

# Kosten der Unterkunft in Köln SGB II

Projekt zur Senkung unangemessen hoher  
Unterkunftskosten

Sachstandsbericht für die Zeit vom  
01.04.2007 bis 31.03.2009



Der Oberbürgermeister



Dezernat Soziales, Integration und Umwelt  
Amt für Soziales und Senioren

# Inhaltsverzeichnis

• Problemstellung	2
• rechtliche Grundlagen	3
• Kölner Weg	4
• Fallauswahl	5
• Verfahren	6
• Ergebnisse	7
• Aussicht	8
• Anlage	9 bis 14

# Problemstellung

Seit Einführung des SGB II sind in Köln die Kosten für Unterkunft und Heizung kontinuierlich angestiegen; zuletzt im Jahr 2007 auf nahezu 290 Millionen Euro.

Neben der daraus resultierenden Belastung für den städtischen Haushalt stellen unangemessen hohe Unterkunfts-kosten ein erhebliches Integrationshemmnis in den Arbeitsmarkt dar, da mit dem nach erfolgter Integration erzielbaren Einkommen die Finanzierung überhöhter Unterkunfts-kosten in der Regel nicht möglich ist.

Damit sind Maßnahmen zur Senkung unangemessen hoher Unterkunfts-kosten unumgänglich.

Die Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten führt bei den betroffenen Kunden zu einer Fülle von Fragen, z.B. nach bestehenden Toleranzgrenzen, möglichen Härtefallregelungen, Behandlung der Neben- und Heizkosten und der Kostenübernahme zur Wohnungsbeschaffung (Kautio-n, Makler, Umzug, Renovierung, technische Installation, Annoncen- und Telefongebühren, Fahrtkosten...)

Die alleinige Aufforderung zur Senkung der Kosten erhöht ohne entsprechendes persönliches Gespräch das Wohnungsnotfallrisiko. Deshalb ist zur Sicherung der Wohnung grundsätzlich bei Aufforderungen zur Kostensenkung eine ausführliche und intensive Beratung unverzichtbar.

Die Kölner Sozialverwaltung hat hierzu ein Konzept entwickelt, welches in enger Anbindung an die Wohnungsnotfallhilfe projektiert wurde. Der vorliegende Bericht stellt das Verfahren und die ersten Ergebnisse vor.

# Rechtliche Grundlagen

Der Gesetzgeber sieht im SGB II vor, dass unangemessen hohe Unterkunftskosten gesenkt werden müssen. Im Regelfall soll der Leistungsträger nur bis zu einer Dauer von maximal sechs Monaten diese unangemessenen Kosten übernehmen.

Das Bundessozialgericht hat festgestellt, dass in Fällen überhöhter Unterkunftskosten eine aktive Auskunftspflicht der Argen nicht besteht, sondern lediglich der Hinweis auf dieses Problem ausreicht, um nach Ablauf von sechs Monaten nach Antragsstellung die Unterkunftskosten auf die Angemessenheitsgrenze zu senken (Urteil des BSG vom 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06.R).

## Hinweis:

Aus Sicht der Sozialverwaltung ist dabei aber zu beachten, dass gesenkte Unterkunftskosten nicht zu Mietrückständen und Wohnungsverlust führen sollen. Diese Gefahr wäre in Köln bei vorliegendem angespannten Wohnungsmarkt gegeben.

# Kölner Weg

Die Umsetzung der rechtlichen Vorgaben setzt voraus, dass der Wohnungsmarkt, für die betroffenen Bedarfsgemeinschaften genügend preisgünstigen, angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellt. Dies ist in Köln nicht ausreichend gegeben.

Deshalb geht die Kölner Sozialverwaltung in der Praxis den in diesem Bericht beschriebenen Weg, um die Kunden mit zu hohen Mieten zu unterstützen und sozialverträgliche Lösungen zu finden.

Zielsetzung ist es, für diesen Kundenkreis durch Beratung und Aktivierung, bis hin zur aktiven Unterstützung für jeden einzelnen Kunden eine adäquate Lösung zu finden.

Um diesen Ansatz in der Praxis umzusetzen, wurde zum 15. April 2007 beim Amt für Soziales und Senioren ein eigenständiges Spezialistenteam gebildet. Zur Unterstützung der Arge-Mitarbeiter sind zunächst zwei qualifizierte Fallmanager eingesetzt, die den Fokus der Fallbetrachtung über die berufliche Eingliederung hinaus gezielt auf die Unterkunftskosten richten.

# Fallauswahl

Die Auswahl geeigneter Fälle erfolgt durch die Fallmanager, persönlichen Ansprechpartner, Leistungssachbearbeiter und den Orientierungsservice der ARGE-Standorte. Als Auswahlhilfe dienen aktuell folgende Eckpunkte:

## 1. Überschreitung der Mietobergrenze

- 100 % bei Ein-Personen-Haushalten,
- 80 % bei Zwei-Personen-Haushalten,
- 60 % bei Drei-Personen-Haushalten,
- 50 % bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten,
- Fälle in denen die Überschreitung der MOG der ausschließliche Grund für eine Aufstockungsleistung ist.

## 2. Vermeidung unzumutbarer Härten durch Berücksichtigung der Sozial- und Lebenssituation, durch:

- Berücksichtigung gesundheitlicher Einschränkungen,
- Beachtung sozialer Bindungen,
- Vermeidung von Schulwechsel oder Wechsel des Kindergartenplatzes.

# Verfahren

Der Mietsenkungsfall wird durch die Arge an die Spezialisten des Amtes für Soziales und Senioren mit Hilfe eines Fallrasters gemeldet. Nach Aufnahme in das Verfahren erfolgt der formale schriftliche Hinweis an den Kunden, dass er zur Reduzierung seiner überhöhten Miete verpflichtet ist.

Anschließend wird der Kunde unmittelbar durch das Spezialistenteam, mit Hinweis auf seine Pflichten, aber auch mit dem Angebot weitreichender Unterstützung, eingeladen.

Das Beratungsgespräch verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Es werden alle Lebensbereiche des Kunden betrachtet, da die zu hohe Miete in der Regel kein singuläres Problem darstellt. Dabei besteht die Aufgabe des Spezialisten darin, im Auftrag der Arge Lösungen zu erarbeiten. Dabei werden Selbsthilfemöglichkeiten, das Mietrecht und die Möglichkeiten der Wohnungsbeschaffung einbezogen.

Sofern keine Selbsthilfemöglichkeiten bestehen (z.B. Untermietvertrag, Senkung der Miete durch den Vermieter usw.) wird das Amt für Wohnungswesen eingeschaltet.

Auf der Grundlage der vereinbarten Kooperation prüft das Amt für Wohnungswesen grundsätzlich die rechtliche Zulässigkeit der mietvertraglichen Vereinbarungen, insbesondere Miethöhe und Nebenkostenhöhe. Sollten sich aus dieser Prüfung keine für die Miethöhe relevanten Beanstandungen ergeben die eine Mietsenkung rechtfertigen, wird im Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen nach geeignetem Wohnraum gesucht. Da der vorhandene Bestand keineswegs ausreicht, bemüht sich das Amt für Wohnungswesen mit Erfolg auch um die Akquirierung von freifinanziertem Wohnraum. In diesem Zusammenhang erreicht das Amt für Wohnungswesen in Einzelverhandlungen mit den potenziellen Vermietern die Erzielung einer Miethöhe, die der Kölner Mietobergrenze entspricht. Die positive und gut funktionierende Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen, das zeitnah adäquate Wohnungsangebote unterbreitet, ist eine sehr wichtige Säule des Projekterfolges.

Nach erfolgtem Wohnungsangebot und übereinstimmender Erklärung von Vermieter und Mietinteressent (Kunde) erfolgt eine weitere Unterstützung bei der Übernahme von Wohnbeschaffungshilfen bis hin zu Umzugshilfen.

Im Falle mangelnder Bereitschaft zu Mitarbeit und Mitwirkung wird durch die Spezialisten des Amtes für Soziales und Senioren eine rechtssichere Empfehlung zum weiteren Umgang mit dem Kunden an die Arge abgegeben. Werden Hinderungsgründe (z. B. gesundheitliche, familiäre oder soziale Gründe) festgestellt, die einem Umzug entgegenstehen und besteht keine Alternative zur Senkung der aktuellen Miete, kann eine Empfehlung auch lauten, dass für die Dauer des Hilfebezuges, bzw. des Bestehens der Hinderungsgründe, die zu hohe Miete anzuerkennen ist.

# Ergebnisse

Seit April 2007 wurden 709 Fälle in die Beratung aufgenommen. Hiervon konnten bis heute 361 Fälle abschließend bearbeitet werden. In 268 Fällen wurden Einsparungen erzielt, die sich nach laufender Verifizierung in den Haushaltsjahren wie folgt darstellen:

Haushaltsjahr 2007	62.668,43 €
Haushaltsjahr 2008	565.619,96 €
Haushaltsjahr 2009	602.749,81 € (vorläufig)

Die Einzelheiten der Berechnung sind den Anmerkungen in der beigegefügte Anlage zu entnehmen.

Diese Einsparungen wurden zu 61,61 % durch Aktivierung der Selbsthilfe und zu 8,42 % durch Umzug in eine preiswerte Wohnung erreicht.

In 29,97 % der Fälle kam es zur Absenkung der Miete auf die Mietobergrenze bzw. auf die Kosten einer angebotenen aber nicht akzeptierten Wohnung.

In den zuletzt angesprochenen Fällen reagierten die Leistungsempfänger nicht auf Einladungen oder auf ein zumutbares Wohnungsangebot. Manche lehnten nach Konkretisierung des Hilfeangebotes dieses strikt ab. Dabei führte die Empfehlung des Spezialistenteam zur reduzierten Übernahme der Unterkunftskosten in laufenden Hilfefällen. Jedoch kann aber durch die Mitwirkung der Kunden die Rücknahme der Reduzierung der Unterkunftskosten jederzeit vorgenommen werden. Zu diesem Zeitpunkt des Prozesses wird dann auch die Beratung durch das Spezialistenteam wieder aufgenommen.

Hervorzuheben ist, dass es im praktizierten Verfahren keine Widersprüche oder sozialgerichtliche Verfahren gab. Es ist von allen Beteiligten akzeptiert.

Obwohl in verschiedenen Fällen die Empfehlung des Spezialistenteam zur reduzierten Übernahme der Unterkunftskosten in laufenden Hilfefällen geführt hat, kam es bis heute in keinem Falle zu einem Wohnungsverlust. Die Zuordnung des Spezialistenteam zur Fachstelle Wohnen im Amt für Soziales und Senioren stellt sicher, dass eventuell entstehende Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt werden und ihnen umgehend entgegengewirkt werden kann.

Die Arge ist beauftragt mit den von Kürzungen Betroffenen geeignete Lösungen zu erarbeiten oder sie von der Notwendigkeit der Mietpreissenkung zu überzeugen. Im letzten Fall erfolgt die Wiederaufnahme in die Beratung der Spezialisten.



# Aussicht

Die im Projekt gemachten Erfahrungen zeigen, dass die unangemessen hohen Unterkunftskosten in Leistungsfällen nach dem SGB II kein zeitlich befristetes Problem darstellen. Wegen der erzielten positiven Ergebnisse sollte das Projekt in eine dauerhafte Aufgabenstellung übergehen und in wirtschaftlich angemessenem Umfang ausgeweitet werden.

Ab Januar 2009 wurde das Projektteam, bis dato aus zwei Fallmanagern bestehend, um einen weiteren Fallmanager erweitert. Dadurch kann ab sofort - in Kooperation mit den Orientierungsteams in den Arge-Standorten - ein besonderes Augenmerk auf die Neuanträge in den Argen gelegt werden. So wird garantiert, dass diese Fälle direkt bei Hilfeantrag an das Verfahren angebunden werden. Unter Umständen kann eine Hilfeaufnahme abgewendet, zumindest aber der Hilfebedarf auf eine angemessene Höhe reduziert werden. Erwartet wird eine Fallzahlerhöhung um ca. 50 %.

Des Weiteren verkürzt sich innerhalb des Projektes die Zeitspanne zwischen Fallaufnahme und Erstkontakt erheblich. Die Kundendichte kann erhöht werden.

Weitere Synergien werden erzielt, wenn der Zugriff auf die Dialogsysteme der Bundesagentur für Arbeit ermöglicht wird.

Das Projekt wird in naher Zukunft um drei weitere Fallmanager erweitert. Nach Auswertung der Arge-Zahlen erscheint eine Ausweitung des Projektes auf insgesamt sechs Fallmanager als fachlich und wirtschaftlich geboten. Durch die Kapazitätserhöhung können **alle** Fälle mit unangemessenen hohen Unterkunftskosten, bei denen eine Absenkung der KdU wirtschaftlich durchführbar wäre, an das Projekt angebunden werden. Nach hiesigen Erkenntnissen handelt es sich um ca. 3000 Bedarfsgemeinschaften mit einer Überschreitung der Mietobergrenze von mindestens 200,00 €.

Mit der Ausweitung des Projektes werden weitere erhebliche Einsparungen erzielt!

# Anlage

## Leistungsbilanz des Projektes ab 15.04.2007

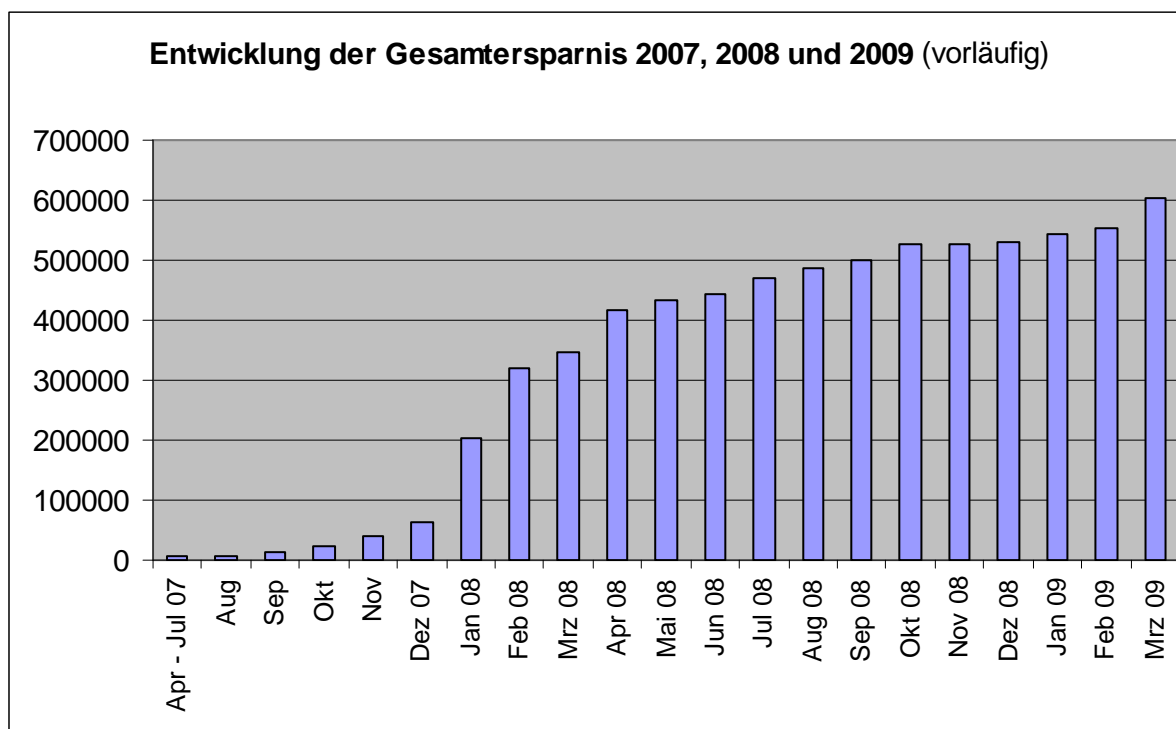
	April 2007- Februar 2009  absolut	März 2009  Zugänge/ Abgänge	Gesamtanzahl  Absolut in Prozent	
<b>Projektfälle</b>	<b>709</b>	<b>45</b>	<b>754</b>	<b>100 %</b>
davon				
<b>Laufende Fälle im Verfahren</b>	<b>348</b>	<b>-5</b>	<b>343</b>	<b>45,5%</b>
<b>Abgeschlossene Fälle</b>	<b>361</b>	<b>50</b>	<b>411</b>	<b>54,5%</b>

## Operatives Ergebnis

	April 2007- Februar 2009  absolut	März 2009  Zugänge/ Abgänge	Gesamtanzahl  Absolut in Prozent	
<b>Abgeschlossene Fälle</b>	<b>361</b>	<b>50</b>	<b>411</b>	<b>100 %</b>
davon				
<b>Abgeschlossene Fälle mit Einsparungen</b>	<b>268</b>	<b>29</b>	<b>297</b>	<b>72,26%</b>
Abgeschlossene Fälle ohne Einsparungen	<b>93</b>	<b>21</b>	<b>114</b>	<b>27,74%</b>

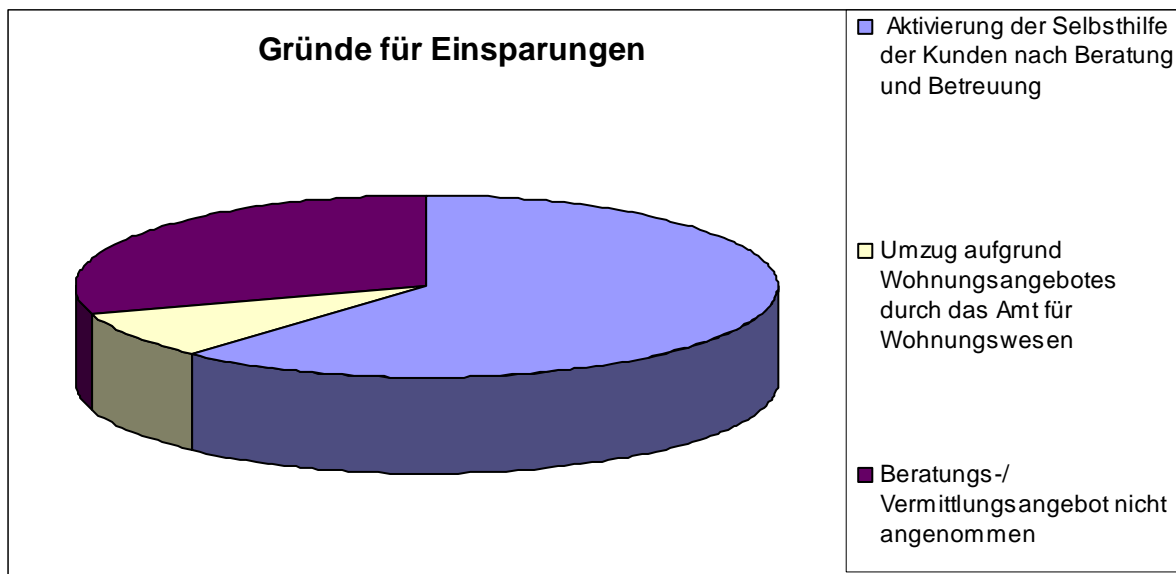
## Finanzielles Ergebnis

	<u>Haushaltsjahr 2007</u>	<u>Haushaltsjahr 2008</u>	<u>Haushaltsjahr 2009</u>
<b>Gesamtersparnis :</b>	<b>62.668,43 €</b>	<b>565.619, 96 €</b>	<b>602.749,81 €</b>
(Summe der Einsparungen, die sicher erzielt werden)			
<b>erwartete Gesamtersparnis :</b>			<b>695.441,77 €</b>
(Gesamtersparnis addiert um Einsparungen in denjenigen Kürzungsfällen, die innerhalb von 6 Monaten nach dem Kürzungszeitpunkt wieder aktiviert werden könnten)			



## Gründe für die Senkung der Unterkunftskosten

	April 2007- Februar 2009	März 2009	Gesamtanzahl	
	absolut	Zugänge/ Abgänge	absolut	in Prozent
<b>Abgeschlossene Fälle mit Einsparungen</b>	<b>268</b>	<b>29</b>	<b>297</b>	<b>100 %</b>
davon				
<b>1. Aktivierung der Selbsthilfe der Kunden nach umfangreicher Beratung und Betreuung</b> durch die Projekt-Fallmanager (z.B. Untervermietung, Umzug in selbst gesuchte Wohnungen, u. a.)	<b>159</b>	<b>24</b>	<b>183</b>	<b>61,61%</b>
<b>2. Umzug aufgrund von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsangeboten</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>8,42</b>
<b>3. Kundenaktivierung nicht möglich bzw. Beratungsangebot des Projektteams nicht angenommen</b> <sup>i</sup> (auf Einladungen zur Vorsprache nicht reagiert; auf ein zumutbares Wohnungsangebot nicht reagiert oder abgelehnt)	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>89</b>	<b>29,97%</b>



## Herkunft und Entwicklung der Fall-Zuflüsse

	April 2007- Februar 2009	März 2009	Gesamtanzahl	
	absolut	Zugänge	absolut	in Prozent
<b>Projektfälle</b>	<b>709</b>	<b>45</b>	<b>754</b>	<b>100 %</b>
Davon aus				
• Porz	137	7	144	19,11%
• Mitte	175	8	183	24,27%
• Süd	173	1	174	23,07%
• Kalk	35	5	40	5,31%
• Mülheim	81	4	85	11,27%
• U25	0	0	0	0,00%
• Nord	73	20	93	12,33%
• Fallkonferenz (alt)	32	0	32	4,24%

---

## Anmerkungen:

<sup>1</sup> Nach dem Start des Projektes am 01.03.2007 wurden zunächst als Pilotstandorte die ARGE in Porz (erste Fallmeldungen ab 15. April 07) und die ARGE in Mitte (erste Fallmeldung ab Juli 07) aufgenommen. Daneben sind die sogenannten Altfälle aus den ehemaligen Fallkonferenzen fortgeführt worden. Um vermehrt neue Fälle aufzunehmen, wurde zum 01.10.07 die ARGE in „Süd“ als dritter Standort in das Projekt eingebunden.

<sup>2</sup> Der erfolgreiche Abschluss von Fällen basiert auf intensiver Beratung nach mehrmaligen Vorsprachen der Kunden und der Koordinierung der betroffenen Stellen durch die Projekt-Fallmanager.

<sup>3</sup> In diesen Fällen wurde entweder festgestellt, dass wegen der persönlichen Verhältnisse der Kunden ein Umzug eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Weiterhin ein Umzug aus Projektsicht unwirtschaftlich wäre, da sich die Kosten für einen Umzuges im Verhältnis zu den Einsparungen nicht innerhalb eines Jahres amortisieren. Eingestellt ohne Ersparnis werden auch solche Fälle, die vor der Erstvorsprache beim Projektteam durch die ARGE wieder eingestellt wurden. Dies ist dann der Fall, wenn z. B. durch Arbeitsaufnahme die Kunden keinen Anspruch mehr auf das ALGII besitzen.

<sup>4</sup> Die Berechnung der Gesamtersparnisse setzt sich zusammen aus den Ersparnissen der Einzelfälle, abzüglich der durch Umzüge entstandenen Ausgaben. Das Ergebnis der Gesamtersparnis ist eine Zeitpunktberechnung unter der Prämisse, dass die bisher eingeplanten Einsparungen auch zukünftig realisiert werden. Die Fortdauer der Einsparungen wird regelmäßig überprüft. Dabei werden Änderungen in bereits abgeschlossenen Fällen, wie etwa die Wiederaufnahme von ALGII-Zahlungen, entsprechend berücksichtigt und diesbezüglich auf die Gesamtersparnis angepasst. Der Berechnungszeitraum bezieht sich auf ein Haushaltsjahr (HHJ), erstmalig auf das HHJ 2007. Alle Einsparungen in den Einzelfällen werden maximal für die Dauer von 12 Monaten in die Erfolgsrechnung eingerechnet. Überträge in das folgende Haushaltsjahr (HHJ) sind möglich, wenn in einem HHJ 12 Monate des Einsparungszeitraumes noch nicht erreicht sind.

<sup>5</sup> In diesen Fällen erfolgt die Empfehlung an die ARGE, die KdU ab dem nächsten Bewilligungszeitpunkt auf die Mietobergrenze zu kürzen. Dies wird von der ARGE in der Regel umgesetzt. Die Wiederaufnahme der Fälle in das Verfahren ist jederzeit möglich.

<sup>6</sup> Zu unterscheiden sind die angenommenen Fälle von den insgesamt gemeldeten Fällen. Dem Projekt wurden bisher 941 neue Fälle aus den Standorten gemeldet, wovon aber nur 722 neue Fälle (ohne die alten Projektfälle) aus den Standorten in das Projekt aufgenommen werden konnten. Die Ablehnung bzw. Rückgabe von Fällen an die ARGE liegt darin begründet, dass nach der Beurteilung der gemeldeten Fälle festgestellt wurde, dass entweder die Kriterien zur MOG nicht ausreichend erfüllt waren oder soziale Gründe gegen eine Fallaufnahme sprachen. Weitere 32 Fälle konnten aus den Fallkonferenzfällen aktiviert werden.

<sup>7</sup> Am 26. Oktober wurden die ersten Fälle aus dem Standort Süd an das Projekt gemeldet, die erst im November als Projektzugänge eingerechnet werden konnten.

---

<sup>8</sup> Der Standort Kalk wurde am 28.02.2008 in das Projekt angebunden.

<sup>9</sup> Am 03.03.2008 wurde der Standort Mülheim in das Projekt eingebunden.

<sup>10</sup> Der Standort U25 wurde am 01.04.2008 in das Projekt aufgenommen.

<sup>11</sup> Als letzter Standort konnte der Standort Nord am 22.04.2008 angeschlossen werden.