

Projekt „Auszugsmanagement“

Zwischenbericht der Projektträger für die Sitzung des Runden Tisches für Flüchtlingsfragen

Berichtszeitraum 15.10.2013 bis 14.10.2015

1. Zahlen und Statistiken

Nach der händischen Auswertung der vorliegenden Statistiken wurden im Berichtszeitraum insgesamt **726 Personen (240 Parteien)** in Wohnungen vermittelt, und zwar

81 x 1 Person,
38 x 2 Personen,
29 x 3 Personen,
41 x 4 Personen,
18 x 5 Personen,
16 x 6 Personen,
10 x 7 Personen,
3 x 8 Personen,
2 x 9 Personen und
2 x 10 Personen.

Weitere Ergebnisse der Auswertung:

- Von den vermittelten 726 Personen lebten 207 Personen (28,5%) vormals in Hotelbetrieben.
- Nach Hochrechnung waren 70,6% der Personen im Besitz von Aufenthaltserlaubnissen, 14,9% im Besitz von Aufenthaltsgestattungen und 14,3% im Besitz von Duldungen. Eine Person war im Besitz einer Niederlassungserlaubnis (0,2%).
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der vermittelten Personen im Wohnheim/Hotelbetrieb betrug 3 Jahre und 4 Monate. 35 Personen lebten vor ihrer Vermittlung über 10 Jahre im Wohnheim/Hotelbetrieb, 18 Personen sogar 16 Jahre und länger (bis 24 Jahre und 6 Monate).

- 36% der vermittelten Personen waren im Besitz von Maklerscheinen.
- 13,9% der vermittelten Personen waren im Besitz von Wohnberechtigungsscheinen.
- 151 Personen (20,8%) wurden in Wohnungen der GAG vermittelt.

Die Kosten für die Wohnheim- bzw. Hotelunterbringung der vermittelten Personen beliefen sich rechnerisch auf 487.614 Euro monatlich bzw. 5.851.368 Euro jährlich.

Die Kosten für die Wohnungsmieten inkl. Heizung belaufen sich rechnerisch auf 184.213 Euro monatlich bzw. 2.210.556 Euro jährlich. **Der Differenzbetrag beträgt damit 3.640.812 Euro jährlich.**

2. Personalaufstockung / Personal und Träger

Im April 2015 erfolgte seitens der Stadt Köln erfreulicherweise eine Beschlussvorlage zur weiteren Verlängerung bis 31.12.2017 und auch zur Aufstockung des Projektpersonals, als Folge der erfolgreichen Arbeit einerseits sowie zur Schaffung weiterer freier Kapazitäten in den Unterkünften für Flüchtlinge andererseits. Auch im Hinblick auf den Anstieg der Flüchtlingszahlen in den städtischen Unterkünften (rund 7500 Personen im September 2015), einer Zunahme weiterer Objekte und der damit einhergehenden Ausweitung der Vermittlungsliste für das Projekt Auszugsmanagement, stellt der Personalausbau eine notwendige Maßnahme dar. Der Beschluss enthielt die Erweiterung des Projektes um drei Vollzeitstellen sowie die Einrichtung einer Koordinationsstelle beim Amt für Wohnungswesen. Die neuen Personalstellen wurden bei den drei Trägern im Sommer 2015 mit folgenden pädagogischen Fachkräften besetzt: Kohestan Raasti (Caritasverband), Burcu Aquilino (Kölner Flüchtlingsrat), Lena Mischkin (Deutsches Rotes Kreuz). Im Oktober 2015 fand auch die Besetzung der neuen Koordinationsstelle beim Amt für Wohnungswesen statt. Das Team des Projekts Auszugsmanagement und die Projektleitungen möchten sich an dieser Stelle für die sehr gute Zusammenarbeit mit der bisherigen Projektkoordination auf städtischer Seite bedanken.

Hier die aktuelle Auflistung der MitarbeiterInnen und Projektleitungen:

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

Zülpicher Str. 273b,

50937 Köln

Projektleitung: Frau Doris Kölsch

Projektmitarbeiterin und Projektmitarbeiter:
Frau Sonja Schwarzenbacher (39 Wochenstunden)
Telefon: 0221-84641363
Mail: sonja.schwarzenbacher@caritas-koeln.de

Herr Massimo Marcone (10 Wochenstunden)
Telefon: 0221-160740
Mail: massimo.marcone@caritas-koeln.de

Frau Kohestan Raasti (39 Wochenstunden)
Telefon: 0221-84641364
Mail: kohestanraasti@caritas-koeln.de

2.2 Kölner Flüchtlingsrat e.V.

Kölner Flüchtlingszentrum „FliehKraft“
Turmstraße 3-5
50733 Köln
Projektleitung: Herr Claus-Ulrich Pröhl

Projektmitarbeiterinnen:
Frau Özlem Esen (31 Wochenstunden)
Telefon: 0178-2078852
Mail: esen@koelner-fluechtlingsrat.de

Frau Nahid Fallahi (19,5 Wochenstunden)
Telefon: 0163-4560171
Mail: fallahi@flechtlingsrat.de

Frau Burcu Aquilino (39 Wochenstunden)
Telefon: 0157 30893863
Mail: aquilino@koelner-fluechtlingsrat.de

2.3 Deutsches Rotes Kreuz / Kreisverband Köln e.V.

Im Wohnheim Boltens Sternstraße 10
50735 Köln
Projektleitung: Frau Marita Bosbach

Projektmitarbeiterinnen:

Frau Havva Sari (30 Wochenstunden)

Telefon: 0221-4744107-11 oder 0151-42265557

Mail: auszugsmanagement@drk-koeln.de

Frau Lena Mischkin (41 Wochenstunden)

Telefon: 0221-4744107-11

Mail: auszugsmanagement2@drk-koeln.de

3. Aktivierung der Klienten

Die Aktivierung der Klienten nimmt einen bedeutenden Bereich in der Projektarbeit des "Auszugsmanagement" ein. Während des Prozesses einer Wohnungsvermittlung findet eine kontinuierliche Aktivierung der Klienten statt. Die Aktivierung der Klienten bedeutet einerseits die Klienten zu motivieren, selbst hinsichtlich der Wohnungssuche aktiv zu werden und andererseits zwischen den Ansprüchen der Klienten an eine Wohnung und den Konditionen für Sozialwohnungen in Köln zu vermitteln. Auf diese zwei Punkte soll in diesem Abschnitt intensiv eingegangen werden.

Während dem Prozess der Wohnungssuche werden in mehreren Etappen Impulse von den MitarbeiterInnen des Projekts Auszugsmanagements gesetzt, um die Klienten zu einer selbstständigen Wohnungssuche zu aktivieren. Dies beginnt im ersten Beratungsgespräch, in dem die Klienten auf die Plattformen für Wohnungssuchende informiert werden. Die Internet Plattform "Immobilien Scout" wird in dem Zusammenhang als ein Beispiel genannt und von den Klienten besonders genutzt. Ebenfalls werden die Möglichkeiten freien Internet-Zugang zu bekommen genannt. Dies ist zum einen wichtig, damit Klienten zusätzlich auf selbstständige Wohnungssuche gehen und somit ihre Chancen ein geeignetes Angebot zu finden erhöhen. Zum anderen können sich die Klienten ein Bild über die Konditionen des freien Wohnungsmarktes machen, die sich in vielen Fällen mit den eigenen Vorstellungen an eine Wohnung nicht decken. In den darauffolgenden Beratungsgesprächen wird genau besprochen, welche Bedürfnisse die Klienten an eine Wohnung haben, welche der genannten Bedürfnisse berücksichtigt werden können und wie bestimmte Bedürfnisse die Konditionen der Wohnungssuche beeinflussen. Die Klienten müssen selbstständig entscheiden, unter welchen Voraussetzungen für sie eine Wohnung gesucht werden kann und auf welche Konditionen sie sich im Prozess der Wohnungssuche einlassen können. An diese Entscheidungsfreiheit müssen manche Menschen erst herangeführt werden. Folgend

hierzu zwei Beispiele:

Viele Klienten beschränken sich bei der Wohnungssuche auf einen bestimmten Stadtbezirk. Diese Beschränkung wirkt sich nachteilig auf die Wohnungssuche aus. Die Klienten möchten gerne in dem Stadtteil manchmal sogar in dem Viertel, in dem sie bisher im Wohnheim gelebt haben, eine Wohnung beziehen. Sie haben sich in ihr Umfeld integriert und fühlen sich dort sicher. Besonders bei fünf- oder sechsköpfige Familien wird eine Verwurzelung mit ihrem sozialen Umfeld deutlich. Die Wohnungssuche für eine fünf- oder sechsköpfige Familie dauert in der Regel länger und während dieser Wartezeit integrieren sich die Familien in ihr soziales Umfeld. Die Kinder besuchen die Schule bzw. den Kindergarten und ein soziales Netz wird im Wohnumfeld aufgebaut. Deshalb werden die Klienten in den ersten Beratungsgesprächen über einen wahrscheinlichen Kita- oder Schulwechsel informiert, der mit dem Wohnungsumzug einhergeht. Selbst wenn dieser Wechsel in den ersten Gesprächen von den Klienten abgelehnt wird, zeigt sich im laufenden Beratungsprozess Stück für Stück die Bereitschaft, den Radius für die Wohnungssuche nicht auf den derzeit gelebten Stadtteil zu beschränken sondern auf ganz Köln zu erweitern. Den Klienten wird bewusst, dass ein Einzug in eine Mietwohnung verbunden ist mit einer Bereitschaft sich in ein neues soziales Umfeld zu integrieren. Die Klienten zu aktivieren bedeutet, über Bedingungen und Konsequenzen eines Wohnungswechsels zu informieren. Viele Klienten brauchen Zeit und Verständnis, bis sie ein Bewusstsein für den Prozess entwickeln, Entscheidungen treffen und diese für zukünftige Gegebenheiten verantworten können.

Eine Aktivierung der Klienten bringt ebenfalls mit sich, sie über Sozialwohnungen zu informieren. Die Menschen, die nach Deutschland flüchten, wissen nicht, was hinter der Idee einer Sozialwohnung steckt und dass diese Mindeststandards zum Wohnen beinhalten. So ist es eine besondere Herausforderung, Klienten, die in Wohnheimen im Zentrum oder innerstädtischen Vierteln untergebracht sind, in Wohnungen zu vermitteln, die in den Randbezirken von Köln liegen. Die Gründe den zentralen Wohnort nicht aufzugeben, sind verschieden und nachvollziehbar. Zum einen bringt eine zentrale Lage in Köln gewisse Vorzüge mit sich, wie z.B. eine kurze Distanz zu Geschäften, Institutionen und kulturellen Angeboten. Des Weiteren haben viele Klienten Verwandte in Köln und befürchten mit dem Umzug eine zu große Distanz zu diesen. Deshalb wird häufig darauf bestanden, im selben Bezirk und möglichst zentral in Köln wohnen zu bleiben. Auch hier werden im Laufe des Beratungsprozesses Schritt für Schritt die Ansprüche der Klienten an die Konditionen einer Wohnungsvermittlung angepasst.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Bereitschaft der Klienten, sich auf den Prozess der Wohnungsvermittlung einzulassen, durch lange Aufenthalte in den Wohnheimen sinkt. Dementsprechend ist bei Klienten, die schon längere Zeit in Wohnheimen leben, der Aufwand hoch, diese für den Prozess der Wohnungssuche zu aktivieren. Je nachdem

welchen Fluchthintergrund die Menschen mitbringen, sind die Ansprüche an eine Wohnung individuell und müssen im Beratungsprozess mit den Konditionen des Wohnungsmarktes abgestimmt werden. Diese individuellen Ansprüche der Klienten an eine Wohnung können aus Ängsten und Traumata heraus entstehen, wie z.B. Angst vor hohen Gebäuden oder niedrigen Decken in Dachgeschosswohnungen. Die Verwurzelung mit dem sozialen Umfeld sowie unrealistische Vorstellungen an Sozialwohnungen sind Hauptthemen, die bei einer Aktivierung der Klienten präsent sind und bearbeitet werden.

4. Private Vermieter, Kirchliches Engagement, Wohnungsbau- gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften

Im Berichtszeitraum konnte ab November 2014 ein deutlicher Anstieg an Wohnungsangeboten sowohl von privaten Vermietern als auch von kirchlichem Wohnraum festgestellt werden. Im November 2014 erfolgte der Aufruf von Kardinal Woelki an die Kirchengemeinden und –mitglieder, mehr Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Außerdem wurde in den Medien vermehrt über den Bürgerkrieg in Syrien und dessen humanitäre Folgen, berichtet, so dass dem Thema Flucht mehr öffentliche Aufmerksamkeit zukam. Im Frühjahr 2015 fand auf Grund einer personellen und strukturellen Veränderung innerhalb der bestehenden GAG-Kooperation zudem eine Intensivierung von Wohnungsvermittlungen an Flüchtlinge seitens der GAG statt. Für das Jahr 2015 wurde seitens der GAG angekündigt, 200 - 250 Wohnungen an Flüchtlinge vermitteln zu wollen. Auch die Kooperationen mit anderen Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften wie z.B. der Aachener Wohnungsbaugesellschaft und der Antoniter Siedlungsgesellschaft wurden weiter ausgebaut.

4.1 Private Vermieter

Durch die verstärkte Öffentlichkeitsarbeit (u.a. mehrere Zeitungsartikel, Pressegespräch etc.) zum Projekt Auszugsmanagement meldeten sich vermehrt Privatpersonen bei den Projektträgern, die dezidiert Wohnraum an Flüchtlinge abgeben wollten. So konnte ein kontinuierlicher Anstieg der Wohnungsangebote bis zum Ende Berichtszeitraums beobachtet werden. Leider stellte sich der Großteil der Wohnungen für die Vermittlung an Flüchtlinge als ungeeignet heraus, da die Wohnungsangebote nicht den Mietobergrenzen der Kostenträger Sozialamt oder Jobcenter entsprachen. Einige Vermieter boten zum Teil auch stark renovierungsbedürftige Objekte oder Wohnungen ohne Heizungen an.

Viele der privaten Vermieter hatten zudem sehr eingeschränkte, konkrete Vorstellungen zu den Flüchtlingen, denen sie Unterkunft gewähren möchten. So wünschten sich viele der

Vermieter insbesondere syrische Flüchtlinge, da sie hier vermuteten, dass diese „tatsächliche Asylgründe“ vorweisen könnten und nicht aus „wirtschaftlichen Interessen“ nach Deutschland kommen. Vor allem gegen Sinti und Roma und andere Balkanflüchtlinge bestanden sehr starke Vorbehalte. Auch bei afrikanischen Flüchtlingen wurde der Fluchtgrund häufig kritisch hinterfragt.

Außerdem konnte auf Seiten der privaten Vermieter eine Zunahme von bürgerschaftlichem Engagement beobachtet werden. Die Wohnung soll nicht nur an Flüchtlinge vermietet werden, sondern man möchte sich als Teil der Willkommenskultur begreifen und weitere Hilfen vermitteln. Daher zeigten die Vermieter häufig ein großes Interesse u.a. an den beruflichen Hintergründen, etwaigen kulturellen Besonderheiten und Zukunftsplänen der vorgestellten Mietinteressenten. Hier waren die Mitarbeiterinnen des "Auszugsmanagements" immer wieder gefordert, datenschutzrechtliche Einschränkungen und den Flüchtlingsschutz verständlich zu machen sowie dazu aufzufordern, mit den Mietern eine direkte Kommunikation einzugehen oder auch dem Kontaktaufbau die notwendige Zeit einzuräumen.

Auch Angebote an Zimmern in Häusern und Wohngemeinschaften haben merklich zugenommen. Da diese jedoch in der Regel auf ein paar Monate befristet gewährt werden sollen und keine dauerhaften Wohnperspektiven darstellen, hat das Auszugsmanagement hier in der Regel eher zurückhaltend reagiert. Sehr gut vorstellbar ist es, die Vermittlung von WG-Zimmern als neuen Teilbereich des Projektes aufzubauen, soweit hierfür Kapazitäten bereitgestellt werden. Dieses spezifische Angebot könnte sich insbesondere an neueingereiste Flüchtlinge richten.

4.2 Kirchlicher Wohnraum

Das Erzbistum Köln selbst mit eigenen Liegenschaften und rund 15 Kirchengemeinden haben seit November 2014 rund 30 Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt. Dabei stand nicht nur die Vermietung selbst, sondern auch die Integration der Flüchtlingsfamilien in die Kirchengemeinden im Vordergrund der Bemühungen. In den Kirchengemeinden wurden nicht nur Hilfestellungen beim Umzug und Einrichten der Wohnungen geleistet, sondern darüber hinaus auch in Freizeitangebote für Kinder und beispielsweise Alphabetisierungskurse für Frauen vermittelt und bei der Arbeitsplatzsuche unterstützt. In einigen Kirchengemeinden haben sich Helfergruppen gebildet, in denen die Flüchtlinge einen festen Ansprechpartner bei Unsicherheiten und Problemen des alltäglichen Lebens vorfinden können.

Bei nahezu allen Kirchengemeinden wurde zunächst der Wunsch nach Mietern mit christlicher Religion geäußert, da man sich eine schnellere Eingliederung in die Gemeinde erhoffte. Diese Vorgabe wurde in der Regel in den Gesprächen mit Mitarbeiterinnen des

Projektes revidiert, so dass in der Mehrzahl Flüchtlinge mit anderen Konfessionen in den kirchlichen Wohnraum vermittelt werden konnten.

Als Folge der neu initiierten Kooperation mit dem Erzbistum Köln konnten sieben Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt werden, darunter zwei kinderreiche Familien. Anfängliche Bedenken, dass sich die Flüchtlingsfamilien in den gut situierten Stadtteilen in Köln-Sülz nicht in die neuen Hausgemeinschaften integrieren könnten, haben sich hier nicht bestätigt.

Sehr erfreulich war zudem die Hilfe, die im Rahmen der Aktion „Neue Nachbarn“ in Kooperation mit der Kirchengemeinde St. Maria im Kapitol geleistet werden konnte. Über die Aktion „Neue Nachbarn“ war ein Projektantrag der Caritas bewilligt worden, der es ermöglichte, finanzielle Beihilfen auszuzahlen, um beispielsweise Umzugskosten zu finanzieren oder andere aufstockende Hilfen im Rahmen des Wohnungsbezugs zu gewähren.

4.3 GAG

In der zweiten Hälfte des Berichtszeitraums fand ein personeller Wechsel in der Kooperation der GAG mit dem Projekt Auszugsmanagement statt. Mit der neuen Ansprechpartnerin und Koordinatorin für das Projekt Auszugsmanagement bei der GAG wurde auch eine neue Verfahrensweise bei der Abwicklung von Wohnungsvermittlungen etabliert. Die jeweiligen Sozialarbeiter bei der GAG für die bestimmten Stadtteile führen nun im Vorfeld der Vermietung in den jeweiligen Heimen mit den Wohnungssuchenden Vorgespräche, in denen die Mietfähigkeit abgeklärt werden soll. Wenn der Sozialarbeiter zustimmt, wird von der GAG ein Wohnungsangebot unterbreitet. Mit dem neuen Verfahren konnten aktuell ca. 50 Wohnungen vermittelt werden. Die Zielvorgabe von 200-250 Wohnungen im Jahr 2015 konnte leider nicht erreicht werden. Hürden wie ein fehlender WBS bei unsicherem Aufenthalt und noch laufenden Asylverfahren hemmten die Vermittlungsergebnisse. Die Voraussetzung für eine Vermietung durch die GAG ist eine dauerhafte Bleibeperspektive, die durch den WBS, in dem ein weiterer mindestens einjähriger Aufenthalt in Deutschland durch die Ausländerbehörde prognostiziert wird, garantiert wird. Die WBS-Pflicht gilt somit auch für frei finanzierte Wohnungen, die von der GAG angeboten werden.

Insbesondere Großfamilien waren über die GAG auch weiterhin schwer zu vermitteln, was sich auf dem Kölner Wohnungsmarkt ebenfalls widerspiegelt. Die GAG verfügt überwiegend über Wohnungen für 1-5 Personen, für größere Familien gab es nur selten Wohnraum, der auch den Mietobergrenzen der Kostenträger entspricht. Im "Auszugsmanagement" wird jedoch von allen Trägern eine große Anzahl von Familien ab 6 Personen und mehr betreut. Darüber hinaus wurde die Kooperation durch eine häufig sehr langwierige Bearbeitungszeit von Mietangeboten und Erstaussstattungsanträgen bei den Kostenträgern erschwert. Aus

GAG internen Gründen wurden seitens der GAG erst zu Beginn des Monats leer stehende Wohnungen an das Projekt Auszugsmanagement gemeldet und ein Besichtigungstermin mit den Mietinteressenten organisiert. Bis zur Ausstellung der Mietkostenanerkennung seitens des Leistungsträgers vergingen dann häufig ein bis zwei Wochen. Erst nach Einreichen der Mietkostenanerkennung konnte der Mietvertrag bei der GAG unterschrieben werden und in Folge mit dem Mietvertrag der Antrag auf Erstaussstattung beim Leistungsträger gestellt werden. Die Bearbeitungszeit bis zur Auszahlung des Erstaussstattungsbetrags dauerten dann häufig ca. vier Wochen. Aus diesem Grund konnte ein Auszug aus der Flüchtlingsunterkunft selten fristgerecht organisiert werden. Entweder fielen doppelte Unterbringungskosten für das Wohnheim und die Privatwohnung an oder die GAG hatte einen längeren Leerstand zu verzeichnen.

Im Rahmen der Neuorganisation der Kooperation mit der GAG fanden im 1. Halbjahr 2015 (11.3./17.3./5.5.2015) drei Schulungen des Caritasverbandes mit GAG Mitarbeitern aus den Kundenzentren und Sozialarbeitern statt, in denen Lebensbedingungen von Flüchtlingen thematisiert und das Projekt Auszugsmanagement ausführlich vorgestellt wurden. Eine Fortführung der Schulungsmaßnahmen, die eine Sensibilisierung im Umgang mit Flüchtlingen zum Ziel haben, ist aus unserer Sicht zu begrüßen.

4.4 Andere Wohnungsgesellschaften

Auch andere Wohnungsgesellschaften sind in der zweiten Hälfte des Berichtszeitraums vermehrt mit Wohnungsangeboten auf das "Auszugsmanagement" zugekommen.

Im Sommer 2014 fand eine Vorstellung des Projekts bei der Arbeitsgemeinschaft der Kölner Wohnungsgesellschaften statt. In Folge dieses Termins hat insbesondere die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft rund 10 Wohnungsangebote an das "Auszugsmanagement" vermittelt. Auch die Antoniter Siedlungsgesellschaft, die Ehrenfelder Wohnungsgesellschaft sowie die Lindenthaler Wohnungsgesellschaft sind mit vereinzelt Wohnungsangeboten für Flüchtlinge auf das "Auszugsmanagement" zugekommen.

Am 5.10.2015 fand zudem ein Termin mit der Caritas und Vertretern der Genossenschaften Gewog und dem Erbbauverein statt. Seitens der Gewog sind in der Folgezeit bereits drei Wohnungen angeboten worden.

5. Wohnberechtigungsschein

Eine weitere Anregung des Projekts Auszugsmanagement für die Sitzung des Runden

Tisches für Flüchtlingsfragen am 14.09.2012 bestand darin, die Möglichkeiten für geduldete Flüchtlinge zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins auszuweiten. Zuvor hatte ein erstes Gespräch zwischen Mitarbeiterinnen des Projekts Auszugsmanagement, der Ausländerbehörde und Fachstelle Wohnung stattgefunden, um die bisherige Praxis der beteiligten städtischen Dienststellen zu den sog. Prognoseentscheidungen zu erhöhen. Nach Beobachtungen des Projekts Auszugsmanagements bestanden hierzu weiterhin unterschiedliche Informationen und Vorgehensweisen zum Erhalt des WBS. Wir sehen als notwendig an in der nächsten Periode des Projekts nochmal zusammen zu kommen und neue Prozeduren sowie möglichst einen einheitlicheren Kriterienkatalog und ein einheitliches Verfahren zu besprechen.

Aus Sicht des Projekts Auszugsmanagement kommt dem Wohnberechtigungsschein einen außerordentlich hohen Stellenwert bei der Wohnungssuche zu. Insbesondere bei den Verhandlungen mit Wohnungsgesellschaften wird immer zuerst nach der WBS gefragt. Ohne das Vorhandensein eines WBS ist es für Flüchtlinge nahezu unmöglich, eine Privatwohnung zu finden.

Daher sollte der Weg zum Erhalt des WBS spürbar erleichtert und die Vergabepaxis ausgeweitet werden.

6. Maklerschein

Am 1. Juni 2015 ist das sogenannte „Bestellerprinzip“ bundesweit in Kraft getreten. Demnach soll zukünftig derjenige die Provision des Maklers zahlen, der ihn beauftragt hat. Nach dem aktuellen Gesetz ist es praktisch nicht mehr möglich, dass eine Person mit Asylstatus einen Makler provisionspflichtig beauftragt.

Das liegt vor allem daran, dass der Makler dem Mietsuchenden keine Wohnungen zeigen darf, die er schon in seinem Portfolio hat. Die Wohnungen, die er dem Mieter in dessen Auftrag anbietet, darf er zudem keinem weiteren Interessenten zeigen. Widersetzt sich der Makler zugunsten eines Wohnungssuchenden gegen die Regeln, riskiert er ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro. Der Mietsuchende ist am Ende der Verlierer. Die Vermieter werden ihre Wohnungen in Zukunft unter der Hand weitergeben, um die Maklerkosten zu sparen.

Aus dem oben genannten Gründen sind Makler nicht mehr bereit mit geflüchteten Menschen zusammenzuarbeiten, die einen Maklerschein vorweisen.

7. Öffentlichkeitsarbeit

Im Berichtszeitraum fand eine deutliche Intensivierung der Aktivitäten im Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit statt.

Das Team des Projekts Auszugsmanagements erstellte neue Flyer, die sich an die verschiedenen Adressaten (Vermieter, Flüchtlinge, sonstige Interessenten) richten und ein professionelles Design erhielten. Diese Flyer konnten sehr gut in verschiedenen Kontexten eingesetzt werden.

Dazu gehörten unter anderem Informationsveranstaltungen, die in Flüchtlingswohnheimen stattfanden, als auch Veranstaltungen bei Willkommensinitiativen und Gesprächen, die bei Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften durchgeführt wurden.

Im August 2014 waren Projektteilnehmerinnen zu einer Sitzung der AG der Kölner Wohnungsunternehmen eingeladen und konnten im Anschluss daran weitere Kontakte zu einzelnen Wohnungsunternehmen aufbauen. Auch die Teilnahme an der Sommerlounge am 20.8.2015 diente der Kontaktpflege mit den Wohnungsbaugesellschaften und den Genossenschaften, die die Unterbringung von Flüchtlingen zunehmend als eine wichtige Aufgabe ansehen.

Des Weiteren erreichten uns Anfragen aus anderen Städten (Berlin, Bonn, Trier, Düren) die um eine Präsentation des Projektes baten, da vor Ort ähnliche Vorhaben umgesetzt werden sollen. Hier fanden Besuche statt oder es wurden Informationen versandt.

Am 15.4.2015 fand unter Beteiligung der zuständigen Dezernentin Frau Henriette Reker, sowie dem Leiter des Wohnungsamtes, Herrn Ferber und den Projektleitungen und MitarbeiterInnen eine Pressekonferenz im Rathaus der Stadt Köln statt, die auf ein hohes Medieninteresse stieß. Es waren rd. fünfzehn PressevertreterInnen anwesend, die im Anschluss an die Veranstaltung z.T. Einzelinterviews durchführten. Eine umfangreiche Pressemappe mit diversen Materialien (Projektdarstellung mit Einzelbeispielen, Entwicklungen und aktuelle Erfolgsmeldungen und Schlaglichtern) war vorbereitet worden und konnte verteilt werden.

Hinzu kamen diverse Interviews, die mit Vertreterinnen von Printmedien und TV Anstalten geführt wurden. Beispielhaft sind hier zu nennen: 11.12.2014 „Home sweet home“, Süddeutsche Zeitung, 15.01.2015 Kölner Stadtanzeiger: „Zur Miete bei Mariele Millowitsch“, Ausgabe 3/2015 Eigentum Aktuell: „Wohnungen für Flüchtlinge dringend gesucht“, 08.09.15 Nachrichten Köln TV.

Bei weitem nicht alle Interviewanfragen konnten bedient werden, sei es, dass die Kapazitäten nicht ausreichten oder auch vielfach sehr zeitnahe Interviews mit Flüchtlingen und Vermietern erwartet wurden, die in dieser Weise nicht umgesetzt werden konnten.

8. Datenschutz

Im Zuge vermehrten Interesses an Flüchtlingen als Mietergruppe wurden die MitarbeiterInnen des Projektes auch mit vielfältigen und sehr konkreten Fragen zum Hintergrund der Flüchtlinge, ihren Fluchtmotiven und -erfahrungen, ihrer gesundheitlichen Situation, ihrer Religion, ihren beruflichen Vorerfahrungen und Wünsche u.a.m. konfrontiert. Der Umgang mit neugierigen Fragen, insbesondere auch von privaten Vermietern, zum Teil aber auch aus gutgemeintem Interesse und Wohlwollen, um eine Integration der Flüchtlinge in der Nachbarschaft zu unterstützen, war für das Team nicht immer einfach zu handhaben. Der Schutz der Flüchtlinge, sprich ein einwandfreier Umgang mit datenschutzrechtlichen Regelungen muss gewährleistet werden, andererseits aber auch Wohnungen nicht verloren gehen und Hilfsangebote nicht ausgeschlagen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde in einem Projekttreffen entschieden, zu einer genaueren Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen eine Einladung an die Behörde des Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit, die am 03.06.2015 erfolgte, auszusprechen. Leider wurde hier unser Anliegen missverstanden und die Stadt Köln zu einer Stellungnahme aufgefordert. Inzwischen konnten die entstandenen Irritationen durch eine ausführliche Klarstellung der Träger zum Sachverhalt ausgeräumt werden. Eine abschließende Rückmeldung des Landesbeauftragten steht noch aus.

9. Ehrenamtlich Engagierte im Projekt Auszugsmanagement

Durch die verstärkte Medienpräsenz von Flüchtlingsthemen, gestiegenen Flüchtlingszahlen sowie der Bildung von Willkommensinitiativen in den Stadtteilen war auch eine Zunahme von ehrenamtlich engagierten und interessierten Personen, die sich mit Fragen und Hilfsangeboten an das Projekt Auszugsmanagement wandten, zu verzeichnen.

Der Kölner Flüchtlingsrat und der Caritasverband haben durch Präsentationen und Vorträge zum Thema "Wohnungssuche für Flüchtlinge" für Ehrenamtliche auf die gestiegenen Anfragen von Bürgern nach mehr Informationen zum Thema reagiert. Hierbei wurde jedoch deutlich, dass die Ehrenamtlichen die behördlichen Abläufe im Rahmen einer Wohnungsvermittlung an Flüchtlinge als sehr komplex und verwirrend empfinden und sich eine schriftliche Anleitung wünschen, an der sie sich orientieren können. Diese Idee könnte in der Zukunft weiterverfolgt werden.

Die Ausgestaltung der Kooperation mit Willkommensinitiativen war ebenfalls Thema einer Tagesveranstaltung am 29.5.2015 mit dem Titel „Ankommen in Köln-gemeinsam engagiert

für Flüchtlinge“. Angedacht wurde hier beispielsweise Willkommensinitiativen bei der Integration in einen neuen Stadtteil vermehrt einzubeziehen. Auch beim Transport von Möbeln oder dem Einrichten der neuen Privatwohnung ist eine Nutzung der Netzwerke der Willkommensinitiativen denkbar und könnte in der Zukunft weiter ausgebaut werden.

Des Weiteren ist ein Anstieg an Ehrenamtlichen zu beobachten, die wohnungssuchenden Flüchtlinge zu den Beratungen bei den Projektträgern und bei anschließenden Behördengängen zu begleiten. Insbesondere bei Flüchtlingsfamilien, deren Sprachkenntnisse sich auf einem noch geringen Niveau bewegen, ist dies überaus hilfreich. Die Begleitungen durch Ehrenamtliche führen häufig zu einem beschleunigten Verfahren bei den verschiedenen Behörden wie der Fachstelle Wohnen, bei der Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins, der Einreichung von Mietangeboten und Erstausstattungsanträgen bei den Kostenträgern und den Erhalt der Zusage zur Übernahme von Kautionsleistungen beim Wohnungsamt. Auch bei der Organisation des Umzugs durch Transport von Möbeln und handwerklichen Arbeiten wie beim Aufbau der neuen Küche sind ehrenamtlich Engagierte eine große Unterstützung für die Flüchtlinge.

Eine Vielzahl von Ehrenamtlichen und für Flüchtlinge engagierten Personen meldet sich zudem durch die intensivierete Öffentlichkeitsarbeit des Auszugsmanagement direkt bei den MitarbeiterInnen der verschiedenen Trägern, um u.a. Sachspenden wie Möbel, Zimmerangebote in WGs, Grundstücksvorschläge für neue Flüchtlingsheime zu melden oder weil sie sich einfach nur darüber informieren wollen, wie sie sich am besten für Flüchtlinge einsetzen könnten. Die Bearbeitung der zahlreichen Anrufe und Emails nimmt seit einiger Zeit einen höheren Anteil der Arbeitskapazität der Mitarbeitenden in Anspruch als es noch im letzten Projektjahr der Fall gewesen ist.

10. Zusammenarbeit mit den Behörden

Im Verlauf des Berichtszeitraums konnte die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden intensiviert und verbessert werden. So gab es beispielsweise einen Austausch mit dem Kundenreaktionsmanagement des Jobcenters, den SozialarbeiterInnen des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln, der GAG u.a.m.

10.1 Zusammenarbeit mit dem Jobcenter

Die Zusammenarbeit mit dem Jobcenter bot im Berichtszeitraum noch Hürden. Bei der Einreichung von Mietangeboten wurden Flüchtlinge teilweise abgewiesen, bzw. dauerten Bearbeitungszeiten bis zur Ausstellung der Mietkostenanerkennung zum Teil noch zu lang. Viele Vermieter wünschten eine sehr zügige Vermittlung und möchten Leerstand und damit verbundenen finanziellen Ausfall vermeiden, so dass die Gefahr bestand, dass

Wohnungsangebote verloren gehen.

Eine weitere Schwierigkeit bestand darin, dass erst nach Einreichen des Mietvertrags der Antrag auf Erstaussstattung gestellt werden kann. Auf Grund der Kurzfristigkeit der Wohnungsangebote konnten oftmals Anträge auf Erstaussstattung ca. zwei Wochen vor Mietbeginn eingereicht werden. Die Bearbeitungszeiten im Jobcenter betrug jedoch teilweise ca. vier Wochen bis zur Auszahlung der Möbelbeihilfen. Erst zu diesem Zeitpunkt wurde auch ein Gutschein für die Elektrogeräte (Kühlschrank, Herd und Waschmaschine) postalisch zugestellt, der bei einer Elektrofirma eingereicht werden musste, damit nach ca. zwei weiteren Wochen die Elektrogeräte ausgeliefert und angeschlossen werden konnten. Der Umzug verzögerte sich somit teilweise um vier Wochen.

10.2 Zusammenarbeit mit dem Sozialamt

.....

Leider kam es sowohl beim Jobcenter als auch beim Sozialamt zu Problemen mit ausbleibenden bzw. nicht fristgerechten Mietzahlungen. Bei der Thematisierung dieses Problems bei den entsprechenden Behördenleitungen, wurden die Gruppenleitungen des Sozialamts und das Kundenreaktionsmanagement als Ansprechpartner/innen für das Projekt Auszugsmanagement benannt. Bei ausbleibender Mietzahlung wurde seither in der Zusammenarbeit mit dem Jobcenter Köln die Möglichkeit verstärkt genutzt, die Mitarbeiter/innen des Kundenreaktionsmanagements zu kontaktieren, um eine unmittelbare Anweisung der Mietzahlung zu erwirken.

Anhand einer Auflistung der verschiedenen Problemstellungen in der Kooperation mit dem Jobcenter konnte eine Verbesserung der Zusammenarbeit in Kooperation mit der Leitung des Kundenreaktionsmanagements erzielt werden. Beispielsweise wurden Bearbeitungszeiten bei der Antragstellung auf Erstaussstattung nunmehr beschleunigt bearbeitet und es konnte für Klienten/innen in der Folge ein persönlicher Termin bei den entsprechenden Sachbearbeitenden vereinbart werden, bei dem der Gutschein für die Elektrogeräte direkt ausgehändigt wurde. Auch der Einsatz eines Bedarfsfeststellungsdienstes vor Gewährung des Erstaussstattungsbetrages wurde für Flüchtlinge im Folgenden als nicht mehr notwendig erachtet, hierdurch verkürzte sich u.a. die Bearbeitungszeit des Erstaussstattungsantrags.

Durch regelmäßige Thematisierung der Geschäftsführung gegenüber der Mitarbeiterschaft sowie Verbreitung des Flyers des Auszugsmanagements an die verschiedenen Standortleitungen der Jobcenter konnte eine Sensibilisierung des Jobcenterpersonals für die Belange der Flüchtlinge erreicht werden.

10.2 Zusammenarbeit mit dem Wohnraumversorgungsbetrieb der Stadt Köln

Im Juli 2015 fand eine Besprechung mit der neuen Sachgebietsleiterin beim Amt für Wohnungswesen - und den SozialarbeiterInnen aus den Flüchtlingsunterkünften der Stadt Köln statt. Neben der Darstellung der Projektinhalte und der bisherigen Erfahrungen und Problemlagen wurden die Möglichkeiten einer besseren Zusammenarbeit erläutert. Themen waren hier beispielsweise Vermeidung doppelter Unterbringungskosten für die Flüchtlinge, Umgang mit abgelehnten Wohnungsangeboten seitens der Flüchtlinge und der Sozialpädagogen, Motivation der Heimbewohner in Hinblick auf Flexibilität bei Umzug in einen anderen Stadtteil u.a.m. Da ebenfalls das Personal auf Seiten des Sozialen Dienstes als auch beim Projekt Auszugsmanagement aufgestockt worden war, bot dieser Besprechungstermin zudem eine gute Gelegenheit des gegenseitigen Kennenlernens.

Des Weiteren fanden regelmäßige Besprechungen mit der Projektkoordinatorin bei der Stadt Köln unter Einbezug der jeweiligen Projektleitungen der Träger statt. Auch die Ansprechpartnerin der GAG wurde nach Intensivierung der GAG- Kooperation in der zweiten Hälfte des Berichtszeitraums zu einigen Sitzungen eingeladen, um eine Verbesserung der Abläufe der Zusammenarbeit mit dem Projekt Auszugsmanagement zu erzielen.

11. Herausforderungen

Im Projektjahr konnte eine deutliche Zunahme von Anfragen aller Art in Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes festgestellt werden. Infolge der Gründung zahlreicher Willkommensinitiativen kam es zu sehr vielen einzelfallbezogenen Anfragen von engagierten BürgerInnen.

Die Mitarbeiter des Projekts Auszugsmanagement wurden mit einigen Herausforderungen konfrontiert, die sowohl von Seiten der Klienten, als auch von Seiten der Vermieter bestehen. Folgend wird das Hauptaugenmerk auf die Haltungen und Ansprüche der privaten Vermieter gelegt. Diese werden anhand von konkreten Problemsituationen geschildert.

Erfreulicherweise haben sich die Zahlen der Vermittlungen durch private Vermieter in diesem Jahr immens erhöht. Mit der wachsenden Zahl dieser Vermittlungen geht jedoch ein Arbeitsaufwand einher, der durch den Umgang mit Verunsicherungen, Bedenken und Ansprüchen der Vermieter geprägt ist. Zum gewöhnlichen Vermittlungsablauf kommt hinzu, dass die Beratungsgespräche mit den privaten Vermietern regelmäßig durch Aufklärungsaspekte bezüglich des Vermittlungsprozesses, den gängigen Mietkonditionen sowie die sozialpädagogischen Aspekte der Beratung wie das Beseitigen von Vorurteilen und

Verunsicherungen gekennzeichnet sind. Die Beratungszeit wird enorm erhöht und den Mietarbeitern wird eine Beratungskompetenz abverlangt, die in den Projektjahren zuvor weniger zum Tragen kam. Mehr und mehr finden sich die Mitarbeiter in einer Position wieder, die ein hohes Maß an Empathie und Überzeugungskraft fordert.

Bei den konkreten Erfahrungen bezüglich der Haltungen und Ansprüche der Vermieter sind zunächst die Anforderungen bezüglich der bevorzugten Nationalität der Flüchtlinge zu nennen. Dabei wird bei einer Vielzahl von Vermietern die Vorgabe einer bestimmten Nationalität gemacht, die ausschließlich für das Mietverhältnis in Frage kommt. Erfahrungsgemäß werden vor allem Familien aus Kriegsgebieten, Einzelpersonen und Ehepaare bevorzugt. Dieses wird von Seiten der Vermieter dadurch begründet, dass sie aufgrund der medialen Prägung, die Notsituation dieser Flüchtlinge als am meist prekären erachten. Ebenso spielen Vorurteile gegenüber bestimmten Bevölkerungsgruppen eine erhebliche Rolle. Der Versuch diese Vorurteile zu beseitigen und den Vermietern zu erklären, dass eine solche Festlegung auf eine bestimmte Nationalität den Vermittlungsprozess erschwert, zeigt bedingt Wirkung. Weitere kritische Haltungen von Seiten der Vermieter beziehen sich auf die Vorgaben der Stadt Köln bezüglich der Quadratmeterzahl und der damit verbundenen Mietkonditionen. Vermieter reagieren oftmals mit Unverständnis auf die angegebenen Standards der Größe der Wohnung und der dafür in Frage kommenden Personenanzahl, da sie die Notsituation als immens erachten und erst mal nicht verstehen können, dass trotz Notsituation auf diese Standard Rücksicht genommen wird. Diese Haltung könnte aus Gründen des momentanen Interesses entstehen, da sie für die Unterbringung von mehreren Personen eine höhere Miete verlangen können. Diese Intention äußert sich auch vermehrt durch die Anfragen der Vermieter per Telefon, indem oftmals als erstes nach der Höhe der möglichen Mietzahlung von Seiten des Sozialamtes oder des Jobcenters gefragt wird. In dem Zusammenhang sind auch Angebote zu nennen, die in keiner Weise den Standards entsprechen und auch vom Zustand der Wohnung her nicht angemessen sind, wie zum Beispiel dunkle Kellerräume, zerfallende Häuser oder Mietangebote für eine kurze Zeit. Eine weitere negative Erfahrung mit Angeboten von privaten Vermietern bezieht sich auf Versuche mancher Vermieter die Notsituation der Flüchtlinge dahingehend auszunutzen, indem sie diese als Arbeitskraft nutzen möchten. Damit verbundene Aufgaben sind Gartenarbeit, Kinderbetreuung, Hundebetreuung sowie die Pflege von älteren Personen, die nicht mehr selbst für sich sorgen können.

Die hier angeführten Negativbeispiele sollen Schwierigkeiten beim Vermittlungsprozess verdeutlichen. Sie sind nicht die Regel, kommen aber immer wieder vor. Generell ist das Projekt Auszugsmanagement auch weiterhin auf die Angebote von privaten Vermietern angewiesen. Die weitere hohe Bereitschaft von Vermieterseite, Wohnungen an Flüchtlinge

zu vermieten, ist sehr erfreulich.

Fazit und Ausblick

Abschließend kann festgehalten werden, dass das Projekt Auszugsmanagement durch erfolgreiche Kooperationen und entsprechende Öffentlichkeitsarbeit vermehrt Chancen und Möglichkeiten entwickelt hat, um geflüchteten Menschen in eine Wohnung zu vermitteln. Es bleiben jedoch Bereiche, die zukünftig noch ausgebaut werden müssen.

Allen voran fehlen Sozialwohnungen für Großfamilien. Familien ab einer Personenanzahl von fünf Personen sind sowohl im freien Wohnungsmarkt als auch bei den Wohngenossenschaften sowie beim Kooperationspartner GAG schwer zu vermitteln. Großfamilien wohnen viele Monate, manchmal sogar Jahre, in den Wohnheimen und auch in dieser Zeit findet natürlich Integration statt. Je länger aber die Familien in den Wohnheimen leben, desto schwieriger wird die Vermittlung in Mietwohnungen und dementsprechend kostet die Vermittlung Zeit und Ressourcen. Für betroffene Familien, professionelle Kräfte sowie für Kostenträger wäre eine langfristige Lösung wünschenswert, die aus Sicht des Projekts Auszugsmanagement darin besteht, mehr Wohnraum für Großfamilien zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren hat das Engagement in der Gesellschaft enorm zugenommen. Dies äußert sich in den gestiegenen Anfragen von Ehrenamtlichen sowie vermehrten Wohnungsangeboten von privaten Personen. Auf der einen Seite ist diese positive Entwicklung für die Vermittlung und bei Behördengängen äußerst hilfreich, auf der anderen Seite verlangen die Gespräche mit Vermietern und die Aufklärung der Ehrenamtlichen einen hohen Zeitaufwand. Besonders gefordert sind die professionellen Kräfte bei der Vermittlung der Mietkonditionen für Sozialwohnungen und bei der Sensibilisierung für Menschen aus Balkanländern.

Neben den Wohnungen sind die Angebote für Wohngemeinschaften (WG's) gestiegen. Hierzu ist bereits angeregt worden, die Vermittlung von bestimmten Zielgruppen in WG's als neuen Teilbereich des Projekts Auszugsmanagements konzeptionell zu entwickeln.

Durch eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Wohngenossenschaften und Kirchengemeinden ist neuer Wohnraum für geflüchtete Menschen entstanden. Hier lässt sich eine positive Entwicklung beobachten. Auch bei der Zusammenarbeit mit der Stadt Köln ist eine Verbesserung zu verzeichnen, muss jedoch zukünftig durch Folgegespräche erweitert

werden. Speziell die Anforderungen für einen Wohnberechtigungsschein für geduldete Menschen sowie die langen Bearbeitungszeiten bei Anträgen sollten thematisiert werden. Ebenso wird an den Strukturen für ein einheitliches Vorgehen mit dem Datenschutz weiterhin gearbeitet.

Angeregt wird, die bestehenden Statistiken des Projekts zu überarbeiten, um eine Auswertung zu erleichtern. Auch sollte der Internetauftritt des Projekts unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/soziales/koeln-hilft-fluechtlingen/auszugsmanagement> aktualisiert und weiter entwickelt werden.

Köln, im Oktober 2015