

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2017 / V 00334	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, BSU, STP
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	17.11.2017, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Kirchliche Wohnraumoffensive der Caritas Anlage: Anlage 1: Flyer Caritas Anlage 2: Präsentation Herein				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Bächler, Simon, ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	05.12.2017	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 02.03.2015, DS 2015/345 / GR, 21.03.2016, DS 2016/034
--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input checked="" type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	52.500,00 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo: 2.6220.9301.000-0010
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo: 1.4355.7180.000
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel			1.250.000,00 EUR
(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			50.000,00 EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Friedrichshafen unterstützt die „kirchliche Wohnraumoffensive“ der Caritas mit einem Betrag von maximal 52.500 EUR jährlich. Die Förderung ist auf eine Fallzahl von 25 Förderfällen angelegt.

Die Förderung ist auf einen Zeitraum von 2 Jahren angelegt (2018/2019). Im Herbst 2019 wird dem Technischen Ausschuss ein Erfahrungsbericht über das Förderprogramm vorgelegt.

2. Das kommunale Förderprogramm „Vermieterprämie“ wird um die Zwischenvermietung an die Caritas erweitert. Eigentümer, die eine Wohnung an die Caritas vermieten, kommen ebenfalls in den Genuss des ersten Bausteins der Vermieterprämie sofern es sich bei den untergebrachten Personen/Haushalte um bei der Stadt Friedrichshafen gemeldete Wohnungsuchende handelt.

Das Förderprogramm wird um diesen Zusatz erweitert.

Begründung:

Ziel des Projektes: Wohnraumgewinnung für einkommensschwache Menschen bzw. leerstehende Wohnungen dem Markt zuzuführen

Zielgruppe: Bezieher von Leistungen wie Hartz IV, Sozialhilfe, Flüchtlinge und Wohngeldbezieher

Projektpartner: Eigentümer, Kirchengemeinden, Kommune, Wohnungsverwalter

Projektziel ist, wie dem unten stehenden Schaubild zu entnehmen ist, dass der **Eigentümer** seine *leerstehende Wohnung* direkt an die **Zielgruppe** vermietet.

Nur in dem Falle das Eigentümer nicht bereit sind, direkt mit der Zielgruppe einen Mietvertrag abzuschließen, tritt die Caritas Bodensee Oberschwaben bzw. die Kirchengemeinde als Zwischenmieter auf.

Die Caritas Bodensee Oberschwaben bzw. die Kirchengemeinde mietet eine bisher leerstehende Wohnung an und vermietet diese an den **Untermieter** zur Nutzung unter.



Das Modell entspricht zunächst dem der Stadt Friedrichshafen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen.

Als zusätzlicher Akteur eröffnet die Caritas eine neue Zielgruppe. Die Caritas als kirchliche Einrichtung verfügt über einen direkten Bezug zu den kirchennahen Eigentümern. Diese Zielgruppe hat ein Verbundenheit zur Kirche und es liegt nahe, dass eine Vermietung an die Caritas der Vermietung an die Stadt Friedrichshafen der Vorzug gegeben wird.

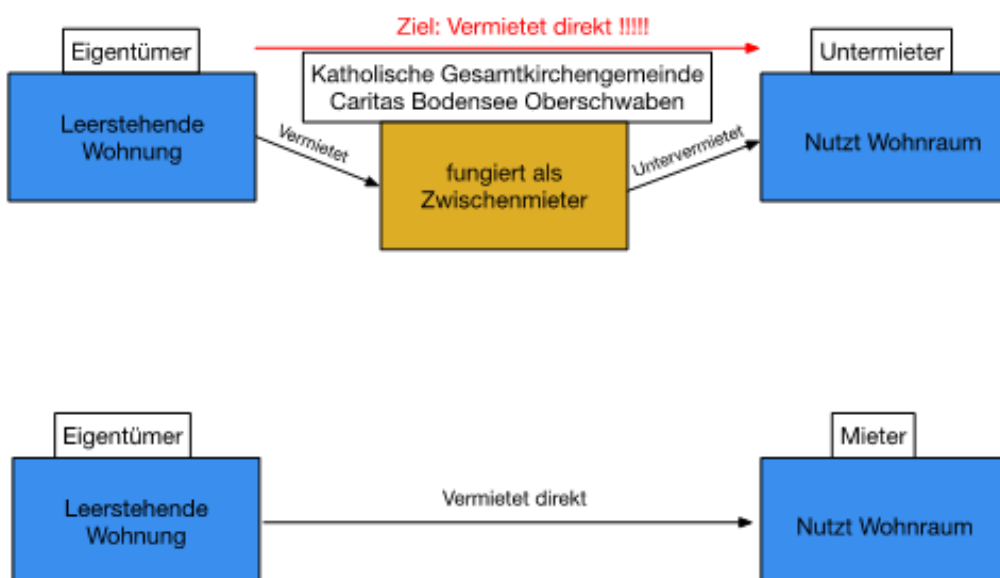
Drei Bausteine sollen das Mietverhältnis unterstützen:

- Die **Caritas Bodensee Oberschwaben** *unterstützen* den Untermieter durch eine Sozialbetreuung (zuverlässige Mieterprüfung, Hilfestellung bei Anträgen, Vermittlung von Wohnungskultur, Klärung von sozialen und kulturellen Fragestellungen, Kommunikation zwischen Mieter und Eigentümer, Vermittlung an Beratungsdienste)
- Die **Kommune** *finanziert* die Verwaltungskosten und die Rücklage (im Falle von Mietausfällen, Renovationskosten etc.)
- Ein **externer Dienstleister** (vermutlich die Kreisbaugenossenschaft eG) übernimmt die *Wohnungsverwaltung*.

Zur Umsetzung des beschriebenen Modells erbringt das Projekt folgende Leistungen:

- Zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit zur Gewinnung von Wohnraum
- Detaillierte Prüfung und Auswahl der Untermieter
- Kontinuierliche Sozialbetreuung der Mieter
- Verwaltung der Rücklage
- Kommunikation mit Wohnungsverwaltung
- Kommunikation mit Stadt

Auch die Caritas strebt nach einer gewissen Bewährungszeit ein direktes Mietverhältnis zwischen Eigentümer und Untermieter an. Je nach Einzelfall wird ein Zeitraum von einem Jahr angestrebt. Aus Sicht der Stadt Friedrichshafen sind 2 Jahre realistischer. Es sollte mindestens eine Betriebskostenabrechnung zugewartet werden, bevor ein Untermieter direkt in das Mietverhältnis eintritt.



Kommunale Beteiligung:

Es wird eine Zielgröße von 25 Wohnungen angestrebt. Dies erscheint mit den Erfahrungen der Stadt Friedrichshafen aus den vergangenen 3 Jahren eine machbare Anzahl. Letztlich wird über die einzelnen Kirchengemeinden eine große Anzahl von Personen angesprochen.

Ausgehend von 25 Wohnungen im Jahr würden für die Stadt folgenden Kosten anfallen:

1. Risikorücklage:

Die Risikorücklage dient als Absicherung bei Mietausfällen oder Schäden in der Wohnung. Sie wird einmalig bezahlt und fließt bei Nichtverwendung an die Stadt zurück. Die Rücklage ist Objektgebunden. Es erfolgt keine Verrechnung mit einer anderen Wohnung.

Je Wohnung werden einmalig 1.200 EUR einbezahlt.

2. Wohnungsverwaltung:

Für die Wohnungsverwaltung, welche die Caritas an einen externen Dienstleister geben möchte, wird eine Pauschale von 450 EUR im Jahr pro Wohnung erhoben. Sofern der zeitliche Ansatz mit einer Überführung in ein eigenes Mietverhältnis binnen von 2 Jahren zutreffend ist, würden diese Kosten für diesen Zeitraum anfallen.

Die kommunale Beteiligung setzt sich in der Summe wie folgt zusammen:

Kommunale Beteiligung – Summe in EUR			
Wohnungen	Risikorücklage (einmalig)	Verwaltungskosten (auf 2 Jahre gerechnet)	Gesamtkosten
1	1.200	900	2.100
10	12.000	9.000	21.000
20	24.000	18.000	42.000
25	30.000	22.500	52.500

Vorteile aus Sicht der Stadt Friedrichshafen:

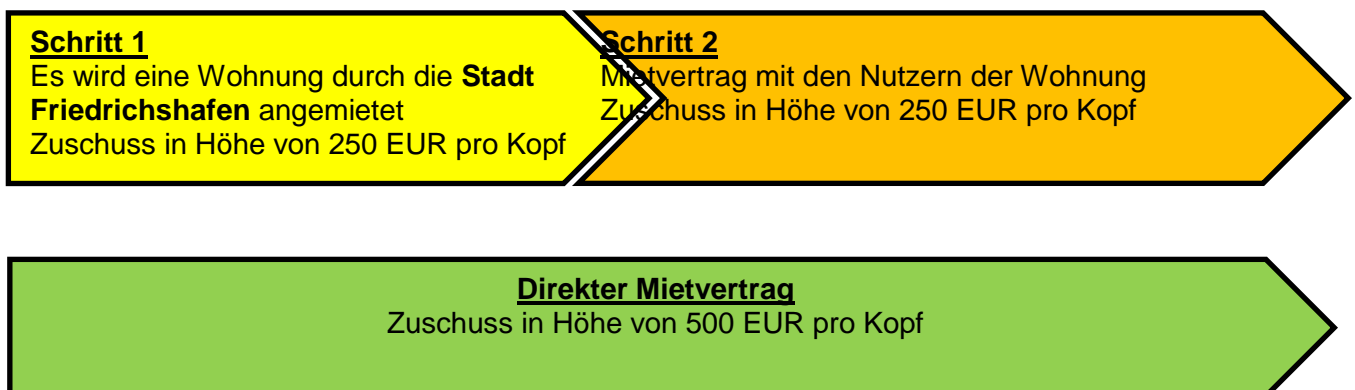
- Es wird eine weitere Zielgruppe durch die Caritas eröffnet.
- Einkommensschwache Menschen, wie Obdachlose, Wohngeldbezieher, Hartz4- und Sozialleistungsempfänger, sowie auch Flüchtlinge haben eine weitere Anlaufstelle für ihre Wohnungssuche. Dies führt mittelfristig zu einer Entlastung der Stadt Friedrichshafen.

- Aufwand neue Mietobjekte zu finden und diese zu unterhalten, wird geringer.
- Mit der Übernahme der Verwaltungskosten fallen bei der Stadt keine Aufwendungen für Mietverwaltung an. Es verbleibt der Arbeitsaufwand für die Abwicklung der Beteiligung, welcher als sehr gering einzuschätzen ist.
- Sollte eine Wohnung renovierungsbedürftig sein, werden die Kosten aus der Rücklage entnommen. Die Stadt Friedrichshafen muss nicht für die Renovierung aufkommen. Es besteht diesbezüglich kein Kostenrisiko
- Bei Nichtverwendung der Rücklage fließt diese wieder an die Stadt zurück.
- Die soziale Betreuung wird von der Caritas übernommen.

Einbindung der Vermieterprämie:

Es besteht die Möglichkeit die kommunale Vermieterprämie mit einzubinden. Sofern der Vermieter die Wohnung direkt an den Wohnungsuchenden vermietet besteht ohnehin ein Anspruch auf die Prämie.

Der Zwischenschritt mit der Caritas als Zwischenmieter ist derzeit nicht im Förderprogramm enthalten.



Es wird vorgeschlagen, dass das Förderprogramm dahingehend erweitert wird, dass auch bei der Vermietung an die Caritas der Schritt 1 erfüllt ist und der Vermieter bereits diese Prämie erhält. Voraussetzung hierfür ist die Überlassung der Wohnung an einen bei der Stadt Friedrichshafen gemeldeten Wohnungssuchenden/Haushalt. Es gelten die beschlossenen Voraussetzungen des Förderprogramms.

Sofern die Zielgruppe gewahrt ist, ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis mit der Stadt oder der Caritas begründet wird.

Das Förderprogramm wird um diesen Zusatz erweitert.

Resümee:

Die Verwaltung empfiehlt das Projekt zu unterstützen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Problematik auf dem Wohnungsmarkt ist es zu begrüßen, wenn auch die Kirche sich dieser Thematik annimmt.

Das kommunale Förderprogramm „Vermieterprämie“ wird um die Vermietung an die Caritas als Zwischenmieter erweitert.