

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

Gremium	Datum
Rat	06.02.2020

### Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates - AN/0159/2020 - der Fraktion DIE LINKE

Die Fraktion DIE LINKE bittet um die Beantwortung von Fragen zu Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit in Köln.

#### Frage 1:

Wie viele Zwangsräumungen wurden in den einzelnen Jahren seit 2014 in Köln nach Kenntnis der Verwaltung durchgesetzt bzw. durch Intervention der Verwaltung oder anderer Akteure verhindert?

#### Antwort der Verwaltung:

In 2014 sind 1799 Zwangsräumungen gemeldet worden.

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.

Die genannten Zahlen beinhalten auch die erneut angesetzten Räumungen nach temporärer Beschlagnahmung von Wohnungen.

Die Mehrzahl der Zwangsräumungen kann durch Mietrückstandsübernahme, teils in Verbindung mit sozial stabilisierenden Maßnahmen, verhindert werden. In den verbleibenden Fällen können adäquate Belegrechtswohnungen vermittelt werden; dies ggfs. nach temporärer Beschlagnahmung und Wiedereinweisung in die ursprüngliche Wohnung.

Die Unterbringung in Notunterkünften bildet als Ergebnis einer Zwangsäumung nach wie vor die Ausnahme. Es handelt sich in diesen Fällen um einzelne Mieterinnen und Mieter bzw. Haushalte, die keine Hilfen annehmen bzw. die Verpflichtungen eines Mietvertrages nicht erfüllen. Diese Mieterinnen und Mieter bzw. Haushalte werden temporär auch in Notunterkünften oder Beherbergungsbetrieben untergebracht.

#### Frage 2:

Welches waren die Gründe für diese Zwangsäumungen, z. B. Mietschulden, Eigenbedarf?

#### Antwort der Verwaltung:

Die Mehrzahl der angesetzten Zwangsäumungen basiert auf Mietrückständen und lässt sich in den meisten Fällen durch Übernahme der Mietrückstände abwenden. Vergleichsweise gering ist die Zahl der Zwangsäumungen auf Grund von Eigenbedarf oder mietwidrigem Verhalten.

#### Frage 3:

Wie viele von diesen erfolgten Zwangsäumungen führten zur Wohnungs- oder Obdachlosigkeit der bisherigen Mieter\*innen?

**Antwort der Verwaltung:**

Eine genaue Zahl ist gegenwärtig nicht erfasst und nicht zu nennen. Es handelt sich jedoch um eine kleinere Anzahl von Personen und Haushalten, die Hilfen nicht annehmen. Bei Zwangsräumungen, insbesondere wenn zuvor kein Kontakt zum Räumungsschuldner hergestellt werden konnte, kommt es immer wieder dazu, dass zum Zeitpunkt der Räumung die Wohnung bereits aufgegeben wurde. Inwieweit diese Haushalte später als akut wohnungslose Personen wieder auf die Hilfen der Stadt zugreifen, ist derzeit nicht zu ermitteln.

**Frage 4:**

Welche Mittel stehen der Verwaltung zur Verfügung, um Zwangsräumungen – insbesondere in die Obdachlosigkeit – zu verhindern?

**Antwort der Verwaltung:**

Die Fachstelle Wohnen – Bereich Prävention – des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren bündelt die sozialrechtliche und ordnungsrechtliche Zuständigkeit bei drohendem Wohnungsverlust. Dies gilt für Mieterinnen und Mieter bzw. 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 Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales, Arbeit und Senioren erst durch die Mitteilung des Amtsgerichts Kenntnis von einer Notlage, dass dort eine Räumungsklage wegen Mietrückständen eingereicht wurde. Dieser Einstieg ins Verfahren ist leider sehr spät und schränkt den Beratungs- und Handlungszeitraum zeitlich erheblich ein.

Um frühzeitig 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 und 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 e. V. 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. Die Verwaltung will diese auch wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme fortführen, zumal die Evaluation in 2019 deren Erfolg deutlich bestätigte. Ein diesbezüglicher Fortführungsbeschluss wird in Kürze dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Nach erfolgreicher Kontaktaufnahme und entsprechender ausführlichen Anamnese wird geprüft, ob die persönliche/ familiäre Situation weitere begleitenden Hilfen (z. B. Schuldnerberatung, Suchtberatung, Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII) 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 betroffenen Haushalte, zu denen sich Kontakt herstellen ließ, 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 gemeinsam mit den Sozialarbeitern der Arbeitskreise.

Kommt es zu einer Zwangsräumung bei der weder die Wohnung erhalten, noch andere adäquate Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können, muss auf das ordnungsrechtliche Mittel der Wiedereinweisung (Beschlagnahmung) in die vorhandene Wohnung zurückgegriffen werden. Diese verhindert befristet die Entstehung einer Obdachlosigkeit und ermöglicht die Suche nach entsprechenden Unterbringungsmöglichkeiten.

Wenn ein besonderer Unterstützungsbedarf festgestellt wird, werden die Personen in qualifizierten Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder in städtischen Obdachloseneinrichtungen untergebracht.

#### **Frage 5:**

Erachtet die Verwaltung die ihr zur Verfügung stehenden Mittel als ausreichend oder welche weiteren Mittel bzw. Interventionsmöglichkeiten wären nötig, um den Handlungsspielraum der Verwaltung soweit auszuweiten, dass Zwangsräumungen zukünftig verhindert werden könnten?

#### **Antwort der Verwaltung:**

Abgesehen davon, dass Zwangsräumungen als von der Rechtsordnung vorgesehene Maßnahme zur Durchsetzung von Vermieterrechten nicht grundsätzlich verhindert werden können, hat die Verwaltung mit den Instrumenten BerMico und WohnIn (siehe Antwort zu 4) effektive Mittel eingeführt, um möglichst frühzeitig präventiv tätig werden zu können.

BerMico steht lediglich in den Stadtbezirken Ehrenfeld und Chorweiler zur Verfügung. Hier wünscht sich die Verwaltung eine Ausweitung auf das gesamte Stadtgebiet.

In den Fällen, in denen eine Zwangsräumung aus den unterschiedlichsten Gründen nicht abgewendet werden kann, stehen der Stadt Belegungsrechte an 10.000 GAG-Wohnungen zur Verfügung, um eine adäquate Wohnversorgung sicherzustellen. Hier führt der Mangel an kleinen Wohnungen (für Alleinstehende und Alleinerziehende) sowie der Mangel an sehr großen Wohnungen (für kinderreiche Haushalte) dazu, dass das ordnungsrechtliche Instrument der befristeten Wohnungsbeschlagnahme in recht großem Umfang angewendet werden muss und zunehmend das Missfallen des Verwaltungsgerichtes erregt, was dann zur kurzfristigen Aufhebung der erlassenen Beschlagnahmeverfügung führt.

Für Haushalte, die gegenwärtig nicht in der Lage sind, Hilfen anzunehmen und damit ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können, fehlt es zunehmend an passgenaue und geschützten Wohnformen außerhalb des Mietwohnungsmarktes, die dringend benötigt werden.

**gez. Reker**