprofil Mitte 46**
 - 5.2 / Bezirksprofil Lichtenberg 53**
 - 5.3 / Bezirksprofil Neukölln 59**
 - 5.4 / Bezirksprofil Tempelhof-Schöneberg 66**
 - 5.5 / Krise des Hilfesystems 74**
- 6 / Von Schuld und Scham:
Moralvorstellungen des Hilfesystems 85**
- 7 / Fazit und Schlussfolgerungen 93**
 - / Literatur- und Quellenangaben 97**
 - / Glossar 101**
 - / Anhang 107**

Impressum

Herausgeber

Humboldt-Universität zu Berlin
Institut für Sozialwissenschaften
Stadt- und Regionalsoziologie
Unter den Linden 6
10099 Berlin

Bearbeitung

Laura Berner
Andrej Holm
Inga Jensen

Layout und Gestaltung

Lisa Klinkenberg

Grafiken, Tabellen und Text unterliegen den
Creative Commons bei Nennung der Autor*innen.



Die abgebildeten Fotos unterliegen dem
Copyright der jeweiligen Fotograf*innen.

Foto Rückseite: Bündnis Zwangsräumung verhindern

1 / EINLEITUNG



Foto: Björn Kietzmann

Der Verlust der Wohnung gilt als schwerwiegender Einschnitt in das Leben und wird in der Sozialgesetzgebung zu Recht als soziale Notlage angesehen. In Berlin setzten die Gerichtsvollzieher*innen in den letzten Jahren jeweils zwischen 5.000 und 7.000 Räumungstermine fest (siehe Drucksachen Abgeordnetenhaus 17/10 269; 17/12 200; 17/12 964). Exakte Zahlen über die tatsächlich durchgeführten → Zwangsräumungen liegen nicht vor, da es bis heute keine verpflichtende amtliche Berichterstattung zu → Räumungsklagen und vollzogenen Zwangsräumungen für die letzten Jahre gibt. Zudem fehlen bei dieser Annäherung die Bezirke Neukölln und Reinickendorf komplett. Vor dem Hintergrund von steigenden Mieten, einer wachsenden Einkommensarmut und vor allem mit den sichtbaren Protesten gegen Verdrängung ist in Berlin das öffentliche Interesse am Thema Zwangsräumungen in den letzten Jahren jedoch deutlich gestiegen.

Insbesondere zu den Ursachen, den Folgen und möglichen Veränderungen von Zwangsräumungen in Berlin gibt es nur wenig systematisiertes Wissen. Neben wissenschaftlichen Studien zu behördlichen Maßnahmen bei drohendem Wohnungsverlust durch Mietrückstände (Gerull 2003; Gerull/Merckens 2012; Gerull u.a. 2009) beschränken sich die Informationen über Zwangsräumungen auf sporadische Veröffentlichungen amtlicher Daten im Zuge von parlamentarischen Anfragen (siehe Anhang, Tab. 1), einzelne Fallbeschreibungen in den Medien und Veröffentlichungen des Bündnisses Zwangsräumungen verhindern (<http://zwangsräumungsverhindern.blogspot.de/>). Doch viele, die sich mit dem Thema Zwangsräumungen beschäftigen, wissen, dass wir eigentlich nichts wissen. Oder zumindest nicht genug. Wir haben zu wenige Daten, um Ausmaß und Veränderung von Zwangsräumungen zu beschreiben, zu wenige Fakten, um Hintergründe und Folgen abzuschätzen und zu wenige Informationen, um das Handeln von Ämtern, Behörden und Freien Trägern über den Einzelfall hinaus bewerten zu können.

Unsere Studie „Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems“ soll diese Lücken schließen und einen Überblick der Berliner Situation von Zwangsräumun-

gen und erzwungenen Umzügen geben. Wir wollen einen möglichen Zusammenhang von Zwangsräumungen und Wohnungsmarktveränderungen analysieren und die sozialstaatlichen Unterstützungsangebote auf ihre Funktionsweisen und ihren Wirkungsgrad hin untersuchen.

Ausmaß, Verteilung und Struktur von Zwangsräumungen in Berlin

Basierend auf behördlichen Quellen, amtlichen Statistiken und Informationen aus Interviews, haben wir das Ausmaß und die räumliche Verteilung von Zwangsräumungen für die letzten Jahre untersucht. Fragen, die wir in diesem Zusammenhang klären wollten, waren: Wie hat sich der Umfang von Zwangsräumungsklagen in den vergangenen Jahren in Berlin entwickelt? Wie viele Räumungsklagen sind bei den Berliner Gerichten eingegangen und wie viele Räumungstermine wurden angesetzt? Wie sind Räumungsklagen und -mitteilungen über die einzelnen Berliner Bezirke verteilt? Hat sich die soziale Zusammensetzung der zwangsräumungsbetroffenen Personen verändert?

Sozialräumliche und wohnungswirtschaftliche Kontexte von Räumungsklagen

Aus einer Reihe von internationalen Forschungsarbeiten wissen wir, dass Verdrängung von Haushalten mit geringen ökonomischen Ressourcen in der Regel ein Effekt von wohnungswirtschaftlichen Verwertungsstrategien ist (Lees u.a. 2008). Insbesondere die ökonomischen Erklärungsansätze der Gentrification-Forschung sehen in der Verdrängung die notwendige Voraussetzung für die Schließung von → Ertragslücken (rent gaps) zwischen den aktuell realisierbaren Erträgen und potentiell möglichen Einnahmen bei bestmöglicher Nutzung des Grundstücks (Smith 1979). In unserer Studie wollen wir daher einen möglichen Zusammenhang von veränderten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Häufigkeit von Räumungsklagen sowie der Wirksamkeit sozialstaatlichen Handelns analysieren. Fragen, die wir in diesem Zusammenhang klären wollten, waren:

Welchen Einfluss haben wohnungswirtschaftliche Entwicklungen in Berlin auf Zwangsäumungsklagen? Besteht ein Zusammenhang zwischen Gentrification- bzw. Aufwertungsprozessen und dem erhöhten Zwangsäumungsklageaufkommen in bestimmten Berliner Nachbarschaften? Hat die Differenz von Bestands- und Angebotsmieten einen Einfluss auf die Häufigkeit von Räumungsklagen?

Zwangsräumungen und das Hilfesystem Wohnungslosigkeit

Zwangsräumungen und damit oftmals verbundene Verdrängung aus dem Lebensumfeld bis hin zu Obdachlosigkeit stellen für den Sozialstaat eine Herausforderung dar, weil Teilhabemöglichkeiten für einkommensschwache Bevölkerungsschichten zur Disposition stehen (Gerull 2003). Da viele vermuten, dass Menschen in Wohnungsnotlagen nur über begrenzte Selbsthilfemöglichkeiten verfügen (Plattner 1985; Kokot/Gruber 2007), ist es Aufgabe eines Sozialstaates, effektive Maßnahmen zum Wohnungserhalt zu ergreifen. Aktuelle Studien zu Zwangsräumungen und den staatlichen Hilfesystemen haben dabei gezeigt, dass sich die Vorgehensweise, die Instrumente und die Effekte von staatlichen Hilfsangeboten sowohl zwischen einzelnen Ländern (Stenberg u.a. 2011) als auch zwischen Kommunen (Busch-Geertsema u.a. 2014) unterscheiden können. Im Rahmen unserer Untersuchung haben wir daher danach gefragt, ob, wie und vor allem mit welchen Effekten sich die Unterstützungsstrukturen im Bereich der Wohnungslosenhilfe zwischen den Berliner Bezirken voneinander unterscheiden. Fragen in diesem Zusammenhang waren: Wie werden die staatlichen Hilfsangebote in den unterschiedlichen Bezirken organisiert? Welche Rolle spielen einzelne Institutionen in den bezirklichen Hilfesystemen? Gibt es eine unterschiedliche Wirksamkeit der bezirklichen Hilfsangebote?

Methoden und Arbeitsschritte

Zur Bearbeitung unserer Forschungsfragen haben wir auf verschiedene Methoden zurückgegriffen. Zum einen haben wir Statistiken und Zahlen gesammelt und statistisch ausgewertet. Dabei haben wir insbesondere versucht, zwangsräumungsbezogene Daten wie Mietrückstände, Räumungsklagen, festgesetzte Räumungstermine etc. mit wohnungswirtschaftlichen Daten wie etwa den Mietpreisentwicklungen in Verbindung zu setzen.

Zum anderen haben wir zwischen Januar und September 2014 insgesamt 26 Interviews mit Mitarbeiter*innen von Bezirksämtern, Jobcentern, Freien Trägern, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Personen, die zwangsgeräumt wurden oder von einer Räumung bedroht waren, geführt. Die über 27 Stunden Gesprächsmaterial haben wir nach der Transkription inhaltsanalytisch ausgewertet und ins-

besondere für die Erarbeitung von Bezirksprofilen des Hilfesystems genutzt.

Aufbau der Studie

Die Studie untergliedert sich in verschiedene Kapitel, in denen jeweils eigene Schwerpunkte vorgestellt werden. In einem Überblickskapitel „*Was ist eine Zwangsräumung?*“ werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und typischen Abläufe von → Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangsräumungen beschrieben und die daran maßgeblich beteiligten Institutionen sowie das Hilfesystem Wohnungslosigkeit vorgestellt. Unter dem Stichwort „*Zwangsräumungen in Berlin*“ folgt ein Kapitel, in dem das vorhandene Zahlenmaterial zusammengeführt wird, um einen möglichst kompletten Überblick zu Umfang, Strukturen und Veränderungen des Räumungsgeschehens zu geben. Im anschließenden Kapitel „*Räumung für die Rendite? Zwangsräumungen und Wohnungsmarkt*“ erfolgt eine explizite Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die räumliche Konzentration von Zwangsräumungen. Im umfangreichsten Kapitel „*Das Hilfesystem Wohnungslosigkeit in Berlin*“ werden entlang von vier Bezirksprofilen die Besonderheiten der bezirklichen Hilfesysteme herausgearbeitet und im Anschluss die Krise des Hilfesystems in allen Bezirken beleuchtet. Ein abschließendes Kapitel widmet sich unter der Überschrift „*Moralvorstellungen des Hilfesystems*“ den in den Interviews zu Tage getretenen Denkweisen, Haltungen und Rechtfertigungen der Mitarbeiter*innen der Institutionen des Hilfesystems und fragt, wie sich dies auf die (Selbst-)Wahrnehmung von Menschen in Wohnungsnot auswirken kann. Da insbesondere viele Behördenbegriffe aus dem Bereich des Miet- und Sozialrechts nicht allgemein bekannt sind, haben wir einige von ihnen in einem „*Glossar*“ erklärt. Alle, die gerne wissen wollen, was sich hinter einer → „§67er-Maßnahme“ verbirgt oder was ein → „Heilungsverfahren“ ist, werden im Glossar entsprechende Hinweise finden. Im „*Anhang*“ haben wir ausgewählte Daten und Zahlen im Tabellenformat zusammengestellt, die in unserer Darstellung möglicherweise zu kurz kommen, aber für das Verständnis von Einzelaspekten wichtig sein könnten.

Sprache

Das hier vorliegende Material ist das Ergebnis von mehr als einem Jahr wissenschaftlicher Arbeit und vielen Passagen ist das auch anzumerken, obwohl wir versucht haben, unsere Ergebnisse möglichst verständlich zu formulieren. Um nicht selbst in die Falle der Stigmatisierungen zu tappen, die im Umgang mit Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit leider weit verbreitet sind, haben wir uns bemüht, negative Zuschreibungen zu vermeiden. Statt von „*Mietschuldner*innen*“ sprechen wir lieber von „*Menschen in*

Wohnungsnotlagen“ oder von „*räumungsbedrohten Mieter*innen*“. Das mag an der einen oder anderen Stelle umständlich klingen, aber wir haben in unseren vielen Interviews stets wieder neu erfahren müssen, dass Stigmatisierungen und Diskriminierungen immer auch in der Sprache zum Ausdruck kommen und die negativen Zuschreibungen Rückwirkungen auf die Realität haben: Wer von bestimmten Menschen nur als „*Schuldner*innen*“ spricht, reduziert sie auf dieses Merkmal und verhält sich nicht selten auch selbst wie ein Gläubiger.

Danksagung

Zu guter Letzt möchten wir den vielen Unterstützer*innen danken, die diese Studie überhaupt erst ermöglicht haben. Unser Dank geht an Alice Hamdi, die mit ihren Ideen das Projekt mit auf den Weg gebracht hat, ebenso wie an Helene Flick und Elisabeth Dienel, die als Praktikantinnen am Arbeitsbereich Stadt- und Regionalsoziologie an der Arbeit mitgewirkt haben. Der Rosa-Luxemburg-Stiftung danken wir, weil sie mit einer Förderung unsere Untersuchung finanziell unterstützt hat und Prof. Susanne Gerull, weil sie uns mit ihrem detailreichen Faktenwissen und ihrer Geduld auf viele Fragen Antworten geben konnte und uns damit geholfen hat, das Dickicht der gesetzlichen Regelungen und behördlichen Zuständigkeiten besser zu verstehen. Unsere Danksagung geht auch an Lisa Klinkenberg, die es geschafft hat, ursprünglich 163 Seiten Bleiwüste in ein lesbares Format zu übertragen, sowie an die Fotograf*innen und das Bündnis Zwangsräumung verhindern, die uns Bilder von Protesten gegen Zwangsräumungen in Berlin zur Verfügung gestellt haben. Die Fotos machen Mut, weil sie zeigen, dass Räumungen nicht mehr unwidersprochen hingenommen werden.

Ganz besonders herzlich danken wollen wir allen Gesprächspartner*innen in den Bezirksämtern, bei den Freien Trägern, Jobcentern und Wohnungsbaugesellschaften, die sich unseren Interviews gestellt und mit ihrer Offenheit maßgeblich zum Gelingen der Studie beigetragen haben. Insbesondere gilt dies für alle, die trotz ihrer Wohnungsnotsituation Zeit gefunden haben, ihre Erfahrungen und Einschätzungen mit uns zu teilen.

Wir hoffen sehr, dass dieses Engagement und unsere Studie dazu beitragen, Zwangsräumungen in Berlin zu stoppen. Unsere Einblicke in das Elend der Zwangsräumungen und das Hilfesystem Wohnungslosigkeit, aber auch in das Geschäft mit der Wohnungsnot zeigen, dass ein grundsätzlicher Systemwechsel in der Wohnungs- und Sozialpolitik notwendig ist.

2 / WAS IST EINE ZWANGSRÄUMUNG?

In diesem Kapitel werden wir zunächst die Begriffe Zwangsräumung und erzwungene Umzüge erklären und im Anschluss schildern, welche rechtlichen Schritte ablaufen, bis es zu einer Zwangsräumung kommt. Schließlich stellen wir das staatliche Hilfesystem Wohnungslosigkeit mit seinen Instrumenten zur Unterstützung bei drohender Zwangsräumung vor.

Kündigungsarten und Räumungsverfahren

Zu einer Zwangsräumung kommt es nicht von heute auf morgen. Vor dem eigentlichen Akt der Zwangsräumung steht immer ein längerer juristischer Prozess. Wesentliche Bestandteile dieses Prozesses werden im Folgenden dargestellt.

Wie kommt es eigentlich zu einer Zwangsräumung bzw. einem erzwungenem Umzug?

Voraussetzung für eine Zwangsräumung ist ein wirksam gekündigter Mietvertrag. Das heißt, es muss ein befristeter Mietvertrag auslaufen bzw. bei einem unbefristeten Mietvertrag eine „**Vertragsverletzung**“ durch die Mieter*innen vorliegen oder die Eigentümer*innen müssen einen „begründeten“ Anspruch auf Eigennutzung der Wohnung stellen. In der Literatur zu Zwangsräumungen wird davon ausgegangen, dass der häufigste Grund für Kündigungen in Deutschland **Mietrückstände** sind (Stenberg u. a. 2011: 41).

Es gibt zwei Arten von Kündigungen: Die außerordentliche fristlose und die ordentliche fristgerechte Kündigung. Eine ordnungsgemäße Kündigung beinhaltet eine Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten – abhängig von der Wohndauer der Mieter*innen. Bei einer fristlosen Kündigung gelten diese Kündigungsschutzbestimmungen nicht.

Wann kann fristlos gekündigt werden?

Eigentümer*innen haben laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) das Recht, außerordentlich und fristlos zu kündigen, wenn die Mietpartei

- a) „für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

Wie in vielen anderen gesellschaftlichen Feldern, äußern sich auch im Bereich der Zwangsräumungen unterschiedliche Haltungen, Positionen und Interessen in der verwendeten Begrifflichkeit. Im juristischen Jargon vieler Wohnungseigentümer*innen und Behördenmitarbeiter*innen wird die Räumung einer Wohnung gern als → „Vollstreckung eines rechtskräftigen → Räumungstitels“ bezeichnet. Dieser terminus technicus wird jedoch dem Charakter von Zwangsräumungen nicht gerecht, denn es ist der massivste staatliche Angriff auf das existentielle Grundbedürfnis des Wohnens. Auch das Verlassen der Wohnung in Reaktion auf eine Räumungsklage wird immer wieder verharmlosend als ‚freiwilliger Auszug‘ beschrieben – wir setzen den Begriff der „erzwungenen Umzüge“ dagegen.

Wir definieren Zwangsräumungen folgendermaßen:

Bei einer **Zwangsräumung** werden Mieter*innen per Räumungsklage von ihren Vermieter*innen aus der Wohnung geklagt und schließlich durch eine*n Gerichtsvollzieher*in – notfalls unter Anwendung von polizeilicher Gewalt – erzwungen, die Wohnung zu verlassen.

Bei einem → **erzwungenen Umzug** verlassen Mieter*innen im Laufe des Zwangsräumungsprozesses – noch vor der eigentlichen Zwangsräumung – die Wohnung, weil sie die Mehrkosten durch die Räumung fürchten bzw. nicht tragen können. Auch Personen, die eine meist aufgrund der zugespitzten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt schlechtere Ersatzwohnung finden, bevor sie zwangsgeräumt werden, ziehen erzwungen um.

- 8 b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.“ (§ 543 BGB Absatz 2 Satz 3)

Im Gegensatz zur weit verbreiteten Auffassung, dass erst ab einer Summe von zwei Monatsmieten fristlos gekündigt werden kann, gilt nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes als ein „nicht unerheblicher Teil der Miete“ bereits ein Rückstand von einer Monatsmiete plus einem Cent aus zwei aufeinander folgenden Monaten

(BGH, Urteil vom 10.10.2012, Az. VIII ZR 107/12, in: <http://openjur.de/u/566242.html>). Diese Mietschuld ist u. U. sehr schnell aufgelaufen und in Gegenden mit hohen Ertragsersparungen der Hauseigentümer*innen geben sie diesen eine einfache Möglichkeit,

Mieter*innen mit vergleichsweise günstigen Mieten loszuwerden. Beispielsweise kündigt die Berliner landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo nicht selten bereits bei Erreichen eines Mietrückstandes von dieser Höhe (Interview LW 1).

Neben Mietrückständen können Vermieter*innen „aus wichtigem Grund“ kündigen. Als Gründe gelten zum Beispiel (Lärm-)Belästigung der Nachbar*innen, die Gefährdung der Wohnung durch Vernachlässigung, ein Zerwürfnis zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen, unerlaubte Untervermietung sowie wiederholt unpünktliche Mietzahlung (Mieter-Echo 2014: 25).

Bei einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückstands kann die Wohnung bzw. der Mietvertrag „gerettet“ werden, wenn der Mietrückstand vor Ablauf von zwei Monaten nach Erhalt der Räumungsklage ausgeglichen wird („**Schonfrist**“ oder → „**Heilungsverfahren**“). Dies ist aber innerhalb von zwei Jahren nur einmal möglich. Um zu verhindern, dass Kündigungen in dieser Weise abgewendet werden, sprechen Eigentümer*innen in Berlin seit einigen Jahren meist nicht nur eine außerordentliche fristlose Kündigung aus, sondern kündigen gleichzeitig „hilfsweise“ ordnungsgemäß (ebd.).

„FINDET DER RICHTERSVOLLZIEHER WIDERSTAND, SO DARF ER UNBESCHADET GEWALT ANWENDEN UND ZU DIESEM ZWECK POLIZEILICHE UNTERSTÜTZUNG ANFORDERN.“

Wann kann ordnungsgemäß gekündigt werden?

Ordnungsgemäß können Eigentümer*innen aus „berechtigtem Interesse“ (§ 573 BGB) kündigen. Dieses berechnete Interesse liegt vor, wenn Mieter*innen ihre vertraglichen Pflichten verletzt haben (s. o.) oder wenn Vermieter*innen die Räume für sich, ihre Familien- oder Haushaltsangehörige beanspruchen. Vermieter*innen melden dann **Eigenbedarf** an – die in der Wohnung wohnenden Mieter*innen müssen diese verlassen. Eigenbedarfskündigungen treten bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen gehäuft auf. In Berlin gilt eine zehnjährige „Sperrfrist“ für in Eigentum umgewandelte Wohnungen, innerhalb derer nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann (ebd.: 26). Bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs können sich Mieter*innen, wenn die Fristvorschriften eingehalten werden, nur in Ausnahmefällen wegen eines „ökonomischen Härtefalls“ wehren. Die Zahl der in Eigentum umgewandelten Wohnungen in Berlin steigt seit einigen Jahren rasant an. Im Jahr 2013 beispielsweise wurden über 9.100 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt, was einem Anstieg von 26 Prozent zum Vorjahr entspricht (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014: 81). Die Bedrohung, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden, ist also für viele Mieter*innen Realität.

Wie läuft ein Räumungsverfahren ab?

Ziehen Mieter*innen, nachdem sie eine Kündigung erhalten haben, nicht aus bzw. legen Einspruch dagegen ein, können die Eigentümer*innen sie vor dem jeweils zuständigen Gericht auf „Herausgabe der Wohnung“ verklagen, also eine **Räumungsklage** einlegen. Wenn dann die Vermieter*innen bei der Gerichtsverhandlung gewinnen, ergeht ein **Räumungsurteil** und damit der **Räumungstitel**. Mit diesem Räumungstitel können Eigentümer*innen Gerichtsvollzieher*innen mit der Vollstreckung – der Zwangsäumung – beauftragen (Knop 2009: 739ff.). Ein Räumungstitel ist 30 Jahre gültig (§197 Abs. 1 Nr. 3 BGB).

Erscheinen die beklagten Mieter*innen nach Ladung nicht zur Gerichtsverhandlung, entscheiden die Richter*innen ohne Anhörung und es ergeht, wenn sich die Sache für die Richter*innen unstrittig darstellt, ein → „**Versäumnisurteil**“ und damit ein Räumungstitel gegen die Mieter*innen (Zivilprozessordnung §331 ZPO).

Das Mietrecht wurde im Mai 2013 zuungunsten von Mieter*innen verschärft. Seit Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle kann bei Räumungsklagen wegen Mietrückständen, die „hohe Aussicht auf Erfolg“ haben, mithilfe einer **einstweiligen Verfügung** noch schneller geräumt werden: Eigentümer*innen können innerhalb des noch laufendem Verfahrens beantragen, dass die Mieter*innen eine Sicherheitsleistung

in Höhe des Mietrückstandes innerhalb einer vom Gericht festgesetzten Frist beim Amtsgericht hinterlegen müssen. Gelingt den Mieter*innen dies nicht, beispielsweise, weil sie die u. U. hohe Summe nicht so schnell bei Freund*innen und Familie leihen können, kann per einstweiliger Verfügung, also noch bevor das endgültige Urteil feststeht, zwangsgeräumt werden. Bisher wird diese Art der Zwangsäumungsbeschleunigung nur selten von Gerichten angewendet (Mieter-Echo 2014: 27).

Was passiert bei der Zwangsäumung?

Kommt es zur Zwangsäumung, wird sie durch die Gerichtsvollzieher*innen vollstreckt. Gerichtsvollzieher*innen müssen von den Eigentümer*innen beauftragt werden und sich mindestens drei Wochen vor der Zwangsäumung schriftlich bei den Mieter*innen ankündigen. Mieter*innen erhalten dann ein Schreiben, in dem der Tag, die Stunde und die Art der Zwangsäumung angekündigt wird (Maierhofer 2011: 9).

Bei der „klassischen“ Zwangsäumung wird der gesamte Hausrat aus der Wohnung geschafft und meist zwei Monate lang eingelagert. Nach zwei Monaten dürfen die Eigentümer*innen alles verwerten, d. h. danach Gegenstände von Wert verkaufen bzw. „Wertloses“ entsorgen (Knop 2009: 763). Die Kosten des gesamten Vollstreckungsprozesses, also Ausgaben für Gerichtsvollzieher*innen sowie Schlosser*innen, für das eingesetzte Umzugsunternehmen, die Einlagerung etc. betragen im Durchschnitt 2.000 bis 6.000 Euro (Maierhofer 2011: 32). Diese Kosten schießen die Eigentümer*innen zunächst vor, am Ende müssen sie jedoch die Zwangsäumung tragen.

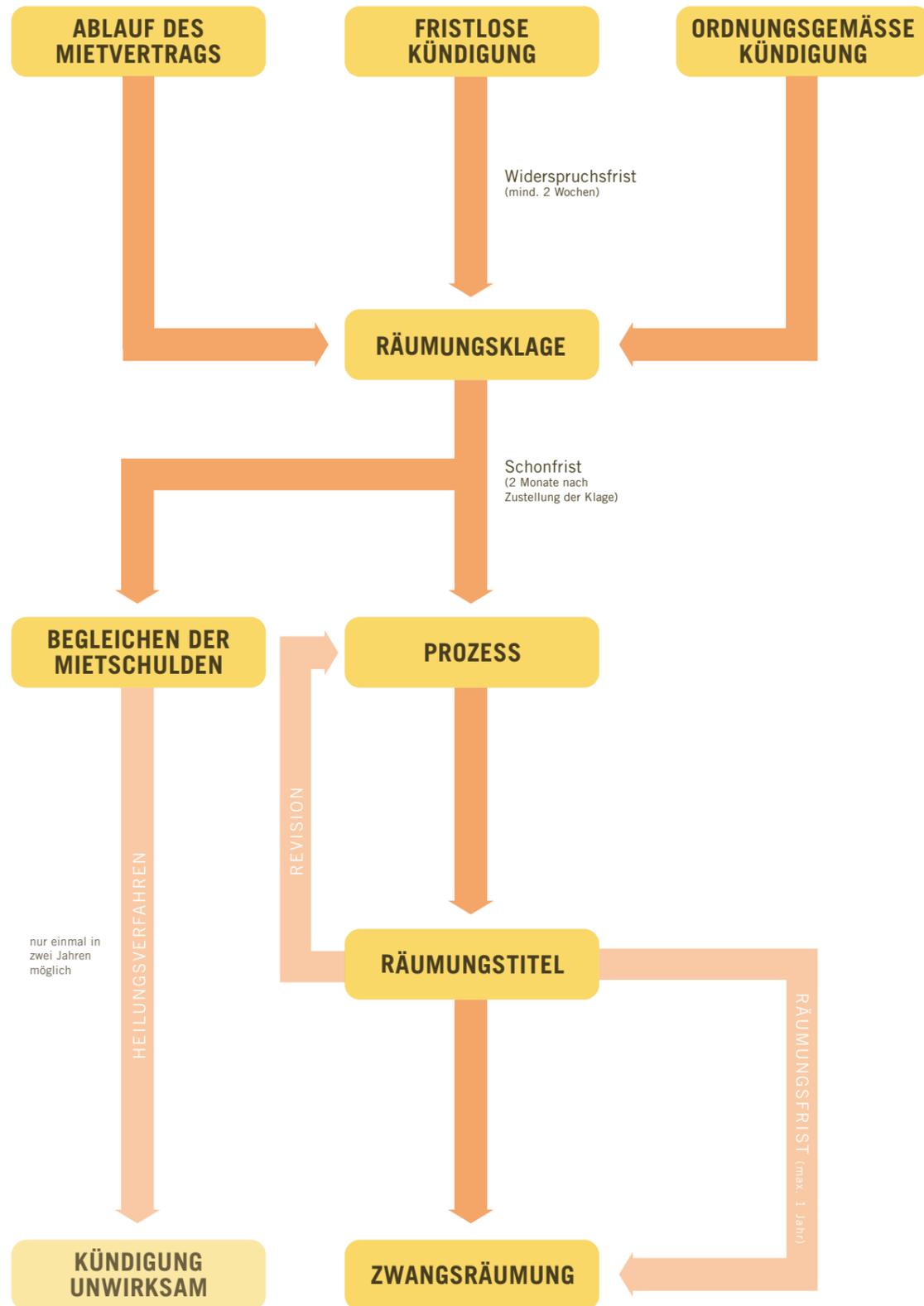
Um das Räumungshemmnis „Kosten“ für räumungswillige Eigentümer*innen zu reduzieren, wurde mit der Mietrechtsnovelle 2013 die sogenannte → **Berliner Räumung (Vermieterpfandrecht)** als eine mögliche Form der Zwangsäumung festgeschrieben. Bei dieser Form der Räumung wird lediglich das Schloss der Wohnung ausgetauscht, sodass die ehemaligen Mieter*innen keinen Zugang mehr zu ihrer Wohnung haben. Nach bereits einem Monat kann der Hausrat dann verwertet werden (Hannemann 2013: 128). Kostenpunkt: 400 bis 500 Euro (Maierhofer 2011: 33).

In den letzten Jahren hat es vielfach **Proteste gegen Zwangsäumungen** gegeben und Gerichtsvollzieher*innen wurden teilweise mit Sitzblockaden an ihrer Arbeit gehindert. Um eine Zwangsäumung trotz öffentlich angekündigter politischer Proteste durchzuführen, können Gerichtsvollzieher*innen **Amtshilfe durch die Polizei** einfordern: „Findet der Gerichtsvollzieher Widerstand, so darf er unbeschadet der Regelung des § 61 Gewalt anwenden und zu diesem Zweck polizeiliche Unterstützung anfordern.“ (§ 758 Absatz 3 ZPO).

Der gesamte Prozess vom ersten Mietrückstand bis zur Zwangsäumung der Wohnung dauert in

Deutschland durchschnittlich etwas mehr als ein Jahr (Stenberg u. a. 2011: 48). Je nachdem, ob und wie die Mieter*innen sich im Laufe des Prozesses wehren, kann der Zeitraum variieren. In jedem Fall sind die zuständigen Gerichte gesetzlich verpflichtet, „Räumungsklagen, unabhängig vom Kündigungsgrund, vorrangig und beschleunigt zu bearbeiten“ (Lodde 2013: 16).

Grafik 1 / Ablauf einer Zwangsäumung



Sozialstaatliches Hilfesystem Wohnungslosigkeit

Wie wir gesehen haben, sind Zwangsäumungen ein elementarer Bestandteil eines auf Eigentum basierten Verteilungssystems von Wohnraum und die Aufgabe des Staates ist es, Eigentumsrechte zu schützen und durchzusetzen. Scheinbar konträr zu dieser Rolle formuliert der Sozialstaat für sich ebenfalls die Aufgabe, unter bestimmten Bedingungen Zwangsäumungen zu verhindern bzw. Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Wer ist eigentlich das Hilfesystem?

In Berlin sind dafür die Sozialämter bzw. **Sozialen Wohnhilfen in den Bezirksamtern**¹ sowie bei → ALG-II-Bezieher*innen die **Jobcenter** zuständig. Damit die Sozial- und Sachbearbeiter*innen in den Sozialen Wohnhilfen überhaupt von Räumungsklagen und dadurch drohender Wohnungslosigkeit erfahren, sind die Gerichte verpflichtet, den zuständigen Sozialämtern mitzuteilen, sobald eine Räumungsklage wegen Mietrückständen (nicht wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingten Kündigungen!) gegen Bewohner*innen des Bezirks eingereicht wurde. In Neukölln und Reinickendorf werden diese Mitteilungen direkt an die Jobcenter geschickt, welche sie dann sortieren und jene, die nicht in ihren Zuständigkeitsbereich (kein ALG-II-Bezug) fallen, an die Soziale Wohnhilfe weiterleiten (siehe Drucksache Abgeordnetenhaus Berlin 17/10 269). Die Bezirksamter/Jobcenter sind verpflichtet, die betroffenen Mieter*innen anzuschreiben, sie auf Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten hinzuweisen und zu prüfen, ob im Falle einer fristlosen Kündigung diese durch eine → Mietschuldenübernahme abgewendet werden kann (Deutscher Verein 2013: 4).

Darüber hinaus müssen alle Gerichtsvollzieher*innen die Sozialen Wohnhilfen/Jobcenter über jeden von ihnen festgesetzten Termin einer Zwangsäumung wegen Mietrückständen informieren, bei der ihrer Einschätzung nach die anschließende Obdachlosigkeit droht (Gerull 2002). Neben den behördlichen Akteur*innen sind häufig noch die → **Freien Träger der Wohlfahrtspflege** involviert, wenn es um Zwangsäumungen geht. Sie bieten bezirksunabhängig u. a. „Hilfe nach §67“ des → SGB XII an. Abhängig vom „Leistungstyp“ (beispielsweise → Wohnungserhalt und -erlangung [WuW] oder → Betreutes Einzelwohnen [BEW]) unterstützen sie Personen mit „besonderen sozialen Schwierigkeiten“ bei der Wohnungssuche und beim Wohnungserhalt, bei Schreiben an Ämter und begleiten sie zu Behör-

¹ Die Abteilungen für Wohnungsnothilfe heißen je nach Bezirk unterschiedlich. Wir verwenden durchgehend die Bezeichnung Soziale Wohnhilfe oder sprechen, wenn der Kontext klar ist, vom Sozial- bzw. Bezirksamt.

den- und anderen offiziellen Terminen. Die Hilfeleistungen richten sich aber nur an diejenigen Menschen in Wohnungsnotlagen, bei denen vom Bezirksamt ein „Hilfebedarf“ anerkannt wurde und somit die Kosten der Maßnahmen von der öffentlichen Hand übernommen werden. Teilweise überschneiden sich die Aufgabenbereiche von behördlichen Stellen und Freien Trägern, in vielen Fällen werden staatliche Aufgaben an die Träger ausgelagert.

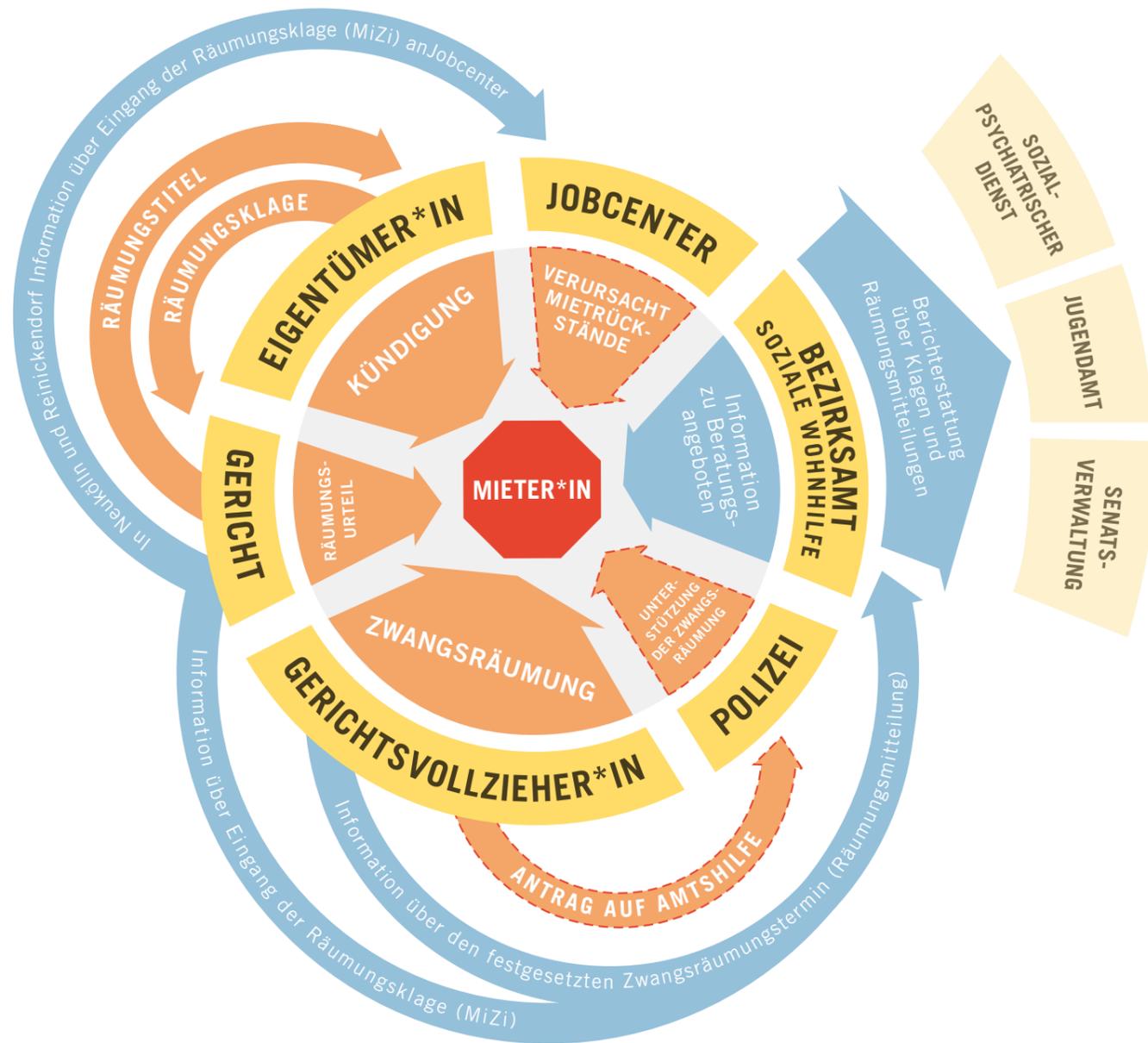
Welche Instrumente zur Vermeidung von Zwangsäumungen gibt es?

Dem Sozialstaat stehen unterschiedliche Instrumente zur Verhinderung bzw. zum Aufschub von Zwangsäumungen sowie zur Vermeidung von anschließender Obdachlosigkeit zur Verfügung. So können räumungsbedrohte Mieter*innen Räumungs- und Vollstreckungsschutz oder auch Mietschuldenübernahmen beantragen. Greifen die Instrumente zur Abwendung von Zwangsäumungen nicht, sind die Berliner Bezirksamter verpflichtet, wohnungslos gewordene Menschen unterzubringen, d.h. eine Schlafgelegenheit zu garantieren.

Noch während des → Räumungsverfahrens können die betroffenen Mieter*innen → **Räumungsschutz** bzw. eine **verlängerte Räumungsfrist** von maximal einem Jahr beantragen, um vor drohender Wohnungslosigkeit geschützt zu werden, beispielsweise wegen gesundheitlicher Gründe (Knop 2009: 767 ff.). Ist das Gerichtsverfahren beendet und steht bereits ein Räumungstermin fest, können die Mieter*innen bis zwei Wochen vor diesem Termin beim zuständigen Amtsgericht **Vollstreckungsschutz** beantragen. Dieser kann gewährt werden, wenn die Zwangsäumung „wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist“ (§765a Absatz 1 ZPO). Die guten Sitten sind dabei natürlich Auslegungssache des Gerichts und grundsätzlich gilt: Die Interessen der Gläubiger*innen gehen vor (Walker/Gruß nach Gerull 2003: 59).

ZWANGSRÄUMUNGEN SIND EIN ELEMENTARER BESTANDTEIL EINES AUF EIGENTUM BASIERTEN VERTEILUNGSSYSTEMS VON WOHNRAUM.

Eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers berichtete im Interview, dass Vollstreckungsschutz sehr schwer zu erlangen und auch bei hochschwangeren Frauen in der Regel nicht gewährt werde (FT/NK). Auch eine interviewte Räumungsbetroffene erzählte, dass bei ihr trotz vom sozialpsychiatrischen Dienst bestätigter Suizidgefahr der Antrag auf Vollstreckungsschutz einen Abend vor der Zwangsäumung per Fax abgelehnt wurde (ZB/T-S). Diese Aussagen werden gestützt durch den in der Öffentlichkeit bekannt gewordenen



■ mögliche Handlungen und Entscheidungen / mögliche Informationen
■ Information

Fall der 67-jährigen Rosemarie Fließ. Sie wurde im Jahr 2013 in Reinickendorf gegen Protest zwangsgeräumt und verstarb zwei Tage später in einer Notunterkunft. Vollstreckungsschutz war vom Amtsgericht abgelehnt worden, obwohl ein ärztliches Gutachten davor gewarnt hatte, dass die schwer erkrankte Rentnerin eine Zwangsäumung nicht überleben könnte (Stern vom 13.04.2013; Bündnis Zwangsäumung verhindern vom 12.04.2013).

Wenn Mieter*innen wegen Mietrückständen aus ihren Wohnungen geklagt werden, können sie einen Antrag auf **Mietschuldenübernahme** bei der Sozialen Wohnhilfe des Bezirksamtes oder beim Jobcenter stellen. Das Jobcenter ist für alle ALG-II-Bezieher*innen zuständig, die → Soziale Wohnhilfe in der Regel für alle anderen Sozialleistungsberechtigten. Miet- und Energiekostenrückstände von Transferleistungsbezieher*innen „sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“ (§ 22 Abs. 8 → SGB II; § 36 Abs. 1 SGB XII). Was von den zuständigen Stellen als gerechtfertigt und notwendig erachtet wird, ist Gegenstand von Aushandlungsprozessen. Die Übernahmequoten variieren dementsprechend sehr stark je nach Bezirk (siehe dazu Kapitel 5). Die Sozialen Wohnhilfen haben ein „Vetorecht“ bei allen Ablehnungen durch die Jobcenter, d. h. Anträge auf Mietschuldenübernahme „dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Bezirksamtes abgelehnt werden“ (Bundesagentur für Arbeit/ SenIntArbSoz 2010: 11).

Lässt sich eine Zwangsäumung durch die vorgesehenen Instrumente nicht mehr dauerhaft abwenden, bleiben lediglich staatliche Maßnahmen, um zu verhindern, dass die betroffenen Personen auf der Straße landen. Soziale Wohnhilfen und Freie Träger verweisen in diesem Zusammenhang meist auf das → **Geschützte Marktsegment**. Dies ist ein „Pool“ an Wohnungen der großen Wohnungsbaugesellschaften, in der Mehrheit der Landeseigenen.

Sie sind reserviert für Personen, die Schwierigkeiten haben, aufgrund von aktuellen Mietrückständen, Schufa-Einträgen etc., eine Wohnung zu finden. In den letzten Jahren wurden meist um die 1.100 Wohnungen vermittelt. Dies entspricht aber bei Weitem nicht dem Bedarf an Wohnungen in diesem Bereich, da nicht nur Betroffene von Zwangsäumungen, sondern auch andere Personen in Wohnungsnotsituationen im Geschützten Marktsegment nach einer Wohnung suchen. Dementsprechend sind die Wartelisten

ROSEMARIE FLIESS WURDE GEGEN PROTEST ZWANGSRÄUMT UND VERSTARB ZWEI TAGE SPÄTER IN EINER NOTUNTERKUNFT. VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ WURDE ABGELEHNT, OBWOHL EIN ÄRZTLICHES GUTACHTEN WARNT, DASS SIE EINE ZWANGSRÄUMUNG NICHT ÜBERLEBEN KÖNNTE.

für Wohnungen aus dem Geschützten Marktsegment lang und Anwärter*innen müssen nicht selten anderthalb bis zwei Jahre auf eine Wohnung warten. (Linde 2013: 8f.; LAK 2013: 4)

Die Berliner Bezirke haben laut Allgemeinem Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) eine „**Unterbringungspflicht**“, sie müssen also wohnungslos gewordenen Menschen einen Platz in einem → Wohnheim oder einer vergleichbaren Unterbringung vermitteln. Diese Vermittlung sollen die Sozialen Wohnhilfen übernehmen (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014a). Menschen sollen also nach einer Zwangsäumung nicht auf der Straße landen. In der Praxis verletzen die Bezirke regelmäßig ihre Unterbringungspflicht, weil die für die Unterbringung vorgesehenen → „ASOG-Wohnheime“ belegt sind.

Die sozialstaatlichen Instrumente sollen helfen, Wohnungsnotfälle zu beheben. **Wohnungsnotfälle** sind laut BAG Wohnungslosenhilfe unter anderem Personen, die

1. aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind (also ohne jegliche Unterkunft, bei Freunden und Verwandten wohnend, in behelfsmäßigen Unterkünften wie Gartenlauben/Baracken/Wohnwagen etc. oder in Pensionen/Hostels lebend),
2. unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind (z. B. durch Räumungsklagen/Zwangsäumung) (BAG W 2010: 1f.).

Wir nennen Menschen in einer dieser Lagen → „Personen in Wohnungsnotlagen/-situationen“, da wir bei Menschen nicht von Notfällen sprechen möchten. Die Wohnungsnotlagen beinhalten sowohl drohende als auch bereits vollstreckte Zwangsäumungen.

3 / ZWANGSRÄUMUNGEN IN BERLIN

In diesem Abschnitt werden wir die vorliegenden Informationen zusammenführen, um ein Bild von der Entwicklung der Mietrückstände, der Bearbeitung von Mietschuldenanträgen sowie zur Entwicklung von Räumungsklagen und zur Unterbringung von wohnungslosen Personen zu zeichnen.

Kündigungen und Räumungsklagen

Wenn in Berlin von Zwangsräumungen die Rede ist, sind schnell die Bilder von Blockadeversuchen, Polizeieinsätzen und überforderten Gerichtsvollzieher*innen präsent. Doch nur wenige Wohnungsräumungen werden zum Medienthema. Der Dienst der Gerichtsvollzieher*innen in Berlin vollzieht sich meist diskret und Wohnungsnot bleibt eine verborgene Angelegenheit. Für die letzten Jahre gibt es in Berlin keine amtliche Statistik zu Zwangsräumungen und erzwungenen Umzügen. Aus einem Steinbruch verschiedener Daten haben wir das Ausmaß und die Struktur des Berliner Räumungsgeschehens der letzten Jahre rekonstruiert und geben Antworten auf die folgenden Fragen: Wie oft wird geräumt? Wer wird geräumt? Wo wird geräumt? Wer lässt eigentlich räumen?

Wie oft wird geräumt?

In Berlin melden die Gerichte die dort eingehenden Räumungsklagen wegen Mietrückständen als sogenannte → MiZis (Mitteilungen in Zivilrechtsverfahren) ebenso wie die Terminfestsetzungen zur Zwangsvollstreckung durch die Gerichtsvollzieher*innen (→ Räumungsmitteln) an die bezirklichen Sozialen Wohnhilfen. Während die Daten zu den Räumungsklagen nicht vollständig sind, weil beispielsweise Räumungsklagen mit anderen Begründungen (z. B. Eigenbedarf) nicht gemeldet werden müssen, können die Räumungsmitteln die Zahl der tatsächlichen Zwangsräumungen übersteigen, wenn etwa mehrere Terminfestsetzungen für die Durchführung der Räumung notwendig werden. Trotz der Ungenauigkeit der Angaben lassen sich aus beiden Datenreihen für mehrere Jahre Rückschlüsse auf die Anzahl von Zwangsräumungen ziehen.

Nicht jede Räumungsklage ist mit einer unmittelbaren Wohnungsräumung verbunden, weil viele Bewohner*innen bereits vor dem Vollstreckungstermin ihre Wohnungen verlassen, d. h. erzwungen um-

ziehen. Die Zahlen zeigen für den Zeitraum von 2009 bis 2012, dass jährlich etwa 9.000 Räumungsklagen gemeldet wurden und 5.000 bis 7.000 Räumungstermine von den Gerichtsvollzieher*innen angesetzt wurden. Bezogen auf die etwa 140.000 Binnenumzüge pro Jahr gingen demnach etwa 5 Prozent aller Umzüge innerhalb Berlins auf ein Räumungsurteil zurück. Das Verhältnis von Räumungsklagen und Räumungsmitteln hat sich verändert: Während sich die von den Amtsgerichten gemeldeten Räumungsklagen zwischen 2009 und 2012 leicht rückläufig entwickelt haben, sind die Mitteilungen anberaumter Zwangsräumungen durch die Gerichtsvollzieher*innen in den letzten Jahren angestiegen. Ein höherer Anteil tatsächlich durchgeführter Räumungen ist naheliegend, kann aber wegen der unvollständigen Datenbasis nicht empirisch belegt werden.

Wer wird geräumt?

Trotz der relativ stabilen Gesamtzahlen von Räumungsklagen und -mitteilungen beschrieben unsere Interviewpartner*innen in den Bezirken deutliche Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der zwangsräumungsbedrohten Mieter*innen, der Klageanlässe und der Räumungsneigung von Eigentümer*innen.

Tabelle 1 / Räumungsklagen und Räumungen in Berlin

JAHR	RÄUMUNGSKLAGE	RÄUMUNGSMITTEILUNGEN
2009	9.072	5.021
2010	9.934	5.603
2011		6.777
2012	8.852	
Gesamt	27.858	17.401

Quelle: 17/10 269; 17/12 200; 17/12 964 und eigene Berechnung

5000 Zwangsräumungen
sind nicht genug.



WIR SIND DIE PARTEI
DER MIETER!

Sozialabb...
tschland

EXKURS / Keine Zahlen - kein Problem?

In Berlin fehlt eine amtliche Statistik zu Zwangsräumungen und Wohnungsnot. Trotz öffentlicher Debatten und wachsendem Interesse am Thema sind konkrete Zahlen und Fakten eher die Ausnahme. Während in anderen stadtpolitischen Feldern mit dem Wohnungsmarktmonitor oder dem Sozialmonitoring regelmäßig umfangreiche Zahlenwerke veröffentlicht werden, gibt bis heute keinen amtlichen Wohnungsnotbericht der Stadt. Die Informationen zu Räumungsklagen und Zwangsräumungen, zu Mietrückständen und Unterbringungssituationen wurden in den letzten Jahren nur häppchenweise und oft unvollständig als Antworten auf parlamentarische Anfragen veröffentlicht.

Allein im Untersuchungszeitraum unserer Studie wurden insgesamt 15 parlamentarische Anfragen gestellt und beantwortet (ausführliche Liste im Anhang, Tab. 1). Wie ein roter Faden zieht sich ein eklatantes Defizit an Informationen und eine mangelnde Auskunftsbereitschaft durch die Antworten:

Frage: Wie viele Räumungen sind tatsächlich durchgeführt worden? **Antwort:** „Eine entsprechende Statistik wird bei den Berliner Amtsgerichten **nicht geführt.**“ (17/10 269: 1)

Frage: In welcher Weise werden Umfang und Gründe von Zwangsräumungen erfasst? **Antwort:** „Die Führung einer entsprechenden Statistik ist (...) **nicht vorgesehen.**“ (17/12 200: 1)

Frage: Welche Regelungen bestehen zwischen den Jobcentern, den bezirklichen Sozialämtern und weiteren beteiligte Stellen zur Vermeidung von Zwangsräumungen? **Antwort:** „Die Beantwortung der Frage ist nur nach einer aufwendigen Bezirksabfrage möglich, die im Rahmen der Kleinen Anfrage **nicht erfolgen kann.**“ (17/12 200: 2)

Frage: Wie viele Räumungsmittelungen gab es in den Jahren seit 2005 in den Bezirken? **Antwort:** „eine Sonderauswertung für den fraglichen Zeitraum ist mit vertretbarem Aufwand **nicht leistbar.**“ (17/12 214: 1)

Frage: Wie häufig kam es seit 2005 zur Beschlagnahme und zur Wiedereinweisung? **Antwort:** „Dem Senat liegen **keine Erkenntnisse** über die Durchführung dieser ordnungsbehördlichen Maßnahmen vor.“ (17/12 214: 1)

Frage: Wie viele Übernachtungen wohnungsloser Menschen sind in Berlin seit 2005 nach ASOG angefallen? **Antwort:** „Diese Daten werden von den Bezirken **nicht erhoben** ... Dieser nicht automatisierte Arbeitsaufwand – zumal nur in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Jobcenter möglich – ist **nicht leistbar.**“ (17/12 270: 2)

Frage: Welche Kosten sind durch die ordnungsrechtliche Unterbringung wohnungsloser Menschen entstanden? **Antwort:** „Die anfallenden Unterbringungs-

kosten, die das Land Berlin für diesen Personenkreis übernommen hat, können **nicht beziffert** werden.“ (17/12 270: 3)

Frage: Wie viele Menschen haben eine Verweildauer in Einrichtungen zur ordnungsrechtlichen Unterbringung von drei/sechs/zwölf Monaten und länger? **Antwort:** „Diese Daten liegen dem Senat (...) **nicht vor.**“ (17/12 270: 2) Trotz fehlender Daten geben sich Verantwortliche optimistisch: „Der Senat geht davon aus, dass alle Bezirke ihrer Unterbringungspflicht nachkommen.“ (17/12 270: 3)

Frage: Wie viele Räumungsmittelungen und Räumungsklagen sind der Senatsverwaltung bekannt? **Antwort:** „Die Angaben sind **nicht vollständig**, da in Neukölln und Reinickendorf (...) die Jobcenter alle Amtsgerichtsmittelungen erhalten.“ (17/12 964: 4)

Frage: Wie lange war die durchschnittliche Verweildauer in den Unterbringungen? **Antwort:** „Über die Verweildauer für zurückliegenden Jahre liegen **keine Erkenntnisse vor.**“ (17/13 935: 2)

Frage: Wie viele Beschwerden über die Unterbringungen erreichten die zuständigen Stellen? **Antwort:** „In der Berliner Unterbringungsleitstelle werden Beschwerden der vertragsfreien Einrichtungen **nicht erfasst.**“ (17/13 935: 2).

Frage: Bei wie vielen LeistungsbezieherInnen nach SGB XII wurden Kosten der Unterkunft übernommen, obwohl die Wohnung als „nicht angemessen“ gilt? **Antwort:** „Für den Rechtskreis SGB XII **liegen keine Daten vor.**“ (17/13 935: 4)

Frage: In wie vielen Fällen wurde seit 2009 die Polizei zur Hilfe gerufen, um eine Wohnungsräumung zu vollziehen? **Antwort:** „Entsprechende Daten (...) werden **statistisch nicht erhoben.**“ (17/13 935: 5)

Frage: Wie viele ALG-II-Bedarfsgemeinschaften haben 2012 bis 2014 mit einem Umzug das Jobcenter gewechselt? **Antwort:** „Zu Umzügen von SGB-II-Leistungsempfängenden (...) liegen dem Senat **keine Erkenntnisse vor.**“ (17/14 585: 2)

Frage: Wie viele Alleinlebende, Paare, Alleinerziehende und Familien sind für Wohnungen des Geschützten Marktsegments vermittlungsberechtigt? **Antwort:** „Eine Auswertung nach soziodemografischen Kennziffern (z.B. Familienstand oder Haushaltsstruktur) **wird nicht vorgenommen.**“ (17/14 731: 1)

Etwas überraschend angesichts dieser langen Liste von unzureichenden Kenntnissen über Zwangsräumungen und Wohnungsnot in Berlin ist die folgende Auffassung: „Der Senat hält die bestehenden landesrechtlichen Regelungen, die vorhandenen Datenbanken und bestehende Vereinbarungen (...) **zum jetzigen Zeitpunkt für ausreichend.**“ (17/12 964: 5)

Mitarbeiter*innen verschiedener Institutionen in fast allen Bezirken beschreiben uns die von ihnen wahrgenommenen Veränderungen der Hilfesuchenden. So berichtete uns eine Mitarbeiterin des Bezirksamtes in Mitte, dass es „keinen bestimmten Typ von von Zwangsräumungen Betroffenen“ (BA/MT) mehr gäbe. Vor zehn Jahren sei das noch anders gewesen, aber die aktuelle Entwicklung ginge hin „zu allen Bevölkerungsschichten, allen Berufssparten, allen Nationalitäten“ (ebd.). Eine Mitarbeiterin einer berlinweit agierenden Beratungsstelle hat eine ähnliche Einschätzung: Statt des „klassischen Wohnungslosen, Alkoholiker in den 40ern“ sei die „Betroffenengruppe sehr viel breiter als früher“ (FT/B3) geworden. Auch ein Mitarbeiter einer Wohnungsbaugesellschaft bestätigte den Trend aus seiner Perspektive: „Der Mietschuldner zieht sich durch alle Gesellschaftsschichten.“ (LW1) Eine von uns befragte Mitarbeiterin eines Freien Trägers in Lichtenberg formuliert die von ihr wahrgenommenen Veränderungen sogar noch weitgehender: „Es kann jeden treffen.“ (FT/LB) Diese Einschätzungen über Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der mit Zwangsräumungen konfrontierten Mieter*innen sollen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Mehrzahl der Hilfesuchenden nach wie vor die Armen und Prekarisierten sind.

Darüber hinaus gaben uns die Interviews auch Hinweise auf veränderte Klageanlässe und eine zunehmend konsequente Ausnutzung von Räumungsmöglichkeiten durch die Eigentümer*innen. Einige unserer Interviewpartner*innen verwiesen darauf, dass

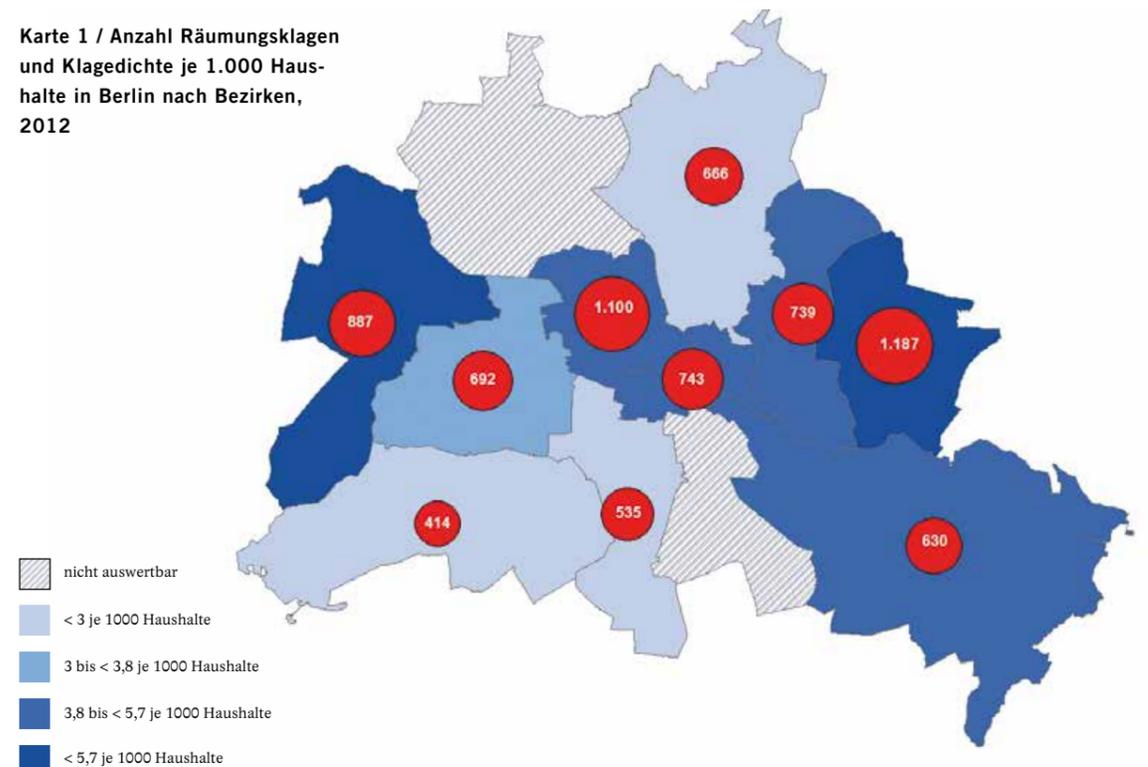
Eigentümer*innen immer häufiger die Zahlung einer Mietschuldenübernahme durch die Soziale Wohnhilfe ausschlagen (BA/MT). Wir zeigen im weiteren Verlauf unserer Studie, dass dies unter anderem auf die gesteigerten Ertragsmöglichkeiten im Falle einer Neuvermietung zurückzuführen ist, die den ökonomischen Vorteil eines Mietausgleiches bei Weitem übersteigen (ausführlicher Kapitel 4).

Wo wird geräumt?

Eine Aufschlüsselung der Räumungsklagen nach den Berliner Bezirken (für das Jahr 2012) zeigt eine ungleiche räumliche Verteilung. Während in Steglitz-Zehlendorf lediglich 414 Räumungsklagen wegen Mietrückständen eingereicht wurden, waren es in Mitte und Marzahn-Hellersdorf jeweils über 1.100. Auch bezogen auf die unterschiedliche Größe der Bezirke sind deutliche Unterschiede zu erkennen. Während in Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow nur drei Räumungsklagen auf 1.000 Haushalte gemeldet wurden, waren es in Spandau sieben und in Marzahn-Hellersdorf sogar fast neun Räumungsklagen je 1.000 Haushalte.

Die Anzahl der Räumungsklagen konzentrierte sich in Berlin vor allem in den Bezirken mit einem hohen Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. Eine überdurchschnittlich relative Häufigkeit von Räumungsklagen gibt es in den von Großsiedlungen geprägten Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf (8,9 Räumungsklagen je 1.000 Haushalte) und Spandau

Karte 1 / Anzahl Räumungsklagen und Klagedichte je 1.000 Haushalte in Berlin nach Bezirken, 2012



Quelle: 17/10 269; 17/12 200; 17/12 964 und eigene Berechnung

(7,0 Räumungsklagen je 1.000 Haushalte). Vor allem in den stärker bürgerlich geprägten Stadtteilen Westberlins (Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg) sowie in Pankow liegen Anzahl und Quote der Räumungsklagen deutlich unter den Gesamtberliner Durchschnittswerten. Geräumt wird vor allem dort, wo viele Arme wohnen.

Wer lässt räumen?

Eine systematische Erfassung der auf Zwangsäumung klagenden Eigentümer*innentypen gibt es nicht. Erfahrungsberichte von Mitarbeiter*innen Freier Träger und Sozialer Wohnhilfen, wissenschaftlicher Expert*innen und Aktiven aus städtischen Protestbewegungen verweisen auf ein breites Spektrum an verschiedenen Eigentümer*innen, die eine Räumung der Mieter*innen anstreben.

Vorliegende Daten zu Zwangsäumungen lassen den Rückschluss zu, dass 80 Prozent aller Räumungen in den Wohnungsbeständen von privaten Eigentümer*innen, professionellen Wohnungsunternehmen und den Genossenschaften durchgeführt werden. Fallstudien zur Klageneigung verschiedener Eigentümer*innentypen (Seifert 2014) und zu den wohnungswirtschaftlichen Kontexten von Zwangsäumungen (Bescherer u.a. 2014) zeigen, dass Kündigungen und Zwangsäumungen bei allen Eigentümer*innentypen ein fester Bestandteil im Repertoire der Bewirtschaftungspraxis ist. Die Entscheidung zur Zwangsäumung folgt dabei fast immer den Kriterien der ökonomischen Rationalität auf der Basis einer betriebswirtschaftlichen Kosten-Nutzen-Berechnung. Geräumt wird also vor allem dann, wenn es sich für die Eigentümer*innen lohnt.

Auch die kommunalen Wohnungsunternehmen bilden dabei keine Ausnahme. Da die Landeseigenen viele ihrer insgesamt über 290.000 Wohnungen in Siedlungsbauten und einfacher Lage haben, wohnen viele Haushalte mit geringen Einkommen in diesen Beständen. Trotz ihres sozialen Versorgungsauftrages haben sich die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit etwa 5.000 Räumungen in den letzten fünf Jahren (20 Prozent aller Zwangsäumungen) als eine feste Größe im Berliner Verdrängungsgeschehen etabliert (siehe Anhang, Tab. 2).

Mietrückstände als Räumungsanlass

Mietrückstände sind nach Aussagen von Expert*innen der häufigste Grund für Kündigungen und Räumungsklagen. Auch das Aufkommen von Mietrückständen wird in Berlin nicht systematisch erfasst. Die bei den Bezirken eingehenden Anträge auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden nach § 22 Abs. 8 und 9 SGB II geben jedoch einen Hinweis auf die Entwicklung in den letzten Jahren.

Wie viele Anträge auf Mietschuldenübernahme werden in Berlin gestellt?

Die fast 70.000 Anträge zur Miet- und Energieschuldenübernahme, die im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2013 bei den Bezirksämtern eingegangen sind, verweisen auf das erhebliche Ausmaß der Mietschuldenproblematik. Rein rechnerisch haben in den vergangenen Jahren fast fünf Prozent aller Berliner Haushalte einen solchen Antrag gestellt. Bezogen auf die Antragsberechtigten nach SGB II und SGB XII waren es sogar über 20 Prozent. Da die Anträge auf Kostenübernahme nicht ohne Anlass gestellt werden können, heißt dies: Mindestens jede fünfte Bedarfsgemeinschaft in Berlin war in den vergangenen Jahren mit der Situation von Miet- bzw. Energierückständen konfrontiert.

Die Zahl der beschiedenen Anträge weist auf einen leichten Rückgang von Mietrückständen hin und hat sich von ca. 11.000 Anträgen im Jahr 2007 auf knapp 9.500 Anträge 2013 entwickelt. In einem Gespräch mit einem Mitarbeiter eines Bezirksamtes wurde in diesem Zusammenhang auf eine höhere „Mietzahlungsdisziplin“ (BA/T-S) verwiesen, weil angesichts der steigenden Mieten das Risiko eines Wohnungsverlustes noch stärker vermieden werde als in der Vergangenheit. Von einer Entwarnung kann jedoch keine Rede sein: Die jährlich fast 10.000 Anträge auf Übernahme von Miet- und Energieschulden zeigen, dass Mietrückstände keine Einzelfälle sind.

Wo konzentrieren sich die Mietschuldenübernahmeanträge?

Die räumliche Verteilung von Mietrückständen ist äußerst ungleich: Mit fast 13.000 Anträgen auf Miet- und Energieschuldenübernahme in Lichtenberg (18,5 Prozent aller Anträge) und über 9.000 Anträgen in Neukölln (13 Prozent aller Anträge) konzentrierte sich im Zeitraum von 2007 bis 2013 etwa ein Drittel der Gesamtberliner Mietschuldensituation auf diese beiden Bezirke. Dem gegenüber stehen mit Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf zwei Bezirke mit lediglich knapp über 2.000 Anträgen auf Übernahme von Miet- oder Energieschulden in diesen Jahren.

EXKURS / Kommunale Räumungen: Mehr Klagen trotz weniger Mietrückstände

Unabhängig von den politischen Vorgaben und der sozialen Rhetorik des Mietenbündnisses (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014a) orientieren sich die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften in ihrer alltäglichen Bewirtschaftungspraxis – wie andere Wohnungsunternehmen auch – an den klassischen Kriterien des Wohnungsmanagements. Insbesondere auf Mietrückstände reagieren auch die kommunalen Unternehmen mit Klagen auf die Zahlung der Mietrückstände und in letzter Konsequenz mit der Räumung der Wohnung. Zur Optimierung dieses Mahnwesens haben die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften teilweise gesonderte Abteilungen – sogenannte Forderungsmanagements – eingerichtet. Unabhängig vom Tagesgeschäft der Vermietung und Bewirtschaftung wird bei Mietrückständen ein Routineprogramm aus Ansprache, Mahnung, Prüfung und der Einreichung einer Räumungsklage abgespult. Ziel ist es einerseits, durch den verstärkten Druck auf die Mieter*innen eine Nachzahlung zu erwirken und andererseits, das Kündigungs- und Räumungsverfahren durch eine frühzeitige Kündigung (ab „einer Monatsmiete plus einen Cent“ [LW1]) zu beschleunigen, um im Falle einer nicht erfolgten Einigung mit den Mieter*innen die Verfahrensverluste zu minimieren. Gerichtliche Kündigungen und die Einreichung von Räumungsklagen werden nach Aussagen eines Mitarbeiters der Leitungsebene einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gezielt eingesetzt, um bei Mieter*innen eine Reaktion zu erzwingen (ebd.).

Die Wohnungsbaugesellschaften setzen zur Lösung von Problemen dabei (nicht nur im Bereich der Mietrückstände) immer häufiger auf den Weg der juristischen Klagen. In einem repressiven Verständnis von Kommunikation sieht das Forderungsmanagement in der Klage eine notwendige Grundlage für das Gespräch mit den Mieter*innen, weil „die nur so den Ernst der Lage erkennen“ (ebd.).

Allein im Zeitraum von 2009 bis 2013 haben die sechs Wohnungsbaugesellschaften fast 18.000 gerichtliche Auseinandersetzungen gegen ihre Mieter*innen geführt (siehe Anhang, Tab. 2). Hinzu kommen ca. 5.000 weitere Klagen, von der ebenfalls landeseigenen Berliner Immobilien Holding (BIH/Berlinovo). Neben den Klagen auf Herausgabe der Wohnung zielen die juristischen Strategien auch auf die Durchsetzung von nachbarschaftlichem Recht und die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (17/12 659). Im Untersuchungszeitraum (2009 bis 2013) hat sich das Klageaufkommen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von weniger als 3.000 auf fast 5.000 Klagen pro Jahr deutlich gesteigert. Bezogen auf den Wohnungsbestand heißt das, dass rein rechnerisch in den letzten fünf Jahren über sechs Prozent aller Mieter*innen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

verklagt wurden. Diese gesteigerte Klagebereitschaft der Wohnungsbaugesellschaften kann nicht auf eine verstärkte Mietschuldenproblematik zurückgeführt werden: Das Volumen der Mietrückstände weist zwischen 2009 (22,66 Mio. Euro) und 2011 (18,21 Mio. Euro) eine abnehmende Tendenz auf (17/12 659).

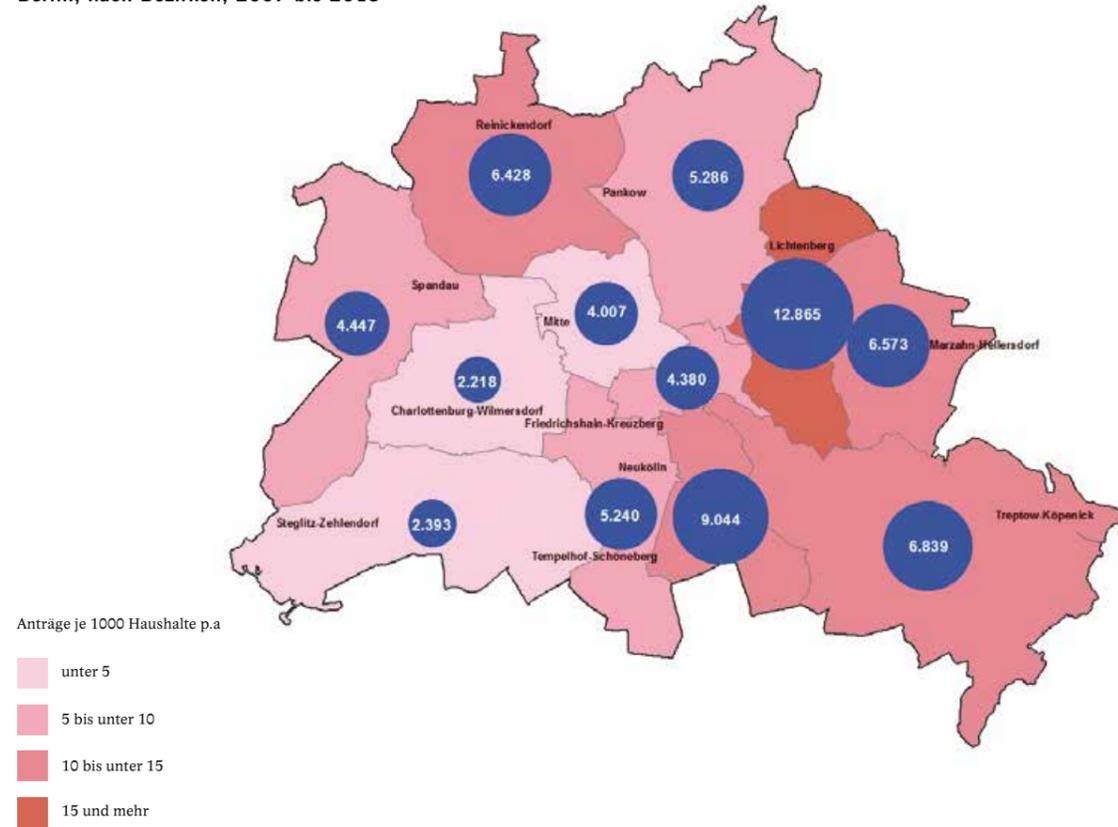
Trotzdem führt mehr als jede vierte Klage der Wohnungsbaugesellschaften in der Konsequenz zur Zwangsäumung der betreffenden Wohnung. In den fünf Jahren des Untersuchungszeitraums haben die kommunalen Wohnungsunternehmen fast 5.000 Wohnungen räumen lassen. Ein Blick auf die zeitliche Entwicklung der von den Wohnungsbaugesellschaften durchgesetzten Räumungen zeigt eine relative Konstanz der landeseigenen Räumungsaktivitäten. Unabhängig vom Klageaufkommen werden Jahr für Jahr etwa 1.000 Räumungen von den Gesellschaften durchgesetzt (siehe Anhang, Tab. 3).

Ein Vergleich der Klage- und Räumungsquoten zwischen den Gesamtberliner Daten und den Angaben der Wohnungsbaugesellschaften verweist auf ein überdurchschnittliches Räumungsaufkommen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Während die hohe Klagequote mit über 12 Klagen je 1.000 Haushalte (Berlin gesamt: 4,6 Klagen je 1.000 Haushalte) noch durch die unterschiedliche Datenbasis erklärt werden kann, weil nicht nur die Räumungsklagen erfasst werden, fällt der tatsächliche Unterschied bei den vollzogenen Räumungen noch deutlicher aus, als es die Zahlen zeigen. Mit 3,5 Räumungen je 1.000 Haushalte liegt die Räumungsquote der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (2,9 Räumungen je 1.000 Haushalte), obwohl im stadtweiten Wert die Terminfestsetzungen und nicht die vollzogenen Räumungen erfasst werden (siehe Anhang, Tab. 4).

Ein Vergleich der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften verweist auf ausgeprägte Unterschiede zwischen den einzelnen Gesellschaften. Während die GESOBAU als eine der kleineren Wohnungsbaugesellschaften die meisten Räumungen und die höchste Klagequote aufweist, liegen HOWOGE und degewo als einzige Wohnungsbaugesellschaften in allen Dimensionen (Klagequote/Räumungsquote/Räumungen je Klage) unterhalb des Durchschnitts aller Wohnungsbaugesellschaften. Im Verhältnis zwischen gerichtlichen Auseinandersetzungen mit den Mieter*innen und durchgeführten Räumungen liegen die Wohnungsbaugesellschaften Gewobag und GESOBAU deutlich über dem Durchschnitt – zwar reichen beide Wohnungsbaugesellschaften seltener als andere Klagen ein, doch 31 bzw. 67 Prozent davon haben eine Räumung zur Konsequenz.

Die Zahlen zeigen zweierlei: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind für einen erheblichen Anteil am Berliner Räumungsgeschehen verantwortlich und weisen trotz ähnlicher Vorgaben und Rahmenbedingungen eine relativ hohe Varianz in ihrem Klage- und Räumungsverhalten auf.

Karte 2 / Anträge auf Mietschuldenübernahme (Anzahl und je 1.000 Einwohner*innen) in Berlin, nach Bezirken, 2007 bis 2013



Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b

Auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bevölkerungszahlen in den Berliner Bezirken sind die Unterschiede beachtlich. Während in fünf Bezirken (Lichtenberg, Treptow-Köpenick, Neukölln, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf) überdurchschnittlich viele Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme eingereicht und bearbeitet wurden, weisen Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Mitte deutlich geringere Antragsquoten auf als der Berliner Durchschnitt.

Noch deutlicher werden die bezirklichen Unterschiede mit Blick auf die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII: In Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Reinickendorf haben Bedarfsgemeinschaften fast viermal so oft Anträge auf die Übernahme von Mietrückständen gestellt als in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Kreuzberg-Friedrichshain.

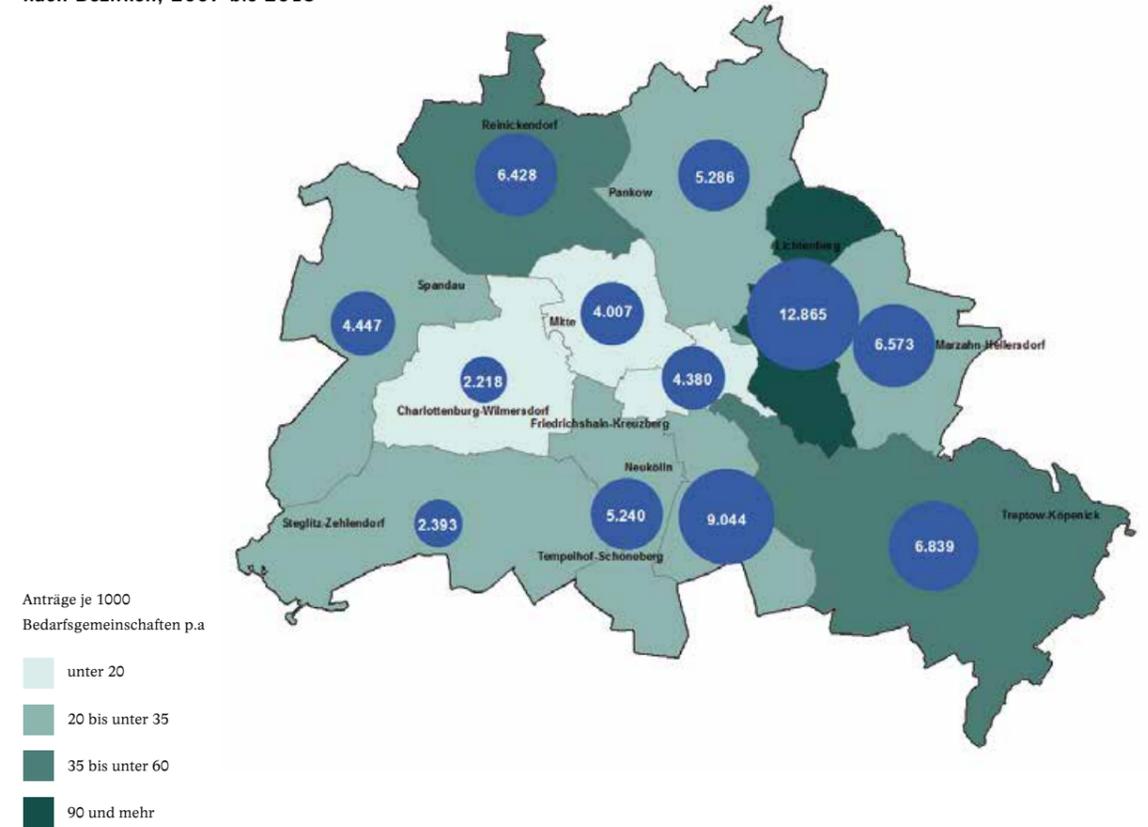
Auf den ersten Blick überraschend: Die wenigsten Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme gibt es in den Gebieten mit den höchsten Mietdynamiken und dem stärksten Verdrängungsdruck. Diese gravierenden Unterschiede zwischen den Bezirken können nicht über die Zusammensetzung der Bewohner*in-

nenschaft in den Bezirken erklärt werden. Neben den wohnungswirtschaftlichen Konstellationen kommen hier die Verdrängungseffekte der → Hartz-IV-Gesetzgebung zum Tragen. Folgende, sich überlagernde Wirkungsketten können das scheinbare Paradox von steigenden Mieten und rückläufigen Mietschuldenübernahmeanträgen erklären:

/// Eine höhere „Mietzahlungsdisziplin“ als Reaktion auf die Aufwertungs-dynamiken in der Nachbarschaft. In unseren Gesprächen mit Expert*innen hörten wir mehrfach, dass Menschen mit Zahlungsschwierigkeiten aus Angst vor einem Wohnungsverlust den Mietzahlungen im Vergleich zu anderen Verpflichtungen und Ausgaben inzwischen eine erhöhte Priorität einräumen. Insbesondere in den Gebieten, in denen der Verdrängungsdruck am größten ist, birgt jede Mietschuld die unmittelbare Gefahr, mit einer möglichen Kündigung aus der gewohnten Umgebung verdrängt zu werden.

/// Die geringe Quote von Anträgen auf Mietschuldenübernahme als Ergebnis bereits vollzogener Verdrängungsprozesse. Gerade weil die Mieten

Karte 3 / Anträge auf Mietschuldenübernahme (Anzahl und je 1.000 Bedarfsgemeinschaften) in Berlin, nach Bezirken, 2007 bis 2013



Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b

in den Innenstadtbezirken stark gestiegen sind, wurden hier die sogenannten Bemessungsgrenzen für die → Kosten der Unterkunft auch in den vergangenen Jahren schon besonders oft überschritten. Viele Bedarfsgemeinschaften erhielten deshalb von den Jobcentern Kostensenkungsaufforderungen, die sie letztlich zum Umzug in preiswertere Wohnungen zwangen. Die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg weisen die mit Abstand meisten Fortzüge von Bedarfsgemeinschaften auf (siehe ausführlicher Kapitel 4). Haushalte, die an den Stadtrand ausweichen mussten, haben in den innerstädtischen Hochpreis- und Aufwertungsgebieten keine Mietrückstände mehr.

/// In Gebieten mit hohen Mietpreisen werden weniger Anträge auf Mietschuldenübernahme gestellt, weil bei einer bereits bestehenden Überschreitung der Bemessungsgrenzen der KdU die Aussicht auf einen positiven Übernahmebescheid nahezu ausgeschlossen ist. Ihnen wird in den Bezirksämtern zum Teil aktiv davon abgeraten, einen solchen Antrag überhaupt zu stellen.

Auch ein Blick auf die zeitliche Entwicklung zwischen 2007 und 2013 bestätigt diese Annahmen. Während stadtwweit der Rückgang der bearbeiteten Anträge etwa 14 Prozent betrug, halbierten sich die Fallzahlen der Antragstellung auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden in Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Im gleichen Zeitraum stiegen die zu bearbeitenden Mietschuldenanträge in Randbezirken wie Reinickendorf und Treptow-Köpenick deutlich an. Die Folgen der Randverlagerung sozialer Probleme werden hier in ihrer wohnungspolitischen Dimension bereits deutlich.

Was sagen uns die Anträge auf Mietschuldenübernahme über die Struktur der Zwangsräumungen?

Der vielfach angenommene Zusammenhang von Mietrückständen und Räumungsklagen bestätigt sich für die Berliner Situation. Insbesondere das Verhältnis von Anträgen auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden und der von den Gerichten gemeldeten Räumungsklagen wegen Mietrückständen waren in allen untersuchten Jahren nahezu ausgeglichen.

Tabelle 2 / Mietrückstände, Räumungsklagen, Räumungsmitteilungen, Berlin, 2009 bis 2012

	2009	2010	2011	2012	GESAMT
Anträge auf Übernahme von Miet- und Energieschulden	10.034	10.242	-	9.224	29.500
Räumungsklagen	9.072	9.934	-	8.852	27.858
Verhältnis Mietschuldenübernahmeanträgen: Räumungsklagen	1 : 0,9	1 : 1,0		1 : 1,0	1 : 0,9
Abgelehnte Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme	4.574	5.629	4.655		14.858
Räumungsmitteilungen	5.021	5.603	6.777	-	17.401
Verhältnis Abgelehnte Anträge: Räumungsmitteilungen	1 : 1,1	1 : 1,0	1 : 1,5		1 : 1,2

Quelle: 17/10 269; 17/12 200; 17/12 964; Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b und eigene Berechnungen

Ganz ähnlich stellt sich für die Jahre 2009 und 2010 der Zusammenhang von abgelehnten Anträgen auf Mietschuldenübernahmen und den erfolgten Zwangsräumungen dar: Auch hier stehen die Zahlen der abgelehnten Übernahmeanträge und der Räumungsmitteilungen in einem fast ausgeglichenen Verhältnis. Ungeachtet von abweichenden Einzelfällen erscheinen die durchgeführten Räumungen als Konsequenz der abgelehnten Anträge auf eine Mietschuldenübernahme. Dieser Zusammenhang folgt der nachvollziehbaren Logik, dass dort, wo keine Übernahme der Mietschuld erfolgt, auch die Räumungsklagen nicht zurückgenommen werden. In der Realität sind Abweichungen zu berücksichtigen, etwa, weil ein Teil der Übernahmeanträge ausschließlich für Energieschulden gestellt wurde, die beantragten Mietrückstände zu geringfügig für die juristische Rechtfertigung einer Kündigung waren oder Zwangsräumungen aus anderen Anlässen erfolgten.

Der deutliche Überschuss an Räumungsmitteilungen im Jahr 2011 kann daher als Strukturwandel der Zwangsräumungen und das Scheitern der klassischen Instrumente des Hilfesystems interpretiert werden. Neben einer anderen Sozialstruktur der akuten Wohnungsnotlagen (Haushalte, die keine Transferleistungen beziehen) könnte hier auch eine verringerte Antragsstellung (z. B. wegen geringer Erfolgsaussichten) sowie eine Zunahme von anderen Räumungsanlässen (wie z. B. Eigenbedarfskündigungen) als Erklärung herangezogen werden.

Ein Rückgang der Anträge auf Mietschuldenübernahme weist somit nicht zwangsläufig auf einen Rückgang der Räumungsklagen hin. Eine Gegenüberstellung der durch die Amtsgerichte gemeldeten Räumungsklagen mit den Anträgen auf Mietschuldenübernahme für das Jahr 2012 bestätigt den Trend zu einer neuen Struktur von Wohnungsnotlagen in Berlin. Für mindestens 2.000 Räumungsklagen (27 Prozent) bietet das Hilfesystem mit seinem klassischen Instrument der Mietschuldenübernahme keine Hilfe.

Ein Vergleich der Bezirke zeigt, dass die veränderten Klagebegründungen und die veränderte Betroffenensstruktur in einzelnen Bezirken stärker sichtbar werden als in anderen. Insbesondere die Räumungsklagen in den Bezirken mit einer starken Aufwertungs- bzw. hohen Mietpreisen (Charlottenburg, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg) haben sich bereits weitgehend von den Antragstellungen zur Mietschuldenübernahme entkoppelt. Es wurden deutlich weniger Anträge auf Mietschuldenübernahme gestellt als durch die Anzahl der Räumungsklagen zu erwarten wäre.

Da sich im Gegensatz zu den Räumungsmitteilungen die Mitteilungen zu Räumungsklagen ausschließlich auf Mietschuldenfälle beziehen, kann eine höhere Anzahl sonstiger Kündigungsgründe (also z. B. andere Verletzungen von Vertragspflichten, Verwertungskündigung bei geplantem Abriss eines Wohnhauses, Kündigung zur Durchsetzung einer Eigenbedarfsnutzung) nicht als Begründung für diese Differenz herangezogen werden. Das Missverhältnis zwischen Räumungsklagen und Mietschuldenübernahmeanträgen kann verschiedene Gründe haben:

*/// Sozialstruktur der mit Räumungsklagen konfrontierten Mieter*innen:* Die Kündigungen wegen Mietrückständen betreffen einen hohen Anteil von Mieter*innen, die keine Transferleistungen beziehen und nicht in den Geltungsbereich der Miet- und Energieschuldenübernahme nach SGB XII und SGB II fallen. Auch einige unserer Gesprächspartner*innen in den Bezirksamtern und bei Freien Trägern äußerten sich – wie beschrieben – über eine veränderte soziale Zusammensetzung der Haushalte in Wohnungsnotlagen. Ein weiterer Hinweis für eine veränderte Struktur der Wohnungsnotlagen liegt für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vor. Eine Übersicht zu vollzogenen Räumungen für 2013/14 weist mit über 25 Prozent einen hohen Anteil an Familien aus (0349/4).

/// Verzicht auf die Antragstellung: Das ungleiche Verhältnis von Räumungsmitteilungen und Mietschuldenübernahmeanträgen kann auch zustande kommen, weil nicht alle Antragsberechtigten einen Antrag auf die Übernahme von Mietrückständen stellen. Gründe dafür können in der Unkenntnis über diese Möglichkeit, im Verzicht einer Antragstellung wegen mangelnder Erfolgsaussichten bzw. in einer abwegigen Beratung durch Bezirksämter liegen. Eine Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe im Bezirk Mitte etwa berichtete von der Praxis, nur Mieter*innen mit Erfolgsaussichten bei der Antragstellung auf eine Mietschuldenübernahme zu unterstützen (BA/MT). Insbesondere Mieten über der Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft (KdU) werden als aussichtslose Ausgangslage für Mietschuldenübernahmeanträge angesehen. Da es keine gravierenden Unterschiede in der Quote der Überschreitung der Bemessungsgrenze zwischen den Bezirken gibt, sind die Unterschiede bei der Beantragung der Mietschuldenübernahme vor allem in der un-

terschiedlichen Anwendung und Interpretation dieses Instrumentes der Sozialen Wohnhilfe zu suchen.

Bezogen auf das Hilfesystem verweist die Entwicklung der Mietschuldenübernahmeanträge auf einen Bedeutungsverlust der klassischen Instrumente der Wohnhilfe in einigen Bezirken. Vor allem dort, wo die Lücke zwischen Bestandsmieten und Neuvertragsmieten besonders hoch ist (wie z. B. in Kreuzberg und Teilen von Mitte), und dort, wo sich in den letzten Jahren ausgeweitete Eigentumswohnungsmärkte etabliert haben (wie in Mitte oder Charlottenburg), werden im Verhältnis zu den Kündigungen und Räumungen die wenigsten Anträge auf Mietschuldenübernahme gestellt. Unsere Daten und auch die Interviews geben Hinweise auf einen höheren Anteil von sonstigen Kündigungsbegründungen, eine veränderten Sozialstruktur der Haushalte in Wohnungsnotlage sowie unterschiedliche Maßstäbe bei der Auslegung der kommunalen Aufgabe der Wohnhilfe.

Tabelle 3 / Anzahl Räumungsklagen und der abgelehnten Anträge auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden (MSÜ) in Berlin nach Bezirken, 2012

BEZIRK	RÄUMUNGSKLAGEN	ANTRÄGE AUF MSÜ	VERHÄLTNIS RÄUMUNGSKLAGEN UND MSÜ-ANTRÄGE	RÄUMUNGSKLAGEN OHNE MSÜ-ANTRAG
Mitte	1.100	503	1 : 0,46	597
Tempelhof-Schöneberg	535	469	1 : 0,88	66
Steglitz-Zehlendorf	414	273	1 : 0,66	141
Marzahn-Hellersdorf	1.187	1.130	1 : 0,95	57
Lichtenberg	739	1.663	1 : 2,25	-
Friedrichshain-Kreuzberg	743	363	1 : 0,49	380
Treptow-Köpenick	630	990	1 : 1,57	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	692	251	1 : 0,36	441
Spandau	887	604	1 : 0,68	283
Pankow	666	632	1 : 0,95	34
Neukölln	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	-
Reinickendorf	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	-
GESAMT	7.417	6.878	1 : 0,91	1.999

Quelle: 17/12 964, Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b und eigene Berechnungen

Ungleiche Ablehnungsquoten der Mietschuldenübernahme

Unabhängig vom Anteil der Anträge ist für die Frage der Zwangsräumungen die Zahl der Ablehnungen von Mietschuldenübernahmeanträgen entscheidend. Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum (2007 bis 2013) fast 33.000 Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme abgelehnt – das entspricht einer Ablehnungsquote von etwa 47 Prozent. Auffallend ist die ungleiche Verteilung der Ablehnungen und Ablehnungsquoten. Mit über 7.700 Ablehnungen konzentriert sich fast ein Viertel aller Ablehnungsfälle auf den Bezirk Neukölln. Auch in Lichtenberg (ca. 5.600) und Reinickendorf (4.700) sind überdurchschnittlich hohe Ablehnungen von Übernahmeanträgen zu verzeichnen. Charlottenburg-Wilmersdorf (244) und Pankow (ca. 900) sind die Bezirke mit den wenigsten abgelehnten Anträgen.

Die bezirksbezogenen Unterschiede bei der Anzahl der abgelehnten Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme sind nicht allein auf die unterschiedlich hohe Anzahl der Anträge zurückzuführen. Während in Charlottenburg (11 Prozent) und Pankow (17 Prozent) nur ein geringer Anteil der Anträge negativ beschieden wird, liegt der Anteil der Ablehnungen in Reinickendorf bei 74 Prozent und in Neukölln sogar bei 85 Prozent (siehe Anhang, Tab. 5). Mit Neukölln, Reinickendorf und Spandau weisen jene Bezirke die höchsten Ablehnungsquoten auf, in denen aufgrund ihrer soziodemografischen Struktur (hoher Anteil von Haushalten mit niedrigen Einkommen) und des Gebäudebestandes (Großsiedlungsbestände) die

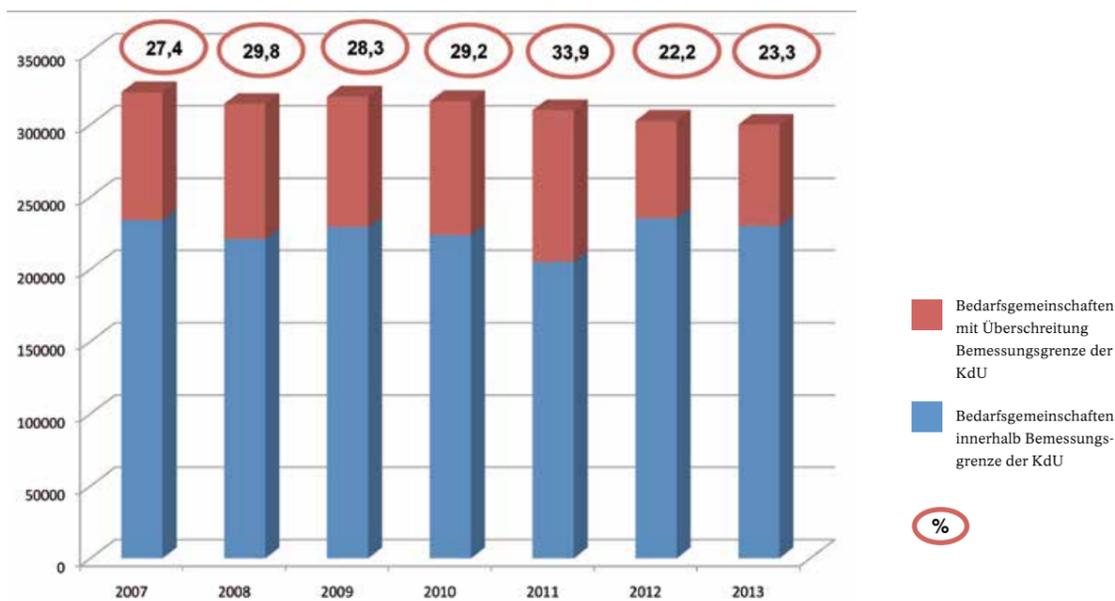
meisten Räumungsklagen wegen Mietrückständen zu erwarten sind.

Die klassischen Instrumente des Hilfesystems zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit zielen also nicht nur in den Stadtteilen mit einem erhöhten Aufwertungsdruck an den veränderten Bedingungen vorbei, sondern können auch in den benachteiligten Stadtteilen einen langfristige Erhalt der Mietverhältnisses nur selten sicherstellen. Auch hier zeigen die Daten, dass die Instrumente des Hilfesystems zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Berliner Bezirken unterschiedlich interpretiert und umgesetzt werden.

Mietrückstände als Ergebnis restriktiver Richtsätze der KdU

Die Entstehung von Mietrückständen ist nicht nur von den Miethöhen und Einkommen der Mieter*innen abhängig, sondern für ca. 350.000 Bedarfsgemeinschaften im SGB II, SGB XII und in der Grundsicherung im Alter auch von den staatlichen Regelungen für die Kosten der Unterkunft. Die Vorgaben der sogenannten Bemessungsgrenzen (also die Höchstmiete, die von den Jobcentern für Haushalte im Transferleistungsbezug übernommen wird) kollidieren regelmäßig mit den tatsächlichen Mietentwicklungen. Um die Härten einer Wohnungsräumung zu vermeiden, können in Einzelfällen Kostenüberschreitungen von bis zu zehn Prozent gewährt werden. Mieter*innen mit solchen „überhöhten“ Wohnkosten sind mit der Gefahr konfrontiert, dass ihre tatsächlichen Wohnkosten nicht vollständig anerkannt werden. Im Durchschnitt der letzten Jahre lagen bei über 85.000 Haushalten

Grafik 3: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Überschreitung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) in Berlin 2007 bis 2013



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Berlin, April 2014

Unterbringungsdefizite

Die Überforderung des kommunalen Hilfesystems Wohnungslosigkeit in Berlin wird auch im Bereich der Unterbringungen deutlich. Aufgrund der steigenden Mieten in Berlin fällt es Haushalten, die durch Zwangsräumungen oder erzwungene Umzüge in Wohnungsnotlagen geraten, immer schwerer, eine „angemessene“ Ersatzwohnung zu finden. Trotz eines nur leichten Anstiegs von Zwangsräumungen in den letzten Jahren ist die Zahl der Unterbringungen durch die Bezirke deutlich gestiegen. Bis auf wenige Ausnahmen erfolgt die Unterbringung von Wohnungslosen im Rahmen von betreuten Wohnmaßnahmen, die von den Freien Trägern zur Verfügung gestellt werden (42 Prozent aller Unterbringungen) und in sogenannten vertragsfreien Unterbringungseinrichtungen/Wohnheimen (46 Prozent aller Unterbringungen). Trotz der vom Senat 1998 beschlossenen Leitlinien (Abgeordnetenhaus Berlin 1998), die unbetreuten Wohnheimplätze abzubauen, ist die Belegung der vertragsfreien, meist gewerblich betriebenen Einrichtungen ohne sozialpädagogische Betreuung der Bewohner*innen in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

DIE REPRESSIVE BEWILLIGUNGSPRAXIS DER JOBCENTER VERSTÄRKT DEN VERDRÄNGUNGSDRUCK.

Zwischen 2005 und 2013 ist die Zahl der Unterbringungen in solchen Einrichtungen von 3.500 auf über 5.100 um fast 50 Prozent gewachsen. Die Kapazitäten der Unterbringungseinrichtungen reichen seit einigen Jahren nicht mehr aus. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 5.926 ASOG-Unterbringungen gemeldet – also deutlich mehr als die 5.116 bei der Unterbringungsleitstelle gelisteten Belegungen. Über 800 Unterbringungen mussten zu diesem Zeitpunkt in Pensionen oder Hostels erfolgen (siehe Anhang, Tab. 7).

Auch unsere Gesprächspartner*innen aus den Bezirksämtern und von Freien Trägern verwiesen bezirksübergreifend auf die Schwierigkeiten, Unterkünfte für die Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte zu finden.

Die steigenden Belegungszahlen und die nahezu 100-prozentige Auslastung haben Auswirkungen auf die Struktur und Qualität der Unterbringung. Der Anstieg der durchschnittlichen Bettenzahl von 28 (2005) auf 45 (2013) kann als Tendenz zu größeren Einrichtungen angesehen und als Orientierung an einer möglichst effektiven Auslastung gedeutet werden (17/12 270). Neben diesen Kapazitätsdefiziten sind die Unterbringungsinstrumente der Bezirke auch auf die veränderte Struktur der Wohnungsnotfälle nicht vorbereitet. So werden beispielsweise Familien aus Mangel an geeigneten Unterkünften auseinandergerissen

die Mieten über den Richtwerten des Jobcenters – das entspricht einem Anteil von über 28 Prozent aller Berliner Haushalte im Geltungsbereich des SGB II und SGB XII.

Ein Blick auf die regionale Verteilung der Überschreitungen verweist auf unterschiedliche Ausprägungen des Problems in den Bezirken. So überschreiten in Tempelhof-Schöneberg und in Charlottenburg-Wilmersdorf jeweils mehr als ein Drittel aller Bedarfsgemeinschaften mit ihren Mieten die Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft. In Marzahn-Hellersdorf und Neukölln sind es weniger als ein Viertel aller Bedarfsgemeinschaften. Die absolute Anzahl der Überschreitungen konzentriert sich in den Bezirken Mitte und Neukölln mit durchschnittlich etwa 10.000 Fällen, in denen die Miete der Bedarfsgemeinschaft über den Bemessungsgrenzen liegt.

Die Sozialgesetzgebung ermöglicht für solche Situationen die Anerkennung und volle Übernahme von überhöhten Wohnkosten, wenn der Misserfolg der Wohnungssuche nachgewiesen werden kann. Die Praxis zeigt, dass die Berliner Jobcenter diese Spielräume eher selten zugunsten der Bedarfsgemeinschaften auslegen. Für die Haushalte im SGB II wurde im Zeitraum von 2010 bis 2013 lediglich 522 Mal von diesem Ermessungsspielraum Gebrauch gemacht (siehe Anhang, Tab. 6). Bezogen auf die berlinweit über 350.000 Kostenüberschreitungen im selben Zeitraum (siehe Grafik 2) entspricht das einem Anteil von gerade einmal 0,1 Prozent. Die Anerkennung der angespannten Wohnungsmarktlage Berlins findet in der Bewilligungspraxis der Berliner Jobcenter nur eine homöopathische Anwendung. Noch paradoxer erscheinen die Daten zu zugestandenem Mietzahlungen nach Nachweis der erfolglosen Wohnungssuche bei einer Betrachtung der zeitlichen Entwicklung: Waren es 2010 noch 260 Ermessensentscheidungen zugunsten der Mieter*innen, reduzierte sich diese Zahl auf 43 im Jahr 2013. Mit anderen Worten: Je weniger „angemessene“ Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt angeboten werden, desto geringer die Zahl der gewährten Ausnahmen. Die Anwendung der Sozialgesetzgebung scheint zumindest in diesem Aspekt völlig von der Realentwicklung entkoppelt und die Übernahme der Wohnkosten bei Mietpreisüberschreitungen scheint eher von der Verwaltungspraxis abzuhängen als von der Marktlage der Wohnungsversorgung.

Es liegen keine Daten darüber vor, bei wie vielen Haushalten im Geltungsbereich der Sozialgesetzgebung aufgrund der Überschreitung der Bemessungsgrenzen der Mietzuschuss tatsächlich gekürzt wird. Im Falle von Kostensenkungsaufforderungen bzw. einer gekappten Wohnkostenübernahme droht vielen Haushalten in den Aufwertungsgebieten eine Verdrängung aus den Nachbarschaften. Die Regelungen zu den Kosten der Unterkunft sowie eine repressive Bewilligungspraxis der Jobcenter verstärken unter den Bedingungen steigender Mieten den Verdrängungsdruck auf die Haushalte im Transferleistungsbezug.

und in verschiedenen Einrichtungen untergebracht oder ihnen wird – in einem einzigen Zimmer untergebracht – eine Überbelegung zugemutet.

Mit der Auslastung der Einrichtungen und einer stetig wachsenden Nachfrage nach Unterbringungen können sich die Betreiber der Einrichtungen inzwischen sogar leisten, Wohnungslose abzuweisen. So erschweren etwa Tierverbote in vielen Einrichtungen die Unterbringung, wenn auch Hunde oder Katzen aus der Wohnung geräumt wurden. Unabhängig von den sachlichen Begründungen für solche Auflagen wird hier das Prinzip der Auswahl und des Ausschlusses deutlich. Sind Unterbringungssysteme überlastet, können sich die Betreiber*innen faktisch aussuchen, wer in ihren Einrichtungen untergebracht wird und wer nicht.

Die über die Medien bekannt gewordenen Fälle von Schädlingsbefall etwa in der privat betriebenen Obdachloseneinrichtung „Luisenstadt Apartments“ in Mitte verweisen auf ein weiteres Problem der Unterbringung:

„Die Ersatzwohnung liegt in den ‚Luisenstadt Apartments‘ in Mitte, doch der klingende Name der Obdachloseneinrichtung täuscht. Eine flache Baracke an der Köpenicker Straße, ein langer, dunkler Gang, auf beiden Seiten Türen. Dahinter ein kleines Zimmer, metallene Bettgestelle und Matratzen, auf denen tote Bettwanzen kleben.“ (taz, 15. Mai 2014)

Insbesondere durch die steigende Zahl der Unterbringungsfälle und -Einrichtungen sind die Pensionsbegeher*innen der Bezirke mit einer regelmäßigen und gründlichen Kontrolle überfordert.

Geschütztes Marktsegment mit eingeschränkter Wirkung

Als ein Instrument zur Beendigung der Wohnungslosigkeit gilt das sogenannte „Geschützte Marktsegment“. Auf der Basis eines Kooperationsvertrages mit großen Wohnungsunternehmen soll dabei eine festgelegte Zahl an Wohnungen für Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit Bedrohte zur Verfügung gestellt werden. Waren es in den 1980er Jahren noch 3.500 Wohnungen, die auf diesem Wege von den Wohnungsunternehmen angeboten werden mussten, wurden die Zielzahlen inzwischen auf unter 1.400 Wohnungen reduziert (Linde 2013). Eine Übersicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Berlin zeigt, dass die Zahlen der vermittelten Wohnungen durchgehend hinter den vereinbarten Zielen zurückbleiben (siehe Anhang, Tab. 8).

Trotz des wachsenden Mietdrucks und einem Anstieg der vermittelten Marktsegment-Wohnungen werden bis heute die vertraglich festgelegten Zielzahlen des Geschützten Marktsegmentes nicht erreicht. Die Gründe dafür sind auf einen doppelten Auswahlprozess bei der Vergabe der Wohnungen zurückzuführen. Da die Bezirke für möglicherweise auflaufende Mietrückstände in den Marktsegmentwohnungen bürgen, werden die Zugangsberechtigungen (sogenannte → M-Scheine) nicht nur nach Bedürftigkeit, sondern vor allem nach der Prognose des künftigen Mietzahlungsverhaltens vergeben. Die Wohnungsbau-gesellschaften stellen zusätzliche Anforderungen und verlangen beispielsweise wie bei anderen Vermietungen auch eine Schufa-Auskunft und eine Miet-schuldenfreiheitsbescheinigung (siehe Bezirksprofil Mitte). Angesichts der Tatsache, dass ein Großteil der Wohnungsnotfälle auf Mietrückstände zurückgeführt werden kann, sind diese Voraussetzungen nur von wenigen Haushalten in Wohnungsnotlagen zu erfüllen und verweisen vor allem auf die Absurdität des Hilfesystems im Bereich des Geschützten Marktsegmentes.

In den Jahren 2012 und 2013 wurden in den Bezirken Lichtenberg (insgesamt 383) und Pankow (insgesamt 287) deutlich mehr Verträge im Geschützten Marktsegment abgeschlossen als in anderen Bezirken. Die wenigsten Vermittlungen in das Geschützte Marktsegment gab es im selben Zeitraum in Steglitz-Zehlendorf (80), in Tempelhof-Schöneberg (121) und in Friedrichshain-Kreuzberg (125). In den Bezirken mit der höchsten Klagedichte und den häufigsten Räumungsfällen (Marzahn-Hellersdorf und Spandau) wurden durchschnittlich viele Wohnungsnotlagen durch einen Vertragsabschluss im Geschützten Marktsegment gelöst (siehe Anhang, Tab. 9).

Abgesehen von der unzureichenden Zahl wird kritisiert, dass es vor allem minderwertige, "nicht marktfähige" Wohnungen sind, die die Wohnungsbau-gesellschaften über das Geschützte Marktsegment an Mieter*innen "loswerden", die keine andere Wahl haben (Linde, 2014: 138).



4 / RÄUMUNG FÜR DIE RENDITE? ZWANGSRÄUMUNGEN UND WOHNUNGSMARKT

In diesem Kapitel untersuchen wir den Einfluss von Wohnungsmarktdynamiken auf das Zwangsräumungsgeschehen in der Stadt und fragen, ob sich die ökonomische Rationalität von Kündigungen und Zwangsräumungen in den letzten Jahren verschoben hat. Mit einer Analyse der Mietentwicklungen in Berlin untersuchen wir dabei zunächst die allgemeine Situation der Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen. Im Rahmen von kleinräumigen Analysen in Tempelhof-Schöneberg und Mitte überprüfen wir anschließend, wie sich eine steigende Ertragsersparnis auf die Räumungsneigung von Eigentümer*innen auswirkt.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren durch fast flächendeckende Mietsteigerungen geprägt und innerhalb des S-Bahn-Rings hat sich Gentrification zu einem Mainstream-Phänomen entwickelt. Diese Entwicklungen haben einen unmittelbaren Einfluss auf die Zwangsräumungen in Berlin und auf die Überlastung des wohnungsbezogenen Hilfesystems. Insbesondere die Entstehung von Mietrückständen, die Klagebereitschaft von Eigentümer*innen und die Unterbringungsschwierigkeiten sind eng mit Mietsteigerungen im Bestand, Ertragsersparnissen von Eigentümer*innen und den Preisentwicklungen von Wohnungsangeboten verbunden.

Die Mietspiegel der letzten Jahre zeigen, dass die Mieten vor allem in den bisher preiswerten Baualterklassen gestiegen sind: Insbesondere für die gründerzeitlichen Altbauten, die Zwischenkriegsbestände und die Sozialen Wohnungsbauten der 1970er Jahre verweist die Entwicklung der Mietspiegel-Mittelwerte auf sehr deutliche Steigerungen.

Da ärmere Haushalte häufiger in preiswerten Beständen wohnen, sind sie von der Dynamik des Berliner Wohnungsmarktes der letzten Jahre besonders stark betroffen. Auch wenn die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zurzeit auf 15 Prozent in drei Jahren beschränkt ist, können Zahlungsschwierigkeiten und Mietrückstände die Folge sein. Für eine Berliner Durchschnittswohnung (63 qm, 5,38 Euro/qm), für die bisher eine Nettokaltmiete von knapp 340 Euro gezahlt werden musste, könnte die Miete im Rahmen einer solchen Mietspiegelanpassung um 51 Euro erhöht werden. Für viele Mieter*innen mit geringen Einkommen überfordern solche Mehrausgaben das sowieso schon knapp kalkulierte Haushaltsbudget und erhöhen das Verschuldungsrisiko. Für SGB-II-Bedarfsgemeinschaften können auch diese regulären Mietsteigerungen die Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft durchbrechen und in eine eingeschränkte Mietübernahme durch die Jobcenter münden. Im Durchschnitt der letzten Jahre zahlten bereits 85.000 Bedarfsgemeinschaften im Geltungsbereich des SGB II und XII Mieten oberhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (siehe ausführlicher

Bestandsmieten: Mietsteigerungen vor allem bei preiswerten Wohnungen

Mieterhöhungen in bereits bestehenden Mietvertragsverhältnissen können in Form von Modernisierungsumlagen (also nach Investitionen zur Verbesserung des Ausstattungsstandards), im Rahmen von Staffelmietverträgen oder als Anpassung an den Mietspiegel erfolgen. In Berlin gibt es alle zwei Jahre veröffentlichter Mietspiegel Auskunft über die Mietentwicklung in verschiedenen Baualterklassen und Wohnlagen. Ausgewertet werden dabei Neuabschlussmieten und die veränderten Bestandsmieten der letzten vier

Tabelle 4 / Mietentwicklungen nach Baualterklassen (Mietspiegel 2003 bis 2013)

Baualterklasse	MITTELWERTE DES MIETSPIEGELS IN EURO/QM				VERÄNDERUNG 2003-2013 IN %
	2007	2009	2011	2013	
Bis 1918	4,19	4,32	4,90	5,27	25,8
1919 - 1949	4,47	4,62	5,03	5,33	19,2
1950 - 1955	4,70	4,87	5,18	5,25	11,7
1956 - 1964	4,68	4,71	5,17		12,2
1965 - 1972	4,94	4,83	5,08	5,15	4,3
1973 - 1983 (West)	5,03	6,35	6,64	6,62	31,6
1984 - 1990 (West)	6,76	6,52	6,40		-2,1
1973 - 1990 (Ost)	4,79	4,78	4,99	5,12	6,9
Nach 1991	6,31	6,68	7,05	7,34	16,3
Gesamt	4,62	4,74	5,15	5,39	16,7

Quelle: Mietspiegel, 2003 bis 2013 (Grundgesamtheit), eigene Berechnungen

Kapitel 3). Bei den zu erwartenden Steigerungen durch Mieterhöhungen nach dem Miethöhegesetz (Mietspiegelanpassung) ist ohne eine Anpassung der KdU-Bemessungsgrenze mit einem weiteren Anstieg dieser Zahlen zu rechnen. Damit nimmt auch die Verdrängungsgefahr zu: Wenn die tatsächlichen Wohnkosten nicht mehr vollständig von den Jobcentern übernommen werden, sind Mietrückstände oft die Folge, da der nicht gedeckte Mietbetrag aus dem Regelbedarf nicht oder nur teilweise gefüllt werden kann.

Gentrification ohne bauliche Aufwertung: Ertragslücken als Räumungsanreiz

Die Miethöhen, die bei Abschluss von neuen Mietverträgen von den Vermietern festgelegt werden, spiegeln die Ertragserwartungen in den jeweiligen Lagen und Beständen. Je größer die Lücke zwischen

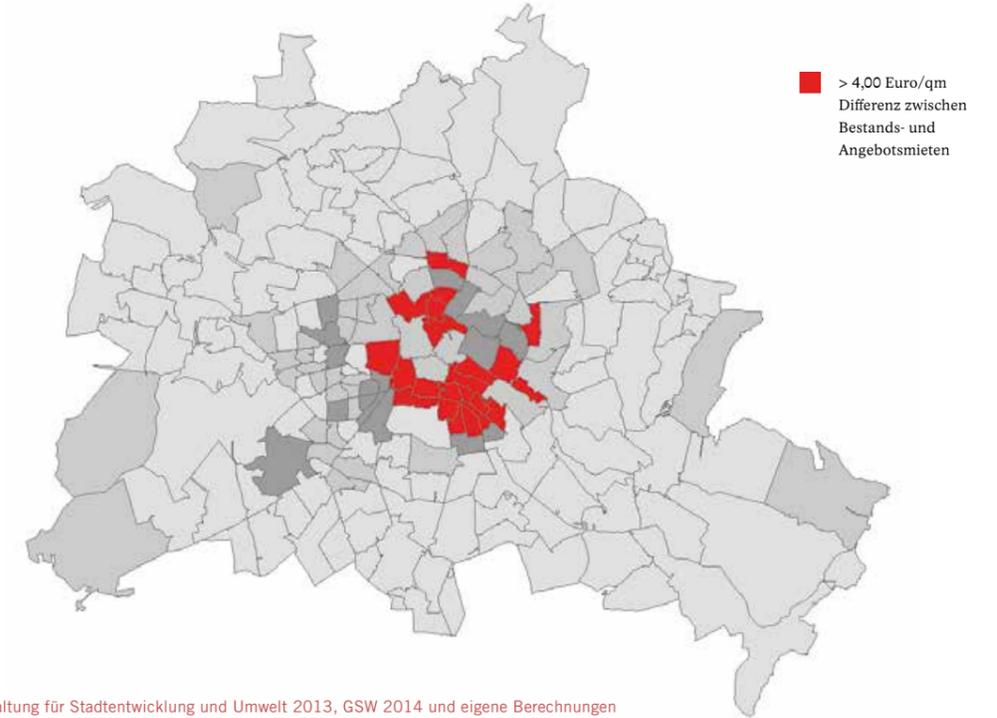
den Bestandsmieten und den potentielle Mieteinnahmen, desto größer ist der Vorteil eines Mieter*innenwechsels für die Eigentümer*innen. Im Gegensatz zu klassischen Gentrification-Prozessen ist eine Ertragssteigerung für Eigentümer*innen und Investor*innen zurzeit in Berlin nicht auf Investitionen in die bauliche Aufwertung angewiesen. Statt den mühevollen Weg der Modernisierung zu gehen, brauchen Eigentümer*innen in vielen Teilen der Stadt nur auf einen Mieter*innenwechsel warten, um die Mieteinnahmen deutlich zu steigern. Für viele Eigentümer*innen gilt: Zeit ist Geld und die Geduld, auf einen freiwilligen Auszug der Mieter*innen zu warten, ist oft begrenzt. Aus einer ökonomischen Perspektive verwandeln sich Bewohner*innen, die schon sehr lange im Haus wohnen und günstige Bestandsmieten zahlen, in „unrentable Mieter*innen“. Galten Mietrückstände noch vor ein paar Jahren vor allem als ärgerlicher Einnahmeverlust, sehen viele Eigentümer*innen in Mietrückständen inzwischen eine Chance, durch eine Räumungsklage den Mieter*innenwechsel zu forcieren.

Tabelle 5 / Mietentwicklung in Berlin, Bestandsmieten und Angebotsmieten, 2007 und 2013

BERLIN	BESTANDS-MIETEN (MIETSPIEGEL)	ANGEBOTSMIETEN (GSW-MARKTMONITOR)	NEUVERMIETUNGSDIFFERENZ	INDEX ANGEBOTSMIETEN (MIETSPIEGEL = 100)	ZEITSPANNE DER AMORTISIERUNG EINER RÄUMUNG IN MONATEN
2007	4,62	5,96	1,34	129	69
2013	5,39	8,38	2,99	155	36
Veränderung in %	17%	35%	-	-	

Quelle: Mietspiegel, 2003 bis 2013, GSW 208, 2014 und eigene Berechnungen

Karte 4 / Berliner PLZ-Gebiete (n=20) mit der größten Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten, 2013



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2013, GSW 2014 und eigene Berechnungen

Besonders gefährdet durch Räumungsklagen und Zwangsräumungen sind demnach Gebiete, in denen Bestands- und Angebotsmieten besonders weit auseinander liegen.

Die Berliner Mietentwicklung ist seit knapp zehn Jahren von einer durchgehenden Steigerung der Mietpreise im Bestand und bei den Neuvermietungen geprägt. Wie bereits beschrieben ist der durchschnittliche Mittelwert des Mietspiegels zwischen 2007 und 2013 von 4,62 Euro/qm auf 5,39 Euro/qm gestiegen.

Das entspricht einer Steigerung von etwa 17 Prozent (siehe Tabelle 5). Noch deutlicher fällt die Entwicklung der Angebotsmieten aus, die beim Abschluss neuer Mietverträge aufgerufen werden. Im Zeitraum von 2007 bis 2013 hat sich hier der gesamtstädtische Durchschnitt von 5,89 Euro/qm auf 8,38 Euro/qm um etwa 40 Prozent (GSW 2008; GSW 2014).

Legen wir die von den Eigentümer*innen benannten Kosten einer Zwangsräumung von etwa 20 Monatsmieten zugrunde, hat sich die durchschnittliche

Ökonomische Rationalität von Zwangsräumungen:

Eine Untersuchung zur Klageeignung und den Verfahren bei Mietrückständen zeigte, dass alle Eigentümer*innentypen (von laienhaft agierenden Kleineigentümer*innen über öffentliche Wohnungsbau-gesellschaften und Genossenschaften bis hin zu professionell agierenden privaten Wohnungsunternehmen) eine Räumung vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachten (Seifert 2014). Ungeachtet der sozialen Einstellung werden Aufwand, Kosten und der erwartete Nutzen gegenübergestellt. Insbesondere die sich durch langwierige Klageverfahren anstauenden Mietrückstände, die Verfahrenskosten und die zur Wiedervermietung notwendigen Instandsetzungsarbeiten werden als Risiken eines Räumungsverfahrens angesehen. Ein Interviewpartner eines privaten Wohnungsunternehmens schätzte den finanziellen Aufwand einer Zwangsräumung auf 20 Monatsmieten ein (Seifert 2014: 59). Wenn eine

Wohnung nach einer Räumung für 6 Euro/qm statt für 5 Euro/qm vermietet werden kann, müssten die Eigentümer*innen ganze 100 Monate (also mehr als acht Jahre) warten, bis sie die Kosten der Räumung durch die erhöhte Mieteinnahme ausgeglichen haben. Unter normalen Wohnungsmarktbedingungen ein für Eigentümer*innen guter Grund, sich auf Vermittlungen, außergerichtliche Einigungen und eine Mietschuldenübernahme durch die Bezirke einzulassen. Doch solche Kosten-Nutzen-Relationen verändern sich, wenn die Neuvertragsmieten deutlich über den bisherigen Mieteinnahmen liegen. Kann nach der Räumung ein höherer Mietpreis von beispielsweise 9 Euro/qm erzielt werden, verringert sich der Kostenansatz eines Räumungsverfahrens deutlich. Schon nach etwa zwei Jahren (25 Monate) hätte sich die Zwangsräumung amortisiert. Je höher die Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmiete, desto höher die ökonomische Rationalität einer Zwangsräumung.

Zeitspanne der Amortisierung von Zwangsräumungen in Berlin von 69 Monaten auf 36 Monate reduziert.

Doch Mietsteigerungen und Ertragslücken sind in verschiedenen Stadtteilen unterschiedlich stark ausgeprägt. Vor allem in Kreuzberg und Neukölln lösen die außergewöhnlich großen Lücken zwischen Bestands- und Angebotsmieten einen erheblichen Verdrängungsdruck aus, da die Ertragserwartungen vieler Eigentümer*innen nur bei einem Mieter*innenwechsel realisiert werden können. Eine Übersicht der 20 Postleitzahlgebiete mit der stärksten Steigerung der Angebotsmieten zwischen 2007 und 2013 zeigt, dass es vor allem die innerstädtischen Altbaugebiete sind, in denen die Mietdynamik deutlich über dem Durchschnitt lag.

Für diese Wohngebiete mit extremer Mietpreisdynamik ist eine deutliche Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten zu verzeichnen. Die Lücke zwischen Mietspiegelmittelwerten für die Baualterklasse der vor 1918 errichteten Wohnungen und dem Durchschnitt der Angebotsmieten hat sich von 2,00 Euro/qm auf 5,03 Euro/qm erhöht. Im Jahr 2013 können hier Eigentümer*innen demnach bei einer Neuvermietung fast mit einer Verdopplung ihrer Mieteinnahmen rechnen (siehe Anhang, Tab. 10).

Diese Ausweitung der Ertragslücke hat Auswirkungen auf die Amortisationszeiten einer Zwangsräumung. Mussten Eigentümer*innen 2007 noch fast vier Jahre warten, bis die Räumungsverluste durch die erhöhten Mieten refinanziert werden konnten, sind

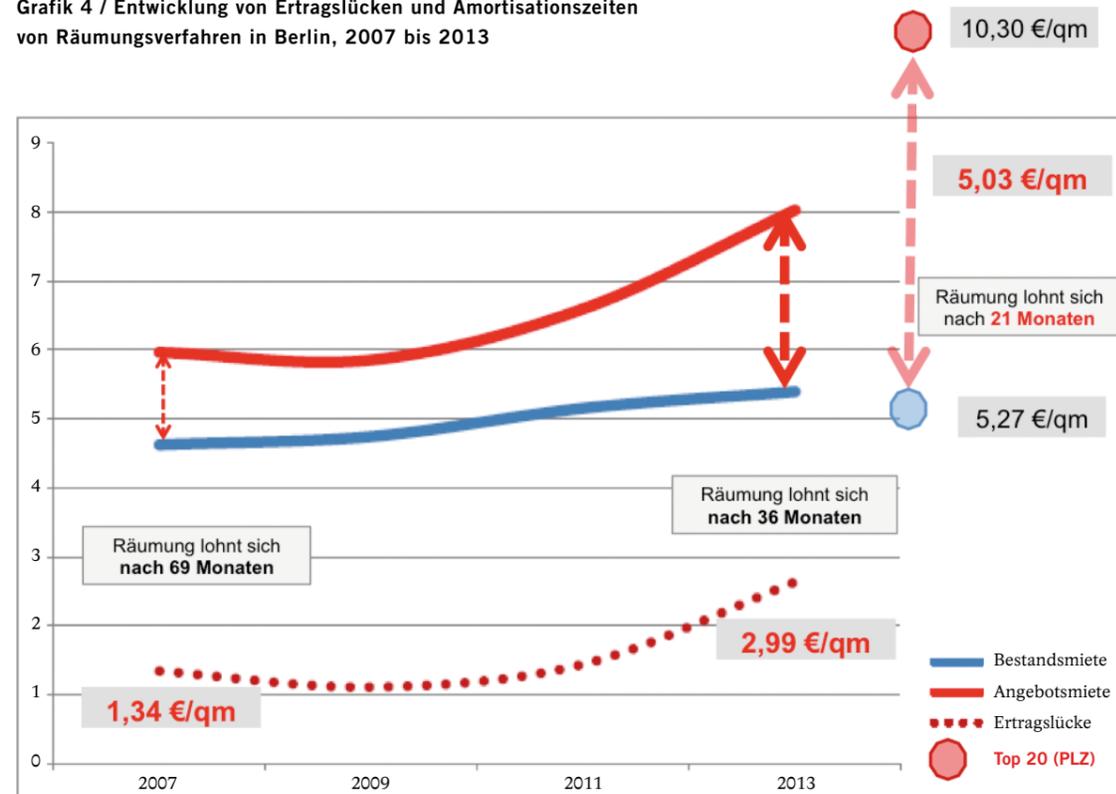
es 2013 nur noch 21 Monate. Die Entkopplung der Bestands- und Angebotsmieten hat die ökonomische Rationalität von Räumungsverfahren deutlich erhöht und wird zu Recht als Verdrängungsdruck interpretiert (Holm 2014a).

Räumungsklagen und Zwangsräumungen aufgrund solcher ertragsspezifischer Motivationen können nicht aus den individuellen Situationen der Menschen in Wohnungsnotlagen erklärt werden. Wenn mierechtliche Streitigkeiten, Eigenbedarfsansprüche oder auch die eingeschränkten Verwertungsbedingungen als Begründungen für Kündigungen genutzt werden, handelt es sich häufig um den Versuch, einen Auszug der Bestandsmieter*innen zu beschleunigen und die Ertragslücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten zu schließen. Zwangsräumungen bleiben unter diesen Bedingungen nicht auf die klassischen Wohnungsnotfälle beschränkt und stellen auch das Hilfesystem vor neue Herausforderungen.

Angebotsmieten: Von Hartz-IV-freien Zonen zur Schließung des Wohnungsmarktes

Wenn der Verdrängungsdruck eine Bewohner*innenschaft mit geringem Einkommen trifft, ist der Umzug in eine (noch preiswerte) Wohnung innerhalb der Nachbarschaft faktisch ausgeschlossen, da

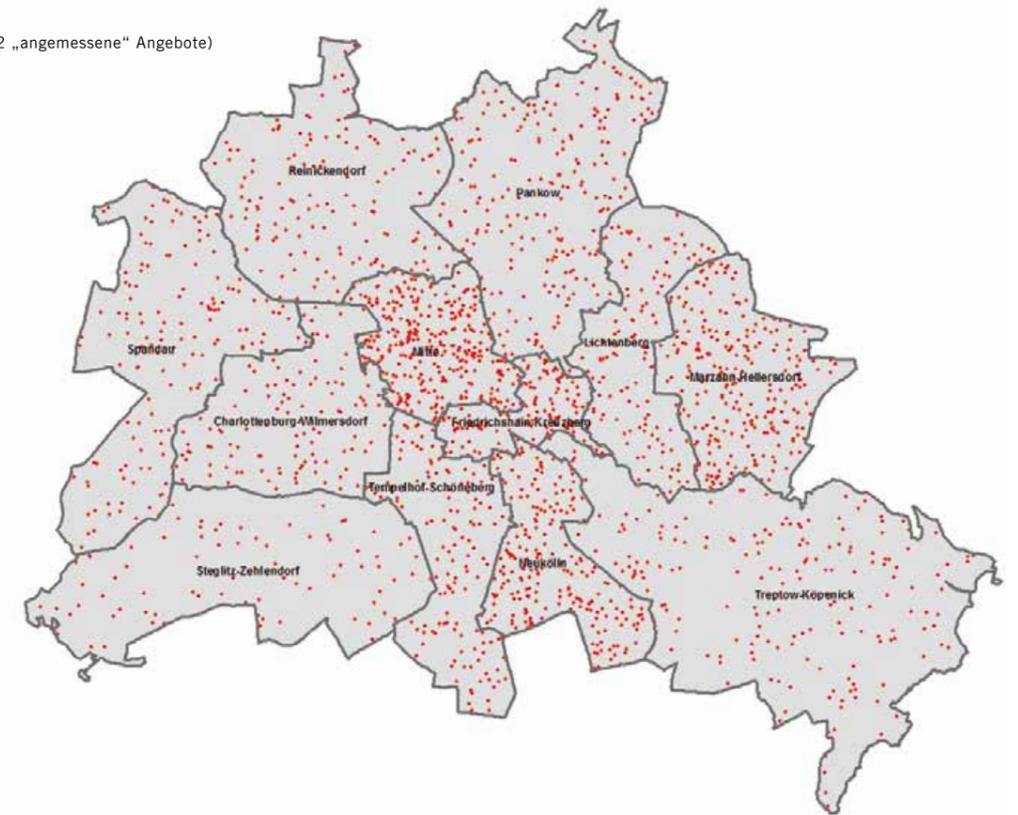
Grafik 4 / Entwicklung von Ertragslücken und Amortisationszeiten von Räumungsverfahren in Berlin, 2007 bis 2013



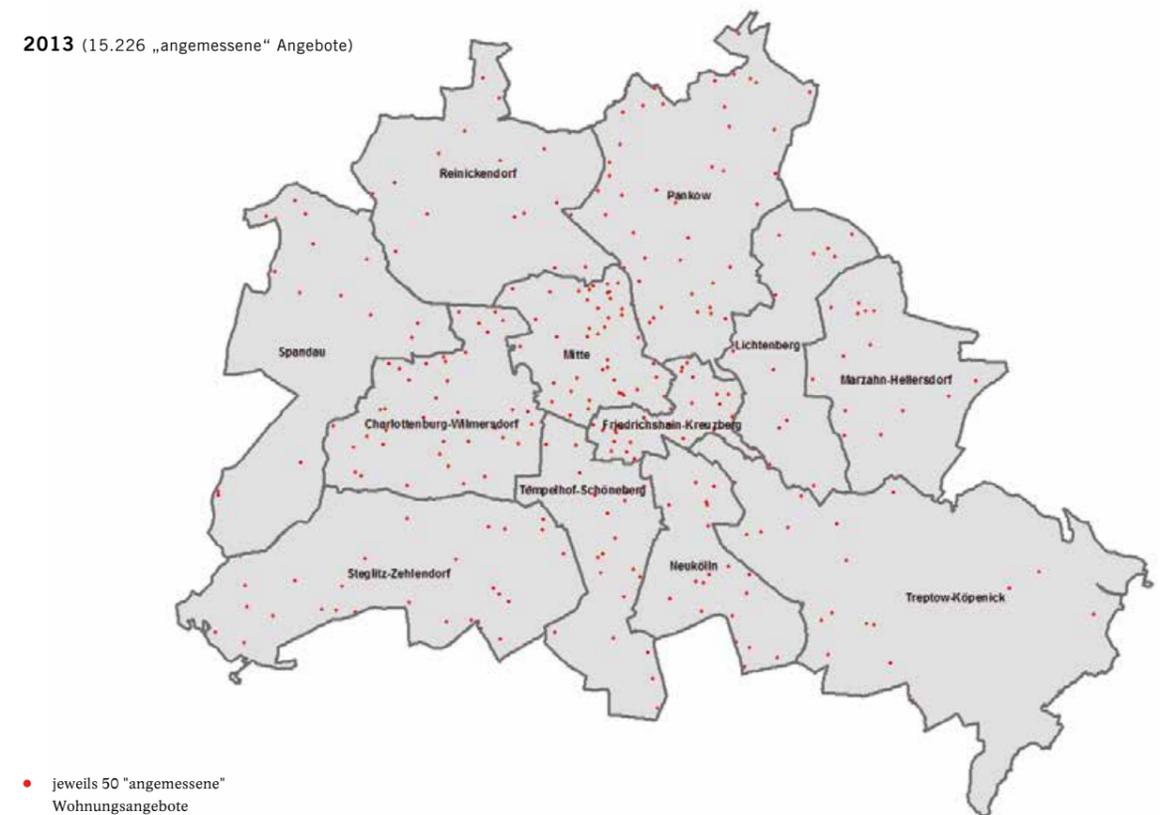
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2003 bis 2013, GSW 2008, 2014 und eigene Berechnungen

Karte 5 / Entwicklung des Angebots angemessener Wohnungen

2007 (103.182 „angemessene“ Angebote)



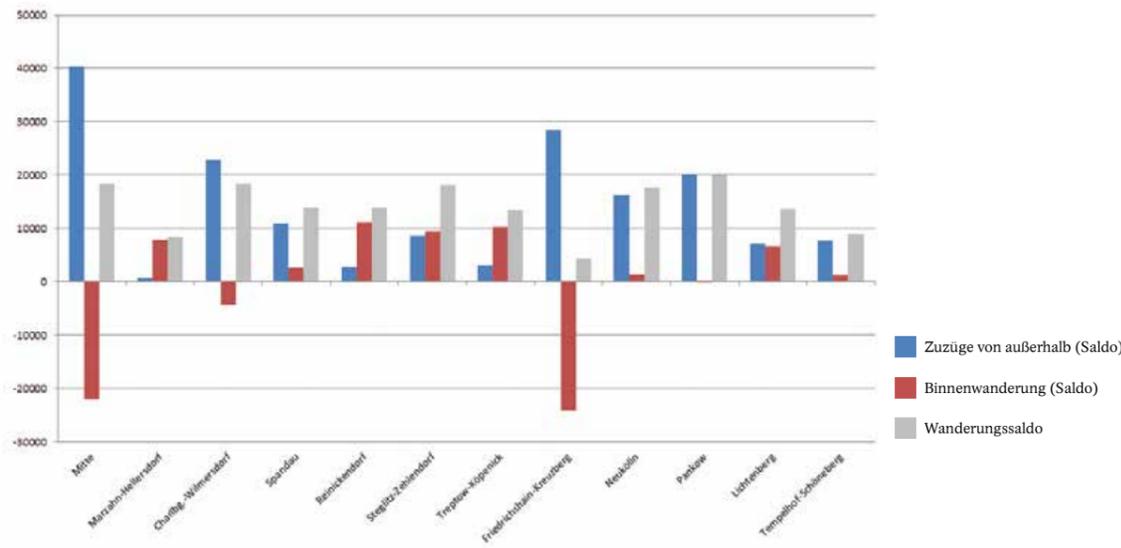
2013 (15.226 „angemessene“ Angebote)



• jeweils 50 "angemessene" Wohnungsangebote
• Top 20 (PLZ)

Quelle: Immoscout24 2014 und eigene Berechnungen

34 **Grafik 5 / Saldo der Fort- und Zuzüge über die Bezirks- und Landesgrenzen in Berlin, 2008 bis 2013, nach Anzahl der Personen und Bezirken**



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013b

die Neuvermietungen in der Regel ein höheres Einkommen voraussetzen. Selbst Umzüge in kleinere Wohnungen sind zurzeit in Berlin meist mit höheren Mieten als in der bisherigen Wohnung verbunden. Besonders deutlich sind von dieser Schließung des Wohnungsmarktes all jene Haushalte betroffen, die sich beim Abschluss des Mietvertrages an den Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) orientieren müssen, da ihnen das Jobcenter eine höhere Miete nicht zahlt.

Eine Auswertung der Mietwohnungsangebote im Internetportal ImmobilienScout24, die etwa zwei Drittel aller Wohnungsangebote in Berlin umfasst, zeigt, dass sich die Gesamtzahl der Mietwohnungsangebote von über 200.000 im Jahr 2007 auf etwa 122.000 im Jahr 2013 reduziert hat. Es ist also in Berlin immer schwieriger geworden, eine Wohnung zu finden. Noch deutlicher ist der Rückgang der Wohnungsangebote, die zu Mieten innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angeboten wurden: Ihre Zahl ist von über 100.000 Angeboten im Jahr 2007 auf ein Volumen von gerade mal 15.000 Wohnungen im Jahr 2013 abgeschmolzen (ImmoScout24 2014, siehe auch Karte 5).

Diese negative Angebotsentwicklung bei Mietwohnungen und vor allem leistbaren Mietwohnungen hat sich in allen Stadtbezirken niedergeschlagen. Dennoch gibt es regionale Unterschiede im Ausmaß und im zeitlichen Verlauf. Während die Reduktion der Mietwohnungsangebote in fast allen Stadtteilen als kontinuierlicher Prozess beschrieben werden kann, sind in den Bezirken Spandau und Marzahn-Hellersdorf die Angebotszahlen zunächst gestiegen und haben erst ab 2011 den gesamtstädtischen Trend auf-

genommen. Mit einem ebenfalls leicht erhöhten Angebot an „angemessenen“ Wohnungen können beide Bezirke bis 2011 als Auffangbecken für die innerstädtischen Verdrängungsprozesse angesehen werden. In Marzahn-Hellersdorf beispielsweise lagen die Mieten bis 2011 bei etwa 70 Prozent aller Wohnungsangebote unterhalb der Bemessungsgrenzen. Im gleichen Zeitraum lag der Anteil der als angemessen geltenden Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg bei etwa zehn Prozent. Insbesondere die innerstädtischen Aufwertungsgebiete haben sich damit in ihrer Angebotsstruktur zu Hartz-IV-freien Zonen entwickelt. Doch die Zahlen für 2013 zeigen, dass diese ungleiche Angebotsstruktur nur eine Momentaufnahme war und mittlerweile ein stadtwweiter Schließungsprozess des Wohnungsmarktes für SGB-II-Bedarfsgemeinschaften und andere Haushalte mit geringen ökonomischen Ressourcen beschrieben werden muss. Der Anteil an Wohnungen mit Mieten unterhalb der Bemessungsgrenzen lag 2013 in allen Bezirken zwischen 11 und 13 Prozent (siehe Anhang, Tab. 11). Diese Angleichung auf niedrigstem Niveau verweist auf das dramatische Defizit an bezahlbaren Wohnungen für einkommensschwache Haushalte.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist in seiner momentanen Struktur so stark angespannt, dass Umzüge in preiswerte Wohnungen kaum möglich sind, weil es keine entsprechenden Angebote gibt. Selbst die ehemaligen Auffanggebiete der Verdrängungsprozesse wie Spandau, Marzahn-Hellersdorf oder Reinickendorf sind inzwischen zu teuer für viele Verdrängte. In der Konsequenz müssen immer mehr Haushalte selbst bei Überschreitung der Bemessungsgrenze in ihren zu teuren Wohnungen bleiben. Ohne eine Anpassung der

Bemessungsgrenzen und Verfahren zu Übernahme der Unterkunfts-kosten in Berlin wird diese Situation zu einer Verschärfung der Mietschuldenproblematik in der Stadt führen.

Diese drastische Verringerung von leistbaren Wohnungen verstärkt auch die Konkurrenz um die wenigen einigermaßen preiswerten Bestände. Vor dem Hintergrund der Marktmacht von Eigentümer*innen und Hausverwaltungen bei der Vergabe von Wohnungen ist hier mit einer Zunahme von Diskriminierungen zu rechnen. Verschiedene Studien der vergangenen Jahre zeigten, dass selbst unter entspannten Wohnungs-marktbedingungen Wohnungsbewerber*innen mit nicht deutsch klingenden Namen (Kilic 2008; Barwick/Blokland 2015) und Hartz-IV-Haushalte (Holm 2011) bei der Wohnungsvergabe strukturell benachteiligt wurden. Diese diskriminierenden Ausschlussverfahren nennen wir rassistische und klassistische Präferenzen der Vermieter*innen bei der Wohnungsvergabe.

Wanderungsbewegungen: An den Rand gedrängt

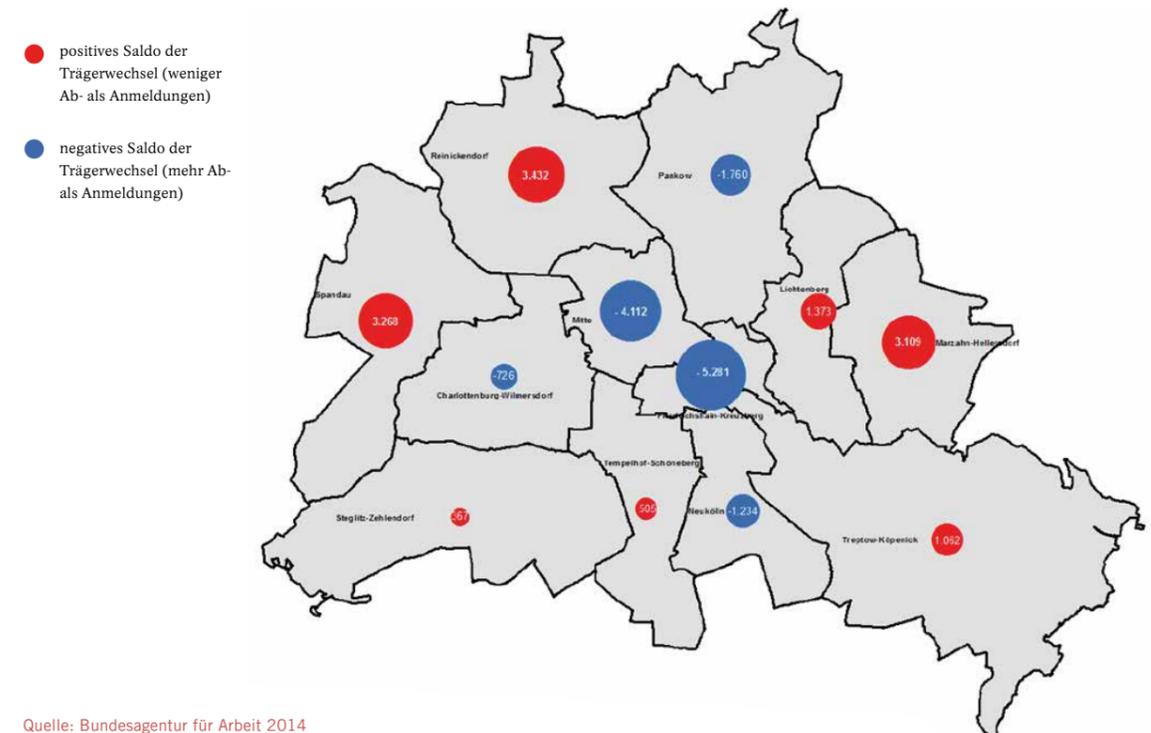
Die steigenden Mieten und der wachsende Verdrängungsdruck in den Innenstadtbezirken haben Einfluss auf die sozialräumliche Struktur der Stadt. Der von der Senatsverwaltung veröffentlichte Monitor Soziale Stadtentwicklung bietet 2013 erstmals statistische Belege für eine erhöhte Konzentration der Armut in den Berliner Randbezirken:

„Die Ergebnisse [...] zeigen, dass (sehr) statusniedrige Gebiete mit einer negativen Entwicklungsdynamik eher in der Äußeren Stadt liegen. (Sehr) statusniedrige Gebiete in der Innenstadt weisen hingegen vielfach eine Dynamik auf, die auf eine Abnahme der sozialen Benachteiligung in zentraler gelegenen Planungsräumen hinweist.“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014b).

Auch die Bilanz der Umzüge innerhalb Berlins (Binnenwanderung) weist eine klare Tendenz zu einer verstärkten Randwanderung auf, die sich in den nächsten Jahren auch in den Sozialstrukturen niederschlagen wird. Im Zeitraum von 2008 bis 2013 haben die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow insgesamt über 50.000 Einwohner*innen an die anderen Bezirke verloren. Friedrichshain-Kreuzberg verzeichnet dabei mit fast 25.000 Personen die stärksten Verluste der bezirksüberschreitenden Binnenwanderungen in Berlin. Reinickendorf und Treptow-Köpenick sind mit Zuwächsen von jeweils über 10.000 Einwohner*innen die Wanderungsgewinner der Umzüge innerhalb Berlins.

Bis auf Marzahn-Hellersdorf weisen alle Bezirke im selben Zeitraum erhebliche Gewinne aus Zuzügen von außerhalb Berlins auf – insgesamt über 120.000 Personen. Insbesondere ab 2011 sind die Zuwanderungsgewinne mit etwa 40.000 Personen pro Jahr deutlich höher als in den vorausgegangenen Jahren. Besonders hoch fallen dabei die Zuwächse in den Bezirken aus, die gleichzeitig durch innerstädtische Wanderung hohe Bevölkerungsverluste verzeichnen. Mitte

Karte 6 / Saldo der ALG-II-Trägerwechsel in Berlin 2008 bis 2012



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2014

mit über 40.000 Personen und Friedrichshain-Kreuzberg mit fast 30.000 Personen haben im Zeitraum von 2008 bis 2013 deutlich höhere Zuwachsraten als die anderen Bezirke. Hohe Wanderungsgewinne durch externe Zuwanderung bei gleichzeitig hohen Wanderungsverlusten im Bereich der Binnenwanderungen stehen für einen beschleunigten Austauschprozess in diesen Gebieten.

Ein Blick auf die Ummeldungen von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften zwischen den Jobcentern der Bezirke zeigt, dass die allgemeine Dynamik der Randwanderung auch eine Verdrängung der Armen an den Stadtrand beinhaltet.

Wie bei den Bilanzen der Binnenwanderungen lassen sich auch für die sogenannten Trägerwechsel zwischen den Jobcentern eindeutige „Abgabe-“ und „Aufnahmebezirke“ benennen. Vor allem Mitte (-4.112) und Friedrichshain-Kreuzberg (-5.281) weisen deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge von Bedarfsgemeinschaften auf. Wie in Pankow (-1.760) korrespondieren die Trägerwechsel der Jobcenter mit den allgemeinen Wanderungsbewegungen. Ganz anders stellt sich die Situation in Neukölln (-1.234) dar: Der Bezirk gehört – im Gegensatz zu den genannten Bezirken – zu den Gewinnern der Binnenwanderungen, verzeichnet aber deutlich mehr Abmeldungen als Anmeldungen bei den Jobcentern. Dieser gegensätzliche Trend verweist auf eine starke Rolle der Berliner Binnenwanderungen für die sozialräumlichen Veränderungen. Während Verdrängungsprozesse in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Pankow vor allem von Zuzügen über die Berliner Landesgrenzen geprägt werden, sind sie in Neukölln auch mit Berliner Binnenmigrations verbunden.

Mit Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Spandau nehmen die äußeren Bezirke mit einem hohen Anteil an Großwohnsiedlungen die meisten ALG-II-Bedarfsgemeinschaften auf. Allein im Zeitraum von 2008 bis 2012 beträgt die Bilanz der Jobcenter-Ummeldungen dieser Bezirke mehr als 10.000 Personen. Spandau und Reinickendorf sind dabei neben Mitte die einzigen Bezirke Berlins, in denen die Zahl und der Anteil der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften zwischen 2008 und 2012 (trotz eines allgemeinen Rückgangs) angestiegen sind. Ohne die Trägerwechsel (also entsprechende Zuzüge) wäre die Zahl der Hartz-IV-Haushalte auch in diesen Bezirken gesunken. Bezogen auf die sozialräumlichen Entwicklungen in der Stadt können wir in beiden Bezirken klare Tendenzen einer wanderungsinduzierten Verarmung feststellen. Ganz anders stellt sich die Situation in Mitte dar: Trotz der vielen Abmeldungen aus dem Bezirk ist die Gesamtzahl der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften weiter angestiegen. Für den Gesamtbezirk ist demnach eine Gleichzeitigkeit von Verdrängung und Verarmung anzunehmen. Verbunden mit der Mietpreisdynamik in den bisher preisgünstigen Lagen von Wedding und Moabit wird sich hier der Verdrängungsdruck in den nächsten Jahren deutlich zuspitzen.

Einfluss von Miethöhe und Mietdynamik auf Mietrückstände und Räumungsklagen

Die Auswertung der Bezirksdaten gibt deutliche Hinweise auf eine räumlich ungleiche Entwicklung der Mieten. Konkrete Auswirkungen dieser Entwicklung auf das Räumungsgeschehen lassen sich jedoch nur auf der Basis einer kleinräumigen Auswertung analysieren. Für die Bezirke Mitte und Tempelhof-Schöneberg liegen Daten zu Mitteilungen über Räumungsklagen und festgesetzte Räumungstermine (Räumungsmitteilungen) für die jeweiligen Postleitzahlbereiche vor, sodass der Zusammenhang zwischen Mietentwicklung und drohenden Wohnungsnotfällen detaillierter ausgewertet werden kann.

Kleinräumige Analyse Tempelhof-Schöneberg: Steigende Räumungsneigung bei höheren Mieten

Vorliegende Daten zur räumlichen Verteilung von Schreiben der bezirklichen Sozialen Wohnhilfe im Zusammenhang mit Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg verweisen auf eine räumlich ungleiche Verteilung der drohenden Zwangsräumungen (siehe Anhang, Tab. 12). Während in einigen der insgesamt 25 Postleitzahlbereiche von 2007 bis 2013 mehr als 500 Räumungsklagen bzw. Zwangsräumungstermine festgestellt werden konnten, waren es in anderen Gebieten weniger als 100 Fälle. Die räumliche Konzentration der Räumungsklagen wird deutlich, wenn wir die zehn Postleitzahlbereiche mit den höchsten Fallzahlen (6.231 Mitteilungen, fast 60 Prozent) den zehn Postleitzahlbereichen mit den geringsten Fallzahlen (838 Mitteilungen, 8 Prozent) gegenüber stellen.

Eine solche Ungleichverteilung kann verschiedene Ursachen haben. So können sich Baustruktur und Bewohner*innenzahl in den Gebieten unterscheiden, oder es gehört nur ein Teil der Postleitzahlbereiche in den Verwaltungsbereich des Bezirkes. Für unsere Fragestellung von besonderem Interesse war der Einfluss von Miethöhen und Mietpreisdynamik auf die Fallzahlen der Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen. Eine kleinräumige Analyse des Zusammenhanges von Miethöhen, Mietdynamik und den Mitteilungen zu Räumungsklagen bzw. Räumungen konnte für 21 Postleitzahlbereiche im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit insgesamt 7.242 Mitteilungen erfolgen.

Zunächst ein Blick auf den Einfluss der Miethöhen auf das Räumungsgeschehen im Bezirk. Für die Auswertung wurden die Postleitzahlbereiche nach der Höhe der Angebotsmieten ausgewertet. Die bezirkliche Mietpreisspanne (6,67 bis 11,23 Euro/qm) wurde dazu in drei gleich große Klassen geteilt, um die Postleitzahlbereiche entsprechend ihrer durchschnittlichen Mietpreise zuordnen zu können.

Tabelle 6 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Tempelhof-Schöneberg, nach Miethöhe der Angebotsmieten in PLZ, 2013

N=21 PLZ-BEREICHE, 7.242 RÄUMUNGSKLAGEN UND -MITTEILUNGEN

MIETHÖHE (2013)	ANZAHL PLZ	RÄUMUNGSKLAGEN/-MITTEILUNGEN	RÄUMUNGSKLAGEN/-MITTEILUNGEN JE 1.000 HAUSHALTE
Niedrig (6,67 bis 8,19)	11	4.654	21,8
Mittel (8,20 bis 9,71)	7	1.737	18,2
Hoch (9,72 bis 11,23)	3	851	29,5
Durchschnitt (8,10)	21	7.242	21,4

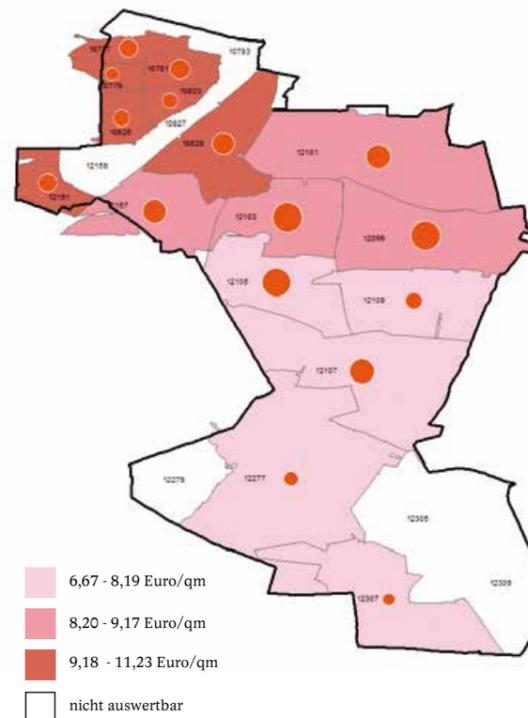
Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2014; GSW 2008, 2014; eigene Berechnungen

Etwa die Hälfte aller Postleitzahlbereiche konnte der Klasse mit den preiswertesten Mieten zugeordnet werden. Hier wurden mit über 4.600 die mit Abstand meisten Mitteilungen zu Räumungsklagen und Zwangsräumungen festgestellt. Die lediglich drei Postleitzahlbereiche, die der teuersten Mietklasse zugeordnet wurden, wiesen mit 850 die wenigsten Fälle aller untersuchten Mietpreisklassen auf. Absolut gesehen, wurden in den eher preiswerten Beständen die meisten Räumungsklagen erhoben und Zwangsräumungen terminiert. Doch unter Berücksichtigung der

Einwohner*innenzahlen je Postleitzahlbereich ergibt sich ein anders Bild: Mit 29,5 Räumungsklagen/Räumungen je 1.000 Haushalte haben die Wohngebiete mit hohen Mieten eine deutlich gestiegene Klage- bzw. -Räumungswahrscheinlichkeit als alle anderen Gebiete des Bezirkes (siehe Tabelle 6).

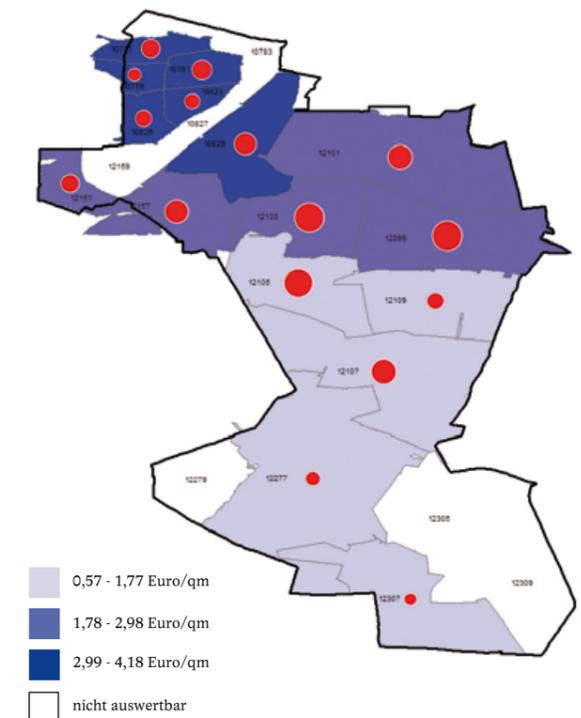
Bezogen auf die Mietdynamik zwischen 2007 und 2013 zeigt sich ein ähnliches Muster. Auch hier weisen die Postleitzahlbereiche mit der geringsten durchschnittlichen Mietsteigerung (0,57 bis 1,77 Euro/qm) mit über 3.500 Mitteilungen die höchsten Fallzahlen

Karte 7 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Tempelhof-Schöneberg 2007 bis 2013, nach Miethöhe in Postleitzahlbereichen



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2014

Karte 8 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Tempelhof-Schöneberg 2007 bis 2013, nach Mietdynamik in PLZ-Bereichen



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2014

38 **Tabelle 7: Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Tempelhof-Schöneberg, nach Mietdynamik der Angebotsmieten in PLZ, 2007 bis 2013**

N=21 PLZ-BEREICHE, 7.242 RÄUMUNGSKLAGEN UND -MITTEILUNGEN

MIETDYNAMIK (2007 BIS 2013)	ANZAHL PLZ	RÄUMUNGSKLAGEN/-MITTEILUNGEN	RÄUMUNGSKLAGEN/-MITTEILUNGEN JE 1.000 HAUSHALTE
Niedrig (0,57 bis 1,77)	9	3.530	21,5
Mittel (1,78 bis 2,98)	8	2.484	19,7
Hoch (2,99 bis 4,18)	4	1.228	25,8
Durchschnitt (1,87)	21	7.242	21,4

Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2014; GSW 2008, 2014; eigene Berechnungen

auf, während diese in den hochdynamischen Gebieten (Mietsteigerungen von 2,99 bis 4,18 Euro/qm) mit ca. 1.200 Mitteilungen deutlich geringer ausfallen. Auch dieses Verhältnis kehrt sich unter Berücksichtigung der Einwohner*innenzahlen um: Die Gebiete mit den höchsten Mietsteigerungen weisen mit fast 26 Räumungsklagen und Räumungen je 1.000 Haushalten die höchste Räumungswahrscheinlichkeit aller untersuchten Klassen auf (siehe Tabelle 7).

Auch wenn die meisten Räumungen in Gebieten mit niedrigen Mieten und weniger stark ausgeprägter Mietsteigerung stattfinden, lässt sich am Beispiel des Bezirks Tempelhof-Schöneberg ein deutlicher Zusammenhang zwischen hohen Mietpreisen bzw. starken Mietsteigerungen und der Intensität von drohenden und terminierten Zwangsräumungen feststellen: Die absolut meisten Räumungsklagen und Räumungen gibt es in den Gebieten mit niedrigen Mietpreisen und einer schwachen Mietsteigerungsdynamik. Doch die relative Häufigkeit von Zwangsräumungen (je 1.000 Haushalte) ist dort am höchsten, in denen die höchsten Angebotsmieten aufgerufen werden und die Mietpreise am stärksten gestiegen sind (siehe Karte 8).

Kleinräumige Analyse Mitte: Mehr Räumungsklagen bei starken Mietsteigerungen

Der Stadtbezirk Mitte ist von starken Unterschieden zwischen den weitgehend gentrifizierten Nachbarschaften in Alt-Mitte und den eher ärmeren Wohngebieten in Wedding und Tiergarten geprägt. Diese Binnendifferenzierung spiegelt sich auch in der Verteilung von Räumungsklagen und -mitteilungen wider.

Eine Auswertung der Miethöhen bestätigt die Ergebnisse aus Tempelhof-Schöneberg: Auch in Mitte konzentrieren sich Räumungsklagen und vollzogenen Räumungen vor allem in den Postleitzahlbereichen mit den niedrigsten Mieten. Anders als in Tempelhof-Schöneberg sind in Mitte jedoch auch die Klagewahrscheinlichkeit (22,8 Klagen auf 1.000 Haushalte) und die Räumungswahrscheinlichkeit

(15,8 Räumungsmitteilungen auf 1.000 Haushalte) in diesen Gebieten am stärksten ausgeprägt.

Ein Grund für diese Verteilung von Räumungsklagen und -mitteilungen sind die bereits fortgeschrittenen Verdrängungsprozesse der letzten Jahre. Insbesondere in den gentrifizierten Hochpreisgebieten des Altbezirks Mitte (z. B. Spandauer Vorstadt, Rosenthaler Vorstadt, Friedrichstadt) gibt es nur noch wenige Haushalte, die aufgrund ihrer sozio-ökonomischen Lage in Wohnungsnotlagen geraten können.

Auch in Mitte lohnt sich ein Blick auf die Mietdynamik der letzten Jahre. Mit Ausnahme der vier Postleitzahlbereiche der bereits stark gentrifizierten Quartiere in Alt-Mitte mit hoher Mietdynamik bestätigen sich die kleinräumigen Analysen aus Tempelhof-Schöneberg. Die Klage- und Räumungswahrscheinlichkeit ist in den Gebieten stärker ausgeprägt, in denen hohe Mietsteigerungen festgestellt werden konnten (siehe Tabellen 8/9 und Karten 9/10).

Die räumliche Verteilung (siehe Karte 10) zeigt, dass sich die Gebiete mit den meisten Räumungen und einer hohen relativen Räumungshäufigkeit in wenigen Postleitzahlbereichen in Wedding und Tiergarten konzentrieren.

Eine zusammenführende Betrachtung zeigt, dass in den Gebieten mit einer Kombination aus geringen Ausgangsmieten und starken Mietsteigerungen (Gebietstyp II) in den letzten Jahren die meisten Zwangsräumungen terminiert bzw. durchgeführt wurden (siehe Tabelle 10 und Karte 11).

Mit fast 32 Klagen und über 20 Räumungen je 1.000 Haushalten weisen diese Gebiete in Mitte eine deutlich höhere Klage- und Räumungsintensität auf, als die Vergleichsgebiete in Tempelhof-Schöneberg. Ein Blick auf die Karte, zeigt, dass sich die Postleitzahlbereiche mit der höchsten Räumungsintensität in den Ortsteilen Wedding und Moabit konzentrieren. Ein Stadtraum, in dem über 90.000 Haushalte leben. Deutlich geringere Klage- und Räumungswahrscheinlichkeiten haben die Gebiete, in denen hohe oder sehr hohe Mieten noch weiter angestiegen sind (Typ III, Typ V).

39 **Tabelle 8 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Mitte, nach Miethöhe der Angebotsmieten in PLZ, 2007 bis 2013**

N=19 PLZ-BEREICHE, 7.242 MITTEILUNGEN		KLAGEN		RÄUMUNGSMITTEILUNGEN		
MIETHÖHE (2013)	ANZAHL PLZ	ANZAHL	JE 1.000 HAUSHALTE	ANZAHL	JE 1.000 HAUSHALTE	ANTEIL AN KLAGEN
Niedrig (5,51 bis 7,68)	11	5.198	22,8	3.601	15,8	69,3
Mittel (7,69 bis 9,86)	3	541	13,1	315	7,6	58,2
Hoch (9,87 bis 12,03)	5	881	14,3	487	7,9	55,3
Durchschnitt (7,68)	19	6.620	20,0	4.403	13,3	66,5

Quelle: Bezirksamt Mitte 2014; GSW 2008, 2014; eigene Berechnungen

Auch in Mitte bestätigt die kleinräumige Analyse von Miethöhen und Mietdynamik für die Gebiete mit geringen Ausgangsmieten einen starken Zusammenhang von Mietsteigerungen und der Räumungswahrscheinlichkeit.

Zusammenfassend zeigen die kleinräumigen Analysen in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Mitte einen deutlichen Zusammenhang zwischen einem Anstieg der Angebotsmieten und den Räumungsklagen bzw. terminierten Zwangsräumungen. Die Mietsteigerungen stehen dabei für einen Anstieg

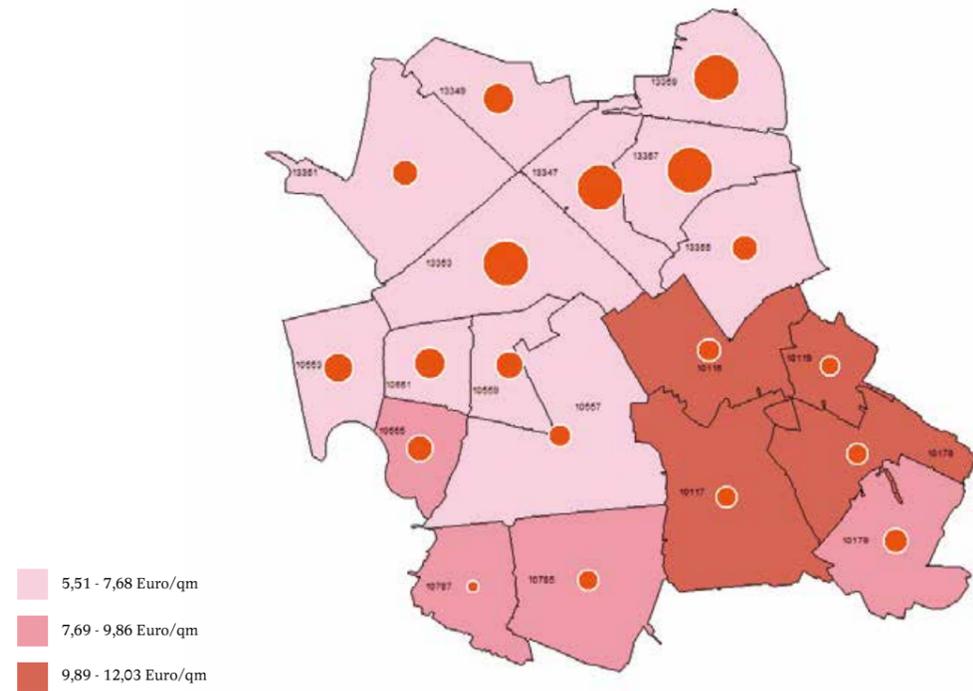
der Ertrags Erwartungen und damit für eine wachsende Differenz zwischen den momentanen und den potentiell möglichen Mieteinnahmen im Falle einer Neuvermietung. Starke Mietsteigerungen insbesondere in Gebieten mit geringen Ausgangsmieten stehen in diesem Kontext für eine höhere ökonomische Räumungsrationalität und eine höhere Klage- und Räumungsneigung.

Tabelle 9 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Mitte, nach Mietdynamik der Angebotsmieten in PLZ, 2007 bis 2013

N=19 PLZ-BEREICHE, 7.242 MITTEILUNGEN		KLAGEN		RÄUMUNGSMITTEILUNGEN		
MIETDYNAMIK (2013)	ANZAHL PLZ	ANZAHL	JE 1.000 HAUSHALTE	ANZAHL	JE 1.000 HAUSHALTE	ANTEIL AN KLAGEN
Niedrig (1,24 bis 1,83)	7	2.500	16,7	1.911	12,8	76,4
Mittel (1,84 bis 2,41)	8	3.398	26,2	2.125	16,4	62,5
Hoch (2,42 bis 3,00)	4	722	13,8	367	7,0	50,8
Durchschnitt (1,77)	19	6.620	20,0	4.403	13,3	66,5

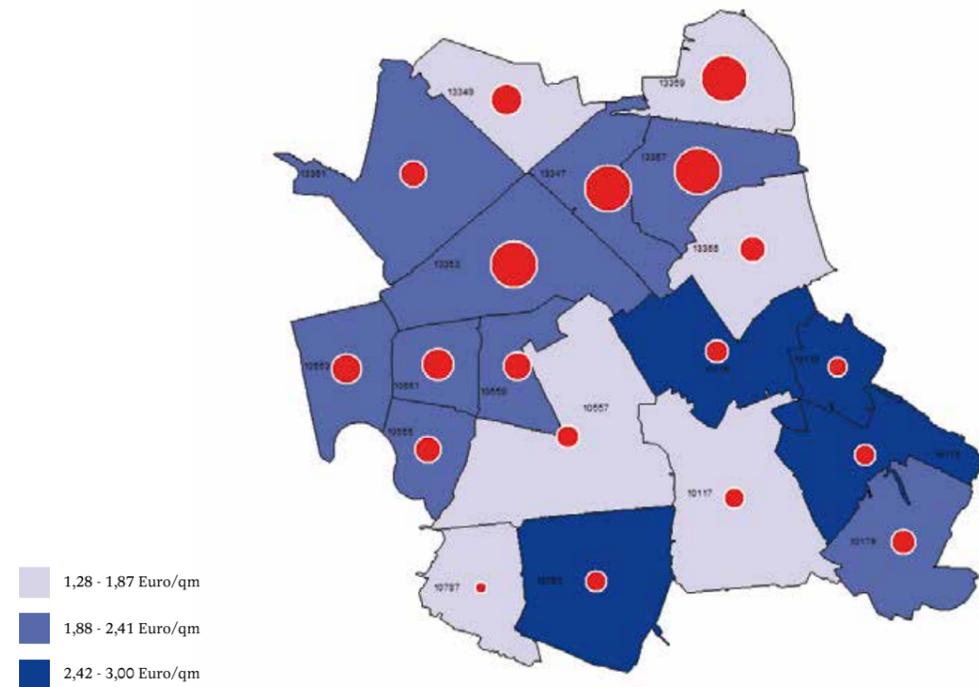
Quelle: Bezirksamt Mitte 2014; GSW 2008, 2014; eigene Berechnungen

Karte 9 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Mitte 2007 bis 2013, nach Miethöhe in PLZ-Bereichen



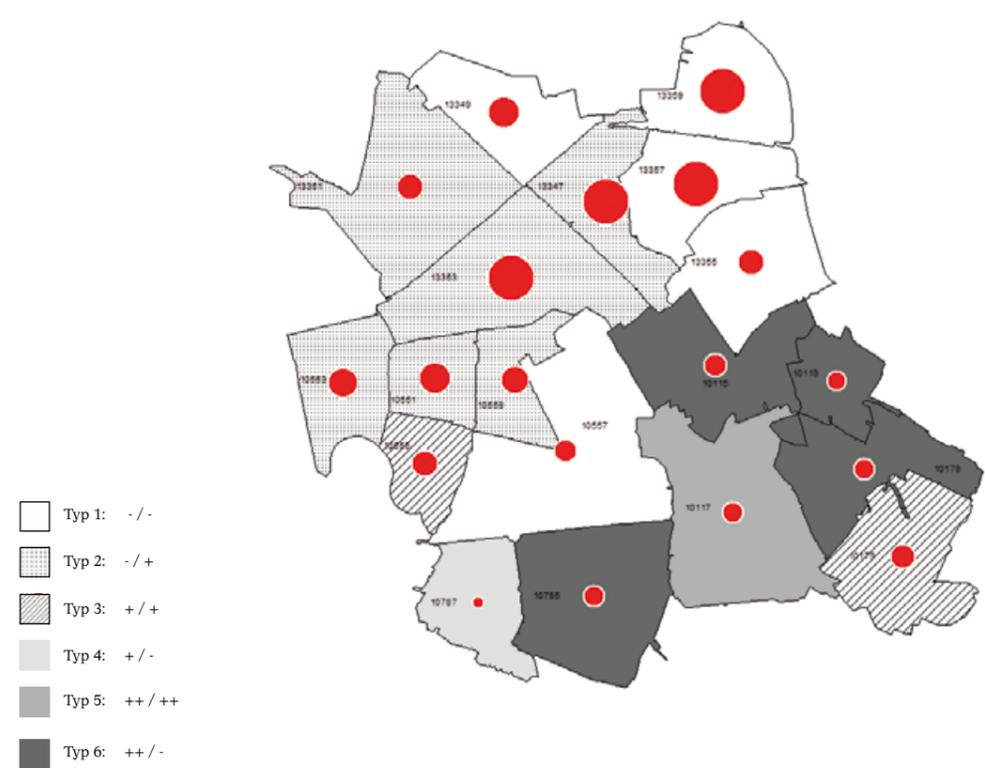
Quelle: Bezirksamt Mitte 2014

Karte 10 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Mitte 2007 bis 2013, nach Mietdynamik in PLZ-Bereichen



Quelle: Bezirksamt Mitte 2014

Karte 11 / Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen in Mitte 2007 bis 2013, nach Miethöhe und Mietdynamik (Kombinationstypen) in PLZ-Bereichen



Quelle: Bezirksamt Mitte 2014

Tabelle 10 / Bezirk Mitte, Kombinierte Typologie von Miethöhe, Mietentwicklung und Räumungsklagen/-mitteilungen, nach PLZ, 2007 bis 2013

GEBIETS-TYP	NR.	MIETHÖHE / MIET-DYNAMIK	KLAGEN		RÄUMUNGEN		GESAMT		
			PLZ	HAUS-HALTE	ANZAHL	JE 1.000 HAUS-HALTE	ANZAHL	JE 1.000 HAUS-HALTE	ANZAHL
1	- / -	5	137.137	2.291	16,7	1.752	12,8	4.043	29,5
2	- / +	6	91.257	2.907	31,9	1.849	20,3	4.756	52,1
3	+ / +	2	38.345	491	12,8	276	7,2	767	20,0
4	+ / -	1	2.930	50	17,1	39	13,3	89	30,4
5	++ / ++	4	52.168	722	13,8	367	7,0	1.089	20,9
6	++ / -	1	9.226	159	17,2	120	13,0	279	30,2

Quelle: Bezirksamt Berlin-Mitte 2014, eigene Berechnungen

Zusammenfassung: Steigender Verwertungsdruck, staatliche Koproduktion von Mietrückständen und neue Wohnungsnotlagen

Die Wohnungsmarktveränderungen in Berlin haben einen unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung von Räumungsklagen, Zwangsräumungen sowie erzwungene Umzüge und haben eine neue Qualität von Wohnungsnotlagen hervorgebracht.

Steigende Mieten und erhöhte Gefahr von Mietrückständen

Die Veränderungen des Berliner Wohnungsmarktes sind in den letzten Jahren durch deutliche Mietsteigerungen geprägt. Durch die Mieterhöhungen der letzten Jahre überschreiten die Mieten auch im Bestand vielfach die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Eine Analyse der Bestandsmieten in Berlin zeigt, dass es im Bereich der vom Mietspiegel erfassten Wohnungen ein Defizit von etwa 120.000 Wohnungen zu Mietpreisen unterhalb der Jobcenter-Bemessungsgrenze gibt (Holm 2014b). Übersteigen die Mieten von Bedarfsgemeinschaften diese amtlich festgelegte „Angemessenheitsgrenze“, verschicken die Jobcenter sogenannte Kostensenkungsaufforderungen und können nach einer Frist von meist sechs Monaten die Höhe der Wohnkostenübernahme auf das Niveau der Bemessungsgrenzen absenken. Wo die Differenz nicht aus dem Budget des knapp gehaltenen Regelsatzes bezahlt werden kann, sind Mietrückstände oft die Folge. Durch die gleichzeitig starken Mietanstiege der Angebotsmieten haben sich zudem die Alternativen für leistbare Wohnungen in fast allen Stadtgebieten Berlins deutlich verringert, sodass in vielen Fällen auch ein Umzug für die Mieter*innen nicht möglich ist. Die derzeitigen Regelungen zu den Kosten der Unterkunft müssen unter den Bedingungen steigender Mieten als Form einer staatlichen Koproduktion der Gefahr von Mietrückständen angesehen werden.

Starker Verdrängungsdruck in Gebieten mit hohen Ertragslücken

Die Mietpreise der Angebotsmieten sind in den letzten Jahren deutlich schneller und stärker gestiegen als die der Bestandsmieten. Die so entstandenen Ertragslücken sind ein ökonomischer Anreiz für Neuvermietungen und haben den Verdrängungsdruck auf die Bestandsmieter*innen deutlich erhöht. Insbesondere in ausgewählten Innenstadtlagen sind Mietsprünge von mehr als 4 Euro/qm im Durchschnitt möglich. Diese Verwertungsmöglichkeiten verstärken die Räumungsneigung von Eigentümer*innen. Auch kleinräumige Analysen in ausgewählten Bezirken belegen für Wohngebiete mit preiswerten Ausgangsmieten: Je größer der Abstand zwischen aktuell erzielten und potentiell möglichen Mieten, desto höher die Wahrscheinlichkeit einer Zwangsräumung.

Steigende soziale Folgekosten von Zwangsräumungen

Mit Mietsteigerungen im Bestand und bei den Angebotsmieten haben sich nicht nur die Anlässe und Motive von Zwangsräumungen ausgeweitet, sondern es ist auch ein Anstieg der sozialen Kosten von Zwangsräumungen zu verzeichnen. Durch das eingeschränkte Angebot an leistbaren Wohnungen gibt es für die Personen, die in Wohnungsnotlagen geraten, nur noch wenige Möglichkeiten, sich anschließend selbst mit einer Wohnung zu versorgen. Umzüge in weit entfernte Stadtteile und längere Phasen der Wohnungslosigkeit sind die Folge. Der mit der Knappheit verbundene Anstieg von Diskriminierungen trifft dabei Wohnungssuchende mit „migrantisch“ klingenden Namen im besonderen Maße.

Randwanderung der Armut als Wohnungsmarkteffekt

Als Ergebnis der verschärften Wohnungsmarktbedingungen haben sich Zwangsräumungen und erzwungene Umzüge zu einem Faktor der sozialräumlichen Veränderungen in der Stadt entwickelt. Während in den Gebieten mit überdurchschnittlichen Mietsteigerungen die Kündigungs- und Räumungswahrscheinlichkeit zugenommen hat, konzentriert sich die geringer werdende Zahl leistbarer Wohnungen in wenigen Quartieren, die überwiegend am Stadtrand liegen.

Unsere Untersuchung zeigt, dass sich trotz einer relativen Stabilität im Umfang von Zwangsräumungen und erzwungenen Umzügen die Qualität von Wohnungsnotlagen in Berlin verändert hat. Wohnungsmarktinduzierte Kündigungsanlässe, eine Ausweitung von Wohnungsnotfällen auf breitere soziale Schichten und der sich zuspitzende Mangel an leistbaren Wohnungen stellen die bestehenden Hilfesysteme vor eine Reihe von neuen Herausforderungen.

5 / DAS HILFESYSTEM WOHNUNGSLOSIGKEIT IN BERLIN

In diesem Kapitel stellen wir die Ergebnisse unserer Fallstudien zu den bezirklichen Hilfesystemen Wohnungslosigkeit in den Bezirken Mitte, Lichtenberg, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg vor. Für jeden Bezirk werden dabei die Zuständigkeiten und Verfahrensweise beim Umgang mit Wohnungsnotlagen und Zwangsräumungen beschrieben. Im Anschluss folgt eine Darstellung der bezirklichen Besonderheiten im Hilfesystem. In einer zusammenfassenden Auswertung der Fallstudien skizzieren wir die Krise des Hilfesystems entlang von bezirksübergreifenden Merkmalen.

Die angespannte Wohnungslage und der steigende Verdrängungsdruck in Berlin haben die Anlässe für und die Folgen von Zwangsräumungen und erzwungenen Umzügen ebenso verändert wie die Struktur der betroffenen Haushalte. Diese veränderten Strukturen und Rahmenbedingungen von Wohnungsnotlagen stellen auch das staatliche System der Wohnhilfe vor neue Herausforderungen.

Die Vermeidung von Wohnungsverlusten und die Unterbringung von Personen in Wohnungsnotlagen sind in verschiedenen Paragraphen des Sozialgesetzes als öffentliche Aufgaben definiert und umfassen präventive Hilfeleistungen bei drohendem Wohnungsverlust ebenso wie die angemessene Unterbringung in Fällen der Wohnungslosigkeit (Busch-Gertsema u.a. 2014: 31 ff.). In Berlin werden diese Ziele der „Prävention und Reintegration“ in den 1998 beschlossenen „Leitlinien zur Hilfe für Wohnungslose in Berlin“ (Abgeordnetenhaus Berlin 1998) präzisiert. Ziel der Berliner Wohnungslosenpolitik sei u. a. die „konsequente Verhinderung von Wohnungsverlust durch offensiven und gezielten Einsatz aller zur Verfügung stehenden Instrumentarien“ sowie ein „gezielter Abbau des vorhandenen ‚Sockels‘ an Wohnungslosen durch Wohnraumbeschaffung“ (ebd.).

Die Bezirksämter nehmen in Berlin eine zentrale Stellung bei der Durchführung dieser Aufgabe ein, während die Senatsebene sich selbst in einer eher

ergänzenden Rolle wähnt (Abgeordnetenhaus Berlin 1998: 5). Neben den Bezirksämtern (ebd. 5) sind maßgeblich die Jobcenter und die Freien Träger der Wohlfahrtspflege an der praktischen Umsetzung der Wohnungslosenhilfe in Berlin beteiligt. Als Effekte dieser Dezentralisierung des Hilfesystems werden eine uneinheitliche Praxis bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und die Herausbildung von „Hausphilosophien“ einzelner Sozialämter beschrieben (Gerull/Merckens 2012: 11).

Wenn wir im Folgenden von den bezirklichen Hilfesystemen Wohnungslosigkeit sprechen, ist jeweils das gesamt Feld der Institutionen gemeint, die an der Vermeidung von Wohnungslosigkeit und der Unterbringung von Wohnungslosen beteiligt sind. Schon aus den Zahlen zu Räumungsklagen und Räumungsterminen, aber auch aus den Daten zur Übernahme von Mietschulden wird deutlich: Die Bezirke in Berlin unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf den Handlungsdruck, sondern auch im Umgang mit Wohnungsnotlagen. Ziel unserer Untersuchung ist es, diese Unterschiede zu verstehen und die Rahmenbedingungen für die jeweilige Ausgestaltung des Hilfesystems Wohnungslosigkeit zu untersuchen.

Im Rahmen von bezirklichen Fallstudien in vier ausgewählten Bezirken (Mitte, Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg) haben wir die Verfahren und Strukturen der Hilfesysteme ebenso analysiert wie

Foto: Thorsten Strassas



die Kooperationsbeziehungen der einzelnen beteiligten Institutionen und die Effekte für die Haushalte in Wohnungsnotlagen. Wir haben diese vier Bezirke ausgewählt, um unterschiedliche Sozialstrukturen, Baustrukturen, Wohnungsmarktsituationen und Verwaltungstraditionen in unseren Fallstudien zu berücksichtigen. In der Regel wurden Mitarbeiter*innen des Bezirksamtes und von Freien Trägern befragt, die unmittelbar in die Praxis des Hilfesystems eingebunden sind. Zusätzlich haben wir in allen Bezirken mehrere Interviews mit Menschen geführt, die persönlich in Wohnungsnotlagen geraten sind und aus dieser Perspektive Erfahrungen mit Zwangsräumungen und dem Hilfesystem machen mussten. In zwei Bezirken haben wir darüber hinaus Interviews mit Mitarbeiter*innen des Jobcenters geführt.

Unsere insgesamt 26 Interviews haben wir zunächst inhaltsanalytisch entlang verschiedener Untersuchungsdimensionen kodiert und anschließend bezirksweise ausgewertet. Die Bezirksprofile geben einen Einblick in die jeweiligen Konstellationen und die Formen der Kooperation zwischen den beteiligten Institutionen und Einrichtungen. Unser Augenmerk gilt dabei vor allem den Besonderheiten in der Umsetzung und Anwendung von Instrumenten der Wohnungs-

senhilfe. In einem abschließenden Abschnitt werden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Fallstudien in den vier Bezirken zu einer zusammenfassenden Beschreibung der Krise des Berliner Hilfesystems Wohnungslosigkeit zusammengeführt.

UND DER VERMIETER SAGT: „NÖ, JETZT WILL ICH'S AUCH NICHT“ MEHR, JETZT GEHT DER RAUS, UND DANN KANN ICH JA DANACH DIE WOHNUNG VIELLEICHT BESSER VERWERTEN, VERMIETEN ODER SO.“

5.1 Bezirksprofil Mitte

Weniger Mietrückstände, viele Räumungen und eine veränderte Struktur der Wohnungsnotlagen

Mitte gehört mit durchschnittlich 750 Räumungsmittellungen pro Jahr im Zeitraum 2008 bis 2012 zu den Bezirken mit den meisten Wohnungsräumungen in Berlin. Gleichzeitig nahm die Anzahl der durchschnittlichen Vorsprachen in der Sozialen Wohnhilfe massiv zu. Wurden 2007 durchschnittlich noch 991 Vorsprachen pro Monat gezählt, lag der Vergleichswert für 2013 bereits bei 1.325 (siehe Anhang, Tab. 13). Im selben Zeitraum ging die Anzahl der Mitteilungen zu mietschuldenbedingten Räumungsklagen von 1.345 Mitteilungen im Jahr 2008 auf 917 Mitteilungen im Jahr 2013 deutlich zurück. Mit knapp sechs Räumungsklagen je 1.000 Haushalte liegt der Bezirk Mitte aber auch in dieser Kategorie über dem Berliner Durchschnitt. Die Anzahl der positiv beschiedenen Anträge auf Übernahme von Miet- und Energieschulden nach SGB II war von 2007 (741) bis 2010 (470) konstant rückläufig. Im Jahr 2013 stieg die Anzahl der Anträge jedoch auf 643 an, was den höchsten Wert seit 2007 darstellt. Im Jahr 2013 lag die Quote der abgelehnten Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme bei 28,5 Prozent – eine Ablehnungsquote von annähernd 30 Prozent (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b).

Der Trend zu weniger Mietrückständen bei stabilen Räumungszahlen kann auf eine konsequentere Vollstreckung der gerichtlichen Räumungsurteile oder eine wachsende Anzahl von Wohnungsräumungen aus anderen Gründen (z. B. Eigenbedarf oder Verwertungskündigung) verweisen. Auch die Zusammensetzung der Haushalte in Wohnungsnotlagen hat sich verändert. Nach Einschätzung der Sozialen Wohnhilfe gibt es im Bezirk Mitte keinen bestimmten sozialen Kontext, in dem Menschen häufiger von Zwangsräumungen betroffen sind. Vielmehr umfasse die Problematik zunehmend alle Bevölkerungs- und Einkommensschichten. Insbesondere die Mittelschicht sei zunehmend von finanziellen Problemen betroffen und komme durch hohe alltägliche Zahlungsverpflichtungen „hinten und vorne mit dem Geld nicht mehr klar“ (BA/MT). Als Erklärung führt die Soziale Wohnhilfe eine voranschreitende Gentrification in Mitte, insbesondere in den Altbaubeständen an, von der sowohl Selbständige als auch Akademiker*innen und Arbeitnehmer*innen aller Einkommensstufen betroffen seien.

Veränderte Räumungsneigung der Eigentümer, soziale Ausweitung der Wohnungsnotfälle und mehr Vorsprachen bei der Abteilung Soziale Wohnhilfe des Bezirksamtes: Das Hilfesystem in Mitte steht vor spezifischen Herausforderungen.

Zuständigkeiten und Verfahrensweisen im Hilfesystem Mitte

Das Hilfesystem Wohnungslosigkeit in Mitte ist stark durch die arbeitsteilige Kooperation zwischen dem Jobcenter und dem Bezirksamt geprägt.

Das *Jobcenter in Mitte* ist für Mietschuldenübernahmen von ALG-II-Bezieher*innen zuständig. Das Bezirksamt ist dem Jobcenter gegenüber hinsichtlich der Kosten der Unterkunft (KdU) und der Mietschuldenübernahmen weisungsbefugt, da diese Kosten kommunal abgerechnet werden. Aus diesem Grunde darf das Jobcenter auch keine Mietschuldenübernahmeanträge ablehnen, ohne das Bezirksamt zu konsultieren. Das Resultat dieser Praxis ist, dass das Bezirksamt Menschen dabei unterstützt, Übernahmeanträge beim Jobcenter zu stellen und in diesem Schritt bereits überprüft, ob die Voraussetzungen für eine Übernahme („Angemessene“ Miethöhe, Höhe der Mietrückstände) gegeben sind. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, stellt das Bezirksamt den Übernahmeantrag gar nicht erst.

Das *Bezirksamt Mitte* beschäftigt zwölf Sozialarbeiter*innen in Vollzeit innerhalb der Sozialen Wohnhilfe. Eine geplante Erhöhung der Personalausstattung um vier Stellen wurde aufgrund von Einsparungen nicht umgesetzt. Die Soziale Wohnhilfe ist für Mietschuldenübernahmen nach SGB XII sowie für Unterbringung nach ASOG und die Vermittlung in das Geschützte Marktsegment zuständig. Nach dem Bezirk Neukölln ist Mitte der Berliner Bezirk mit den meisten wohnungslosen Personen (1.354) zum 31.12.2012. Dies bedeutet, dass jede*r Mitarbeiter*in durchschnittlich gleichzeitig 112 Fälle von Wohnungslosigkeit betreut und somit den durchschnittlichen berlinweiten Betreuungsschlüssel von 82 betreuten Fällen je Mitarbeiter*in massiv übersteigt.

Wie sind die Informationswege bei drohender Wohnungslosigkeit in Mitte?

Die Soziale Wohnhilfe Mitte erhält vom Gericht Benachrichtigungen über Räumungsklagen in Form von MiZis. In der Folge fragt das Bezirksamt die Meldedaten der beklagten Personen ab und verschickt ein Standardschreiben, mit dem die Menschen zur Beratung eingeladen werden. Aufgrund der starken Auslastung der Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe werden lediglich bei Personen im Rentenalter zusätzlich Hausbesuche abgestattet, was nach Aussage einer Mitarbeiterin zur Folge hat, dass „Jüngere einfach durch die Roste“ fallen (BA/MT). Auch bei Familien mit im

Haushalt gemeldeten minderjährigen Kindern werden keine besonderen Maßnahmen eingeleitet oder Hausbesuche durchgeführt. Im Gegenteil – das Jugendamt und die Soziale Wohnhilfe schieben sich an dieser Stelle die Zuständigkeiten gegenseitig zu. So verweist das Jugendamt, wenn es keinen pädagogischen Hilfebedarf sieht, eine räumungsbedrohte Familie an die Soziale Wohnhilfe und „eigentlich will keiner richtig zuständig sein“ (FT/MT). Der Sozialen Wohnhilfe gegenüber habe das Jugendamt zudem geäußert, dass „Obdachlosigkeit keine Kindeswohlgefährdung“ (BA/MT) sei.

In der Betreuung der von Zwangsräumung bedrohten Haushalte prüft das Bezirksamt zunächst die Möglichkeiten zur Abwendung des Räumungsverfahrens, klärt eine mögliche Mietschuldenübernahme und sucht das Gespräch mit den Vermieter*innen. Hierbei unterstützt die Soziale Wohnhilfe nach eigenen Angaben die Personen etwa durch Schreiben oder direkte Anrufe bei den Vermieter*innen. Jedoch erwarten Bezirksamtsmitarbeiter*innen von den Räumungsbedrohten, möglichst zunächst einmal selbst mit den Vermieter*innen in Kontakt zu treten. Diese, durch die Soziale Wohnhilfe eingeforderte Aktivierung der Menschen in Wohnungsnotlagen habe auch „einen psychologischen Hintergrund“ (ebd.). Man müsse den Menschen in Wohnungsnotlagen vermitteln, dass man mit Hausverwaltungen auch „durchaus reden“ (ebd.) könne. An dieser Stelle mutet die durch das Bezirksamt verordnete Aktivierungsstrategie daher wie eine pädagogische Erziehungsmaßnahme an.

Jedoch – so berichtet die Mitarbeiterin – seien Hausverwaltungen immer seltener bereit, das Mietverhältnis nach vorangegangenen Mietrückständen selbst bei einer garantierten Mietschuldenübernahme durch das Bezirksamt, fortzusetzen. Hinzu kommt, dass in vielen Fällen fristloser Kündigung gleichzeitig ordentlich gekündigt werde und eine juristische Abwendung der Kündigung auch bei einer Begleichung der Mietrückstände daher nicht mehr möglich sei. Generell gelte im Bezirk Mitte mittlerweile der Grundsatz: „Je niedriger die Miete, umso höher die Wahrscheinlichkeit, dass die Eigentümer nicht mehr fortsetzen wollen.“ (ebd.) Viele Vermieter*innen sähen in der Kündigung die Chance, die Wohnung neu und zu einem höheren Mietpreis zu vermieten und lehnten deshalb Mietschuldenübernahmen ab: „Und der Vermieter sagt: ‚nö, jetzt will ich's auch nich' mehr, jetzt geht der raus, und dann kann ich ja danach die Wohnung vielleicht besser verwerten, vermieten' oder so.“ (FT/MT)

Hinzu kommt, dass viele Anträge auf Energie- und Mietschuldenübernahmen gar nicht erst oder

„ICH SACH DENEN AUCH IMMER, DASS SIE HIER AUSSER 'NEM GUTEN RAT NICHTS KRIEGEN KÖNNEN. UND DAS WAR MAL ANDERS...“

zu spät bewilligt werden. Dies kann auch auf die von einer Mitarbeiterin geschilderten strengen Vorgaben der Leistungsstelle zur Übernahmepraxis zurückgeführt werden. Eine weitere Folge dieser restriktiven Praxis ist, dass Personen mit Mietrückständen, aber regelmäßigem Einkommen, sowie Personen, die auf Grund ihres Einkommens über dem ALG-II-Bedarfsatz liegen, häufig zur „Selbsthilfe“ aufgefordert werden. Sie sollen ihre Mietrückstände selbständig tilgen. Hierbei werden jedoch alltägliche Zahlungsverpflichtungen der Antragsteller*innen sowie etwaige Kredite nicht berücksichtigt. Die Ablehnung einer Mietschuldenübernahme erfolgt dabei ohne eine Abwägung, ob es den Personen überhaupt möglich ist, ihre Mietschuld selbständig zu tilgen. Diese restriktive Übernahmepraxis spiegelt sich auch im Budget der Sozialen Wohnhilfe wieder. So sei der Anteil der Mietschuldenübernahmen an den Gesamtausgaben „verschwindend klein“ (BA/MT).

Lassen die Vermieter*innen nicht mehr mit sich reden und beharren auf ihren Räumungstiteln, entsteht für die Menschen in Wohnungsnotsituationen häufig ein akuter Zeitdruck. Für Instrumente wie das Geschützte Marktsegment und Hilfemaßnahmen nach §67 bleibt dann häufig keine Zeit mehr. Laut einer Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe droht in diesen Fällen „schlimmstenfalls die Unterbringung im Wohn-

heim“ (ebd.). Gleichzeitig betont sie, dass „die Angebote, die wir machen können, [...] sich verschlechtert“ haben (ebd.). Die eingeschränkten Hilfemöglichkeiten, die sie Menschen in Wohnungsnotlagen machen kann, beschreibt sie wie folgt:

„Ich sach denen auch immer, dass sie hier außer ‚nem guten Rat nichts kriegen können [...] und das war mal anders.“ Früher „habe ich mindestens fünf Lösungsmöglichkeiten parat gehabt, jetzt habe ich zum Teil keine einzige“ (ebd.).

Wer trifft welche Entscheidungen im Hilfesystem Mitte?

Mietschuldenübernahmeanträge werden von den Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe bewilligt oder abgelehnt. Da das Bezirksamt dem Jobcenter gegenüber weisungsbefugt ist, darf das Jobcenter keine Übernahmeanträge ablehnen, ohne zuvor die Soziale Wohnhilfe zu konsultieren. Wie zuvor beschrieben, führt diese Praxis jedoch dazu, dass das Bezirksamt von vorneherein nur noch Anträge weiterreicht, welche die Voraussetzungen des Jobcenters erfüllen.

Darüber hinaus produziert das Jobcenter neben der Ablehnung von Mietschuldenübernahmeanträgen auf

multiple Weise Wohnungslosigkeit. So vergesse das Jobcenter laut der Mitarbeiterin eines Freien Trägers teilweise, die Miete zu überweisen oder überweise monatelang falsche Beträge auf falsche Konten. Das Jobcenter jedoch im Nachhinein für diese Versäumnisse verantwortlich zu machen, sei „ein langer Weg“ (FT/MT), auf dem zusätzliche Kosten für die Mieter*innen entstünden, die diese meist nicht tragen könnten.

Auf welcher Grundlage wird über die Anwendung der verschiedenen Instrumente des Hilfesystems entschieden?

Bei der Übernahme von Mietrückständen werden im Bezirksamt verschiedene Entscheidungsgrundlagen angelegt. So sind bei Mietrückständen und „unangemessener“ Miethöhe die Vorschriften laut einer Mitarbeiterin „ganz eindeutig“, führten aber zu „irren Entscheidungen“ (BA/MT). Als fiktives, exemplarisches Beispiel einer Rechnung benennt die Mitarbeiterin etwa die Ablehnung eines Übernahmeantrags, weil die Miete drei Euro über dem Regelsatz läge, dann jedoch Wohnheimplätze in der Höhe von 1.000 Euro pro Monat gezahlt würden. Wenn Übernahmeanträge nicht bewilligt werden, würde somit alles „noch viel teurer“ (ebd.). An dieser Stelle zeigt sich die Paradoxie des Hilfesystems deutlich: Obwohl Jobcenter und Soziale Wohnhilfe bei Mietschuldenübernahmeanträgen eine sogenannte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen (in die laut der Mitarbeiterin die Kosten zur Anmietung einer neuen Wohnung, der anfallende Umzug und der persönliche Hintergrund der Antragsteller*innen sowie die Entstehung der Mietrückstände miteinbezogen und abgewogen werden), werden anstatt höhere KdU-Sätze zum Erhalt der Wohnung zu bewilligen, hohe Summen für Wohnheimplätze bei privaten Wohnheimbetreiber*innen ausgegeben.

Trotz der rechtlichen Vorgaben zur Mietschuldenübernahmepraxis gibt es ganz offensichtlich Entscheidungsspielräume für die Mitarbeiter*innen von Bezirksamt und Jobcenter. So wurde uns in den Interviews von unterschiedlichen Entscheidungen in ähnlich gelagerten Fällen berichtet, „weil's halt Einzelfallentscheidungen sind“ (ebd.). Dieser Spielraum kommt insbesondere bei der Einschätzung zur Entstehung der Mietrückstände zum Tragen. So spielen Kriterien wie persönliche Sympathie und soziale Nähe sowie die Identifikation mit den Antragsteller*innen eine große Rolle bei der Entscheidungsfindung. Entlang persönlicher und nicht selten bevormundender Kriterien entscheiden die Mitarbeiter*innen über würdige und unwürdige Antragsteller*innen. So sagte eine Mitarbeiterin des Bezirksamts:

„Mit Sicherheit würde ich mich für jemanden, der monatelang gegen seinen Arbeitgeber gekämpft hat und keinen Lohn gekriegt hat, mehr einsetzen, als für jemanden, der irgendwie gesagt hat: ‚Och Mensch, meine Kinder haben mich aber so traurig angeguckt, die wollten un-



Foto: Andrea Linss

bedingt einen MP3 Player haben' [...] Und dann gibt's die, für die ich mich gar nicht einsetze, die im Jahr drei Monate irgendwo hinfliegen und da in den drei Monaten die Miete ... ganz ehrlich, da habe ich auch kein Verständnis für. Wo ich dann denke, sind ja irgendwo auch meine Steuergelder. Dann denke ich auch – Tatsache – manchmal: Ja dann sieh mal zu, wie du aus dem Schlamassel wieder raus kommst.“ (ebd.)

Die Auslegung der Gesetzesgrundlagen zu Mietschuldenübernahmen ist stark von den subjektiven Einschätzungen, Sympathien bzw. Antipathien der Mitarbeiter*innen gegenüber den Antragsteller*innen geprägt. Diese individuellen Bewertungen ermöglichen oder verschließen bestimmte Spielräume in der Übernahmepraxis. Schlussendlich hätte diese „viel mit Intuition“ (ebd.) zu tun.

Was geschieht, wenn geräumt wird? Welche Optionen gibt es für Menschen in Wohnungsnotlagen?

Wenn trotz steigender Mieten und einer verstärkten Räumungsneigung der Vermieter*innen nur wenige Mietschuldenübernahmen genehmigt werden, verlagert sich die Aufgabe des bezirklichen Hilfesystems von der Vermeidung des Wohnungsverlustes hin zu Fragen der alternativen Wohnversorgung bzw. Unterbringung.

Unterbringung nach ASOG

Im Bezirk Mitte gibt es keine bezirkseigenen Wohnheime, jedoch 16 vertragsfreie Einrichtungen, von denen ein Großteil lediglich die Mindeststandards der Unterbringung einhält. So beschäftigen nur fünf der vertragsfreien Wohnheime insgesamt 14 Sozialarbeiter*innen und Psycholog*innen. Die übrigen Wohnheime stellen entsprechend der Mindeststandards lediglich eine*n (Nacht-)Pfortner*in. Eine Heimbegeherin, die der Bezirk mit einer halben Stelle beschäftigt, kontrolliert die Wohnheime etwa zwei Mal pro Jahr auf die Einhaltung dieser Mindeststandards.

In der Sozialen Wohnhilfe hat sich in den letzten Jahren die Zahl der Vorsprachen massiv erhöht und zu einer starken Auslastung der Mitarbeiter*innen geführt. Als Folge dieser Mehrbelastung und da die über die zentrale → Unterbringungsleitstelle (BUL) buchbaren Unterkünfte meist voll und zum Teil sogar überbelegt sind, gibt die Bezirksamtsmitarbeiterin an, Wohnungslose nicht mehr adäquat bei der Vermittlung einer Unterbringung unterstützen zu können. Obwohl die konkrete Unterbringung nach eigener Aussage zu den Aufgaben der Sozialen Wohnhilfe gehöre, gibt die Soziale Wohnhilfe häufig selbst angefertigte Listen mit Unterbringungsmöglichkeiten wie Pensionen und Hostels an die Vorsprechenden weiter und fordert diese auf, sich selbst um eine Unterbringung zu kümmern. Insbesondere für Familien ist die Unterbringungssituation sehr prekär. So seien die Familienobdächer „voll, immer, immer. Und sobald was frei gemeldet wird, dauert das in der Regel nicht sehr lange und dann ist auch das wieder voll“ (ebd.). Daher

wird Familien teilweise ein gemeinsames Zimmer in einem Wohnheim angeboten. Es wird nicht pro Zimmer gezahlt, sondern die Betreiber*innen verlangen im Schnitt 20 Euro pro Person und Nacht vom Bezirksamt bzw. Jobcenter.

„UND DANN GIBT'S DIE, FÜR DIE ICH MICH GAR NICHT EINSETZE, DIE IM JAHR 3 MONATE IRGENDWO HINFLIEGEN UND DA IN DEN 3 MONATEN DIE MIETE...“

Dies führt dazu, dass insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten der Verbleib in der eigenen Wohnung wesentlich günstiger wäre als eine Unterbringung im Wohnheim. Im Monat müssten für eine vierköpfige Familie beispielsweise 2.400 Euro für die

Wohnheimunterbringung gezahlt werden. Dieser Umstand sei laut der Mitarbeiterin eines Freien Trägers dem Jobcenter – auch durch die häufige Rotation der Mitarbeiter*innen – gar nicht bewusst (FT/MT).

Vermittlung in das Geschützte Marktsegment

Im Jahr 2012 wurden in Mitte 133 Mietverträge im Geschützten Marktsegment abgeschlossen. In Anbetracht der 1.325 Vorsprachen von Menschen in Wohnungsnotsituationen in der Sozialen Wohnhilfe sowie der 1.354 im Bezirk Mitte registrierten Wohnungslosen scheint dies ein Tropfen auf den heißen Stein zu sein. Eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers kritisiert dementsprechend die unzureichende Anzahl an Wohnungen im Geschützten Marktsegment scharf, sie „sehe diese M-Schein-Wohnungen nicht“ (FT/MT). Das Geschützte Marktsegment sowie die damit verbundenen → M-Scheine seien „alte Instrumente“, die man „alle in die Tüte packen und versenken“ (FT/MT) könne.

Die Aufnahme in das Geschützte Marktsegment ist zudem schwierig. Sie erfolgt erst nach Gesprächen mit den Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe, die zu der Einschätzung kommen müssen, dass bei den Anwärter*innen eine „positive Sozialprognose“ vorliege – also zukünftig keine neuen Mietrückstände entstehen werden. Dies ist für den Bezirk insofern relevant, als dass er für etwaig entstehende Mietrückstände in den vermittelten Wohnungen haftet. Die Mitarbeiter*innen versuchen also in den persönlichen Gesprächen zur Einschätzung zu kommen, ob „ich dem- oder derjenigen auch eine Wohnung aus meinem eigenen Bestand geben würde“ (BA/MT). Eine Mitarbeiterin beschreibt dieses Vorgehen selbst als problematisch und fehlerhaft, da sie sich auf Grund des meist großen Zeitdrucks häufig auf ihre Intention und ihr Bauchgefühl verlassen müsse. Sie habe „nicht die Zeit, die Leute erst drei bis vier Monate kennenzulernen, um dann eine sichere Prognose abzugeben“ (ebd.). Eine Folge ist, dass die Mitarbeiter*innen

versuchen, die Zuverlässigkeit der Antragsteller*innen zu „testen“. So ist die Mitarbeiterin über „jeden dankbar, der oder die keinerlei Papiere bei hat“ (ebd.), da sich so ein Grund ergäbe, die Antragsteller*innen noch einmal einzuladen. Auf diese Weise könne überprüft werden, ob die Person in der Lage sei, Termine wahrzunehmen und Verbindlichkeiten einzuhalten. Schwierig sei es jedoch „mit Menschen, die das allererste Mal herkommen und die alles vorlegen, was wir brauchen. Ja, da habe ich schwerlich 'nen Grund, noch mal einzuladen“ (ebd.). Diejenigen, denen es nicht gelingt, das Bezirksamt auf diese Weise von ihrer Zuverlässigkeit zu überzeugen, bekommen keinen Zugang zum Marktsegment.

Wenn die von Wohnungslosigkeit Bedrohten einen M-Schein erhalten, bedeutet dies jedoch noch nicht, dass sie dort tatsächlich eine Wohnung erhalten. Denn das Bezirksamt kann keine Mietverträge abschließen, sondern die Wohnungsbaugesellschaften entscheiden selbst, an wen sie eine ihrer Wohnungen vergeben. Das Resultat ist, dass sich die Gesellschaften „auch bei den Menschen mit M-Scheinen die Rosinen rauspicken“ (ebd.). Insbesondere bereits strukturell Benachteiligte haben es durch dieses von den Hausverwaltungen betriebene „Creaming“ schwer, über das Geschützte Marktsegment an eine Wohnung zu kommen.

Teilweise fordern die Wohnungsunternehmen sogar explizit Wohnungssuchende, die sich bei der Hausverwaltung nach einer Mietwohnung erkundigen, dazu auf, sich an die Soziale Wohnhilfe zu wenden und dort einen M-Schein zu beantragen. Damit beschränken sich die Wohnungsbaugesellschaften nicht nur darauf, unter den Personen in Wohnungsnotlagen die Mieter*innen für das Geschützte Marktsegment auszuwählen, sondern fingieren eine Wohnungsnotlage, um das Geschützte Marktsegment an die gewünschte Klientel zu vergeben. Auf diese Weise kommt das Geschützte Marktsegment nach Einschätzung der Bezirksamtsmitarbeiterin „gar nicht mehr denen zugute, für die es mal gedacht war“ (ebd.).

Besonderheiten im Hilfesystem Mitte

Als Besonderheiten im Bezirk Mitte können der zunehmende Verwertungsdruck und die starke Verdrängungsdynamik festgehalten werden. Gleichzeitig ist das institutionelle Hilfesystem mit der Zunahme der Personen in Wohnungsnotlagen überfordert und schafft es nicht, passende Hilfsangebote zu unterbreiten. Der durch die Leistungsstelle im Bezirksamt verordnete Sparzwang und der Personalmangel in der Sozialen Wohnhilfe verschärfen die Situation weiter. Hinzu kommt die wenig bis gar nicht vorhandene Kooperation zwischen den Institutionen sowie das gegenseitige Zuschieben von Verantwortlichkeiten.

Verwertungsdruck

Im Bezirk Mitte führt der steigende Verwertungsdruck (siehe Kapitel 4) zu einer zunehmenden Weigerung von Vermieter*innen, Mietverhältnisse bei vorausgegangenem Mietrückständen fortzusetzen. Selbst bei einer gesicherten Mietschuldenübernahme durch die Soziale Wohnhilfe oder das Jobcenter machen die Vermieter*innen immer häufiger von ihren erwirkten Räumungstiteln Gebrauch und lassen räumen. Laut einer Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe ist diese Veränderung in den letzten Jahren vermehrt in Altbaugebieten und Gebieten mit bezahlbaren Mieten in Mitte zu beobachten. So sei die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermieter*innen das Mietverhältnis bei Mietrückständen nicht mehr fortsetzen wollen, in diesen Gebieten besonders hoch und „wer mit einer 400 Euro, 160qm Wohnung Mietschulden macht, ist geliefert“ (ebd.). Tendenziell sei die Zusammenarbeit des Bezirksamtes mit Einzeleigentümer*innen besser und diese zeigten sich häufiger kooperativ als große Gesellschaften. Die starke Mietdynamik im Bezirk hat auch Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Haushalte in Wohnungsnotlagen. Räumungen – so die Aussage einer Bezirksamtsmitarbeiterin – beschränkten sich nicht mehr nur auf einen bestimmten Personenkreis, sondern betreffen auch immer mehr Menschen in „unangemessenen“ Wohnungen und Haushalte aus der Mittelschicht, die mit den alltäglichen Zahlungsverpflichtungen nicht hinterher kämen (ebd.).

Überforderung und Sparzwang

Die steigende Zahl der Vorsprachen in der Sozialen Wohnhilfe bei einer geringen Personalausstattung führt zur Überforderung der Mitarbeiter*innen sowie zu einer Verknappung der Unterstützungsangebote für die Vorsprechenden. So werden Hausbesuche bei drohenden Räumungen nur bei Senior*innen durchgeführt, die vom Bezirksamt als besonders gefährdet eingestuft werden. Zudem werden knapp 30 Prozent aller Anträge auf Mietschuldenübernahme negativ beschieden. Der Sparzwang zeigt sich auch beim Umgang mit den Leistungsbezieher*innen, die nachweisbar erfolglos nach einer neuen preiswerteren Wohnung gesucht haben. Hier gibt es eine verminderte Bereitschaft vonseiten des Amtes, die Möglichkeiten zur Übernahme von höheren Kosten der Unterkunft zu nutzen.

Wurden 2010 noch in 205 Fällen von nachgewiesener erfolgloser Wohnungssuche höhere Kosten der Unterkunft übernommen, sank die Zahl in den folgenden drei Jahren trotz gegenteiliger Mietpreisdynamik in dem Bezirk auf insgesamt vier bewilligte Übernahmen (siehe Anhang, Tab. 6).

Exemplarisch zeigen sich Überforderung und Sparzwang auch bei den Entscheidungen darüber, wer mit einer positiven Sozialprognose in das Geschützte Marktsegment aufgenommen wird. Den

Mitarbeiter*innen bleibt nach eigener Aussage häufig keine Zeit, die Antragsteller*innen ausreichend kennenzulernen, um eine fundierte Sozialprognose geben zu können. Als Folge entwickeln die Mitarbeiter*innen Aussortierungsmechanismen, die dazu führen, dass bestimmte Personen(gruppen) nicht in das Geschützte Marktsegment aufgenommen werden. Gekoppelt mit dem durch die Wohnungsbaugesellschaften ausgeübten Einfluss bildet sich so ein „doppelter Filter“ für die Bewerber*innen auf dem Weg zur Marktsegmentwohnung. Die von den Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe und den Wohnungsbaugesellschaften angewandten Aussortierungskriterien werden als persönliche, subjektive Kriterien beschrieben, die sie anhand von Bauchgefühl und „Intuition“ festlegen würden. Hierbei darf jedoch nicht vergessen werden, dass auch diese persönlichen Empfindungen durch gesellschaftliche Prozesse und Machtverhältnisse strukturiert werden und somit auch von intersektionalen, Ungleichheit generierenden Faktoren wie class, race und gender durchzogen sind.² Daher kommt es bei der Vergabe von Wohnungen im Marktsegment zur strukturellen Diskriminierung und zum Ausschluss von Personen(gruppen) in Wohnungsnotlagen, zu deren Unterstützung das Geschützte Marktsegment eigentlich gedacht war (Kilic 2008; Barwick 2011).

...DANN DENKE ICH AUCH MANCHMAL: JA, DANN SIEH MAL ZU WIE DU AUS DEM SCHLAMASSEL WIEDER RAUSKOMMST.“

Kooperationsdefizite und ungeklärte Zuständigkeiten

Nach eigener Aussage bemühen sich die Akteur*innen des institutionellen Hilfesystems selbst jeweils um bessere Kooperationen, scheitern jedoch jeweils an den anderen Akteur*innen. So beschreibt eine Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe die Zusammenarbeit mit Freien Trägern als individuell sehr unterschiedlich, wobei einige Träger „ihre Arbeit objektiv nicht richtig machen“ (BA/MT) würden. Anders als bei Trägern, „die feste Arbeitsverträge haben und feste tarifliche Bezahlung haben“, sei bei Trägern, „die mit Kopfpauschalen und sowas arbeiten [...], die Arbeit einfach schlecht“ (ebd.).

² Beim Intersektionalitätsansatz geht es um die Verschränkung und Überlagerung verschiedener Ungleichheit generierender Kategorien wie Klasse, Ethnie, Geschlecht und sexuelle Orientierung. Diese Ungleichheit generierende Kategorien, Privilegien und Diskriminierungsfaktoren existieren nicht im luftleeren Raum, sondern ergeben sich aus Machtstrukturen, auf denen Staat und Gesellschaft beruhen und auf diese zurückwirken (Ludwig 2007).

Ebenfalls sei die Kooperation mit dem Jobcenter „teilweise katastrophal“ (ebd.), was sie auch auf die prekären Arbeitsbedingungen und befristeten Arbeitsverträge der Jobcenter-Mitarbeiter*innen zurückführt. Dennoch sei man um eine „sich verbessernde“ (ebd.) Kooperation bemüht und nehme teilweise sogar direkten Kontakt zu den Jobcenter-Mitarbeiter*innen auf. Auch die Mitarbeiterin eines Freien Trägers kritisiert das Jobcenter für die Langsamkeit bei der Berechnung von Leistungen, da diese mit den wechselnden Anstellungsverhältnissen der Klient*innen überfordert seien. Aus diesem Grund begleiten die Mitarbeiter*innen des Trägers ihre Klient*innen auch zu Terminen ins Jobcenter (FT/MT).

Innerhalb des Bezirksamtes werden die Zuständigkeiten zwischen Sozialer Wohnhilfe und Jugendamt hin und her geschoben. So sei laut einer Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe im Falle des Wohnungsverlustes,

während ein noch minderjähriges Kind im Haushalt lebt, für die Betreuung eigentlich das Jugendamt zuständig. Dieses allerdings sieht sich

in Wohnungsnotsituationen nicht verantwortlich, solange es keinen pädagogischen Hilfebedarf gäbe. Leidtragende dieses Gerangels um Kompetenzen und Ressourcen sind die Menschen in Wohnungsnotsituationen: Die unklare Zuständigkeit führt dazu, dass ihnen häufig lange Zeit gar keine passenden Hilfsangebote unterbreitet und sie zwischen den verschiedenen Akteur*innen zerrieben werden.

Hilfesystem Mitte: Wachsender Druck bei verringerten Ressourcen

Das Hilfesystem Wohnungslosigkeit ist mit steigenden Mieten und einer erhöhten Räumungsneigung der Eigentümer*innen konfrontiert. Durch den starken Verwertungsdruck sind gerade in den Gentrification-Gebieten Mittes potentiell alle Mieter*innen mit einem alten Mietvertrag gefährdet. Das Phänomen der Wohnungsnotsituationen breitet sich dementsprechend auch auf alle Bevölkerungsschichten aus und es kommen zunehmend auch „Gentrifier“ in die Beratung der Sozialen Wohnhilfe (BA/MT). Insgesamt steigt die Zahl der Vorsprachen aufgrund von Wohnungsnotsituationen seit Jahren an. Zugleich unterliegt das bezirkliche Hilfesystem einer voranschreitenden Ökonomisierung und steigendem Spardruck. Wachsender Druck bei verringerten Ressourcen ist eine Mischung, die vor allem die Menschen in Wohnungsnotlagen zu spüren bekommen – sie werden vermehrt zur Selbsthilfe aufgefordert. Insbesondere die klassischen Instrumente des Hilfesystems, wie etwa die Mietschuldenübernahme, bieten unter den veränderten Bedin-

gungen von strengen Bemessungsgrenzen der KdU und verwertungsorientierten Eigentümer*innen keine effektive Hilfe mehr zum Erhalt der Wohnung. Hinzu kommen unklare Zuständigkeiten zwischen bezirklichen Institutionen, die eine schnelle Unterstützung bei drohenden Zwangsräumungen erschweren. Sowohl das Bezirksamt als auch die Wohnungsbaugesellschaften wählen bei der Vergabe von Wohnungen im Geschützten Marktsegment die Mieter*innen mit der besten Sozialprognose bzw. den geringsten Mietschuldenrisiken aus – dafür haben sich teilweise abstrus anmutende Verfahren zum Testen der M-Scheinanwärter*innen etabliert.

„WER MIT EINER 400 EURO, 160 QM WOHNUNG MIETSCHULDEN MACHT, IST GELIEFERT.“

Mietrückstände Wege zur Vermeidung von Räumungen gefunden werden konnten oder dass es viele erzwungene Umzüge gibt.

Trotz des rückläufigen Räumungsaufkommens steigen in Lichtenberg die Zahlen der Obdachlosen kontinuierlich an: Waren es 2010 noch etwa 700 Wohnungslose, die im Bezirksamt registriert wurden, sind es nach Schätzungen der bezirklichen Sozialen Wohnhilfe inzwischen fast 1.000, davon 400 bis 500 Menschen, die nach ASOG untergebracht sind, und noch einmal etwa die gleiche Anzahl von Haushalten, die in einer 67er-Maßnahme als wohnungslos gemeldet sind (BA/LB). Zum Stichtag 31.12.2012 waren in Lichtenberg 1.178 Menschen wohnungslos gemeldet (17/12 964).

Mit fast 400 Vermittlungen in Wohnungen des Geschützten Marktsegments in den Jahren 2012 und 2013 leistet der Bezirk den mit Abstand größten Beitrag zur Anwendung dieses Instrumentes. Dennoch reichen die Kapazitäten nicht aus, um alle Haushalte in Wohnungsnotlagen angemessen zu versorgen. Zum Zeitpunkt unserer Untersuchung im Herbst 2014 standen etwa 150 Haushalte auf der Warteliste für eine solche Wohnung (BA/LB).

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HO-WOGE spielt bei Fragen der Wohnungslosenhilfe mit ihren ausgeweiteten Beständen im Bezirk eine entscheidende Rolle.

Zuständigkeiten und Verfahrensweisen im Hilfesystem Lichtenberg

Das Hilfesystem im Bezirk Lichtenberg ist hauptsächlich durch das Jobcenter sowie der Sozialen Wohnhilfe im Bezirksamt geprägt.

5.2 Bezirksprofil Lichtenberg

Viele Mietschuldenübernahmeanträge, steigende Wohnungslosenzahl und häufige Vermittlung ins Geschützte Marktsegment

In Lichtenberg sind sowohl die Zahlen der Räumungsklagen als auch der Räumungsmittellungen rückläufig. Die Anzahl der Mitteilungen über Räumungsklagen wegen Mietrückständen haben sich zwischen 2010 und 2013 um fast ein Viertel auf 568 Mitteilungen reduziert. Auch Räumungsmittellungen der Gerichtsvollzieher*innen weisen mit 17 Prozent Rückgang auf 356 Mitteilungen im Jahr 2013 auf einen ähnlichen Trend hin (BA/LB).

Obwohl dies auf eine entspannte Entwicklung hinweisen könnte: Lichtenberg ist mit Abstand der Bezirk mit den meisten Anträgen auf Miet- und Energieschuldenübernahme. Zwischen 2007 und 2013 wurden fast 13.000 solcher Anträge gestellt. Die Ablehnungsquote liegt mit durchschnittlich 45 Prozent leicht über dem Berliner Durchschnitt (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b). Trotz der vergleichsweise hohen Zahl von Ablehnungen zur Mietschuldenübernahme liegt die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen durchgehend deutlich darunter. Ein Hinweis, dass in Lichtenberg auch ohne eine Übernahme der



Foto: Jakob Huber

Im *Jobcenter Lichtenberg* gibt es ein Spezialteam für Mietrückstände und Obdachlose, dem Leistungsbezieher*innen zugeordnet werden, sobald das Jobcenter von Mietrückständen erfährt. In diesem, nach Angaben einer Mitarbeiterin eines in Lichtenberg aktiven Freien Trägers, aus acht Ansprechpartner*innen plus „Sachbearbeiter*innen im Hintergrund“ (FT/LB) bestehenden Team werden auch die Anträge auf Mietschuldenübernahme bearbeitet (ebd.). Es besteht eine Kooperationsvereinbarung mit dem Bezirks-

amt zu Mietschuldenübernahmeanträgen: Beratungen zur Antragstellung erhalten die „Kund*innen“ des Jobcenters im Bezirksamt; auf Grundlage der erfolgten Beratung wird im Anschluss eine sozialpädagogische Stellungnahme nebst Empfehlung zur Bewilligung bzw. Ablehnung von Mietenschuldensanträgen verfasst. Diese Empfehlungen sind für das Jobcenter bindend.

Das Spezialteam des Jobcenters sei, so die Trägermitarbeiterin, sehr überarbeitet. Als Beispiel beschreibt sie den Fall eines Klienten in einer → Trägerwohnung: Ein Mietrückstand von drei Monaten sei entstanden, weil sein Fall im Jobcenter noch nicht bearbeitet sei und dementsprechend die Miete noch nicht überwiesen werde. Dieses Problem trete häufiger auf. Ebenso begehe das Jobcenter aufgrund der Überarbeitung zahlreiche andere Fehler wie die Überweisung auf falsche Vermieter*innenkonten oder KdU-Zahlungen auf Pfändungskonten der Leistungsbezieher*innen (ebd.).

Im *Bezirksamt Lichtenberg* werden im Monat durchschnittlich ca. 50 Fälle von Räumungsklagen und 25 Räumungsmittelungen bekannt. Neben dem Verfassen von sozialpädagogischen Stellungnahmen zu ALG-II-Bezieher*innen mit Mietrückständen ist die Soziale Wohnhilfe zuständig für Mietschuldenübernahmen für Bezieher*innen von Leistungen nach SGB XII, für die Unterbringung von Wohnungslosen sowie für das Geschützte Marktsegment.

13 Mitarbeiter*innen in Vollzeit führen im Monatsschnitt 1.200 Beratungen in den beiden Bereichen Mietschulden, Haftentlassene sowie Wohnungslosigkeit, 67er-Maßnahmen und verdeckte Obdachlosigkeit durch. Eine Mitarbeiterin aus dem ersten Bereich ist zusätzlich mit der Vermittlung ins Geschützte Marktsegment betraut, ebenso mit der Wohnheimbegehung, um die Einhaltung von Mindeststandards zu

überwachen. Im Gegenzug wird sie in der regulären Beratungstätigkeit durch eine geringere Fallzahl entlastet (BA/LB).

Es herrscht ein hoher Krankenstand im Team der Sozialen Wohnhilfe: Die einzelnen Sachbearbeiter*innen sind telefonisch schwer zu erreichen und viele Büros bleiben wegen Krankheit häufig unbesetzt. Da es sich dabei nicht um sporadische Ausfälle handelt, liegen vorbereitete Zettel für die Bürotüren aller Mitarbeiter*innen bereit, auf denen auf deren Krankheit und die jeweiligen Vertreter*innen verwiesen wird.

Wie sind die Informationswege bei drohender Wohnungslosigkeit in Lichtenberg?

In Lichtenberg erhält die Soziale Wohnhilfe die Benachrichtigungen der Gerichte über laufende Räumungsklagen wegen Mietrückständen („MiZis“) und die schickt den Beklagten ein Standardanschreiben, in dem bezirkliche Beratungszeiten aufgeführt werden. Bei Haushalten mit Kindern wird zusätzlich das Jugendamt informiert. Diese ämterübergreifende Zusammenarbeit wird von der Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe als „Rundumprogramm“ bezeichnet (ebd.), obwohl ihr meist nicht bekannt ist, welche Maßnahmen beim Jugendamt ergriffen werden. Mit Familien, welche die Mitarbeiter*innen des Bezirksamtes durch vorausgegangene Beratungen bereits kennen, nehmen die Sozialarbeiter*innen in einigen Fällen auch telefonischen Kontakt auf. Bei Haushalten mit (kleinen) Kindern werden Hausbesuche gemacht, um sicherzustellen, dass die Information über eine bei Gericht anhängige Räumungsklage bei den Beklagten ankommt. Melden sich Familien nicht zurück oder werden beim ersten Hausbesuch nicht angetroffen, werden sie teilweise nach Eingang der Räumungsmittelung beim Bezirksamt ein weiteres Mal persönlich aufgesucht. Andere Personengruppen, die eine Zwangsäumung besonders hart treffen würde, wie beispielsweise Senior*innen, die der Sozialen Wohnhilfe nicht bereits bekannt sind, werden über den amtlichen Brief hinaus nicht kontaktiert. Bei einem Anteil von ca. 50 Prozent der Zwangsäumungsbedrohten, die sich nicht auf das Anschreiben melden (ebd.), scheitert das Hilfesystem bereits auf der ersten Stufe: „Ganz oft kommen diese Briefe zu ,nem Zeitpunkt, wo die Leute gar keine Post mehr aufmachen.“ (FT/LB)

Das Bezirksamt berichtet darüber hinaus von jährlich ca. zehn Fällen, in denen das Meldesystem der Gerichte nicht funktioniert: Räumungsklagen werden der Sozialen Wohnhilfe von den Gerichten nicht gemeldet und werden erst bekannt, wenn die Mitteilung der Gerichtsvollzieher*innen eintreffen.

Werden 67er-Maßnahmen bewilligt, findet zum Auftakt in rund einem Drittel der Fälle eine Hilfeforenz unter Beteiligung der Menschen in Wohnungsnotlagen, Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe sowie der Träger statt. Der Kontakt zwischen Trägern

und Sozialer Wohnhilfe ist damit enger als in den meisten anderen Bezirken (Gerull/Merckens 2012: 63). Von beiden Seiten wird der auch über die Hilfeforenzen hinaus häufige Kontakt als funktionierend beurteilt. Die Trägermitarbeiterin hebt dabei positiv hervor, dass die Soziale Wohnhilfe in Lichtenberg meist der Einschätzung des Trägers folge und dass man nicht wie in anderen Bezirken um die Anerkennung eines Hilfebedarfs und damit einhergehend um die Bewilligung von Kostenübernahmen gegenüber dem Träger „betteln“ (FT/LB) müsse.

Wer trifft welche Entscheidungen im Hilfesystem Lichtenberg?

Entscheidungen über die Übernahme von Mietrückständen werden innerhalb des Bezirksamtes von den Sozialpädagog*innen der Sozialen Wohnhilfe getroffen und von der Leistungsstelle des Verwaltungsbezirks umgesetzt. Auch gegenüber dem Jobcenter hat die Soziale Wohnhilfe eine Weisungsbefugnis – das heißt, die Empfehlungen auf Grundlage der sozialpädagogischen Stellungnahme sind für das Jobcenter bindend. Gleichzeitig muss die Soziale Wohnhilfe mit der Stellungnahme eine Wirtschaftlichkeitsberechnung einreichen, in der die Kosten der Mietschuldenübernahme möglichen Folgekosten eines Umzugs gegenübergestellt werden (BA/LB).

Auf welcher Grundlage wird über die Anwendung der verschiedenen Instrumente des Hilfesystems entschieden?

Bei Mietschuldenübernahmen nutzt die Soziale Wohnhilfe teilweise die sozialpädagogischen Stellungnahmen, um den rigiden Bestimmungen der verpflichtenden Wirtschaftlichkeitsprüfung eine einzelfallorientierte, sozialarbeiterische Betrachtung der Fälle entgegenzusetzen. Die Bezirksamtsmitarbeiterin führt am Beispiel einer räumungsbedrohten Familie aus, wie das in der Praxis funktioniert:

„Wenn ich jetzt praktisch drei kleine Kinder drin habe, und 'ne Mietschuld von 8.000 oder 9.000€, dann ist das 'nen ganz schöner Hammer. Und dann muss man mal gucken, wo wir ja auch vom Jobcenter die Auflage haben, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu machen. Nun ist es aber so: Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt es oft nicht her. Aber dass man dann sagt, in dem Maße, mit den Kindern, dass da vielleicht ein Kind 'ne leichte Behinderung hat. Es ist ja auch vom Gesetz vorgegeben, dass wirklich der Einzelfall noch mal ganz konkret beleuchtet wird. Oder dass dann in den sozialarbeiterischen Gesprächen rauskommt, dass da ein neuer Mann im Leben ist. Der will hier einziehen. Das passiert in den nächsten Wochen. Das man dann im Einzelfall sagt: Die Wohnung wird erhalten.“ (BA/LB)

Durch eine Fixierung auf besondere Gegebenheiten und Einschränkungen der Räumungsbedrohten wird die betriebswirtschaftliche Arbeitsweise des Jobcenters damit in einigen Fällen umgangen.

Abseits dieses Hebels, durch den die Soziale Wohnhilfe Unterstützung für Beklagte anbieten und gegen die Bestimmungen des Jobcenters durchsetzen kann, betont die Mitarbeiterin an mehreren Stellen des Interviews, dass Teil ihrer täglichen Arbeit auch die Vermittlung der Alternativlosigkeit und Einschränkung bezirklichen Handelns gegenüber den „Bürger*innen“ ist. Erwartungen der Hilfesuchenden werden von den Bezirksmitarbeiter*innen häufig als überzogen wahrgenommen: Die wollen „sofort alles haben, alles kriegen“ (ebd.). Dies sei aber aufgrund der gegebenen Umstände meist nicht möglich.

Was geschieht, wenn geräumt wird? Welche Optionen gibt es für Menschen in Wohnungsnotlagen?

Unterbringung nach ASOG

Die Zahlen der Unterbringungen nach ASOG steigen wie auch in anderen Bezirken in Lichtenberg seit 2010 an, allerdings nicht so deutlich wie beispielsweise in Neukölln. Die Bezirksamtsmitarbeiterin schätzt, dass bei diesen meist in Wohnheimen untergebrachten Obdachlosen die Zahl unmittelbar Zwangsgeräumter eher niedrig ist:

„Ich bin eigentlich bestrebt, wirklich zu gucken, dass ich so wenig wie möglich Zwangsäumungen habe, die im Obdach enden. Sondern, dass wir ganz viel Kraft da drauf setzen, dass wir entweder die Räumung uffschieben können bis wir 'ne Wohnung haben, wenn der Vermieter sich darauf einlässt. Oder dass die so frühzeitig sind, dass man dann Wohnungen sucht oder übers Marktsegment etwas findet, dass das alles so in etwa geschoben wird, dass das wirklich 'ne Ausnahme ist, dass 'ne Zwangsäumung im Obdach endet.“ (ebd.)

Mehrpersonenhaushalten gelänge es nach der Erfahrung der Sozialpädagogin meist, „sich selber zu helfen“ (ebd.) und bei Familienangehörigen unterzukommen, d. h. außerhalb des staatlichen Hilfesystems.

Ein Beispiel, wie diese Selbsthilfe aussehen kann, gibt eine interviewte Lichtenbergerin, die von Zwangs-

**MEHRPERSONEN-
HAUSHALTEN GELÄNGE
ES NACH DER ERFAH-
RUNG MEIST, „SICH
SELBER ZU HELFEN“ UND
AUSSERHALB DES STAAT-
LICHEN HILFESYSTEMS
UNTERZUKOMMEN.**

räumung betroffen war. Sie berichtet, dass in ihrem Fall, in dem kein Räumungsaufschub gewährt wurde, die Zwangsräumung für sie und ihre beiden Kinder in einem Wohnheim gemündet hätte, wäre sie nicht auf eigene Initiative und

Kosten für vier Wochen in eine Ferienwohnung gezogen: „Also beim Bezirkssamt war nichts mit Pensionszimmer oder Hotelzimmer oder irgendwat. Also das Heim oder sieh zu.“ (ZB1/LB) Als die Kosten für die Ferienwohnung

nicht mehr tragbar waren für die Familie, kam sie für einige weitere Wochen im Wohnzimmer einer Freundin unter. Mit ihren beiden Kindern und ohne ihren Hund, dessen Haltung im Wohnheim nicht erlaubt gewesen wäre, gemeinsam in einem Wohnzimmer zu leben, kam für die Interviewte nicht in Frage:

„Naja, ick meine, da sind dann aber auch Alkoholiker und Suchtkranke und wat weiß ich wat. Und wir sind 'ne Familie. Ich glaube, da wäre ich nicht mal ringegangen, wenn die mir Geld gegeben hätten.“ (ebd.)

Haushalte mit kleinen Kindern erfahren meist keine gesonderte Behandlung in Lichtenberg. Stattdessen werden Familien, wenn es keinen Platz mehr im Familienobdach gibt, häufig in einem gemeinsamen Zimmer eines „normalen“ Wohnheims untergebracht (FT/LB).

Vermittlung in das Geschützte Marktsegment

Im Bereich Geschützte Marktsegment kann das Bezirksamt eine auffällig hohe Vermittlungsquote aufweisen: Mit 217 von berlinweit 1.115 abgeschlossenen Mietverträgen im Geschützten Marktsegment im Jahr 2013 stellt der Bezirk Lichtenberg rund 19 Prozent aller vermittelten Marktsegment-Wohnungen. 580 Personen wurden im selben Jahr auf die Warteliste genommen, konnten aber bis zum Jahresende nicht mit einer Wohnung aus dem Marktsegment versorgt werden (BA/LB).

Besonderheiten im Hilfesystem Lichtenberg

Der Bezirk Lichtenberg unterscheidet sich im Vergleich zu den anderen untersuchten Stadtbezirken Berlins durch die hohen Vermittlungsquoten in das Geschützte Marktsegment. Prägend sind auch die zentrale Rolle der landeseigenen HOWOGE im bezirklichen Hilfesystem und die starke Fokussierung der Sozialen Wohnhilfe auf die Mitwirkung und Selbsthilfe der Betroffenen.

Geschützte Marktsegment – Lichtenberg als Auffangbecken

Für die hohen Marktsegment-Vermittlungszahlen hat die interviewte Bezirksamtsmitarbeiterin unterschiedliche Erklärungsansätze. Zum einen sei die Soziale Wohnhilfe bemüht, M-Scheinberechtigten aus Lichtenberg, die den Wunsch äußerten, im Bezirk zu verbleiben, dies zu ermöglichen:

„Wenn man im Marktsegment arbeitet, fragt man ja auch mal: Ham' se 'nen Wunsch? Den kann ich zwar nie befriedigen, aber im Marktsegment ist's ja mitunter, dass die die Möglichkeit haben zu sagen: Den Bezirk oder überhaupt gar nicht. Und oft war dann in der Vergangenheit: um Gottes Willen Marzahn-Hellersdorf auf keinen Fall, ich will in Lichtenberg bleiben.“ (ebd.)

Ein Verbleib im verglichen mit dem Nachbarbezirk zentraler und verkehrsgünstiger gelegenen Lichtenberg, sei auch deshalb möglich, weil man von der funktionierenden Kooperation mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE profitiere, die in Lichtenberg einen Großteil ihres über 50.000 Wohnungen umfassenden Bestandes hat. Die HOWOGE sei auch eine der Gesellschaften, die die meisten Wohnungen im Rahmen des Geschützten Marktsegments zur Verfügung stelle, sodass eine Vermittlung von M-Scheinberechtigten in diese Wohnungen leichter falle. Des Weiteren habe man den „Luxus“ (ebd.) einer eigens für das Marktsegment zuständigen Mitarbeiterin, über den viele andere Soziale Wohnhilfen nicht verfügten. De facto ist diese Mitarbeiterin, wie oben beschrieben, auch noch mit anderweitigen Aufgaben betraut. Schließlich sei es „vielleicht auch einfach ‚ne gute Auswahl derer, die man dann im Marktsegment hat, dass die dann auch von den Vermietern genommen werden. Es sind ja auch viele Zuzüge ins Geschützte Marktsegment aus anderen Bezirken“ (ebd.). Im Jahr 2013 kamen mit 115 der 217 vermittelten Haushalte mehr als die Hälfte aus anderen Bezirken. Dies legt nahe, dass Lichtenberg mit einem großen Bestand an Marktsegmentwohnungen das „Auffangbecken“ für von Obdachlosigkeit Bedrohte ist, unter denen die Wohnungsbaugesellschaften die für sie passenden M-Schein-Inhaber*innen für ihr Kontingent auswählen (ebd.).

Eine gute Nachbetreuung, die im Bezirksamt Lichtenberg geleistet wird, mag Vermieter*innen von Wohnungen aus dem Geschützten Marktsegment weiterhin überzeugen, M-Scheinberechtigte aus diesem Bezirk bei der Bewerbung zu bevorzugen. Neben der Garantie, für etwaige Mietausfälle aufzukommen, die alle Bezirke für Anmietungen im Marktsegment geben müssen, berät und „überwacht“ die Soziale Wohnhilfe in Lichtenberg Mieter*innen in solchen Wohnungen während der ersten zwei Jahre. Wenn es zu Vertragsverletzungen kommt, werden die Betroffenen von der Sozialen Wohnhilfe angeschrieben und auch durch Sozialarbeiter*innen aufgesucht, um

zu verhindern, dass (weitere) Mietrückstände auflaufen oder das Mietverhältnis durch andere Mietvertragsverstöße gefährdet wird (ebd.). Dadurch können Wohnungsbaugesellschaften den durch Vertragsbrüche und ausbleibende Mietzahlungen entstehenden Verwaltungsaufwand zu großen Teilen an die Soziale Wohnhilfe des Bezirks auslagern.

Zentrale Rolle der HOWOGE

Da die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE einen Großteil ihres Bestandes in Lichtenberg besitzt, ist sie die wichtigste Vermieterin im Bezirk. Das bezirkliche Hilfesystem ist dementsprechend auf eine gute Zusammenarbeit mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft angewiesen. Bei der Sozialen Wohnhilfe ist man im regelmäßigen Kontakt sowohl mit der für die Veranlassung und Bearbeitung von Räumungsklagen zuständigen Rechtsstelle als auch mit der sozialarbeiterisch tätigen Mitarbeiterin des „sozialen Managements“³ der HOWOGE. Die Zusammenarbeit laufe in drängenden Fällen von Mietschulden, so die Bezirksmitarbeiterin, mit der gebotenen Kurzfristigkeit und in vielen Fällen können Zwangsräumungen bei der HOWOGE verhindert werden.

„Wir hatten schon alle Schattierungen: Wir haben es geschafft, dass die innerhalb der HOWOGE verblieben sind, 'ne andere Wohnung gekriegt haben oder dass man gesagt hat, wir suchen eine Wohnung, es ist schon fast alles fertig, können wir das [Mietschuldenübernahme und übergangsweiser Verbleib in der Wohnung, Anm. d.Verf.] noch mal machen?“ (ebd.)

Die Wohnungsbaugesellschaft ist offenbar bereit, Tauschwohnungen bereitzustellen, Räumungsklagen auszusetzen oder bereits ausgesprochene Kündigungen wieder zurückzunehmen, wenn das Bezirksamt eine Mietschuldenübernahme zusichert.

Auch ein Freier Träger berichtet von guter und enger Zusammenarbeit mit der HOWOGE. Mieter*innen mit Mietrückständen bei der HOWOGE würden von der Wohnungsbaugesellschaft in vielen Fällen direkt an den Träger verwiesen und der Kontakt zu Kundenbetreuer*innen gestalte sich im Gegensatz zu vielen anderen Vermieter*innen problemlos. Auch schätzt der Träger die landeseigene Gesellschaft für ihre Bereitschaft, auf räumungsbedrohte Mieter*innen zuzugehen:

3 Diese Mitarbeiterin ist zuständig für Mietschuldner*innen und wird von den HOWOGE-Kundenbetreuer*innen beauftragt, wenn bei Mieter*innen Mietrückstände aufgelaufen sind bzw. bereits eine fristlose Kündigung wegen Mietzahlungsrückstand ausgesprochen wurde. Sie kontaktiert in diesen Fällen die Betroffenen und begleitet sie zu Ämtern, um Sozialleistungsansprüche durchzusetzen und in der Folge Mietrückstände bei der HOWOGE zu nivellieren.

„Die HOWOGE is' ein Vermieter, der wirklich auch den Hausmeister vorbeischickt, da geht der Kundenberater hin, versucht mit den Leuten Kontrakt aufzunehmen. Also, die sind da schon sehr engagiert, um eine Zwangsräumung zu vermeiden.“ (FT/LB)

Die Mitarbeiterin macht aber auch deutlich, dass die Zusammenarbeit von einer klaren Agenda der Wohnungsbaugesellschaft geprägt ist. So schickte in einem Fall die HOWOGE eine zwangsräumungsbedrohte Familie mit einer pflegebedürftigen alten Frau zur Trägerberatung, machte aber gegenüber dem Träger direkt deutlich „aber kommen ‚se uns bloß nich' mit ‚nem Räumungsaufschub““ (ebd.).

Zwar beschafft die HOWOGE dem freien Träger „Aufträge“ bzw. neue Klient*innen und ermöglicht den Sozialarbeiter*innen, mit Wohnungssuchenden bei der HOWOGE vorbeizukommen und sie persönlich vorzustellen, wodurch sich nach Einschätzung der Trägermitarbeiterin die Chancen eines Mietvertragsabschlusses erhöhen. In ihre Geschäftspolitik lässt sich die Wohnungsbaugesellschaft jedoch nicht hineinreden.

Die Vermittlung von Menschen mit Schufa-Eintrag und/oder Mietrückständen in eine Wohnung der HOWOGE sei auch für Klient*innen, für die sich der Träger einsetzt und sie zum Kundenzentrum begleitet, wegen des geringen Leerstandes bei der Wohnungsbau-gesellschaft „total schwierig“ (ebd.). Für die Träger sei es inzwischen kaum noch möglich, selbst Wohnungen anzumieten.

Kompromisslos zeige sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, wenn mehrfach Mietrückstände aufgelaufen seien – „das mag die HOWOGE gar nicht.“ (FT2/LB) Dies bestätigt auch die Betroffene einer Zwangsräumung. Im Gespräch erinnert sie sich, dass sie beim ersten Auftreten von Mietrückständen noch von der Mitarbeiterin des sozialen Managements zum Jobcenter begleitet und beraten wurde. Als ein weiteres Mal Mietrückstände entstanden, war diese Mitarbeiterin nicht mehr zuständig:

„Das macht die nur einmal. Und dann hat's dann eben auch keinen mehr interessiert. Dann sagen die sich auch, wir haben jetzt einmal hier guten Willen gezeigt. Und wir haben dir hier noch mal geholfen. Und jetzt haste eben Pech, also sone Mieter brauchen wir nicht.“ (ZB1/LB)

KOMPROMISSLOS ZEIGE SICH DIE LANDESEIGENE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT, WENN MHRFACH MIETRÜCKSTÄNDE AUFGELAUFEN SEIEN – „DAS MAG DIE HOWOGE GAR NICHT.“

In solchen Fällen, so die Räumungsbetroffene, seien auch die Angebote von Freien Trägern und Sozialer Wohnhilfe nicht mehr weiterführend: Trotz zugesicherter Mietschuldenübernahme durch das Bezirksamt sowie kurzfristiger Vermittlungsinitiative des Freien Trägers wurde die Mieterin zwangsgeräumt (ebd.).

Mitwirkungsparadigma und eingeschränkte Handlungsoptionen

Die Möglichkeiten, Hilfe für Betroffene von Zwangsräumungen anzubieten, werden in der Sozialen Wohnhilfe Lichtenberg als beschränkt beschrieben. Laut der interviewten Mitarbeiterin sei der Wohnraumerhalt das oberste Ziel der Sozialen Wohnhilfe, das in Abhängigkeit vom Engagement der jeweiligen Mitarbeiter*innen teilweise auch erreicht werde. Jedoch seien die Hilfsangebote im Vorfeld einer drohenden Zwangsräumung zuweilen „sehr knapp bemessen“ (BA/LB) und die Kapazitäten eingeschränkt. In der Konsequenz bestehe ein nicht unerheblicher Teil der Beratungsaktivität darin, den Personen in Wohnungsnotlagen zu vermitteln, dass die von der Sozialen Wohnhilfe (nicht) ergriffenen Maßnahmen ihre Richtigkeit haben und keine alternativen Handlungsoptionen bestünden. Es sei nicht unüblich, dass die Teamleitung zu Hilfeforenzen oder Beratungen dazu geholt werde, um Personen, die der Meinung seien, sie wären falsch oder nicht umfassend genug beraten worden, zu erläutern, „dass es also wirklich genau den Normen und den Gesetzen, die wir hier haben, entspricht. [...] Ich denke es ist wichtig, 'ne gewisse Kunden-, Kunden heißen sie ja beim Jobcenter, hier praktisch 'ne gewisse Bürgerzufriedenheit zu

haben, auch wenn ich nicht alles regeln kann, dit is logisch, aber dass se zumindest mit dem Verständnis hier rausgehen: **Es ist so.**“ (ebd.)

Die vom Bezirksamt festgestellte Alternativlosigkeit soll auch von den Bürger*innen nachvollzogen und akzeptiert werden.

Im Rahmen der vorgegebenen Möglichkeiten tue die Soziale Wohnhilfe aber, was sie könne, um Betroffenen von Zwangsräumungen zu helfen; dies wird auch vom befragten Träger und einer Zwangsräumung betroffenen Frau bestätigt (ZB1/LB; FT/LB). Von Räumungsbedrohten wird allerdings eigeninitiatives Handeln und aktive Mitarbeit an der vom Bezirksamt angebotenen Hilfeleistung erwartet, denn die „Mietschuld ist ja nicht aus der Luft entstanden“ ((BA/LB). Die Mitarbeiterin hebt hervor:

„Die Mieter werden zeitnah angeschrieben, die haben die Möglichkeit, hier in der Sprechstunde vorzusprechen, auch außerhalb der Sprechstunde, sie können einen Termin vereinbaren [...]. Also es wird ihnen **ganz viel** entgegengekommen, aber ich muss bis zu einem gewissen Grad auch 'ne Mitwirkung haben.“ (ebd.)

Hier wird eine Diskrepanz zwischen eigener Wahrnehmung und realer Situation offensichtlich: De facto bezieht sich die Mitarbeiterin auf einen Brief, der Beklagten zugesendet wird, in dem zweimal wöchentlich drei Stunden Beratungszeit angeboten werden. Die benannte telefonische Kontaktmöglichkeit ist in der Praxis ob der schlechten telefonischen Erreichbarkeit der Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe nur sehr eingeschränkt gegeben.

„Fehlende Mitwirkung“ in Form von Nichterscheinen bei Vorladungen zu Beratungsterminen führt in

der Regel dazu, dass die Betroffenen keinerlei staatliche Unterstützung in ihrem Räumungsverfahren erhalten. Auch sei beim Großteil der Ablehnungen von Anträgen auf Mietschuldenübernahme durch Bezirksamt oder Jobcenter „fehlende Mitwirkung“, beispielsweise das verspätete oder nicht erfolgte Einreichen von Unterlagen, der Grund. Es entsteht der Eindruck, die Mitarbeiterin sei persönlich enttäuscht, wenn Menschen in Wohnungsnotsituationen nicht auf unterbreitete Hilfe reagieren bzw. nicht in der vorgesehenen Form mitarbeiten. „Man hat das Gefühl, wenn der Leidensdruck weg ist, wenn die Mietschulden übernommen sind, dass sich ein Teil der Mietschuldner der Hilfe, die angeboten wird, entzieht.“ (ebd.)

Hilfesystem Lichtenberg: Paternalismus mit eingeschränkten Angeboten

Das Hilfesystem in Lichtenberg ist durch die überdurchschnittlich hohe Anzahl an gestellten Anträgen auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden geprägt und übernimmt im Zusammenspiel mit den anderen Bezirken einen überdurchschnittlichen Anteil der Vermittlungen in das Geschützte Marktsegment. Lichtenberg übernimmt damit die Funktion eines „Auffangbeckens“ und nimmt viele Verdrängte aus anderen Bezirken auf. Die Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfe im Bezirk sind sich der beschränkten Möglichkeiten zur Verhinderung von Zwangsräumungen bewusst und sehen ihre zentrale Aufgabe oftmals darin, den Menschen in Wohnungsnotlagen die Situation verständlich zu machen. Insbesondere durch die begrenzten Kapazitäten für die Wohnraumversorgung von Haushalten in Wohnungsnotlagen hat das Hilfesystem Formen des Creamings – also der Auswahl von für die jeweiligen Hilfsangebote besonders „geeigneten“ Personen – entwickelt. Bei der Vermittlung in Wohnungen des Geschützten Marktsegments werden die Auswahlbeschränkungen durch die Sozialprognosen des Bezirksamtes noch durch die Auswahlkriterien der Wohnungsbaugesellschaften verstärkt. Insbesondere Haushalte, die aufgrund ihrer Lage tatsächlich auf Hilfe durch Dritte angewiesen sind, haben es unter diesen Bedingungen besonders schwer, eine effektive und angemessene Unterstützung zu erhalten. Die zentrale Stellung der HOWOGE im Bezirk spiegelt sich in der Praxis der Sozialen Wohnhilfe und bei den Freien Trägern in Form einer stillen Vetomacht, deren mögliche Bedenken und Wünsche bereits in das eigene Handeln einbezogen werden. Darüber hinaus ist die Gewährung von Hilfeleistungen in Lichtenberg – wie auch in anderen Bezirken – stark von persönlichen Einschätzungen und subjektiven Beurteilungen der involvierten Mitarbeiter*innen geprägt. Vor dem Hintergrund der begrenzten bezirklichen Handlungsoptionen wird hier das Engagement der Menschen in Wohnungsnotsituationen als „Selbsthilfe“ eingefordert.

Foto: Björn Kietzmann



5.3 Bezirksprofil Neukölln

Konzentration von Wohnungslosigkeit, Ablehnung von Mietschuldenübernahmen und Explosion der Unterbringungen

Der Bezirk Neukölln ist einer der ärmsten Berliner Bezirke. Er verzeichnet einen hohen Anteil von ALG-II-Bedarfsgemeinschaften sowie viele Haushalte mit geringen Einkommen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2014b). Durch die in den letzten Jahren rasant steigenden Mieten hat sich die Situation der Wohnungsversorgung weiter verschärft. Zwar sind die Anträge auf eine Mietschuldenübernahme zwischen 2007 (1.402) und 2012 (1.239) leicht rückläufig – doch die Anzahl der Ablehnungsbescheide lag durchgehend bei ca. 1.100 Ablehnungen jährlich. Mit einer Ablehnungsquote von durchschnittlich 85 Prozent lag Neukölln während des gesamten Beobachtungszeitraumes deutlich über den Berliner Durchschnittswerten (47 Prozent Ablehnungen) (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b). Ohne eine Mietschuldenübernahme führen viele Räumungsklagen zur Zwangsräumung. Zum 31.12.2012 waren in Neukölln 2.047 Menschen wohnungslos gemeldet – damit ist Neukölln mit deutlichem Abstand der Bezirk mit der höchsten Anzahl von Wohnungslosen (17/12 964).

Zahlen zu Räumungsklagen und -mitteilungen liegen für Neukölln überhaupt nicht vor. Dies liegt an der besonderen Konstellation, dass die Mitteilungen der Gerichte nicht zentral im Bezirksamt gesammelt, sondern direkt ins Jobcenter überstellt werden (zum Verfahren s. u.). Das Jobcenter speichert die Information, ob gegen ihre „Kund*innen“ eine Räumungsklage läuft, nicht. So geht diese Information durch das spezielle Verfahren verloren.

Die Anzahl der Unterbringungen von Wohnungslosen ist in den letzten Jahren sehr stark gestiegen: Waren es 2011 noch 736 Unterbringungen von insgesamt 860 Personen, so stieg diese Zahl bis 2013 auf 1.092 Unterbringungen von insgesamt 1.513 Personen an (Bezirksamt Neukölln 2014a). Das Bezirksamt folgert: „Daraus lässt sich zumindest rückschließen, dass doch vermehrt Menschen ihre Wohnungen verlieren“ (BA/NK). 2012 konzentrierten sich über 30 Prozent der Ausgaben für Hilfeleistungen zur Überwindung sozialer Schwierigkeiten (67er-Maßnahmen) Berlins in Neukölln. Das entsprach fast 11 Millionen Euro (Senatsverwaltung für Finanzen 2013: Anlage 1). Dementsprechend sind mit 26 Freien Trägern der Wohlfahrtspflege die Mehrheit der Träger im Bereich der Wohnungslosenhilfe in Neukölln ansässig.

Zuständigkeiten und Verfahrensweisen im Hilfesystem Neukölln

Die beiden wichtigsten Akteur*innen des Hilfesystems sind, wie in anderen Bezirken auch, die Soziale Wohnhilfe im Bezirksamt und das Jobcenter.

Das *Jobcenter Neukölln* ist zuständig für Miet-schuldenübernahmeanträge von ALG-II-Bezieher*innen. Für Leistungsberechtigte mit laufenden Räumungsklagen und Mietrückständen ist ein eigenständiges Team „Prüfdienst, Ordnungswidrigkeiten, Mietrückstände“ mit insgesamt 17 Mitarbeiter*innen zuständig. Unmittelbar mit dem Bereich Mietrückstände und Mietschuldenbearbeitung befasst sind acht Mitarbeiter*innen.

Das *Bezirksamt Neukölln* verfügt mit insgesamt 18 Vollzeitstellen im Berlinvergleich über die größte bezirkliche Soziale Wohnhilfe (Piraten 2013), muss aber auch einen deutlich höheren Arbeitsaufwand bewältigen. Die über 2.000 bezirklich registrierten Fälle von Wohnungslosigkeit zum Stichtag 31.12.2012 in Neukölln entsprechen fast 20 Prozent der zu diesem Zeitpunkt in Berlin gemeldeten Wohnungslosen. Rein rechnerisch musste zu diesem Zeitpunkt jede*r Mitarbeiter*in der Sozialen Wohnhilfe in Neukölln gleichzeitig 114 Fälle von Wohnungslosigkeit bearbeiten. Der Durchschnitt der auswertbaren Bezirksdaten in den anderen Bezirken Berlins lag dagegen bei 82 Fällen je Mitarbeiter*in. Entsprechend ausgeprägt ist die individuelle Belastung für die einzelnen Mitarbeiter*innen. Die Arbeitsbelastung schlägt sich in einem hohen Krankenstand des Bezirksamtspersonals nieder. Ein leitender Mitarbeiter beschreibt die dadurch entstehenden Einschränkungen der Arbeitsfähigkeit als Dauerzustand: „Wenn ich 50 Prozent meiner Belegschaft da habe, ist das schon ganz ordentlich.“ (BA/NK)

Im Hilfesystem des Bezirks übernimmt die Soziale Wohnhilfe die Überprüfung der vom Jobcenter erarbeiteten Entscheidungen über die Mietschuldenübernahmeanträge, entscheidet über Anträge von SGB-XII-Leistungsberechtigten und ist für die (Wohnheim-) Unterbringung von allen Personen in Wohnungsnotlagen sowie für die Vermittlung in das Geschützte Marktsegment zuständig.

Wie sind die Informationswege bei drohender Wohnungslosigkeit in Neukölln?

Das Jobcenter Neukölln ist die zentrale Instanz zur Entscheidung über Mietschuldenübernahmen im Bezirk. Die ungeprüften Meldungen über Räumungsklagen durch die Gerichte (MiZis) werden vom Bezirk-

samt an das Jobcenter überstellt und dort auf einen möglichen SGB-II-Leistungsbezug der Beklagten geprüft. Das Bezirksamt geht davon aus, dass in 85 bis 90 Prozent aller Mietschuldenfälle und Räumungsklagen das Jobcenter die Zuständigkeit über die Verfahren übernimmt (ebd.). Die übrigen Unterlagen werden vom Jobcenter zurück an das Bezirksamt geschickt und dort bearbeitet.

ALG-II-Bezieher*innen in Wohnungsnotsituationen werden, nachdem die Zuständigkeit geklärt ist, vom Jobcenter aufgefordert, dort zu erscheinen, um einen Termin zu vereinbaren und Unterlagen einzureichen. Das Aufforderungsschreiben des Jobcenters kann dabei eher als Drohung, denn als Hilfsangebot verstanden werden. So heißt es wenig erfolgversprechend:

„Ob diese Voraussetzungen [zu einer Bewilligung von Hilfeleistungen, Anm. d. Verf.] bei Ihnen vorliegen, kann ich nur beurteilen, wenn Sie Kontakt mit mir aufnehmen und dazu Belege vorlegen, dass eine Selbsthilfe nicht möglich ist. Ich stelle Ihnen daher anheim, unter Vorlage dieses Schreibens einen Termin zur Klärung zu vereinbaren. Eine direkte Vorsprache oder eine telefonische Terminvergabe auch über das Servicecenter ist leider nicht möglich. Sofern ich bis [... Datum] keine Terminvereinbarung durch Sie feststellen kann, gehe ich davon aus, dass sich Ihre Angelegenheit bereits erledigt hat.“ (Jobcenter Neukölln 2013)

Eine fristgerechte Beschaffung der bis zu 41 geforderten Unterlagen ist selbst von Personen mit gut sortierten Unterlagen kaum zu bewerkstelligen, insbesondere auch, da eine umfassende Mitwirkung der Vermieter*innen notwendig ist. Nach den Erfahrungen des Jobcenters haben nur etwa ein Drittel aller Personen in Wohnungsnotlagen zum ersten Besprechungstermin die Anträge ordnungsgemäß ausgefüllt und können alle geforderten Unterlagen vorlegen. In der Regel müssen also weitere Termine vereinbart werden. Liegen nach dem dritten Termin beim Jobcenter noch nicht alle Unterlagen vor, wird die Mietschuldenübernahme versagt, d. h. die Bearbeitung wird ausgesetzt. Wenn die Unterlagen vervollständigt werden, kann unter bestimmten Bedingungen die Bearbeitung zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden (JC/NK).

Die Übersendung der gerichtlichen Mitteilungen vom Bezirksamt an das Jobcenter, die Terminvergabe des Jobcenters und schließlich die umfangreichen formalen Anforderungen für einen Antrag auf Mietschuldenübernahme führen zu einer erheblichen Verfahrensverzögerung. Der Neuköllner Bearbeitungsmodus wird der oftmals komplexen Lebenssituation von Mieter*innen, die unmittelbar vom Verlust ihrer Wohnung bedroht sind, nicht gerecht. Er ist deshalb besonders in Fällen einer unmittelbar bevorstehenden Zwangsräumung ungeeignet, um einen Erhalt der Wohnung zu erreichen.

Wer trifft welche Entscheidungen im Hilfesystem Neukölln?

Auf Grundlage der Anträge und Unterlagen wird vom Jobcenter die Entscheidung über eine mögliche Mietschuldenübernahme vorbereitet. Obwohl die kommunal getragenen Mietschuldenübernahmen eine bezirkliche Angelegenheit sind, beschränkt sich die Mitwirkung des Bezirksamtes auf die formale Kontrolle der vom Jobcenter erarbeiteten Entscheidungen ohne eine tiefergehende inhaltliche Prüfung. Wegen der beschränkten Personalkapazitäten im Bezirksamt kann nur einmal wöchentlich ein*e Mitarbeiter*in ins Jobcenter geschickt werden, der*die die dort erarbeiteten Entscheidungsvorlagen auf ihre Plausibilität hin überprüft (BA/NK). Bei über tausend Ablehnungen pro Jahr heißt das für Neukölln, dass im Rahmen dieser wöchentlichen Prüftermine im Durchschnitt auch jeweils etwa 20 Ablehnungsbescheide geprüft werden. Eine gründliche Einzelfallprüfung ist auf dieser Basis faktisch ausgeschlossen.

Auf welcher Grundlage wird über die Anwendung der verschiedenen Instrumente des Hilfesystems entschieden?

Handlungsgrundlage für die Überprüfung von Anträgen zur Mietschuldenübernahme ist das Sozialgesetzbuch II (§22.8 SGB II), demzufolge Mietrückstände als Zuschuss oder Darlehen gezahlt werden können. In Neukölln werden Mietschuldenübernahmen ausschließlich als Darlehen gezahlt (JC/NK).

Die Entscheidungspraxis im Jobcenter Neukölln erfolgt in einer sehr engen und für die ALG-II-Bezieher*innen unvorteilhaften Auslegung der möglichen Entscheidungsspielräume. So wurde von einer sechsköpfigen Familie berichtet, die ohne Mietrückstände auf Herausgabe der Wohnung verklagt wurde, weil sie die Kautionszahlung nicht gezahlt hatte. Sie wusste nicht, dass die Kautionszahlung beim Jobcenter gesondert beantragt werden muss. Eine nachträgliche Bewilligung der Kautionsübernahme wurde vom Jobcenter mit der Begründung abgelehnt, die Familie wohne nunmehr schon zu lange in der Wohnung (FT/NK). Auch in anderen Fällen kollidiert die gesetzlich klare Vorgabe des Sozialgesetzbuches („Übernahme der Schulden zur Sicherung der Unterkunft“) mit anderen sozialrechtlichen Vorgaben. So sieht das Jobcenter Neukölln die Vorgaben der in Berlin geltenden → Wohnaufwendungsverordnung (WAV), die die Höhe der „angemessenen“ Kosten der Unterkunft regelt, als höherrangig an. Werden etwa durch Mieterhöhungen die „Angemessenheitsgrenzen“ der KdU überschritten, zahlt das Jobcenter einen Mietanteil nur bis zur Höhe der Bemessungsgrenze. Wenn in solchen Fällen Mietrückstände zu Räumungsklagen führen, wird eine Mietschuldenübernahme meist abgelehnt, weil das „Kostensenkungsverfahren“ - also in der Regel der Umzug in eine preiswertere Wohnung – für das

Jobcenter Priorität hat. Nur in Einzelfällen wird mit (landeseigenen) Wohnungsbaugesellschaften eine Mietschuldenübernahme vereinbart, wenn sich die Wohnungsbaugesellschaft zugleich verpflichtet, den Haushalt mit einer „angemessenen“ Wohnung zu versorgen (JC/NK). Als Anlass für solche Ausnahmenregelungen wird die Dringlichkeit benannt, die besteht, wenn kleine Kinder im Haushalt leben. O-Ton Jobcenter: „Die meisten Bewilligungen sind bei Haushalten mit Kindern. Kinder und Kindeswohl ist immer das Allerwichtigste.“ (ebd.) Im Kontrast zu dieser hier dargestellten Handlungsorientierung stehen die drastisch gestiegenen Zahlen der wohnungslosen Mehrpersonenhaushalte, die von der Sozialen Wohnhilfe des Bezirks untergebracht werden müssen. Allein zwischen 2011 und 2013 stieg die Zahl dieser Haushalte von etwa 50 auf fast 200 und damit deutlich stärker als die Gesamtzahl der Unterbringungsfälle (Bezirksamt Neukölln 2014b).

Was geschieht, wenn geräumt wird? Welche Optionen gibt es für Menschen in Wohnungsnotlagen?

Während das Jobcenter über den größten Teil der Anträge auf Mietschuldenübernahme entscheidet, ist die Soziale Wohnhilfe für die Unterbringung bzw. Wohnraumversorgung von geräumten und räumungsbedrohten Haushalten zuständig.

Unterbringung nach ASOG

Nach Einschätzung des Bezirksamtes gab es ab 2011 einen sprunghaften Anstieg von Personen, die ordnungsrechtlich (also „nach ASOG“) untergebracht werden müssen. Waren es 2011 noch 736 Unterbringungen von insgesamt 860 Personen, so stieg diese Zahl bis 2013 auf 1.092 Unterbringungen von insgesamt 1.513 Personen an. Die Plätze, die über die Unterbringungsleitstelle (BUL) gemeldet werden, reichen für diesen Bedarf bei Weitem nicht mehr aus und die Unterbringung erfolgt oftmals in Hostels, Pensionen und Ferienwohnungen: „Alles, was irgendwie zum Wohnen geeignet ist, wird mittlerweile genutzt“ (BA/NK). Die von der Sozialen Wohnhilfe übernommenen Sätze für Unterbringungen sind bei 25 Euro pro Person und Nacht gedeckelt (FT/NK; ZB1/NK). Doch selbst für 750 Euro im Monat pro Person ist es mittlerweile schwer geworden, eine Unterkunft zu finden. Die bezirkliche Verpflichtung zur Unterbringung

IM UNTERSCHIED ZU ANDEREN BEZIRKEN IST DAS HILFESYSTEM IN NEUKÖLLN VON DER SEHR ZENTRALEN UND GEWICHTIGEN STELLUNG DES JOBCENTERS GEPRÄGT.

„WENN ICH 50 PROZENT MEINER BELEGSCHAFT DA HABE, IST DAS SCHON GANZ ORDENTLICH.“



Foto: Umbruch Bildarchiv

wird wegen der angespannten Versorgungssituation zunehmend ausgegliedert. So berichtete eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers, dass „ihre“ von Wohnungslosigkeit bedrohten Klient*innen von der Sozialen Wohnhilfe mit einer Liste von Hosteladressen zurück zum Träger geschickt werden, um dort bei der Suche nach einer Unterbringung unterstützt zu werden. Auch ein Betroffener einer Zwangsräumung wegen Eigenbedarfs berichtete, dass sich die Unterstützung der Sozialen Wohnhilfe nach der Räumung auf die Aufforderung beschränkte, sich eigenständig ein Hotel oder Hostel für maximal 50 Euro pro Nacht für zwei Personen zu suchen (ZB1/NK).

Innerhalb des Beobachtungszeitraumes hat sich nicht nur die Gesamtzahl der Neuköllner Unterbringungen verändert, sondern auch die Zusammensetzung der entsprechenden Haushalte. Waren 2011 mit fast 93 Prozent vor allem Einpersonenhaushalte betroffen, so stieg der Anteil der durch den Bezirk untergebrachten Mehrpersonenhaushalte bis 2013 auf 18 Prozent. Bezogen auf die Kostenübernahme ist der hohe Anteil von SGB-II-Unterbringungen von 93 auf über 97 Prozent gestiegen. Sowohl der Anteil von SGB-XII-Bezieher*innen als auch von Selbstzahler*innen ist trotz der erhöhten Gesamtzahlen im selben Zeitraum gesunken. (Bezirksamt Neukölln 2014b)

Zur Dauer der Unterbringung gibt es bisher im Bezirk Neukölln keine systematische Erfassung, aber sowohl Träger als auch Bezirksamt gehen von einer deutlich längeren Verweildauer in Wohnheimen und alternativen Unterbringungen aus (BA/NK; FT/NK).

Vermittlung ins Geschützte Marktsegment

Mit lediglich 80 Mietvertragsabschlüssen im Jahr 2012 spielen Marktsegmentwohnungen für die Versorgung von Personen in Wohnungsnotsituationen in Neukölln nur eine sehr geringe Rolle. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der im Bezirk registrierten Wohnungslosen entspricht das Geschützte Marktsegment einem Anteil mit Wohnraum versorgter Haushalte von nicht einmal 4 Prozent. Hinzu kommt die Neuköllner Besonderheit, dass Marktsegment-Berechtigte bzw. M-Scheininhaber*innen nicht selbst auf die Suche gehen können, sondern die Vergabe zentral über die Soziale Wohnhilfe geschieht. Dies ist eigentlich ein Verfahren, welches diskriminierendes Creaming von Wohnungsbaugesellschaften bei der Auswahl von Mieter*innen für das Geschützte Marktsegment verhindern kann. Da die M-Scheininhaber*innen aber mit Marktsegment-Berechtigten aus anderen Bezirken, in denen die Vermieter*innen die Anwärter*innen nach eigenen Kriterien aussuchen, konkurrieren, „haben Neuköllner Klienten da einfach einen wirklich großen Nachteil“ (FT/NK). Die Mitarbeiterin eines Freien Trägers beurteilt dies als besonders ungerecht, denn „die Neuköllner sind mit dem Jobcenter schon genug gestraft“ (ebd.).

Besonderheiten im Hilfesystem Neukölln

Obwohl die Soziale Wohnhilfe für die Vermeidung von Wohnungslosigkeit fachlich zuständig ist, übernimmt das Jobcenter in Neukölln de facto zentrale Aufgaben im Hilfesystem. Insbesondere seine repressive Aus-

legung der Sozialgesetzgebung sowie die insgesamt vorherrschende Kostenorientierung im Hilfesystem und eine zunehmende Verwertungsorientierung der Eigentümer*innen im Bezirk, verstärken sich zu einem weitgehenden Versagen des Hilfesystems in Neukölln.

Dominante Rolle des Jobcenters und restriktive Bewilligungspraxis

Im Unterschied zu anderen Bezirken ist das Hilfesystem in Neukölln von der sehr zentralen und gewichtigen Stellung des Jobcenters geprägt. Das hat auf fast allen Ebenen des administrativen Umgangs mit Mietrückständen und drohendem Wohnungsverlust weitreichende Folgen für die Menschen in Wohnungsnotlagen. Insbesondere die für das Jobcenter maßgeblichen Vorgaben des SGB II stehen immer wieder im Konflikt mit den Zielen des Hilfesystems Wohnungslosigkeit, das vorrangig auf den Erhalt der Wohnung ausgerichtet ist.

Aus der Sicht Freier Träger, auch aus anderen Bezirken, ist das Jobcenter Neukölln durch Fehler bei der Übernahme von Wohnkosten und anderen Leistungen sowohl für einen Teil der entstehenden Mietrückstände als auch für die Verfahrensverzögerungen bei der Bearbeitung von Mietschuldenanträgen unmittelbar verantwortlich. Eine Gesprächspartnerin eines Freien Trägers bezeichnet ihre Erfahrungen mit dem Jobcenter Neukölln als eine „Katastrophe“ (FT/NK). Sie formuliert zynisch:

„Ich sach‘ immer: Das Jobcenter Neukölln sichert mir hier meinen Arbeitsplatz. Wir hatten wirklich häufig schon Leute, die nur weil das Jobcenter wahlweise Sachen zu spät bearbeitet oder nicht richtig bearbeitet, Mietschulden haben und deswegen fristlose Kündigungen und Räumungsklagen erhalten.“ (ebd.)

Kritisiert werden darüber hinaus die fehlende Kontinuität von Ansprechpartner*innen sowie die schlechte Erreichbarkeit. Die langen Wartezeiten beim Jobcenter – für die meisten Transferleistungsempfänger*innen eine alltägliche Erfahrung – erschweren zudem eine regelmäßige Begleitung zu den Terminen. Bei Terminen in der Nähe der Einrichtungen wird teilweise verabredet, dass die Klient*innen kurz vor dem Aufruf der Wartenummer die Sozialarbeiter*innen telefonisch informieren, damit diese dann ohne längere Wartezeiten den Termin begleiten können. Die abgelegene Lage des Mietschuldenteams am Buckower Damm wird als zusätzliches Hindernis angesehen (ebd.).

Der direkte Kontakt zwischen Jobcenter und Freien Trägern beschränkt sich über die fallbezogenen Begleitungen räumungsbedrohter Mieter*innen durch Sozialarbeiter*innen zu Jobcenter-Terminen hinaus, auf die sporadischen Teilnahmen des Jobcenters an Hilfenkonferenzen zwischen Trägern und Sozialer Wohnhilfe. Das Jobcenter hat nach eigenen Aussagen seit drei Jahren keinen direkten Kontakt zu Freien Trägern der Wohlfahrtspflege. In einigen Fällen gibt

die Jobcenter-Mitarbeiterin Räumungsbedrohten die Empfehlung, sich an die Soziale Wohnhilfe zu wenden, wenn sie das Gefühl hat, dass „die nicht mit ihrem Leben klarkommen“ (JC/NK). Trotz dieser drastischen Einschätzung beschränkt sie sich auf die Übergabe der Verantwortung mittels eines Zettels mit Telefonnummern und Sprechzeiten, der den Menschen in Wohnungsnotlagen ausgehändigt wird (ebd.).

Da die Jobcenter-Entscheidungen zur Mietschuldenübernahme für das Betreuungsziel der Wohnungssicherung eine zentrale Rolle spielen, wünschen sich die Freien Träger eine deutlich bessere und engere Zusammenarbeit mit dem Jobcenter. Auch der Vertreter der Sozialen Wohnhilfe hat ein solches Interesse: „Geplant ist [...], die Kooperation mit dem Jobcenter aufzunehmen. Nicht zu verbessern, sondern wirklich aufzunehmen.“ (BA/NK) Fraglich ist jedoch, ob allein eine engere Kooperation die Situation der räumungsbedrohten bzw. -betroffenen Menschen verbessern würde. Nach Aussagen einer Mitarbeiterin des Jobcenters hat die sporadische Teilnahme an den Hilfenkonferenzen keinen Einfluss auf die Entscheidungen und Handlungsabläufe des Jobcenters, sondern dient vor allem der Optimierung der Kontrolle gegenüber den Personen in Wohnungsnotlagen. Sie erklärt ihr Motiv zur

Teilnahmen wie folgt: „Ich habe schon mal teilgenommen, weil es ein ganz spezieller Fall ist, [...] wo ich sage, das würde ich mir gerne anhören, wie er das sieht und sich zu den und den Sachen äußert.“ (JC/NK) Die Beziehungen zum Bezirksamt werden aus Perspektive des Jobcenters vor allem aus einer Effizienzperspektive für das eigene Handeln beurteilt. Das aktuelle System der Zusammenarbeit wird dabei als unkomplizierte Kooperation dargestellt: „Der Kollege vom Bezirksamt kommt einmal in der Woche vorbei und schaut sich die Ablehnungen an. Da sind wir eigentlich ganz gut mit gefahren.“ (ebd.) Das routinierte Verfahren der bezirklichen Plausibilitätsprüfungen wird vom Jobcenter positiv bewertet, weil es trotz unterschiedlicher Auffassung in Einzelfällen seine restriktive Auslegung der Rechtsgrundlagen nicht gefährdet. Die stadtweit höchste Ablehnungsquote von Anträgen zur Mietschuldenübernahme ist das Ergebnis dieser bezirklichen Konstellation des Hilfesystems.

„DIE STADT UND LAND HAT EINE ZIEMLICH KLARE EINSTELLUNG DAZU, WEN SIE ALS MIETER NEHMEN. NÄMLICH JEMANDEN, DER EINE SAUBERE SCHUFA HAT UND KEINE MIETSCHULDEN. DAS TRIFFT AUF DEN GRÖSSTEN TEIL UNSERER KLIENTEN NICHT ZU.“

Verwertungsdruck

Die ausgeprägte Hilflosigkeit bzw. Überforderung des Hilfesystems in Neukölln ist zu einem großen Teil auf Veränderungen des Wohnungsmarktes zurückzuführen. Durch die Aussicht auf deutlich gestiegene Neuvermietungsrenten hat sich in Neukölln der Druck auf Altmiet*innen mit meist noch niedrigen Mieten erhöht. Bei anlaufenden Mietrückständen werden Kündigungen von Eigentümer*innen immer häufiger als Chance gesehen, eine Beendigung der als unrentabel angesehenen Mietverhältnisse durchzusetzen. Mit der wachsenden Zahl von Verweigerungen eines Räumungsverzichts verliert das Hilfesystem Wohnungslosigkeit ein zentrales Instrument, nämlich die Mietschuldenübernahme.

Insbesondere private Eigentümer*innen setzen selbst im Falle einer in Aussicht gestellten Mietschuldenübernahme immer häufiger auf einen Räumungsvollzug. Beim Abschluss neuer Mietverträge oder auch beim Verkauf von leerstehenden Wohnungen können sie deutlich höhere Erträge als durch den Ausgleich von aufgelaufenen Mietrückständen erzielen. Aus der Perspektive des Jobcenters haben solche ertragsmotivierten Ablehnungen einer Mietschuldenübernahme deutlich zugenommen. Eine befragte Mitarbeiterin des Jobcenters:

„Jetzt sind überall diese Mietmonster Gang und Gäbe, wo gesagt wird, die schießen die Miete in diese Höhe und diese Höhe. [...] Das ist für uns immer ein Zeichen dafür, dass der Eigentümer ja eigentlich das Mietverhältnis gar nicht fortsetzen möchte. (Für unsere Entscheidung, d. Verf.) ist es aber eine zwingende Voraussetzung, dass das Mietverhältnis zu den bestehenden Bedingungen fortgesetzt wird [...] Da kann es passieren, dass wir keine Mietschuld übernehmen.“ (ebd.)

Auch die befragte Mitarbeiterin eines Freien Trägers schätzt ein, dass für private Eigentümer*innen immer häufiger nicht die Mietschuldenübernahmen sondern die tatsächliche Räumung der Wohnung als Motiv hinter den Räumungsklagen steht. So beschränken sich Eigentümer*innen in ihrer Reaktion auf Mietrückstände immer seltener auf eine fristlose Kündigung (die durch eine Mietschuldenübernahme aufgehoben werden kann), sondern sie schicken meist gleich noch eine ordentliche Kündigung hinterher. Selbst im Falle einer Mietschuldenübernahme hätte dann das Räumungsbegehren gegen die Mieter*innen Bestand (FT/NK). Wenn Mitarbeiter*innen der Träger zu der Einschätzung kommen, dass Eigentümer*innen konsequent auf eine Räumung der Wohnung setzen, wird mittlerweile in einem Akt des vorausseilenden Gehorsams darauf verzichtet, einen Antrag auf Mietschuldenübernahme zu stellen. Ein solcher Antrag hat

„DIE NEUKÖLLNER SIND MIT DEM JOBCENTER SCHON GENUG GESTRAFT.“

beim Jobcenter schlicht zu wenig Aussicht auf Erfolg (ebd.). Somit kann die leicht rückläufige Anzahl der Mietschuldenübernahmeanträge in Neukölln nicht als Indiz für einen Rückgang von Räumungsbegehren im Bezirk bewertet werden.

Die Umsetzung der immobilienwirtschaftlichen Verwertungsinteressen wird von der Struktur des Neuköllner Hilfesystems begünstigt, weil auf eine direkte Ansprache von Eigentümer*innen durch Bezirksamt und Jobcenter weitgehend verzichtet wird. Im Regelfall wird die Kommunikation mit den Eigentümer*innen als Aufgabe der Räumungsbedrohten angesehen. Ein Eingreifen durch Mitarbeiter*innen des Jobcenters erfolgt nur, wenn eine Zwangsäumung unmittelbar bevorsteht und Eile geboten ist (JC/NK).

Die konsequente Ausnutzung von Räumungsmöglichkeiten bleibt in Neukölln nicht auf private Eigentümer*innen beschränkt. So verweigern nach Aussagen des Jobcenters selbst landeseigene Wohnungsbaugesellschaften die Herausgabe von Räumungstiteln und blockieren dadurch mögliche Mietschuldenübernahmen. Als Ausnahme beschreibt die Jobcenter-Mitarbeiterin das Verhältnis zu einer Gesellschaft, zu der es einen guten und auch persönlichen Kontakt gebe. Hier seien bei einer Mietschuldenübernahme Wohnungsaustausch oder andere unkonventionelle Lösungen möglich (ebd.). Die Mitarbeiterin des Freien Trägers berichtet von sehr unterschiedlichen Erfahrungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Sie schätzt, dass ein Entgegenkommen im Sinne der Menschen in Wohnungsnotsituationen vor allem von der Form der Kontakte und den Einstellungen der Sachbearbeiter*innen abhängt: „Wenn man den Sachbearbeiter persönlich kennt und dieser Mitleid hat oder er persönlich sehr engagiert ist, kann man auch da noch Sachen hinkriegen.“ (FT/NK) Sie beschreibt am Beispiel ihrer Erfahrungen mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND jedoch auch exemplarisch, wie der übliche Kriterienkatalog für die Auswahl von Mieter*innen ihre Klient*innen ausschließt: „Die STADT UND LAND hat eine ziemlich klare Einstellung dazu, wen sie als Mieter nehmen. Nämlich jemanden, der eine saubere Schufa hat und keine Mietschulden. Das trifft auf den größten Teil unserer Klienten nicht zu. Und da gibt es denn nur die Möglichkeit, über das Geschützte Marktsegment eine Wohnung zu kriegen.“ (ebd.)

Die steigenden Verwertungsaussichten bei der Vermietung von Wohnungen in Neukölln finden also nicht nur im konsequenten Vollzug von Räumungstiteln ihren Ausdruck, sondern schränken darüber hinaus die Möglichkeiten ein, Wohnraum für Wohnungslose zu finden. Sowohl der Freie Träger als auch das Bezirksamt berichten von der Schwierigkeit, geeignete Wohnungen für Menschen in Notlagen im Bezirk zu finden. Bis Ende der 1990er Jahre – so die Einschätzung des Bezirksamtes – haben sich immer mal wieder private Vermieter bei der Sozialen Wohnhilfe gemeldet, um schwer vermietbare Wohnungen

anzubieten (BA/NK). Aktuell beschränkt sich das Wohnungsangebot für von Wohnungslosigkeit Bedrohte auch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk auf den Bereich des Geschützten Marktsegmentes.

Unter den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen erscheinen die Mietschuldenübernahme und die Unterbringung als klassische Instrumente der Sozialen Wohnhilfe völlig ungeeignet, um eine Vermeidung von Wohnungslosigkeit tatsächlich durchzusetzen.

Zusätzlich wird ein „Wiedereinstieg in den Wohnungsmarkt“ nach einer Zwangsäumung dadurch stark erschwert, dass die größte landeseigene Wohnungsbaugesellschaft im Bezirk, wie vom Träger berichtet, keine Mieter*innen mit Schufa-Einträgen akzeptiert.

Sparzwang im Hilfesystem

Trotz regelmäßiger Abstimmungen und einer in Neukölln als „außerordentlich eng“ (ebd.) beschriebenen Kooperation der Sozialen Wohnhilfe mit den zuständigen Mitarbeiter*innen der Senatsverwaltung müssen insbesondere Fragen zur Finanzierung von Wohnungslosenhilfe vom Bezirk selbst verantwortet werden.

Das Jobcenter, welches für die Mietschuldenübernahmen für ALG-II-Bezieher*innen zuständig ist, orientiert sich in den Entscheidungen strikt an den Richtlinien der „Angemessenheit“, die in der Wohnungsaufwendungsverordnung festgelegt werden. In der Folge dieser sehr restriktiven Auslegung werden in Neukölln, gemessen an den Anträgen auf Mietschuldenübernahme, die wenigsten Anträge positiv beschieden. Das Kostenmanagement hat Auswirkungen auch auf die Unterbringungspflicht des Bezirkes. So berichtet eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers:

„Die Soziale Wohnhilfe schickt die Leute zu uns und sagt: ‚Suchen Sie bitte mit dem einen Hostelplatz, wir können den nicht unterbringen.‘ Da ist der Bezirk verpflichtet zu! Die müssten eigentlich notfalls das Waldorf Astoria finanzieren, so steht’s im Gesetz. Praktisch finanzieren sie aber nur ‚nen Hostelplatz bis zu 25 Euro pro Tag. Und selbst die sind einfach nicht mehr zu finden.“ (FT/NK)

Die Kostenzwänge des Bezirkes prägen auch die Zusammenarbeit im Beauftragungsverhältnis zwischen Bezirksamt und Freien Trägern. Zwar beurteilen sowohl die Soziale Wohnhilfe die Kooperation als „grundsätzlich ordentlich“ (BA/NK) als auch der Freie Träger als „in der Regel ganz gut“ (FT/NK). Sie verweisen aber auf einen „Dissens bezüglich der Bewertung der Fälle“ (BA/NK), wenn es um die Kostenübernahme für 67er-Maßnahmen durch den Bezirk geht. So vertreten beispielsweise die Mitarbeiter*innen des Bezirksamtes die Auffassung, dass mangelnde Deutschkenntnisse keine soziale Schwierigkeit darstellen, während die Träger die eingeschränkten Kom-

munikationsmöglichkeiten mit Vermieter*innen als schwerwiegendes Hemmnis beim Erhalt oder der Erlangung von Wohnraum bewerten. Diese unterschiedlichen Auffassungen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Hilfsangebote, weil die Anerkennung von „sozialen Schwierigkeiten“ als Voraussetzung für die bezirkliche Finanzierung von 67er-Hilfeleistungen gilt. Die fachlichen Auseinandersetzungen werden u. a. auf die 2012 erfolgte zusätzliche Einstellung eines*r Sozialarbeiter*in im Bereich der Sozialen Wohnhilfe zurückgeführt. Aus der Perspektive des Bezirksamtes konnten dadurch die Ausgaben gesenkt werden, weil nunmehr eine „fachlich sachgerechte Prüfung“ (ebd.) der Anträge auf Kostenübernahme durch die Freien Träger gewährleistet werde. Seither werde tatsächlich „bedarfsgerecht“ entschieden, „anstatt alles durchzuwinken“ (ebd.). Aus der Perspektive einer Mitarbeiterin eines Freien Trägers werden Positionen des Bezirksamtes jedoch teilweise als „unfachlich“ und unqualifiziert“ (FT/NK) bewertet. Zugleich jedoch arrangieren sich die Träger mit der Situation und stellen sich in ihren Begründungen für bestimmte Maßnahmen auf die nun stärker personalisierten Entscheidungskriterien ein. „Also man muss wissen, der eine legt Wert auf (ein bestimmtes) Stichwort. Wenn das Stichwort in dem Antrag ist: Bewilligt.“ (ebd.)

„WIR SIND JA NICHT NUR DA, JEMANDEN ZU VERPRÜGELN, SONDERN WIR SOLLEN JA AUCH DIE LEUTE BERATEN, DAS IST JA NUN UNSERE HAUPTAUFGABE.“

(JOBCENTER NEUKÖLLN)

Hilfesystem Neukölln: Versagen auf allen Stufen des Hilfesystems

Die Neuköllner Strukturen der Zusammenarbeit von Bezirksamt, Jobcenter und Freien Trägern sowie die dabei entwickelten Verfahren und Handlungsorientierungen machen eine effektive Hilfe in Wohnungsnotlagen unmöglich.

Begünstigt durch die dominante Stellung des Jobcenters setzen sich restriktive Bewilligungspraxen in allen Bereichen des Hilfesystems beim Umgang mit Mietrückständen und (drohenden) Zwangsäumungen durch. Eine strikte Kostenorientierung beeinflusst sowohl im Jobcenter als auch bei der Sozialen Wohnhilfe des Bezirkes die Entscheidungen zur Gewährung von Leistungen. Die restriktive Handhabung des Jobcenters wird dabei von der Praxis der lediglich formalen Überprüfungen durch das Bezirksamt und dem vorausseilenden Gehorsam der Freien Träger zusätzlich gestärkt.

Unter den Bedingungen des wachsenden Verwertungsdrucks auf dem Neuköllner Wohnungsmarkt sind leistbare Wohnungen faktisch nicht zu finden

und Vermieter*innen setzen zunehmend auf den Vollzug von Räumungen. Diesem Druck setzt das Neuköllner Hilfesystem kaum etwas entgegen. Das Instrument der Mietschuldenübernahme zur Abwendung von Zwangsräumungen wird nur bei 15 Prozent der Antragsteller*innen genutzt – die Anträge, die gar nicht erst gestellt werden, weil die Chancen (realistischer Weise) als zu niedrig eingeschätzt werden, sind hierbei noch nicht eingerechnet. Selbst die Unterbringung von Wohnungslosen kann nicht mehr gewährleistet werden, weil der Bedarf in den letzten Jahren explodiert ist und das Angebot nicht dementsprechend angepasst wurde.

Eine Kaskade aus weniger Mietschuldenübernahmen, mehr Wohnungsverlusten und zu wenigen Unterbringungsmöglichkeiten unter den Bedingungen einer zunehmenden Verwertungsorientierung von privaten Eigentümer*innen und Wohnungsbaugesellschaften

führt zu einem weitestgehenden Scheitern des Hilfesystems Wohnungslosigkeit im Bezirk.

DAS INSTRUMENT DER MIETSCHULDEN-ÜBERNAHME ZUR ABWENDUNG VON ZWANGSRÄUMUNGEN WIRD NUR BEI 15 % DER ANTRAGSTELLER*INNEN GENUTZT – DIE ANTRÄGE, DIE GAR NICHT ERST GESTELLT WERDEN, WEIL DIE CHANCEN ALS ZU NIEDRIG EINGESCHÄTZT WERDEN, SIND HIERBEI NOCH NICHT EINGERECHNET.

5.4 Bezirksprofil Tempelhof-Schöneberg

Wenige Räumungsverfahren, mehr Ablehnungen von Mietschuldenübernahmen, wenige Vermittlungen ins Geschützte Marktsegment

Mit 535 Räumungsklagen im Jahr 2012 ist Tempelhof-Schöneberg nach Steglitz-Zehlendorf der Bezirk mit den wenigsten Räumungsverfahren und liegt mit 2,9 Räumungsklagen je 1.000 Haushalte auch deutlich unter der Klagequote der Gesamtstadt (4,6 Räumungsklagen je 1.000 Haushalte). Ganz ähnlich stellt sich die Situation bei der Antragstellung auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden dar. Auch hier liegt der Bezirk deutlich unter dem Berliner Durchschnitt (siehe Anhang, Tab. 5). Die Anträge auf Mietschuldenübernahme durch den Bezirk waren dabei zwischen 2008 (923) und 2013 (636) durchgehend rückläufig. Auffällig ist, dass die anfangs im Berlinvergleich recht niedrige Ablehnungsquote konstant zugenommen hat: Waren im Jahr 2008 noch 36 Prozent der Anträge abgelehnt worden, lehnte das Bezirksamt im Jahr 2013 bereits 48 Prozent der Anträge ab, womit sich Tempelhof-Schöneberg nunmehr im Durchschnitt der Berliner Bezirke bewegt (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b).

Zum Stichtag 31.12.2012 waren in Tempelhof-Schöneberg 1.105 Personen wohnungslos gemeldet. Tempelhof-Schöneberg ist damit auf Platz 4 der Berliner Bezirke mit den meisten Wohnungslosen (17/12 964).

Mit insgesamt 121 Vermittlungen in das Geschützte Marktsegment in den Jahren 2012 und 2013 wird dieses Instrument der Wohnhilfe deutliche seltener genutzt als in den meisten anderen Bezirken (ebd.).

Zuständigkeiten und Verfahrensweisen im Hilfesystem Tempelhof-Schöneberg

Das Hilfesystem im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist hauptsächlich durch das Bezirksamt geprägt. Die Kooperation mit dem Jobcenter im Bereich der Wohnhilfe unterscheidet sich deutlich von den Konstellationen in den anderen untersuchten Bezirken.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg: Die Soziale Wohnhilfe ist zuständig für Mietschuldenübernahmen sowohl für Bezieher*innen von Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und anderen Leistungen nach SGB XII als auch für ALG-II-Bezieher*innen, ebenso für die Unterbringung von Obdachlosen und

das Geschützte Marktsegment. Die Soziale Wohnhilfe arbeitet gebietsbezogen in drei Regionalteams für Schöneberg Nord/Süd, Friedenau/Tempelhof und Mariendorf/Marienfelde/Lichtenrade. Insgesamt sind aktuell elf Mitarbeiter*innen in Vollzeit beschäftigt. Davon sind fünf Personen mit Mietrückständen und Prävention befasst, die etwa 150 Wohnungsnotfälle pro Jahr bearbeiten. Der Krankenstand der Mitarbeiter*innen liegt konstant bei ca. 25 Prozent.

Im *Jobcenter Tempelhof-Schöneberg* gibt es im Bereich der Arbeitsvermittlung und auch in der Leistungsabteilung jeweils ein Spezialteam für Obdachlose und Menschen in §67er-Maßnahmen. ALG-II-Bezieher*innen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, werden über die anderen, regulären Teams im Jobcenter verteilt. Innerhalb der regulären Teams gibt es je zwei feste Ansprechpartner*innen für die Soziale Wohnhilfe und für Freie Träger. Diese Struktur wurde im Jahr 2005 auf Initiative eines Teamleiters, der zuvor im Bezirksamt gearbeitet hatte, eingeführt. Sie soll gewährleisten, dass es zu keinen Verzögerungen bei wichtigen Fristen zum Wohnungserhalt kommt, was laut Interviewpartner*innen aus Bezirksamt und Freiem Träger auch funktioniert.

Wie sind die Informationswege bei drohender Wohnungslosigkeit in Tempelhof-Schöneberg?

In Tempelhof-Schöneberg erhält die Soziale Wohnhilfe die Benachrichtigungen des Amtsgerichtes über laufende Räumungsklagen wegen Mietrückständen (MiZis) und schickt den Beklagten ein Standardanschreiben, in dem bezirkliche Hilfsmöglichkeiten genannt werden. Gleichzeitig fragt die Soziale Wohnhilfe beim Meldeamt Informationen zum Haushalt ab, um festzustellen, ob es sich bei den Beklagten um Alleinerziehende mit kleinen Kindern oder um Senior*innen handelt. Melden sich diese Personengruppen nicht auf das Bezirksschreiben, versuchen Bezirksamtsmitarbeiter*innen je nach Kapazitäten, Hausbesuche zu machen, die Hausverwaltung und das Jugendamt zu kontaktieren oder Begehungen durch Hausmeister*innen anzustoßen. Ziel ist, „dass der problematische Personenkreis nicht in 'ne Räumung kommt“ (BA/T-S). Jedoch kann dies nicht in umfassender Form und bei allen akut Räumungsbedrohten erreicht werden:

„Natürlich kann auch ein 35-jähriger schwer psychisch Kranker darunter sein, das kriegt man über 'ne Meldeabfrage nicht raus. Wir haben einfach nicht die Kapazitäten, bei jedem 'nen Hausbesuch zu machen. Von daher müssen wir ein paar weiche Kriterien mitnehmen, mehr geht nicht.“ (ebd.)

Der Mitarbeiter führt weiter aus, dass sich die Personalsituation immer weiter verschlechtert, was dazu führt, dass sich die Mitarbeiter*innen weniger intensiv um Räumungsbedrohte kümmern können. Angesichts

der Überlastungssituation äußert er: „Die, die nicht kommen, die haben Pech gehabt, die interessieren uns auch nicht, da haben wir gar keine Zeit für.“ (ebd.) Bei denjenigen, die nicht auf das Anschreiben des Bezirksamtes reagieren, handelt es sich um immerhin 50 bis 60 Prozent der Angeschriebenen, die bei der Sozialen Wohnhilfe durch das Netz fallen.

Wer trifft welche Entscheidungen im Hilfesystem Tempelhof-Schöneberg?

Bei ALG-II-Bezieher*innen wird das Bezirksamt in den Fall eingebunden „sobald irgendwie das Wort Mietschulden fällt“ (ebd.). Mietschuldenübernahmen nach §22.8 SGB II werden weitestgehend durch die Soziale Wohnhilfe im Bezirksamt bearbeitet und nicht durch das Jobcenter selbst. Die Soziale Wohnhilfe gibt eine bindende Empfehlung an das Jobcenter, ob Mietrückstände übernommen werden und wenn ja, ob dies in Form eines Darlehens oder als Zuschuss geschieht. Diese Entscheidung muss die Leistungsstelle des Jobcenters anschließend umsetzen; gleichzeitig müssen die für das Jobcenter relevanten Vorgaben, insbesondere zur „Angemessenheit“ der Wohnung, erfüllt sein. Sanktionierungen seitens des Jobcenters, welche die Kosten der Unterkunft betreffen, müssen mit dem Bezirksamt abgesprochen werden. Jede Ablehnung einer Mietschuldenübernahme seitens der Sozialen Wohnhilfe wird vor einer Überstellung an das Jobcenter noch einmal durch die jeweilige Teamleitung geprüft.

Auf welcher Grundlage wird über die Anwendung der verschiedenen Instrumente des Hilfesystems entschieden?

Im Reden über die Arbeit der Sozialen Wohnhilfe spielt das Wohl der Menschen in Wohnungsnotlagen eine größere Rolle als die gesetzliche Grundlage. Selbstverständlich, so der Bezirksamtsmitarbeiter, müssen die rechtlichen Vorgaben immer eingehalten werden. Man sei aber auch gewillt, zugunsten von Menschen in Wohnungsnotsituationen andere als die formalrechtlichen Kriterien anzulegen:

„Natürlich geben die meisten Gründe an, die wenn man das streng rechtlich betrachtet und keine sozialpädagogische Sichtweise hat, eigentlich 'ne Ablehnung rechtfertigen würden, weil sie eben Schulden getilgt haben, 'ne Sucht, falsche Zahlungsprioritäten usw. Von der Sichtweise muss man sich einfach lösen. Früher haben wir mehr gekuckt, ob ein Mietschuldenübernahmeantrag gerechtfertigt ist oder nicht. Vor fünf Jahren konnte man davon ausgehen, dass bei Ablehnung eines Mietschuldenübernahmeantrages mit entsprechender Unterstützung eine Neuversorgung mit Wohnraum möglich ist. Das kann man heute nahezu ausschließen.“ (ebd.)

In der Konsequenz sei das Beurteilungskriterium nicht mehr hauptsächlich die Entstehung der Mietrückstände, sondern die Frage danach, ob der Wohnraum nach WAV als angemessen gilt oder nicht.

Auch in den Spezialteams für Wohnungs- und Obdachlose des Jobcenters Tempelhof-Schöneberg spielt die Klärung von Fragen des Wohnraums eine übergeordnete Rolle. Fehlender Wohnraum bzw. die Unterbringung in einem Wohnheim stellt laut interner Arbeitsanweisung aus dem Jahr 2006 sowie nach Angaben eines Mitarbeiters in der Regel ein Vermittlungshemmnis dar (Jobcenter Tempelhof-Schöneberg 2006; BA/T-S). Die Einstufung als Vermittlungshemmnis ermöglicht, dass der Wohnraumsuche ein höherer Stellenwert beigemessen werden kann als Bemühungen beispielsweise um eine Arbeitsstelle, die normalerweise Pflicht sind.

Was geschieht, wenn geräumt wird? Welche Optionen gibt es für Menschen in Wohnungsnotlagen?

Unterbringung nach ASOG

Die Soziale Wohnhilfe betont, dass sie sich aufgrund der starken Auslastung der Wohnheime frühzeitig bemühen müssen, um überhaupt noch eine Wohnheimunterbringung für Zwangsgeräumte zu erreichen: „Je eher man kuckt und umso problematischer die Familiensituation ist, desto wahrscheinlicher ist, dass man auch was findet.“ (BA/T-S) Ist kein Platz mehr im Wohnheim frei, bleiben als Alternative nur Hostels, Ferienwohnungen oder andere private Unterbringungsmöglichkeiten. Zur Jahresmitte 2014 waren

26,5 Prozent aller Wohnungslosen in Pensionen o. ä. untergebracht (O220/XIX). Ein Kostenlimit wie in Neukölln gibt es nicht. Jedoch lasse sich für 50 Euro pro Person und Nacht in aller Regel etwas finden, so der Bezirksamtsmitarbeiter (BA/T-S). In diesem Falle würden monatliche Kosten von 1.500 Euro für eine Person entstehen. Jedoch sind längst nicht alle Hostels, Pensionen etc. bereit, Wohnungslose unterzubringen, sei es, weil sie statt Kostenübernahmen des Jobcenters nur Bezahlung per Vorauszahlung akzeptieren oder weil sie Personengruppen mit (vermeintlichen) psychischen Erkrankungen nicht als Kund*innen aufnehmen wollen.

Doch nicht nur der Bedarf an Unterbringungsplätzen ist gestiegen. Hinzu kommt, dass diejenigen, die in den ASOG-Unterbringungen sind, sich anders als noch vor einigen Jahren kaum mehr ohne institutionelle Hilfe mit neuem Wohnraum versorgen können: „Die Wohnungsbaugesellschaften kennen die Adressen und wissen, das ist ein Obdach. Die Leute haben bei Wohnungsbesichtigungen null Chancen, null.“ (ebd.) Diese Kombination aus erhöhter Nachfrage nach Wohnheimplätzen und größerer Schwierigkeit, eine neue Wohnung zu finden, bewirkt laut Bezirksamt eine verlängerte Verweildauer der Wohnungslosen und damit wiederum eine stärkere Auslastung der Wohnheime. Das Bezirksamt berichtet aufgrund dieser Marktlage von hohen und steigenden Kosten der Wohnheimplätze:

„Die Tagessätze für Wohnheime sind ja frei verhandelbar. Was da heute gezahlt wird, da hätte ich früher dreimal den Kopf geschüttelt und gefragt ‚Bist du irre? Geht gar nicht‘. Dadurch, dass nirgendwo Platz ist, haben die (Wohnheim-

betreiber*innen, Anm. d. Verf.) natürlich ‚ne Macht und geben die Preise vor.“ (ebd.)

Die Möglichkeit, horrenden Preise für Wohnheimplätze zu verlangen, ruft offenbar neue Akteur*innen auf den Plan: Wurden Wohnheime zuvor von „Leuten, die damit über die Runden gekommen sind und die vielleicht auch ein soziales Gewissen hatten“ (ebd.) betrieben, seien es mittlerweile Finanzinvestor*innen, die die Möglichkeiten erkannt hätten, mit Unterbringungsplätzen viel Geld zu verdienen. Diese finanzkräftigen Investor*innen, so der Bezirksamtsmitarbeiter, fahren teilweise mit „ganz ganz großen Autos vor“ (ebd.), um den Mitarbeiter*innen ihr Angebot persönlich zu unterbreiten bzw. Planungen für neue Unterbringungsmöglichkeiten vorzustellen.

Angesichts der geschilderten Schwierigkeiten bei der Vermittlung von Unterbringungsplätzen hat sich – so die Schätzung des Bezirksamtsmitarbeiters – der Zeitaufwand für diese Belange in den letzten Jahren verzehnfacht (ebd.).

Vermittlung in das Geschützte Marktsegment

Ebenfalls zuständig ist die Soziale Wohnhilfe für die Vermittlung von Wohnungen im Rahmen des Geschützten Marktsegments. Auch hier betont der Bezirksamtsmitarbeiter, der Arbeitsaufwand sei stark gestiegen in den letzten Jahren, da es einen „Run“ (ebd.) auf diese Wohnungen gäbe. Während es vor einigen Jahren noch möglich war, Personen in Wohnungsnotlagen mit einem M-Schein direkt zu den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu schicken, lehnen Letztere dies heute ab, „wahrscheinlich, weil die denen die Bude einrennen“ (ebd.). Die Erfolgsquote bei der Vermittlung nehme sukzessiv ab, da die Zahl der Vermittlungsberechtigten steige, während die Zahl der im Marktsegment bereitgestellten Wohnungen stagniere. Die erhöhte Konkurrenz um die wenigen Wohnungen bewirke, dass die Soziale Wohnhilfe stärker intervenieren müsse, um ihr Klientel berücksichtigt zu sehen. Der Erhalt einer Wohnung aus dem Marktsegment hänge demnach stark vom persönlichen Engagement der jeweiligen Sachbearbeiter*innen, sowie von deren*innen Beziehung zu Mitarbeiter*innen der zentralen Koordinationsstelle für das Marktsegment im Senat ab. Auch creamen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, d. h. sie suchen sich die für sie attraktivsten M-Schein-Berechtigten aus und schauen „wer passt hier am besten rein? Dass sie ein Problem haben, ist klar, sonst wären sie nicht im Marktsegment, aber wer hat das kleinste Problem?“ (ebd.)

Trägerwohnungen

Im Rahmen von BEW-Maßnahmen ist es neben der Wohnheimunterbringung in bestimmten Fällen möglich, von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen in Trägerwohnungen unterzubringen. Dafür muss ein besonderer Hilfe- bzw. Betreuungsbedarf bestätigt

werden, der begründet, dass die Betroffenen in der Trägerwohnung sozialarbeiterisch begleitet werden, bis sie (wieder) in der Lage sind, selbstständig ihre eigene Wohnung zu halten. Hierfür kooperiert die Soziale Wohnhilfe mit einem Freien Träger, der Wohnungen für Familien in Lichtenrade zur Verfügung stellt. Diese Wohnungen sind allerdings stets belegt und der Träger hat selbst zunehmend Schwierigkeiten, neue Wohnungen anzumieten, um sie als Trägerwohnungen weiterzuvermieten.

Besonderheiten im Hilfesystem Tempelhof- Schöneberg

Das Hilfesystem im Bezirk Tempelhof-Schöneberg unterscheidet sich von den anderen untersuchten Bezirken Berlins auf drei Ebenen: Das Bezirksamt zeigt einen stärker ausgeprägten Gestaltungswillen bei der Strukturierung und Durchführung der Wohnungslosenhilfe. Im Jobcenter hat die Überwindung von Wohnungsnotlagen Priorität. Die Eigentümer*innen legen eine höhere Bereitschaft an den Tag, an den Maßnahmen der Sozialen Wohnhilfe mitzuwirken.

Gestaltungswillen des Bezirksamts

Die Soziale Wohnhilfe des Bezirksamts spielt eine hervorgehobene Rolle in Bezug auf Zwangsräumungen im Bezirk. Im Gespräch äußert der Bezirksamtsmitarbeiter im Vergleich zu allen anderen Bezirken, die oftmals stark die Sachzwänge und eingeschränkten Handlungsoptionen betonen, weitgehende Autonomie und Gestaltungswillen der Behörde. Auch spiegelt er die Bereitschaft des Bezirksamtes wieder, bestehende Strukturen zu ändern, um für Menschen in Wohnungsnotsituationen im sozialpädagogischen Sinne bestmögliche Ergebnisse zu erzielen. Gleichzeitig wird wie auch in den übrigen Bezirken die Personalsituation im Bezirksamt als sehr problematisch wahrgenommen. „Ideal wäre, wenn jeder nur 60 Fälle hätte und alle zwei Monate eine Helferkonferenz machen könnte, um die Maßnahme zu kontrollieren, das ist aber illusorisch.“ (ebd.) In der Empirie zeigt sich anhand dieses Beispiels ein deutlicher Unterschied zwischen gewünschter Aktivität und tatsächlich realisierten Maßnahmen: Im Jahr 2012 wurden in

„VOR FÜNF JAHREN KONNTE MAN DAVON AUSGEHEN, DASS BEI ABLEHNUNG EINES MIETSCHULDENÜBERNAHMEANTRAGES MIT ENTSPRECHENDER UNTERSTÜTZUNG EINE NEUVERSORGUNG MIT WOHNRAUM MÖGLICH IST. DAS KANN MAN HEUTE NAHEZU AUSSCHLIESSEN.“



Foto: Jakob Huber

Tempelhof-Schöneberg in weniger als drei Prozent aller §67er-Maßnahmen Hilfeforen abgehalten (Gerull/Merckens 2012: 63).

Trotz durch die Personalsituation verursachte Beschränkungen läuft im Bezirk tatsächlich vieles anders als in anderen Bezirken: Die Entscheidung über Mietschuldenübernahmen des Jobcenters trifft gemäß der zwischen den beiden Institutionen geschlossenen Kooperationsvereinbarung de facto das Bezirksamt: „Wenn wir sagen, es wird übernommen, dann wird's übernommen. Natürlich müssen die rechtlichen Voraussetzungen stimmen.“ (BA/T-S)

Auch wenn Kosten der Unterkunft vom Jobcenter als „nicht angemessen“ eingestuft werden und nur noch ein darunter liegender Betrag gezahlt wird, kann die Soziale Wohnhilfe eingreifen: Liegen soziale oder gesundheitliche Umstände vor, die eine Umzugsunfähigkeit begründen, kann das Bezirksamt dies per sozialpädagogischer Stellungnahme bescheinigen. Damit wird die Basis für eine Fortzahlung der vollen Miete durch das Jobcenter geschaffen bis die Hinderungsgründe für einen Umzug behoben sind.

Wenn Räumungsbedrohte mit dem Ersuchen um Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter zur Sozialen Wohnhilfe kommen, wird zunächst geklärt, wie die Mietrückstände zustande gekommen sind. Sollte dafür eine Deckelung der Mietzahlungen durch das Jobcenter unterhalb der realen Mietkosten ursächlich sein, wird überprüft, ob diese auch als „Festsetzung“ bezeichnete Maßnahme gerechtfertigt war.

„Wenn ich feststelle, jemand ist nicht umzugsfähig und die Miete ist festgesetzt, dann ist das Jobcenter tunlichst gehalten, die Mietfestsetzung aufzuheben und dann ist der Wohnraum angemessen und dann kann ich auch entschuldigen. So läuft das bei uns ganz normal.“ (ebd.)

Dies geschehe durchaus häufig, sei aber auch bestimmten Einschränkungen unterworfen:

„Bei einem sehr hohen Prozentsatz stellen wir fest, dass die Mietfestsetzung eigentlich falsch war und dann können wir den Wohnraum erhalten. Wenn allerdings keine sozialen oder gesundheitlichen Gründe gegen eine Festsetzung sprechen, kann man mit dem Jobcenter **nüsch** verhandeln.“ (ebd.)

Weiterhin besteht die Möglichkeit, eine Festsetzung der Miete durch das Jobcenter aufzuschieben, wenn ALG-II-Bezieher*innen trotz nachgewiesener intensiver Bemühungen keinen „angemessenen“ Wohnraum finden. Im Bezirksamt verweist man darauf, dass es keine Vorgabe gibt, wie viele Wohnungsbesichtigungen nachgewiesen werden müssen, um die Übernahme zu rechtfertigen. Allerdings wird dieses Instrument offenbar nur sehr selten wahrgenommen: In den Jahren 2010 bis 2013 wurde im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in nur fünf Fällen eine Festsetzung aufgrund nachgewiesener erfolgloser Bemühungen um Wohnraum aufgehoben, davon keine in 2012 und 2013 (17/13 935).

Die durch den Aufschub der Festsetzung gewonnene Zeit wird in der Regel durch die Soziale Wohnhilfe genutzt, um eine neue Wohnung im Geschützten Marktsegment oder eine Trägerwohnung zu suchen. Die Verhandlungen mit dem Jobcenter über die Übernahme der gesamten Miete bedeuten daher nicht zwangsläufig, dass Menschen dauerhaft in ihrer Wohnung verbleiben können, sondern „puffert“ vielmehr in diesen Fällen ab und vermeidet einen Zwischenaufenthalt in Wohnheimen, Notübernachtungen oder bei Freund*innen und Bekannten.

Ferner bietet die Soziale Wohnhilfe in Fällen, in denen der Wohnraum als nicht „angemessen“ eingestuft wurde, den Vermieter*innen an, die Mietrückstände zu übernehmen, wenn im Gegenzug den Mieter*innen eine andere, „angemessene“ Wohnung aus dem Bestand vermietet wird. Diese Deals werden laut Interviewpartner sowohl bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch bei privaten Eigentümer*innen durchaus angenommen. „Da ist das materielle Interesse maßgeblich und da unterscheiden die sich nicht.“ (BA/T-S)

Insgesamt stellt sich der Mitarbeiter als sehr bemüht und im Sinne der Zwangsraumungsbedrohten umtriebig dar. So berichtet er, dass er sich auch mit Gerichten in Verbindung setze, um Schutzfristen für die juristische Abwendung von fristlosen Kündigungen zu erfragen oder um die Entscheidung zuungunsten von Mieter*innen bei den Richter*innen selbst zu hinterfragen.

Er nennt viele Möglichkeiten der Intervention. Bei einem Abgleich mit der Empirie lässt sich aber feststellen, dass auch in Tempelhof-Schöneberg die Wirksamkeit der Maßnahmen in vielen Fällen nicht gegeben ist. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Möglichkeit des Bezirksamtes, Wohnraum zu beschlagnahmen, um Obdachlosigkeit zu verhindern, die allerdings laut interviewtem Mitarbeiter noch nie wahrgenommen wurde, seit dieser bei der Sozialen Wohnhilfe arbeitet.

Scheinbar im Widerspruch zu den nach eigenen Aussagen umfangreichen Bemühungen zum Verbleib von Zwangsraumungsbedrohten in ihrer Wohnung, steht der Rat an Vermieter*innen, die über lange Zeiträume untätig bleiben, auch wenn Mietrückstände anlaufen: Diesen Eigentümer*innen empfiehlt die Soziale Wohnhilfe, zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu kündigen, damit nicht nach etlichen Monaten tausende Euro Mietrückstände auflaufen. Es ist davon auszugehen, dass dies geschieht, um einen Zustand „herzustellen“, der die Intervention des Bezirksamtes möglich macht: Es muss eine „Gefährdung der Unterkunft“ vorliegen, also eine Räumungsklage oder laut Angaben des Mitarbeiters bei weitergehender Auslegung der Rechtsgrundlage, auch eine fristlose Kündigung. Vorher kann laut gesetzlicher Vorgaben keine Mietschuldenübernahme durch das Bezirksamt initiiert werden.

Fokus auf Wohnraum im Jobcenter

Im Team für Wohnungs- und Obdachlose im Jobcenter hat die Wohnungssuche Priorität vor der Suche nach einem Arbeitsplatz. Als Gründe für diesen Ansatz werden vom Arbeitsvermittler einerseits die hohen Kosten der Unterbringung und andererseits gesteigerte Erfolgsaussichten bei der Arbeitsplatzsuche genannt:

„Für mich ist das Wohnen immer Thema 1 bei den Leuten [...], weil die Wohnheimplätze natürlich auch 'nen Haufen Geld kosten und [...] weil es mit Sicherheit für die Vermittlung besser ist, wenn man in 'ner eigenen Wohnung wohnt, als wenn man vielleicht noch irgendwo im betreuten Gruppenwohnen wohnt und da soll er dann vielleicht noch Bewerbungen schreiben oder was weiß ich und da ist nix, kein Computer und nix und wahrscheinlich hat der den Kopf mit der Wohnungsfrage voller als er's braucht, um in Arbeit zu kommen.“ (JC/T-S)

Die Eingliederungsvereinbarungen von wohnungslosen Leistungsbezieher*innen beinhalten daher standardmäßig die Verpflichtung seitens der ALG-II-Bezieher*innen, sich um Wohnraum zu bemühen, statt der üblicherweise verankerten Nachweise von Bewerbungen um Arbeitsstellen.

Die Betroffenen müssen bei ihren Arbeitsvermittler*innen (u. U. mit Hilfe eines Freien Trägers im Rahmen einer §67er-Maßnahme) Bemühungen zur Wohnungssuche nachweisen. Die Arbeitsvermittler*innen des Spezialteams prüfen auch, ob die Wohnungsangebote, die die Leistungsbezieher*innen als Nachweise mitbringen, „angemessen“ sind und ob Kautions- sowie Umzugskosten gezahlt werden – Aufgaben, die normalerweise in den Jobcentern von der Leistungsstelle übernommen werden. Den Arbeitsvermittler*innen kommt damit innerhalb des Jobcenters ein vergleichsweise großer Entscheidungsspielraum zu, der Raum lässt für persönliche Einschätzungen und Wertungen: „Die Person kommt zuerst immer zum Arbeitsvermittler, damit der sie kennenlernt und gleich weiß, wie ihre Art ist.“ (ebd.) Während der interviewte Arbeitsvermittler Empathie zeigt, wenn er über einen wohnungslosen Wissenschaftler spricht, der nach 40 Jahren Ehe in ein Wohnheim muss und für den diese Situation „knüppelhart“ (ebd.) sei, redet er verhältnismäßig unberührt vom Schicksal dauerhaft in Wohnheimen Lebender: „Joa, man gewöhnt sich wahrscheinlich dran, die sind da ja schon lange, da ist es eigentlich schwieriger, eine Wohnung zu finden.“ (ebd.) Von einigen Menschen in Wohnungsnotlagen wünscht sich der Arbeitsvermittler mehr Flexibilität: „Ich mein, man kann ja auch nicht bloß in Berlin wohnen. Man kann ja auch wo anders hingehen arbeiten und wohnen, wo es vielleicht leichter ist wie in Berlin.“ (ebd.)

Ob bei Nichterscheinen bei Terminen oder Nichterfüllen der Auflagen des Jobcenters Sanktionen verhängt werden dürfen, die die Kosten der Unterkunft

betreffen, müssen die Arbeitsvermittler*innen immer mit der Sozialen Wohnhilfe im Bezirksamt absprechen.

Insgesamt scheint man im Jobcenter die Verantwortung und Zuständigkeit für Wohnungslose beim Bezirksamt zu sehen und dessen Entscheidungsmacht nicht infrage zu stellen. So heißt es beispielsweise in der internen Arbeitsanweisung für Mitarbeiter*innen des Jobcenters bezüglich der Unterbringungen:

„Eine Steuerung steht dem Jobcenter aber nicht zu. Die Frage, wo der eLB [erwerbsfähige Leistungsberechtigte, Anm. d. Verf.] untergebracht wird, entscheiden die zuständigen Sozialen Dienste. Die Frage, ob eine Unterbringung nicht auch an anderem Ort zu günstigeren Konditionen möglich wäre, ist vom Jobcenter nicht zu stellen.“ (Jobcenter Tempelhof-Schöneberg 2006: 7)

Es ist davon auszugehen, dass durch die stärkere Kontrolle des Jobcenters seitens der Sozialen Wohnhilfe sowie durch die höhere Sensibilität hinsichtlich der Bedeutung des Wohnraums weniger Zwangsräumungen und Mietrückstände durch das Jobcenter verursacht werden. Dennoch werden in allen Jobcentern geltende Vorgaben zur Kostenreduktion nicht ausgehebelt: „Sicherlich wird bei der Reduktion von Hilfebedarf auf Dauerhaftigkeit Wert gelegt, aber auch auf Wirtschaftlichkeit, ist ja klar.“ (JC/T-S)

Bei Freien Trägern und im Bezirksamt wird die beschriebene interne Struktur des Jobcenters sehr geschätzt, weil die Zusammenarbeit unkompliziert und schnell funktioniere. Auch Mitarbeiter*innen Freier Träger in anderen Berliner Bezirken beziehen sich positiv auf das Beispiel

ES ZEIGT SICH IN TEMPELHOF-SCHÖNEBERG, DASS AUCH EINE BEMÜHTE UND AKTIVE SOZIALE WOHNHILFE NUR BEGRENZT IN DER LAGE IST, ZWANGSRÄUMUNGEN ZU VERHINDERN.

in Tempelhof-Schöneberg und wünschen sich zum Teil ähnliche Strukturen in den eigenen Bezirken (FT/MT; FT/B3). Die Mitarbeiterin eines Freien Trägers in Tempelhof-Schöneberg betont, dass eigentlich alle Jobcenter Berlins verpflichtet wären, eine ähnliche Struktur zu implementieren, weil es eine Vereinbarung zwischen Sozialsenat und den Jobcentern gebe, Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten in §67er-Maßnahmen vorrangig zu behandeln (FT/T-S).

Im Bezirksamt wird die konstante und gute Zusammenarbeit mit dem Jobcenter als Grund für die sinkende Zahlen von Wohnungsnotfällen in der Beratung gesehen, da „Problemfälle, die durch das

Jobcenter entstehen oder dadurch, dass Menschen nicht wissen, was ihre Ansprüche sind, deutlich weniger werden“ (BA/T-S).

Mitwirkbereitschaft von Eigentümer*innen bei staatlicher Bezuschussung

Es fällt auf, dass der Mitarbeiter in der Sozialen Wohnhilfe betont, die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften laufe sehr gut, während die Mitarbeiterin eines Freien Trägers die Landeseigenen in ihrer Gesamtheit als ihr „großes Problem“ (FT/T-S) bezeichnet:

„Die Städtischen lehnen Transferleistungsbezieher ab, lehnen Männer unter 35 ab, lehnen es ab, an eine alleinerziehende Mutter mit vier Kindern zu vermieten. Das heißt, die lehnen im Moment alles ab, wofür sie [...] zuständig waren.“ (ebd.)

In der Tendenz verschärfe sich die Geschäftspolitik der Landeseigenen immer weiter, „teilweise wird auch aufgelegt wenn wir anrufen und nach Wohnungen fragen“ (ebd).

Der Mitarbeiter im Jobcenter berichtet, dass im Bezirk erstaunlicherweise immer mal wieder als „angemessen“ geltende Wohnungen zu finden seien. Er sieht diese Wohnungen aber nicht bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, zu denen er auch insgesamt keinen Kontakt habe (JC/T-S). Auch der Bezirksamtsmitarbeiter finde keine Woh-

nungen für Klient*innen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften außerhalb des Geschützten Marktsegments (BA/T-S).

Beim Bezirksamt wird die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dennoch als „sehr vertrauensvoll“ (ebd.) bezeichnet, Bezirksamtsmitarbeiter*innen und Forderungsmanager*innen kennen sich teilweise bereits seit Jahren. Letztere teilen der Sozialen Wohnhilfe zuweilen mit, wenn Mieter*innen zwei Monatsmieten im Rückstand sind, damit sie vom Bezirksamt angeschrieben und beraten werden können⁴. Das Bezirksamt schätzt, dass 60 bis 70 Prozent der von ihnen beratenen Menschen mit Mietrückständen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wohnen (ebd.).

Wenn Mietrückstände aufgelaufen sind, seien die Landeseigenen meist bereit, das Mietverhältnis fortzusetzen und Zwangsräumungen durch eine Rücknahme der Kündigung zu vermeiden, gesetzt den Fall, dass Mietrückstände vom Bezirksamt übernom-

men werden. Auch andere Formen von „Deals“ seien möglich, wie beispielsweise der Tausch einer nicht „angemessenen“ Wohnung gegen eine „angemessene“ Wohnung im Bestand, allerdings ebenfalls nur bei Mietschuldenübernahme.

Während die Träger bei Neuvermietungen kaum Chancen haben, ihre Klient*innen bei den Landeseigenen unterzubringen, stimmen sie mit dem Bezirksamt überein, dass sich bei der Verhinderung von Zwangsräumungen die Landeseigenen, wie auch andere große Wohnungsbaugesellschaften, meist kooperationsbereit zeigen und gegen eine Mietschuldenübernahme von einer Zwangsräumung absehen. Offenbar sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht gewillt, freie Wohnungen an Transferleistungsbezieher*innen zu vermieten, sondern nur im „Tauschgeschäft“ gegen einen Ausgleich von Mietrückständen durch das Bezirksamt. Dies erklärt auch die anders gelagerte Zusammenarbeit zwischen Trägern und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bezirksamt und Wohnungsbaugesellschaften: Das Bezirksamt kann den Landeseigenen im Gegensatz zu den Freien Trägern ein attraktives finanzielles Angebot machen.

Insgesamt sei bei Eigentümer*innen die Bereitschaft, ein Mietverhältnis fortzusetzen bei Mietentschuldung durch das Bezirksamt bzw. Jobcenter „immer noch relativ groß“ (ebd.), vorausgesetzt, es liegt keine verhaltensbedingte Kündigung vor. Als Gründe sieht der Bezirksamtsmitarbeiter hierbei Räumungsfolgekosten wie Sanierungsarbeiten und Leerstand für die Vermieter*innen. Die Wiedervermietungskosten fielen momentan nicht zu sehr ins Gewicht, da die Neuvermietungspreise erheblich über den Bestandsmieten liegen, aber: „Letztendlich haben 95 Prozent rein wirtschaftliche Aspekte. Die rechnen einfach und noch ist eine Mietentschuldung augenscheinlich lukrativ.“ (ebd.) Die Erfahrung im Bezirksamt sei, „dass in den überwiegenden Fällen gesagt wird, klar, gib Kohle und dann machen wir auch weiter“ (ebd.).

⁴ Dieses Verfahren hat sich etabliert, weil die Wohnungsbaugesellschaften aus Datenschutzgründen nicht mehr wie noch vor einigen Jahren standardisierte schriftlichen Mitteilungen über kündigungsrelevante Mietrückstände an das Bezirksamt senden dürfen.

Hilfesystem Tempelhof-Schöneberg: Proaktive Wohnhilfe mit Grenzen

Das bezirkliche Hilfesystem in Tempelhof-Schöneberg hebt sich in Teilen relativ stark von anderen Bezirken ab. Absprachen zwischen einzelnen Akteur*innen des Hilfesystems sowie Vermieter*innen scheinen zu funktionieren, die Zuständigkeiten sind klar verteilt, sodass wenig „Reibungsverluste“ durch langwierige Behördenvorgänge entstehen.

Das Bezirksamt behält gegenüber dem Jobcenter in Bezug auf die Zwangsräumungen eine Vormachtstellung. Es zeichnet sich durch proaktive und im Vergleich zu anderen Bezirken intensive Beratung und Begleitung derjenigen Zwangsräumungsbetroffenen aus, die sich bei der Sozialen Wohnhilfe melden oder die als „Problemfälle“ gelten. Alle anderen Räumungsbedrohten werden allerdings aufgrund von personellen Einschränkungen nicht durch das Bezirksamt unterstützt.

Das selbstbewusste Auftreten der Sozialen Wohnhilfe gegenüber dem Jobcenter sowie dessen Akzeptanz der Vormachtstellung werden konterkariert durch die steigende Zahl der abgelehnten Mietschuldenübernahmen. Darauf angesprochen, hat der Bezirksamtsmitarbeiter keine andere Erklärung als eine gestiegene Zahl von Fällen, in denen die Wohnung nach WAV als nicht „angemessen“ gilt und die Festsetzung nicht durch eine sozialpädagogische Stellungnahme des Bezirksamts aufgehoben werden kann. Es scheint, dass hier die bezirklichen Handlungsspielräume ausgeschöpft sind und die Rechtsauslegungspraxis der Sozialen Wohnhilfe an ihre Grenzen stößt.

Für alle Eigentümer*innentypen ist es attraktiv, ihre Mieter*innen mit Mietrückständen beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beraten und unterstützen zu lassen, weil in diesem Fall eine Mietentschuldung durch die Kommune wahrscheinlich ist. So kann auch der enge Kontakt zwischen den Mitarbeiter*innen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften und der Sozialen Wohnhilfe gedeutet werden: Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lohnt es sich, die Soziale Wohnhilfe telefonisch auf Mietrückstände ihrer Mieter*innen hinzuweisen. Sie können davon ausgehen, dass das Bezirksamt eine Mietschuldenübernahme anbietet. Ohne Mietschuldübernahme ist die Bereitschaft, einen Deal einzugehen, weder bei landeseigenen Gesellschaften noch bei privaten Eigentümer*innen vorhanden.

LETZTENDLICH HABEN 95 % DER EIGENTÜMER REIN WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE. DIE RECHNEN EINFACH UND NOCH IST EINE MIETENTSCHULDUNG AUGENSCHENLICH LUKRATIV.

Es zeigt sich in Tempelhof-Schöneberg, dass auch eine bemühte und aktive Soziale Wohnhilfe nur begrenzt in der Lage ist, Zwangsräumungen zu verhindern. Zwar werden Mietrückstände des Öfteren übernommen und dadurch Verluste für Vermieter*innen abgewendet. In vielen Fällen wird jedoch nicht verhindert, dass Mieter*innen in eine andere Wohnung, häufig ans andere Ende der Stadt, umziehen müssen.

5.5 Krise des Hilfesystems

Die untersuchten bezirklichen Hilfesysteme sind in weiten Teilen durch ähnliche strukturelle Unzulänglichkeiten und Probleme geprägt. Dies zeigt die Auswertung der Interviews mit Mitarbeiter*innen von Sozialen Wohnhilfen, Jobcentern und Freien Trägern, mit Betroffenen von Zwangsräumungen in den jeweiligen Bezirken sowie der Interviews mit Mitarbeiter*innen von vier berlinweit tätigen Trägern und zentralen Beratungsstellen. Unterschiede zwischen den Hilfesystemen entspringen hauptsächlich den Beziehungen zwischen den Institutionen, dem Entscheidungsspielraum und der Haltung der Mitarbeiter*innen von Freien Trägern, Jobcentern und Bezirksämtern sowie der jeweiligen „Hauspolitik“ (BA/T-S) der Bezirksämter und Jobcenter.

In diesem Kapitel fassen wir sechs zentrale Merkmale des Hilfesystems zusammen: Überforderung (1) und Vermarktlichung (2) des Hilfesystems, Aussortierungsprozesse (3), Verantwortlichkeitsverschiebung (4), Jobcenter als Problemverstärker (5) sowie die Unfähigkeit, auf einen veränderten Wohnungsmarkt und Verdrängungsdruck zu reagieren (6). Wir stützen uns dabei auf Aussagen unserer Interviewpartner*innen sowie Veröffentlichungen zum Thema. Im Ergebnis konstatieren wir eine umfassende Krise des Hilfesystems Wohnungslosigkeit.

Überforderung, Überlastung, Überarbeitung

Alle Interviewpartner*innen in Sozialen Wohnhilfen berichten von mangelnden Kapazitäten für die adäquate Unterstützung von Personen in Wohnungsnotsituationen im Allgemeinen und Betroffenen von Zwangsräumungen im Speziellen. Die Bezirksamtsmitarbeiter*innen äußern, dass der Umfang der von ihnen zu bewältigenden Aufgaben zugenommen habe. Gründe seien u. a. der gestiegene Bedarf an Wohnheimplätzen und damit die erschwerte Vermittlung von Unterbringungsmöglichkeiten, der Mangel an Wohnungen für Transferleistungsbezieher*innen und die steigenden Zahl von Vorsprachen in den Sozialen Wohnhilfen. Dem gestiegenen Arbeitspensum stehen unzureichende Öffnungszeiten, personelle Unterbesetzung sowie ein dauerhaft hoher Krankenstand in den Sozialen Wohnhilfen gegenüber.

So haben die Sozialen Wohnhilfen Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg dienstags und donnerstags von 9 bis 12 Uhr, die zuständigen Stellen in Mitte und Neukölln zusätzlich noch montags zur

selben Zeit geöffnet. Diese sehr limitierten Sprechzeiten werden weder den eng gesetzten Fristen bei der Abwendung von Wohnungskündigungen noch dem Räumungsgeschehen, das fünf Tage die Woche stattfindet, gerecht. Werden Haushalte beispielsweise an einem Donnerstagnachmittag aus ihrer Wohnung geräumt, müssen sie bis Montag bzw. Dienstag der Folgeweche warten, bis ihnen von der Sozialen Wohnhilfe ein Platz im Wohnheim oder eine andere Unterbringungsmöglichkeit zugewiesen werden kann. Die in der Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit festgelegte bezirkliche Zuständigkeit für die Unterbringung (Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz 2005) wird so in der Praxis zur Makulatur. Denn Zwangsgeräumten, die über keine privaten Unterstützungsnetzwerke verfügen, bleiben in der Zwischenzeit nur die Notübernachtungen⁵ bzw. Wärmestuben (FT/B4), welche eigentlich auf ein „klassisches Obdachlosenklientel“ ausgerichtet und seit einiger Zeit auch im Sommer überlastet sind (FT/MT).

Auch die Freien Träger können nicht weiterhelfen, wenn zwangsgeräumte Personen dringend eine Unterbringung benötigen und die Sozialen Wohnhilfen geschlossen sind. Zum einen haben sie keinen direkten Zugang zur zentralen Unterbringungsdatenbank BUL, zum anderen beschränken sich ihre Hilfsangebote auf Personen, für die eine Kostenübernahme zugesichert wurde. Die Kostenübernahme setzt jedoch einen attestierten sozialpädagogischen Hilfebedarf voraus, der aufgrund von Konflikten und Unklarheiten bezüglich der Zuständigkeit zwischen den Ämtern oft erst nach mehreren Wochen offiziell anerkannt wird (FT/MT). Neben den sehr begrenzten Öffnungszeiten ist auch die personelle Ausstattung in den Sozialen Wohnhilfen nicht ausreichend. Trotz der elf (Tempelhof-Schöneberg) bis 18 (Neukölln) Vollzeitstellen können die Sozialen Wohnhilfen bei Weitem nicht alle Aufgaben bewältigen, die an sie herangetragen werden. Insbesondere eine umfassende Begleitung von Personen in Wohnungsnotsituationen kann auf Grund der hohen Fallzahlen je Mitarbeiter*in nicht sichergestellt werden (BA/T-S; BA/NK). Auch die Unterbringung wird nicht, wie eigentlich vorgesehen, von den Bezirken organisiert. Sind die ASOG-Wohnheime überbelegt, ist es in allen Bezirken Praxis, dass Mitarbeiter*innen

5 Ein Bett in einer solchen Einrichtung bekommt nur, wer sich rechtzeitig – meist gegen 21 Uhr – bei der Notübernachtung einfindet und auf die Zuteilung eines Bettes wartet. Oft sind die Schlafplätze nach wenigen Minuten vergeben bzw. es bilden sich lange Schlangen von Wartenden vor den Notübernachtungen. Am Folgetag muss die Einrichtung morgens früh wieder verlassen werden, Gepäck kann in der Regel nicht gelagert werden. Detaillierte Zahlen zur Auslastung der Notübernachtungen in den Wintermonaten gibt es unter anderem in den Berichten zur Berliner Kältehilfe (Gebewo 2001, 2012, 2013).

Listen für alternative Unterbringungsmöglichkeiten herausgeben, mit denen sich Wohnungslose selbst einen Platz suchen sollen. Die Überlastung der Sozialen Wohnhilfen hat darüber hinaus auch negative Auswirkungen auf die interne Organisation der Arbeitsteilung. Obwohl viele Mitarbeiter*innen eine thematische Arbeitsteilung sinnvoll finden, gibt es keinen Bezirk, in dem eine Spezialisierung von Aufgaben wie der Wohnheimbegehung oder der Vermittlung von Marktsegmentwohnungen tatsächlich funktioniert. Entweder wird eine solche Spezialisierung gar nicht erst vorgenommen (BA/T-S; BA/NK) oder die „spezialisierten“ Mitarbeiter*innen sind wegen der personellen Unterbesetzung zusätzlich mit weiteren Aufgaben betraut (BA/LB; BA/MT). Im Ergebnis bleiben dann z. B. Wohnheimbegehungen zur Kontrolle einfach aus (FT/B1) oder enden mit dem Befund, es lägen keine Mängel vor, obwohl die Räumlichkeiten offensichtlich verwahrlost sind (taz 2014).

Die mit der personellen Unterausstattung einhergehende Überlastung der Angestellten in den Sozialen Wohnhilfen drückt sich in allen Bezirken durch einen hohen Krankenstand aus: In Neukölln sind in der Regel mehr als 50 Prozent, in Tempelhof-Schöneberg meist 25 Prozent der Mitarbeiter*innen krankgeschrieben (BA/NK; BA/T-S). Die Äußerungen der Interviewpartner*innen sowie eigene Beobachtungen bei der Durchführung des Forschungsprojektes in Mitte und Lichtenberg weisen auf einen ebenfalls dauerhaft hohen Krankenstand hin. Langfristige Erkrankungen von teilweise bis zu 18 Monaten sind überall an der Tagesordnung, sodass die arbeitsfähigen Mitarbeiter*innen mit zusätzlicher Vertretungsarbeit konfrontiert sind. Damit wird das ohnehin als zu hoch empfundene Arbeitspensum erhöht. Die Bearbeitungsdauer auch bei dringenden Anliegen verlängert sich und die (telefonische) Erreichbarkeit für akut Betroffene von Zwangsräumungen sowie für andere Personen in Wohnungsnotfallsituationen wird schlechter.

Auch bei den Freien Trägern herrschen eine hohe Arbeitsbelastung und ständiger Zeitmangel bei der Betreuung von Personen in Wohnungsnotsituationen. Bei einem Betreuungsschlüssel von zwischen 12 und 15 Klient*innen je nach Leistungstyp (WUW oder BEW) ist mehr als ein Termin pro Woche auch in Situationen akuter Not oft nicht möglich (ZB1/LB). Dazu gehören auch Klient*innen, die unmittelbar vor einer Zwangsräumung stehen oder diese gerade hinter sich haben. Manche Sozialarbeiter*innen kommunizieren sogar über Wochen nur per SMS mit ihren Klient*innen (BA/T-S). Von Ämterseite wird daher Kritik an den Freien Trägern geübt: Die hohe Betreuungsdichte pro Mitarbeiter*in sei kontraproduktiv und primär dem Streben nach Kostenübernahmen durch die Bezirksämter geschuldet (ebd.; BA/NK; FT/MT).

Die Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfen und Freien Träger sind in der Regel trotz der Überforderungssituation überzeugt, im Rahmen des Möglichen sehr viel zu tun, um die Situation von Personen in

Wohnungsnotsituationen und von Räumungsbetroffenen zu verbessern. Interviewpartner*innen insbesondere in Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg sind dabei ebenfalls der Meinung, Letzteres gelänge ihnen trotz der Beschränkungen, mit denen sie konfrontiert sind (BA/T-S; BA/LB; FT/LB). Werden sie jedoch konkret gefragt, ob und wie oft sie Zwangsräumungen abwenden können, werden die begrenzten Handlungsmöglichkeiten deutlich. So antwortet eine Bezirksamtsmitarbeiterin auf die Frage, ob Zwangsräumungen von Familien mit Kindern durch die Intervention der Sozialen Wohnhilfe verhindert werden könnten: „Klar. Ich kann auch wo kleine Kinder dran hängen, die Räumung, wenn’s möglich ist, einengen.“ (BA/LB; Hervorhebung d. Verf.) Oftmals stellt sich im Verlauf der Interviews heraus, dass die Interviewpartner*innen zwar die Verhinderung von Zwangsräumungen durch die unterschiedlichen Instrumente der Sozialen Wohnhilfe als machbar erachten, dies aber nur durch einen Wohnungswechsel gelingt (FT/MT; BA/T-S; BA/LB). So kommt es tatsächlich nicht zu einer Zwangsräumung – die Wohnung können die Räumungsbetroffenen dennoch nicht halten. Sie ziehen erzwungen um; das Hilfesystem sorgt indes dafür, dass sie in der Zwischenzeit nicht auf der Straße schlafen müssen und dass eine Ersatzwohnung – meist zu wesentlich schlechteren Konditionen – gefunden wird.

STEIGT DER KOSTENDRUCK FÜR DIE BEZIRKE, WIRD DIE BEWILLIGUNGSPRAXIS REPRESSIVER.

Das Hilfesystem als Markt: Konkurrenz und Sparzwang

Vor allem die zunehmenden Kosten durch Unterbringung nach ASOG bewirken steigende finanzielle Ausgaben in den Bezirken. Leistungen der bezirklichen Wohnhilfe gehören zum Bereich der Transferausgaben und werden als „Planmengen“ von einer Arbeitsgruppe im Senat für die Bezirke errechnet und vorab bewilligt. Werden die kalkulierten Planmengen überschritten, „bleibt der Bezirk quasi auf den Kosten sitzen“ (BA/NK), muss also die entstehenden Lücken durch Einsparungen bei Baumaßnahmen, Personal etc. ausgleichen. Dieser Mechanismus führt dazu, dass zunächst innerhalb des Bereichs Transferausgaben Druck entsteht, die Planmengen nicht zu stark zu überschreiten. Ist ein Überschreiten beispielsweise aufgrund der steigenden Nachfrage nach den stetig teurer werdenden Unterbringungsplätzen unumgänglich, treten der Personal- und Transferleistungsbereich unmittelbar miteinander in Konkurrenz: Werden „zu viele“ Mietschuldenübernahmen oder andere Transferleistungen bewilligt, droht der Stellenabbau innerhalb des Bezirksamtes. Die Interessen

der Bezirksamtsmitarbeiter*innen und die Bedürfnisse von Personen in Wohnungsnotsituationen, die auf staatliche Leistungen angewiesen sind, stehen sich an diesem Punkt diametral gegenüber.

Diese in allen Bezirken beobachtbare Abwärtsspirale wirkt sich je nach Zuspitzung der Lage und dementsprechender finanzieller Belastung der Bezirkshaushalte auf das Handeln von Bezirksamtsmitarbeiter*innen aus. Dort, wo es mehr Wohnungslose, mehr Anträge auf Mietentschuldung und mehr Unterbringungsbedarf gibt, steigt der Kostendruck und wird auch die Bewilligungspraxis in der Regel repressiver. Ein Beispiel für die Auswirkungen des Spardrucks ist die Aussage der Bezirksamtsmitarbeiterin aus Mitte zu restriktiven Bewilligungsvorgaben der Leistungsstelle bei Mietschuldenübernahmen im SGB-XII-Bereich. Auch in anderen Bezirksämtern sowie in den Jobcentern neigen Mitarbeiter*innen dazu, Mietschuldenübernahmen als „Kann-Leistung“ zu betrachten, statt wie gesetzlich vorgesehen als „Soll-Bestimmung“ (W/B)⁶: In der Regel sind Mietschuldenübernahmeanträge zur Abwendung eines Wohnungsverlustes zu bewilligen (§22.8 SGB II; §36 SGB XII) – in der Praxis wurden in den Jahren 2007 bis 2013 jedoch in Berlin durchschnittlich rund 47 Prozent der Anträge abgelehnt (siehe Kapitel 3).

Auch das in Neukölln faktisch geltende Kostenlimit von 25 Euro pro Person und Nacht für Unterbringungen ist der knappen

Bezirkskasse geschuldet. Zu diesem Preis ist laut Träger und eines von Räumung Betroffenen (FT/NK, ZB/NK) besonders zu bestimmten Jahreszeiten und Saisons kaum eine Pension zu finden. Durch das Abwälzen der Unterbringungssuche auf die Wohnungslosen wird damit die gesetzliche Verpflichtung zur Unterbringung durch das Bezirksamt verletzt. Auch die Tatsache, dass die Einstellung eines Sozialarbeiters als Ergänzung zum Team

aus Sachbearbeiter*innen der Neuköllner Sozialen Wohnhilfe im Jahr 2012 zu einer massiven Ausgabenreduktion im Bereich der 67er-Maßnahmen geführt

hat, kann im Kontext von steigendem Kostendruck gesehen werden.

Es ist plausibel anzunehmen, dass auch weitere Instrumente des Hilfesystems nicht genutzt werden, weil sie zu kostspielig sind. So könnte bei dem von allen Seiten anerkannten angespannten Wohnungsmarkt durchaus die volle KdU-Zahlung durch das Jobcenter angewiesen werden, wenn die ALG-II-Bezieher*innen nachweisen, dass sie sich erfolglos um die Wohnungssuche bemüht haben. Auch die Beschlagnehmung von Wohnungen in Fällen drohender Zwangsräumung könnte in vielen Fällen helfen. Offensichtlich scheuen die Bezirksämter hier das juristische Risiko, denn eine Beschlagnehmung gegen den Willen der Eigentümer*innen erfordert im Klagefall den Nachweis, dass tatsächlich kein Hotel, keine Sporthalle oder ähnliches zur Verfügung gestanden hat, um die betreffenden Personen nach ASOG unterzubringen. Beschlagnehmungen von Wohnungen zur Abwehr von Zwangsräumungen werden daher berlinweit seit Jahren überhaupt nicht mehr durchgeführt (W/B).

Auch bei den Freien Trägern führen Vermarktlichung und Konkurrenz zu negativen Konsequenzen für Betroffene von Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit. Ohnehin stehen die Träger als Anbieter von Maßnahmen nach §67 untereinander im Wettbewerb um Klient*innen mit den „richtigen“ Merkmalen, d. h. diejenigen, welche die höchsten Kostenübernahmen rechtfertigen. Mitarbeiter*innen erhalten in einigen Fällen sogar Prämien pro vermittelter bezirklicher Kostenübernahme (BA/T-S). Die Betreuungsqualität leidet unter prekären Arbeitsbedingungen der Träger, „die mit Kopfpauschalen und sowas arbeiten“ – „da ist dann auch die Arbeit einfach schlecht“ (BA/MT). Diese Marktsituation im Bereich der Wohnungsnotfallhilfe beschreibt ein Bezirksamtsmitarbeiter als „nicht so ganz ohne, aber das ist so gewollt“ (BA/NK).

Der Sparzwang in den Sozialen Wohnhilfen verstärkt diese Situation weiter. So kritisieren Mitarbeiter*innen Freier Träger die Bezirksämter, willkürlich und ohne sozialpädagogische Fachkenntnis über die (Nicht-)Bewilligung von Kostenübernahmen zu entscheiden (FT/NK). Sie würden Personen in Wohnungsnotlagen ständig auffordern, zu Terminen im Bezirksamt zu erscheinen, „wo dann der Hilfebedarf in Frage gestellt wird“ (FT/MT). Der Kostendruck in den Sozialen Wohnhilfen werde an die Träger weitergegeben, indem versucht werde, bei §67er-Maßnahmen zu sparen (FT/MT), sodass Leistungsberechtigte letztlich keine Unterstützung erhielten.

6 Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde ein Hintergrundgespräch mit Prof. Dr. Susanne Gerull von der Alice Salomon Hochschule Berlin geführt, die bereits seit vielen Jahren Forschungen im Bereich Wohnungs- und Obdachlosigkeit betreibt und selbst viele Jahre in der Sozialen Wohnhilfe in Mitte gearbeitet hat.



Fotoneukölln/bild/Umbruch Bildarchiv

Diskriminierung und Creaming

Kostendruck, (personelle) Überforderung, steigende Nachfrage und immer komplexere Anforderungen lassen in allen Sozialen Wohnhilfen eine verstärkte Auswahl und -sortierung unter Personen in Wohnungsnotsituationen „notwendig“ erscheinen. Eine für alle gleichwertige, umfassende Beratung zu und Vermittlung von Unterstützungsoptionen ist unter den gegebenen Bedingungen schlicht nicht zu leisten. Mitarbeiter*innen von Sozialen Wohnhilfen werden so zu Gatekeeper*innen beim Zugang zu staatlichen Leistungen und wählen beständig nach individuellen, teilweise willkürlichen Kriterien Personen(gruppen) aus, denen sie Hilfeleistungen bzw. -stellung gewähren oder eben nicht.

Am offensichtlichsten sind die steigende Konkurrenz und die Aussortierungsprozesse im Bereich des Geschützten Marktsegments abzulesen. Durch die vom Bezirk zu erbringende Bürgschaft für den Fall entstehender Mietrückstände verhalten sich die Sozialarbeiter*innen in den Sozialen Wohnhilfen selbst wie Vermieter*innen: Schlägt eine von ihnen getroffene Sozialprognose fehl und es laufen in einer Marktsegment-Wohnung Mietrückstände auf, hat dies negative Konsequenzen für den Bezirkshaushalt. Um mit steigenden Kosten verbundene „Fehlschläge“ zu vermeiden, bilden sich in Zeiten knapper Haushaltskassen absurde Aussortierungsmechanismen heraus. Ein Beispiel sind die forcierten mehrmaligen Vorspra-

chen zum „Testen“ der M-Schein-Berechtigten im Bezirksamt Mitte. Zusätzlich wirken teilweise rassistische und klassistische „Präferenzen“ von Wohnungsbau-gesellschaften, die Wohnungen im Geschützten Marktsegment anbieten. Anwärter*innen auf Marktsegmentwohnungen konkurrieren daher immer stärker untereinander und nutzen in dieser Konstellation bei allen Akteur*innen und Institutionen des Hilfesystems ihre verbliebenen Möglichkeiten, um sich nach „unten“ abzugrenzen. So berichtet eine Betroffene von Zwangsräumung aus Steglitz:⁷

„Man hat uns eigentlich in der Beziehung [gemeint ist das Geschützte Marktsegment, Anm. d. Verf.] ganz bevorzugt behandelt. Manche warten da ja Monate und Jahre drauf. Aber ich denke mir auch, weil wir ja nicht irgendwelche, so'n sehr negativen sozialen Hintergrund haben. Es wurde eben sehr drauf Wert gelegt, dass wir keine Alkoholiker sind, dass wir keine, weiß

7 Die Person wurde interviewt, weil sie angab, vor ihrer Zwangsräumung in Tempelhof-Schöneberg gelebt zu haben. Bei einer genaueren Recherche der Adresse stellte sich allerdings heraus, dass ihre ehemalige Wohnung im Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegt. Ihre Aussagen sind daher nicht in das Bezirksprofil Tempelhof-Schöneberg eingeflossen, werden aber an dieser Stelle zur Illustration einer in allen untersuchten Bezirken benannten Problematik herangezogen.

ich nicht, aus dem Gefängnis Entlassene oder sowas sind.“ (ZB/ST)

Gerade letztgenannte, auf dem Wohnungsmarkt besonders diskriminierte Personengruppen, für die das Geschützte Marktsegment ursprünglich eingerichtet wurde, werden von den Sozialen Wohnhilfen bei der M-Schein-Vergabe benachteiligt. Sie müssen anschließend bei den Wohnungsbaugesellschaften mit anderen Personen, die dringend eine Wohnung benötigen und u. U. aber als „sozial verträglicher“ gelten, konkurrieren. Die zwangsgeräumte Person aus Steglitz sprach beispielsweise im Wissen um ihren Vorteil bei der Auswahl von Mieter*innen für Marktsegmentwohnungen nach M-Schein-Erhalt selbst bei Wohnungsbaugesellschaften vor, damit die potentiellen Vermieter*innen den Eindruck erhielten, dass sie und ihr Partner „vom Erscheinungsbild und von der Ausdrucksweise her [...] keine Asozialen“ seien (ZB/ST). Sie konnte sich schließlich zwischen mehreren Angeboten entscheiden und hatte mit ihrer Strategie bereits nach vier Wochen Erfolg, während andere bis zu zwei Jahren auf eine Marktsegmentwohnung warten.

Durch Sparzwang und fehlende Ressourcen entwickelt sich eine Logik des Hilfesystems, die die eigentliche Logik von Auffangsystemen ins Gegenteil verkehrt. Statt davon auszugehen, dass unterstützungsbedürftigen Menschen grundsätzlich immer Hilfe gewährt wird, gilt die Devise: „Es ist nichts zum Verteilen da, Ausnahmen von dieser Regel sind allerdings möglich.“ Wer von einer solchen Ausnahme profitiert, wird mal mehr und mal weniger strukturiert geregelt. Eine strukturierte Regelung ist etwa die Vorgabe, ältere sowie Haushalte mit Kindern gesondert anzusprechen. In nicht strukturierten Bereichen richtet sich die Bewilligung komplett nach den persönlichen Kriterien der Bezirksamtsmitarbeiter*innen.

Institutionelle Verantwortungslosigkeit und Aktivierung der Räumungsbetroffenen

Menschen in Wohnungsnotsituationen, für die Mitarbeiter*innen nichts tun können oder wollen, werden oftmals recht willkürlich an andere Stellen verwiesen. Insbesondere in Mitte ist das Hin- und Herschieben von Verantwortung zwischen Behörden und Freien Trägern ausgeprägt (FT/MT; BA/MT). Aber auch in anderen Bezirken sind Querelen darum, wer nun für Menschen in Wohnungsnotsituationen zuständig ist, an der Tagesordnung (BA/LB; FT/NK). Das Fehlen von klaren Zuständigkeitsbereichen und Kompetenzen geht in der Regel zu Lasten von Zwangsraumungsbedrohten, denn in ihrer Situation muss es schnell gehen. Die gesetzlichen Fristen zur Abwen-

dung einer Räumung warten nicht auf bezirkliche Zuständigkeitsklärungen.

Zur Praxis der Verantwortungsverschiebung in Folge neoliberaler Sparzwänge gehört auch, dass immer mehr Menschen mit psychischen Erkrankungen bei den Sozialen Wohnhilfen landen, obwohl ihnen eigentlich die sehr viel engere und umfassendere Betreuung der Hilfe für Menschen mit Behinderungen (Maßnahmen der Eingliederungshilfe nach §53 SGB XII) zustehen. Da diese Betreuungsformen viel teurer sind als Maßnahmen nach §67 SGB XII, werden die Betroffenen oft gedrängt, beim Amt anzugeben, sie würden lieber eine 67er-Maßnahme der Wohnungsnotfallhilfe nutzen, als eine Eingliederungshilfe zu beantragen (W/B).

Dort, wo die „Professionellen“ der Wohnungsnotfallhilfe selbst die Grenzen ihres Handelns spüren und niemand anderes „einspringen“ kann, wird oftmals von den Menschen in Wohnungsnotsituationen verlangt, eigeninitiativ tätig zu werden. Dieses Mitwirkungsparadigma ähnelt dem Prinzip des „Förderns und Forderns“ im Bereich der Arbeitsmarktpolitik. Exemplarisch dafür geben wir hier die Aussagen einer Bezirksamtsmitarbeiterin in Lichtenberg wieder. Sie lastet Mieter*innen in Wohnungsnotsituationen an, „dass sie nicht das Gefühl der Verantwortlichkeit für die Wohnung haben, dass die Wohnung nun was ganz Wichtiges ist, für das man auch was tun muss.“ (BA/LB). Sie begrüßt zugleich, dass sich viele Zwangsgeräumte selbst helfen, indem sie Unterschlupf bei der Familie finden statt in ein ASOG-Wohnheim zu gehen. In Tempelhof-Schöneberg hebt der Bezirksamtsmitarbeiter positiv hervor, dass Mieter*innen heutzutage allgemein „sensibilisiert“ seien für die Situation auf dem Wohnungsmarkt und besser aufpassen würden, weil die Problematik, nach einer Wohnungskündigung eine neue Wohnung zu finden, mittlerweile allgemein bekannt sei (BA/T-S). In Mitte verweist die Mitarbeiterin hingegen auf Sparvorgaben aus der Leistungsstelle, die eine Aufforderung zur Selbsthilfe an die Menschen in Wohnungsnotlagen erfordern (BA/MT).

Der sozialpädagogische Grundsatz, Hilfe zur Selbsthilfe zu fördern, bedeutet bei behördlicher Überforderung und nicht ausreichenden Kapazitäten oftmals, dass Menschen in Notsituationen für selbst verantwortlich erklärt und alleine gelassen werden.

Das Jobcenter als Räumungsverursacher

In allen Bezirken werden Mietschulden, daraus resultierende Kündigungen, erzwungene Umzüge und Zwangsraumungen durch die Jobcenter verursacht. Es lassen sich drei Gruppen von Ursachen für durch das Jobcenter ausgelöste Mietrückstände bzw. Kündigungen finden:

/// Erstens führt die repressive Auslegung von „Angemessenheitsgrenzen“ angesichts stadtwweit steigender Mieten und einer drastisch ein-

geschränkter Verfügbarkeit „angemessener“ Wohnungen zur Produktion von Mietrückständen bei ALG-II-Bezieher*innen.

/// Zweitens wird flächendeckend die (Weiter-)Bewilligung von Leistungen verzögert und es „passieren“ regelmäßig Fehler bei der Bearbeitung von Änderungen, die keine oder eine verspätete Mietzahlung nach sich ziehen.

/// Drittens entstehen durch Sanktionen des Jobcenters Mietrückstände. So können bei unter 25-Jährigen bis zu 100 Prozent der Leistungen gestrichen werden (inklusive Nicht-Zahlung der Kosten der Unterkunft).

Hinzu kommt die Überforderung des Jobcenters bei prekären Beschäftigungsverhältnissen ihrer „Kund*innen“. Eine Interviewpartnerin berichtet von Wohnungskündigungen, die mit unregelmäßigen Mietzahlungen begründet werden. Ein Grund für die verspäteten Mietzahlungen ist dabei, dass die Wechsel zwischen entlohnter Beschäftigung und Nichtbeschäftigung sowie zwischen selbständiger und nicht-selbständiger Tätigkeit von den Jobcentern häufig nicht zeitnah verbucht werden und sich Verzögerungen in der Zahlung von Transferleistungen und KdU ergeben (FT/MT). In diesem Falle ist die prekäre Beschäftigungssituation sicherlich der eigentliche Grund für Armut und damit für die Schwierigkeiten, die Miete regelmäßig zu zahlen. Da Transferleistungen eigentlich genau zur Beendigung solch unsicherer Lebenslagen beitragen sollen, können diese Ursachen von Räumungsklagen auch als Fehlleistungen der Jobcenter gedeutet werden.

Repressive Auslegung von „Angemessenheitsgrenzen“

Interviewpartner*innen in den Sozialen Wohnhilfen berichten, dass sie bei der Gewährung von Hilfen vor allem durch die „Angemessenheitsgrenzen“ sowie die mehr oder weniger repressive Auslegung der örtlichen Jobcenter in ihrem Gestaltungsspielraum beschränkt werden (BA/T-S; BA/MT; BA/NK; BA/LB). Auch die Freien Träger beklagen, dass effektive Hilfe bei Mietrückständen durch die Jobcenter verhindert wird: „Wo wir nichts machen können, ist, wenn Behörden nicht mitspielen. Z. B. wenn Mieten nicht anerkannt werden, jetzt im Jobcenter zum Beispiel.“ (FT/B3) Eine Mitarbeiterin eines berlinweit aktiven Trägers formuliert sogar zugespitzt, dass das Jobcenter die Mieten in Berlin nach oben treibe. Das Jobcenter erzwingt Umzüge, da die „Angemessenheitsgrenzen“ für die KdU den aktuell auf dem Wohnungsmarkt verlangten Mieten nicht entsprechen; diese erzwungenen Umzüge führten in der Folge zu Mietsteigerungen, da die freigewordenen Wohnungen in der Regel teurer neu vermietet würden (FT/B2).

Eine Überschreitung der „Angemessenheitsgrenzen“ wird nur im Einzelfall gewährt, wenn besondere soziale Härten vorliegen. Ob solche Ausnahmen von der Regel möglich sind, hängt vor allem davon ab, ob das Bezirksamt den Gestaltungswillen bzw. die Kapazitäten für eine solche Intervention hat und wenn ja, ob es diese Ausnahmen gegenüber dem Jobcenter durchsetzen kann.

Die Sozialen Wohnhilfen in Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg versuchen solche Ausnahmen z. B. über den Nachweis einer besonderen individuellen Betroffenheit der unmittelbar von Zwangsraumung bedrohten Personen durchzusetzen (BA/T-S; BA/LB). In Neukölln hingegen werden keine diesbezüglichen Bemühungen unternommen (BA/NK). Auch wird die Möglichkeit, „Deals“ mit Vermieter*innen abzuschließen, um beispielsweise eine kleinere, innerhalb der Bemessungsgrenzen liegende Wohnung gegen die aktuell bewohnte zu tauschen, von Bezirksamt und Jobcenter nicht ausgeschöpft: „In Neukölln ist die Zusammenarbeit ... ich glaube, da haben die noch nichts von gehört, dass man das so machen könnte.“ (FT/B3).

In Neukölln – also dort, wo das Jobcenter am meisten Befugnisse und den größten Spielraum hat – werden die wenigsten Anträge auf Mietschuldenübernahme bewilligt. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben übt die Soziale Wohnhilfe eine minimale Kontrolle über das Jobcenter aus, die in der Praxis kaum Auswirkungen hat. Entsprechend wird die Situation von Personen in Wohnungsnotsituationen in Neukölln von vielen Interviewpartner*innen als extrem prekär und die Funktion des Hilfesystems als besonders defizitär beschrieben (BA/LB; FT/NK; FT/B3). Demgegenüber wird Tempelhof-Schöneberg häufig als Positivbeispiel herangezogen (FT/MT; FT/NK; FT/B3). Die weitreichende Weisungsbefugnis und -praxis der Sozialen Wohnhilfe sowie die interne Struktur des Jobcenters führen offenbar dazu, dass es zumindest in der Wahrnehmung der Interviewpartner*innen weniger Verzögerungen bei der Bewilligung von Transferleistungen gibt.

Klagen gegen ihre repressive und häufig falsche Auslegung der gesetzlichen Vorschriften müssen die Jobcenter meist nicht fürchten, denn für die dabei entstehenden zusätzlichen Kosten und Mühen haben die Leistungsbezieher*innen oftmals keine Ressourcen. Zudem sichert auch eine nachträgliche richterlich angeordnete Zahlung durch das Jobcenter meist ohnehin nicht den Erhalt der Wohnung (FT/MT; FT/NK).

„HILFE ZUR SELBSTHILFE“ BEDEUTET OFT, DASS MENSCHEN IN NOTSITUATIONEN ALLEINE GELASSEN WERDEN.



Foto: Andrea Linss

Systematische Fehler und Verschleppung in der Bearbeitung

Interviewpartner*innen aus allen untersuchten Bezirken bis auf Tempelhof-Schöneberg sowie Mitarbeiter*innen von zentralen Beratungsstellen berichten von Mieter*innen, deren Wohnungsverträge gekündigt werden, weil die Jobcenter zu lange brauchen, um über Anträge ihrer „Kund*innen“ zu entscheiden (FT/B4; FT/LB; FT/MT; FT/NK). Dies gilt sowohl für erstmalige Anträge auf Zahlung von ALG-II als auch für Weiterbewilligungs- und Mietschuldenübernahmeanträge. Durch die enorm langen Bearbeitungszeiten werden Mietzahlungen durch das Jobcenter zu spät

geleistet, in vielen Fällen deutlich über die kündigungsrelevanten ein bis zwei Monate hinaus. Auch haben es Freie Träger und Soziale Wohnhilfen oft mit Kündigungen zu tun, die ausgesprochen wurden, weil Vermieter*innen

das Konto gewechselt haben und das zuständige Jobcenter nicht in der Lage ist, die Umstellung der Mietzahlungen auf das neue Konto binnen zweier Monate vorzunehmen (FT/B3). Weiterhin kommt es vor, dass Jobcenter Mietzahlungen auf Pfändungskonten von Personen in Wohnungsnotsituationen überweisen, wodurch Mietzahlungen gepfändet werden und damit verloren sind (FT/LB). Personen, die nicht kurzfristig

Geld bei Kreditinstituten, bei Freund*innen oder im Bekanntenkreis leihen können und diejenigen, deren Miete direkt an die Vermieter*innen überwiesen wird, werden in solchen Fällen direkt in die Kündigung gedrängt. Auch Personen, die einen Antrag auf ALG-II gestellt haben, in finanzieller Bedrängnis stehen und Monate auf die Bewilligung warten müssen, häufen in dieser Konstellation oft Mietrückstände an, die eine Kündigung und in der Folge die Zwangsäumung begründen.

Sanktionen

Sanktionen durch das Jobcenter sind ein weiterer Grund für die Entstehung von Mietrückständen. Vom ohnehin für die meisten zu niedrigen ALG-II-Regelsatz bleibt im Sanktionsfall noch weniger Geld für die Miete bzw. andere lebenswichtige Ausgaben (FT/B1). Bei 100-Prozent-Sanktionen werden Leistungsbezieher*innen unter 25 Jahren sogar explizit die Mietzahlungen entzogen, etwa, weil sie mehrfach Termine im Jobcenter nicht eingehalten oder die Aufnahme einer vom Jobcenter verordneten Tätigkeit abgelehnt haben. Durch die 100-Prozent-Sanktionen werde, so eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers, „Wohnungslosigkeit produziert“ (FT/T-S).

Das Wissen um die Tatsache, dass die Jobcenter Probleme im Bereich Wohnungsnotsituationen überhaupt erst entstehen lassen, führt dazu, dass Mitarbeiter*innen von Freien Trägern sowie von den Forderungsmanagement-Abteilungen der beiden interviewten städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Zielgruppe bei Gängen zum Jobcenter begleiten.

ZUM TEIL ÜBERWEISEN JOBCENTER AUF PFÄNDUNGSKONTEN, SODASS MIETRÜCKSTÄNDE ENTSTEHEN.

Dies sei nötig, um deren Ansprüche gegenüber der staatlichen Einrichtung durchzusetzen:

„Wenn Sozialarbeiter die Klienten begleiten, funktioniert es i.d.R. besser, als wenn der Klient alleine hingehet, selbst wenn er fit ist. Die Leute müssen auf einen Jobcenter-Besuch gut vorbereitet werden.“ (FT/LB)

Ohne diese „gute Vorbereitung“ gehen Termine für Personen in Wohnungsnotsituationen in der Regel unvorteilhaft für sie aus. Aber auch die Mitarbeiter*innen von Trägern erleben oftmals, dass sie bei den Jobcentern auf Ablehnung stoßen und oft nachhaken müssen, um zu erreichen, dass Fälle rechtzeitig bzw. überhaupt bearbeitet werden (ebd.; FT/MT; FT/T-S; FT/NK).

Die repressive Auslegung der Bemessungsgrenzen, die Verschleppung der Bearbeitung und auch die Praxis der Sanktionen zeigen, dass die Jobcenter im Bereich der Wohnungsnotsituationen und insbesondere in Bezug auf Zwangsäumungen als Teil des Problems anstatt als Teil der Lösung anzusehen sind. Der Sozialstaat ist an dieser Stelle aktiver Bestandteil des fortschreitenden Verdrängungsprozesses und fördert beispielsweise in Neukölln den beschleunigten Bevölkerungsaustausch durch die großflächige Verweigerung von Hilfeleistungen für Zwangsäumungsbetroffene. Gleichzeitig ist er verantwortlich für zahlreiche Kündigungen und Räumungen.

Mangelnde Reaktion auf veränderten Wohnungsmarkt und Verdrängungsdruck

In allen Bezirken thematisieren die Interviewpartner*innen eine hohe Dynamik am Wohnungsmarkt, wodurch sich die Probleme mit Zwangsäumungen verschärfen und gleichzeitig Lösungsmöglichkeiten für die Wohnungslosenhilfe eingeschränkt werden. Der Druck der Vermieter*innen, profitabler zu vermieten, nehme zu:

„Man ist nicht mehr auf die Mieter angewiesen glaub ich, als Hausverwaltung. Man kriegt ja neue. Ich denke schon, dass das 'ne Rolle spielt. Wenn man Wohnungen neu vermietet, gibt's ja jetzt 'nen sehr großen Spielraum nach oben, was die Nettokaltmiete angeht.“ (FT/B3)

Dies gelte auch für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften:

„Es gibt eine Wohnungsbaugesellschaft, bei der ich zunehmend das Gefühl habe, die wollen ihre komplette Mieterschaft austauschen, das ist die degewo. [...] Die haben keinen Willen mehr, Mietverträge fortzusetzen, auch nicht, wenn wir die Mietzahlung absichern [...] und diese Anweisungen kommen von ganz oben.“ (BA/MT)

Hinzu kommt, dass zuvor teilweise erfolgreich praktizierte Maßnahmen des Hilfesystems durch den Druck des Wohnungsmarktes wirkungslos werden. So sei es heutzutage auf dem „freien Markt“ nahezu unmöglich, Personen mit Schufa-Eintrag und ohne aktuelle

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung mit Wohnraum zu versorgen:

„Mit unsern Klienten braucht man nicht bei Immobilienscout im Internet gucken, man braucht sich auch nicht die Wohnungen von den Websites angucken, [...] man muss halt wirklich hingehen, man muss sich vorstellen, manchmal muss man auch wirklich öfter hingehen und sich vorstellen und immer wieder nachfragen.“ (FT/LB)

Jedoch sind die (landeseigenen) Wohnungsbaugesellschaften in Anbetracht der aktuellen Marktlage und der damit verbundenen Ertragserwartung auch bei persönlicher Vorsprache immer weniger bereit, reguläre Wohnungen an Personen mit Mietrückständen oder Schufa-Einträgen zu vermieten (LW2). Ein Beispiel gibt eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers in Neukölln:

„Stadt&Land hat eine ziemlich klare Einstellung dazu, wen sie als Mieter nehmen, nämlich jemanden, der 'ne saubere Schufa hat und keine Mietschulden. Das trifft auf den großen Teil unserer Klienten nicht zu.“ (FT/NK)

Wohnungsbaugesellschaften verweisen bei Wohnungsanwärter*innen mit Schufa-Einträgen stattdessen gewöhnlich auf das Geschützte Marktsegment (ebd.; FT/LB; FT/T-S)

Mit den 1.115 berlinweit abgeschlossenen Mietverträgen ist dieses Instrument nicht ansatzweise in der Lage, die Masse an Wohnungssuchenden mit Mietrückständen und/oder Schufa-Einträgen mit Wohnraum zu versorgen (FT/NK, FT/B1). Die Mitarbeiterin eines Freien Trägers drückt daher salopp aus: „Naja, der M-Schein ist ja sowieso für die Katz. Wer kriegt schon 'ne M-Schein-Wohnung?“ (FT/MT). Selbst bei der Vergabe von Wohnungen im Geschützten Marktsegment

„wird absurderweise nach Einkommen etc. gefragt, obwohl Menschen, die Gehalt haben, keine Räumungsklage haben usw. gar keine M-Schein-Wohnung zu[steht].“ (ebd.). Durch den „Run“ auf Wohnungen im Geschützten Marktsegment können sich die Vermieter*innen mit ihren Interessen in diesem Bereich zudem entlang verschiedener Diskriminierungskategorien ungehindert durchsetzen.

Besonders absurd mutet das Instrument Geschütztes Marktsegment bei Zwangsäumungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften an. Werden Mieter*innen bei ihnen zwangsgeräumt und wenden sie sich an die Soziale Wohnhilfe oder einen

„DIE DEGEWO HAT KEINEN WILLEN MEHR, MIETVERTRÄGE FORTZUSETZEN, AUCH NICHT, WENN WIR DIE MIETZAHLUNG ABSICHERN. [...] UND DIESE ANWEISUNGEN KOMMEN VON GANZ OBEN.“

Freien Träger, wird von den Mitarbeiter*innen meist als erste Option das Geschützte Marktsegment in Erwägung gezogen, um eine neue Wohnung zu erlangen. Wenn alles klappt, erhalten die Zwangsgeräumten eine Wohnung aus den Marktsegment-Beständen, meist bei einer anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Abgesehen von einigen Wohnungen von großen privaten Wohnungsbaugesellschaften wie der ehemals kommunalen GSW, stellen die Landeseigenen den größten Teil des Wohnungspools im Geschützten Marktsegment.

Zur Veranschaulichung ein fiktives Beispiel: Die Landeseigene A lässt eine vierköpfige Familie in Mitte räumen, u. U. obwohl eine bezirkliche Mietschuldenübernahme in Aussicht stand. Die Mieter*innen landen auf der Straße und müssen in einer ASOG-Unterkunft für 20 Euro pro Person und Nacht untergebracht werden. Nach einigen Monaten erhalten sie schließlich eine Wohnung aus dem Geschützten Marktsegment der Landeseigenen B in Reinickendorf. Die Wohnungsbaugesellschaften haben dabei

ein gutes Geschäft gemacht: Während die Landeseigene A eine reguläre Wohnung in möglicherweise guter Lage leer bekommen hat, um sie teurer zu vermieten, kommt die Landeseigene B den vereinbarten Zielsetzungen im Geschützten Marktsegment näher, indem sie eine (minderwertige) Wohnung aus ihrem Marktsegment-Kontingent anbietet. Die Kosten

für das Manöver, das nach Aussagen von Interviewpartner*innen durchaus keine Seltenheit ist (BA/LB; BA/MT; FT/MT), teilen sich je nach Einkommenssituation der Geräumten Staat und Zwangsgeräumte.

Die Versorgung mit Wohnraum nach einer Zwangsäumung mithilfe des Instruments „Trägerwohnung“ ist aufgrund der Wohnungsmarktlage ebenfalls nur noch begrenzt möglich. Freie Träger finden selbst kaum noch Wohnungen, die sie an Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit Bedrohte weitervermieten können (FT/LB; BA/T-S, FT/B3). In einer Veröffentlichung des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes heißt es, die Träger seien zu „Immobilien-scouts“ (Der Paritätische 2013: 5) geworden, die mit Hilfe von spezialisierten Makler*innen den Berliner Wohnungsmarkt „abgrasen“ (ebd.), um Wohnungen zu finden. Eine Mitarbeiterin eines berlinweit aktiven Freien Trägers beschreibt die Problematik dabei:

„Wir haben früher die Trägerwohnungen konkret für bestimmte Klienten angemietet, mit dem Ziel, dass dieser die Wohnung später übernimmt, aber das machen die Hausverwaltungen nicht mehr mit, haben die nicht mehr nötig. Und das heißt, das sind jetzt Durchgangswohnungen, [...] die mit hohen Kosten verbunden sind.“

„WENN MAN EINMAL IN EINER ASOG-UNTERKUNFT IST, IST ES SEHR SCHWER, WIEDER RAUSZUKOMMEN.“

Die Fluktuation ist für den Träger teurer wegen Versicherung, Renovierungen, möglichen Nebenkostenschulden usw. Dieses Instrument ist also auch kaum mehr nutzbar.“ (FT/B3)

Ebenfalls problematisch stellt sich die Situation bezüglich der Wohnheime dar. Nur als absolute Notlösung und zur kurzfristigen Überbrückung gedacht, werden die Wohnheime zunehmend zum dauerhaften „Wohnsitz“ auch für Familien (FT/B2; BA/T-S). Die Schließung des Wohnungsmarktes für benachteiligte Personengruppen bewirkt, dass „wenn man einmal in einer ASOG-Unterkunft ist [...] es sehr schwer [ist], wieder rauszukommen“ (FT/B1). Durch die verlängerte Verweildauer der Bewohner*innen verknappt sich wiederum das Angebot und die Plätze reichen in der Regel nicht aus. Paradoxerweise wird von den Sozialen Wohnhilfen und Freien Trägern als Antwort häufig auf Ferienwohnungen als alternative Unterbringungsoption zurückgegriffen: Zwar stellt dies für die Wohnungslosen in vielen Fällen eine erträglichere Lösung als ein Zimmer in einem Wohnheim dar – gleichzeitig forciert diese Form der Unterbringung aber die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und trägt damit zur weiteren Verknappung von Wohnraum bei.

Als mittelfristiges Hilfeziel nach einer Zwangsäumung galt lange Zeit das Anmieten einer regulären Wohnung jenseits von Marktsegment und Trägerwohnungen. Ein solcher Wiedereinstieg in den „ersten Wohnungsmarkt“ wird heutzutage von den Institutionen des Hilfesystems als kaum mehr möglich betrachtet. Hauptgrund sind die veränderten Vergabepaxen der Wohnungsunternehmen, die keine Mieter*innen mit Mietrückständen, Schufa-Einträgen oder Meldeadressen in Wohnheimen mehr akzeptieren (FT/B1; BA/T-S; FT/NK). Dadurch stellt eine Zwangsäumung zurzeit eine stärkere Zäsur im Leben der Betroffenen als noch vor ein paar Jahren dar. Damals war es noch eher möglich, nach dem Verlust der Wohnung durch Räumung im Berliner Stadtgebiet eine Ersatzwohnung zu finden:

„Unsere Aussage noch vor zwei Jahren zu unseren Klienten: ‚Kucken Sie in Spandau, kucken Sie in Marzahn-Hellersdorf und kucken Sie in Lichtenberg-Hohenschönhausen.‘ Brauch ich heute auch nicht mehr sagen, weil heute kann ich sagen: ‚Kuck dahin, wo die S-Bahn noch fährt, aber lass Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming weg, da kriegt er auch nichts, ist teuer. Kuckt in MOL und was weiß ich, OHV, was auch immer die heißen.‘“ (BA/T-S)

In Aufwertungsgebieten wie Neukölln und Mitte berichten Interviewpartner*innen aus bezirklichen Wohnhilfen und von Freien Trägern zudem von einer abnehmenden bis kaum mehr vorhandenen Bereitschaft von Eigentümer*innen, sich auf „Deals“ zur Verhinderung von Zwangsäumungen einzulassen (FT/NK; FT/MT; BA/MT). Die Ertragserwartungen bei einer Neuvermietung sind so hoch, dass eine Wei-

terführung eines bestehenden Mietvertrages wenig attraktiv ist. Lieber nehmen Eigentümer*innen dafür die Zwangsäumung der Altmietter*innen mit Mietrückständen in Kauf, um im Anschluss die Wohnung erheblich teurer vermieten zu können.

Scheitern als Normalzustand

Die Betrachtung der vorliegenden Zahlen und Daten sowie die Auswertung der Interviews in den vier untersuchten Bezirken zeigen: Das Hilfesystem scheitert in weiten Teilen.

Den durch den enormen Wohnungsmarktdruck gestiegenen Interventionsbedarfen des Hilfesystems stehen nur noch eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten gegenüber. Insbesondere die erhöhte Räumungsneigung von Vermieter*innen, die ausgeprägten rassistischen und klassistischen Präferenzen bei der Vergabe von Wohnungen und der Wohnungsmangel vor allem im Bereich der leistbaren Mietpreise haben die Wirksamkeit der traditionellen Instrumente wie der Mietschuldenübernahme oder der Unterbringung von Haushalten in Wohnungsnotlagen deutlich eingeschränkt.

Der veränderten Struktur von Wohnungsnot(lagen) und den gestiegenen Unterbringungsbedarfen stehen ein Sozialstaatsabbau und die Vermarktlichung des Hilfesystems gegenüber: Kürzungen und Spardruck aus den Leistungsstellen der Verwaltungen sowie ein zum Teil daraus folgender hoher Krankenstand führen zu einer Nichterfüllung der bezirklichen Aufgaben der Institutionen des Hilfesystems. In der Konsequenz seien die Wohnhilfen „teilweise selber hilflose Helfer geworden“ (FT/B4). Die durch den Spardruck verstärkte Konkurrenz zwischen Personen in Wohnungsnotlagen um die knappen Hilfsangebote verstärkt die typischen Aussortierungsmechanismen, bei denen sich diejenigen eher durchsetzen, die auch auf dem regulären Markt die größeren Chancen hätten. Analog zu den ausgeprägten Präferenzen der Vermieter*innen am „freien“ Wohnungsmarkt mitsamt ihrer diskriminierenden Wirkung sind auch die Zugangsbarrieren im Hilfesystem ausgeprägter, wenn sich die Spielräume durch Haushaltssperren und bezirkliche Sparpolitik reduzieren. Angesichts der eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten und der wirkungslos gewordenen Instrumente fordern Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfen verstärkt die Selbsthilfe von Mieter*innen in Notlagen ein.

Darüber hinaus verstärken die Jobcenter die Entstehung von Wohnungsnotlagen durch eine repressive Auslegung der „Angemessenheitsgrenzen“ der Miete, systematische Fehler, Verschleppung bei der Antragsbearbeitung und Sanktionen weiter. Sie sind in vielen Fällen direkt verantwortlich für durch Mietrückstände entstandene Kündigungen, erzwungene Umzüge und Zwangsäumungen. Wir sprechen daher von einer staatlichen Koproduktion bei der Entstehung von Wohnungslosigkeit.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Instrumente des Hilfesystems Wohnungslosigkeit auf die Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes ausgerichtet sind. Solange ein deutlicher Überschuss an Wohnungen besteht und das Geschäft mit den Wohnungen auch auf einkommensschwächere Mieter*innen angewiesen ist, greifen die Angebote des Hilfesystems. Insbesondere Mietschuldenübernahmen durch die Bezirke wurden noch vor einigen Jahren von vielen Vermieter*innen als willkommene Kompensation des Ertragsverlustes angesehen und die Vergabe von Wohnungen an Freie Träger bot Alternativen zum drohenden Leerstand.

Heute kann von einem entspannten Wohnungsmarkt aber nicht die Rede sein. Mit der Aussicht auf steigende Mieteinnahmen löst sich diese Übereinstimmung von immobilienwirtschaftlichen Bewirtschaftungsinteressen und den Instrumenten des Hilfesystems auf. Eigentümer*innen setzen ihre Ertragserwartungen zunehmend nicht nur gegen Mieter*innen mit geringen Einkommen, sondern auch gegen das Hilfesystem durch. Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes steigt die ökonomische Rationalität von Zwangsäumungen und erzwungenen Umzügen. Dem hat das Hilfesystem nur wenig entgegenzusetzen und kann Menschen, die vor der Zwangsäumung stehen, kaum Angebote machen. Die aktuellen Entwicklungen in Berlin zeigen: Das Recht auf Wohnraum lässt sich mit den Instrumenten des Hilfesystems nur dort effektiv durchsetzen, wo es durch den Wohnungsmarkt nicht in Frage gestellt wird.

IN BERLIN GIBT ES EINE STAATLICHE KOPRODUKTION BEI DER ENTSTEHUNG VON WOHNUNGSLOSIGKEIT.

6 / VON SCHULD UND SCHAM: MORAL- VORSTELLUNGEN DES HILFESYSTEMS

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den gängigen Erklärungsmustern und Einstellungen, die uns in den Gesprächen mit Mitarbeiter*innen der verschiedenen Institutionen des Hilfesystems Wohnungslosigkeit begegnet sind. Im Vordergrund stehen dabei die wiederkehrenden Muster der Beurteilung von Zwangsräumungen und die Moralvorstellungen des Hilfesystems.

Die beschriebene Überforderung der bezirklichen Hilfesysteme ist nicht nur ein strukturelles Problem, sondern prägt die Mitarbeiter*innen der Bezirksämter, Jobcenter und Freien Träger auch persönlich. Jenseits der abstrakten Kenntnisse zur veränderten Wohnungsnot in Berlin verarbeiten sie die Herausforderungen des Hilfesystems sowie den täglichen Umgang mit den Schicksalen von Menschen in Wohnungsnotlagen auch in persönlichen Erklärungen und Einstellungen. Insbesondere vor dem Hintergrund der sehr eingeschränkten Möglichkeiten, Zwangsräumungen zu verhindern und den Menschen in Wohnungsnotlagen eine echte Hilfe zu bieten, entsteht sowohl für die Institutionen als auch für die Mitarbeiter*innen ein Rechtfertigungsdruck. Die Begründung des eigenen Handelns und der getroffenen Entscheidungen erfolgt dabei einerseits auf der formalen Ebene: „Sie sehen, dass wir uns strikt an das Gesetz halten.“ (JC/NK). Andererseits hat sie auch normative Aspekte, die das eigene Handeln als richtig, alternativlos und normal darstellen sollen (Fuchs-Heinritz 1994; Sandhu 2012):

„Also es wird ihnen **ganz viel** entgegengekommen, aber ich muss bis zu einem gewissen Grad auch 'ne Mitwirkung haben und wenn ich absolut nichts kriege ... [...] Ich muss ja irgendwann 'ne Entscheidung finden.“ (BA/LB)

In einem auch von individuellen Entscheidungen und subjektiven Einschätzungen geprägten System der Hilfestellung spielen die Vorstellungen über die vermeintlichen Ursachen und Verantwortlichkeiten sowie moralische Einschätzungen über als angemessen oder unangemessen bewertete Forderungen eine zentrale Rolle. Nicht zuletzt prägen die in den Institu-

tionen des Hilfesystems gängigen Vorstellungen auch die Selbstwahrnehmung der in Wohnungsnot Geratenen, die mit dem Hilfesystem in Kontakt kommen. In unseren Interviews mit Mitarbeiter*innen im professionellen Hilfesystem sowie mit Betroffenen von Zwangsräumungen haben wir wiederkehrende Muster der Beurteilung von Zwangsräumungen und der Menschen in Wohnungsnotlagen angetroffen. Diese Beurteilungen sind von Moralvorstellungen und Menschenbildern der eigenen, meist bürgerlichen Biografie der Mitarbeiter*innen im Hilfesystem geprägt (W/B). So ist das institutionelle Hilfesystem durchzogen von einer Defizitorientierung sowie Abwertungen gegenüber Menschen in Wohnungsnotsituationen. In vielen Fällen äußerten sich Mitarbeiter*innen in abfälliger Weise über ihre „Kund*innen“, „Klient*innen“ oder „Bürger*innen“.

In der Auswertung der Interviews geht es weniger darum, einzelne Sichtweisen hervorzuheben, sondern aus der Summe der Antworten und den immer wiederkehrenden Argumentationsfiguren eine Form der institutionellen Erzählung herauszuarbeiten. Solche grundlegenden und oft tief verankerten Erklärungsmuster in Institutionen haben einen überpersonellen Charakter und entfalten ihre Wirkung auch unabhängig von den privaten Ansichten der Mitarbeiter*innen. Abseits von diesen institutionellen Narrativen haben wir in unserer Studie mit vielen engagierten im Hilfesystem Beschäftigten gesprochen, die versuchen, Menschen in Wohnungsnotlagen möglichst umfangreich zu unterstützen. Auch ihr Frust über die strukturell bedingt eingeschränkten Handlungskompetenzen fließt in das institutionelle Narrativ des Hilfesystems ein.

Verdrängung findet leise statt.
Wir antworten laut:
ZWANGSRÄUMUNG verhindern!
TAHLIYE ÖNLEYİN!

Die wiederholt geäußerten Beurteilungen haben wir in vier Kategorien als Moralisierung der Hilfe, Tendenz zur Bevormundung, Sympathie für Vermieter*innen und Formen der Stigmatisierung zusammengefasst. Dabei bestehen Überschneidungen zwischen den einzelnen Kategorien, da die geäußerten Argumentationsfiguren häufig nicht trennscharf voneinander abgrenzbar sind. Als Querschnittsthemen aller Kategorien können die Defizitorientierung sowie diskriminierende Strukturen des Hilfesystems angesehen werden, da auf diese in nahezu allen Argumentations- und Beurteilungsmustern zurückgegriffen wird.

Moralisierung der Hilfe: Schuld, Schulden und Aktivierung

Im gesamten Hilfesystem werden die Ursachen für Wohnungsnotsituationen und drohende Zwangs-räumungen auf eine persönliche Schuld der in Wohnungsnotlagen geratenen Personen zurückgeführt.

Viele Mitarbeiter*innen des Hilfesystems sind eigentlich der Meinung „jemand, der bewusst seine Miete nicht zahlt, obwohl er könnte, [...] ist nicht wirklich das Thema“ (BA/NK). Dennoch suchen viele Mitarbeiter*innen der Ämter und Freien Träger die Schuld für Mietrückstände, Räumungen und eine anschließende Wohnungslosigkeit bei den Menschen in Wohnungsnotlagen selbst. Ein Beispiel für diese Haltung formulierte eine Jobcentermitarbeiterin in Neukölln:

„Sie dürfen nicht vergessen, dass die Schuld, die Mietschuld, nicht durch den Vermieter passiert ist, sondern durch den Mieter selber.“ (JC/NK)

Mietrückstände können aus unterschiedlichen Gründen entstanden sein: Mietminderungen werden vor Gericht als nicht begründet angesehen, Jobcenter versäumen die Zahlung der KdU, die Real-mieten liegen über den Bemessungsgrenzen etc.. Trotzdem betrachten die Mitarbeiter*innen die entstandenen Mietrückstände häufig als Folge falscher Prioritätensetzung bzw. „unwirtschaftlichen Verhaltens“ (BA/LB) bei den betroffenen Menschen. So spricht ein Mitarbeiter der Sozialen Wohnhilfe Neukölln da-

von, dass „nicht immer das Geld dafür benutzt wird, wofür es eigentlich gedacht ist“ (BA/NK). Dass aber bei knappen Mitteln die unmittelbaren Bedürfnisse

miteinander konkurrieren und zwangsläufig eine Priorisierung von Zahlungsverpflichtungen vorgenommen werden muss, sieht auch ein Mitarbeiter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo bei näherer Überlegung ein:

„Auch die [...] Gewichtung Energieschulden zu Mietschulden, zahl ich erst mein Strom/Gas oder erst die Miete, ja? Wo man sagen kann, was nutzt mir 'ne bezahlte Gasrechnung, wenn ich keine Wohnung mehr habe? Andererseits, frieren will auch keiner...“ (LW1)

Trotzdem stellen viele Mitarbeiter*innen, insbesondere der Bezirksämter und Jobcenter, Mietrückstände als Folge einer „Zweckentfremdung“ der Mieten und KdU dar, denn die KdU sei eigentlich eine zweckbestimmte Leistung. Eine Neuköllner Jobcenter-Mitarbeiterin versteigt sich gar zu der Phantasie,

„hin und wieder mal die Prügelstrafe einzuführen, [für diejenigen], die die KdU bekommen haben, aber einfach zweckentfremdet angewendet haben“ (JC/NK).

Die Konzeption individueller Schuld wird von vielen Interviewten mit moralisch bewertenden Vorstellungen von der Lebensführung der Menschen in Wohnungsnotlagen verbunden. So beschreibt eine Mitarbeiterin eines Bezirksamtes einen von ihr angenommenen Zusammenhang zwischen dem Reiseverhalten und den Mietrückständen einer „Klientin“ und verbindet dies mit einer eigenen Beurteilung:

„[...] im Jahr drei Monate irgendwo hinfliegen und da in den drei Monaten die Miete ... ganz ehrlich, da habe ich auch kein Verständnis für. Wo ich dann denke, sind ja irgendwo auch meine Steuergelder.“ (BA/MT)

Häufig werden solche Schuldzuweisungen auch mit rassistischen Stereotypen verknüpft und als „migrantisches“ und „kulturelles“ Phänomen dargestellt. So sprach ein degewo-Mitarbeiter davon, dass

„bei migrantischen Kunden häufig... häufig hören wir, also, da melden sich dann die Kinder, die Eltern sind **mal wieder** in der Heimat, und da wird das Geld vom Jobcenter halt für Flüge oder Beerdigungen oder Hochzeiten, oder die Familien sind immer groß, ja und das Budget ist knapp, ja, da wird das Geld, was man vielleicht für die Miete bekommt auch mal anderweitig eingesetzt, das ist zwar kulturell nachvollziehbar, aber so is es eigentlich nicht gedacht, ja?“ (LW1)

Von dem im Berliner Hilfesystem fest verankerten Bild einer personalisierbaren Schuld hin zur Erwartung von individueller Verantwortung für die Bewältigung der Wohnungsnotlage ist es nur ein kleiner Schritt. Eine Mitarbeiterin der Sozialen Wohnhilfe Mitte spricht davon, dass sie bei einer vermeintlich selbst verschuldeten Wohnungsnotlage manchmal denke: „Ja sieh mal zu, wie du da wieder rauskommst“ (BA/MT). Diese Kopplung von Schuld und Verantwortung stellt jedoch die gesamte Zielsetzung des Hilfesystems Wohnungslosigkeit in Frage. Aus Studien ist bekannt,

gegriffen, um Menschen in Wohnungsnotlagen zu beschreiben. Unabhängig vom Realitätsgehalt dieser Beschreibungen und der Häufigkeit solcher Erfahrungen hatten die Verweise in den Interviewsituationen durchweg einen Rechtfertigungscharakter. Wie es für die Legitimationsstrategie der Dramatisierung typisch ist, wurden auch von unseren Interviewpartner*innen immer wieder Extrembeispiele zur generalisierten Begründung allgemeiner Arbeitsstrukturen und Handlungsweisen herangezogen (van Leewen 2007).

Markttreue und Sympathie für Vermieter*innen

Viele Mitarbeiter*innen des institutionellen Hilfesystems bewerten die aktuellen Wohnungsmarktdynamiken in Berlin kritisch und sehen steigende Mieten als eine Ursache für das Entstehen von Wohnungsnotlagen an. Trotzdem gehen viele in konkreten Wohnungsnotsituationen von einer „legitimen“ Räumungsabsicht von Vermieter*innen aus. Diese vermeintliche Legitimität der Räumungsabsicht beruft sich nicht nur auf einen formalen Räumungstitel oder Gerichtsbeschluss, sondern ergibt sich für

die Mitarbeiter*innen aus der als normal angenommenen Funktionsweise des Wohnungsmarktes. Aus dem nicht hinterfragten ökonomischen Verwertungsinteresse von Vermieter*innen leite sich schließlich das Recht ab, ihr Eigentum gewinnbringend zu vermieten – so die Argumentation in einigen unserer Interviews. Diese Position wird dabei nicht nur als gesellschaftliche Norm gesetzt, sondern mit einer personalisierten Analogie verstärkt. So bat uns eine Mitarbeiterin im Interview, uns kurz in die Lage eines älteren Eigentümers zu versetzen, „der seine Rente aufbessert, indem er seine Eigentumswohnung vermietet“. Dieser hätte natürlich

dass Wohnungsnot und prekäre Lebenssituationen mit psychischen Erkrankungen wie Depressionen einhergehen oder diese sogar ursächlich für die entstandene Wohnungsnotsituation sein können (Bröner u.a. 2013; Nouvertné u.a. 2002). Dennoch erwarten viele Mitarbeiter*innen im Hilfesystem ein proaktives Auftreten der um Hilfe Suchenden. Obwohl die Mitarbeiter*innen der Sozialen Wohnhilfen meist ausgebildete Sozialarbeiter*innen sind, erkennen nicht alle die Zeichen psychischer Erkrankungen wie Depressionen und fordern von den Hilfesuchenden vielmehr noch mehr Flexibilität und Aktivität bei der Bewältigung der Wohnungsnotlage ein.

Paternalismus: Zwangs-räumung als Hilfe

Während das institutionalisierte Hilfesystem auf der einen Seite tatsächliche psychische Erkrankungen wie Depressionen häufig nicht erkennt oder beachtet, pathologisiert und bevormundet es auf der anderen Seite Menschen in Wohnungsnotsituationen. So vermittelten viele Mitarbeiter*innen in den Interviews ein Bild der Betroffenen, deren Situation sich durch eigene Passivität und vermeintlich fehlende Handlungsfähigkeit stetig verschlechtere und aus der diese selbst keinen Ausweg finden könnten. Dafür stehen die in vielen Gesprächen vorgetragenen Erzählungen von „säckeweise ungeöffneter Post im Flur“ (JC/NK) oder „fehlender Mitwirkung“ (BA/LB) der Räumungsbeklagten ebenso wie der häufige Verweis auf psychische Erkrankungen, Alkoholismus und sonstige schwerwiegende persönliche Probleme.

Diese Pathologisierung der Menschen in Wohnungsnotlagen kann wie die individuelle Schuldzuschreibung als hilfloser Versuch verstanden werden, eine rationale Erklärung für die alltäglich erlebten Situationen zu finden. Darüber hinaus legitimieren sie aber vor allem eines: Bevormundung. So sieht beispielsweise ein Mitarbeiter der degewo die von ihm durchgesetzten Zwangs-räumungen als einen Gnadenakt zur Rettung der geräumten Mieter*innen:

„Es gibt auch Leute, für die ist 'ne Zwangs-räumung auch gut, dass die mal... sozusagen... Na, wir finden da Wohnungen vor, von Messies, oder sonstwas, wo man sagt ‚höchste Zeit, dass da mal jemand vorbeigekommen ist und gesagt hat ‚hier muss sich mal was ändern‘... perspektivisch“...“ (LW1)

Auch eine Mitarbeiterin einer anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft sieht sich in der Position, Mieter*innen „vor sich selbst schützen“ zu müssen, damit „nicht jemand 50 Prozent seines Gehalts für die Wohnung ausgibt“ (LW2) was in der Konsequenz bedeute, dass sie keine Mieter*innen mit geringen Einkommen akzeptieren.

In mehreren unserer Interviews wurde das Motiv des „Messies“ oder der „Mietnomaden“ auf-

„HIN UND WIEDER MAL DIE PRÜGELSTRAFE EINFÜHREN, FÜR DIEJENIGEN, DIE DIE KDU BEKOMMEN, ABER EINFACH ZWECKENTFREMDET ANGEWENDET HABEN.“

„ES GIBT LEUTE, FÜR DIE IST 'NE ZWANGS-RÄUMUNG AUCH GUT, DASS DIE MAL... NA, WIR FINDEN DA WOHNUNGEN VOR, VON MESSIES ODER SO, WO MAN SAGT, ‚HÖCHSTE ZEIT, HIER MUSS SICH MAL WAS ÄNDERN.‘“

„ein berechtigtes Interesse“ an den Mieterträgen (FT/B3). Die Sympathie des Hilfesystems für Vermieter*innen ist in einigen Fällen sogar stärker ausgeprägt als das Verständnis und Mitgefühl für die Mieter*innen in Wohnungsnotsituationen, welche die Unterstützung des Hilfesystems benötigen.

Zur Erinnerung: Aufgabe der bezirklichen Wohnhilfe ist es eigentlich, sich für den Erhalt der Wohnung einzusetzen und nicht, Erträge von vermeintlich in wirtschaftliche Not geratenen Eigentümer*innen sicherzustellen. Damit aber die paradoxe Denkfigur aufgeht, werden die Vermieter*innen häufig ebenfalls als hilfebedürftig und auf die Erträge aus der Vermietung der Wohnung angewiesen charakterisiert. „Der Vermieter“ – so ein Mitarbeiter eines Jobcenters – müsse schließlich „auch seine Kosten bezahlen, was bleibt ihm anderes übrig“ (JC/T-S). Man könne Mieter*innen „ja nicht komplett mietfrei da wohnen lassen“ (FT/NK).

Der normative Verweis auf die Regeln des Marktes steht für eine typische Strategie der Legitimation durch Autorisierung, bei der auf tatsächlich oder vermeintlich feststehende Tatsachen verwiesen wird. Die personalisierte Sympathie für Vermieter*innen hingegen hat eine stärker moralische Komponente. Sie gibt selbst der Hilflosigkeit des Hilfesystems, Wohnungsverluste nicht zu verhindern, in der Selbstwahrnehmung des Systems noch einen Hauch von „Gerechtigkeit“.

Stigmatisierung: Würdige und unwürdige Hilfebedürftige

Aufgrund teilweise sehr willkürlicher Kriterien fallen Mitarbeiter*innen des institutionellen Hilfesystems Entscheidungen, die Wege und Möglichkeiten für Zwangsräumungsbetroffene ebnen oder versperren. Wem Hilfe zuteil wird, hängt ganz maßgeblich von der

Einschätzung der Mitarbeiter*innen ab, weshalb Personen in eine Wohnungsnotsituation geraten seien. Dabei unterscheiden viele Mitarbeiter*innen zwischen Menschen die *unverschuldet*, etwa durch *Krankheit oder Schicksalsschläge*, in die Wohnungsnotsituation gekommen sind und Personen, die eine Wohnungsnotsituation vermeintlich *selbst verschuldet* haben. Was Mitarbeiter*innen als verschuldete, unverschuldete bzw.

WAS MITARBEITER*INNEN ALS VERSCHULDETE WOHNUNGSNOTSITUATION BEWERTEN, HÄNGT SEHR STARK VON EIGENEN SUBJEKTIVEN ERFAHRUNGEN UND GESELLSCHAFTLICHEN MORALVORSTELLUNGEN AB.

krankheitsbedingte Wohnungsnotsituation bewerten, hängt dabei sehr stark von eigenen subjektiven Erfahrungen, gesellschaftlichen Moralvorstellungen, sozialer Nähe und Identifikation mit den Menschen in Wohnungsnotsituationen ab.

Mit der Differenzierung in *unverschuldete* und *selbst verschuldete* Wohnungsnotsituationen spiegelt das Berliner Hilfesystem Wohnungslosigkeit die in der internationalen Debatte zu Sozialpolitik und Armenfürsorge seit langem bekannte diskriminierende Teilung von „würdigen und unwürdigen Armen“ (Katz 1989; Ganz 1992; Günthner 2014). Während die „würdigen Armen“, also die unverschuldet in Notlagen Geratenen, eine öffentliche Unterstützung verdienen und erhalten, werden die „unwürdigen Armen“ davon ausgeschlossen. Diese Stigmatisierungen werden nicht nur aus Motiven des sparsamen Umgangs mit öffentlichen Ressourcen getroffen, sondern zielen unmittelbar auf eine moralisch diskriminierende Markierung unerwünschten und abweichenden Verhaltens (Baumann 1997). Die in unseren Interviews berichteten Entscheidungskriterien für die Aktivierung bestimmter Hilfsangebote und die Beurteilungen der Hilfesuchenden zeigen, dass die Trennung in „würdige und unwürdige Arme“ auch im Hilfesystem Wohnungslosigkeit handlungsleitend ist.

Von einigen Beispiele für „würdige“ Zwangsräumungsbetroffene wurde in den Interviews berichtet: So argumentiert etwa eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers:

„Eine geschiedene 45-jährige Lehrerin, die geräumt wird, weil die Wohnung zu teuer ist [...], die kann ich nicht nach ASOG unterbringen, die geht da psychisch ein.“ (FT/T-S)

In diesem Falle müsse geschaut werden, ob auch andere Unterbringungen, wie etwa eine Ferienwohnung oder eine Pension in Frage kämen. Auch ein Mitarbeiter des Jobcenters Tempelhof-Schöneberg findet es problematisch, wenn ein Wissenschaftler, der

„40 Jahre, 50 Jahre, länger, in 'ner normalen Wohnung gewohnt hat mit seiner Frau [...] jetzt ins Wohnheim ziehen [soll], das ist schon 'nen bisschen kompliziert, ne?“ (JC/THF)

Auch für Personen, die durch „Schicksalsschläge“ in eine Wohnungsnotsituation gekommen sind, zeigt das institutionelle Hilfesystem Verständnis und bewertet die Wohnungsnotlage als vorübergehende Ausnahmesituation, die es schnellstmöglich zu beheben gilt. Etwa bei Menschen, bei denen ein

„persönliches Problem eingetreten ist, der Vater gestorben ist, irgendwas eingetreten ist, was nicht vorhersehbar war. Manche Leute, die vielleicht ein kleines bisschen labil sind, werden mal aus dem Gleis gerissen“ (JC/NK).

Für die „würdigen“ Armen/Menschen in „unverschuldeten“ Wohnungsnotsituationen hat das Hilfesystem also durchaus Empathie.

Sind Menschen nach Einschätzung der Mitarbeiter*innen jedoch selbst verschuldet in eine

Von Schuld zur Scham: Folgen der Moralvorstellungen des Hilfesystems für Menschen in Wohnungsnotlagen

Die in den Narrativen des Hilfesystems tief verankerten und in der Alltagspraxis wirksamen Vorstellungen und Beurteilungen spiegeln sich in den Einschätzungen der Mieter*innen in Wohnungsnotlagen, die mit dem Hilfesystem in Berührung kommen. Vor dem Hintergrund von moralisierenden Schuldzuweisungen, Bevormundung, Stigmatisierung und Sympathie für Vermieter*innen durch das Hilfesystem ist es nicht verwunderlich, dass Menschen in Wohnungsnotlagen dem institutionellen Hilfesystem misstrauen und es als wenig unterstützend erleben. Auf die Frage, ob er neben anwaltlicher Unterstützung auch noch andere Hilfeangebote wahrgenommen habe, äußerte ein von Zwangsäumung betroffener Interviewpartner: „Für wat denn überhaupt? Ick hab eingesehen, dass es in dem Staat keinen Sinn hat.“ (ZB/MT) Eine andere Interviewpartnerin berichtet über ihre zuständige Soziale Wohnhilfe: „Also da war auch keine Hilfe, nichts.“ (ZB/T-S)

Darüber hinaus prägen die beschriebenen Moralvorstellungen des Hilfesystems auch die Selbstwahrnehmung der Räumungsbetroffenen. Menschen in Wohnungsnotsituationen zeigen in Anbetracht ihrer Situation häufig Schamgefühle und fürchten Diskriminierung und Ausgrenzung, weshalb viele nicht über ihre Mietrückstände oder die drohende Räumung sprechen. Die Furcht vor der Verurteilung durch andere ist häufig sogar so groß, dass Menschen ihre Wohnungsnotsituationen bis kurz vor der Räumung verdrängen und auch „Familienangehörige erst am Tag der Räumung bemerken, dass es Mietschulden gab“ (FT/T-S). Andere wiederum hoffen bis zur letzten Minute vergeblich auf Räumungsaufschub und werden dann von der Ablehnung überumpelt.

Angesichts der Räumung empfinden viele betroffene Mieter*innen auch Verzweiflung und Hilflosigkeit, die sich unter Umständen sogar in Depressionen und Suizidgedanken äußert. Mehrere von uns interviewte Betroffene von Zwangsäumungen beschrieben sich selbst angesichts der drohenden oder erfolgten Zwangsäumung als suizidal. Drastisch formuliert eine Zwangsgeräumte aus Schöneberg:

„Also nach der Räumung wollte ich mich wirklich umbringen. Ich hatte schon zwei Orte ausgesucht, wo ich das mache.“ (ZB/T-S)

Wohnungsnotlage geraten, nutzen sie Spielräume, wie etwa bei der Unterbringung nach ASOG oder bei der Bewilligung weiterer Unterstützungsleistungen nicht unbedingt. Dabei orientieren sich die Mitarbeiter*innen bei der Bewertung der Situation von Menschen in Wohnungsnotlagen stark an eigenen Erfahrungen und Lebensrealitäten, ohne die Situation der Hilfesuchenden zu berücksichtigen oder Verständnis für diese zu zeigen. So zieht eine Jobcenter-Mitarbeiterin den Vergleich:

„Ich habe Schulden gemacht und dann einmal die Miete nicht gezahlt -- Das wäre ja genauso wie es mir gehen würde, ich verdiene, zahle keine Miete, ist genau das gleiche.“ (ebd.)

In solchen Fällen prüfen die Mitarbeiter*innen den Sachverhalt besonders gründlich und legen die rechtlichen Vorgaben, etwa zur Mietschuldenübernahme, sehr eng aus. So meint eine Mitarbeiterin des Jobcenters Neukölln: Werden „vorsätzlich Mietschulden verursacht, da bin ich dann ein bisschen ... da kuck ich dann schon ganz genau auf den §22.8“ (ebd.).

Über die Frage, ob Mietrückstände vorsätzlich in Kauf genommen würden, gibt es im Hilfesystem keinen Konsens. Während ein Mitarbeiter der Sozialen Wohnhilfe Neukölln davon ausgeht, dass es eigentlich nicht vorkomme, dass jemand vorsätzlich seine Miete nicht zahle, schätzt die Mitarbeiterin eines Jobcenters ein, dass eine selbst verschuldete vorsätzliche Mietschuld auch dann gegeben sei, „wenn jemand drogenabhängig ist. Das ist für mich Vorsatz. Der ist zwar krank, ja, aber es muss nicht sein“ (ebd.).

„WENN JEMAND DROGENABHÄNGIG IST. DAS IST FÜR MICH VORSATZ. DER IST ZWAR KRANK, JA, ABER ES MUSS NICHT SEIN.“

Auch ein Zwangsräumungsbetroffener aus Neukölln schildert die Gedanken, die ihm nach der Räumung in den Kopf kamen:

„Kannst dir ja nichts mehr leisten, 'nen Kredit kannst du noch nehmen. Verschaffst du dir 'ne Maschinenpistole – Das wäre dann auf jeden Fall ein weiterer Selbstmord gewesen.“ (ZB2/NK)

Wenden sich Menschen in Wohnungsnotlagen in dieser existenzbedrohenden Situation an das institutionelle Hilfesystem, um dort Unterstützung und Rat zu suchen, werden sie jedoch oftmals enttäuscht: Anstatt Unterstützung in Form von direkter, aber auch langfristiger Hilfe bei der Bewältigung der Wohnungssituation, erwarten sie in einigen Fällen diskriminierende und im Regelfall träge Strukturen. Beispiel Lichtenberg:

„Ich fühlte mich da immer so als wenn, da passiert ja gar nichts. [...] Für mich war das alles viel zu langsam [...] Ich hatte keine Zeit und kein Geld, noch 'ne Woche zu warten.“ (ZB1/LB)

In Anbetracht dieser Umstände beschrieb die Befragte ihren Zustand als „sehr demütig und desillusioniert“ (ebd.).

Durch Schuldzuweisungen und die offene Sympathie der Mitarbeiter*innen im Hilfesystem für Vermieter*innen verstärkt sich bei vielen Menschen in Wohnungsnotlagen noch das Gefühl, Schuld an der eigenen Situation und hilflos gegenüber den übermächtigen Strukturen zu sein. So sprach ein Zwangsräumungsbetroffener davon, dass er „Schuld“ an seiner Räumung sei, denn er habe

„keine Miete bezahlt [...] weil ich nicht zum Amt gegangen bin, wegen Depressionen. Und da hab ich denn die Post nicht mehr aufgemacht und so. Und dann kam ja die Räumung, ich hatt' das überhaupt keinem erzählt, das war der Fehler. [...] Ich hätte da zum Jobcenter gehen müssen. Und da ich mit meinen Papieren nicht klarkam und alles, da hab ich mich nicht hin getraut [...] da hab ich nicht durchgesehen, mit Papieren hatte ich immer Probleme.“ (ZB2/LB)

Dass das Nicht-Öffnen von Briefen, insbesondere von Amtspost, und die Furcht vor dem Organisieren von Papieren und Anträgen zum Krankheitsbild einer Depression gehören können, müsste eigentlich insbesondere den ausgebildeten Sozialarbeiter*innen in den Bezirksämtern bewusst sein. Dennoch wälzen sie vielfach die Schuld an Räumungen auf die Menschen in Wohnungsnotlagen selbst ab und fordern aktive Mitarbeit und sogar „Leidenschaft“ bei der Lösung von Wohnungsproblemen. So bemängelt eine Mitar-

beiterin der Sozialen Wohnhilfe, dass „diejenigen, die es eigentlich betrifft, völlig leidenschaftslos sind und nichts irgendwie mitmachen.“ (BA/LB) Und auch ein Jobcenter-Mitarbeiter ist der Ansicht, man müsse die Flexibilität der Menschen in Wohnungsnotlagen „vielleicht 'nen bisschen mehr anspornen“ (JC/T-S). Denn im Anbetracht der aktuellen Wohnungsmarktsituation müsse man ja

„nicht bloß in Berlin wohnen. Man kann ja auch woanders hingehen, arbeiten und wohnen, wo es vielleicht leichter ist wie in Berlin. Also die Mobilität und die Flexibilität lässt sehr zu wünschen übrig. Die verstehen zum Teil das nicht immer.“ (ebd.)

Zudem beklagten sich nahezu alle Interviewpartner*innen des institutionellen Hilfesystems darüber, dass Menschen in Wohnungsnotlagen häufig zu spät in die institutionellen Einrichtungen kämen:

„Oft kommen die ja nicht, wenn die Räumungsklage erst erhoben ist oder wenn nur 'ne fristlose Kündigung da ist, sondern die kommen: 'Übrigens in zwei Wochen ist mein Räumungstermin.“ (FT/NK)

Den Umstand, dass viele Menschen in Wohnungsnotlagen Diskriminierung durch das Hilfesystem sowie soziale Sanktionen durch ihr Umfeld fürchten und daher keine oder erst sehr spät Hilfe suchen, lassen viele Mitarbeiter*innen des Hilfesystems außer Acht. Dabei ist den meisten bewusst, dass Wohnungsnotsituationen häufig mit Scham behaftet sind. Denn insbesondere fürchten Menschen in Wohnungsnotsituationen den Verlust von Würde und Ansehen, denn „es ist ja nicht nur, dass man sein Zuhause verliert, sondern eben wie gesagt auch Achtung von den anderen Menschen“ (ZB1/LB). Freund*innen und Bekannte einer interviewten Zwangsräumungsbetroffenen äußerten beispielsweise kein Verständnis für ihre Situation: „Wann kriegst du endlich mal 'ne Wohnung? So schwierig kann es doch nicht sein. Du stellst dich dumm an.“ (ZB/T-S) Ein anderer Räumungsbetroffener berichtet „und wenn man da plötzlich Mietschulden hat, ist doch peinlich. Das hat mit Ehre und Stolz zu tun.“ (ZB1/NK)

Auch fürchten sich einige Menschen in Wohnungsnotlagen vor offener Feindseligkeit und Verurteilung durch andere. So hat etwa ein von Zwangsräumung Betroffener aus Lichtenberg niemandem von seiner Räumung erzählt, denn Nachbar*innen hätten drastisch formuliert: Wenn sie von einer Zwangsräumung hören, würden sie den Betroffenen „in den Ofen packen. Die gehören in den Ofen oder irgendwo hin, aber nicht hier in die Zivilisation, weil wir bezahlen das alles mit, was die hier verzapfen.“ (ZB2/LB)

Neben der Krise des Hilfesystems und strukturellen Faktoren wie Armut, Wohnungsmarktdynamiken und Diskriminierungen, die Zwangsräumungen hervorbringen, sind es die beschriebenen Moralvorstellungen, gesellschaftlichen Normen und Stigmatisierungen, die eine Wohnungsnotsituation prägen. Die

sich gegenseitig verstärkenden Bildern von Schuld und Scham verhindern nicht nur das unvoreingenommene Zurückgreifen auf bezirkliche Hilfsangebote, sondern erschweren zudem die kollektiven und öffentlichen Formen des Aufbegehrens, die notwendig wären, um Zwangsräumungen zu verhindern. Die im Hilfesystem institutionalisierten Vorstellungen dienen nicht nur der Rechtfertigung und Legitimation des Hilfesystems, sondern verstärken auch Prozesse der Isolation von Zwangsräumungsbetroffenen.

Die erfolgreichen Erfahrungen des gemeinsamen politischen Widerstandes gegen Zwangsräumungen zeigen, dass die Überwindung der Scham und die Transformation eines scheinbar individuellen Problems in eine kollektive und politische Angelegenheit die Voraussetzung für die Durchsetzung des Rechts auf Wohnen ist (Calou/Alemaní 2014: 24 f.).

DIE IM HILFESYSTEM INSTITUTIONALISIERTEN VORSTELLUNGEN DIENEN NICHT NUR DER RECHTFERTIGUNG UND LEGITIMATION DES HILFESYSTEMS, SONDERN VERSTÄRKEN AUCH PROZESSE DER ISOLATION VON ZWANGSRÄUMUNGSBETROFFENEN.

7 / FAZIT UND SCHLUSSFOLGERUNGEN



In unserem Forschungsprojekt haben wir Zwangs-räumungen und das staatliche Hilfesystem aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet. Wir haben die räumliche und zeitliche Entwicklung des Zwangs-räumungsgeschehens in Berlin nachgezeichnet, den Zusammenhang zwischen Wohnungsmarkt und erzwungenen Umzügen analysiert sowie die lokalen Hilfesysteme Wohnungslosigkeit in mehreren Berliner Bezirken auf ihre Wirkungsweisen hin untersucht. Genaue Zahlen konnten wir nicht zu allen Themen auswerten, da die zuständige Senatsverwaltung Daten zur Wohnungslosigkeit nur unvollständig und unregelmäßig veröffentlicht. Die kaum vorhandene Auskunftsbereitschaft des Senats erschwerte dabei nicht nur die wissenschaftliche Analyse, sondern vor allem die politische Auseinandersetzung mit der Berliner Wohnungsnot. Eine Mitarbeiterin eines Verbandes für Wohlfahrtspflege formulierte in einem Gespräch mit uns:

„Bei Zwangs-räumungen ist einfach das Problem, dass wir keine Zahlen haben, wir wissen nicht, wie viele es sind. Und es ist immer schwierig, politisch etwas dagegen durchzusetzen, wenn man keine Zahlen hat.“ (FT/B1)

Konkrete Zahlen zum Ausmaß des Problems Zwangs-räumungen wären somit ein erster Schritt, um elementare Veränderungen politisch herbeizuführen.

Trotz der ungenügenden amtlichen Dokumentation der Wohnungsnot in Berlin gibt unserer Studie einen tiefen Einblick in die aktuelle Situation von Zwangs-räumungen und erzwungenen Umzügen sowie in die Funktionsweisen des Hilfesystems Wohnungslosigkeit. Die Ergebnisse sind dabei wenig ermutigend, denn mit den steigenden Mieten in der Stadt ist nicht nur der Druck auf die Mieter*innen mit geringen Einkommen deutlich gestiegen, sondern es werden auch die strukturell angelegten Defizite eines nur noch beschränkt handlungsfähigen Hilfesystems deutlich. Die zentralen Ergebnisse sind hier zusammengefasst:

Zwangs-räumungen für steigende Mieten

Immobilienwirtschaftliche Ertrags-erwartungen erhöhen den Räumungsdruck, schränken Möglichkeiten für Umzüge in leistbare Wohnungen ein und verstärken Diskriminierungen im Bereich der Wohnungsversorgung. Die veränderten Wohnungsmarktdynamiken in Berlin haben eine neue Qualität von Wohnungsnotlagen hervorgebracht. Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangs-räumungen haben sich zu weit verbreiteten Instrumenten der Ertragssteigerung entwickelt. Mit deutlichen Mietanstiegen im Bestand und bei Neuvermietungen ist nicht nur die Gefahr von Mietrückständen gestiegen, sondern vor allem die Räumungsneigung von Vermieter*innen. Insbesondere in Gebieten mit großen Ertragslücken zwischen den Bestandsmieten und den möglichen Neuvermietungs-mieten haben Mietschuldenübernahmen durch die Bezirke für Eigentümer*innen ihre ökonomische Rationalität eingebüßt – Eigentümer*innen setzen Räumungsklagen konsequenter um. Zwangs-räumungen haben sich in vielen Bezirken zu einem lohnenden Geschäft entwickelt. Durch die hohen Angebotsmieten gibt es für räumungsbedrohte Mieter*innen gleichzeitig nur noch sehr eingeschränkte Optionen für eine alternative Wohnraumversorgung. Zwangs-räumungen und erzwungene Umzüge sind daher noch stärker als bisher mit einer Verdrängung aus der Nachbarschaft verbunden. Die steigende Konkurrenz um die wenigen leistbaren Wohnungen geht außerdem mit einer verstärkten Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe einher.

Staatliche Koproduktion der Wohnungsnot

Jobcenter und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sind Teil einer staatlichen Koproduktion von Zwangsräumungen und erzwungenen Umzügen. Mit ihrer konsequenten Orientierung an Kostensenkungsverfahren und der repressiven Hartz-IV-Gesetzgebung sind die Jobcenter an der Entstehung von Mietrückständen oft beteiligt. Etwa ein Drittel der Berliner Bedarfsgemeinschaften im Geltungsbereich des SGB II und SGB XII zahlen schon jetzt Mieten, die über den festgelegten Grenzen der „Angemessenheit“ für die Kosten der Unterkunft liegen. Die Verweigerung der vollen Kostenübernahme bedeutet unter den gegenwärtigen Bedingungen des Berliner Wohnungsmarktes in vielen Fällen, dass Mietrückstände entstehen, die als Anlass für Räumungsklagen genutzt werden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften veranlassen mit etwa 20 Prozent aller Räumungen überdurchschnittlich viele Zwangsräumungen. Zwangsräumungen und erzwungenen Umzüge sind in diesen Fällen Ergebnis bürokratischer Routinen, die den Vorgaben des Sparzwanges bzw. der Orientierung an immobilienwirtschaftlicher Rentabilität folgen.

Das Hilfesystem hilft nicht

*Das Hilfesystem ist flächendeckend überfordert und überlastet. Sowohl die Zahlen zu bezirklichen Mietschuldenübernahmen, Vermittlungen in das Geschützte Marktsegment sowie der Unterbringung von Wohnungslosen in ASOG-Unterkünfte als auch die Aussagen von Interviewpartner*innen bilden ein weitgehendes Scheitern des Hilfesystems Wohnungslosigkeit ab. Obwohl sich die vier von uns untersuchten Bezirke in ihren Strukturen des Hilfesystems punktuell deutlich unterscheiden, weisen sie doch in weiten Teilen ähnliche Defizite auf. Überall gilt: Keines der vorhandenen Instrumente zur Verhinderung von Zwangsräumungen und Wohnungsverlust bzw. zur alternativen Wohnraumversorgung bietet wirksame Antworten auf die aktuellen Wohnungsnotlagen in der Stadt. Die Instrumente werden aus Kostengründen nicht bzw. kaum angewendet oder sind in ihrem Umfang zu beschränkt, um den tatsächlichen Bedarf auch nur annähernd zu decken. Der steigende Verwertungs- und Verdrängungsdruck auf dem Wohnungsmarkt macht das Hilfesystem notwendiger denn je – gleichzeitig wird dieses aber zunehmend ökonomisiert und ist einem umfassenden Spardruck ausgesetzt. Auf diese Weise werden Spielräume zur Bewilligung von Hilfeleistungen reduziert und das Hilfesystem kann auf die veränderten Strukturen von Wohnungsnotlagen nicht angemessen reagieren. Durch eine direkte finanzielle Konkurrenz zwischen*

verschiedenen Abteilungen der Bezirksämter und denjenigen, die auf Unterstützung angewiesen sind, wird der Kostendruck auf die Haushalte in Wohnungsnotlagen abgewälzt. Spardiktat, Überforderung und Ökonomisierung verstärken in den Institutionen des Hilfesystems das neoliberale Paradigma, die Verantwortung auf die Betroffenen von Zwangsräumung und Wohnungsnot selbst zu übertragen.

Diskriminierende Hilfe

*Mit seinen beschränkten Handlungsressourcen und sozialchauvinistischen Moralvorstellungen verstärkt das Hilfesystem Wohnungslosigkeit Diskriminierungen, Vorurteile und soziale Isolation. Überforderung und Sparzwang im Hilfesystem lassen aus der Perspektive vieler Mitarbeiter*innen im Hilfesystem die Aussortierung von denjenigen, die nicht versorgt werden können, notwendig erscheinen. Die Instrumente zur Verhinderung von Zwangsräumungen und Wohnungsverlust bzw. zur Beschaffung alternativen Wohnraums kommen vorrangig den vermeintlich „leistungsstärksten“ Personen in Wohnungsnotlagen zu Gute. Dabei spielen Moralvorstellungen und persönliche Einschätzungen der Mitarbeiter*innen von Jobcentern, Sozialen Wohnhilfen und Freien Trägern eine große Rolle. Gesellschaftlich ohnehin schon diskriminierte Bevölkerungsgruppen haben es auch im Hilfesystem schwerer, eine gleichwertige Unterstützung wie die privilegierteren Personengruppen zu erhalten. Die aktuelle Organisation des Hilfesystems bedeutet häufig, dass Menschen in Wohnungsnotlagen zunächst ihre Scham und Furcht vor sozialer Ausgrenzung überwinden müssen, um von ihrem Recht auf staatliche Unterstützungsleistungen Gebrauch zu machen. Suchen Menschen in dieser Situation institutionelle Unterstützung, begegnet ihnen das Hilfesystem nicht unterstützend, sondern vielmehr abwertend, abfällig und vorurteilsgeprägt. Rassistische und sozialchauvinistische Moralvorstellungen fordern die Profilierung als „würdige Arme“ und die Abgrenzung von jenen, die es scheinbar nicht sind. Die unter den Mitarbeiter*innen im Hilfesystem weit verbreiteten Vorstellungen verstärken somit den Prozess der Vereinzelung und Isolation der Zwangsräumungsbetroffenen.*

Hilfe für Vermieter*innen

*Das Hilfesystem Wohnungslosigkeit ist ein Instrument zur Sicherung und Steigerung von wohnungswirtschaftlichen Erträgen. Trotz der Aufgabe, den Erhalt der Wohnung zu sichern und Wohnungsnotsituationen zu vermeiden, berücksichtigte das Hilfesystem schon immer vor allem die Interessen von Vermieter*innen. In Zeiten von Leerstand und Vermietungs-*

*problemen sicherten Mietschuldenübernahmen durch die Bezirke Eigentümer*innen gegen Mietausfälle ab. Mit den steigenden Renditeerwartungen privater Eigentümer*innen hat sich die Funktion des Hilfesystems von der Ausfallgarantie für Mietrückstände zum Instrument der Ertragslückenschließung verschoben. Stehen deutliche Mietsteigerungen in Aussicht, beschränken sich die Instrumente des Hilfesystems (wenn überhaupt) auf die Vermittlung von Ersatzwohnraum oder Unterbringung für die räumungsbetroffenen Mieter*innen. Selbst in Bezirken mit einer ressourcenstärkeren Sozialen Wohnhilfe werden nicht Zwangsräumungen, sondern allenfalls Übernachtungen auf der Straße verhindert. Aus der ökonomischen Perspektive des Vermietungsgeschäfts ist das ein vielfach willkommenes Verdrängungsmanagement. Die Strukturen und Instrumente des Hilfesystems sind nicht darauf ausgelegt, die Marktdynamiken auszuhebeln. Nur unter den Bedingungen eingeschränkter Ertragsaussichten korrespondieren die Erwartungen von Vermieter*innen und Mieter*innen an das Hilfesystem.*

Geschäfte mit der Wohnungslosigkeit

*Die Vermarktlichung des Hilfesystems hat die Wohnungsnot in ein lukratives Geschäftsfeld für private Anbieter*innen von Unterkünften verwandelt. Der enorm gestiegene Bedarf an Unterbringung von Wohnungslosen nach ASOG bei gleichzeitigen finanziellen Engpässen der Bezirke eröffnet neue gewinnbringende Geschäftsmodelle – jemand muss schließlich die benötigten Unterbringungsplätze zur Verfügung stellen. Und das lohnt sich. So rechnete ein Bezirksamtsmitarbeiter vor, dass sich bei einem Tagessatz von 20 Euro und einer vollen Belegung mit einer als ASOG-Unterbringung genutzten Wohnung deutlich höhere Erträge erzielen lassen als mit regulären Mieteinnahmen (BA/T-S). Dementsprechend folgert eine Mitarbeiterin eines Freien Trägers: „Ich sach mal, wenn ich die Kohle hätte, würde ich mir jetzt ein Haus kaufen und würde da draus 'ne ASOG-Unterkunft machen und würde mir eine goldene Nase verdienen.“ (FT/NK) Während das Hilfesystem Menschen in Wohnungsnotsituationen oftmals nicht unterstützen kann oder will, profitieren private Investor*innen von der Überforderung des Hilfesystems, indem sie „krisenbedingte Marktchancen“ erhalten. Der Staat sichert private Profite, während Zwangsgeräumte und andere Wohnungslose immer häufiger und für immer längere Zeit in oft mangelhaft ausgestatteten Wohnheimen untergebracht werden.*

Und jetzt?

Die veränderten Stadtentwicklungsbedingungen in Berlin zeigen, dass die Instrumente des Hilfesystems

Zwangsräumungen und erzwungene Umzüge nicht verhindern können. Das Recht auf Wohnen müsste gegen private Bewirtschaftungsinteressen durchgesetzt werden – doch darauf sind die Strukturen des Hilfesystems nicht ausgerichtet. Die Überforderung der bezirklichen Hilfsangebote hat dabei systemische Ursachen, die sich nicht mit erhöhtem Ressourceneinsatz, besserer Personalausstattung und gutem Willen aufheben lassen. Wohnungsnot ist das Resultat einer profitorientierten Wohnungsverversorgung und eines sich als aktivierend verstehenden Sozialsystems. Was es braucht, um Wohnungsnotlagen auszuschließen, sind nicht kleine Reformen, sondern ein grundlegender Systemwechsel der Wohnungspolitik.

*Da weder von den Akteur*innen des Hilfesystems noch von den zurzeit denkbaren Regierungskoalitionen ein Bruch mit der Verwertungslogik erwartet werden kann, gibt es wachsenden Protest und Widerstand gegen Zwangsräumungen. Beispiele wie die Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) in Spanien und das Bündnis Zwangsräumungen verhindern in Berlin geben Hoffnung, denn sie zeigen, dass soziale Rechte auch gegen private Interessen und behördliche Entscheidungen durchgesetzt werden können. Angesichts der sich stetig verschärfenden Wohnungsmarktsituation und der zunehmenden Verarmung von immer mehr Menschen sind Widerstand und Protest notwendiger Motor und Voraussetzung für Veränderung. So legte ein Mitarbeiter einer Sozialen Wohnhilfe dar:*

„Es gibt ja Bezirke, die haben 90 Prozent Ablehnungen der Mietschuldenübernahmeanträge. Das ist natürlich Ausdruck einer Hauspolitik. Ich sag mal, wenn man da Angst vor schlechter Presse hat, könnte das bewirken, dass man da ein wenig mehr mit Augenmaß an die Sache ran geht.“ (BA/T-S).

In diesem Sinne wünschen wir uns mehr schlechte Presse für Zwangsräumungen, um mehr Augenmaß walten zu lassen und hoffen darüber hinaus auf den Druck sozialer Bewegungen, um Zwangsräumungen insgesamt abzuschaffen. Wir verstehen unsere Studie als Beitrag zu einer öffentlichen Auseinandersetzung mit den Ursachen und Auswirkungen von Zwangsräumungen. Eine würdige Wohnung sollte kein Privileg, sondern ein Recht für alle sein.

„WENN ICH 'N HAUS KAUFE, [...] KANN ICH 1000 EURO FÜR 'NE SANIERTE WOHNUNG NEHMEN. DIE GEBE ICH 4 OBDACHLOSEN UND NEHME 'NEN TAGES-SATZ VON 20 EURO. 80 EURO PRO TAG, WEIL'S IMMER VOLL IST. DA SIND 1000 EURO LÄCHERLICH GEGEN.“

LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

Literatur

- Abgeordnetenhaus Berlin (1998): Leitlinien zur Hilfe für Wohnungslose in Berlin und Obdachlosenrahmenplan. Mitteilung zur Kenntnisnahme (Drucksache 13/4095)
- Barwick, Christine (2011): Draußen vor der Tür? Exklusion auf dem Berliner Wohnungsmarkt. In: WZB Mitteilungen 134, 13-15
- Barwick, Christine; Blokland, Talja (2015): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (Segregation through discrimination in the housing market). In: B. Marschke & H. U. Brinkmann (Eds.) „Ich habe nichts gegen Ausländer, aber...“ - Alltagsrassismus in Deutschland. Studien zu Migration und Minderheiten. Münster: LIT Verlag, 229-244
- Bauman, Zygmunt (1997): Postmodernity and its Discontents. New York: New York University Press
- Bescherer, Kelly; Häber, Florian; Steinfeldt, Koch, Annika Christian (2014): Der wohnungswirtschaftliche Kontext von Zwangsräumungen in Berlin. Die Perspektive der Nachbar*innen. Projektarbeit im Rahmen des Projektseminars: „Gentrification: Theorien, Erklärungsmodelle und Untersuchungsmethoden“ am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin
- Brönner, Monika u.a. (2013): Seelische Erkrankungsrate in den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe im Großraum München: Die SEEWOLF-Studie. In: ARCHIV für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit 1/2013, 65-71
- Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) (2010): Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (www.bagw.de/media/doc/POS_10_BAGW_Wohnungsnotfalldefintion.pdf, zuletzt abgerufen am 12.01.2015.)
- Busch-Geertsema, Volker; Evers, Jürgen; Ruhstrat, Ekke-Ulf (2014): Prävention von Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen. Studie im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen
- Colau, Ada; Alemany, Adrià (2014): Mortgaged Lives. From the housing bubble to the right to housing. Los Angeles/Leipzig/London: Journal of Aesthetics & Protest Press
- Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (Deutscher Verein) (2013): Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern (http://www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen_archiv/2013/DV-17-13-Praevention-von-Wohnungslosigkeit, zuletzt abgerufen am 23.03.2015)
- Fuchs-Heinritz, Werner (1994): Legitimität. In: Fuchs-Heinritz, Wenre u.a. (Hrsg.): Lexikon zur Soziologie. Opladen: Westdeutscher Verlag, 396
- Gans, Herbert J. (1995): The War against the Poor. New York: Basic Books
- Gerull, Susanne (2002): Vorbildlich bis gesetzwidrig. Hilfen zur Vermeidung von Wohnungsverlusten. In: wohnungslos, Bielefeld, Nr. 4/2002, 113-117
- Gerull, Susanne (2003): Behördliche Maßnahmen bei drohendem Wohnungsverlust durch Mietschulden. Berlin: KBW-Fachbuchverlag, Berlin
- Gerull, Susanne; Merckens, Manfred (2012): Erfolgskriterien in der Hilfe für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Folgestudie: Aktenanalyse und Diskussion der Gesamtergebnisse. Uckerland: Schibri-Verlag
- Gerull, Susanne; Merckens, Manfred; Dubrow, Christin (Hg.) (2009): „Erfolg“ in der Hilfe für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Eine empirische Studie über fördernde und hemmende Faktoren bei Maßnahmen nach § 67 ff. SGB XII. Uckerland: Schibri-Verlag
- Günthner, Manuela (2014): Diskriminierung im Hilfesystem: (Ver-)Achtung für die Verachteten. In: Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit, 04/2014, 66-71
- Hannemann, Thomas (2013): §6 Erleichterte Räumung von Wohnraum. In: Hannemann, Thomas; Horst, Hans-Reinold (Hrsg.): Das neue Mietrecht. Die Mietrechtsreform 2013 in der anwaltlichen Praxis. München: C.H. Beck, 101-130
- Holm, Andrej (2011): Kosten der Unterkunft als Segregationsmotor. Befunde aus Berlin und Oldenburg. In: Informationen zur Raumbesichtigung, Heft 09/2011, 557-566
- Holm, Andrej (2014a): Gentrifizierung - mittlerweile ein Mainstreamphänomen? In: Informationen zur Raumbesichtigung, Heft 04/2014, 471-483
- Holm, Andrej (2014b): Wohnungsnotbericht Berlin. In: Kotti & Co; Berliner Bündnis Sozialmieter.de (Hrsg.): Nichts läuft hier richtig. Informationen zum sozialen Wohnungsbau in Berlin. Berlin: Eigenverlag, 12-15
- Jobcenter Neukölln (2013): Anschreiben an Leistungsbezieher*innen mit laufender Räumungsklage
- Jobcenter Tempelhof-Schöneberg (2006): Verfahrensabläufe Wohnungslose. Arbeitsanweisung Nr. 12/2006

Katz, Michael (1989): *The Undeserving Poor: From the War on Poverty to the War on Welfare*. New York: Pantheon Books

Kilic, Emsal (2008): *Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche – Eine Untersuchung in Berlin*. Unveröff. Diplomarbeit am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin

Knop, Frank (2009): *Räumungsverfahren und Räumungsvergleich*. In: M. Deppen, B. Heilmann (Hrsg.): *Prozesse in Mietsachen. Vorbereitung – Verfahren – Vollstreckung*. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 739-763

Kokot, Waltraud; Gruber, Martin (2007): *Betroffene von Räumungsklagen und Verbleib von Zwangsgeräumten. Eine ethnologische Untersuchung zu Lebenssituation und Verbleibsalternativen*. Hamburg: LIT Verlag

Landesarmutskonferenz Fachgruppe wohnungslose Menschen (LAK) (2013): *Bestandsaufnahme zur Umsetzung des Geschützten Marktsegments. Eine Befragung der Berliner Bezirksämter* (http://www.landesarbeitskonferenz-berlin.de/images/GMS-Umfrageergebnisse_PB.pdf, zuletzt abgerufen am 23.2.2015)

Lees, Loretta; Slater, Tom; Wylie, Elvin (2008): *Gentrification*. New York: Routledge

Linde, Christian (2013): *Ziele deutlich verfehlt. 20 Jahre „Geschütztes Marktsegment“ in Berlin*. In: *MieterEcho* Nr. 359, 8-9

Linde, Christian (2014): *Im Positiven Abseits*. In: Holm, Andrej (Hrsg.): *Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt*. Berlin/Hamburg: Assoziation A, 127-149

Lodde, Wilhelm (2013): *Schlechte Aussichten. Was sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz für Mieter/innen ändert*. In: *MieterEcho* Nr. 359, April 2013, 13-17

Ludwig, Gundula (2007): *Intersektionalität*. In: Brand, Ulrich; Löscher, Bettina; Thimmel, Stefan (Hrsg.): *ABC der Alternativen* (http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/ABC/ABC_der_Alternativen_Intersektionalitaet_Ludwig.pdf, zuletzt abgerufen am 20.03.2015)

Maierhofer, Antonia (2011): *Die effizienteste Möglichkeit der Wohnungszwangsräumung für den Räumungsgläubiger, Dissertation an der Julius-Maximilians-Universität Würzburg*

MieterEcho (2014): *Kündigungen durch den Vermieter. Tipps für Mieter/innen, denen der Rauswurf droht*. In: *MieterEcho*, Nr. 370, 24-26

Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin (Der Paritätische) (2013): *Wohn(t)räume – Paritätische Perspektiven zum Wohnen in Berlin* (http://www.paritaet-berlin.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Broschueren/Wohntraeume_Web_130625.pdf, zuletzt abgerufen am 09.03.2015)

Piraten (2013): *Synopse zu den Berichten der Bezirke auf die Berichtswünsche der PIRATEN in der 42.Sitzung des Hauptausschusses vom 27.09.2013 zur Sitzung des UA Bezirke am 25.11.2013* (https://redmine.piratenfraktion-berlin.de/dmsf_files/9281?download, zuletzt abgerufen am 03.03.2015)

Plattner, Wilhelm (1985): *Mieter in der Krise: fristlos gekündigt - Zwangsräumung droht*. Berlin: Spitz-Verlag

Sandhu, Swaran (2012): *Public Relations und Legitimität: Der Beitrag des organisationalen Institutionalismus für die PR-Forschung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

Seifert, Tim Erik (2014): *Mietrückstände, Räumungsklagen und Bewirtschaftungsmodelle von Hauseigentümern. Eine Fallstudie zum Mietwohnungsmarkt in Berlin-Pankow. Masterarbeit im Studiengang Sozialpolitik an der Universität Bremen*

Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz (2005): *Beschreibung des Verfahrens bei der Unterbringung akut wohnungsloser Personen. Anlage 2 zur Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit zur Regelung über die örtliche Zuständigkeit für wohnungslose Leistungsberechtigte nach SGB II* (http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/sonstige/vereinbarung_wohnungslose_anlage2.html, zuletzt abgerufen am 22.02.2015)

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2014a): *Einzelplan 11 - Gesundheit und Soziales. Rahmenvereinbarung BUL* (<http://www.parlament-berlin.de/ad05/17/Haupt/vorgang/h17-1410-v.pdf>, zuletzt abgerufen am 19.02.2015)

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2010): *Vereinbarung nach §44 b Abs. 2 SGB II zwischen der Bundesagentur für Arbeit (Regionaldirektion Berlin-Brandenburg) und dem Land Berlin* (http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen-arbeit/besch-impulse/vereinbarung__44bsgb.pdf?start&ts=1409063056&file=vereinbarung__44bsgb.pdf, zuletzt abgerufen am 23.2.2015)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014a): *Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Jahresbericht 2012/2013* (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/mietenbuenndnis/mietenbuenndnis_1bericht.pdf, zuletzt abgerufen am 19.02.2014)

Smith, Neil (1979): *Towards a Theorie of Gentrification. A back to the City Movement by Capital, not by People*. *Journal of American Planning Association*, 45 (4), 538-548

Stenberg, Sten-Åke; van Doorn, Lia; Gerull, Susanne (2011): *Locked out in Europe. A Comparative Analysis of Evictions Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden*. In: *European Journal of Homelessness*, Jg. 5, No. 2, 12/2011, 39-61

van Leeuwen, Theo (2007): *Legitimation in discourse and communication*. In: *Discourse & Communication*, vol. 1/1, 91-112

Daten

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2013a): *SGB II-Quoten, 2006-2012 nach Berliner Bezirken*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2013b): *Fort- und Zuzüge über die Bezirks- und Landesgrenzen in Berlin, 2008 bis 2013, nach Anzahl der Personen und Bezirken*

Bezirksamt Mitte (2014): *Räumungsklagen und Räumungsmittelungen*

Bezirksamt Neukölln (2014a): *Entwicklung der Unterbringung wohnungsloser Menschen im Bezirk Neukölln seit dem 1.1.2006 in ASOG-Unterkünften*

Bezirksamt Neukölln (2014b): *Unterbringung Wohnungslose Neukölln, 2011 bis 2013*

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (2014): *Räumungsklagen und Räumungsmittelungen*

Bundesagentur für Arbeit (2014): *Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, Berlin. Sonderauswertung*

Gebewo pro/Kältehilfe (2012): *Berliner Kältehilfe 2011 / 2012. Auswertung für den Monat November 2011* (<http://www.kaeltehilfe-berlin.de/PDFs/MonAusw/Nov11.pdf>, zuletzt abgerufen am 20.03.2015)

Gebewo pro/Kältehilfe (2013): *Berliner Kältehilfe 2012 / 2013. Auswertung für den Monat November 2012* (<http://www.kaeltehilfe-berlin.de/PDFs/MonAusw/Nov12.pdf>, zuletzt abgerufen am 20.03.2015)

Gebewo pro/Kältehilfe (2014): *Berliner Kältehilfe 2013 / 2014. Auswertung für den Monat November 2013* (<http://www.kaeltehilfe-berlin.de/PDFs/MonAusw/KHT2013-2014MonAusw2013-11.pdf>, zuletzt abgerufen am 20.03.2015)

GSW Immobilien AG (2008): *GSW Wohnmarktreport Berlin (2008)*. Berlin: GSW Immobilien AG

GSW Immobilien AG (2014): *GSW Wohnmarktreport Berlin (2014)*. GSW Immobilien AG

Immoscout24 (2014): *Sonderauswertung der Angebotsmieten in Berlin*. Berlin: Immoscout24

Landesamtes für Gesundheit und Soziales Berlin (2014): *Vermittlungsstand im geschützten Marktsegment, Berlin 2001 bis 2013*

Senatsverwaltung für Finanzen (2013): *Abschlussbericht über Steuerung von Transferausgaben im Bereich der Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeit (HzÜ)*

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2014b): *Anträge auf Mietschuldenübernahme 2007 bis 2013*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2003): *Der Berliner Mietspiegel 2003*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Der Berliner Mietspiegel 2005*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): *Der Berliner Mietspiegel 2007*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2008): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2007*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2009): *Der Berliner Mietspiegel 2009*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011): *Der Berliner Mietspiegel 2011*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): *Der Berliner Mietspiegel 2013*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014b): *Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2013*. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014c): *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin* (<http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>, zuletzt abgerufen am 16.2.2015)

Zeitungsartikel und Pressemitteilungen

taz 2014: *Wohnen mit Wanzen*. In: *Tageszeitung (taz)*, 15.05.2014 (<http://www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=ba&dig=2014%2F05%2F15%2Fa0195&cHash=e214169675b45b4c43d81b64f67384d7>, zuletzt abgerufen am 22.02.2015)

Stern 2013: *Frau stirbt nach Zwangsräumung*. In: *Stern*, 13.04.2013 (<http://www.stern.de/panorama/berlin-frau-stirbt-nach-zwangsräumung-1996726.html/>, zuletzt abgerufen am 22.02.2015)

Bündnis Zwangsräumung verhindern 2013: *Zwangsräumung in den Tod, Pressemitteilung vom 12.04.2013* (<http://zwangsräumungsverhindern.blogspot.de/2013/04/12/pressemitteilung-zwangsräumung-in-den-tod/>, zuletzt abgerufen am 03.03.2015)

Parlamentarische Dokumente des Abgeordnetenhauses Berlin

17/10 269: *Kleine Anfrage: Räumungsklagen und Wohnungsräumungen*, Andreas Otto (Grüne), 02.03.2012

17/12 200: *Kleine Anfrage: Entwicklung und Umgang mit Zwangsräumungen von Wohnungen*, Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke), 10.06.2013

17/12 214: *Kleine Anfrage: Räumungsklagen und Wohnungsräumungen in Berlin*, Alexander Spieß (Piraten), 10.06.2013

17/12 270: *Kleine Anfrage: Obdachlosenunterkünfte in Berlin: Bedarf und Angebot*, Alexander Spieß (Piraten), 18.06.2013

17/12 659: *Kleine Anfrage: Wie oft klagten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegen ihre Mieter?*, Oliver Höfinghoff (Piraten), 09.12.2013

17/12 964: Kleine Anfrage: Wie viele Wohnungslose und Wohnungsnotfälle gibt es in Berlin, Martin Beck (Grüne), 09.12.2013

17/13 159: Schriftliche Anfrage: Wohnungslosenpolitik in Berlin (I): Weiterentwicklung der Leitlinien, Alexander Spies und Martin Delius (Piraten), 30.01.2014

17/13 849: Schriftliche Anfrage: Wie oft klagten 2013 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegen ihre Mieter*innen?, Oliver Höffinghoff (Piraten), 20.05.2014

17/13 935: Schriftliche Anfrage: Räumungsklagen, Zwangsräumungen und die Rolle der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Katrin Schmidberger (Grüne), 04.06.2014

17/14 585: Schriftliche Anfrage: Kostensenkungen und Wohnungsumzüge von ALG-II-Beziehenden in den Jahren 2012 bis 2014 in Berlin, Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke), 19.09.2014

17/14 617: Schriftliche Anfrage: Situation und Entwicklung von Belegung, Leerstand und Miethöhen von (potentiell) belegungs- bzw. mietpreisgebunden Wohnungen, Katrin Lompscher (Linke), 25.09.2014

17/14 618: Schriftliche Anfrage: Situation und Entwicklung der Wohnraumversorgung im geschützten Marktsegment in den Jahren 2013 und 2014, Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke), 25.09.2014

17/14 652: Schriftliche Anfrage: Wohnsituation von Leistungsbeziehern nach SGB II / SGB XII, Ülker Radziwill (SPD), 01.10.2014

17/14 730: Schriftliche Anfrage: Wie erfolgreich ist das „Geschützte Marktsegment“?, Katrin Schmidberger (Grüne), 24.09.2014

17/14 731: Schriftliche Anfrage: Konkurrenz im Geschützten Marktsegment, Katrin Schmidberger (Grüne), 24.09.2014

Dokumente aus den Bezirksverordnetenverammlungen (BVV) der Berliner Bezirke

0349/4 (BVV Charlottenburg-Wilmersdorf): Kleine Anfrage: Zwangsräumungen und die folgende Unterbringung der Betroffenen, Marlene Cieschinger (Die Linke), 29.07.2014

0509/IV (BVV Mitte): Kleine Anfrage: Zwangsräumungen nach Arten von Wohnungseigentümern in Mitte, David Kirschner (Piraten), 30.05.2013

0220/XIX (BVV Tempelhof-Schöneberg): Kleine Anfrage: Zwangsräumungen und Räumungsklagen in Tempelhof-Schöneberg, Michael Ickes (Piraten), 02.06.2014

Interviews

BA/MT: Bezirksamtsmitarbeiterin Soziale Wohnhilfe Mitte, 26.02.2014

BA/NK: Bezirksamtsmitarbeiter Soziale Wohnhilfe Neukölln, 14.03.2014

BA/T-S: Bezirksamtsmitarbeiter Soziale Wohnhilfe Tempelhof-Schöneberg, 16.04.2014

BA/LB: Bezirksamtsmitarbeiterin Soziale Wohnhilfe Lichtenberg, 10.09.2014

FT/MT: Freier Träger der Wohlfahrtspflege Mitte, 31.01.2014

FT/NK: Freier Träger der Wohlfahrtspflege Neukölln, 22.05.2014

FT/T-S: Freier Träger der Wohlfahrtspflege Tempelhof-Schöneberg, 24.02.2014

FT1/LB: Freier Träger der Wohlfahrtspflege Lichtenberg, 18.02.2014

JC/NK: Jobcentermitarbeiterin Neukölln, 24.04.2014

JC/T-S: Jobcentermitarbeiter Tempelhof-Schöneberg, 10.06.2014

ZB1/NK: Zwangsräumungsbetroffener Neukölln, 13.06.2014

ZB2/NK: Zwangsräumungsbetroffener Neukölln, 09.04.2014

ZB1/LB: Zwangsräumungsbetroffene Lichtenberg, 16.04.2014

ZB2/LB: Zwangsräumungsbetroffener Lichtenberg, 18.02.2014

ZB/T-S: Zwangsräumungsbetroffene Tempelhof-Schöneberg, 25.04.2014

ZB/Mitte: Zwangsräumungsbetroffener Mitte, 08.04.2014

ZB/ST: Zwangsräumungsbetroffene Steglitz, 08.04.2014

FT/B1: Berlinweit tätiger freier Träger der Wohlfahrtspflege, 26.03.2014

FT/B2: Berlinweit tätiger freier Träger der Wohlfahrtspflege, 26.02.2014

FT/B3: Berlinweit tätige Beratungsstelle, 25.06.2014

FT/B4: Berlinweit tätige Beratungsstelle, 12.03.2014

LW1: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (degewo), 17.02.2014

LW2: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, 26.03.2014

Hintergrundgespräche

FT2/LB: Freier Träger der Wohlfahrtspflege Lichtenberg, 18.02.2014

W/B: Wissenschaftlerin Susanne Gerull, Forschungsschwerpunkt Wohnungslosigkeit, 05.12.2014

GLOSSAR

→ 67er-Maßnahme/ Maßnahme nach §67 SGB XII ff

Im → SGB XII ist für → Personen in Wohnungsnotsituationen und andere Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten ein Rechtsanspruch auf bestimmte staatliche Leistungen festgeschrieben. Diese sogenannten „67er-Maßnahmen“ sind Teil der staatlichen Prävention von Wohnungslosigkeit und umfassen u. a. Betreuung und Hilfe bei Kontakt zu Behörden, bei der Wohnungssuche oder Haushaltsführung. In Berlin tragen die Bezirke die Kosten der „67er-Hilfe“; durchgeführt werden die Maßnahmen von → Freien Trägern der Wohlfahrtspflege. Voraussetzung für den Beginn einer Maßnahme ist der bestätigte Hilfebedarf, d. h. die → Soziale Wohnhilfe muss bestätigen, dass die betreffende Person in der Notlage außerstande ist, durch Selbsthilfe die soziale Schwierigkeit zu überwinden. Innerhalb der 67er-Maßnahmen gibt es verschiedene Leistungstypen, die sich dadurch unterscheiden, wie intensiv die Sozialarbeiter*innen ihre „Klient*innen“ betreuen. Relevant im Zusammenhang mit Zwangsräumungen sind insbesondere die Leistungstypen → Wohnungserhalt und Wohnungserlangung (WuW) und → Betreutes Einzelwohnen (BEW).

Link zum Gesetz: http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_12/_67.html

→ „Angemessenheit“ der Wohnung

ALG-II-Bezieher*innen erhalten je nachdem, ob und wie viel sie durch Erwerbsarbeit verdienen, den Regelsatz und die → Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) vom Jobcenter. Damit die Miete/Kosten der Unterkunft vom Jobcenter vollständig gezahlt wird, muss sie den „Angemessenheitskriterien“ entsprechen, die von Kommune zu Kommune unterschiedlich sind. In Berlin ist in der → Wohnaufwendungsverordnung (WAV) festgelegt, welche Miethöhen und Wohnungsgrößen „angemessen“ sind. Wird eine Wohnung als zu teuer und damit als „unangemessen“ definiert, kann das Jobcenter Leistungsbezieher*innen auffordern, die Kosten zu senken und zahlt nach Ablauf einer Frist die Miete nur noch bis zur „Angemessenheitsgrenze“. Erhalten ALG-II-Bezieher*innen eine Kostensenkungsaufforderung, bedeutet dies im Regelfall, dass sie einzelne Zimmer ihrer Wohnung untervermieten, wenn möglich in günstigere und meist am Stadtrand gelegene Wohnungen umziehen oder Teile der Miete aus ihrem Regelsatz begleichen und dafür an Essen, Kleidung etc. sparen müssen. Gerade in Berlin sind kaum noch „angemessene“ Wohnungen verfügbar, sodass hier auch ein Umzug an den Stadtrand oft keine Option mehr ist.

Wir schreiben „Angemessenheit“ in Anführungsstrichen, weil die Definition dessen, was den Jobcentern als angemessen erscheint, davon ausgeht, Arme hätten selbstverständlich nur Anspruch auf kleine und minderwertige Wohnungen. Gleichzeitig sind die in Berlin vielerorts entstehenden Neubauwohnungen, die bei akuter Wohnungsnot „unangemessen“ große Wohnflächen verbrauchen, kein Thema der gesellschaftlichen Auseinandersetzung.

→ ASOG-Unterkunft / Wohnheim für Wohnungslose/Unterbringung nach ASOG

Wer in Berlin wohnungslos ist, hat das Recht auf eine Unterbringung, damit er*sie nicht auf der Straße schlafen muss. Die Unterbringung wird meist in privatwirtschaftlich betriebenen Wohnheimen vorgenommen, in den „vertragsfreien“ ASOG-Unterkünften. Vertragsfrei bedeutet, dass die Betreiber*innen der Unterkunft keine spezifischen Bedingungen (z. B. sozialarbeiterische Angebote) erfüllen müssen. Ihre einzigen Auflagen für die Versorgung der Wohnungslosen sind die vom Senat festgelegten Mindeststandards für ASOG-Unterkünfte wie u.a. eine Mindestgröße pro Person von 9 qm bzw. bei Mehrbettzimmern 8 qm sowie das Vorhandensein von kostenlosen Möglichkeiten, Wäsche zu waschen. Die Wohnheime sind jahreszeitenunabhängig meist voll belegt, sodass alternative Orte wie Pensionen oder Hostels zur Unterbringung genutzt werden müssen. Die Unterkünfte werden ASOG-Unterkünfte genannt, weil das **Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG)** Berlins die Zuständigkeit für die Unterbringung Wohnungsloser regelt. Das ASOG ist das Berliner Polizeirecht und betrifft die Abwehr von Gefahren für die Öffentliche Sicherheit/Ordnung. Laut Gesetz sind die Bezirksämter verantwortlich für die Ordnungsaufgaben bei Wohnungslosigkeit, welche zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung anfallen. Die Vermeidung von auf der Straße schlafenden Personen ist also eine Maßnahme der Sicherung von öffentlicher Ordnung.

→ Berliner Räumung / Berliner Modell der Räumung / Vermieterpfandrecht

Das Berliner Modell ist eine Methode zur Kostensenkung bei Zwangsräumungen für Eigentümer*innen. Anders als bei der „klassischen“ Zwangsräumung, bei der alle Dinge in der Wohnung der Zwangsgeräumten abtrans-

portiert und bis zu zwei Monate lang eingelagert werden, tauschen Gerichtsvollzieher*innen bei der Berliner Räumung lediglich das Schloss der Wohnung aus. Bereits nach einem Monat kann die Vermieter*innen den verbliebenen Hausrat der Zwangsgeräumten verkaufen oder vernichten. Bei beiden Formen der Zwangsäumung gilt: Die Kosten für Gerichtsvollzieher*in, Schlosser*in etc. werden von den Eigentümer*innen vorgeschossen, aber am Ende von den (ehemaligen) Mieter*innen eingefordert. Da viele zwangsgeräumte Mieter*innen zahlungsunfähig sind und von ihnen das Geld schwer einzutreiben ist, lohnt es sich für Eigentümer*innen, die Kosten für die Räumung zu senken. Im Mai 2013 wurde das Berliner Modell als „beschränkter Vollstreckungsauftrag“ in § 885a der Zivilprozessordnung (ZPO) aufgenommen und kann in dieser Form bundesweit uneingeschränkt angewendet werden.

Link zum Gesetz: <https://dejure.org/gesetze/ZPO/885a.html>

→ **BEW (Betreutes Einzelwohnen)**

Betreutes Einzelwohnen ist einer der Leistungstypen aus → §67 des zwölften Sozialgesetzbuches (SGB XII) zur Unterstützung von Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Neben den Beratungs-, Anleitungs- und Unterstützungsleistungen des Leistungstyps → **Wohnungserhalt und Wohnungserlangung (WuW)** beinhaltet der Leistungstyp BEW auch die Anleitung zur eigenständigen Haushaltsführung, zur „Einhaltung von Verpflichtungen“ sowie bei Problemen mit der Hausgemeinschaft und der Hausverwaltung, Unterstützung bei der Organisation des Alltags sowie „Training der Alltagsfähigkeit und des Wohnens“. Betreutes Einzelwohnen muss nicht in einer → **Trägerwohnung** stattfinden, sondern kann auch in der eigenen Wohnung in Anspruch genommen werden. Der Personalschlüssel beträgt eine*n Sozialarbeiter*in zu 11,4 Leistungsberechtigten bei einer Wochenarbeitszeit von 38,5 Stunden. Je Betreuungstag wurden im Jahr 2014 zwischen 22,31 und 23,64 Euro vom jeweiligen Bezirk an die → **Freien Träger der Wohlfahrtspflege** gezahlt.

Link zu den Vorgaben des Berliner Senats: <http://www.berlin.de/sen/soziales/themen/vertraege/sgb-xii/kommission-75/berliner-rahmenvertrag/anlage-5/>

→ **BUL (Berliner Unterbringungsleitstelle)**

Die Berliner Unterbringungsleitstelle gehört zum Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo). Ihre Kernaufgabe ist die Zuweisung von Unterkunftsplätzen an Geflüchtete und Asylbewerber*innen sowie an Wohnungs- und Obdachlose. Dafür betreibt die BUL eine Buchungssoftware, in der alle → **ASOG-Unterkünfte** erfasst sind. Die Mitarbeiter*innen der → **Sozialen Wohnhilfen** in den Bezirksämtern buchen Unterkunftsplätze für wohnungslose Personen, die zu ihnen in die Sprechstunde kommen. Häufig sind jedoch alle Plätze in den ASOG-Unterkünften belegt.

Link zur offiziellen Senats-Homepage: <http://www.berlin.de/lageso/soziales/unterbringungsleitstelle>

→ **Ertragslücke**

Die Ertragslücke ist ein Begriff aus der Gentrification-Theorie. Forschung zu Gentrification stellt die Frage, wie es zu einem Bevölkerungsaustausch in einzelnen Stadtvierteln oder ganzen Metropolen und somit zur Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsteile kommt. Die Ertragslücke ist ein Erklärungsansatz: Sie beschreibt die Differenz zwischen aktuell realisierbaren Erträgen aus Mieten und potentiell möglichen Einnahmen bei bestmöglicher Nutzung des jeweiligen Grundstücks für Immobilieneigentümer*innen. Je größer die Ertragslücke ist, desto wahrscheinlicher wird eine Zwangsäumung/die Verdrängung der Mieter*innen, da sich die Fortsetzung eines Mietverhältnisses bei steigenden Neuvermietungs- und Wohnungsverkaufspreisen immer weniger lohnt.

→ **Erzwungener Umzug**

Bei einem erzwungenen Umzug verlassen Mieter*innen im Laufe des Zwangsäumungsprozesses – noch vor der eigentlichen Zwangsäumung – die Wohnung, weil sie die Mehrkosten durch die Räumung fürchten bzw. nicht tragen können. Aufgrund der zugespitzten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfolgt ein erzwungener Umzug meist in eine deutlich schlechtere Ersatzwohnung.

→ **Freie Träger der Wohlfahrtspflege**

Laut Leistungserbringungsrecht werden einige soziale Leistungen nicht von staatlichen Einrichtungen durchgeführt bzw. angeboten, sondern von Freien Trägern der Wohlfahrtspflege. Dazu gehören im Bereich Wohnungslosigkeit → **Maßnahmen nach §67 des zwölften Sozialgesetzbuches (SGB XII)**, die Menschen in besonders schwierigen sozialen Lagen, beispielsweise bei drohender Wohnungslosigkeit, unterstützen sollen. Die Kommunen, in Berlin die Bezirke, beauftragen freie gemeinnützige Träger mit der Betreuung von Personen in Wohnungsnotlagen und zahlen den Trägern dafür einen festgelegten Stundensatz. Freie Träger konkurrieren untereinander um diese bezirklich bewilligten Kostenübernahmen.

→ **Fristlose Kündigung: siehe → Kündigungen**

→ **Geschütztes Marktsegment**

Beim Geschützten Marktsegment handelt es sich um einen Pool an Wohnungen für Menschen, für die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwierig ist, eine Wohnung zu finden. Dies sind Personen, die aktuell beispielsweise durch Zwangsäumung von Wohnungslosigkeit bedroht sind, aus der Haft entlassen wurden oder bereits wohnungslos sind und in einer ASOG-Unterkunft leben. In jedem Bezirksamt gibt es eine Stelle für das Geschützte Marktsegment. Ihr Auftrag ist es, Wohnungen an die Menschen aus den benannten Personengruppen zu vermitteln. In den Pool sollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie weitere große Wohnungsanbieter*innen momentan 1.376 Wohnungen aus ihrem Bestand einstellen. Die seit den 1980ern immer stärker reduzierte Zielzahl wurde bisher in keinem Jahr erreicht, im letzten Jahr wurden 1.115 Wohnungen vermittelt. Die Bezirke müssen für möglicherweise auflaufende Mietrückstände in den Marktsegmentwohnungen bürgen. Daher vergeben sie die Zugangsberechtigungen (sogenannte M-Scheine) nicht primär nach Bedürftigkeit, sondern vor allem nach der Prognose des künftigen Mietzahlungsverhaltens. Die Wohnungsbaugesellschaften verlangen dann von den M-Schein-Inhaber*innen oftmals wie bei anderen Vermietungen auch eine Schufa-Auskunft und eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Dies ist besonders absurd, da die Marktsegment-Wohnungen eigentlich genau für Personen vorgehalten werden, die diese marktüblichen Anforderungen nicht erfüllen.

Link zur Senats-Homepage: <http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment>

→ **Heilungsverfahren für Kündigungen / Schonfrist**

Eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen kann unwirksam gemacht – „geheilt“ – werden, wenn innerhalb der Schonfrist von zwei Monaten nach Eingang der Räumungsklage die gesamten Mietrückstände beglichen werden. Das Mietverhältnis muss dann auch gegen den Willen der Eigentümer*innen fortgesetzt werden. Allerdings kann eine fristlose Kündigung wegen Mietschulden nur einmal in zwei Jahren unwirksam gemacht werden.

Link zum Gesetz: <http://dejure.org/gesetze/BGB/569.html>

→ **KdU (Kosten der Unterkunft)**

Als Kosten der Unterkunft (KdU) werden die Wohnkosten, also die Miethöhe inklusive Betriebs- und Heizkosten von ALG-II-Bezieher*innen bezeichnet. Sie müssen jedoch bestimmte → **„Angemessenheitskriterien“** erfüllen, damit das Jobcenter sie in voller Höhe übernimmt.

→ **Kündigungen**

Es gibt zwei Arten von Kündigungen: Die außerordentliche fristlose und die ordentliche fristgerechte Kündigung. Eine ordnungsgemäße Kündigung beinhaltet eine Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten und richtet sich nach der Wohndauer der Mieter*innen. Bei einer fristlosen Kündigung gelten diese Kündigungsschutzbestimmungen nicht. Die wichtigsten Gründe für fristlose und ordentliche Kündigungen sind Mietrückstände, wiederholt unpünktliche Mietzahlung, nachhaltige Störung des Hausfriedens, z. B. durch (Lärm-)Belästigung der Nachbar*innen, die Gefährdung der Wohnung durch Vernachlässigung, ein Zerwürfnis zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen, unerlaubte Untervermietung. Ordnungsgemäß können Vermieter*innen außerdem kündigen, wenn Eigentümer*innen die Räume für sich, ihre Familien- oder Haushaltsangehörigen beanspruchen (Eigenbedarf).

→ **M-Schein: siehe → Geschütztes Marktsegment**

→ **Mietschuldenübernahme**

Mieter*innen, die wegen Mietrückständen vom Wohnungsverlust bedroht sind, können, wenn sie Leistungen nach → **SGB II** oder → **SGB XII** beziehen, eine Mietschuldenübernahme durch das Jobcenter bzw. die Soziale Wohnhilfe beantragen. Dabei gilt die Soll-Vorschrift (im Gegensatz zur Kann-Vorschrift): Eine Mietschuldenübernahme soll gewährt werden, wenn sie „gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“ (§ 36 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 8 SGB II). Als Bedingung wird gemeinhin gesehen, dass die Wohnung durch die Mietschuldenübernahme tatsächlich dauerhaft gesichert wird. Dies ist besonders in Gebieten, in denen die Neuvermietungsmieten sehr viel höher liegen als die Bestandsmieten, in denen also die → **Ertragslücken** sehr hoch sind, nicht ganz einfach. Wenn Vermieter*innen nicht kooperieren, weil sie die Mieter*innen durch zahlungskräftigeres Klientel ersetzen und dafür zwangsräumen wollen, hilft daher meist auch das Amt nicht.

Links zu den Gesetzen:

SGB XII: http://dejure.org/gesetze/SGB_XII/36.html

SGB II: <http://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbii/22.html>

→ MiZi (Mitteilung in Zivilsachen)

Als „MiZis“ werden umgangssprachlich die Mitteilungen der Berliner Amtsgerichte an die → Sozialen Wohnhilfen bzw. Jobcenter über eingegangene Räumungsklagen wegen Mietrückständen bezeichnet. In einer MiZi werden folgende Informationen mitgeteilt: Tag des Eingangs der Räumungsklage, Namen und Anschriften der Mieter*innen und Eigentümer*innen, Höhe der Miete, Höhe des Mietrückstandes und der Termin zur mündlichen Gerichtsverhandlung, wenn dieser schon feststeht.

Link zum Gesetz:

http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_29041998_14301R57212002.htm

→ Notunterkunft: Siehe → ASOG-Unterkunft

→ Ordnungsgemäße Kündigung: siehe → Kündigungsarten

→ Personen in Wohnungsnotlagen bzw. Wohnungsnotsituationen

Als Personen in Wohnungsnotlagen oder in Wohnungsnotsituationen bezeichnen wir all jene, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen oder unmittelbar von ihr bedroht sind. Neben Personen ohne jegliche Unterkunft schließt der Begriff der Wohnungslosigkeit auch das Unterkommen bei Freund*innen und Verwandten, in behelfsmäßigen Unterkünften wie Gartenlauben/Baracken/Wohnwagen etc. oder in Pensionen/Hostels mit ein. Als Wohnungsnotsituation gilt auch ein unmittelbar drohender Wohnungsverlust, z. B. durch Räumungsklagen und drohende Zwangsräumungen. Wir orientieren uns bei dieser Definition an der Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W), des Dachverbandes der Wohnungslosenhilfe.

Link zur Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe:

www.bagw.de/media/doc/POS_10_BAGW_Wohnungsnotfalldefintion.pdf

→ Räumungsklage: Siehe → Räumungsverfahren

→ Räumungsmittelteilung

Gerichtsvollzieher*innen sind verpflichtet, den → Sozialen Wohnhilfen bzw. Jobcentern mitzuteilen, wenn sie Zwangsräumungstermine bei Personen festsetzen, bei denen nach ihrer Einschätzung die Obdachlosigkeit drohen könnte. Die Mitteilungen an die Behörden werden Räumungsmittelteilungen genannt.

→ Räumungsschutz

Noch bevor ein Räumungsurteil erlassen wird, können die betroffenen Mieter*innen unter bestimmten Bedingungen Räumungsschutz beantragen. Räumungsschutz bzw. verlängerte Räumungsfrist wird maximal ein Jahr gewährt, um Mieter*innen vor drohender Wohnungslosigkeit zu schützen. Begründet werden muss ein Antrag z. B. mit unzumutbarer Härte wegen gesundheitlicher Einschränkungen oder Mutterschutz.

Link zum Gesetz: http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_721.html

→ Räumungstitel: Siehe → Räumungsverfahren

→ Räumungsverfahren

Wenn Eigentümer*innen gekündigt haben und die Wohnung nicht mehr durch das → Heilungsverfahren zu retten ist, können sie ein Räumungsverfahren einleiten. Hierzu legen sie Räumungsklage beim zuständigen Gericht ein. Wenn die Vermieter*innen bei der Gerichtsverhandlung gewinnen, ergehen ein Räumungsurteil und damit der Räumungstitel. Mit diesem Räumungstitel können die Eigentümer*innen eine*n Gerichtsvollzieher*in mit der → Zwangsräumung beauftragen.

→ Schonfrist: siehe → Heilungsverfahren bei Kündigungen

→ SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende

Das Zweite Sozialgesetzbuch/SBG II gilt seit 1.1.2005 und beinhaltet Regelungen für den Bezug von Arbeitslosengeld (ALG) II. Personen, die in Deutschland erwerbsfähig und zwischen 15 und 65 Jahren alt sind, haben einen Anspruch auf staatliche Transferleistungen, wenn sie keine Arbeit finden. Viele → Personen in Wohnungsnotsituationen beziehen ALG-II. Für einige staatliche Hilfeleistungen wie für → Mietschuldenübernahmen ist der Bezug von Sozialleistungen bzw. „Bedürftigkeit“ Voraussetzung.

→ SGB XII / Zwölftes Sozialgesetzbuch / Sozialhilfe

Im zwölften Sozialgesetzbuch sind Bestimmungen zu Leistungen der Sozialhilfe geregelt. Es sind u. a. staatliche Unterstützungsleistungen für Rentner*innen (Grundsicherung), Menschen mit Behinderungen (Eingliederungshilfe), Pflegebedürftige oder zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten vorgesehen. Für einige staatliche Hilfeleistungen wie für → Mietschuldenübernahmen ist der Bezug von Sozialleistungen bzw. „Bedürftigkeit“ Voraussetzung.

→ Soziale Wohnhilfe

In jedem Berliner Bezirk gibt es ein Sozialamt mit einer Abteilung für Wohnungsfragen. Diese Stellen werden unterschiedlich bezeichnet. Wir verwenden die Bezeichnung Soziale Wohnhilfe. Die Sozialen Wohnhilfen sind u. a. zuständig für Beratung/Unterstützung bei drohendem Wohnungsverlust, Bewilligung von → Mietschuldenübernahmen, Unterbringung von Wohnungslosen in → ASOG-Unterkünften, Zuteilung von Wohnungen aus dem → Geschützten Marktsegment, Entscheidung über Bewilligung von → 67er-Maßnahmen.

→ Trägerwohnung

Menschen in → 67er-Maßnahmen oder anderen Betreuungsverhältnissen können für eine befristete Zeit in sogenannten Trägerwohnungen leben. Dafür mieten → Freie Träger der Wohlfahrtspflege Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt als Hauptmieter an und schließen für die Dauer einer Betreuungsmaßnahme befristete Untermietverträge mit ihren „Klient*innen“ ab. In der Vergangenheit war es häufig möglich, dass die Mieter*innen nach Abschluss der Maßnahme den Hauptmietvertrag übernahmen. Heutzutage jedoch sind Wohnungsbaugesellschaften und andere Eigentümer*innen dazu meist nicht mehr bereit und die Mieter*innen müssen nach Ende der Betreuungsmaßnahme ausziehen. Sie müssen z. T. ausziehen, um Platz für neue „Klient*innen“ zu machen, da es wegen der steigenden Mieten auch für die Freien Träger immer schwieriger wird, neue Trägerwohnungen anzumieten.

→ Unterbringung von Wohnungslosen → siehe ASOG-Unterkunft

→ Versäumnisurteil

Im Verlauf eines → Räumungsverfahrens können mündliche Gerichtsverhandlungen angesetzt werden. Erscheinen die auf Herausgabe der Wohnung beklagten Mieter*innen nicht zur Verhandlung, entscheiden die Richter*innen in deren Abwesenheit. Urteilt das Gericht zugunsten von Eigentümer*innen, ergeht ein sogenanntes „Versäumnisurteil“. Ein erneuter Verhandlungstermin ist damit ausgeschlossen und der → Räumungstitel wird ohne zeitlichen Verzug ausgestellt.

Link zum Gesetz: <http://dejure.org/gesetze/ZPO/331.html>

→ Vollstreckung eines Räumungstitels: Siehe → Zwangsräumung

→ Vollstreckungsschutz

Steht ein Zwangsräumungstermin fest, können die Mieter*innen bis zwei Wochen vor diesem Termin beim zuständigen Gericht Vollstreckungsschutz beantragen. Dieser kann gewährt werden, wenn die Zwangsräumung „wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist“. Die guten Sitten sind dabei Auslegungssache des Gerichts. Die Aussicht darauf, einen Antrag auf Vollstreckungsschutz bewilligt zu bekommen, sind in aller Regel sehr gering.

Link zum Gesetz: http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_765a.html

→ WAV (Wohnungsaufwendungsverordnung)

In der WAV bzw. der AV Wohnen sind für Berlin die Richtsätze der → Kosten der Unterkunft (KdU) festgeschrieben. Das heißt konkret: In der WAV finden sich die „zugelassenen“ Wohnungsgrößen und -mieten, die die Berliner Jobcenter übernehmen. Für 1-Personenhaushalte werden beispielsweise maximal zwischen 411 und 427 Euro bruttowarm (Grundmiete plus Betriebs- und Heizkosten) je nach Heizungstyp für Miete und Heizkosten gezahlt, für 4-Personenhaushalte zwischen 662 und 703 Euro. Die Berliner WAV wurde im Juni 2014 vom Bundessozialgericht für unwirksam erklärt. Trotzdem orientieren sich die Jobcenter seit fast einem Jahr „übergangsweise“ an den alten WAV-Richtwerten zur Miethöhe (nicht zur Wohnungsgröße). Eine Neuregelung ist für das Jahr 2015 angekündigt.

Link zum Gesetz:

http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/sonstige/2014_06_05_richtwerttabelle.html

http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen.html#3

→ Wohnheim für Wohnungs-/Obdachlose: Siehe → ASOG-Unterkunft

→ WuW (Wohnungserhalt und Wohnungserlangung)

Wohnungserhalt und Wohnungserlangung (WuW) bilden einen der Leistungstypen aus → §67 des zwölften Sozialgesetzbuches zur Unterstützung von Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten. Bei einer WuW-Maßnahme sollen Sozialarbeiter*innen von → Freien Trägern der Wohlfahrtspflege die betreute Person u. a. zur Antragsstellung von Transferleistungen und zur Beschaffung von Dokumenten beraten, sie beim Umgang mit Behörden, Vermieter*innen sowie Arbeitgeber*innen, bei der Verwendung ihres Einkommens und beim Abschluss von Mietverträgen und bei der Wohnungsabnahme anleiten bzw. sie bei Letzterem in Ausnahmefällen auch unterstützen. WuW ist weniger umfassend als → betreutes Einzelwohnen (BEW). Der Personalschlüssel beträgt eine*n Sozialarbeiter*in zu 14,9 Leistungsberechtigten bei einer Wochenarbeitszeit von 38,5 Stunden. Je Betreuungstag wurden im Jahr 2014 zwischen 17,02 und 18,13 Euro vom jeweiligen Bezirk an die Freien Träger gezahlt.

Link zu den WuW-Vorgaben des Senats: <http://www.berlin.de/sen/soziales/themen/vertraege/sgb-xii/kommision-75/berliner-rahmenvertrag/anlage-5/>

→ Zwangsräumung

Bei einer Zwangsräumung werden Mieter*innen per Räumungsklage von ihren Vermieter*innen aus der Wohnung geklagt und schließlich durch eine*n Gerichtsvollzieher*in – notfalls unter Anwendung von Gewalt – gezwungen, die Wohnung zu verlassen.

ANHANG

Tabelle 1: Übersicht ausgewählter parlamentarischer Anfragen im Berliner Abgeordnetenhaus und den Bezirksverordnetenversammlungen der Berliner Bezirke zu Zwangsräumungen und Wohnungsnot, 2012 bis 2014

Nr. der Drucksache	Titel	Antragsteller	Datum
17/10 269	Kleine Anfrage: Räumungsklagen und Wohnungsräumungen	Andreas Otto (Grüne)	02.03.2012
17/12 200	Kleine Anfrage: Entwicklung und Umgang mit Zwangsräumungen von Wohnungen	Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke)	10.06.2013
17/12 214	Kleine Anfrage: Räumungsklagen und Wohnungsräumungen in Berlin	Alexander Spieß (Piraten)	10.06.2013
17/12 270	Kleine Anfrage: Obdachlosenunterkünfte in Berlin: Bedarf und Angebot	Alexander Spieß (Piraten)	18.06.2013
17/12 659	Kleine Anfrage: Wie oft klagten landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gegen ihre Mieter?	Oliver Höffinghoff (Piraten)	09.12.2013
17/12 964	Kleine Anfrage: Wie viele Wohnungslose und Wohnungsnotfälle gibt es in Berlin?	Martin Beck (Grüne)	09.12.2013
17/13 159	Schriftliche Anfrage: Wohnungslosenpolitik in Berlin (I): Weiterentwicklung der Leitlinien	Alexander Spies und Martin Delius (Piraten)	30.01.2014
17/13 849	Schriftliche Anfrage: Wie oft klagten 2013 landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gegen ihre Mieter*innen?	Oliver Höffinghoff (Piraten)	20.05.2014
17/13 935	Schriftliche Anfrage: Räumungsklagen, Zwangsräumungen und die Rolle der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften	Katrin Schmidberger (Grüne)	04.06.2014
17/14 585	Schriftliche Anfrage: Kostensenkungen und Wohnungsumzüge von ALG-II-Beziehenden in den Jahren 2012 bis 2014 in Berlin	Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke)	19.09.2014
17/14 617	Schriftliche Anfrage: Situation und Entwicklung von Belegung, Leerstand und Miethöhen von (potentiell) belegungs- bzw. mietpreisgebundenen Wohnungen	Katrin Lompscher (Linke)	25.09.2014
17/14 618	Schriftliche Anfrage: Situation und Entwicklung der Wohnraumversorgung im geschützten Marktsegment in den Jahren 2013 und 2014	Elke Breitenbach und Katrin Lompscher (Linke)	25.09.2014
17/14 652	Schriftliche Anfrage: Wohnsituation von Leistungsbeziehern nach SGB II / SGB XII	Ulker Radziwill (SPD)	01.10.2014
17/14 730	Schriftliche Anfrage: Wie erfolgreich ist das „Geschützte Marktsegment“?	Katrin Schmidberger (Grüne)	24.09.2014
17/14 731	Schriftliche Anfrage: Konkurrenz im Geschützten Marktsegment	Katrin Schmidberger (Grüne)	24.09.2014

Aus den Bezirken

Bezirk	Nr. der Drucksache	Titel	Antragsteller	Datum
Charlottenburg-Wilmersdorf	0349/4	Kleine Anfrage: Zwangsräumungen und die folgende Unterbringung der Betroffenen	Marlene Cieschinger (Die Linke)	29.07.2014
Mitte	0509/IV	Kleine Anfrage: Zwangsräumungen nach Arten von Wohnungseigentümern in Mitte	David Kirschner (Piraten)	30.05.2013
Tempelhof-Schöneberg	0220/XIX	Kleine Anfrage: Zwangsräumungen und Räumungsklagen in Tempelhof-Schöneberg	Michael Ickes (Piraten)	02.06.2014

Tabelle 2: Klageverfahren der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegen Mieter*innen, 2009 bis 2013, nach Wohnungsbaugesellschaften

WBG	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt (2009-2013)
GESOBAU	661	655	1.030	1.115	1.259	4.720
degewo	670	660	940	650	1.157	4.077
Gewobag	168	228	168	240	718	1.522
STADT UND LAND	503	605	826	310	422	2.666
WBM	484	547	365	275	346	2.017
HOWOGE	490	604	513	393	925	2.925
Summe	2.976	3.299	3.842	2.983	4.827	17.927
BIH/berlinovo	900	1.085	1.068	1.004	805	4.862

Quelle: 17/12 659

Tabelle 3: Zwangsräumungen, die durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften veranlasst wurden, 2009 bis 2013, nach Wohnungsbaugesellschaften

WBG	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt (2009-2013)
GESOBAU	304	329	313	282	252	1.480
degewo	205	197	230	225	198	1.055
Gewobag	168	228	168	240	210	1.014
STADT UND LAND	103	104	92	92	76	467
WBM	75	61	76	54	30	296
HOWOGE	98	165	157	140	121	681
Summe	953	1.084	1.036	1.033	887	4.993
BIH/berlinovo	106	110	106	129	125	576

Quelle: 17/12 659

Tabelle 4: Mietrechtsklagen und veranlasste Zwangsräumungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, 2009 bis 2013, nach Wohnungsbaugesellschaften

WBG	Wohnungsbestand	Klagen	Räumungen	Räumungen je Klagen in Prozent		
		Anzahl	je 1000 Haushalte p.a.	Anzahl	je 1000 Haushalte p.a.	
GESOBAU	37.000	4.720	25,5	1.480	8,0	31,4
degewo	73.000	4.077	11,2	1.055	2,9	25,9
Gewobag	58.000	1.522	5,2	1.014	3,5	66,6
STADT UND LAND	39.000	2.666	13,7	467	2,4	17,5
WBM	28.000	2.017	14,4	296	2,1	14,7
HOWOGE	54.000	2.925	10,8	681	2,5	23,3
Summe	289000	17.927	12,4	4.993	3,5	27,9
Berlin gesamt*	-	-	4,6	-	2,9	62,5

* stadtweite Vergleichsdaten für 2009 bis 2012

Quelle: 17/12 659, 17/13 849 und eigene Berechnungen

Tabelle 5: Anträge auf Übernahme von Miet- und Energieschulden, 2007 bis 2013, nach Berliner Bezirken

	Anträge	Ablehnungen		
	Anzahl	Anzahl	Anteil an Anträgen	je 1.000 Bedarfsgemeinschaften
Mitte	4.007	1.075	26,8	6,7
Tempelhof-Schöneberg	5.240	2.778	38,8	14,5
Steglitz-Zehlendorf	2.393	244	57,8	1,7
Marzahn-Hellersdorf	6.573	2.889	42,3	17,4
Lichtenberg	12.865	4.731	43,5	40,2
Friedrichshain-Kreuzberg	4.380	1.383	26,8	7,9
Treptow-Köpenick	6.839	2.401	35,1	12,3
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.218	1.173	11,0	4,1
Spandau	4.447	7.709	65,0	39,5
Pankow	5.286	904	17,1	9,2
Neukölln	9.044	5.601	85,2	18,7
Reinickendorf	6.428	2.034	73,6	8,9
Gesamt	69.720	32.922	47,2	14,6

Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b

Tabelle 6: Übernahme von Mieten über der Grenze der Angemessenheit wegen Nachweis der erfolglosen Wohnungssuche für Haushalte im SGB II, 2010 bis 2013, nach Bezirken

	2010	2011	2012	2013	gesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	7	11	15	4	37
Friedrichshain-Kreuzberg	10	2	12	5	29
Lichtenberg	4	2	41	4	51
Marzahn-Hellersdorf	4	20	13	13	50
Mitte	205	0	3	1	209
Neukölln	0	2	0	0	2
Pankow	1	26	32	3	62
Reinickendorf	2	2	7	4	15
Spandau	0	0	2	5	7
Steglitz-Zehlendorf	23	28	0	4	55
Tempelhof-Schöneberg	4	1	0	0	5
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0
Gesamt	260	94	125	43	522
Anteil an allen Überschreitungen*	0,29%	0,10%	0,12%	0,06%	0,15%

* Bezieht sich auf alle Überschreitungen der Mietkosten von Haushalten im Geltungsbereich des SGB II und SGB XII

Quelle: 17/13935: 5 f.

Tabelle 7: Unterbringung in nichtvertragsgebundenen Einrichtungen Berlin (jeweils zum Stichtag 31.12. des Jahres), 2005 bis 2013

	Anzahl der Einrichtungen	Kapazität	Belegung	Belegungsquote	INDEX
2005	154	4.326	3.517	81,3	100
2006	139	4.287	3.765	87,8	107
2007	119	4.091	3.536	86,4	101
2008	118	4.000	3.610	90,3	103
2009	112	4.119	3.831	93,0	109
2010	110	3.981	3.981	100,0	113
2011	114	4.470	4.367	97,7	124
2012	114	4.804	4.794	99,8	136
2013	114	5.132	5.116	99,7	145
Steglitz-Zehlendorf	23	28	0	4	55
Tempelhof-Schöneberg	4	1	0	0	5
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0
Gesamt	260	94	125	43	522
Anteil an allen Überschreitungen*	0,29%	0,10%	0,12%	0,06%	0,15%

Quelle: 17/12 964

Tabelle 8: Vermittlungsstand im Geschützten Marktsegment in Berlin, 2001 bis 2013

	Erfüllungsquote	Anrechenbare WE	Vermittelte WE	Erfüllung
2001	1.350	780	734	54,4
2002	1.350	843	676	50,1
2003	1.350	809	694	51,4
2004	1.350	909	822	60,9
2005	1.372	821	747	54,4
2006	1.369	724	677	49,5
2007	1.369	793	744	54,3
2008	1.360	948	910	66,9
2009	1.360	1.174	1.168	85,9
2010	1.358	1.053	1.062	78,2
2011	1.375	1.001	1.025	74,5
2012	1.376	1.108	1.109	80,6
2013	1.376	1.115	1.114	81,0

Quelle: Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin 2014

Tabelle 9: Abgeschlossene Mietverträge im Geschützten Marktsegment in Berlin, 2012, nach Bezirken

	Anzahl Mietverträge im Rahmen des Geschützten Marktsegments	
	Anzahl der Einrichtungen	Kapazität
Bezirk	2012	2013
Mitte	133	81
Friedrichshain-Kreuzberg	79	46
Pankow	166	112
Charlottenburg-Wilmersdorf	80	51
Spandau	67	132
Steglitz-Zehlendorf	55	25
Tempelhof-Schöneberg	58	63
Neukölln	80	57
Treptow-Köpenick	79	91
Marzahn-Hellersdorf	51	124
Lichtenberg	166	217
Reinickendorf	46	115
Gesamt	1.060	1.114

* ohne Hestida e.v. (Frauenhäuser)

Quelle: 17/12964: 4

Tabelle 10: Mietentwicklung in den 20 PLZ-Gebieten mit der höchsten Mietdynamik in Berlin, Bestandsmieten und Angebotsmieten, 2007 und 2013

Top20 Mietdynamik	Bestandsmieten (Mietspiegel)	Angebotsmieten (GSW-Marktmonitor)	Neuvermietungs-differenz	Index Angebotsmieten (Mietspiegel = 100)	Zeitspanne der Amortisierung einer Räumung in Monaten
2007	4,19	6,19	2,00	148	42
2013	5,27	10,30	5,03	195	21
Veränderung in %	25,8	66,4	-	-	-

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2003 bis 2013, GSW 2008, 2014 und eigene Berechnungen

Tabelle 11: Angebotsmieten unterhalb der Bemessungsgrenze der KdU, 2007 bis 2013, nach Bezirken

Bezirk	2007			2009			2011			2013		
	Alle	Ange-messen	An-teil									
Mitte	29.920	15.834	52,9	25.527	11.008	43,1	19.417	4.000	20,6	17.316	2.163	12,5
Friedrichshain-Kreuzberg	16.340	6.150	37,6	14.731	3.887	26,4	13.692	1.592	11,6	12.033	1.510	12,5
Pankow	25.891	11.142	43,0	22.919	7.155	31,2	19.101	3.055	16,0	18.194	2.256	12,4
Charlbg-Wilmersdorf	21.380	5.580	26,1	20.408	3.590	17,6	16.863	1.541	9,1	15.765	1.945	12,3
Spandau	11.810	7.426	62,9	15.933	7.636	47,9	10.814	4.887	45,2	5.854	728	12,4
Steglitz-Zehlendorf	13.287	3.847	29,0	14.000	3.337	23,8	13.263	2.070	15,6	10.466	1.295	12,4
Tempelhof-Schöneberg	16.691	6.748	40,4	15.527	5.616	36,2	11.728	2.617	22,3	8.559	1.046	12,2
Neukölln	17.149	11.137	64,9	16.316	9.149	56,1	11.156	3.852	34,5	8.885	1.121	12,6
Treptow-Köpenick	16.534	9.252	56,0	16.322	8.267	50,6	9.946	3.860	38,8	7.703	1.008	13,1
Marzahn-Hellersdorf	18.435	12.770	69,3	19.864	12.933	65,1	11.524	8.175	70,9	5.955	733	12,3
Lichtenberg	9.524	6.267	65,8	8.895	5.630	63,3	6.377	2.709	42,5	5.241	669	12,8
Reinickendorf	11.127	7.029	63,2	10.174	5.908	58,1	8.916	3.596	40,3	6.332	752	11,9
Gesamt	208.088	103.182	49,6	200.616	84.116	41,9	152.797	41.954	27,5	122.303	15.226	12,4

Quelle: Sonderauswertung Immobilienscout24, eigene Berechnungen

Tabelle 12: Schreiben zu Räumungsklagen und Räumungsmitteilungen, Tempelhof-Schöneberg, 2006 - 2013

PLZ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
10777	54	42	56	43	50	48	36	23	352
10779	34	16	34	25	29	25	13	25	201
10781	65	57	47	54	51	49	35	33	391
10783	87	83	109	106	87	83	67	42	664
10785	8	9	29	15	14	10	17	6	108
10787	24	19	15	22	26	27	23	20	176
10789	26	12	12	16	4	8	8	6	92
10823	21	36	39	25	27	35	26	39	248
10825	36	37	38	36	30	44	32	31	284
10827	80	74	102	73	68	44	75	52	568
10829	59	66	50	73	64	64	55	50	481
10965	3	4	6	7	3	3	3	4	33
12099	88	86	115	113	121	120	87	56	786
12101	75	66	74	91	81	70	56	36	549
12103	102	77	100	119	98	111	97	80	784
12105	96	90	112	90	100	92	89	75	744
12107	72	89	69	79	69	77	55	68	578
12109	39	61	51	46	24	21	29	27	298
12157	54	68	78	57	80	73	46	55	511
12159	29	39	55	37	34	29	30	26	279
12161	56	48	38	45	46	45	30	30	338
12163	3	0	2	1	0	1	2	0	9
12169	1	1	0	0	1	0	0	0	3
12249	3	1	0	2	2	1	0	0	9
12277	29	27	29	16	23	19	36	39	218
12279	45	35	52	49	67	83	61	52	444
12305	58	64	57	70	66	62	55	41	473
12307	23	23	18	22	27	22	24	15	174
12309	60	68	73	53	79	104	74	55	566
14197	5	3	3	0	5	7	7	3	33
Gesamt	1335	1301	1463	1385	1376	1377	1168	989	10394

Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2014

Tabelle 13: Vorsprachen in der Sozialen Wohnhilfe Mitte, 2007 bis 2012

Jahr	Durchschnittliche Vorsprachen/Monat
2007	991
2008	1078
2009	1021
2010	1198
2011	1216
2012	1325

Quelle: Bezirksamt Mitte 2014

114 Tabelle 14a: Beschiedene Anträge* auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden in Berlin nach Bezirken nach SGB II, 2007 bis 2013

Bezirk	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	ge- sammt	Anteil	je 1.000 HH p.a.	je 1.000 BG p.a.
Mitte	741	571	517	470	562	503	643	4.007	5,7	4,6	13,4
Tempelhof- Schöneberg	649	923	963	888	712	469	636	5.240	7,5	6,2	26,8
Steglitz- Zehlendorf	303	390	472	357	299	273	299	2.393	3,4	3,4	24,3
Marzahn- Hellersdorf	1.019	751	901	1.057	940	1.130	775	6.573	9,41	11,2	34,4
Lichtenberg	2.492	1.945	1.872	2.018	1.324	1.663	1.551	12.865	18,5	18,6	73,5
Friedrichshain- Kreuzberg	995	808	799	600	475	363	340	4.380	6,3	5,6	19,2
Treptow- Köpenick	446	475	470	831	1.578	990	2.049	6.839	9,8	12,7	58,2
Charlottenburg- Wilmersdorf	419	311	387	317	303	251	230	2.218	3,2	2,6	13,8
Spandau	988	928	575	420	285	604	647	4.447	6,4	7,2	26,8
Pankow	884	840	952	764	775	632	439	5.286	7,6	5,1	27,1
Neukölln	1.402	1.370	1.133	1.575	1.254	1.239	1.071	9.044	13,0	12,0	31,6
Reinickendorf	675	739	993	945	1.152	1.107	817	6.428	9,2	12,0	44,3
Gesamt	3	1	4	2	9.659	9.224	9.497	0	100	8,0	30,9

*Umfasst alle Ablehnungen und Bewilligungen von Anträgen auf die Übernahme von Mietschulden

Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014

115 Tabelle 14b: Anteil der abgelehnten Anträge auf die Übernahme von Miet- und Energieschulden in Berlin nach Bezirken, 2007 bis 2013

Bezirk	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	gesamt
Mitte	25,9	31,0	28,8	25,3	26,2	21,5	28,5	26,8
Tempelhof- Schöneberg	33,1	36,2	37,9	38,1	40,3	40,5	48,0	38,8
Steglitz-Zehlendorf	53,5	44,6	51,7	61,3	63,2	67,8	70,2	57,8
Marzahn-Hellersdorf	38,6	34,4	38,2	39,5	43,9	53,5	44,9	42,3
Lichtenberg	35,7	35,2	41,2	64,7	40,2	43,2	45,1	43,5
Friedrichshain- Kreuzberg	21,7	22,8	30,9	38,7	31,8	22,0	18,5	26,8
Treptow-Köpenick	16,1	14,7	13,0	35,7	43,2	45,3	37,7	35,1
Charlottenburg- Wilmersdorf	13,1	11,3	16,5	10,7	6,9	6,8	7,8	11,0
Spandau	75,4	81,0	76,5	61,2	40,0	50,3	42,8	65,0
Pankow	15,6	15,5	15,4	25,8	16,9	16,1	13,4	17,1
Neukölln	79,8	86,1	88,1	91,7	86,4	83,4	79,6	85,2
Reinickendorf	72,1	71,6	74,8	81,3	78,6	63,3	73,1	73,6
gesamt	42,5	44,8	45,6	55,0	48,2	48,7	46,2	47,2

Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 2014b

Mein Zeichen: [REDACTED]
(bitte bei jeder Antwort angeben)

Herrn
[REDACTED]

Datum: Dienstag, 25. Juni 2013

[REDACTED]
wie mir bekannt geworden ist, wurde gegen Sie eine Räumungsklage wegen Mietrückstände erhoben.

Sie haben laufenden Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch - Zweites Buch - (SGB II) beantragt. Sofern Ihr Antrag bewilligt wird, sieht das SGB II Möglichkeiten vor, Sie vor dem Verlust des Wohnraumes zu bewahren, sofern Sie nicht selbst in der Lage sind, durch Einsatz von bereiten Mitteln aus eigentlich geschütztem Vermögen oder aus erfolgten Nachzahlungen sich selbst zu helfen.

Ob diese Voraussetzungen bei Ihnen vorliegen, kann ich nur beurteilen, wenn Sie Kontakt mit mir aufnehmen und dazu Belege vorlegen, dass eine Selbsthilfe nicht möglich ist.

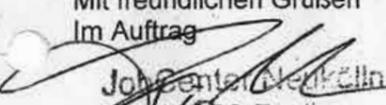
Ich stelle Ihnen daher anheim, unter Vorlage dieses Schreibens einen Termin zur Klärung zu vereinbaren. Eine direkte Vorsprache oder eine telefonische Terminvergabe auch über das Servicecenter ist leider nicht möglich.

Sofern ich bis 09.07.2013 keine Terminvereinbarung durch Sie feststellen kann, gehe ich davon aus, dass sich Ihre Angelegenheit bereits erledigt hat.

Wegen Ihren Mietrückständen beabsichtige ich zur Sicherung der zweckentsprechenden Verwendung der Leistungen für Unterkunft und Heizung die Ihnen zustehenden Leistungen bis zur Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung direkt dem Vermieter zur überwiesen. Sie haben die Möglichkeit sich gemäß § 24 SGB I innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt dieses Schreibens zu dieser Maßnahme zu äußern.

Äußern Sie sich nicht, wird Ihnen der Termin der beginnenden Direktanweisung von Ihrem Leistungsteam mitgeteilt. Ich weise daraufhin, dass ab sofort die laufenden Mietzahlungen bis zum Zeitpunkt der Direktanweisung von Ihnen sicherzustellen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Jobcenter Neukölln
12028 Berlin

Terminvergabe:

Jobcenter Neukölln
Bearbeitungsbüro für Wohnungsnotfälle
4 C 121
Mainzer Str.27

Dienstgebäude: Telefon
Mainzer Str.27 (0180) 10025140 6666
Telefax
(0180) 10025140 6666
Verkehrsanbindung: Internet:
U-Bhf. Boddinstr. www.arbeitsagentur.de

Bankverbindung:
BA-Servicehaus/Zentralka
Bundesbank
BLZ: 760 000 00
Kto.Nr: 0076001617
BIC: MARKDEF1760
ISAM: DE507600000007600161

Sprechzeiten:
Nur mit
Terminvereinbarung

2. Wv. 09.07.2013

3. Der/Die o.G. ist hier nicht erschienen. Der Vorgang ist damit abgeschlossen.

4. Zur Sammlung

RAUM-
MUNING

IS
HEUT
NICHT!