

KOOPERATIONSVERTRAG

gemäß § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBlndG

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg
(vertreten durch die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration [BASFI] und
die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt [BSU])

und

**der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und
der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (SAGA GWG)**

Präambel

Das Leben in einer eigenen Wohnung in guten Quartieren und Nachbarschaften zählt zu den wichtigsten Voraussetzungen, um selbständig und von staatlichen Transferleistungen unabhängig zu leben.

Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg ist es daher, den Anteil der Personen, die öffentlich untergebracht sind, zu verringern und drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern. Daneben besteht die Besorgnis, dass durch das Auslaufen der Sozialbindungen, insbesondere der Wohnungen, die Wohnungsuchenden mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung vorbehalten sind, zunehmend Versorgungsengpässe für Menschen mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt entstehen. Vor diesem Hintergrund ist eine nachhaltige, auf längere Perspektiven angelegte Zusammenarbeit der Freien und Hansestadt Hamburg mit SAGA GWG unerlässlich.

Die **BSU** gewährt SAGA GWG die Möglichkeit, den WA-, WS- und WSH-gebundenen Sozialwohnungsbestand sowie die geförderten Wohnungen der sonstigen Förderwege weitestgehend flexibel zu belegen und gibt SAGA GWG damit eine Steuerungsmöglichkeit, eine gezielte Quartiersentwicklung durch ausgewogene Belegung der Wohnungsbestände zu gewährleisten und eine Konzentration von Problemmietern zu vermeiden (unternehmensbezogene Wohnungsvergabe). Im Gegenzug versorgt SAGA GWG im Rahmen guter Nachbarschaften jährlich 3.000 sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Wohnraum, darunter mindestens 1.700 Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung (vordringlich Wohnungsuchende).

Die **BASFI** hat zum Zwecke der Wohnungslosenhilfe gemeinsam mit den Bezirksämtern bezirkliche Dienststellen für Wohnungsnotfälle eingerichtet. Diese Dienststellen bündeln und koordinieren alle Angebote und Ressourcen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte, um eine effektive und angemessene Hilfe für die Betroffenen sicherzustellen. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und den Dienststellen der Stadt ist essentiell für den Erfolg dieses Vertrages. Dabei ist es besonders wichtig, sich bei Problemen schnellstmöglich gegenseitig zu informieren.

SAGA GWG unterstützt die Umsetzung des Wohnungslosenkongzeptes und versorgt in enger Zusammenarbeit mit den Fachstellen insbesondere wohnungslose Haushalte mit Mietwohnungen. Es werden keine neuen Belegungsrechte geschaffen, sondern vorhandene besser ausgenutzt. Ziel dabei ist es, dass von den zu versorgenden vordringlich Wohnungsuchenden 50 % Inhaber von Dringlichkeitsbestätigungen sind.

Dazu schließen die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die BSU sowie die BASFI, und SAGA GWG in Weiterentwicklung der vorhandenen Vereinbarungen von 2004 folgenden Kooperationsvertrag:

1. Teil

Unternehmensbezogene Wohnungsvergabe

§ 1 (Versorgungspflicht, Benennungsverfahren)

- (1) SAGA GWG verpflichtet sich, jährlich insgesamt 3.000 sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Mindestens 1.700 der 3.000 Haushalte müssen anerkannt vordringlich Wohnungsuchende sein, die SAGA GWG gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg – HmbWoBindG – i.V.m. § 5 HmbWoBindG und §§ 12 – 14 und 16 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) vom zuständigen Bezirksamt (Fachamt Grundsicherung und Soziales) benannt werden oder die sich anderweitig bewerben. Von den 1.700 anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden müssen mindestens 100 vordringlich wohnungsuchende Haushalte sein, deren Anspruch auf eine Wohnung mit 4 oder mehr Wohnräumen (ohne Küche und Bad) über 10 qm Wohnfläche gegeben ist und deren Anspruch durch die Versorgung mit einer Wohnung mit mehr als 80 qm befriedigt wird. Der Verpflichtungsrahmen bestimmt sich unabhängig von der Zahl der WA-, WS- bzw. WSH-gebundenen Sozialwohnungen.
- (2) Sinkt die Fluktuationsquote im SAGA GWG-Gesamtwohnungsbestand in einem Vertragsjahr um mindestens 1 %-Punkt unter den Wert von 2009 (8,1 %) und besteht begründeter Anlass zu der Annahme, dass sich diese nicht kurzfristig erhöhen wird, hat SAGA GWG das Recht, gegenüber der BSU für das jeweilige Folgejahr eine Anpassung der Verpflichtungsleistung zu verlangen. Die Vertragsparteien streben hierfür einen fairen Interessenausgleich an.
- (3) Die wohnungsuchenden Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung werden grundsätzlich gleichermaßen auch allen anderen Wohnungsunternehmen benannt, die einen gleichgerichteten Vertrag unterzeichnet haben. Die Benennung erfolgt grundsätzlich in Listenform. Haushalte, die die Kriterien für eine Einstufung gemäß §§ 10-12 des Kooperationsvertrages nicht erfüllen, werden für eine Wohnungsversorgung nicht vorgeschlagen.

§ 2 (Freistellung)

- (1) SAGA GWG ist berechtigt, ihre geförderten Wohnungen frei zu belegen – ausgenommen von dieser Regelung sind WA/BG-gebundene Wohnungen für Rollstuhlbenutzer. Eingeschlossen sind die im Stadtteil Wilhelmsburg belegenen Wohnungen, die im Rahmen der Modernisierungsprogramme in Sanierungsgebieten gefördert wurden, soweit die WA- oder WS-Bindung zum Tragen kommt. Die erstrangigen Bindungen dieser Wohnungen für Sanierungsbetroffene bleiben unberührt. Bei neuen Sanierungsgebieten prüfen die Vertragsparteien eine entsprechende Regelung. Bei Neubauvorhaben soll die Erstvermietung der neu errichteten geförderten Wohnungen, die nach Abschluss dieses Vertrages errichtet werden und bei denen die Ausschreibungsbedingungen oder ein städtebaulicher Vertrag den Neubau von Sozialwohnungen vorsehen, überwiegend bindungskonform erfolgen. Ansonsten finden grundsätzlich die Einkommensgrenzen des 2. Förderwegs Anwendung. Für alle Folgevermietungen soll eine flexible Belegung bei quartiersbezogener Betrachtung in Eigenverantwortung des Wohnungsunternehmens erfolgen.
- (2) Die geltenden bindungsrechtlichen Regelungen zur angemessenen Wohnungsgröße bleiben unberührt. Bei beabsichtigter Vermietung von gebundenen Wohnungen an Personen, die miteinander eine nicht auf Dauer angelegte Wohn-, aber keine Wirtschaftsgemeinschaft bilden, stellt SAGA GWG dies in eigener Verantwortung z.B. durch den Abschluss von Einzelmietverträgen mit den Mitgliedern der Wohngemeinschaft sicher.

- (3) Für die Stadtteile Altona-Altstadt, Neustadt, Ottensen, Schanzenviertel, St. Georg und St. Pauli gilt folgende Sonderregelung: Bei Belegung einer Sozialwohnung mit einem nichtberechtigten Haushalt muss die entsprechende Austauschwohnung in aller Regel in einem der betroffenen Stadtteile belegen sein.
- (4) Bei Unterbringung eines vordringlich Wohnungsuchenden im ungebundenen Bestand darf die Miete (netto-kalt) den einschlägigen Mittelwert des jeweils geltenden Hamburger Mietenspiegels grundsätzlich nicht überschreiten. Die Mieten der Wohnungen, die an Sozialhilfeempfänger vermietet werden, sollen zum Zeitpunkt der Anmietung die von der BASFI im Rahmen der sozialrechtlichen Bestimmungen festgelegten Grenzen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft grundsätzlich nicht überschreiten.

§ 3 (Freimeldung)

SAGA GWG übermittelt dem zuständigen Bezirksamt (Fachamt für Grundsicherung und Soziales) quartalsweise die frei gewordenen WA-Wohnungen.

§ 4 (Vermietungsbestätigung)

Die Vergabe einer Wohnung an einen vordringlich Wohnungsuchenden ist binnen 2 Wochen nach Unterzeichnung des Mietvertrages, spätestens aber bei Bezug der Wohnung, dem zuständigen Bezirksamt (Fachamt für Grundsicherung und Soziales) mitzuteilen. In der Mitteilung ist anzugeben, in welcher Weise (Anschrift, Größe der Wohnung sowie Miethöhe (netto-kalt), soweit die Wohnung ungebunden ist) der Wohnungsuchende untergebracht worden ist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten zur Vorlage von Vermietungsbestätigungen bei gebundenen Beständen.

§ 5 (Belegungsbindungstausch)

Von den Regelungen über die unternehmensbezogene Wohnungsvergabe unberührt bleibt die Möglichkeit, mit der BSU die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 21 HmbWoFG zu vereinbaren.

§ 6 (Versorgungsbilanz)

SAGA GWG legt der BSU – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – halbjährlich mit den Stichtagen 30.6. und 31.12. eine Bilanz über die Umsetzung des 1. Teils dieses Kooperationsvertrages vor. Die Bilanz enthält mindestens folgende Daten:

- a) Anzahl der frei und bezugsfertig gewordenen WA-, WS- und WSH-Wohnungen, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrößen in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Neustadt, Ottensen, Schanzenviertel, St. Georg und St. Pauli;
- b) Anzahl der versorgten sozialwohnungsberechtigten Haushalte aufgeschlüsselt nach § 5-Schein, Dringlichkeitsschein und Dringlichkeitsbestätigung in den Stadtteilen Altona-Altstadt, Neustadt, Ottensen, Schanzenviertel, St. Georg und St. Pauli;
- c) Anzahl der frei und bezugsfertig gewordenen WS- und WSH-Wohnungen mit 4 oder mehr Wohnräumen (ohne Küche und Bad) über 10 qm Wohnfläche, die größer als 80 qm sind;
- d) Anzahl der insgesamt mit Wohnraum versorgten Haushalte aufgeschlüsselt nach § 5-Schein, Dringlichkeitsschein und Dringlichkeitsbestätigung sowie jeweils nach Haushaltsgrößen;

Haushalten mit § 5-Schein gleichgestellt sind Haushalte, die erkennbar und offensichtlich einkommensberechtigt sind.

Andere Wohnungsunternehmen, die einen gleichgerichteten Vertrag unterzeichnet haben, und die Bezirksämter/Grundsicherungs- und Sozialämter erhalten die Bilanz zur Kenntnis, soweit sie sich auf die Versorgung der Fälle mit Dringlichkeitsschein bzw. Dringlichkeitsbestätigung bzw. die WA-Wohnungen bezieht. Die Wohnungsunternehmen erhalten eine anonymisierte Bilanz.

§ 7 (entfällt)

2. Teil Wohnungsversorgung wohnungsloser Menschen

§ 8 (Leistungen der FHH)

- (1) Die Fachstellen für Wohnungsnotfälle (im folgenden Fachstellen genannt) stehen SAGA GWG bei Problemen, die zu einem Wohnungsverlust führen können, für alle bereits bestehenden oder nach diesem Kooperationsvertrag geschlossenen Mietverhältnisse als Ansprechpartner zur Verfügung. Sie werden auch präventiv zur Sicherung von Mietverhältnissen durch aufsuchende Sozialarbeit tätig.
- (2) Darüber hinaus werden die Fachstellen Mieter aufsuchen, die gegenwärtig in Wohnraum nicht integrierbar sind und denen deshalb aufgrund vertragswidrigen Verhaltens gekündigt wurde. Sie werden mit den Mietern kurzfristig Lösungen für die aktuelle Problemlage erarbeiten und dabei auf der Basis der vorhandenen Möglichkeiten alternative Unterbringungen anbieten und vermitteln, damit ein langwieriges und teures Räumungsverfahren vermieden werden kann. Dabei soll im Einvernehmen mit SAGA GWG die öffentliche Unterbringung von Haushalten mit minderjährigen Kindern vermieden werden.
- (3) SAGA GWG erhält die Möglichkeit, alle sozialwohnungsberechtigten Haushalte unternehmensbezogen mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Dafür werden sämtliche WA-, WS- und WSH-Wohnungen sowie die geförderten Wohnungen der sonstigen Förderwege des Unternehmens nach Maßgabe von § 2 von der Belegungsbindung freigestellt.

§ 9 (Leistungen von SAGA GWG)

- (1) Im Rahmen der Versorgungspflicht von SAGA GWG für anerkannt vordringlich Wohnungsuchende gemäß § 1 dieses Vertrages wird SAGA GWG 50 % der Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse mit wohnungslosen Menschen abschließen.
- (2) Über die Anzahl der vermieteten Wohnungen nach Teil 2 dieses Vertrages führt SAGA GWG eine Statistik. Die Statistik weist auch aus, auf welche Stufen sich die abgeschlossenen Mietverträge beziehen. Die Statistik ist der BASFI halbjährlich vorzulegen.

§ 10 (Benennungsverfahren/Stufen-Konzept)

Die Vermittlung wohnungsloser Haushalte erfolgt auf der Grundlage eines Stufen-Konzeptes zur Wohnungsversorgung. Die Fachstelle klärt die Zuordnung der Haushalte zu den einzelnen Stufen auf der Grundlage individueller Hilfepläne. Die Stufen sind davon abhängig, ob Haushalte unmittelbar mit Wohnraum versorgt werden können oder gesonderte Angebote und eine zusätzliche Betreuung benötigen. Haushalte, die die Voraussetzungen für eine Ein-

gruppierung in die Stufen gemäß §§ 11 bis 13 nicht erfüllen, werden im Rahmen dieses Kooperationsvertrages nicht vermittelt. Der Kriterienkatalog für die Zuordnung der Haushalte wird SAGA GWG zur Kenntnis gegeben.

§ 11 (Wohnungsversorgung/Stufe 1)

In **Stufe 1** werden geeignete wohnungslose Haushalte ohne besondere Problemlagen von den Bezirksämtern/Fachstellen für Wohnungsnotfälle benannt und von SAGA GWG mit einer Wohnung versorgt. Im Rahmen der Wohnungsversorgung von Haushalten der Stufe 1 werden auch die Leistungen nach §§ 12 a) - b) und 14 dieses Vertrages nach den dort beschriebenen Maßgaben gewährt. Es werden für Klienten der Stufe 1 keine zusätzlichen Gewährleistungen gemäß §§ 12 c) bis e) und 13 gewährt. Die Bestimmungen des 1. Teils sowie § 8 finden Anwendung.

§ 12 (Wohnungsversorgung/Stufe 2)

In **Stufe 2** erhalten Haushalte mit sozialen Problemen, die nach Benennung durch die Fachstellen mit einer Wohnung versorgt werden, bei Abschluss eines Hauptmietvertrages folgende Zusatzleistungen:

- a) Die von SAGA GWG im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geforderte Kautionsleistung wird übernommen, wenn sie nicht vom Mieter selbst gezahlt werden kann.
- b) Bei laufendem Sozialhilfebezug oder Bezug des Arbeitslosengeldes II (Haushalte ohne eigenes Einkommen) wird die Miete vom zuständigen Sozialhilfeträger grundsätzlich direkt an SAGA GWG überwiesen.
- c) Entstandene Schulden aus einem Mietverhältnis können durch die Fachstellen grundsätzlich übernommen werden, damit die aktuelle Wohnung aus diesem Mietverhältnis gesichert werden kann und soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des SGB II/XII zulässig ist. Ablehnungen werden die Fachstellen gegenüber SAGA GWG gesondert begründen.
- d) Sollte ein Mieter seinen gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zur Erhaltung der Mietsache während oder bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses nicht nachkommen und ist SAGA GWG gezwungen, Ersatzleistungen vorzunehmen, die von den geleisteten Mietkautionen nicht gedeckt sind, übernimmt die FHH grundsätzlich die darüber hinaus gehenden und nachgewiesenen Kosten in Höhe von bis zu 60 €/qm-Wohnfläche. Soweit die insgesamt SAGA GWG entstandenen Kosten diesen Betrag übersteigen, werden die Fachstelle und SAGA GWG im Verhandlungswege eine einvernehmliche Lösung anstreben. Die Übernahme von Schäden oder Rückbauverpflichtungen aus vorherigen Mietverhältnissen für die betreffende Wohnung ist auch dann gemäß diesem Vertrag ausgeschlossen, wenn sie vom Mieter vertraglich übernommen wurde. Voraussetzung für die Zahlung von Ersatzleistungen ist ein bei Einzug in die Wohnung erstelltes Wohnungsübergabeprotokoll.
- e) Die unter d) genannten Leistungen werden nach Abschluss eines Mietvertrages für die Dauer von drei Jahren nach Vertragsbeginn zugesagt. Treten während dieses Zeitraums Probleme im Mietverhältnis auf (Mietschulden o.ä.), werden die Leistungen nach d) auf Antrag von SAGA GWG für mindestens 12 weitere Monate gewährt.

§ 13 (Wohnungsversorgung/Stufe 3)

- (1) In Stufe 3 erhalten wohnungslose Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten für einen Zeitraum von 12 Monaten zunächst ein Nutzungsrecht für die zur Verfügung gestellten Wohnungen, die über einen Träger durch Vermittlung der Fachstelle angemietet werden. Der Träger stellt in Zusammenarbeit mit der Fachstelle die Beratung und Unterstützung der Nutzer sicher. Bei problemlosem Verlauf des Nutzungsverhältnisses wird dieses nach 12 Monaten in einen Hauptmietvertrag zwischen Mieter und SAGA

GWG umgewandelt. In diesem Fall werden SAGA GWG die Leistungen gemäß § 12 (Stufe 2) gewährt.

- (2) Sollte sich in Absprache zwischen SAGA GWG und der Fachstelle erweisen, dass eine Wohnungsintegration aufgrund der vorhandenen Problemlagen nicht möglich ist, werden die Fachstellen die betroffenen Haushalte unverzüglich wieder in eine öffentliche Unterkunft vermitteln.

§ 14 (Übernahme von Altschulden)

Sofern nach Teil 2 dieses Vertrages ein Haushalt mit Wohnraum versorgt wird, können in diesem Zusammenhang bestehende Altschulden übernommen werden. Es gelten dabei folgende Maßgaben:

- a) Die Wohnungsuchenden sind Klienten der Fachstellen.
- b) Es steht keine passende Wohnung durch ein konkretes Wohnungsangebot mit konkretem Bezugstermin bei einem Vermieter zur Verfügung, bei dem keine Altschulden bestehen.
- c) Der Haushalt droht (länger) in der öffentlichen Unterbringung mit entsprechenden Kostenfolgen zu verbleiben. Es ist daher wirtschaftlicher, Altschulden zu übernehmen.
- d) Die Kosten der Unterkunft der neuen Wohnung liegen im Rahmen der Obergrenzen.
- e) Die Altschulden sind tituliert oder noch nicht verjährt.
- f) Zinsen dürfen für die letzten drei Jahre übernommen werden.
- g) Insgesamt ist die Altschuldenübernahme auf 5.000 EUR je Haushalt/Wohnung begrenzt.
- h) Die Fachstelle darf nur Altschuldenregelungen mit Wohnungsunternehmen abschließen, bei denen aktuell die Einschätzung besteht, dass die einschlägigen Regelungen aus dem Vertrag und insbesondere die Informationspflichten eingehalten werden, so dass ein erneuter Aufbau von Mietschulden im neuen Mietverhältnis insofern vermieden wird.
- i) Die Fachstelle verhandelt die Details der Altschuldenübernahme mit SAGA GWG nach den o.g. Bedingungen eigenverantwortlich.
- j) Über die Altschuldenregelung ist vor Abschluss des neuen Mietvertrages Einvernehmen zu erzielen.

§ 15 (Verfahren)

- (1) Die Vermittlung einer Wohnung erfolgt in enger Abstimmung zwischen SAGA GWG und der zuständigen Fachstelle. Dazu schlägt die Fachstelle gegenüber SAGA GWG Wohnungsuchende vor und stuft diese entsprechend ihrem Hilfebedarf ein.
- (2) Die Fachstelle bzw. ein von ihr beauftragter Träger führt ein Vermittlungsgespräch mit SAGA GWG und dem Wohnungsuchenden. SAGA GWG entscheidet, ob dem Wohnungsuchenden bzw. dem Träger ein Wohnungsangebot unterbreitet wird. Dabei bezieht SAGA GWG in seine Überlegungen die mit diesem Kooperationsvertrag verbundenen Leistungen ein. Bei Ablehnungen informiert SAGA GWG die Fachstelle zeitnah nach dem Vermittlungsgespräch über die Ablehnungsgründe.
- (3) SAGA GWG wird mit den ihr von der Fachstelle im Rahmen des Abs. 1 und 2 vorgeschlagenen Mietern reguläre Einzelmietverträge abschließen. Für Haushalte, die nach Stufe 3 versorgt werden, gilt das Verfahren gemäß § 13.
- (4) SAGA GWG informiert die Fachstelle frühzeitig über auftretende Probleme bezüglich Mietzahlung und mietwidrigem Verhalten im Verlauf des Mietverhältnisses. Die Fachstelle wird über einen etwaigen Mietrückstand eines Mieters vor Ablauf des Monats, in dem dieser Mietrückstand eintritt, in Kenntnis gesetzt, damit sie auf einen Ausgleich der Mietrückstände hinwirken und für die Zukunft eine regelhafte Zahlung sichern kann.
- (5) Die Mieten der Wohnungen, die an Sozialhilfeempfänger vermietet werden, sollen zum Zeitpunkt der Anmietung die von der BASFI im Rahmen der sozialrechtlichen Bestimmungen festgelegten Grenzen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft grundsätzlich nicht überschreiten. In Abstimmung mit der Fachstelle können diese Grenzen überschritten werden.
- (6) Regelmäßig ist die Direktanweisung der Miete durch die Fachstelle an das Wohnungsunternehmen zu vereinbaren, um den erneuten Aufbau von Mietschulden konsequent zu vermeiden.

3. Teil

§ 15 a (Wohnungssicherung von Familien)

- (1) Sind in Haushalten mit Kindern Sachverhalte bekannt, die Maßnahmen zur Beendigung eines Mietverhältnisses bzw. den Verlust der Wohnung zur Folge haben können (Kündigung, Räumungsklage, Räumungsvollstreckung), sind diese der jeweils zuständigen Fachstelle unverzüglich mitzuteilen. Hierzu können auch Sachverhalte gehören, die aus der Sicht von SAGA GWG von der Fachstelle aufgegriffen werden sollten. Voraussetzung hierfür ist, dass entweder das Einverständnis der betroffenen Familie zu diesem Datenaustausch vorliegt (§ 4 BDSG) oder seitens SAGA GWG ein berechtigtes Interesse gemäß § 28 I bzw. II BDSG hierzu gegeben ist.
- (2) Einleitung erforderlicher Hilfestellungen:
 - a) Die Bezirksämter werden in diesen Fällen die erforderlichen Hilfestellungen (z.B. auch Einrichtung von erzieherischen Hilfen, Behandlung eines Suchtproblems etc.) einleiten, um – soweit möglich – den Wohnungserhalt zu erreichen, im Übrigen bei einem geregelten Umzug unterstützen.
 - b) Für den in diesem Zusammenhang zwischen dem jeweils zuständigen Bezirksamt und SAGA GWG gegebenenfalls erforderlichen weiteren Informationsaustausch ist Voraussetzung, dass SAGA GWG das entsprechende schriftliche Einverständnis der betroffenen Familie hierzu mindestens in Kopie vorliegt bzw. das Bezirksamt SAGA

GWG schriftlich über das Vorliegen einer entsprechenden Einverständniserklärung informiert hat.

- (3) Aussetzen der Räumungsvollstreckung
- a) Der Zeitbedarf zur Einleitung von nachhaltigen Hilfen wird grundsätzlich auf ca. 6 Wochen geschätzt. Der Zeitbedarf für einen geordneten Aus- und Umzug, gesteuert über das Bezirksamt, umfasst ca. 6 Monate.
 - b) Die Einleitung persönlicher Hilfen erfolgt so zügig wie möglich. Stellt sich heraus bzw. ist erkennbar, dass der Erhalt der bisherigen Wohnung nicht möglich ist, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Dauer des Verfahrens bis zur tatsächlichen Beendigung eines Mietverhältnisses durch Auszug vom Ausspruch der Kündigung bis hin zur (ggf. Zwangs-) Räumung der Wohnung dem Bezirksamt den zeitlichen Handlungsrahmen eröffnet, in dem – flankiert durch persönliche Hilfen neuer Wohnraum erlangt werden kann.
 - c) Ist im Einzelfall mehr Zeit erforderlich, als bis zur tatsächlichen Beendigung eines Mietverhältnisses vorhanden, können SAGA GWG und die Bezirke individuell die zeitlich begrenzte Aussetzung der Räumungsvollstreckung („Duldung“) vereinbaren. Vom Beginn des Duldungszeitraumes bis zur anderweitigen Unterbringung der Familie sollen in der Regel mindestens 6 Monate Zeit zur Verfügung stehen.
 - d) Der Duldungszeitraum beginnt mit der schriftlichen Bestätigung des Räumungsaufschubs seitens SAGA GWG gegenüber dem Bezirksamt.
 - e) Die Parteien sind sich einig, dass es SAGA GWG unbenommen ist, auch während der Installation von persönlichen Hilfen bei Familien das Verfahren zur Beendigung eines Mietverhältnisses bis hin zur (Zwangs-) Räumung unbeeinflusst einzuleiten und weiter zu betreiben.
 - f) SAGA GWG beabsichtigt, bei anhaltenden zur Befriedung der Hausgemeinschaft führenden Verhaltensänderungen das Verfahren zur Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses auszusetzen bzw. einzustellen und das Miet- bzw. Nutzungsverhältnis -vorbehaltlich anderer Gründe - fortzusetzen. SAGA GWG behält sich ebenfalls vor, das Verfahren zur Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses bis hin zur (Zwangs-) Räumung weiter zu betreiben, wenn die Familie faktisch die Kontaktaufnahme zur bezirklichen Fachstelle ablehnt, nicht annimmt bzw. abbricht oder ihr Verhalten nicht nachhaltig ändert.
- (4) Die Parteien sind sich einig, dass in diesen Fällen das Auflaufen von Mietrückständen zu vermeiden ist. Die Zahlung der laufenden Miete/Nutzungsentschädigung für die weitere Dauer der Nutzung des Wohnraumes während der Duldung muss gewährleistet sein. Sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, ist von der Möglichkeit der Mietdirektanweisung Gebrauch zu machen. Wird die Miete/Nutzungsentschädigung während des Zeitraums der Hilfestellung und/oder während des Duldungszeitraums nicht gezahlt, entfällt sofort ein etwa verabredeter Räumungsaufschub. Das jeweils zuständige Bezirksamt wird hierüber umgehend unterrichtet. Gleiches gilt bei Auftreten anderer oder neuer Belastungen des Mietverhältnisses.
- (5) Einigen sich die Vertragsparteien individuell auf eine - befristete - Fortsetzung des Miet-/Nutzungsverhältnisses („Duldung“), damit die Familie geordnet aus- bzw. in anderen Wohnraum umziehen kann, um so eine Zwangsräumung und ggf. öffentliche Unterbringung zu vermeiden, erfolgt zudem eine Begehung der Wohnung sowohl bei Beginn als auch bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses unter Teilnahme von Vertretern von SAGA GWG sowie des zuständigen Bezirksamtes. Dabei wird der Zustand der Wohnung, insbesondere bestehende Schäden, geprüft und das Ergebnis der Begehungen protokolliert. Die Protokolle sind die Grundlage für etwaige Schadensfeststellungen. Schäden an der Wohnung während des dann vereinbarten Nutzungsverhältnisses werden SAGA GWG seitens der Fachstellen gem. § 12 Buchstabe d) dieses Vertrages ersetzt. Scheitern die Bemühungen bzw. wird die Duldung widerrufen, wird SAGA GWG auf eigene Rechnung eine eventuell erforderliche Räumung der Wohnung durchführen.

4. Teil

Gemeinsame Bestimmungen für Teil 1 bis 3

§ 16 (Erfahrungsaustausch)

Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und vereinbaren, die Erfahrungen in regelmäßigen Besprechungen auszutauschen. Sie beziehen dabei die zuständigen Stellen der Bezirksamter sowie die beauftragten Träger und Einrichtungen ein. Offene Fragen werden zwischen den Behörden und SAGA GWG bzw. VNW Landesverband Hamburg e.V. geklärt.

§ 17 (Inkrafttreten, Geltungsdauer, Revisionsklausel)

- (1) Dieser Vertrag tritt sofort in Kraft und ersetzt die bisherigen Kooperationsverträge mit SAGA GWG von 2004 und 2010. Den vertraglich geschuldeten Versorgungsverpflichtungen auch gemäß § 1 ist bereits im Jahr 2013 vollumfänglich zu entsprechen.
- (2) Dieser Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2019. Rechtzeitig vor dem 31.12.2014 und ein weiteres Mal zum 31.12.2016 werden die Vertragsparteien diesen Vertrag gemeinsam evaluieren. Sollten sich auf Basis der jeweiligen Evaluationsergebnisse Hinweise ergeben, dass vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Bestände, des sozialen Ausgleichs in den Wohnquartieren und der Herstellung guter Nachbarschaften auf der einen Seite, aber auch unter Berücksichtigung der dann gegebenen Wohnungsmarkt- und Nachfragesituation sowie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine Anpassung der getroffenen Vereinbarungen erforderlich ist, haben beide Seiten das Recht, Verhandlungen mit dem Ziel eines angemessenen Ausgleiches der verschiedenen Zielvorgaben zu verlangen. Auf Seiten der Fachbehörden führt diese Verhandlungen federführend die BSU unter Beteiligung der BASFI.

§ 18 (Ergänzende Vereinbarungen mit den Bezirksämtern)

Die Bezirksamter können innerhalb ihres Zuständigkeitsbereiches unter Berücksichtigung der örtlichen Bedarfe mit SAGA GWG ergänzende Vereinbarungen zur Durchführung dieses Vertrages treffen, um die Ziele aus dem Vertrag effizient umzusetzen. Diese Vereinbarungen dürfen dem Wortlaut und dem Sinn und Zweck dieses Kooperationsvertrages nicht widersprechen.

§ 19 (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Jede Vertragspartei kann den Kooperationsvertrag aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Arbeit, Soziales, Familie
und Integration
Amt für Soziales

LRD

Senatsdirektor
Michael Klahn
Stellvertretender Amtsleiter

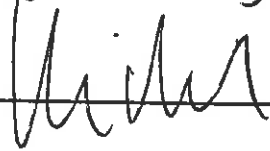
Hamburg, den *06.09.2013*



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung
und Bodenordnung

Senatsdirektor
Willi Rickert
Amtsleiter

Hamburg, den *26.8.13*



SAGA GWG

Hamburg, den *31/12/13*

