

Die FREIE HANSE



STADT BREMEN,

vertreten durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

und die

**Wohnungshilfe Bremen e. V.**

**Geschäftsstelle Waller Ring 19, 28219 Bremen**

schließen für die

**ambulante Wohnraumakquirierung, -betreuung und -verwaltung**

folgende

**Vereinbarung gemäß § 75 Absatz 2 Satz 1 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und Absatz 2 sowie den §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch und § 17 Absatz 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch**

über

1. den Inhalt, den Umfang und die Qualität des Leistungsangebotes (Leistungsvereinbarung)
2. die Vergütung, die sich aus Pauschalen und Beträgen für einzelne Leistungsbereiche zusammensetzt (Vergütungsvereinbarung) und
3. die Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Qualität der Leistungen (Prüfungsvereinbarung).



## **1. Gegenstand und Rechtsgrundlage**

1.1. Diese Vereinbarung regelt die Erbringung und Finanzierung von Leistungen zur Akquisition, Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten.

1.2. Es handelt sich hierbei um Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten für den Personenkreis gemäß der §§ 67 und 68 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch und vergleichbar benachteiligte Personen als Annexleistung zu § 35 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch in Verbindung mit § 17 Absatz 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch und § 16 a Sozialgesetzbuch Zweites Buch als Annexleistung zu § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch.

## **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 die Mitglieder des Vereins über die Zentrale Fachstelle Wohnen gemeldet werden.

### **2.2. Leistungskapazität**

Im Rahmen der Wohnraumakquirierung und –verwaltung des Vereins werden für geeignete Wohnungen nach Bedarf Mietverhältnisse begründet und zielgruppengerecht zur Verfügung gestellt. Für den Vereinbarungszeitraum nach Nummer 5 wird kalkulatorisch eine Kapazität von 237 betreuten Wohnungsvermietungen zugrunde gelegt.

Eine wesentliche und dauerhafte Aufstockung der Kapazität ist mit der Sozialbehörde im Vorhinein abzustimmen.

Die tatsächliche Inanspruchnahme des Wohnraums wird über die „Zentrale Fachstelle Wohnen“ im Amt für soziale Dienste koordiniert und gesteuert. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, schließt der Verein Wohnungshilfe mit der Zentralen Fachstelle Wohnen eine Kooperationsvereinbarung, die die Zusammenarbeit bei der Begründung, Veränderung und Beendigung 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, -ziele**

2.4.1. Die Wohnungshilfe Bremen e. V. beschafft und verwaltet zielgruppenadäquaten Wohnraum und stellt diesen den unter Ziffer 2.1. genannten benachteiligten Personengruppen zur Verfügung.

2.4.2. Zwecks Wohnraumüberlassung schließt der Verein Miet- bzw. Untermietverträge mit den jeweiligen Nutzern zu Mietkonditionen, die im Rahmen der Sozialhilfeleistungen als angemessen gelten.

2.4.3. Der Verein bietet der Mieterin/dem Mieter 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 den Mietern in beschütztem Rahmen auf sein eigenständiges Wohnen vorzubereiten.

2.4.4. Der Verein verpflichtet sich, die Bestimmungen des Mindestlohngesetzes für das Land Bremen (Landesmindestlohngesetz) in seiner jeweils gültigen Fassung zu beachten und seine Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht unterhalb des Landesmindestlohns zu vergüten.

2.4.5. Der Verein verpflichtet sich, im Rahmen der vereinbarten Leistungskapazität Hilfeempfänger aufzunehmen und zu betreuen.

### **2.5. Einzelleistungen**

#### **2.5.1. Leistungen bei Mietvertragsabschluss**

Hierzu gehören insbesondere die

- Einholung der Zustimmung des Amtes für Soziale Dienste bzw. des Jobcenters,
- Klärung mit dem Amt für Soziale Dienste bzw. des Jobcenters für Klientinnen/Klienten,
- Vereinbarung von Regelungen zur Sicherstellung von Mietzahlungen,



- Protokollierung des Zustandes der Wohnung,
- Hinweisung der Klientinnen/Klienten auf die Vornahme der polizeilichen Anmeldung,
- Klärung, ob die Klientinnen/Klienten sich bei der Stadtwerke Bremen AG angemeldet haben.

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

Dieser Leistungsbereich umfasst insbesondere die

- Kontrolle des regelmäßigen Mieteinganges,
- An- und Abmahnung des Mieters bei Zahlungsverzug,
- die Kontaktaufnahme zum Mieter (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 Sozialhilfeträger wegen der Mietschuldenübernahme,
- Begleitung der Klientinnen/Klienten 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 Klientinnen/Klienten oder dem Amt für Soziale Dienste bzw. dem Jobcenter,
- Bearbeitung von Beschwerden über den Klienten durch nachbarschaftliches Umfeld, die Gespräche mit Klientinnen/Klienten im Rahmen von Hausbesuchen, Unterbreitung von Vorschlägen zur Konfliktbeilegung und gegebenenfalls Unterstützung der Klientin bzw. des Klienten bei einem Gespräch mit dem Beschwerdeführer,
- Umgehende Information der Zentralen Fachstelle Wohnen im Falle einer Kündigung der Wohnung,
- Vorherige Absprache mit der Fachstelle Wohnen, bevor vom Verein eine Räumungsklage eingereicht wird,
- eventuelle Abmahnung bzw. Kündigung bei Kontaktverweigerung,
- Organisation der notwendigen Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten, unter
- Einbeziehung der Klientinnen/Klienten 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 Klientinnen/Klienten verursacht wurden, soweit eine Versicherung über den Verein besteht.

### 2.5.3. Leistungen bei Beendigung des Mietverhältnisses

Dieser Leistungsbereich umfasst die

- Organisation des Auszuges oder gegebenenfalls der Räumung,
- Erstellung des Übergabeprotokolls,
- Veranlassung der Renovierung,
- Abnahme der Arbeiten,
- Planung der Neubelegung,
- Wohnungsübergabe an den neuen Mieter einschließlich der Protokollierung,
- Abrechnung des abgeschlossenen Mietverhältnisses sowie gegebenenfalls die Abrechnung von Kosten im Rahmen der Garantieerklärung mit dem Amt für Soziale Dienste sowie die
- Überwachung des Zahlungseingangs zu diesen Abrechnungen und gegebenenfalls die Mahnung.

### 2.5.4. Leistungen bei Überleitung von Klientinnen und Klienten in eigenständige Hauptmietverhältnisse

Der Verein unterstützt Klientinnen und Klienten, 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 Vereins befinden.

Zu diesem Leistungsbereich gehört die

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



Klientinnen und Klienten, die in Eigenwohnungen des Vereins leben, sind hiervon ausgeschlossen.

## 2.6. Qualität der Leistungen

2.6.1. Zur Erbringung der Leistungen nach Nummer 2.4 und 2.5 wird folgende Personalausstattung zur Verfügung gestellt:

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| ▪ Geschäfts-/Einrichtungsleitung   | max. 1 Vollzeitstelle |
| ▪ Verwaltung                       | 1 Vollzeitstelle      |
| + Geringfügig beschäft. Hilfskraft | 1 Vollzeitstelle      |
| ▪ Wohnungsbetreuung                | 2 Vollzeitstellen     |
| ▪ Technik                          | 2 Vollzeitstellen     |

2.6.2. Zur Sicherung der Strukturqualität der Wohnraumakquirierung und -verwaltung sind die erforderlichen Büroräume vorzuhalten und auszustatten, eine zeitgemäße Informationstechnologie einzusetzen und insgesamt eine effiziente Arbeitsorganisation zu gewährleisten.

2.6.3. Die Prozessqualität der Leistung im Einzelfall ist durch eine enge Kooperation mit der Zentralen Fachstelle Wohnen sicherzustellen. Anstehende Fragen des Wohnungserhalts bzw. der Wohnungsvermittlung sind gemeinsam zu erörtern und abzustimmen.

## 3. Entgeltvereinbarung

3.1. Für die Leistungserbringung nach gemäß Nummer 2.4 und 2.5 kann für die Anzahl der betreuten Mietverhältnisse ein Leistungsentgelt in Höhe von

**2,67 € pro Wohnungsbelegungstag**

abgerechnet werden.

3.2. Als abrechenbare betreute Mietverhältnisse gelten jene, die im Rahmen der Belegungssteuerung durch die „Zentrale Fachstelle Wohnen“ im Amt für soziale Dienste begründet worden sind. Der Nachweis einer individuellen Kosten- bzw. Entgeltübernahmeerklärung für jeden Einzelfall muss dabei nicht geführt werden. Stattdessen sind der Zentralen Fachstelle Wohnen quartalsmäßig namentliche Belegungslisten vorzulegen. Zu benennen sind dabei auch jene Personen, die aus dem Leistungsbezug der Sozialhilfe oder der Grundversicherung herausfallen.



#### **4. Prüfungsvereinbarung**

4.1. Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport ist berechtigt zu überprüfen, ob die tatsächlich erbrachte Leistung der vereinbarten Leistung(squalität) entspricht und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet worden ist. Näheres zum Prüfungsverfahren und etwaigen Prüfungsfolgen sind den Prüfungsregelungen des Bremischen Landesrahmenvertrages nach § 79 SGB XII in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

4.2. 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 Berichtszeitraum ab Beginn der Laufzeit dieser Vereinbarung bei der Senatorin Soziales, Jugend, Integration und Sport einzureichen. Der Bericht muss 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.

4.3. Darüber hinaus umfasst das Prüfungsrecht des Sozialhilfeträgers ausdrücklich 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.

#### **5. Vereinbarungszeitraum**

5.1. Die Vereinbarung gilt ab dem 01. Januar 2021 für eine unbestimmte Dauer. Sie kann frühesten nach Ablauf von 12 Monaten nach Vertragsbeginn ganz oder teilweise von jeder Vertragspartei gekündigt werden.



5.2. Bei einer Kündigung der Vergütung nach Ziffer 3 ist eine Frist von 6 Wochen einzuhalten. Zur Aufhebung oder Änderung der Vereinbarung im Übrigen bedarf es der Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten.

## **6. Sonstiges**

6.1 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 Regelungen der Bremischen Landesrahmenvertrages nach § 79 SGB XII in der jeweils gültigen Fassung und die Vorschriften der §§ 53 ff. des Zehnten Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) über den öffentlich-rechtlichen Vertrag.

6.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des BremlFG im elektronischen Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem BremlFG sein.

Bremen, im Dezember 2020

Die Senatorin für Soziales, Jugend,  
Integration und Sport

Wohnungshilfe Bremen e. V.

