

Landeshauptstadt Stuttgart
 Der Oberbürgermeister
 GZ: OB 6530-00

Stuttgart, 04.06.2009

Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Küstler Ulrike (DIE LINKE.), DIE LINKE. im Stuttgarter Gemeinderat
Datum 15.04.2009
Betreff Mit Schulden keine Chance auf eine Wohnung?

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Vorbemerkung

Die SWSG hat mit gut 18.000 eigenen Wohnungen einen Marktanteil von 6,1 % am Gesamtmietwohnungsbestand der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt der Marktanteil der SWSG mit fast 7.900 Wohnungen 44,9 %.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen verzichten bei einer Wohnungsvergabe durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen die SWSG, die Nestwerk-Stiftung, die Ambulante Hilfe e.V. sowie einzelne kirchlich getragene Einrichtungen auf eine Schufa-Auskunft.

Die SWSG unternimmt erhebliche Anstrengungen, Mietern bei Zahlungsproblemen die Wohnung zu erhalten. Zwei Sozialpädagogen der Abteilung Sozial- und Schuldenmanagement kümmern sich eigens um Haushalte mit Zahlungsproblemen. Mit jedem Mieter, der eine fristlose Kündigung wegen Mietschulden erhält, wird durch aufsuchende Sozialarbeit versucht, die Kündigung im mietrechtlichen Sinne zu „heilen“ (= Rückstandsausgleich), d.h. die Wohnung zu erhalten, eine Räumungsklage zu vermeiden oder im Falle eines Räumungstitels eine Zwangsräumung zu verhindern.

Gleichzeitig versucht die SWSG, die Ursachen der Zahlungsprobleme zu hinterfragen und zu beheben. Ziel ist es, die sozialen Kompetenzen zu erhöhen um eine Verfestigung der sozialen Situation, die letztlich zu einer Zwangsräumung führen können, zu verhindern.

Sofern die betroffenen Mieter motiviert mitarbeiten und sich an Absprachen halten, ist beinahe in jedem Falle eine positive Lösung möglich. Die Anstrengungen der SWSG zeigen große Erfolge. Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der fristlosen Kündigungen sowie die Anzahl der Räumungsklagen, der Räumungstitel und der durchgeführten Zwangsräumungen bei der SWSG in den letzten 3 Jahren:

	2006		2007		2008		Ø 2006-2008	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Fristlose Kündigung	690	100	688	100	540	100	639	100
Räumungsklagen	144	21	119	17	114	21	126	20
Räumungstitel	104	15	107	16	96	18	102	16
Zwangsräumungen	50	7	60	9	40	7	50	8

Durchschnittlich konnten in den letzten Jahren für ca. 85 % der betroffenen Mieter dauerhafte und tragbare Lösungen im Rahmen von Ratenvereinbarungen gefunden werden, z.B. im Rahmen von Ratenzahlungsvereinbarungen und durch Vermittlung an die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit beim Sozialamt.

Die Anzahl derer, bei denen die SWSG trotz aller Bemühungen zu einer Zwangsräumung gezwungen war, liegt im Mittel der letzten 3 Jahre nur bei ca. 8 % der Fälle. In Ausnahmesituationen, wie zum Beispiel bei Todesfällen, Scheidungen etc., wird ein vorhandener Räumungstitel nicht sofort vollstreckt.

Zur Zwangsräumung gezwungen ist die SWSG bei Mietern, die nicht erreichbar sind, die nicht mitarbeiten und die trotz aller Bemühungen nicht die soziale Kompetenz erlangen, verantwortungsvoll mit Geld umzugehen.

Zu Frage 1

Der Verwaltung liegen keine Erkenntnisse vor, wie viele Familien und Einzelpersonen bei Wohnungsvergaben wegen Schulden nicht berücksichtigt werden.

Zu Frage 2

Ziel des JobCenters ist, so früh als möglich auf Mietrückstände zu reagieren, damit Mietschulden und insbesondere Wohnungslosigkeit von Anfang an vermieden werden können. Sobald Mietschulden auftreten (auch bereits bei einem Rückstand von einer Monatsmiete) wird das weitere Verfahren in enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit beim Sozialamt abgestimmt. In der Regel werden die Rückstände vom JobCenter aufgrund einer positiven Stellungnahme der Fachstelle frühzeitig darlehensweise übernommen, so dass gegenüber dem Vermieter keine Rückstände mehr bestehen. Diese Praxis gilt generell auch für Empfänger von Grundsicherung nach dem SGB XII, wobei die Mietschulden auch als Beihilfe übernommen werden können.

Sobald dem JobCenter bzw. dem Sozialamt bekannt wird, dass gewährte Leistungen für die Unterkunftskosten nicht zweckgemäß an den Vermieter weitergeleitet werden, werden die Kosten der Unterkunft zur Vermeidung künftiger Mietrückstände direkt an den Vermieter überwiesen.

Sollte ein Vermieter wegen bestehender Mietschulden die Vermietung an den Leistungsempfänger ablehnen, können Sozialamt und JobCenter mittels Maklerscheinen und der Möglichkeit, die Miete direkt zu überweisen, den Betroffenen bei der Wohnungssuche und gegenüber anderen Vermietern unterstützen.

Das Sozialamt könnte, soweit es die Vermieter akzeptieren, bei Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines A über das Instrument des Garantievertrages für einen befristeten Zeitraum bei Mietausfall einspringen.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler
<Verteiler>