

Dezernat V
Stadträtin Barbara Akdeniz

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Herrn Stadtverordneten
Dr. Wolfgang Weber
Hindenburgstraße 33
64295 Darmstadt

Stadträtin
Barbara Akdeniz

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2854, 13-2855 o. 13-2954
Telefax: 06151 13-23 09
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: dezernatV@darmstadt.de

Datum: 22.09.2020

Ihre Kleine Anfrage vom 02.09.2020 betreffend Zwangsräumungen im Zeitraum 2016 -2020

Sehr geehrter Herr Stadtverordneter Dr. Weber,

Ihre Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1a)

Wie viele Zwangsräumungen wurden in Darmstadt in den Jahren 2016, 2017, 2018 und 2019 angesetzt, und wie viele wurden tatsächlich durchgeführt?

Antwort

In dem genannten Zeitraum wurden Räumungstermine wie folgt festgesetzt:

Kalenderjahr	Räumungstermine
2016	97
2017	126
2018	125
2019	146

Ob eine Räumung de facto stattgefunden hat, wird jedoch weder vom Gericht noch von den die Räumung durchführenden Gerichtsvollzieher*innen mitgeteilt.

Kenntnis darüber, ob die Räumung stattgefunden hat, besteht dann, wenn

- Kontakt zu den betroffenen Mietschuldner*innen hergestellt werden konnte oder
- wenn eine Unterbringung durch die Obdachlosenbehörde des Amtes für Soziales und Prävention im Rahmen des Hessischen Gesetzes über Sicherheit und Ordnung (HSOG) erfolgt.



Nachfragen bei den Vermieter*innen sind datenschutzrechtlich nicht möglich. Drei und sechs Monate nach dem Räumungstermin wird daher über eine Einwohnermeldeanfrage erfasst, ob die Betroffenen noch dort gemeldet sind. Allerdings ist immer wieder festzustellen, dass trotz erfolgter Räumung weder durch den/die Vermieter*in noch die ehemaligen Mieter*innen eine Abmeldung zeitnah oder überhaupt beim Einwohnermeldeamt erfolgt, so dass nicht zweifelsfrei zu ermitteln ist, ob tatsächlich ein Räumungstermin stattgefunden hat.

Daher kann die Frage, wie viele Räumungen tatsächlich durchgeführt wurden, nur eingeschränkt beantwortet werden.

Folgende Aussagen können jedoch zweifelsfrei getroffen werden:

Kalenderjahr	Räumungstermine festgesetzt	Räumung tatsächlich stattgefunden	Gelöst (insbesondere durch Auszug oder Vergabe eines Darlehens)	Unklar. Da keine Ab-/Ummeldung erfolgt ist (voraussichtlich Räumungstermin abgesetzt)
2016	97	30	57	10
2017	126	47	70	9
2018	125	29	93	3
2019	146	47	97	2

Frage 1b)

Welche Gründe für die Zwangsräumungen lagen vor?

Antwort

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben ist der örtliche Sozialhilfeträger nur über Räumungsklagen wegen Mietrückständen vom Amtsgericht zu informieren. Über Räumungsklagen aus anderen Gründen (z.B. Eigenbedarf oder schwerwiegende Vertragsverstöße) erfolgt keine Mitteilung. Von dem/der zuständige/n Gerichtsvollzieher*in wird gemäß § 181 Nr.3. GVGA der Räumungstermin lediglich formlos mitgeteilt. Gründe werden hierbei nicht benannt.

Daher kann nur danach differenziert werden, ob die Räumungstermine wegen Mietschulden oder aus anderen Gründen anberaumt werden. Es ergibt sich folgendes Bild:

Kalenderjahr	Räumungstermine wegen Mietrückständen	Räumungstermine aus anderen Gründen
2016	95	2
2017	121	5
2018	115	10
2019	139	7

Frage 1c)

**Wie viele dieser Zwangsräumungen betrafen Wohnungen im Besitz der Wohnungsbaugesellschaften?
(Bitte hier nach Wohnungsbaugesellschaften auflisten)**

Antwort

	2016	2017	2018	2019
Wohnungsbaugesellschaften insgesamt	61	86	76	98
davon				
Bauverein AG	51	67	56	67
Nassauische Heimstätte	3	8	7	12
GWH	3	4	7	5
Vonovia (zuvor: Dt. Annington)	3	3	1	3
BWG	0	1	2	3
HEAG Wohnbau	0	0	1	3
sonstige	1	3	2	5

Frage 1d)

Wie viele dieser Zwangsräumungen betrafen Wohnungen, die im Besitz der Wissenschaftsstadt Darmstadt sind?

Antwort

Im Zeitraum 2016 bis 2019 waren keine Wohnungen im Besitz der Wissenschaftsstadt Darmstadt von Zwangsräumungen betroffen.

Frage 1e)

In wieviel Fällen der angesetzten Zwangsräumungen wurde die Beratung der SG Wohnungssicherung in Anspruch genommen?

Antwort

Die Beratung der Wohnungssicherungsstelle wurde im Rahmen von Zwangsräumungen wie folgt in Anspruch genommen:

Kalenderjahr	Räumungstermine wegen Mietrückständen	Inanspruchnahme der Beratung	Kein Kontakt (teilweise bereits verzogen oder verstorben)
2016	95	80	15
2017	121	105	16
2018	115	101	14
2019	139	124	15

Ergänzender Hinweis:

Teilweise wenden sich Mietschuldner*innen bereits im Falle der Kündigung an die Wohnungssicherungsstelle. Die Bauverein AG weist in Kündigungen wegen Mietrückständen auch regelhaft auf die Wohnungssicherungsstelle hin. Das Amtsgericht informiert – wie zuvor dargestellt – bei Räumungsklagen den Sozialhilfeträger. In der Folge wird immer versucht Kontakt zu den Betroffenen aufzunehmen. Hierdurch wird – soweit möglich – bereits im Vorfeld ein Großteil von

Zwangsräumungsaufträgen bei Mietrückständen vermieden.

Frage 2a)

In wie vielen dieser Fälle waren die Betroffenen zum Zeitpunkt der Räumung bereits verzogen?

Antwort

Am terminierten Räumungstermin waren bereits verzogen:

Kalenderjahr	Räumungstermine wegen Mietrückständen	bereits ausgezogen
2016	95	24
2017	121	29
2018	115	55
2019	139	54

Ergänzender Hinweis:

Eine Sicherung der Wohnung setzt immer die Zustimmung des/der Vermieter*innen zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses voraus. Ist der/die Vermieter*in nicht bereit, das Mietverhältnis fortzusetzen, obwohl die Übernahme der Mietrückstände zugesagt wird und/oder andere Maßnahmen angeboten werden, die ein zukünftiges vertragsgerechtes Verhalten und/oder ein regelmäßiges Bezahlen der Miete unterstützen sollen, besteht die Aufgabe der Wohnungssicherungsstelle darin, in Zusammenarbeit und mit Federführung des Amtes für Wohnungswesen, anderen Wohnraum zu vermitteln.

Frage 2b)

In wie vielen Fällen der vollzogenen Zwangsräumungen wurde den Betroffenen eine Wohnung zugewiesen, die der Wissenschaftsstadt durch Belegungsrecht zur Verfügung steht?

Antwort

Über die Wohnungssicherungsstelle wurden im Rahmen des Belegungsrechtes folgende Anzahl von sogenannten „Sozialcharta-Wohnungen“ vermittelt:

Kalenderjahr	Anzahl Sozialcharta-Wohnungen
2016	4
2017	8
2018	6
2019	2

Ergänzender Hinweis:

Die Wohnungssicherungsstelle hat einen zeitlich beschränkten Zugriff auf die von der Bauverein AG dem Amt für Wohnungswesen freigemeldeten „Sozialcharta-Wohnungen“.

Kann kurzfristig kein geeigneter Vorschlag zur Belegung der „Sozialcharta-Wohnungen“ durch die Wohnungssicherungsstelle unterbreitet werden, werden diese wieder über das Amt für Wohnungswesen belegt, wobei von Obdachlosigkeit Bedrohte in der höchsten Prioritätsstufe geführt werden.

Frage 2c)**In wie vielen dieser Fälle wurden sie in eine Obdachlosenunterkunft geräumt?**Antwort

Da eine Sicherung des Wohnraumes nicht möglich war und keine adäquate Wohnung zur Verfügung stand, musste die folgende Zahl geräumter Personen im Rahmen des HSOG in Einrichtungen der Obdachlosenhilfe untergebracht werden:

Kalenderjahr	Räumungstermine wegen Mietrückständen	Unterbringung in Obdachloseneinrichtung
2016	95	19
2017	121	14
2018	115	23
2019	139	17

Frage 2d)**In wieviel Fällen wurden durch die SG Wohnungssicherung Darlehen gewährt?**Antwort

Die Wohnungssicherungsstelle hat wie folgt Darlehen vergeben:

Kalenderjahr	Anzahl Darlehen
2016	192
2017	147
2018	137
2019	122

Ergänzender Hinweis:

Die Wohnungssicherungsstelle ist zuständig für Mietschuldner*innen,

- die Leistungen nach dem SGB II beziehen und
- im Rahmen des SGB XII auch für alle Mietschuldner*innen, die weder Leistungen nach dem SGB II noch nach dem SGB XII beziehen.

Die Zuständigkeit bei Mietschuldner*innen mit Leistungsbezug nach dem SGB XII liegt bei der Abteilung Soziale Hilfen (ASH) des Amtes für Soziales und Prävention.

Frage 3a)**Wie viele Zwangsräumungen sind bis dato 2020 angesetzt worden, wie viele wurden durchgeführt?**Antwort

Bis zum Stichtag 30.6.2020 wurden im laufenden Kalenderjahr 69 Räumungstermine angesetzt, 14 davon wurden pandemiebedingt abgesetzt (diese wurden bzw. werden neu terminiert). Von den restlichen 55 Räumungsterminen wurde bei 13 tatsächlich geräumt.

Frage 3b)

Ist nach dem Auslaufen der Mietstundung und Kündigungsschutzes im Rahmen des *Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie* zeitlich verzögert mit einer (weiteren) Erhöhung der Zahl der Zwangsräumungen zu rechnen?

Antwort

Die Anzahl der Mietschuldenfälle wird aus den beiden folgenden Gründen sehr wahrscheinlich steigen:

- 1) Einkommensverluste durch Arbeitsplatzverlust, Kurzarbeit, Wegfall von Nebenjobs, geringere Umsätze von Selbstständigen etc..
- 2) Die angelaufenen Mietrückstände sind aufgrund des *Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie* gestundet, aber nicht erlassen.

In der Folge ist damit zu rechnen, dass auch die Anzahl der Zwangsräumungen steigen wird, wenn es nicht gelingt, den Wohnungsverlust durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Frage 3c)

Wird ein Anstieg der Beratungstätigkeit und der gewährten Darlehen der SG Wohnungssicherung erwartet?

Antwort

Ja, die zu erwartende wachsende Anzahl an Mietschuldenfällen wird voraussichtlich zu einem Anstieg der Beratungszahlen sowie zu einem Zuwachs an zu gewährenden Darlehen führen. Wo immer möglich gilt es dabei, durch präventives Handeln der Wohnungssicherung im Verbund mit anderen Akteuren, Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Frage 3d)

Ist die Wohnungssicherung personell und finanziell auf eine im Umfang erhöhte Beratungstätigkeit vorbereitet?

Antwort

Der Anstieg der Beratungszahlen und der Zuwachs an zu gewährenden Darlehen ist im Rahmen der Haushaltsplanungen adäquat berücksichtigt.

Personell ist die Wohnungssicherungsstelle derzeit mit erfahrenen Kolleginnen und Kollegen voll besetzt. Bewährt hat sich dabei auch die Zusammenarbeit innerhalb der Abteilung mit dem SG Schuldnerberatung, da Mietschuldner*innen sehr häufig eine Überschuldungsproblematik aufweisen und so flankierende Maßnahmen getroffen werden können, wie z.B. Aufklärung über (Zwangs-) Vollstreckungen und Vollstreckungsschutz, sowie Rechte von Gläubigern und Schuldner*innen,. Weiterhin werden im Rahmen des Ehrenamtsprojektes in der Abteilung Schuldnerberatung und Wohnungssicherung ehrenamtliche Mitarbeiter*innen zur Unterstützung der Mietschuldner*innen eingesetzt.

Diese Strukturen ermöglichen der Wohnungssicherung auch eine im Umfang erhöhte Beratungstätigkeit temporär gut abzudecken.

Frage 4)**Nach welchen Kriterien vergibt SG Wohnungssicherung Darlehen zur Wohnungssicherung?**Antwort

Eine darlehnsweise Übernahme setzt aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 22 SGB II bzw. des § 36 SGB XII voraus, dass Obdachlosigkeit droht, die Wohnung erhaltenswert ist und die Übernahme notwendig und gerechtfertigt ist (Miete zukünftig zahlbar, Miethöhe akzeptabel).

Oberstes Ziel ist es, durch frühzeitiges Handeln Obdachlosigkeit zu verhindern und möglichst den bestehenden Wohnraum zu erhalten.

Die Wohnungssicherungsstelle als pädagogische Abteilung

- Klärt daher die Hintergründe, die zu den Mietschulden geführt haben,
- vermittelt Hilfen,
- unterstützt bei der Realisierung von Leistungsansprüchen,
- unterstützt, ggf. in Zusammenarbeit mit der Schuldnerberatung, eine Priorisierung der Ausgaben für Grundbedürfnisse einschließlich Miete und Energie und
- verhandelt mit Vermieter*innen.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz
Stadträtin

Per Mail an:

Büro des Oberbürgermeisters
Büro des Bürgermeisters
Stavo
Magistrat
Amt für Soziales und Prävention
Pressestelle (X) zur Kenntnis () zur Veröffentlichung

