

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	24.01.2019

Drohender Wohnungsverlust in Köln (AN 1762/2018)

Die Ratsgruppe BUNT bittet um die Beantwortung von Fragen zu Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit in Köln. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die Antworten der Verwaltung und des Jobcenters Köln unter den verschiedenen Fragen eingefügt.

Wortlaut der Anfrage:

Zuletzt wurde eine Schuldenstatistik für die Bevölkerung der Stadt Köln veröffentlicht. Der „Express“ berichtete, dass 105.300 Bewohner*innen der Stadt verschuldet seien. Im schlimmsten Fall können Schulden zu Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit führen. Bundesweit finden jährlich zehntausende Zwangsräumungen statt. Die Stadt Köln bietet verschiedene Hilfen bei drohendem Wohnungsverlust an.

Das BVerfG hat mit Beschluss vom 01. August 2017 klargestellt, dass für die Versagung von vorläufigen Leistungen geklärt werden muss, welche negativen Folgen den Betroffenen im konkreten Einzelfall drohen. „Relevante Nachteile sind dabei nicht nur eine Wohnungs- oder Obdachlosigkeit. Die Regelung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung in § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II verpflichtet zur Übernahme der „angemessenen“ Kosten und soll dazu beitragen, nicht nur die bloße Obdachlosigkeit zu verhindern, sondern darüber hinaus auch das Existenzminimum zu sichern, wozu es gehört, möglichst in der gewählten Wohnung zu bleiben“, schreibt das BVerfG in seiner Pressemitteilung.

Deshalb fragt die Ratsgruppe BUNTE:

Frage 1:

Wie viele Zwangsräumungen in Köln wurden der Verwaltung von 2015 bis heute gemeldet? (Bitte nach Jahren aufgeschlüsselt)?

Antwort der Verwaltung:

In 2015 sind 1821 Zwangsräumungen gemeldet worden.

In 2016 sind 1693 Zwangsräumungen gemeldet worden.

In 2017 sind 1701 Zwangsräumungen gemeldet worden.

In 2018 sind 1706 Zwangsräumungen gemeldet worden.

Frage 2:

Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Verwaltung, wenn eine Zwangsräumung gemeldet wird, und wie erfolgreich sind diese Maßnahmen?

Antwort der Verwaltung:

In der Verwaltung ist das Amt für Soziales und Senioren zuständig. Die dortige Fachstelle Wohnen – Bereich Prävention – bündelt die sozialrechtliche und ordnungsrechtliche Zuständigkeit bei drohendem Wohnungsverlust. Dies gilt für Menschen und Haushalte in Köln, unabhängig von ihrer Einkommenssituation; auch für Leistungsempfänger nach dem SGB II. Das Jobcenter Köln hat über eine Leistungsvereinbarung die Stadt Köln mit der Durchführung dieser Aufgabe beauftragt

Primäres Ziel ist es, das aktuelle Mietverhältnis zu erhalten und einen Verlust der Wohnung zu verhindern. Im Fokus stehen hier der Mensch und sein Recht, in menschenwürdigen Umständen leben zu können. Dies beinhaltet, dass ihm angemessener und zumutbarer Wohnraum zur Verfügung stehen muss.

Nach aktueller Gesetzeslage erlangt die Prävention erst durch die Mitteilung des Amtsgerichts, dass eine Räumungsklage wegen Mietrückständen dort eingereicht wurde, Kenntnis von einer Notlage. Dieser Einstieg ins Verfahren ist leider sehr spät und schränkt den Beratungs- und Handlungszeitraum zeitlich erheblich ein.

Um frühzeitiger von einem drohenden Wohnungsverlust zu erfahren, konnte mit einem Teil der Wohnungswirtschaft die Mitteilung über eingeleitete fristlose Kündigungsverfahren vereinbart werden. Bei weiteren Wohnungsunternehmen konnte erreicht werden, dass den fristlosen Kündigungsschreiben ein Flyer mit Hinweis auf die Fachstelle Wohnen beigelegt wird. Somit besteht die Chance vor Einleitung eines Räumungsverfahrens auf die Menschen/ Haushalte in ihrer Notlage zuzugehen.

In 2015 konnte im Stadtteil Ehrenfeld das Projekt BerMico (Beratungs- und Mietcoaching bei drohendem Wohnungsverlust), in Trägerschaft des Sozialdienstes Katholischer Männer Köln (SKM), zunächst finanziert aus Projektmitteln des Landes NRW, durch die Fachstelle Wohnen unterstützt werden. Ziel war es, mit potenziell betroffenen Mieterinnen und Mietern in Kontakt zu kommen und Hilfe anzubieten, möglichst bereits bevor es zu einer Kündigung kommt, um so eine Notlage erst gar nicht entstehen zu lassen.

Die erzielten Ergebnisse waren so überzeugend, dass das Projekt zum 01.01.2018 durch Ratsbeschluss zunächst auf zwei Jahre kommunal finanziert fortgesetzt werden konnte und auf den Stadtteil Chorweiler ausgeweitet wurde.

In 2019 wird eine weitere Evaluation erfolgen. Zurzeit ist davon auszugehen, dass die Erkenntnisse in eine Verwaltungsvorlage münden werden, das Verfahren so schnell wie möglich stadtweit auszuweiten.

Nach erfolgreicher Kontaktaufnahme und entsprechender ausführlichen Anamnese wird geprüft, ob die persönliche/ familiäre Situation weitere begleitenden Hilfen (z. B. Schuldnerberatung, Suchtberatung, Hilfen nach § 67 SGB XII ff., etc.) erforderlich macht, um den Erhalt des Wohnraumes nachhaltig zu ermöglichen.

In der inhaltlichen Arbeit der Fachstelle Wohnen wird bei Bekanntwerden einer Kündigung geklärt, ob eine Übernahmeerklärung nach § 569 BGB abgegeben werden kann, die eine mögliche fristlose Kündigung verhindert oder aufhebt. Ist dies nicht möglich, wird auf dem Verhandlungsweg mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter auf die Fortsetzung dieses Mietverhältnisses respektive den Abschluss eines neuen Mietvertrages unter den bisherigen Bedingungen, im Gegenzug zur Übernahme der Mietschulden und Verfahrenskosten, hingewirkt.

Um auf diese Art gerettete Mietverhältnisse zu stabilisieren, besteht seit 01.01. 2018 ein weiteres Projekt. Durch die Wohnintegrationshilfe (WohnIn) in Trägerschaft ebenfalls des SKM werden Mieterinnen und Mieter stadtweit betreut, bei denen der Eindruck entsteht, dass eine professionelle Begleitung sinnvoll ist, um das Mietverhältnis dauerhaft zu sichern und eine erneute Notlage zu verhindern.

Alle diese Maßnahmen führen dazu, dass in den letzten Jahren, bei etwa 80 % aller Fälle, zu denen Kontakt hergestellt werden konnte, eine Fortführung des Mietverhältnisses erreicht werden konnte. In allen anderen Fällen wird versucht, einen angemessenen alternativen Wohnraum zu finden und die Betroffenen dort unterzubringen. Um für diese Fälle Wohnraum zur Verfügung stellen zu können,

wurde mit der GAG ein Belegungsrechtsvertrag für ca. 10.000 Wohnungen abgeschlossen. In enger Zusammenarbeit mit der GAG belegt die Stadt Köln diese Wohnungen mit dem von Wohnungsverlust betroffenen Personenkreis sozialverträglich in mit Sozialarbeitern besetzten Arbeitskreisen.

Für den Personenkreis, der zum aktuellen Zeitpunkt nicht fähig oder bereit ist, die Verpflichtungen eines Mietvertrages zu erfüllen oder auf Grund eigenen Verhaltens im Mietwohnungsbau nicht zu versorgen ist, bleibt nur die Möglichkeit der Unterbringung in städtischen Obdachloseneinrichtungen oder bei alleinstehenden in qualifizierten Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Kommt es zu einer Zwangsräumung bei der weder die Wohnung erhalten, noch andere adäquate Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden kann, muss auf das ordnungsrechtliche Mittel der Wiederanweisung (Beschlagnahmung) in die vorhandene Wohnung zurückgegriffen werden. Diese verhindert befristet die Entstehung einer Obdachlosigkeit und ermöglicht die Suche nach entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten.

Frage 3:

Wie viele Personen bzw. Haushalte mussten im Zuge der Zwangsräumungen in Notunterkünften untergebracht werden oder sind heute obdachlos?

Antwort der Verwaltung:

Die Unterbringung in Notunterkünften kann regelmäßig als Ergebnis einer Zwangsräumung verhindert werden. Ausnahme bilden einzelne Menschen und Haushalte, die zurzeit nicht in der Lage sind Hilfen anzunehmen bzw. die Verpflichtungen eines Mietvertrages zu erfüllen. Diese Menschen und Haushalte werden temporär auch in Notunterkünften oder auch Einfachhotels untergebracht.

Frage 4:

Wie viele Zwangsräumungen hat die GAG von 2015 bis heute angestrebt?

Antwort der Verwaltung:

In 2015 wurden seitens der GAG 239 Räumungsklagen angestrengt. Es kam zu 40 Räumungen, die zum Verlust der bisherigen Wohnung führten.

In 2016 wurden seitens der GAG 204 Räumungsklagen angestrengt. Es kam zu 66 Räumungen, die zum Verlust der bisherigen Wohnung führten.

In 2017 wurden seitens der GAG 220 Räumungsklagen angestrengt. Es kam zu 42 Räumungen, die zum Verlust der bisherigen Wohnung führten.

In 2018 wurden seitens der GAG 224 Räumungsklagen angestrengt. Es kam zu 29 Räumungen, die zum Verlust der bisherigen Wohnung führten.

Dies zeigt, dass es in der deutlichen Mehrzahl der Fälle der Verwaltung gelungen ist, den vorhandenen Wohnraum zu sichern und eine Räumung zu vermeiden.

Frage 5:

Welche Auswirkungen hat das Urteil des BVerfG auf die sozialrechtliche Praxis?

Antwort des Jobcenter Köln:

Im Jobcenter Köln ist es gängige Praxis, bereits bei aufkommenden Problemen zwischen Mieter/in bzw. Leistungsbezieher/in und Vermieter/in, die das Mietverhältnis gefährden könnten, tätig zu werden. So wird insbesondere bei bekannten multiplen Problemlagen (Schuldenproblematik, soziale Problemlagen etc.) versucht, mögliche das Mietverhältnis betreffende Schwierigkeiten gar nicht erst in Richtung einer potenziellen Kündigung oder Zwangsräumung eskalieren zu lassen. Dabei werden die

Ansprache bzw. die Maßnahmen jeweils auf die Besonderheiten des Einzelfalls abgestimmt.

Zu den zahlreichen konkreten Maßnahmen, die in Köln – unter Federführung vom Amt für Soziales und Senioren der Stadt Köln – bereits laufend umgesetzt werden, wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Gez. Dr. Rau