

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Ausweitung der präventiven Hilfen zur Vermeidung eines Wohnungsverlustes

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	09.11.2017
Finanzausschuss	13.11.2017
Rat	14.11.2017

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Ausweitung der präventiven Hilfen zur Vermeidung eines Wohnungsverlustes ab den Haushaltsjahr 2018, zunächst befristet auf 2 Jahre, entsprechend der beigefügten Konzepte „Wohnintegrationshilfe“ (im Umfang von 1 Stelle Sozialarbeit) und „BerMico – Beratung und Mietcoaching bei drohendem Wohnungsverlust –“ (im Umfang von 2,5 Stellen Sozialarbeit).

Die Verwaltung wird hierzu ermächtigt, im Rahmen einer Ziel- und Leistungsvereinbarung den Sozialdienst katholischer Männer – SKM mit der Umsetzung zu beauftragen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsplanentwurf 2018 ff. veranschlagt.

Alternative:

Der Rat der Stadt Köln lehnt die Ausweitung der präventiven Hilfen zur Vermeidung eines Wohnungsverlustes ab.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>300.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	<u>2018</u>
a) Personalaufwendungen		<u>300.000</u> €
b) Sachaufwendungen etc.		_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen		_____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):	ab Haushaltsjahr:	
a) Erträge		_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten		_____ €

Einsparungen:	ab Haushaltsjahr:	<u>2018</u>
a) Personalaufwendungen		_____ €
b) Sachaufwendungen etc.		<u>300.000</u> €

Beginn, Dauer	_____
---------------	-------

Ziel der Maßnahme

Um Wohnraumverlust frühzeitig vorzubeugen bedarf es ergänzender präventiver Maßnahmen der noch früheren Intervention. Diese setzen voraus, dass Informationen zu einem drohenden Wohnraumverlust frühzeitig, vor erfolgter Kündigung und Räumungsklage, genutzt werden. Dies ist – bezogen auf ein großstädtisches Umfeld – nur im Rahmen eines sozialräumlich orientierten Netzwerks und regionaler Anlaufstellen, erreichbar.

Neben dieser qualitativen Verbesserung der präventiven Maßnahmen ist darüber hinaus der Einsatz von Sozialarbeit (Wohnintegrationshilfe) zur Stabilisierung von Haushalten in beschlagnahmten Wohnungen und im Sinne der Nachhaltigkeit als Präventionsnachsorge zur Vermeidung von Wiederholungsfällen dringend geboten.

Darstellung des gegenwärtigen Zustandes

Nach Jahren des deutlichen Rückgangs ermittelt die BAG Wohnungslosenhilfe seit 2008 einen drastischen Anstieg der bedrohten Wohnverhältnisse in Deutschland: 2014 waren ca. 172.000 Haushalte (2012: 144.000) vom Verlust ihrer Wohnung unmittelbar bedroht. In ca. 50 % der Fälle konnte die Wohnung durch präventive Maßnahmen erhalten werden.

Zudem sind die Ressourcen an bezahlbarem Wohnraum in Köln, besonders für Singlehaushalte, seit Jahren durch zusätzliche Nachfragen (z.B. studentisches Wohnen, Zuwanderung) sehr knapp. Von Wohnungsverlust bedrohte oder obdachlose Menschen, die für den Wohnungsmarkt aufgrund materieller und/oder sozialer Benachteiligungen unattraktiv sind, haben unter diesen Umständen keine Chance, nach eingetretener Wohnungslosigkeit eine Wohnung zu finden. Als Folge tritt ein langjähriges Verbleiben oder auch eine Beheimatung in ordnungsbehördlichen Unterbringungsangeboten, Angeboten der Obdachlosenhilfe oder der (Wohn)Hilfen nach § 67 SGB XII ein.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Köln erfordert daher neue Handlungskonzepte, deren Ziel-

setzung der Erhalt der gegenwärtigen Wohnung ist. Der Deutsche Verein hat am 11. September 2013 eine „Empfehlung zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern“ verabschiedet.

Die Stadt Köln verfügt seit 1983 über eine Fachstelle Wohnen, deren Aufgabe es u.a. ist, Wohnraumverlust zu verhindern respektive Hilfen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zu gewähren. Die Unterbringung obdachloser Menschen ist dabei eine Pflichtaufgabe der Stadt Köln. In diesen Fällen können zum Wohnungserhalt eine Mietschuldenübernahme nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Sozialgesetzbücher gewährt werden. Sie kann jedoch auf Grundlage der bestehenden Gesetze und Regelungen erst dann tätig werden, wenn sie von einem drohenden Wohnungsverlust erfährt. Dies ist i. d. R. erst, wenn bereits eine Kündigung erfolgt ist. Informationen über erfolgte fristlose Kündigungen erfolgen im Rahmen der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft oder durch persönliche Antragsstellung der Mietschuldnerin bzw. des Mietschuldners. Interventionen noch vor einer ausgesprochenen bzw. drohenden Kündigung, werden gegenwärtig von der Fachstelle Wohnen nicht abgedeckt.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung ein aus zwei Bausteinen bestehendes Konzept entwickelt.

Beratung und Mietcoaching (BerMico)

Menschen geraten zunehmend in die Gefahr, ihre Wohnungen zu verlieren; die Zahl der bedrohten Wohnverhältnisse steigt, deshalb sind Präventionsanstrengungen unverzichtbar. Der Erhalt von Wohnraum hat daher seitens der Fachstelle Wohnen oberste Priorität, um Wohnungsnotfälle mit ihren sozialen und wirtschaftlichen Folgen zu vermeiden, bestehende Wohnverhältnisse zu sichern und die Handlungs- und Bewältigungskompetenzen der Menschen zu stärken.

Diesbezüglich sind die präventiven Hilfen der Fachstelle Wohnen als Folge der zunehmenden Wohnungslosigkeit zudem zielgerichtet und koordiniert nach dem Grundsatz zu erbringen, dass jeder Wohnungsnotfall mit präventiven Hilfen dort gelöst wird, wo er entstanden ist und die Hilfen sozialraumbezogen auszurichten sind. Insofern haben die freien Träger der Hilfen im Wohnungsnotfall eine wichtige Funktion bei der Prävention von Wohnungsverlusten. Sie besitzen viele Kompetenzen in der Beratung, Begleitung, Unterstützung und in der aufsuchenden Kontaktaufnahme von Menschen in schwierigen Lebenslagen. Sie verfügen ferner über die Kompetenzen und Instrumentarien, Gründe und Auslöser von Wohnungsverlusten wahrzunehmen, die nicht auf Mietschulden zurückzuführen sind. Hier setzt das präventive, neu konzipierte Beratungsangebot „BerMico – Beratung und Mietcoaching bei drohendem Wohnungsverlust“ an.

BerMico wird seit April 2015 im Rahmen eines Modellprojektes vom Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW im Zusammenhang mit dem Förderkonzept zum Aktionsprogramm „Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen“ gefördert. Es handelt sich um ein Projekt des Sozialdienstes Katholischer Männer e.V. Köln (SKM Köln), das von der Verwaltung mitinitiiert und begleitet wird. Die Evaluation des Projektes erfolgt durch die Gesellschaft für Forschung und Beratung im Gesundheits- und Sozialbereich (FOGS). Das diesem Projekt zu Grunde liegende Konzept wurde gemeinsam von Träger und Verwaltung erstellt.

Zielgruppe des Projektes sind alle von Wohnungsverlust bedrohten Personen, in der Projektphase des Stadtbezirkes Köln Ehrenfeld, die nicht durch die Verwaltung/ Fachstelle Wohnen unterstützt werden, da die gegenseitigen Informationen fehlen oder persönliche Zugangshemmnisse bestehen. Die Leitidee des Projektes ist eine noch frühzeitigere Vermeidung von drohender Wohnungslosigkeit.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Projektes liegen daher besonders im Clearing, in der Beratung (Einkommens- und Mietsicherung, Erarbeitung von Selbsthilfemöglichkeiten, Verhandlungen mit Vermieterinnen und Vermietern, Beratung über mietrechtliche Verfahrensfragen, etc.), in Sofortmaßnahme zur Sicherung des Wohnraums, in der Motivationsarbeit und Vermittlung. Die Erreichbarkeit der betreffenden Haushalte/Personen wird durch Vernetzung mit den vor Ort tätigen Trägern, Organisationen, Gemeinden, Vereinen sowie in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft hergestellt. Gleichzeitig erfolgt umfangreiche Informations- und Öffentlichkeitsarbeit. Die praktische Arbeit erfolgt aufsuchend, bietet aber auch den direkten Zugang durch ein vor Ort, in den Räumen der

Kontakt- und Beratungsstelle Rochus des SKM Köln, bestehendes Büro.

Kennzahlen aus dem Evaluationsbericht von FOGS für den Evaluationszeitraum 01. Januar 2016 – 31. Dezember 2016:

- Im Evaluationszeitraum wurden vom BerMico-Team 389 Haushalte kontaktiert.
- Bei 62% aller Kontaktversuche kam ein Kontakt zustande.
- Bei 86 Haushalten kam es zu Beratungen und weiteren Unterstützungen (205 Personen).
- Bei 93,2 % der vorgenannten Fälle ging es explizit um Mietschulden/-rückstände. Davon ging es bei 8,5 % der Fälle auch explizit um eine reguläre Kündigung.
- In einer deutlich großen Zahl der unterstützten Fälle (71,2 %) ging es zudem um allgemeine bzw. weitere Fragen zu Finanzen/ Budget.
- Bei 52 Haushalten (110 Personen), die eine Beratung durch BerMico akzeptiert haben, also mit 63 % deutlich über die Hälfte, konnte in einem Zeitraum von 12 Monaten durch die Intervention von BerMico ein mit hoher Wahrscheinlichkeit ansonsten drohender Wohnungsverlust vermieden werden.

Deutlich ist schon jetzt, dass durch die unmittelbare Präsenz der Projektmitarbeiter/innen im Sozialraum Ehrenfeld und den dadurch erleichterten Zugang zur Zielgruppe gelungen ist, die Berührungspunkte der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte mit amtlichen Stellen abzubauen und die Wege zu den involvierten Behörden und Beratungsdiensten (Jobcenter, Suchtberatung, Erziehungs- und Schuldnerberatung etc.) zu ebnen. Das Einfordern von Verbindlichkeiten, der Aufbau von klaren Strukturen in allen Dimensionen des Familienlebens verbunden mit der praktischen Arbeit und Qualifizierung im Bereich Wohnraumerhalt, sind die Bausteine von BerMico, das in dieser besonderen Kombination erfolgreich wirksam werden kann.

An der Bedeutung von BerMico gerade für intensivere Fälle, für die bei einem Wegfall der Maßnahme keine geeignete Alternative absehbar ist, wird auch deutlich, dass der Erfolg von BerMico sich nicht ausschließlich an einer möglichst hohen Zahl von Fällen oder an der Höhe der regulierten Mietschulden bemessen lässt. Längerfristige Fälle binden naturgemäß relativ viel Zeit und bilden dennoch konzeptionell die Kernklientel von BerMico.

Das Konzept und die Präsenz BerMico soll zunächst auf den Stadtbezirk Chorweiler unter Einbeziehung des seit Oktober 1976 etablierten Hauswirtschaftlichen Beratungsdienst und der Mieterkontaktstelle Chorweiler ausgedehnt werden und unter die professionelle Trägerschaft des SKM Köln vereint werden. Die bisher vom SKM Köln im Modellprojekt BerMico gesammelten Erfahrungen, in Verbindung mit der hohen Bekanntheit der beiden örtlichen Einrichtungen in Chorweiler Zentrum, sollten sich positiv auf die weitere Entwicklung dieser präventiven Maßnahme auswirken.

Die Wohnintegrationshilfe

Der Einsatz von Sozialarbeit (Wohnintegrationshilfe) zur Stabilisierung von Haushalten in beschlagnahmten Wohnungen und im Sinne der Nachhaltigkeit als Präventionsnachsorge zur Vermeidung von Wiederholungsfällen, für den vorab beschriebenen Personenkreis, ist dringend geboten und unabwendbarer Teil der Pflichtaufgabe. Die vorhandenen Angebote, z. B. im Rahmen des § 67 SGB XII, setzen die formale Annahme dieser Hilfen durch den Hilfebedürftigen voraus. Fehlt jedoch diese Bereitschaft, so können diese Angebote nicht greifen. Fehlende Hilfe und Unterstützung hat aber unmittelbare Auswirkungen auf die Stabilität des bestehenden als auch auf zukünftig angestrebte Mietverhältnisse.

Die Verwaltung nutzt die Chance einer Einbindung der Potenziale und Erfahrungen von BerMico zur Absicherung der Nachhaltigkeit für die Einübung von wirtschaftlichem Verhalten und der Vermeidung weiterer Schulden durch Haushaltsplanung und Geldeinteilung. Besonders in Wiederholungsfällen. Hierzu gilt es konzeptionell noch unterschiedliche Formen von Budget- und Verhaltensberatung zu entwickeln und zu erproben.

Zusammenfassung

Der Einsatz von BerMico, gemeinsam mit dem Angebot einer Wohnintegrationshilfe für von Obdachlosigkeit bedrohte, stellt effektive fachspezifische Hilfemaßnahmen zur Verfügung und verhindert den Wohnungsverlust.

Die enge Kooperation von Fachstelle Wohnen, freien Trägern und Wohnungswirtschaft bei der Prävention von Wohnungslosigkeit mit einem konsequent aufsuchenden Beratungsansatz für diejenigen Haushalte, für die er notwendig und sinnvoll ist, ist ein zukunftsweisendes Praxismodell, um Menschen zu erreichen, die sich in Krisen abschotten, respektive mit Passivität reagieren. Als wirksam für eine gute Akzeptanz erweist sich der Umstand, dass die Angebote durch freie Träger und somit die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter als unparteiische Dritte auftreten, die über keinerlei Sanktionsgewalt verfügen und sich als Vermittelnde ins Spiel bringen können.

Die beschriebenen Maßnahmen führen zu einer Stabilisierung der Bewohnerstrukturen und langfristig auch zu einer stärkeren Identifizierung mit dem Wohngebiet. Das dient gleichermaßen dem Interesse von Mieterinnen und Mietern, der Stadtgesellschaft sowie Wohnungswirtschaft.

Aufgrund der langjährigen und weitreichenden Erfahrungen des Trägers SKM Köln in der Obdachlosenhilfe, ist geplant, diesen im Rahmen einer Ziel- und Leistungsvereinbarung mit den oben aufgeführten Maßnahmen zu beauftragen.

Finanzierung

Für BerMico sollen 2,5 Stellen Sozialarbeit eingesetzt werden. Zuzüglich der Miet- und Geschäftskosten ist von Kosten in Höhe von 220.000 € auszugehen.

In der Wohnintegrationshilfe soll zunächst 1 Stelle Sozialarbeit eingesetzt werden, die ihren Büroarbeitsplatz in den Räumen von BerMico haben wird. Geschätzte Kosten inklusive der Geschäftskosten: 80.000 €.

Die pro Jahr geschätzten Gesamtkosten betragen damit ca. 300.000 €. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der im Haushaltsplanentwurf 2018ff. in Teilergebnisplan 1005 – Leistungen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit, Zeile 15, Transferaufwendungen, veranschlagten Mittel.

Durch diese zusätzlichen Maßnahmen, eingebunden in ein erweitertes Präventionskonzept der Fachstelle Wohnen, erwartet die Verwaltung Einsparungen bei

- der Übernahme von Mietrückständen,
- den Kosten der Belegungsrechtswohnungen,
- der Beschlagnahme von Wohnraum

und die Vermeidung andernfalls drohender Mehrausgaben durch

- Ausweitung der ordnungsbehördlichen Unterbringungsressourcen,
- Kosten der ordnungsbehördlichen Unterbringung.

Eine fachliche und finanzwirtschaftliche Erhebung wird während der zwei Jahre erfolgen um den Erfolg der Maßnahme zu belegen.

Zu erwartende Auswirkungen bei Verzicht auf diese Maßnahmen

Die Zahl der Wohnungsverluste in Köln wird zunehmen. Damit wird sich die Zahl der ordnungsbehördlich unterzubringenden Haushalte weiter erhöhen.

Begründung der Dringlichkeit

Die Dringlichkeit ist mit der Notwendigkeit begründet, dass der zu beauftragende Träger Vorbereitungen treffen muss, um die Maßnahme zum Beginn des nächsten Jahres umsetzen zu können. Dies betrifft insbesondere die notwendigen Personaleinstellungen und die Raumakquirierung. Insofern duldet die Beauftragung des Trägers keinen Aufschub.

