

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	28.05.2015

### Anfrage AN/0679/2015 "Drohender Wohnungsverlust und Wohnungsräumungen"

Obige Anfrage der Fraktionen SPD und Bündnis90/Die Grünen vom 22.04.2015 beantwortet die Verwaltung wie folgt:

Zunächst stellt die Verwaltung fest, dass es ihr gegenwärtig in allen von Wohnungsverlust bedrohten Fällen, die den Kontakt zur Stadt Köln gesucht haben, gelingt, durch Beratung, Mietrückstandsübernahme, Vermittlung von Wohnungen oder Unterstützung bei der Beschaffung von Wohnungen, das Eintreten einer Obdachlosigkeit zu vermeiden.

#### Frage 1:

Wie viele Menschen und Haushalte in Köln sind 2012, 2013 und 2014 von einem Wohnungsverlust durch Kündigung, Räumungsklage, Räumungsurteil oder Zwangsräumungstermin betroffen gewesen (bitte nach einzelnen Ursachen aufschlüsseln)? In wie vielen Fällen drohte der Wohnungsverlust aufgrund von Mietschulden, was waren die anderen Gründe?

#### Antwort:

Die Verteilung der Haushalte stellt sich wie folgt dar:

	2012	2013	2014
<b>Anzahl der von Wohnungsverlust bedrohten und im Rahmen der Prävention in der Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren bearbeiteten Fälle nach dem Stadium ihres Bekanntwerdens (Wohnungsnotfälle)</b>	<b>5842</b>	<b>5756</b>	<b>5931</b>
Fälle vor Kündigung	292	288	297
Fälle nach ausgesprochener fristloser Kündigung	3354	3663	4059
Fälle mit rechtshängiger Räumungsklage	2117	1727	1495
Fälle mit Räumungsurteil und terminierter Zwangsräumung	79	78	80

In mehr als 90% dieser Fälle waren Mietschulden der ausschlaggebende Grund für den drohenden Wohnungsverlust. Die übrigen Mietaufhebungsbegehren resultieren aus mietwidrigem Verhalten und Eigenbedarf.

In allen Fällen, in denen die Erhaltung des vorhandenen Wohnraumes nicht möglich ist, (z.B. wegen zu teurer, nicht finanzierbaren Mietkosten, fehlende Bereitschaft des Vermieters zur Erneuerung des Mietverhältnisses, unangemessener Wohnungsgröße), muss bei fehlender Selbsthilfemöglichkeit Ersatzwohnraum durch die Stadt Köln bereitgestellt werden.

Angesichts des Mangels an Wohnraum und der fehlenden Unterbringungsressourcen in den Obdachloseneinrichtungen der Stadt Köln gelingt es in immer weniger Fällen zum ersten anstehenden Räumungstermin Ersatzwohnraum bereitzustellen. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit muss deshalb in vielen Fällen eine befristete ordnungsbehördliche Wiedereinweisung in den vorhandenen Wohnraum erfolgen. Dies führt zu wiederholten Räumungsterminierungen und ggfs. auch zu erneuten Wiedereinweisungen.

### Frage 2:

Wie viele Menschen und Haushalte zu 1. bezogen Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG? Wie viele waren Nichtleistungsempfänger?

### Antwort:

Die Wohnungsnotfälle verteilen sich wie folgt:

	2012	2013	2014
Haushalte mit existenzsichernden Leistungen nach SGB II, SGB XII oder in Einzelfällen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	4324	4442	4551
Haushalte mit Erwerbseinkommen ohne ergänzenden Leistungsanspruch	1076	914	972
Haushalte mit Renten ohne ergänzenden Leistungsanspruch	147	117	116
Haushalte mit Arbeitslosengeld I, Krankengeld oder Unterhaltsleistungen ohne ergänzenden Leistungsanspruch	295	283	292

### Frage 3:

Welche Schritte unternehmen das Jobcenter Köln und das Sozialamt der Stadt Köln zur Vermeidung künftiger Mietrückstände und evtl. Räumungsklagen? Wie wird bei Leistungsempfängern verfahren, die nur einen aufstockenden Anspruch auf Leistungen haben? Wie wird bei Nichtleistungsempfängern verfahren?

### Antwort:

Das Verfahren zur Vermeidung künftiger Wohnungsnotfälle besteht aus mehreren Komponenten:

Das Jobcenter als auch die Außenstellen des Amtes für Soziales und Senioren richten bei Neuantragsstellern den Fokus auf die Wohn- und Mietsituation des Antragsstellers. Sofern Mietrückstände bestehen, erfolgen die unmittelbare Einschaltung der Fachstelle Wohnen und die Direktüberweisung der laufenden Miete an den Vermieter. Einschränkungen findet die unmittelbare Mietüberweisung an den Vermieter bei Haushalten mit einem ergänzenden Leistungsanspruch, der nicht für die Übernahme und Direktüberweisung der vollständigen Unterkunftskosten ausreicht. Probleme stellen insbesondere Haushalte dar, die auf Grund kurzfristiger Beschäftigung oder anderer Veränderungen der Lebensumstände vorübergehend aus dem Leistungsbezug herausfallen und in dieser Zeit erneut Mietrückstände verursachen.

Die Stadt Köln verfügt seit Jahrzehnten über ein bewährtes, bundesweit anerkanntes und vom Deutschen Städtetag für andere Kommunen empfohlenes Konzept der Ressourcenbündelung in einer Fachstelle für von Wohnungsverlust bedrohte Bürger und für Wohnungslose zur Vermeidung latent oder akut drohender Obdachlosigkeit. Diese Fachstelle ist organisatorisch beim Amt für Soziales und Senioren angesiedelt und gemeinsam mit der Stadtteilkoordination verantwortlich für integrierte soziale Hilfen im Kompetenzbereich „Wohnen“ des Amtes für Soziales und Senioren.

Auch für Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nach dem SGB II wurden der Fachstelle die präventiven Aufgaben zur Wohnungssicherung durch das Jobcenter per Leistungsvereinbarung übertragen.

Die Lebenslagen der von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte sind häufig prekär. Hinzu tritt die Unsicherheit in der Wohnsituation. Die betroffenen Menschen bedürfen daher besonderer Unterstützung in vielen Lebensbereichen. Neben den einzelfallbezogenen Hilfen im Rahmen der Prävention entwickeln die Stadtteilkoordinatorinnen und Stadtteilkoordinatoren des Amtes für Soziales und Senioren im Rahmen der Gemeinwesenarbeit gemeinsam mit den örtlichen Akteuren strukturelle Angebote im Lebensbereich Wohnen in belasteten Wohngebieten.

Um im Rahmen der Prävention noch früher als bisher auf entstehende Mietprobleme reagieren zu können, wurde mit Förderung des Landes NRW, gemeinsam mit dem SKM Köln, ab April 2015 für den Stadtbezirk Ehrenfeld eine Beratungsstelle (BerMico – Beratung und Mietcoaching bei drohendem Wohnungsverlust) eingerichtet, die mit örtlicher Beratung und aufsuchender Hilfe Unterstützung bei sich ankündigenden Mietproblemen geben soll. Ziel ist es, mit Unterstützung der Kölner Wohnungswirtschaft dieses Angebot in der breiten Bevölkerung zu etablieren.

Ein weiteres wichtiges Element stellt die Kooperation mit der Wohnungswirtschaft dar, hier vorrangig mit der GAG Immobilien AG.

Die Wohnungsversorgung für schutzbedürftige Haushalte, die am Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben, wird in Köln durch vertraglich geschützten Wohnraum in Form der Belegungsrechtswohnungen sichergestellt. Die Mehrzahl dieser Wohnungen befindet sich im Bestand der GAG Immobilien AG. Dieser Wohnraum unterliegt dem vertraglich abgesicherten Einfluss des Amtes für Soziales und Senioren. Die Belegungsrechte werden benötigt, um Haushalte, deren Wohnungen gefährdet sind und nicht gesichert werden können, vor Wohnungslosigkeit zu schützen. Die Negativentwicklung nach Wohnungsräumung kann aufgehalten werden durch die frühzeitige Vermittlung in geschützten Wohnraum. Das Amt für Soziales und Senioren muss eine im Rahmen einer umfassenden Hilfeplanung erarbeitete, auf individuelle Problembereiche marktnaher Haushalte zugeschnittene Wohnungsversorgung sicherstellen, um eine sonst notwendige Unterbringung in einer Obdachloseneinrichtung mit allen ihren negativen sozialen Folgen zu verhindern. Von Räumungsklage betroffene Haushalte sind im öffentlich geförderten, erst recht im freifinanzierten Wohnungsbestand nahezu ohne Chance.

In lokalen Arbeitskreisen wird eine sozialverträgliche Belegung der Wohnungen abgestimmt, die dem Belegungsrechtsvertrag unterliegen. Zugleich entwickeln Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter des Amtes für Soziales und Senioren und der GAG begleitende und präventive Angebote zur Stabilisierung der Bewohnerschaft.

Die vertraglichen Regelungen in den Belegungsrechtsverträgen sichern darüber hinaus die Kooperation, die weit über die bloße Bereitstellung von Wohnraum hinausgeht. Wohnen beinhaltet verschiedene Dimensionen, die prägend auf die Mieterschaft wirken. Dazu gehören das Wohnumfeld, die Nachbarschaft, die soziale Infrastruktur und die Wohnzufriedenheit. Belegungsrechtsvereinbarungen bedeuten neben der Sicherstellung von Wohnraum, dass gemeinsame Anstrengungen von der Stadt und den Vertragspartnern (mehrheitlich die GAG) unternommen werden, diese Dimensionen mit Qualität zu füllen.

Neben den Belegungsrechtswohnungen gelingt es der Fachstelle zunehmend durch individuelle Garantien (Individualgewährleistungen) für weitere Wohnungen die Akzeptanz der Vermieter für sozial benachteiligte Wohnungssuchende herzustellen.

**Frage 4:**

Wie viele Menschen und Haushalte waren in den Jahren 2012, 2013 und 2014 wiederholt von Wohnungsverlust betroffen (bitte aufschlüsseln nach Leistungsempfängern und Nichtleistungsempfängern)?

**Antwort:**

Bei den Wiederholungsfällen ist folgende Entwicklung festzuhalten:

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Wiederholungsfälle = Anzahl der innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Beendigung der vorangegangenen wohnungserhaltenden Maßnahme wieder im Rahmen der Prävention registrierten, von Wohnungsverlust bedrohten Haushalte	510	529	472

Die Aufschlüsselung nach Leistungs- und Nichtleistungsempfängern wird gegenwärtig nicht erfasst.

Festzustellen ist aber, dass sich in den Wiederholungsfällen von denen Leistungsempfänger betroffen sind, während der erneuten Mietrückstandsentstehung, die Einflussmöglichkeiten der Leistungsträger auf den Mittelfluss erschöpft hatten (z.B. durch Leistungseinstellung, fehlende Information des Leistungsträgers über Mietpreiserhöhungen), oder nun mietwidriges Verhalten im Vordergrund des drohenden Wohnungsverlustes steht.

**Fazit der Verwaltung**

Angesichts der dramatisch verknappten Ressourcen des Wohnungsmarktes erscheint der dargestellte gegenwärtige Zustand ohne geeignete Gegenmaßnahmen zukünftig gefährdet. Unerwünschte Folge wäre die Notwendigkeit ordnungsbehördlicher Unterbringungen von eigentlich wohnungsmarktnahen Haushalten in Notunterkünften mit immer niedrigerem Standard. Wobei auch hier bereits Grenzen in Ermangelung geeigneter Ressourcen erkennbar werden.

Bezüglich der wohnungsmarktfernen, nicht mietvertragsfähigen Haushalte, muss darauf hingewiesen werden, dass das aktuell die Ressourcen in den städtischen Obdachloseneinrichtungen nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen und nur durch ordnungsrechtliche Maßnahmen, wie die Einweisung in die wenigen verfügbaren Belegungsrechtswohnungen, kompensiert werden kann. In diesem Zusammenhang besteht die Gefahr, dass dadurch zunehmend die sozialverträgliche Belegung dieser Wohnungen mit Wirkung auf ganze Häuser, Straßenzüge und Quartiere gefährdet wird.

Vor diesem Hintergrund muss das Umbauprogramm der städtischen Sozialhäuser und die Akquise von geeigneten Objekten für die Obdachlosenhilfe nach Zusetzung der hierfür erforderlichen Ressourcen deutlich verstärkt werden. Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Unterstützung von anerkannten Trägern der Wohnungslosenhilfe damit diese in die Lage versetzt werden können, selbst entsprechende Objekte anzumieten, umzubauen bzw. zu erweitern.

**Gez.**