

## Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	28.05.2020

### Anstieg von Zwangsräumungen

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Senioren vom 23.04.2020 eine Frage zu Punkt 4.2 Bedarfsplanung vom Amt für Wohnungswesen für neu anzumietende Objekte gem. § 5 Abs. 2 a der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln vom 13.12.2019 (0274/2020) eingereicht:

1. Wie erklärt die Verwaltung den Anstieg der Zwangsräumungen in den letzten Jahren (aus welchen Gründen wird zwangsgeräumt? Mietrückstand, mietwidriges Verhalten, fallen bestimmte Gesellschaften besonders auf?) Warum werden Mietrückstände nicht vorher bekannt?
2. Gibt es eine Nachsorge für die Menschen, für die bereits einmal Mietrückstände übernommen wurden?
3. Wie viele der zwangsgeräumten Menschen zwischen 2015-2018 befanden sich im Leistungsbezug SGB II, SGB XII? Warum wurden die Mietrückstände der Personen im Leistungsbezug nicht frühzeitig bekannt? Besteht hier Optimierungsbedarf?
4. In Köln gibt es das Angebot der Fachstelle Wohnen und das Projekt BerMiCo. Sieht die Verwaltung angesichts der kontinuierlichen Zunahme der Zwangsräumungen Optimierungsbedarf? Wenn ja, wie könnte dieser aussehen?
5. Wie sieht die Verwaltung die Zahl der Belegrechtswohnungen in Köln?

#### Antwort der Verwaltung:

##### Zu 1.:

Die Entwicklung der Zwangsräumungen in den vergangenen Jahren stellt sich wie folgt dar:

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 1698 Zwangsräumungen gemeldet worden.  
In 2019 sind 1542 Zwangsräumungen gemeldet worden.

Die genannten Zahlen beinhalten aber auch die erneut angesetzten Räumungen nach temporärer Beschlagnahmung von Wohnungen. Die Anzahl der konkreten Wohnungsnotfälle aufgrund von Zwangsräumungen beläuft sich deshalb lediglich auf rund 40% der absoluten Anzahl von Räumungsterminen.

Auf Grund der Wohnungs- und Notunterbringungsknappheit hat die Zahl der Beschlagnahmungen

(Wiedereinweisung in die bisherige Wohnung) zugenommen:

2014 = 353  
 2015 = 320  
 2016 = 312  
 2017 = 357  
 2018 = 385  
 2019 = 404

Die überwiegende Mehrzahl der Räumungen basieren auf Klagen wegen Mietrückständen und Mietrückständen in Kombination mit mietwidrigem Verhalten.

Einzelne Gesellschaften oder Privatvermietende fallen in diesem Zusammenhang nicht auf. Der Stadt gelingt es im Rahmen der Kooperation von vielen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften trotz datenschutzrechtlicher Hürden frühzeitig über fristlose Kündigungen informiert zu werden. Zudem konnte vielfach sichergestellt werden, dass betroffene Mieterinnen und Mieter über die Hilfsangebote der Fachstelle Wohnen informiert werden. Zu diesem Zweck hat die Verwaltung einen Flyer entworfen, die die Wohnungsgesellschaften ihren Kündigungsschreiben beifügen.

Gesetzlich ist geregelt, dass die Fachstelle Wohnen, durch das Amtsgericht Köln erst mit Erhebung der Räumungsklage wegen Mietrückstandes informiert werden muss. Die Verwaltung ist aber bestrebt, möglichst frühzeitig Kenntnis vom Wohnungsnotfall zu erlangen, um gegensteuern zu können.

#### Zu 2.:

Seit 2018 erfolgt eine solche Nachsorge durch Träger im Rahmen der sog. Wohnintegrationshilfe, jetzt MietFest. Sie wurde 2020 personell ausgeweitet und wird in Trägerschaft des SKM Köln, SkF Köln und Diakonie Michaelshoven als ambulante Einzelfallhilfe nach den §§ 67 ff. SGB XII in teilweiser Kostenträgerschaft des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) durchgeführt.

#### Zu 3.:

Mehr als 90% der von Zwangsräumung bedrohten Haushalte bezieht Leistungen.

Die Leistungsgesetze sehen grundsätzlich vor, dass die Kosten/Bedarfe der Unterkunft (KdU) nicht an den Vermietenden, sondern an die leistungsberechtigten Personen gezahlt werden und diese die Mietzahlung sicherstellen müssen.

Erst wenn anlassbezogen Zweifel bestehen, dass die KdU-Leistungen zweckfremd verwendet wurden, kann der Leistungsträger die Miete unmittelbar an den Vermietenden überweisen. Bei sog. Aufstockern als erwerbstätige Leistungsbeziehende/Rentenbeziehern reicht der KdU-Anteil allerdings häufig nicht zur Leistung der vollständigen Mietzahlung aus. Dem Leistungsträger wird ein Fehlverhalten des Leistungsempfängers im Regelfall erst bekannt, wenn der Mietrückstand bereits entstanden ist und die Kündigungsvoraussetzungen eingetreten sind.

Es bestehen somit nur wenige Optimierungsmöglichkeiten, zu denen die Maßnahme BerMico gehört, die auch das Jobcenter in die Kooperation mit einbezieht.

#### Zu 4.:

Die Fachstelle Wohnen wird ihr bereits bestehendes Angebot aufsuchender Hilfen unter Heranziehung mobiler technischer Ausstattung digital erheblich ausweiten.

Das 2015 als Landesprojekt des Sozialdienst Katholischer Männer (SKM) Köln für den Stadtbezirk Ehrenfeld gestartete Maßnahme BerMico (Beratung und Mietcoaching) wurde ab 2018 mit städtischer Finanzierung fortgeführt und auf den Stadtbezirk Chorweiler ausgeweitet. Seit diesem Jahr konnte die Anerkennung des Landschaftsverbandes Rheinland als Einzelfallhilfen an die betroffenen Personen nach §§ 67 ff. SGB XII erreicht werden, so dass auch der überörtliche Träger der Sozialhilfe somit seit 2020 an diesem wichtigen präventiven Angebot beteiligt ist.

Perspektivisch wird diese erfolgreiche und wirksame Maßnahme auf das gesamte Stadtgebiet aus-

geweitet. Als Erfolg dieser Maßnahme konnten die Zwangsräumungszahlen nach 2015 zunächst stabil gehalten und 2019 gesenkt werden.

#### Zu 5.:

Die Anzahl von rund 9.900 Belegungsrechten an Wohnungen der GAG in Köln war eine große Errungenschaft des neuen Belegrechtsvertrages mit der GAG seit 2016. Das Instrument der Belegrechte zur Lösung von Wohnungsnotfällen hat aber nicht nur eine quantitative Dimension.

Die vertraglichen Belegungsrechte bei der GAG stellen somit einen wichtigen Bestandteil des Kölner Systems einer Wohnungsversorgung dar. Sie setzen in ihrer Funktion auch als geschützter Wohnraum voraus, dass Mietergemeinschaften entstehen, die sich sozial rücksichtsvoll verhalten. Eine sozialarbeiterische Steuerung der Belegung ist damit unumgänglich und führt dazu, dass Alleinstehende und Familien, die sich nicht sozial adäquat verhalten und - zumindest zum Zeitpunkt des Bedarfs an Wohnraumversorgung - jegliche ambulante Unterstützung ablehnen, nicht über Belegrechte versorgt werden können. Die Gestaltung von lebenswerten Quartieren in belasteten Stadtteilen unter Vermeidung weiterer Segregation in Köln ist eine hohe Errungenschaft der Steuerung über paritätisch von GAG und Sozialamt besetzte Arbeitskreise.

Neben dem Aspekt der gemeinsamen Quartiersentwicklung waren die Vertragspartner des Belegrechtsvertrages sehr daran interessiert, eine gute Mischung von unterschiedlich großen Wohnungen zur Deckung der Bedarfe für verschiedene Personengruppen anzubieten. Dies stieß aber an Grenzen der Rahmenbedingungen aus der öffentlichen Förderung von preiswerten sozialen Wohnraums. Bedarfe für Alleinstehende und Bedarfe von Großhaushalten sind hierbei nicht ausreichend berücksichtigt. So gibt es im Bestand der Belegungsrechtswohnungen, aber auch im Gesamtbestand der GAG, zu wenige finanzierbare Wohnungen, die für Alleinstehende oder für Großfamilien mit einem Bedarf von mehr als 4 Zimmern geeignet wären.

Für diese Haushalte sind aber die Bedarfe der Wohnraumversorgung bei drohendem Wohnungsverlust in den vergangenen Jahren gestiegen. Es sind somit andere Formen der Wohnraumversorgung erforderlich, die zurzeit nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

**Gez. Dr. Rau**