

TOP	Kennung	Gremium	Datum
3	öffentlich	Verwaltungsausschuss	09.04.2019
Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben „herein“ - Beratung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Stadt Bad Waldsee			

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführung des Projekts „Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben - herein“ in Bad Waldsee wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Grundlage die Vereinbarung mit der Caritas vertraglich zu regeln.
3. Die Risikorücklage wird außerplanmäßig finanziert.
4. Die Verwaltungskosten und Wohnungsverwaltungskosten werden über den Haushaltsplanansatz „Soziale Hilfen“ finanziert.

II. zu beraten ist

über die Durchführung des Projekts „Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben - herein“ in Bad Waldsee.

III. zum Sachverhalt:

Viele Menschen mit geringem Einkommen, wie ALG-II-Bezieher, Alleinerziehende oder Geringverdiener, finden kaum mehr Wohnraum. Durch den Zuzug von geflüchteten Menschen verschärft sich die Situation weiter. Dies führt dazu, dass immer mehr Menschen in prekären Wohnverhältnissen leben müssen. Die zentrale Aufgabe des Projekts „Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben – herein“ der Caritas ist es, für diese Menschen ein Zuhause zu finden. „Herein“ steht dabei für **Herberge** und **eintreten**.

Die Kommunen haben im Rahmen der sozialen Daseinsvorsorge, abgeleitet aus dem im Grundgesetz verankerten Sozialstaatsprinzip, eine Verpflichtung, für Wohnraum zu sorgen. Insbesondere sind Kommunen gesetzlich verpflichtet, Obdachlose unterzubringen und geflüchtete Menschen in der Anschlussunterbringung mit Wohnraum zu versorgen.

Die Caritas Bodensee-Oberschwaben hat in Kooperation mit den Dekanaten Allgäu Oberschwaben das Projekt „Kirchliche Wohnraumoffensive Bodensee-Oberschwaben- herein“ ins Leben gerufen. Ziel dabei ist es, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte an den Markt zu bringen

und ein Signal in die private Immobilienwirtschaft zu senden. Dies soll durch die Anmietung von Wohnraum durch die Caritas und Untervermietung an Einkommensschwache gelingen.

Wie soll das gelingen?

Bisher nicht marktzugänglicher Wohnraum soll durch den Aufbau eines Netzwerks mit der Stadt, den Kirchengemeinden, der Zivilgesellschaft und der Privatwirtschaft an den Markt gebracht werden. Bei Bedarf soll eine Sozialbetreuung unter Einbezug der Caritas-Dienste und eventueller Ehrenamtsstrukturen angeboten werden.

Geplante Maßnahmen

- Zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit zur Gewinnung von Wohnraum
- Gezielte Einbindung der sozialen Netzwerke vor Ort (z.B. Abteilung Soziales bei der Stadt Bad Waldsee, Kirchengemeinden, Helferkreise, Handels- und Gewerbevereine)
- Kooperation mit Multiplikatoren im Wohnungsmarkt
- Netzwerk für die Gewinnung von Wohnraum installieren
- Eigentümer profitieren von sicheren Mieten, gesetzlichen Kündigungsfristen und verlässlichen Ansprechpartnern bei der Caritas und dem Wohnungsverwalter
- Detaillierte Prüfung und Auswahl der Untermieter
- Sozialbetreuung für die Mieter der vermittelten und angemieteten Wohnungen während der Projektlaufzeit (z.B. bei der Antragstellung, Vermittlung von Wohnkultur, Vermittlung bei Konflikten, Vermittlung an Beratungsdienste usw.)
- Ängste und Vorurteile auf Seiten der Eigentümer durch eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit zum Thema für einkommensschwache Haushalte abbauen
- Das Projekt wird dokumentiert. Nach Ablauf des Projektzeitraums/Mietvertrags erbringt die Caritas einen Verwendungsnachweis über die Fördermittel
- Die Caritas führt einen Nachweis, ob und in welcher Höhe die Risikorücklage in Anspruch genommen wurde.
- Die Caritas zeigt der Stadt Bad Waldsee das Ende einer Anmietung an. Bei Nichtverwendung, nicht vollständiger Ausschöpfung der Risikorücklage, ist diese der Stadt Bad Waldsee zurückzuerstatten.

Wie sind die notwendigen Rahmenbedingungen?

- Installation und Finanzierung einer Risikorücklage durch die Stadt Bad Waldsee

- Wohnungsverwaltung durch den Bau- und Sparverein und Übernahme der Wohnungsverwaltungskosten durch die Stadt Bad Waldsee
- Finanzierung eines Eigenanteils für den Projektbetrieb durch die Stadt Bad Waldsee
- Die Caritas Bodensee-Oberschwaben betreut maximal 10 Wohnungen
- Zur Abstimmung und Koordination des Projektes finden mit den beteiligten Akteuren (Kirche, Caritas, Stadt Bad Waldsee) im Laufe des Projektzeitraums Austauschrunden statt. Jeder Partner kann darüber hinaus bei Bedarf eine Besprechung einberufen.
- Das Projekt wird dokumentiert und ein Verwendungsnachweis erstellt.
- Die Mitarbeiter der Caritas Bodensee-Oberschwaben sind nur ihr gegenüber weisungsgebunden.

Risikorücklage: Was ist das?

Die Angst vor Mietausfällen und Beschädigungen am Mietobjekt sind Haupthemmnisse in der Vermietung des Eigentums an nicht solvente Mieter, die dazu führen, dass verfügbarer, privater Wohnraum nicht vermietet wird. Die Rücklage der Stadt Bad Waldsee verringert für Eigentümer das Risiko.

- Die Risikorücklage dient insbesondere der Absicherung von Risiken, die im Rahmen des Projektes entstehen können, wie Mietausfälle, Renovierungskosten, unvorhersehbare Ereignisse
- Hierzu wird pro Wohnung ein Betrag in Höhe von 1.200 € im Gemeindegebiet Bad Waldsee in eine objektübergreifende Risikorücklage bereitgestellt, aus der die Risiken für alle im Rahmen dieses Projektes im Gemeindegebiet Bad Waldsee akquirierten Wohnungen bezahlt werden.
- Die Risikorücklage bleibt für die Wohnungen, die während der Projektlaufzeit angemietet wurden, bis zur vollständigen Beendigung dieser Verträge bestehen.
- Am Ende eines Kalenderjahres wird der Stadt eine Auflistung über die angefallenen Risiken und den zu begleichenden Betrag zum 31.12. des jeweiligen Jahres zugesandt.

Finanzierung

Die Stadt Bad Waldsee trägt für den Projektzeitraum die Kosten für die Wohnungsverwaltung, die Anmietungsrisiken sowie den Eigenanteil für den Projektbetrieb, entsprechend folgender

Kostenaufstellung

Jährliche Zahlung ohne Rückfluss

Wohnungsverwaltungskosten 40 € / Monat / Wohnung

Verwaltungskosten 1.500 € / Jahr

=> Da die Kosten nicht im Haushalt veranschlagt sind, schlagen wir vor, diese aus dem Topf „Soziale Hilfen“ zu finanzieren.

Einmalige Zahlung mit Rückfluss bei Nichtverwendung

Risikorücklage 12.000 € / Projektlaufzeit (zwei Jahre)

=> Da diese Kosten nicht im Haushalt 2019 veranschlagt sind, schlagen wir vor, sie als außerplanmäßige Ausgabe im laufenden Haushalt zu veranschlagen.

Als **Projektzeitraum** wird die Laufzeit von **1. Mai 2019 bis 30. April 2021** vorgeschlagen.

Die Städte Weingarten, Isny, Aulendorf, Leutkirch, Friedrichshafen, Tettnang, Meckenbeuren und Langenargen sind bereits Kooperationspartner bei der „Kirchlichen Wohnraumoffensive Bodensee-Oberschwaben – herein“.

Christian Mayer von der Caritas Bodensee-Oberschwaben wird bei Sitzung anwesend sein, das Projekt vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

IV. weitere Überlegungen:

Frau Jacob von der Fraktion Freie Wähler ist mit dem Projektvorschlag „Kirchliche Wohnraumoffensive – herein“ in Bad Waldsee an die Stadt Bad Waldsee herangetreten und hat den Kontakt zwischen Christian Mayer (Caritas), Bürgermeister Roland Weinschenk und Margit Geiger (Stadt) hergestellt.

Bad Waldsee, 13.03.2019

gez. Geiger