

Konzept „**BerMico**“
– **Beratung und Mietcoaching** bei drohendem Wohnungsverlust –

INHALT

1. Ausgangslage	2
2. Zielgruppe	3
3. Ziele der Hilfe	3
4. Hilfevoraussetzungen	3
5. Hilfeleistungen	3
6. Zugang zur Hilfe	4
7. Zuständigkeit	5
8. Kooperationen	5
9. Strukturelle Merkmale	5
10. Qualitätssicherung	5
11. Evaluation	5

1. Ausgangslage

Nach Jahren des deutlichen Rückgangs steigt die Zahl der wohnungslosen Menschen seit 2008 wieder an. Sie lag im Jahr 2012 bei 284.000 Personen. Weitere 130.000 Menschen waren im Jahr 2012 von Wohnungsverlust bedroht. Wohnraumengpässe gehen dabei insbesondere in Metropolen und wirtschaftlich dynamischen Regionen mit steigenden Mieten einher. Bezahlbarer Wohnraum wird hier immer mehr zu einem knappen Gut. Der Deutsche Verein hat am 11. September 2013 eine „Empfehlung zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern“ verabschiedet. An dieser Empfehlung orientiert sich das nachfolgende Konzept.

Die Stadt Köln ist eine der o.g. dynamischen Metropolen. Die Bevölkerungsprognosen weisen einen beständigen Zuzug nach Köln aus. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt – wie auch das Mietniveau – beständig an. Dies zeigt sich deutlich im Stadtbezirk Ehrenfeld. Die Zahl der Haushalte die im Stadtbezirk Ehrenfeld wohnen hat sich zwischen 2000 und 2012 von 50103 Haushalten (97.396 Personen) auf 57368 Haushalte (105.413 Personen) erhöht.

Die Stadt Köln verfügt seit 1983 über eine Fachstelle Wohnen, deren Aufgabe es u.a. ist Wohnraumverlust zu verhindern. Sie kann jedoch auf Grundlage der bestehenden Gesetze und Regelungen erst tätig werden, wenn sie von einem drohenden Wohnungsverlust erfährt. Dies ist in der Regel erst, wenn bereits eine Kündigung erfolgt ist oder droht. Informationen über erfolgte fristlose Kündigungen erfolgen im Rahmen der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft oder durch persönliche Antragsstellung des Mietschuldners.

Um Wohnraumverlust frühzeitig vorzubeugen bedarf es ergänzend präventiver Maßnahmen der frühen Intervention. Diese setzen voraus, dass Informationen zu einem drohenden Wohnraumverlust frühzeitig vorliegen. Dies ist – bezogen auf ein großstädtisches Umfeld – nur im Rahmen eines sozialräumlich orientierten Netzwerks erreichbar.

Das nachfolgende Konzept wird daher zunächst in Köln- Ehrenfeld unter Einschluss der angrenzenden Stadtteile umgesetzt. Dieses Stadtgebiet ist in besonderer Weise Strukturveränderungen unterworfen, die Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt ausüben.

Dies geht einher mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand und einer großen Neubautätigkeit. Die zunehmende Nachfrage führt zu Mietpreissteigerungen, die immer mehr alteingesessene Ehrenfelder kaum noch aufbringen können.

Generell und verstärkt im gewählten Sozialraum (Ehrenfeld) greifen soziale Belastungen und Wohnraumgefährdung ineinander und können zu einer Spiralbewegung führen, die sowohl zu Wohnraumverlust und der Verfestigung von sozialen Schwierigkeiten führen. Präventive Ansätze sollten deshalb von beiden Seiten aus erfolgen. Neben der sozialräumlichen Orientierung erfordert dies zwingend eine enge Abstimmung und Kooperation von kommunalen Stellen (z.B. Fachstelle Wohnen), Jobcenter, Träger der freien Wohlfahrtspflege und lokalen Wohnungsbauunternehmen bzw. –anbietern. Das Ineinandergreifen von Verhältnis- und Verhaltensprävention ist dabei eine wichtige Voraussetzung erfolgreicher Vorbeugung.

2. Zielgruppe

Haushalte die vom Wohnungsverlust bedroht sind und aus dem Sozialraum Ehrenfeld kommen. Es muss (noch) keine Kündigung, jedoch eine Bedrohung des Wohnraumverlustes vorliegen. Als Kriterien für eine solche Bedrohungssituation können u. a. dienen Mahnungen und Abmahnungen durch den Vermieter, objektive Hilflosigkeit, Vermüllung oder auch soziale Vereinsamung und Ausgrenzung

3. Ziele der Hilfe

- Im ersten Schritt: Verbesserung/ Stärkung der Inanspruchnahmebereitschaft bzw. – fähigkeit. Durch eine geeignete Ansprache und Erstberatung soll die Veränderungsmotivation der Nachfrager/innen entwickelt werden.
- Erschließung von bedarfsgerechten Hilfen im regionalen Netzwerk und/oder – bei spezialisierten Hilfen – darüber hinaus. Auszugehen ist dabei, fallbezogen, von einem z. T. multiplen Hilfebedarf und bezogen auf die Nachfragesituation insgesamt von unterschiedlichen, breit gefächerten Unterstützungsbedarfen.

Mit Blick auf die zentrale Zielsetzung der Abwendung von Wohnungsverlust sind u.a. folgende Teilziele bedeutsam:

- Identifikation von wohnraumbezogenen Gefährdungspotentialen
- Förderung von mietvertragsfähigem Verhalten
- Verhinderung besonderer sozialer Schwierigkeiten.

4. Hilfevoraussetzungen

Bereits installierte Hilfemaßnahmen mit vergleichbarer Zielausrichtung (z. B. Hilfen nach § 67 SGB XII, § 53 SGB XII, SGB VIII).

5. Hilfeleistungen

Orientiert am frühen Charakter der Hilfe sowie der sozialräumlichen Vernetzung sieht BerMico folgende Maßnahmenschwerpunkte vor:

Sofortmaßnahmen

Im Falle der akuten Bedrohung eines Wohnraumverlustes leitet BerMico zeitnahe Maßnahmen zur Abwehr ein. Diese können in Form direkter eigener Aktivitäten oder als Vermittlungen in entsprechende Hilfen erbracht werden.

Motivationsarbeit

Durch eine qualifizierte Gesprächsführung (Motivational Interviewing) stärkt der/die Berater/in die Veränderungsmotivation der/des Nachfrager/in. Zudem zielt die Motivationsarbeit auf die Verbesserung der Inanspruchnahmebereitschaft.

Konzept „BerMico“
– **Beratung und Mietcoaching** bei drohendem Wohnungsverlust –

Clearingfunktion

Eine wichtige Maßnahme ist die Durchführung einer wohnraumbezogenen Bestandsaufnahme. Diese muss eng verknüpft sein mit einer ersten Problemerkennung ggf. begleitender psychischer und sozialer Schwierigkeiten.

Beratung

Die Beratung bildet das Kernelement der präventiven Maßnahmen. Durch sie werden weiterführende Interventionen vorbereitet bzw. eingeleitet. Insbesondere werden Fragen zu nicht abgerufenen Leistungsansprüchen behandelt.

Vermittlung

Vermittlungen erfolgen in bedarfsgerechte Hilfen im regionalen Netzwerk, in den Verbund der Hilfen des SKM Köln bzw. in spezialisierte stadtweite Angebote.

Aufsuchende Hilfen

Um das Angebot effektiv auszugestalten und die Zielgruppe besser zu erfassen werden Personen, die auf schriftliche oder telefonische Einladungen nicht reagieren, persönlich aufgesucht.

Der Schwerpunkt der Interventionen und Maßnahmen liegt einerseits auf einem qualifizierten Clearing. Dieses Clearing kann – bei entsprechendem multiplem Hilfebedarf – übergehen in eine erste Hilfeplanung. Andererseits zielen die Maßnahmen auf die Erschließung von weiterführenden Hilfen u.a. auch zu wohnbegleitenden Hilfen nach § 53 SGB XII, §§ 67 ff. SGB XII und SGB VIII.

6. Zugang zur Hilfe

Mit Blick auf den frühen Charakter des präventiven Angebots (prä-präventiv), hat die Schaffung von Zugängen bzw. die Ausgestaltung eines niedrighschwelligigen Zugangs einen zentralen Stellenwert. Neben der Inanspruchnahme des Angebots durch Selbstmelderinnen und Selbstmelder, kann die Inanspruchnahme durch Dritte unterstützt und befördert werden. Hierzu zählen u.a.

- Wohnungsbaugesellschaften und örtliche Vermieterinnen bzw. Vermieter
- Jobcenter und Außenstellen des Amtes für Soziales und Senioren
- Seniorenberatung
- Allgemeiner Sozialer Dienst des Amtes für Kinder, Jugend und Familie
- Sozialraumkoordination
- Sozialräumlich tätige Fachberatungsstellen
- Pfarrgemeinden
- Polizei (häusliche Gewalt)
- Schulen (Schulsozialarbeit)
- Größere Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber
- Straffälligenhilfe

Zudem wird im Rahmen des Angebotes eine – telefonische – Hotline bereitgestellt.

7. Zuständigkeit

Zuständig für die Fallauswahl bzw. Gewährung der präventiven Hilfe ist beim Amt für Soziales und Senioren die Fachstelle Wohnen.

8. Kooperationen

Die sozialräumliche Ausrichtung sowie die Zielsetzung von BerMico erfordert zwingend eine enge Abstimmung und Kooperation der Beteiligten. Dies gilt zuerst einmal für die Zusammenarbeit des SKM Köln mit der Fachstelle Wohnen. Diese Kooperation basiert auf einer schriftlichen Vereinbarung, die wiederum auf der Gesamtkonzeption der Fachstelle Wohnen beruhen muss.

Über die Fachstelle Wohnen werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften an BerMico beteiligt. Mit der Wohnungsbaugesellschaft GAG ist vereinbart, dass sie die Fachstelle Wohnen der Stadt Köln über Mahnungen wegen Mietrückständen und vertragswidriges Verhalten informiert. Diese Informationen werden im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und dem SKM Köln weitergegeben, um eine Kontaktaufnahme zu ermöglichen. Schließlich wird BerMico über die Sozialraumkoordination mit den örtlichen Trägern, Angeboten und Initiativen vernetzt.

9. Strukturelle Merkmale

BerMico ist organisatorisch angesiedelt in der Kontakt- und Beratungsstelle Rochus des SKM Köln. Durch einen separaten Eingang – in einem Dienstleistungszentrum der Caritas – ist die Eigenständigkeit des Angebots von den Angeboten der Wohnungslosenhilfe im engeren Sinne gewährleistet.

10. Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung von BerMico erfolgt im Rahmen des Qualitätsmanagements des SKM Köln im Fachbereich Beratung und Hilfe. Inhaltlich orientiert sich dieses Qualitätsmanagement nach DIN ISO 9001:2008 an den Qualitätsleitlinien zur Wohnungslosenhilfe in der Caritas.

Zudem wird BerMico durch eine Begleitgruppe fachlich und umsetzungsbezogen begleitet. In der Begleitgruppe arbeiten u.a. mit:

- die Fachstelle Wohnen und ResoDienste der Stadt Köln
- die Wohnungsgesellschaft GAG Immobilien AG, Sozialmanagement
- das Jobcenter
- der SKM Köln als Maßnahmeträger
- DIVC Köln als Spitzenverband

11. Evaluation

Die Evaluation des Angebotes BerMico erfolgt durch die Gesellschaft für Forschung und Beratung im Gesundheits- und Sozialbereich (FOGS).