

Zwischen der

Freien Hansestadt Bremen



vertreten durch

die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

und

Wohnungshilfe Bremen e.V., An der Weide 27-29, 28195 Bremen

wird folgende

Vereinbarung nach § 75 Abs. 3 SGB XII

geschlossen:

1. Gegenstand

- 1.1 Gegenstand dieser Vereinbarung sind die Leistungen der ambulanten Wohnraumakquirierung, -betreuung und -verwaltung. Sie umfassen die Erbringung von Leistungen zur Akquisition, Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum sowie die Zurverfügungstellung von fachkundigen Hilfen zur Sicherung bzw. zum Erhalt dieses Wohnraumes für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten.
- 1.2 Es handelt sich hierbei um Hilfen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 SGB XII sowie § 68 SGB XII zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten für den Personenkreis nach § 67 SGB XII und vergleichbar benachteiligte Personen, die von der Wohnungshilfe Bremen e.V. - nachfolgend Leistungserbringer genannt - erbracht werden.

2. Leistungsvereinbarung

2.1 Zielgruppe

Dieses Leistungsangebot richtet sich an den Personenkreis der

- alleinstehenden Wohnungslosen,
- Mehrpersonenhaushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten,
- aus freiheitsentziehenden Maßnahmen Entlassenen,
- wohnungslosen Personen mit Suchtproblemen und
- anderen sozial benachteiligten Personen, die durch den Leistungserbringer über die Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW) gemeldet werden.

2.2 Leistungskapazität

2.2.1 Im Rahmen der Wohnraumakquirierung und -verwaltung des Leistungserbringers werden für geeignete Wohnungen nach Bedarf Mietverhältnisse begründet und zielgruppengerecht zur Verfügung gestellt. Für den Vereinbarungszeitraum nach Ziffer 5 wird kalkulatorisch eine Kapazität von 350 betreuten Wohnungsvermietungen zu grunde gelegt.

2.2.2 Eine wesentliche und dauerhafte Aufstockung der Kapazität (mehr als 10% der vereinbarten Kapazität) ist mit der Senatorin für Soziales im Vorhinein abzustimmen.

2.2.3 Die tatsächliche Inanspruchnahme des Wohnraums wird über die ZFW im Amt für Soziale Dienste koordiniert und gesteuert. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, schließt der Leistungserbringer mit der ZFW eine Kooperationsvereinbarung, die die Zusammenarbeit bei der Begründung, Veränderung und Beendigung der betreuten Mietverhältnisse im Einzelfall näher regelt.

2.3 Leistungsdauer

Die Leistungserbringung erfolgt für die Bestandsdauer des akquirierten Wohnraums, respektive für die Dauer der betreuten Mietverhältnisse.

2.4 Leistungsinhalte und Leistungsziele

2.4.1 Der Leistungserbringer beschafft und verwaltet zielgruppenadäquaten Wohnraum und stellt diesen der unter Ziffer 2.1 genannten Zielgruppe zur Verfügung.

- 2.4.2 Zwecks Wohnraumüberlassung schließt der Leistungserbringer Miet- bzw. Untermietverträge mit den jeweiligen Leistungsberechtigten zu Mietkonditionen, die im Rahmen der Sozialhilfeleistungen als angemessen gelten.
- 2.4.3 Der Leistungserbringer bietet den Leistungsberechtigten für die Dauer des Mietverhältnisses fachkundige Hilfen zur Sicherung dieses Wohnraumes bzw. zum Wohnraumerhalt an. Die allgemeine Zielsetzung des Angebotes besteht darin, sozial benachteiligte Personen durch die fachkundige Hilfestellung mit den Anforderungen eines Mietverhältnisses vertraut zu machen und die Mieter:innen in beschütztem Rahmen auf eigenständiges Wohnen vorzubereiten.
- 2.4.4 Der Leistungserbringer verpflichtet sich, im Rahmen der vereinbarten Leistungskapazität Leistungsberechtigte aufzunehmen und zu betreuen.

2.5 Einzelleistungen

2.5.1 Leistungen bei Mietvertragsabschluss

Zu den Leistungen bei Mietvertragsabschluss gehören insbesondere die

- Einholung der Zustimmung des Amtes für Soziale Dienste bzw. des Jobcenters,
- Klärung mit dem Amt für Soziale Dienste bzw. dem Jobcenter für Leistungsberechtigte
- Vereinbarung von Regelungen zur Sicherstellung von Mietzahlungen,
- Protokollierung des Zustandes der Wohnung,
- Hinweisung der Leistungsberechtigten auf die Vornahme der polizeilichen Anmeldung
- Klärung, ob die Leistungsberechtigten sich bei den Stadtwerke Bremen AG angemeldet haben.

2.5.2 Leistungen zur Wohnraumsicherung bzw. zum Wohnraumerhalt während des laufenden Mietverhältnisses

Die Leistungen zur Wohnraumsicherung bzw. zum Wohnraumerhalt umfassen insbesondere die

- Kontrolle des regelmäßigen Mieteinganges,
- An- und Abmahnung der Mieter:innen bei Zahlungsverzug,
- die Kontaktaufnahme zu den Mieter:innen (Terminvorschlag Büro) beim Zahlungsverzug,

- Durchführung eines Hausbesuchs bei Kontaktverweigerung,
- Klärung des Zahlungsproblems, Information über und ggfs. Vermittlung von Schuldnerberatung, Vereinbarung über Ratenzahlungen bzw. Abtretungserklärung oder Kontaktaufnahme mit dem Sozialleistungsträger wegen der Mietschuldenübernahme,
- Begleitung der Leistungsberechtigten im Bedarfsfall bei Amtsgängen im Zusammenhang mit der Sicherung des Mietverhältnisses,
- Beratung über die Kontoverwaltung und gegebenenfalls das Organisieren von Hilfestellung bei Mitglieds- oder Kooperationsorganisationen,
- Nebenkostenabrechnung sowie die Einforderung der Nebenkostenforderungen bei den Leistungsberechtigten oder dem Amt für Soziale Dienste bzw. dem Jobcenter,
- Bearbeitung von Beschwerden über den/die Leistungsberechtigten durch nachbarschaftliches Umfeld, die Gespräche mit Leistungsberechtigten im Rahmen von Hausbesuchen, Unterbreitung von Vorschlägen zur Konfliktbeilegung und gegebenenfalls Unterstützung der Leistungsberechtigten bei einem Gespräch mit den Beschwerdeführern,
- umgehende Information der ZFW im Falle einer Kündigung der Wohnung,
- vorherige Absprache mit der ZFW, bevor vom Leistungserbringer eine Räumungsklage eingereicht wird,
- eventuelle Abmahnung bzw. Kündigung bei Kontaktverweigerung,
- Organisation der notwendigen Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten, unter Einbeziehung der Leistungsberechtigten soweit wie möglich durch Selbsthilfe oder Motivation, ansonsten
- Organisation von Hausmeistereinsätzen oder Fremdfirmen in Absprache mit dem Eigentümer, soweit diesem die Arbeiten obliegen,
- Abrechnung der mit den Arbeiten verbundenen Kosten sowie
- die Bearbeitung von Versicherungsschäden, die durch die Leistungsberechtigten verursacht wurden, soweit eine Versicherung über den Leistungserbringer besteht.

2.5.3 Leistungen bei Beendigung des Mietverhältnisses

Die Leistungen bei Beendigung des Mietverhältnisses umfassen die

- Organisation des Auszuges oder gegebenenfalls der Räumung,
- Erstellung des Übergabeprotokolls,
- Veranlassung der Renovierung,
- Abnahme der Arbeiten,

- Planung der Neubelegung,
- Wohnungsübergabe an neue Mieter:innen einschließlich der Protokollierung,
- Abrechnung des abgeschlossenen Mietverhältnisses sowie gegebenenfalls die Abrechnung von Kosten im Rahmen der Garantieerklärung mit dem Amt für Soziale Dienste sowie
- Überwachung des Zahlungseingangs zu diesen Abrechnungen und gegebenenfalls die Mahnung.

2.5.4 Leistungen bei Überleitung von Leistungsberechtigten in eigenständige Hauptmietverhältnisse

Der Leistungserbringer unterstützt Leistungsberechtigte, die in von ihm angemieteten Wohnungen leben, eigene Hauptmietverhältnisse zu begründen, sofern diese eine solche Absicht tatsächlich verfolgen und hierzu auch persönlich in der Lage sind. Dies kann auch die Vermittlung in Wohnungen sein, die sich nicht im Bestand des Leistungserbringens befinden.

Zu diesem Leistungsbereich gehört die

- Kontaktvermittlung zwischen Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen bzw. – verwalter:innen und - falls erforderlich -
- Abklärung der Deponatszahlung mit dem Amt für Soziale Dienste sowie
- die Hilfestellung bei der Prüfung des Mietvertrages.

Leistungsberechtigte, die in Eigenwohnungen des Leistungserbringens leben, sind hiervon ausgeschlossen.

2.6 Qualität der Leistungen

2.6.1 Zur Erbringung der Leistungen nach Ziffer 2.4 - 2.5 wird folgende Personalausstattung vorgehalten:

Leistung	Stellenausstattung	Personalausstattung

- 2.6.2 Zur Sicherung der Strukturqualität der Wohnraumakquirierung und -verwaltung sind die erforderlichen Büroräume vorzuhalten und auszustatten, eine zeitgemäße Informatstechnologie einzusetzen und insgesamt eine effiziente Arbeitsorganisation zu gewährleisten.
- 2.6.3 Die Prozessqualität der Leistung im Einzelfall ist durch eine enge Kooperation mit der ZFW sicherzustellen. Anstehende Fragen des Wohnungserhalts bzw. der Wohnungsvermittlung sind gemeinsam zu erörtern und abzustimmen.

3. Personelle Ausstattung und Vergütung des Personals

3.1 Die benötigte Personalausstattung wird auf Basis der Plan-Belegung des Leistungserbringers ermittelt. Sie wird gemäß den unter Punkt 2.6.1 genannten Personalschlüsseln berechnet.

3.2 Die Plan-Belegung laut Kalkulation beträgt 350 Wohneinheiten mit [REDACTED] Belegungstagen.

3.3 Auf Basis der Plan-Belegung ergibt sich die u.a. Personalausstattung und Vergütung. Die Arbeitgeberbruttojahreskosten werden vom Leistungserbringer prospektiv, unter Bezugnahme auf das bereits vorhandene Personal, sowie unter Berücksichtigung notwendiger Neueinstellungen und voraussichtlicher Personalabgänge, berechnet.

Funktion	Stellenanteil in Vollzeitäquivalenz	Personal-schlüssel bez. auf Wohneinheiten	durchschnittlichen Arbeitgeberbrutto-jahreskosten
Geschäftsführung / Einrichtungsleitung			
Verwaltung			
Wohnungswirtschaft			
Technik / Hausmeisterdienste			

3.4 Die Mitarbeitenden werden in Anlehnung an den jeweils gültigen Tarifvertrag „TVL“, in der Fassung des Änderungstarifvertrages Nr. 13 vom 09.12.2023 und entsprechenden Entgelttabellen mit Stand vom 01.02.2025, vergütet. Zu den Bestandteilen gehören insbesondere die sich aus dem Tarifvertrag ergebenden Entlohnungsansprüche wie die Grundvergütung, einschließlich Entgeltbestandteile, die an die Art der Tätigkeit, Qualifikation und Berufserfahrung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer anknüpfen, Einmalzahlungen, Jahressondezahlung, Urlaubsansprüche, Zulagen und Zuschläge unter Mindesteinhaltung der jeweiligen Erfahrungsstufen sowie die Einhaltung der Eingruppierungsgrundsätze des Tarifvertrags.

3.5 Der Leistungserbringer verpflichtet sich, die Bestimmungen des Mindestlohngesetzes für das Land Bremen (Landesmindestlohngesetz) in seiner jeweils gültigen Fassung zu beachten und seine Arbeitnehmer:innen nicht unterhalb des Landesmindestlohns zuvergüten.

4. Vergütungsvereinbarung

4.1 Zur Abgeltung der erbrachten Leistungen nach Ziffer 2.4 – 2.5 kann der Leistungserbringer für die Anzahl der betreuten Mietverhältnisse folgendes Leistungsentgelt abrechnen:

3,38 € pro Wohnungsbelegungstag

4.2 Die Grundlagen zur Ermittlung der oben genannten Entgelte sind den Kalkulationsunterlagen (Anlage 1) zu entnehmen.

4.3 Als abrechenbare betreute Mietverhältnisse gelten jene, die im Rahmen der Belegungssteuerung durch die ZFW im Amt für Soziale Dienste begründet worden sind. Der Nachweis einer individuellen Kosten- bzw. Entgeltübernahmeverklärung für jeden Einzelfall muss dabei nicht geführt werden. Stattdessen sind der ZFW quartalsmäßig namentliche Belegungslisten vorzulegen. Zu benennen sind dabei auch jene Personen, die aus dem Leistungsbezug der Sozialhilfe oder der Grundsicherung herausfallen.

5. Wirtschaftlichkeits- und Qualitätsprüfungen

- 5.1 Es gelten die Regelungen des § 78 SGB XII in Verbindung mit § 9 des Ausführungsge setzes zur Umsetzung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sowie die Regelungen des BremLRV SGB XII zu Wirtschaftlichkeits- und Qualitätsprüfungen. Die Senatorin für Soziales ist berechtigt zu überprüfen, ob die tatsächlich erbrachte Leistung der vereinbarten Leistungsqualität entspricht und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet worden ist. Näheres zum Prüfungsverfahren und etwaigen Prüfungsfolgen sind den Prüfungsregelungen des Bremischen Landesrahmenvertrages nach § 80 SGB XII in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.
- 5.2 Im Rahmen des Verfahrens der Prüfung der Wirtschaftlichkeit und der Qualität der Leistung nach § 76 Abs. 3 SGBXII sind die in § 23 Abs. 3 BremLRV SGB XII geforderten Berichtsunterlagen spätestens 3 Monate nach Ablauf eines jeweils 12 Monate umfassenden Berichtszeitraums ab Beginn der Laufzeit dieser Vereinbarung bei der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration einzureichen. Der Bericht muss insbesondere Auskunft geben über:
- die Anzahl und Entwicklung (Zugänge, Abgänge) der Wohnungsangebote, getrennt nach Eigenwohnungen des Vereins und vom Verein angemieteten Wohnungen,
 - Anzahl und Entwicklung (Zugänge, Abgänge) der in der Berichtsperiode betreuten Mietverhältnisse,
 - den effektiven Personaleinsatz (durchschnittliche Stellenbesetzung, ausgedrückt in Vollzeit-Stellen),
 - Instrumente/Verfahren der internen Qualitätssicherung.
- 5.3 Darüberhinaus umfasst das Prüfungsrecht des Sozialleistungsträgers ausdrücklich auch die Möglichkeit, sich vor Ort ein Bild von der Leistungserbringung insgesamt und dem Fortbestehen der Unterstützungsbedarfe im Einzelfall zu verschaffen durch
- Inaugenscheinnahme von Personen und Sachen,
 - Einsichtnahme in die Leistungsdokumentationen und andere relevante Aufzeichnungen sowie
 - Befragung von Leistungsempfänger/innen und anderen beteiligten Personen.

6. Vereinbarungszeitraum

- 6.1 Die Vereinbarung gilt ab dem 01.01.2025 und wird mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten (mindestens bis 31.12.2025) auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- 6.2 Zur vollständigen oder teilweisen Änderung oder Aufhebung der Vereinbarung bedarf es einer schriftlichen Kündigung unter Einhaltung der unter Ziffer 5.1 genannten Mindestlaufzeit. Die Vergütungsvereinbarung kann mit einer Frist von mindestens 6 Wochen, die übrigen Bestandteile der Vereinbarung können mit einer Frist von mindestens 3 Monaten gekündigt werden.

7. Sonstige Regelungen

- 7.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG im elektronischen Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem BremIFG sein.
- 7.2 Die Anlage 1 ist Bestandteil der Vereinbarung.
- 7.3 Bei Unwirksamkeit einer Bestimmung dieses Vertrages verlieren die übrigen Bestimmungen ihre Wirksamkeit nicht. Eine unwirksame Regelung ist von den Vertragsparteien durch eine wirksame zu ersetzen, die der unwirksamen in ihrer Auswirkung möglichst nahe kommt. Im Übrigen gelten die Vorschriften der §§ 53 ff. des Zehnten Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) über den öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Geschlossen: Bremen im April 2025

**Die Senatorin für Arbeit, Soziales,
Jugend und Integration**

Leistungserbringer

Anlagen:

Anlage 1: Kalkulationsunterlagen für den Kalkulationszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

