

## Projekt „Auszugsmanagement“

### Zwischenbericht der Projektträger für Sitzung des Runden Tisches für Flüchtlingsfragen

Projektzeitraum 14.10.2013 bis 15.10.2014

Im Projektzeitraum wurden 162 Personen (53 Parteien) in Wohnungen vermittelt, und zwar

14 x eine Person,  
6 x zwei Personen,  
11 x drei Personen,  
15 x vier Personen  
1 x fünf Personen,  
4 x sechs Personen und  
2 x sieben Personen.

69,1% der vermittelten Personen waren im Besitz einer Aufenthaltserlaubnis, 6,2% waren im Besitz einer Aufenthaltsgestattung und 5,6% im Besitz einer Duldung. Bei 18,5% erfolgte keine Angabe über den Aufenthaltsstatus. Eine Person war im Besitz einer Niederlassungserlaubnis.

Insgesamt 35,2% der vermittelten Personen waren im Besitz eines Maklerscheines und 13% im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines.

73,5% der vermittelten Personen lebten vor der Vermittlung in einem Wohnheim/Flüchtlingshaus und 26,5% in einem „Hotel“.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Wohnheim/„Hotel“ vor der Vermittlung betrug vier Jahre und zwei Monate. Die längsten Aufenthaltsdauern betragen 24 Jahre und sechs Monate, 22 Jahre und vier Monate und 19 Jahre und 10 Monate. Die kürzesten Aufenthaltsdauern betragen 4 und 5 Monate.

Die Kosten für die Wohnheim- bzw. „Hotel“-Unterbringung der vermittelten Personen beliefen sich auf 94.656,- €/Monat bzw. 1.135.872,- €/Jahr, die Kosten für die Wohnungsmieten inkl. Heizung beliefen sich auf 40.921,- €/Monat bzw. 491.052,- €/Jahr.

**Durch die Vermittlung in Wohnungen spart die Stadt Köln somit 644.820,- € pro Jahr ein (abzüglich der Kosten für das „Auszugsmanagement“).**

#### Personal und Träger

Da es durch die Aufstockung im Mai 2014 zu weiteren Personaleinstellungen gekommen ist und sich hierdurch Personalveränderungen ergeben haben, folgt eine aktuelle Auflistung der MitarbeiterInnen und Leitungen des Projektes, für den jeweiligen Träger.

Therapiezentrum für Folteropfer /Flüchtlingsberatung des Caritasverbandes für die Stadt Köln e.V.

Spiesergasse 12  
50670 Köln-Innenstadt

Projektleitung: Frau Doris Kölsch

Projektmitarbeiterin und Projektmitarbeiter:

Frau Sonja Schwarzenbacher ist mit 29 Wochenstunden im Auszugsmanagement tätig.  
Telefon: 0221-160740  
Mail: [sonja.schwarzenbacher@caritas-koeln.de](mailto:sonja.schwarzenbacher@caritas-koeln.de)

Herr Massimo Marcone ist mit 10 Wochenstunden im Auszugsmanagement beschäftigt.  
Telefon: 0221-160740  
Mail: [massimo.marcone@caritas-koeln.de](mailto:massimo.marcone@caritas-koeln.de)

Honorarkräfte: Frau Jana Schorn seit 1.8.2014 sowie SprachmittlerInnen

Kölner Flüchtlingsrat e.V. / Flüchtlingszentrum Fliehkraft  
Turmstraße 3-5  
50733 Köln-Nippes

Projektleitung: Herr Claus-Ulrich Pröhl

Projektmitarbeiterinnen  
Frau Özlem Esen ist mit 31 Wochenstunden im Auszugsmanagement tätig.  
Telefon: 0178-2078852  
Mail: [esen@koelner-fluechtlingsrat.de](mailto:esen@koelner-fluechtlingsrat.de)

Frau Nahid Fallahi ist mit 19,5 Wochenstunden im Auszugsmanagement tätig.  
Telefon: 0163-4560171  
Mail: [fallahi@koelner-flechtlingsrat.de](mailto:fallahi@koelner-flechtlingsrat.de)

Deutsches Rotes Kreuz / Kreisverband Köln e.V.  
Im Wohnheim Boltens Sternstraße 10 (Haupteingang: „An der Schanz“)  
50735 Köln-Riehl

Projektleitung: Frau Marita Bosbach

Projektmitarbeiterinnen  
Frau Havva Sari ist mit 30 Wochenstunden für das Auszugsmanagement tätig.  
Festnetz: 0221-4744107-11 oder Handy: 0151-42265557  
Mail: [auszugsmanagement@drk-koeln.de](mailto:auszugsmanagement@drk-koeln.de)  
Ab dem 1. November 2014 wird Frau Nina Draeger mit 10 Wochenstunden für das Auszugsmanagement tätig werden.

## **Neue Entwicklungen**

Es melden sich vermehrt private Wohnungseigentümer und Kirchengemeinden, die ihre Immobilien für Flüchtlinge zur Verfügung stellen wollen. Auch über das Erzbistum Köln wurden einige Wohnungen für Flüchtlinge angeboten. Die MitarbeiterInnen vom Auszugsmanagement informieren diese potenziellen Vermieter über die Angebote des Projektes, den möglichen Ablauf und die wichtigsten Rahmenbedingungen, wie z.B. die Mietpreisobergrenzen.

Leider ziehen viele Vermieter, nach Erhalt der wichtigsten Informationen über den Ablauf der Vermietung, ihre Angebote wieder zurück, da sie mit der Mietpreisobergrenze nicht einverstanden sind. Zudem wird auch der Wunsch nach befristeten Mietverträgen sowie ein Abwickeln des Mietverhältnisses über die Stadt Köln vereinzelt geäußert. Einige Vermieter haben spezifische Wünsche in Bezug auf die Nationalität/ ethnische Herkunft der Mieter. Viele potenzielle Vermieter lehnen Roma Flüchtlinge ausdrücklich ab und fragen stattdessen, sicherlich auch begünstigt durch die Medienpräsenz, ganz häufig nach christlichen Syrern oder Irakern. In Bezug auf eine mögliche Rückkehr der Mieter ins Heimatland, besteht zudem der Wunsch nach Absicherung bei einem abrupten Abbruch des Mietverhältnisses oder aber es

wird gemutmaßt, dass die neuen Mieter auf Vorbehalte in der Hausgemeinschaft treffen könnten.

Dennoch ist es zu einigen Mietverträgen zwischen engagierten privaten Vermietern und Klienten unseres Projektes gekommen.

Da es bei privaten Vermietern und auch Kirchengemeinden fast nie einen Hausmeister oder wie bei großen Wohnungsunternehmen, eine Serviceabteilung gibt, wird das Betreuungsangebot im Rahmen unseres Projektes (bis zu drei Monaten nach Abschluss des Mietvertrages), vermehrt in Anspruch genommen. Es ist ein Angebot, das sich sehr zeitaufwendig, besonders zu Beginn des Mietverhältnisses gestaltet, da zahlreiche Einzelaspekte geklärt werden müssen. Neben der Hinzuziehung von DolmetscherInnen fallen hier auch regelmäßig Termine an Wochenenden und im Abendbereich an.

Das Auszugsmanagement wird vermehrt auch durch Helfer, Freunde und Ehrenamtliche kontaktiert, die für KlientInnen anrufen und den ProjektmitarbeiterInnen signalisieren, dass sie sich bei der Wohnungssuche beteiligen und bei einem möglichen Umzug die Klienten unterstützen möchten. Gelegentlich führt das Engagement dazu, dass auf die MitarbeiterInnen des Projektes Druck ausgeübt wird, um einen schnelleren Auszug durchzusetzen.

Die MitarbeiterInnen des Projektes können feststellen, dass geduldete Flüchtlinge vermehrt einen Wohnberechtigungsschein erhalten. In einigen Fällen war es jedoch nicht möglich, dass die Ausländerbehörde dem Wohnungsamt eine Prognose über einen weiteren einjährigen Aufenthalt übermittelt. Leider ist es immer noch so, dass viele Kölner Wohnungsgesellschaften neben den Wohnberechtigungsschein auch eine Aufenthaltserlaubnis fordern.

### **Herausforderung von KlientInnen mit Umzugshemmnissen und erhöhtem Beratungsbedarf**

Da die meisten KlientInnen seit sehr langer Zeit in einem Wohnheim leben, bestehen Probleme bei der Wohnungssuche. Die KlientInnen wohnen zum Teil seit Jahren in den entsprechenden Stadtteilen und sind in diesen Stadtteilen stark verwurzelt. Zum großen Teil sind die Kinder und die jüngeren Erwachsenen dort aufgewachsen.

Aus diesem Grund sind Beratungsgespräche mit solchen Familien sehr beratungsintensiv, da diese Familien nur ungern "ihr Stadtteil" verlassen möchten.

Zudem benötigen die KlientInnen, die lange Zeit in Wohnheimen leben, eine intensive Nachbetreuung. Die Klienten wissen meistens nicht, was ein entsprechender Umgang mit der Nachbarschaft bedeutet und kennen sich nicht in der Abwicklung der notwendigen bürokratischen Sachverhalte, die ein Umzug mit sich bringt, aus. Dies hängt damit zusammen, dass die KlientInnen bisher nur in Wohnheimen gewohnt haben.

Eine weitere beratungsintensive Gruppe stellen die Großfamilien dar. In diesen Verbänden ist es aus kulturellen und traditionellen Gründen üblich, dass auch die erwachsenen Kinder im gleichen Haushalt wie die Eltern leben. Es ist sehr schwierig auf dem Wohnungsmarkt in Köln entsprechende Wohnungen zu finden.

Ein großes Problem im Rahmen der Wohnungsvermittlung stellen außerdem die langen Bearbeitungszeiten der Jobcenter dar. Die Jobcenter benötigen in der Regel zu viel Zeit, um die Wohnungsangebote zu prüfen und die entsprechenden Zusagen zu erteilen. Viele Vermieter sind nicht bereit, dieses Prozedere abzuwarten und vergeben in der Zwischenzeit die Wohnung an andere Interessenten. Auch bis zur Auszahlung der Mittel für Renovierungskosten und Erstausrüstung vergehen beim Jobcenter in der Regel mehrere Wochen, so dass häufig der Umzug nicht zu Mietbeginn stattfinden kann. Hierdurch entstehen doppelte Kosten für die Unterbringung im Wohnheim und die Mietwohnung, die in einigen Fällen zunächst den Flüchtlingen in Rechnung gestellt wurden, bis durch Intervenieren des Auszugsmanagement auf das fremdverschuldete Entstehen der Doppeltzahlung hingewiesen wurde.

## **Öffentlichkeitsarbeit**

Zur Akquise von Wohnraum und zur besseren Präsentation des Projektes wurden Flyer in drei Varianten für drei Zielgruppen erstellt: für Vermieter, für allgemeine Interessenten sowie für Flüchtlinge. Der Einsatz und die Verteilung der Flyer startete im Juli 2014, das Layout wurde von der Pressabteilung des DRK übernommen.

Generell ist festzuhalten, dass das Auszugsmanagement an Bekanntheitsgrad zugenommen hat. Seit die gemeinsamen Flyer im Umlauf sind, werden Projektleitungen und ProjektmitarbeiterInnen von Vermietern, Medien, KollegInnen und anderen Organisationen der Flüchtlingsarbeit angesprochen, auch weit über die Kölner Grenzen hinaus.

Im Rahmen der Informationsreihe: „Engagiert für Kölner Flüchtlinge“, die sich an ehrenamtliche InteressentInnen richtet, haben Herr Marcone und Frau Schwarzenbacher am 23.10.2014 einen Vortrag zur Wohnsituation von Flüchtlingen und zum Projekt Auszugsmanagement gehalten.

## **Kooperationen mit sonstigen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften (ausgenommen GAG)**

Im Juni 2014 fand ein Gespräch mit dem Abteilungsleiter Vermietung der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft „Die Ehrenfelder“ statt. Grundsätzlich wurde hier die Bereitschaft signalisiert, Wohnungen an Flüchtlinge zu vermieten, wobei insbesondere leerstehende Wohnungen, die einen erhöhten Renovierungsbedarf aufweisen und z.T. auch ohne Heizungen ausgestattet sind, als Option benannt wurden. Der schlechte Zustand der angebotenen Wohnungen war aus Sicht des Auszugsmanagements bzw. der Flüchtlinge nicht akzeptabel.

Am 05.08.2014 erhielten zwei Projektvertreterinnen die Gelegenheit, an einem der regelmäßigen Arbeitstreffen der AG der Kölner Wohnungsunternehmen teilzunehmen und konnten hier das Projekt präsentieren. An dem Gespräch nahmen etwa 15 Geschäftsführer / Vorstände aus Köln bzw. dem Umland Kölns teil. Auf besonderes Interesse stieß das Serviceangebot des Auszugsmanagements in Bezug auf die Regelung von Formalitäten mit Behörden, bei möglichen Konflikten und Sprachbarrieren. Nach diesem ersten Anbahnungsgespräch konnten zunächst mit 2-3 Wohnungsbaugesellschaften weitere Kontakte aufgebaut werden, dieser Prozess wird fortgeführt.

## **GAG-Kooperation**

Auch bei der GAG kam es, im Rahmen der Kooperation, zu Personalveränderungen. Aktuell ist Frau Daifoti Ansprechpartnerin für das Auszugsmanagement. Seitdem Frau Daifoti, die Arbeit ihrer VorgängerInnen wieder aufgenommen hat, ist es wieder zu Vermittlungen in die GAG-Wohnungen gekommen (Stand Oktober 2014, 15 Parteien / 46 Personen).

Leider haben die anfänglichen Treffen zwischen GAG und Auszugsmanagement zu keiner Kontinuität gefunden. Das Auszugsmanagement würde sich über ein Wiederaufgreifen dieser nützlichen Gespräche sehr freuen.

## **Zusammenarbeit mit der Stadt Köln / Wohnungsamt**

Es finden weiterhin regelmäßige Treffen mit der Wohnraumversorgung, Stadt Köln, statt. Die Ansprechpartnerin für die Projektleitungen und die ProjektmitarbeiterInnen ist weiterhin Frau Munz-Shams. Sie versorgt die ProjektmitarbeiterInnen mit den wichtigsten Informationen und aktualisiert regelmäßig die Liste der KlientInnen, die im Rahmen des Projektes beraten werden können. Die Treffen finden abwechselnd mit und ohne Projektleitungen statt.

Am 07.08.2014 bestand die Möglichkeit zu einer Zwischenbilanz und zum fachlichen Austausch mit Herrn Ferber, Herrn Kube, Herrn Rott sowie der neuen Sachgebietsleiterin, Frau Bogranz, Frau Kölsch und Herrn Pröiß. Es bestand Einigkeit dahingehend, dass die Kooperationsbeziehungen zur GAG und zu anderen Wohnungsbau und –genossenschaften einer weiteren Intensivierung und Optimierung bedürfen, um mehr Potentiale auszuschöpfen. Es wurde erfreut zur Kenntnis genommen, dass erste Vermittlungen in kirchliche Wohnungen stattgefunden haben und dass insgesamt eine erhöhte öffentliche Aufmerksamkeit für die Thematik besteht. Des Weiteren wurden Einzelaspekte (Zugang zur Vermittlungsliste, verkürztes Prozedere durch Wegfall der Stellungnahme ABH, Austausch mit Mitarbeiterinnen des sozialen Dienstes u.a.) erörtert. Es wurde ein strukturiertes Austauschverfahren mit dem Auszugsmanagement und den Mitarbeiterinnen des sozialen Dienstes sowie Frau Munz-Shams verbindlich vereinbart ( 4.Quartal 2014) .

### **Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen**

Am 28.11.2013 konnte auf Anregung des -Auszugsmanagement das Thema Erteilung von Wohnberechtigungsscheine an geduldete Flüchtlinge aufgegriffen werden. Neben Vertreterinnen der Ausländerbehörde Köln nahmen eine Teamleiterin der Abteilung Wohnungsvermittlung/ WBS teil. Im Ergebnis gelang es, sich auf ein neues Verfahren zu einigen. Das WBS Antragsformular wurde für diesen Personenkreis mit einer neuen Textzeile: „ Die aktuell bestehenden Duldungsgründe werden voraussichtlich die nächsten 12 Monate fortbestehen “ ergänzt. Bei Bestätigung dieses Sachverhaltes durch die ABH Köln können Geduldete einen WBS erhalten. Dieses neue, erleichtere Verfahren hat sich aus unserer Sicht sehr bewährt und führte zu einer Zunahme an WBS Erteilungen für geduldete Flüchtlinge. Dennoch war es in einigen Fällen hingegen nicht möglich, dass die Ausländerbehörde eine positive Prognose an das Wohnungsamt weitergibt und die Erteilung des WBS wurde in einer Vielzahl von Fällen abgelehnt, bzw. blieb der Antrag ohne Rückmeldung.

### **Klausurtagung:**

Am 05.05.2014 fand ein Klausurtag unter Leitung von Frau Susanne Bourgeois ganztägig statt. Es nahmen alle Projektleitungen der drei Träger sowie alle ProjektmitarbeiterInnen des Auszugsmanagements teil. Inhalte und Ziele des Klausurtagung waren eine Zusammenstellung der bisherigen Projektziele und der erreichten Ergebnisse, die Festlegung weitere ( Teil) ziele und hierfür nötige Instrumente , die Vereinbarung weiterer operativer Schritte sowie veränderter Strukturen zur Verbesserung des gegenseitigen Austausches. Die Klausurtagung war von einer offenen, sehr konstruktiven Gesprächsatmosphäre geprägt und diente der Qualitätssicherung und –verbesserung.

Köln, den 26.11.2014