

**Mietschuldenberatung bei
der Hofheimer
Wohnungsbaugesellschaft
(HWB
Mainz, 24.10.2017**

**Mietschulden sind oft nur
die Spitze eines Eisbergs...**

Die Behebung von Mietschulden gehört zur grundsätzlichen Aufgabe eines jeden Wohnungsunternehmens und erfordert sofortiges Handeln bei den Betroffenen, um das finanzielle Gleichgewicht wiederherzustellen.

Menschen, die ihre vertraglich geschuldete Miete nicht oder nicht vollständig zahlen, sind der Gefahr ausgesetzt, ihre Wohnung zu verlieren.

**Mietschulden sind belastend und oft ein Grund, weshalb Menschen ihre Wohnung verlieren.
Vermieter ziehen die Notbremse und kündigen.**

**Die Aufgabe des
Mietschuldnerberaters ist es,
Lösungswege aus der
Finanzkrise aufzuzeigen und
gemeinsame Lösungsansätze
mit dem betroffenen Schuldner
zu entwickeln.**

Die Zielsetzung der Schuldnerberatung ist es, dass die Mietzahlung wieder oberste Priorität in der Liste von Zahlungsverpflichtungen des Mieters erhält.

- **In persönlichen und vertraulichen Gesprächen besprechen wir gemeinsam mit den Betroffenen die aktuelle wirtschaftliche Situation.**
- **Wir erarbeiten individuelle Lösungen, die Miete zu begleichen und entstandene Mietschulden auszugleichen.**

Sozialmanagement

Im Sinne der sozialorientierten Hausverwaltung, bietet die HWB mit einem eigenen Team von derzeit vier Mitarbeitern, sowohl Einzelfallhilfe als auch Quartiersmanagement an. In enger Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen unterstützen wir die Mieterinnen und Mieter in Problemsituationen, betreiben Konfliktmanagement und tragen zu einem harmonischen Zusammenleben in den HWB Häusern bei.

Zu den Schwerpunktthemen des Sozialen Managements gehören unter anderem:

- Mietschuldenberatung**
- individuelle Mieterberatung**
- Konfliktmanagement und Mediation bei Nachbarschaftskonflikten**
- Organisation von Mieterfesten**
- Netzwerkarbeit im Quartier**

Hauptursachen für die
Entstehung von
Mietschulden

- **Verlust des Arbeitsplatzes (Hauptursache)**
- **Überschuldung**
- **Trennung / Scheidung**
- **Allgemeine Lebenskrisen**
- **Krankheit**
- **Alkohol-, Drogen- und Spielsucht**
- **Geringe Renten /**
- **Übergang zur Rente**
- **Überkonsumieren von Haushaltsgütern
(Auto, Urlaub...)**
- **Ratenkauf und/oder Kredite**

Entstehung von **Mietschulden**

- **Vielen Schuldner ist nicht bewusst, dass sie durch Mietschulden die Wohnung verlieren können.**
- **Das klassische Mahnungsverfahren wird häufig ignoriert.**
- **Unregelmäßige oder geminderte Transferleistungen der Miete durch Jobcenter/Sozialamt**
- **Häufig schlechte Zusammenarbeit mit Ämtern**
- **Kontopfändung / Zwangsvollstreckungen**

- **Beratung häufig erschwert durch Mangelnde Sprachkenntnisse**
- **Die Mietzahlung in finanziellen Haushaltsplan als weniger wichtig erachten. Es fehlt an haushaltsökonomischem Wissen**
- **„Vogel-Strauß-Haltung“. Kopf in den Sand stecken und Post nicht öffnen.**
- **Häufig sind es immer gleiche Mietschuldner**

Wie arbeite ich in der
Mietschuldnerberatung?

Der Mietschuldnerberater wird von zuständigen Sachbearbeiter aus der Vermietungsabteilung über die Mietschulden des jeweiligen Mieters schriftlich informiert durch die Zahlungserinnerung.

Erste Mahnung

(manche Mieter werden durch das erste Schreiben erreicht)

Zweite Mahnung

Fristlose Kündigung wegen

Zahlungsverzug

(§§ 543, 569 BGB)

- **Kontaktaufnahme durch E-Mail, Telefon, Nachbarn, Freunde, Verwandte, etc.
(auf Datenschutz achten!)**
- **Mahntelefonate mit dem Schuldner führen**
- **Ortstermin direkt beim Schuldner**
- **Persönlicher Kontakt herstellen, Vertrauen aufbauen**

- **Informationen über den Schuldner gewinnen und Sachlage klären**
- **Ratenzahlung anbieten**
- **Übernahme der Mietschulden als Darlehen durch Jobcenter/Sozialamt**

Mietschulden liegen vor, wenn Nettokaltmieten plus Nebenkostenvorauszahlungen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nachweislich nicht oder nur unvollständig an den Vermieter gezahlt werden. Es muss sich dabei um Mieten für Wohnraum handeln. Die Mietschulden müssen die aktuelle Unterkunft betreffen.

Falls der Mieter arbeitslos ist, Arbeitslosengeld II ("Hartz IV") bezieht und die Mietrückstände nicht alleine aufbringen kann, gibt es die Möglichkeit beim Jobcenter einen Antrag auf Mietschulden-Übernahme zu stellen, um eine drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden.

Für den Rechtskreis SGB II ist in § 22 Abs. 8 SGB II geregelt, dass Schulden übernommen werden können, sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird und die Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist (§ 22 Abs. 8, Satz 1, SGB II). Die Miete soll übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Die Fachkräfte im Jobcenter oder Sozialamt haben bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII

Ermessensentscheidungen über die Gewährung von Hilfen zur Sicherung der Unterkunft zu treffen.

Die Übernahme der Mietschulden geht allerdings nur auf Darlehensbasis. Das heißt, der Betrag muss wieder zurückgezahlt werden. In der Regel werden weniger Sozialleistungen ausbezahlt, so dass auf diese Weise das Darlehen nach und nach abbezahlt wird. Eine Übernahme der Mietrückstände kann gerechtfertigt sein, wenn bisher keine Mietschulden aufgetreten sind und wenn die Miete angemessen ist (z.B. keine zu große Wohnung und preiswerte Miete).

**Einen Rechtsanspruch auf
Übernahme gibt es nicht.
Wenn Sie kein Arbeitslosengeld II
bekommen, aber von Ihrem
geringen Lohn die Miete nicht
mehr vollständig zahlen können,
besteht die Möglichkeit beim
Sozialamt einen Antrag auf
Übernahme der Mietschulden zu
stellen.**

- Anspruch auf Wohngeld hinweisen**
- Lösungen herausarbeiten und bestätigen lassen**
- Peinliche Themen nicht in Anwesenheit von Kindern ansprechen**
- Gesprächsabbruch nur im Notfall**
- Freundliche Verabschiedung**

**Was tun, wenn der Schuldner
nicht in seiner Wohnung
angetroffen wird?**

- Zettel in den Briefkasten einwerfen oder an die Wohnungstür kleben mit der Bitte um dringender Kontaktaufnahme.**
- Wollen Sie wirklich Ihre Wohnung verlieren?**
- Es droht Zwangsräumung und Obdachlosigkeit!**

Dauerhafte Lösungen finden

- **Zusammenarbeit mit kommunalen Jobcenter und Sozialämter**
Ziel: Abtretungserklärung der Miete
- **Unterstützung der Schuldner beim Umgang mit Ämtern und Banken**
- **Zusammenarbeit mit der Schuldnerberatungsstelle**
- **Vermittlung von Sozialdarlehen**

Ämter / Behörden

- **Sozialamt / Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit für Mietschuldner**
- **Jobcenter**
- **Jugendamt (ASD) / für Familien mit Kindern und Jugendliche (Gefährdung des Kindeswohl)**
- **Wohnungsamt für das Wohngeld**
- **Sozialpsychiatrischer Dienst beim Gesundheitsamts für psychisch Kranke Menschen**
- **Altenhilfe / Seniorenberatung**
- **Betreuungsbehörde**

Verhandlungsführung

- **Eigene Ziele für das Gespräch vorab festlegen
Abtretungserklärung anstreben**
- **Versuch gleich bei der Anmietung eine
Abtretungserklärung zu erhalten**
- **Frage nach der Situation des Verhandlungspartners**
- **Zusammenarbeit mit dem Schuldner anstreben**
- **Darstellung der Sichtweise des
Wohnungsunternehmens**
- **Verständigung und Festlegung von Zielen**
- **Verhinderung der Obdachlosigkeit**

Was bringt Mietschuldnerberatung?

- **Die Senkung von Mietrückständen
(Wirtschaftliche Komponente)**
- **Den Erhalt der Wohnung für den Mieter
(soziale Komponente)**
- **Die Stabilisierung der Nachbarschaft
(Stadtentwicklung- Komponente)**
- **Die Stärkung der Kundenorientierung
(Kundenbindungskomponente)**
- **Die Einsparung von Folgekosten
(Verhinderung der Räumungsklage <Eine Räumungsklage
kostet zwischen 7.000 und 14.000 Euro!**
- **Verhinderung von Räumungsklagen**
- **Reduzierung von Zwangsräumungen**

Resümee:



Unser Ziel ist es, von Mietschulden betroffenen Kunden Wege aus der Schuldenfalle aufzuzeigen, weitergehende Hilfen zu vermitteln und den Erhalt von Wohnraum aktiv zu unterstützen und Zwangsräumungen zu reduzieren.



**Durch die Mietschuldenberatung
wollen wir vor allem Hilfe zur
Selbsthilfe bieten und versuchen
jeden Mietschuldner dazu zu
bringen, seine anstehenden
Probleme selbständig zu lösen.**



In Fällen, bei denen eine intensive Betreuung notwendig ist, vermitteln wir an Schuldner-, Ehe- oder Suchtberatungsstellen sowie allgemeine Lebensberatung der staatlichen und freien Einrichtungen weiter.





**Vielen Dank für Ihr
Aufmerksamkeit!**