

Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-15/26-31	
Datum	09.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	21.04.2026	beschließend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	05.05.2026	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2026	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	21.05.2026	beschließend

Betreff:

Verstetigung des Projekts Housing First zur Reintegration wohnungsloser Menschen in den Wohnungsmarkt

Der Magistrat beschließt den Entwurf der Beschlussvorlage zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung.

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. die Evaluation des Housing First Projekts eine hohe Wirksamkeit bei der Wohnungsmarktingtegration obdachloser Familien und Einzelpersonen belegt.
2. die über fünf Jahre bewilligte Förderung der sozialpädagogischen Betreuung des Diakonischen Werkes durch die Aktion Mensch i.H.v. 280.000 € zum 30.06.2026 ausläuft und das Projekt Housing First in der Folge zu beenden ist.
3. die Beendigung des Projektes zu deutlich höheren Kosten im städtischen Haushalt führen würde, als wenn die Finanzierung durch die Stadt übernommen würde.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Finanzierung der sozialpädagogischen Betreuung im Rahmen des Projektes Housing First i.H.v. jährlich maximal 85.500 € ab dem 01.01.2027. Das Projekt wird bis zu diesem Datum pausiert.

Da vor dem Hintergrund des § 99 HGO trotz nachgewiesener Wirtschaftlichkeit keine neuen freiwilligen Verpflichtungen eingegangen werden dürfen, steht der Beschluss unter dem Vorbehalt der Haushaltsgenehmigung durch das Regierungspräsidium.

Begründung:

Ziel

Ziel ist es, das Projekt Housing First durch den Einsatz städtischer Mittel zu verstetigen, um die Reintegration wohnungsloser Menschen in den Wohnungsmarkt weiterhin zu fördern. Trotz des Einsatzes städtischer Mittel soll der Haushalt durch diese Maßnahme nicht zusätzlich belastet werden.

Ausgangslage

Das Projekt Housing First befindet sich seit dem 01.07.2021 in Rüsselsheim in der Umsetzung.

Housing First ist ein innovativer Ansatz ursprünglich aus den USA, um die Reintegration von wohnungslosen Personen und Familien in den Wohnungsmarkt zu unterstützen. Im Rahmen dieses Konzeptes wird die Wohnungslosigkeit durch die direkte Versorgung mit Wohnraum beendet, ohne, dass die Menschen im Vorfeld bestimmte Bedingungen zu erfüllen haben. In Rüsselsheim erfolgt die Umsetzung in Kooperation mit der gewobau und dem Diakonischen Werk.

Wohnraumversorgung

Die Verfügbarkeit der für Housing First benötigten Wohnungen mittels Kooperation mit der gewobau gesichert. Zu diesem Zweck wurde eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen (Anlage I). In dieser verpflichtet sich die gewobau, der Stadt mindestens 10 Prozent der innerhalb eines Jahres frei werdenden oder leer stehenden Wohnungen aus ihrem öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand für das Projekt Housing First anzubieten (§2 Abs. 1), mindestens jedoch 12 Wohnungen.

Die Anmietung der angebotenen Wohnungen erfolgt für 6 Monate durch die Stadt, der Mietzins darf die Grenzen der Kosten der Unterkunft im Kreis Groß-Gerau nicht überschreiten. Die Refinanzierung des Mietzinses erfolgt vollumfänglich durch die Untervermietung an die Teilnehmenden am Housing-First Projekt. Die sich aus dem Untermietvertrag ergebenden Mietzinsen werden vom SGB II Träger im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KDU) -Grenzen getragen.

Nach Ablauf des 6-monatigen (Unter-)Mietvertrages können die untermietenden Personen die Wohnung als Hauptmieter anmieten, sofern das Untermietverhältnis störungsfrei verlief. Nach Abschluss des Hauptmietvertrages durch die Untermieter ist die Reintegration in den freien Wohnungsmarkt mittels Housing First abgeschlossen.

Sozialpädagogische Betreuung

Die sozialpädagogische Betreuung der Projektteilnehmenden während des Untermietverhältnisses erfolgt durch das Diakonische Werk auf Grundlage einer Kooperationsvereinbarung (Anlage II).

Die sozialpädagogische Begleitung umfasst während der Laufzeit des Untermietverhältnisses insbesondere Maßnahmen zur Herstellung und Stabilisierung der sogenannten Miet- und Wohnfähigkeit. Ziel ist es, durch gezielte Unterstützung die Wiederherstellung und langfristige Sicherung geregelter Lebensverhältnisse zu fördern. Hierzu zählen die Mobilisierung, Aktivierung und Motivation der Haushalte ebenso wie Hilfestellungen in lebenspraktischen Angelegenheiten. Ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit ist die Sicherstellung des Lebensunterhalts. Dies erfolgt unter anderem durch Beratung und Begleitung beim Lebensmitteleinkauf sowie durch die Anbindung an ergänzende Unterstützungsangebote wie die Tafel. Darüber hinaus werden die Klienten bei der Eröffnung eines Girokontos unterstützt und beim Einrichten von Daueraufträgen, insbesondere zur fristgerechten Begleichung der Mietzahlungen, angeleitet. Weitere Schwerpunkte liegen in der Unterstützung bei der Schuldenregulierung sowie in der Bewältigung des anfallenden Schriftverkehrs. Behördliche Angelegenheiten werden durch Beratung, Vorbereitung und – sofern erforderlich – durch

begleitete Behördengänge unterstützt, um den Zugang zu Leistungen und Rechten sicherzustellen. Zur passgenauen Bearbeitung individueller Problemlagen erfolgt eine gezielte Anbindung an bestehende Hilfesysteme. Dies beinhaltet die Vermittlung zu spezialisierten Beratungsstellen und Unterstützungsangeboten sowie bei Bedarf die Überleitung in die Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten gemäß § 67 SGB XII beziehungsweise in die Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen gemäß § 90 SGB IX (vormals § 53 SGB XII). Ein weiterer Aufgabenbereich ist die Förderung der sozialen Integration.

Hierzu zählt die Einbindung der Haushalte in den neuen Sozialraum, beispielsweise durch Unterstützung beim Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte sowie durch Aktivierung zur Teilnahme an sozialen und kulturellen Angeboten. Bei auftretenden Konflikten mit der Nachbarschaft erfolgt eine vermittelnde Unterstützung. Ergänzend wird die psychologische Stabilisierung der Klienten durch regelmäßige Gespräche sowie durch die Anbindung an geeignete Beratungs- und Hilfsangebote unterstützt. Abschließend umfasst die Begleitung die Unterstützung bei der Zusammenstellung aller für den Abschluss eines Hauptmietvertrages erforderlichen Unterlagen, wie etwa Kostenzusagen für Miete und Kautions, Ausweisdokumente oder Wohnberechtigungsscheine.

Evaluation

Die Wirksamkeit des Projektes kann mittels Evaluation nachgewiesen werden.

Seit dem Start des Projektes zum 01. August 2021 bis Februar 2026 konnten insgesamt 104 Personen mittels Housing First in den Wohnungsmarkt integriert werden, darunter eine Einzelperson, 6 Paare oder Alleinerziehende mit Kind(ern), 9 Familien mit 3 Personen und 16 Familien mit 4 Personen. Unter den 104 Personen befinden sich 23 Kinder im Alter von 0 bis 10 Jahren sowie weitere 19 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 11 und 17 Jahren. Gerade für Kinder- und Jugendliche werden die Startchancen durch die Reintegration in den freien Wohnungsmarkt gegenüber der Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft maßgeblich verbessert und etwaige Folgekosten für die Gesellschaft verringert.

Beschlussgeschichte

DS [625/16-21](#) Umsetzung von Housing First zur Reintegration wohnungsloser Menschen in den Wohnungsmarkt; Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 über die Umsetzung des Housing-First Projektes.

Gesetzliche Grundlage

Die Unterbringung obdachloser Menschen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gebietskörperschaft zur Gefahrenabwehr nach dem Hessischen Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG §§ 6, 11, 64, 68, 69). Eine Wiedereinweisung in die zuvor bewohnte Wohnung ist nur zulässig, wenn keine anderen Möglichkeiten der Unterbringung möglich sind (HSOG §9).

Die Unterbringung kann nur beendet werden, wenn die Betroffenen diese freiwillig beenden oder die Reintegration in den Wohnungsmarkt oder eine andere Wohnform gelingt. Das Projekt Housing First ist in diesem Sinne zwar freiwillig, dient jedoch als ein Instrument, um Unterbringungen nach dem HSOG zu beenden.

Problem

Die sozialpädagogische Betreuung des Diakonischen Werks (1 Vollzeitstelle, E-Gr. 9a der Arbeitsvertragsrichtlinien der Diakonie Hessen und Nassau) wird seit Beginn des Projektes mittels Projektförderung der Aktion Mensch und Eigenmitteln des Diakonischen Werks finanziert.

Über den Förderzeitraum von 5 Jahren betrug die Projektförderung insgesamt rund 280.000 €, das Diakonische Werk brachte Eigenmittel i.H.v. rund 80.000 € (22,2 %) ein.

Die Projektförderung endet zum 30.06.2026, somit entsteht eine Finanzierungslücke, welche die Einstellung des Projektes bedingen würde.

Zudem begrenzt das Diakonische Werk im Falle einer Weiterführung des Projektes seinen Eigenmittelanteil auf maximal 10% der Personal- und Sachkosten für die sozialpädagogische Betreuung im Projekt.

Lösung

Die Stadt übernimmt die Finanzierungslücke durch die Beendigung der Förderung durch die Aktion Mensch sowie die Begrenzung des Eigenmittelanteils des Diakonischen Werkes auf 10% der Personal- und Sachkosten.

Der städtische Zuschussbedarf kann durch die Beteiligung des Landeswohlfahrtsverbandes (LWV) an der Finanzierung der sozialpädagogischen Arbeit über die Inanspruchnahme von Leistungen nach §67 SGB XII deutlich verringern werden.

Das Diakonische Werk hat eine Leistungsvereinbarung für das Kreisgebiet über 44 ambulante Plätze. Die Hilfe nach den §§ 67 ff SGB XII richtet sich an erwachsene Personen in sogenannten „besonderen sozialen Schwierigkeiten“, darunter zum Beispiel mietrechtlich nicht abgesicherte Wohnverhältnisse. Rückblickend über die bisherige Laufzeit von Housing First lässt sich feststellen, dass allein über die Wohnungslosigkeit jede teilnehmende Person Anspruch auf Leistungen nach § 67 ff SGB XII gehabt hätte.

Bei den Leistungen nach § 67 ff SGB XII handelt es sich um eine Antragsleistung. Es dient zur Kenntnis, dass nicht jede oder jeder Teilnehmende am Housing First Projekt Leistungen nach genannten Paragraphen beantragen und in Anspruch nehmen wird, obgleich in geeigneten Fällen eine entsprechende Beratung erfolgen würde.

Kosten

Gemäß Auskunft des Diakonischen Werkes sind mit jährlichen Personal- und Sachkosten für die sozialpädagogische Betreuung im Projekt i.H.v. 95.000 € zu rechnen (1 Vollzeitstelle, E-Gr. 9a der Arbeitsvertragsrichtlinien der Diakonie Hessen und Nassau).

Die Stadt sichert die Grundfinanzierung dieser Kosten abzüglich des Eigenmittelanteils des Diakonischen Werkes i.H.v. 10% (9.500 €) zu (=85.500 €). Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2027 auf dem Sachkonto 7128510 (Zuschuss an das Diakonische Werk) im Produkt 050347000 (Förderung der freien Wohlfahrtspflege) angemeldet. Das Projekt wird bis zur Genehmigung des Haushalts 2027 durch das Regierungspräsidium pausiert.

Im ersten Quartal des Folgejahres werden die Einnahmen des Diakonischen Werkes von Seiten des LWV aus den Leistungen nach § 67 ff SGB XII spitzabgerechnet. Der sich daraus ergebende überzahlte Betrag von Seiten der Stadt wird mit dem Grundfinanzierungsbetrag des Folgejahres verrechnet.

Bezogen auf das Jahr 2025 wurden 11 Fälle mittels Housing First mit Wohnraum versorgt, darunter vier Familien mit vier Personen, drei Familien mit drei Personen, drei Paare und eine Einzelperson (insgesamt 32 Personen). Für jeden Fall hätte das Diakonische Werk eine Pauschale in Höhe von 714 € je Monat vom LWV Hessen auf Grundlage des § 67 ff SGB XII erhalten können.

Je nach Szenario lässt sich der städtische Finanzierungsbeitrag durch die Leistungen des LWV wie folgt reduzieren:

1. Alle Teilnehmenden am Housing First Projekt stellen einen Antrag auf Leistungen nach §67 ff SGB XII:

Berechnung: Genannte 11 Fälle befanden sich in der Summe in 2025 für 37,5 Monate im Housing First-Projekt. Bei einer monatlichen Pauschale des LWV je Fall in Höhe von 714 € errechnet sich ein Finanzierungsbeitrag des LWV i.H.v. 26.755 €. Der städtische Finanzierungsanteil sinkt in der Folge auf 58.745 €

2. Die Hälfte der Teilnehmenden stellt einen Antrag auf Leistungen nach § 67ff SGB XII:

Rechnerisch würde der Finanzierungsbeitrag des LWV auf 13.377,50 € absinken, der Finanzierungsanteil der Stadt würde 72.122,5 € betragen.

Der Anteil der Teilnehmenden, der einen Antrag auf § 67 ff SGB XII Leistungen stellt lässt sich nicht seriös vorhersagen.

Da der finanzielle Aufwand auf dem ersten Blick beträchtlich bleibt muss gegengerechnet werden, was die Beendigung des Projektes an Kosten für den städtischen Haushalt bedeuten würde.

1. Personalkosten

Entsprechend des Beschlusses für die Sozialarbeit im Bereich Asyl (DS 579/11-16) wird auch in der Obdachlosenbehörde ein Betreuungsschlüssel von 1:100 Personen je VZ-Stelle angestrebt. 32 über Housing First in 2025 mit einer Wohnung versorgte Personen hätten eine Vollzeitkraft demnach zu etwa einem Drittel ausgelastet. Bezogen auf den Personalkostendurchschnittswert für die E-Gr. 12 SuE TVöD entspricht dies Personalkosten i.H.v. 27.540,07 €.

2. Unterbringungskosten

Die 32 Projektteilnehmerinnen und -nehmer wären im Falle des weiteren Verbleibs in Kapazitäten der Obdachlosenbehörde auf angemieteten Flächen unterzubringen gewesen, da die städtischen Unterkünfte voll belegt sind. Ein angemieteter Platz kostet im Durchschnitt etwa 18 € je Platz und Tag. Auf das Jahr gerechnet entstehen Kosten i.H.v. 223.380 €.

Die Unterbringungskosten werden der Obdachlosenbehörde in der Regel über die Kostenersatzleistungen des Jobcenters oder Sozialamtes vollständig erstattet. In 2024 hatte die Obdachlosenbehörde gemäß Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes jedoch einen Einnahmeausfall i.H.v. 45,5% zu verzeichnen. Bezogen auf die oben genannten Unterbringungskosten würde dies eine Belastung des städtischen Haushaltes von jährlich rund 97.170 € bedeuten.

3. Finanzierungsrisiko

Die SGB II und SGB XII Träger erstatten die Unterbringungskosten aktuell dauerhaft in voller Höhe. Rechtlich gesehen sind die Träger nach einer Karenzzeit von 6-Monaten nur verpflichtet, die Unterbringungskosten bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen. Als Angemessenheitsgrenze werden die sogenannten Kosten der Unterkunft (KDU) für den Kreis Groß-Gerau herangezogen. Diese wurden mit Wirkung zum 01.09.2025 teilweise gesenkt und sind in Rüsselsheim wie folgt gestaffelt:

- 1- Personenhaushalt: 606 €
- 2- Personenhaushalt: 729 €
- 3- Personenhaushalt: 843 €
- 4- Personenhaushalt: 1064 €

Damit unterschreiten die KDU-Sätze die tatsächlichen Unterbringungskosten gemäß Unterbringungsgebührensatzung der Obdachlosenbehörde schon ab 2 Personen deutlich:

- 1- Personenhaushalt: Kein Differenzbetrag
- 2- Personenhaushalt: 362,88 € Differenzbetrag
- 3- Personenhaushalt: 794,82 € Differenzbetrag
- 4- Personenhaushalt: 2.183,76 € Differenzbetrag

Bezogen auf das Jahr 2025 unter Berücksichtigung der entsprechenden Haushaltsgrößen wäre somit ein Fehlbetrag i.H.v. 42.527 € entstanden, wenn das Projekt Housing First nicht in der Umsetzung gewesen wäre und die SGB II und XII Träger ihre Kostenersatzleistungen auf die Angemessenheitsgrenze gesenkt hätten. Da sich Familien in der Regel aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes mehrere Jahre in der Unterbringung der Obdachlosenbehörde befinden, ist der Fehlbetrag für die Dauer der Unterbringung fortzuschreiben.

Alternative

Das Housing-First Projekt wird zum 01.07.2026 eingestellt. Die Fluktuation aus den Obdachlosenunterkünften wird dadurch um die genannten Zahlen verringert, die Platzkapazitäten entsprechend mehr belastet. In der Folge kann es notwendig werden, weitere Unterbringungskapazitäten anzumieten. Der pauschale Mietzins wird aufgrund des aktuellen Marktgefüges mindestens 18 € je Platz und Tag betragen.

Darüber hinaus wird das vorhandene Personal deutlich mehr belastet werden, sowohl in der Verwaltung (Buchung von Einnahmen und Ausgaben, Erstellen von (Wieder-)Einweisungsunterlagen etc.) als auch in der Sozialarbeit. Letztere leidet bereits heute unter einem deutlich erhöhten Betreuungsschlüssel von 1:134 (374 Personen bei 2,79 VZÄ). Dies kann dazu führen, dass die Personalkapazität der Obdachlosenbehörde sowohl in der Verwaltung als auch in der Sozialarbeit kurz- oder mittelfristig erhöht werden muss, um der gesetzlichen Pflichtaufgabe zur Unterbringung nach dem HSOG weiterhin nachkommen zu können.

Anlagen:

- Anlage I: Rahmenvertrag über die Bereitstellung von Wohnungen im Rahmen des Projektes Housing First
- Anlage II: Kooperationsvereinbarung über die sozialpädagogische Betreuung

Rüsselsheim am Main, 21.04.2026

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister