



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	02.12.2010	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Zwangsräumung

Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 28.10.2010

Die Fraktion DIE LINKE bat die Verwaltung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Zwangsräumungen wurden in 2009 und bisher in 2010 in Köln vorgenommen und unter welchen Bedingungen, und welche Fristen galten für ihre Durchführung?
2. Wurde und wird den Betroffenen in diesen Fällen von Seiten der Stadt Köln eine Unterkunft angeboten oder wurde bzw. wird Obdachlosigkeit in Kauf genommen?
3. Was geschieht mit dem Eigentum der Betroffenen nach der Zwangsräumung und mit welchen Fristen, was geschieht mit ihren Papieren und den Unterlagen für ihre berufliche Existenzgrundlage wie z.B. einem Archiv von AutorInnen, JournalistInnen oder KünstlerInnen?
4. Erhalten die Betroffenen in dieser Zeit Hilfestellung oder Begleitung durch die Stadt Köln oder durch einen Träger?
5. Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit die Betroffenen wieder beruflich Fuß fassen und ein selbständiges Leben führen können?

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen zusammenfassend wie folgt Stellung:

Möglichkeiten zur Vermeidung von Wohnungsverlust

Die Stadt Köln verfügt seit Jahrzehnten über ein bewährtes, bundesweit anerkanntes und vom Deutschen Städtetag für andere Kommunen empfohlenes Konzept der Ressourcenbündelung einer Zentralen Fachstelle für von Wohnungsverlust bedrohte Bürger und für Wohnungslose zur Vermeidung latent drohender oder akuter Obdachlosigkeit.

Die Lebenslagen der Betroffenen sind prekär und sie bedürfen daher besonderer Unterstützung in vielen Lebensbereichen. Die Verwaltung ist verpflichtet Hilfebedürftigkeit und damit auch Wohnungslosigkeit zu vermeiden und Obdachlose unterzubringen.

Sobald ein Wohnungsnotfall (z.B. durch Amtsgericht, Vermieter, eigene Vorsprache) bekannt wird, findet eine aufsuchende Beratung durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Diese beraten und unterstützen in den Bereichen Einkommenssicherung und Mietsicherung sowie bei der Aktivierung von Selbsthilfepotentialen. Sie verhandeln mit Vermietern, erstellen eine ausführliche Anamnese und vermitteln in weitergehende Hilfen (z.B. ambulante hauswirtschaftliche Intensivhilfe, soziale und psychosoziale Fachdienste). Sie prüfen die Möglichkeit der Mietschuldenübernahme zur Wohnungserhaltung, sie vermitteln in Belegungsrechtsvertragswohnungen (wenn Erhalt der bisherigen Wohnung nicht möglich ist und geschützter Wohnraum erforderlich wird) oder schlagen eine Unterbringung durch den Wohnungsversorgungsbetrieb vor.

Sofern notwendig, werden Wohnbeschaffungshilfen gewährt (Kautio- nen/Sicherheitsleistungen, Genossenschaftsanteile, Kostenanerkennnisse zur Übernahme einer Maklercourtage). Der Erfolg der Maßnahmen ist abhängig von der Mitwirkung der Betroffenen. Wenn die Hilfsangebote nicht angenommen werden, ist es schwer, den Verlust der bisherigen Wohnung zu verhindern.

Hier greifen die Hilfen in Notlagen. Zu diesen Soforthilfen gehört die Sicherung des Wohnraumes durch Abgabe einer sog. Befriedigungserklärung zur Abwendung von Räumungsklagen gemäß BGB und der Einsatz ordnungsbehördlicher Mittel (Wiedereinweisung zum Räumungstermin in die bisherige Wohnung, Zwangs-Einweisung in eine freie verfügbare Wohnung) nach dem Ordnungsbehördengesetz NW. Ordnungsbehördliche Notunterbringung ist eine unabdingbare Unterbringungsverpflichtung der Kommune nach OBG. Um diese zu sichern, steht vertraglich geschützter Wohnraum in Form der sogenannten Belegungsrechtsvertragswohnungen zur Verfügung. Diese Wohnungen unterliegen dem vertraglich abgesicherten Einfluss der Verwaltung und werden benötigt, um Haushalte, deren Wohnungen gefährdet sind und nicht gesichert werden können, vor Wohnungslosigkeit zu schützen.

Neben den Belegungsrechtsvertragswohnungen versucht die Verwaltung durch individuelle Garantien (Individualgewährleistungen) für weitere Wohnungen die Akzeptanz für sozial benachteiligte Wohnungssuchende herzustellen. Leider ist die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft auf dieses Angebot einzugehen eher zurückhaltend.

Anzahl der Zwangsräumungen/Verbleib des Eigentums

In den Jahren 2003 bis 2005 betrug die Anzahl der terminierten Zwangsräumungen durchschnittlich 2185 Fälle pro Jahr, von 2006 bis 2008 lag diese bei durchschnittlich 1699 Fällen pro Jahr. In 2009 wurden von den zuständigen Gerichtsvollziehern 1.749 Zwangsräumungen terminiert. Mit Stand Oktober 2010 waren es 1.415 terminierte Zwangsräumungen. Diese seit 2006 relativ konstante Zahl zeigt, dass die o.g. Maß-

nahmen erfolgreich sind. Aber auch verantwortungsvolle Wohnungsbauunternehmen haben Teil an dieser niedrigen Zahl. Leider lassen sich Räumungstermine in einer Großstadt nie ganz vermeiden, da es Menschen gibt, die keine Hilfe in Anspruch nehmen. Bedingung für eine Räumung ist ein rechtskräftiges, vollstreckbares Urteil des Amtsgerichts Köln aufgrund einer zivilprozessualen Mietaufhebungsklage. In der Regel werden die Zwangsräumungen daraufhin mit einer Vorlaufzeit von nur 4 – 6 Wochen anberaumt, in Fällen von Eigenbedarf oder mietwidrigem Verhaltens oft kürzer (2 – 4 Wochen).

Sowohl von den Klagen auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als auch von den Zwangsräumungsterminen erhält die Verwaltung aufgrund der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht in Zivilsachen Kenntnis, woraufhin das oben beschriebene Verfahren einsetzt. Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung mit der Arge ist die Fachstelle Wohnen auch für SGB II-Berechtigte zuständig. Die gesetzliche Mitteilungspflicht gilt nicht, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht. Hier ist die Verwaltung auf die Informationen durch die Betroffenen oder Dritte angewiesen.

Das Eigentum der Betroffenen wird bei einer evtl. Zwangsräumung inklusive der persönlichen Habe von der seitens des Gerichtsvollziehers beauftragten Möbelspedition entweder in eine zur Verfügung stehende neue Wohnung umgezogen oder kostenpflichtig bei dem Transportunternehmen eingelagert.

Berufliche Integration

Die berufliche Integration ist nach dem SGB II/SGB III originäre Aufgabe der Bundesagentur für Arbeit und der Arbeitsgemeinschaft Köln (demnächst Job-Center Köln). Dabei fließt die Wohnsituation genauso in die Eingliederungsplanung ein, wie andere evtl. vorhandene Vermittlungshemmnisse oder Potentiale.