Jahresbericht 2025 -Vorbeugung von Wohnungslosigkeit- (Wohnungserhaltene Hilfen)

Die Fachberatung Vorbeugung von Wohnungslosigkeit versteht sich als Beratungs- und Unterstützungsangebot im Rahmen der Wohnungsnothilfe für alle Mitbürgerinnen und Mitbürger, die ihren Lebensmittelpunkt in Pulheim haben und richtet sich nach der folgenden Prämisse:

„Die Versorgung mit Wohnraum ist ein elementares Grundbedürfnis. Menschen, die über keinen Wohnraum verfügen, leben am Rande der Gesellschaft ohne Chancen auf die Führung eines menschenwürdigen Lebens.“[1]

Definition

„Menschen, die in provisorischen oder unzumutbaren Wohnverhältnisse wohnen, ohne Zugang zu eigenständigem Wohnraum in Notunterkünften unterkommen oder gänzlich ohne Unterkunft auf der Straße leben, fehlt eine wesentliche Ressource der Überlebenssicherung. Ohne gesicherten Zugang zu Wohnraum können essentielle Grundbedürfnisse kaum realisiert werden. In westlichen Industriegesellschaften ist der Zugang zu Wohnraum und die Adressierbarkeit einer Person zudem eine wirkungsmächtige Norm.“ [2]

Eine klare Definition welche Wohn- und Lebenssituationen zu diesem Themenkreis zählen, hat die FEANTSA (European Federation of National Organisations working with Homeless) 2020 herausgegeben.

Wohnungsnotfälle weisen in der Regel multidimensionale Problemlagen auf (Erwerbslosigkeit, Behinderung, Suchterkrankung, psychische Erkrankung, Gewalt, Überschuldung, Migrationshintergrund etc.). Für viele dieser Menschen wäre bzw. ist eine bezahlbare Mietwohnung sowie die Klärung von Leistungsansprüchen häufig der erste Schritt zur Lösung der bestehenden Probleme.

Aufgrund der multidimensionalen Problemlagen sind Institutionen der Wohnungslosenhilfe / Wohnungsnothilfe immer auch „Beratungsstellen für soziale Problemlagen“[3].

[1] Förderkonzept zum Aktionsprogramm „Obdachlosigkeit verhindern – Weiterentwicklung der Hilfen in Wohnungsnotfällen“, Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes NRW, 2009
[2] aus: „Ein Dach über dem Kopf: Wohnen als Herausforderung von Sozialraumentwicklung“ von Monika Alisch und Michael May (Hrsg.), 09/2021
[3] vgl. BAG-Wohnungslosenhilfe, Berlin 11/2020, Empfehlungen zu familienunterstützenden Hilfen nach §§ 67 ff SGB XII in Wohnungsnotfällen

Aufgaben und Tätigkeiten der Fachberatung Vorbeugung von Wohnungslosigkeit

- Unterstützung zur Wohnungserhaltung u.a. bei:
  - Mietschulden,
  - Wohnungskündigungen und Räumungsklagen,
  - Zwangsräumungen und
  - Energieschulden (= ggf. Unbewohnbarkeit der Wohnung)

- Beratung von Wohnungs- und Obdachlosen
  - akut obdachlosen Menschen
  - „versteckt" wohnungslose Menschen, die bei Bekannten oder Verwandten untergekommen sind und
  - Menschen in prekären Wohnsituationen (s. ETHOS)

- Allgemeine Sozialberatung bei
  - finanzieller Notlage (= Prävention zur Wohnungserhaltung),
  - im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Abteilung Leistung,
  - bei Trennung und
  - bei häuslicher Gewalt u.a.
  - Krankheit, Sucht etc.

Um den Anforderungen dieser komplexen, für die Betroffenen existenzbedrohenden Situation gerecht zu werden, ist ein ganzheitlicher, systemischer, ressourcen- und lösungsorientierter und zugewandter Beratungsansatz in der Arbeit sinnvoll.

→ Tätigkeiten der Fachberatung Vorbeugung von Obdachlosigkeit sind u.a.:

- Clearing z.B. in Bezug auf Hilfebedarf und örtlicher Zuständigkeit
- ggf. Vermittlung / Koordination / Steuerung von Hilfen (esperanza, frühe Hilfen etc.) an und mit weiterführenden Angeboten
- Beziehungsarbeit
- Unterstützung und Navigation bei Behördenangelegenheiten
- Sicherung der finanziellen Existenz (v.a. Antragstellung ALG II)
- Krisenintervention und Kreativität
- Tätigkeiten u.a. in Bezug auf das Mietrecht und Sozialleistungsrecht
- Präventive Hilfen und Unterstützungsangebote
- „nachsorgliche Betreuung" und Stabilisierung der Situation
- regelmäßige kollegiale Fallbesprechungen innerhalb der Abteilung Fachberatung
- Zusammenarbeit mit anderen Ämtern
  - v.a. Ordnungsamt, Jugendamt, Vollstreckung, Abteilung Leistung,
  - Jobcenter,
  - Gerichten, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten,
  - Beratungsstellen,
  - Kranken- und Rentenversicherungen,
  - Caritas-Beratungsstelle, Malteser Tafel etc…

Stellenumfang

Die Fachberatung für Vorbeugung von Wohnungslosigkeit hat einen Stellenumfang von 0,5 VZÄ, von 04/2022 bis zum 31.1.2025 standen befristet zusätzlich zehn weitere Wochenstunden aufgrund der steigenden Komplexität der Fälle zur Verfügung.

Die Stelleninhaberin ist Dipl. Sozialarbeiterin und verfügt u.a. über eine Zusatzausbildung zur Systemischen Beraterin (SG). Die Stelleninhaberin ist seit September 2012 unbefristet bei der Stadt Pulheim in diesem Aufgabengebiet tätig.

Beratungsfälle - Anzahl[4]

2024 / 2025	Fälle	Personen	davon Minderjährige
Beratungsfälle (Selbst- und Fremdmeldungen)	*99* / **68**	*165* / 125	26
Räumungsklagen (Mitteilungen durch das AG)	*12* / **18**	*22* / 32	4
Zwangsräumungen (Selbstmeldungen und Mitteilungen durch Gerichtsvollzieher*innen)	*7* / **13**	*12* / 29	*4* / 7
gesamt	***109*** / **99**	***199*** / **186**	***66*** / **37**
Davon Wohnungsnotfälle	*74* / **75**	-	-
Tatsächliche Obdachlosigkeit (ohne Geflüchtete mit AT in Unterkünften)	*15* / **12**	-	-
Allgemeine Sozialberatung	*20* / **17**	-	-
besondere Themen			
Eigenbedarf	*11* / **8**	-	-
Beratung von Eigentümer*innen in Not	*3* / **0**	-	-
Unbewohnbarkeit	*4* / **2**	-	-
Verwahrlosung	*n.e.* / **4**	-	-
Nutzungsuntersagung durch Bauaufsicht	*1* / **1**	-	-
Verkauf der Immobilie	*n.e.* / **3**	-	-
Gerettete Wohnverhältnisse	**10**	**19**	-

Anhand des Vergleichs der Zahlen von 2024 und 2025 wird deutlich, dass sich die Zahl der Zwangsräumungen verdoppelt hat und auch die Anzahl der Räumungsklagen gestiegen ist. Ebenso ist der Anteil der Wohnungsnotfälle im Vergleich zu den Fällen insgesamt deutlich angestiegen.
Statistisch schwer zu erfassen ist der tatsächliche Beratungs- und Unterstützungsaufwand in einzelnen Fällen. Dies könnte anhand von Einzelfällen dargestellt werden, es gab Tage, da wurde an nur einem Fall gearbeitet. Zeitweise wurden Beratungsgespräche inkl. Hausbesuche erfasst. In 20 Wochen wurden ca. 426 Gespräche geführt, was einen Durchschnitt von 21,3 Gesprächen pro Woche ergibt, ohne zusätzlich anfallenden Schriftverkehr und Dokumentation.

[4] Die Zahlen bilden krankheitsbedingt nur den Zeitraum von 9 Monaten ab. Aus diesem Grund konnte der Jahresbericht *2024* erst im Nachhinein erstellt werden. Die Zahlen werden in diesem Bericht *kursiv* dargestellt.

Einzelne Beratungsleistungen

- Drei Familien konnten in 2024 durch die Unterstützung der Mitarbeiterin aus befristeten Mietverhältnissen heraus eine dauerhafte Mietwohnung bekommen.
- In 2025 konnte ein sehr junges, hochschwangeres Pärchen in ein dauerhaftes Mietverhältnis begleitet werden, sowie ein wohnungsloser Mann und zwei Frauen in jeweils ein Mietverhältnis. D.h. 6 Menschen konnten aus der Obdachlosigkeit geholt werden.
- Drohende Obdachlosigkeit konnte in 10 weiteren Fällen verhindert werden.
- Für zwei verwahrloste Männer wurden rechtliche Betreuungen beantragt.
- Zwei erkrankte Männer in Notunterkünften wurden intensiv betreut.

Gerade psychische Erkrankungen und damit einhergehende mangelnde Mitwirkungsfähigkeit aufgrund der psychischen Gesamtlage sind eine weitere Hürde für die Behebung der Notlagen.
In Fällen von Mittellosigkeit, vor allem in Zusammenhang von psychischen Beeinträchtigungen werden seitens der Fachberatung - bei gleichzeitiger Anregung einer rechtlichen Betreuung -viele Anträge gestellt und begleitet und meistens auch schon das Mietverhältnis gerettet, bis eine rechtliche Betreuung bestellt wird.

Die Mitarbeiterin initiierte Anfang 2024, dass das Projekt „Stark!“ wöchentlich für ca. 2 Stunden Pulheimer Obdachlosenunterkünfte besucht.
Es handelt sich hier um ein Projekt für aufsuchende Arbeit an Obdachlosenunterkünften, das ebenfalls vom SKM durchgeführt wird. Es wird gefördert im Rahmen des EhAP Plus Programms durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales und den ESF Plus.

Weitere Themen

Neben der Sicherung des Wohnraums und der finanziellen Existenz wurden im Jahr 2025 u.a. folgende Themen im Rahmen des ganzheitlichen Ansatzes bearbeitet:

- Arbeitssuche / Selbständigkeit
- Häusliche / sexualisierte Gewalt
- Völlige Überforderung mit dem Leben / es wurden 2 rechtliche Betreuungen angeregt
- Suchterkrankungen und physische / psychische Erkrankungen
- Verwahrlosung
- Schwierigkeiten mit dem Jobcenter

Es erfolgte die Teilnahme an den Arbeitskreisen:

- Obdachlosen- und Wohnungsnotfallhilfe im REK
- Ein Zuhause für alle – im REK
- Gemeindepsychiatrischer Verbund im REK

Besuchte Fortbildungen / Seminare:

- Selbstverteidigung (KravMaga) inhouse
- Das Messie-Syndrom in sozialen Hilfesystemen (online 2024)
- Rahmenbedingungen für den gelingenden Wohnraumerhalt und die Verbreitung erfolgreicher Konzepte (online) der BAG-W

Ziel der Vorbeugenden Wohnungslosenhilfe

Das Hauptziel ist und bleibt: möglichst viele Mietverhältnisse zu erhalten und dadurch Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Abschließende Bemerkungen

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Situation seit 2022 auf dem Wohnungsmarkt durch den kriegsbedingten Flüchtlingsstrom aus der Ukraine weiter verschlechtert. Besonders im Raum Pulheim steht bezahlbarer Wohnraum nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Der durchschnittliche Mietpreis der Grundmiete liegt 2025 in Pulheim bei 12,89 €/m² (www.mietspiegeltabelle.de), die sozialhilferechtlich angemessene Bruttokaltmiete liegt bei durchschnittlich 12,20 € (inkl. BK).

An dieser Stelle ist positiv anzumerken, dass die angemessenen Mietobergrenzen zum 01.01.2026 angehoben wurden. Dennoch wird akut wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern regelmäßig geraten, sich in möglichst weitem Radius umzuschauen.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Pulheim, geprägt durch steigende Miet- und Kaufpreise sowie geringes Angebot, ist präventive Wohnungsnothilfe ein zentraler Bestandteil der Daseinsfürsorge. Die Nähe zu Köln verstärkt den Druck: Als attraktiver Pendlerstandort mit guter Anbindung zieht Pulheim Kölner Einpendler an, was die Nachfrage treibt und Mieterhaushalte besonders gefährdet. Jedes durch Beratung gerettete Mietverhältnis bewahrt im Durchschnitt zwei Menschen – oft Familien – vor der Obdachlosigkeit.

Durch frühzeitige Beratung und Unterstützung drohender obdachloser Mieter kann Obdachlosigkeit in vielen Fällen verhindert werden. Dies spart der Stadt Pulheim erhebliche Kosten für Notunterkünfte, Sozialhilfe, Schul- und Kitawechsel sowie Jugendhilfemaßnahmen. Präventive Maßnahmen sind effektiver und kostengünstiger als spätere Interventionen und dienen sowohl dem städtischen Haushalt als auch den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern, indem sie Wohnen und soziales Umfeld erhalten.

Das Thema Wohnungslosigkeit und -not wird in vielen Kommunen ein wichtiges sozial-politisches Thema bleiben.