

|   |  |
|---|--|
| <b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b><br><br><b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>Drucksache-Nr. 2019 / V 00267</b>  | Ausfertigungen:<br>Amt für Vermessung und Liegenschaften, BSO,<br>SFJ, STP |
| Dienststelle: Amt für Vermessung und<br>Liegenschaften<br><br>Aktenzeichen: AVL Di  | 13.09.2019, Unterschrift:  |
| Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):<br><br><input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____<br><br><input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____ |  |

|   |   |                                     |                                       |
|---|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Betreff:      Evaluierung der kirchlichen Wohnraumoffensive der Caritas</b><br><br>Anlage(n):      ----  |   |                                     |                                       |
| <b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann. |   |                                     |                                       |
| <input type="checkbox"/> <b>MS Office 2003<br/>Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>  | <input type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-<br/>Dateien</b> | <input type="checkbox"/> <b>DVD</b> | <input type="checkbox"/> <b>Video</b> |

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

| <b>Gremium:</b>   | <b>Datum:</b> | <b>Zuständigkeit:</b> | <b>Öffentlichkeitsstatus:</b> |
|---|---------------|-----------------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE | 15.10.2019    | Beschluss             | öffentlich                    |

|   |
|---|
| Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):<br>Technischer Ausschuss, 05.12.2017, DS-Nr. 334/2017 |
|---|

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

**Kosten:**  einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR  
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: EUR  
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: je 25.000 EUR  
Sachkosten Betrag: EUR

**Zuschüsse**  einmalige Einzahlung Betrag: EUR

**bzw.**

**Beiträge:**  laufende (jährlich) Betrag: EUR

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stadt  Ergebnis-HH  Finanz-HH Kontierungen: 1220000002; 43180000 (Ifd. Nr. 17)

Stiftung  Ergebnis-HH  Finanz-HH Kontierungen:

**Zur Verfügung stehende Mittel**

Planansatz im Ifd. Jahr: 50.000 EUR

Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:****I.**

1. Der Erfahrungsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen
2. Die Unterstützung der Stadt Friedrichshafen wird für weitere 2 Jahre fortgesetzt. Hierfür wird ein Förderbetrag von maximal 50.000 EUR angesetzt. Die Förderung ist auf eine Fallzahl von ca. 24 Fällen angesetzt.

**ODER:**

- II. Die Unterstützung der Stadt Friedrichshafen endet zum 31.12.2019.

## Begründung:

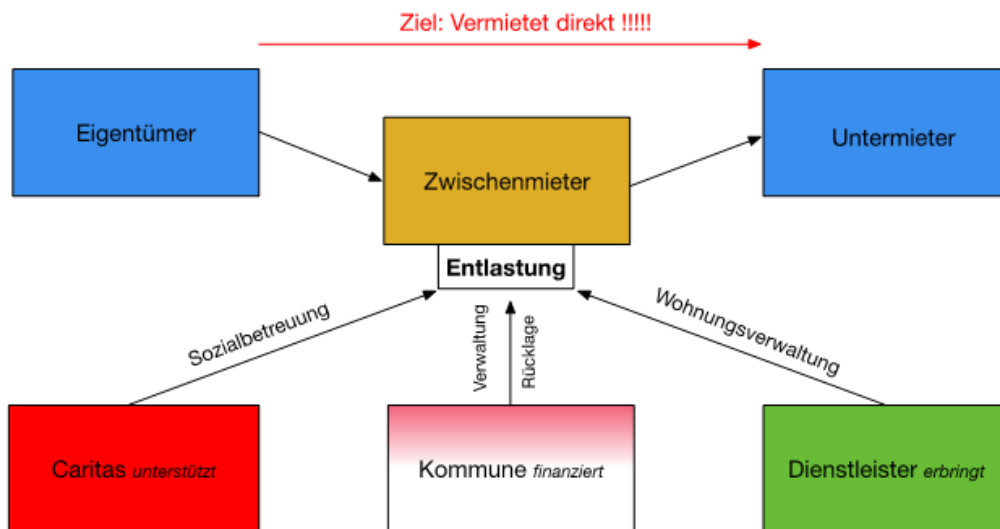
Am 01.01.2018 startete das gemeinsame Projekt der Stadt Friedrichshafen und der Caritas Oberschwaben. Ziel des Projektes war die Wohnraumgewinnung für einkommensschwache Menschen, beziehungsweise leerstehende Wohnungen dem Markt zuzuführen. Die Zielgruppe bestand demnach aus Bezieher von Leistungen wie Hartz IV, Sozialhilfe, Flüchtlinge und Wohngeldbezieher. Die Caritas Oberschwaben hat sich für die Umsetzung des Projekts an folgende Partner gewandt: Eigentümer, Kirchengemeinden, Kommune, Wohnungsverwalter.

Die Stadt Friedrichshafen hat finanzielle Unterstützung bei diesem Projekt geleistet. Die einmalige Risikorücklage sowie die Verwaltungskosten, auf zwei Jahre, wurden von der Stadtverwaltung übernommen. Außerdem bestand die Möglichkeit für die Vermieter die Vermieterprämie zu erhalten.

Die angesetzten zwei Jahre für das Projekt laufen nunmehr am 31.12.2019 ab. Es folgt demnach ein Resümee, wie die zwei Projektjahre verlaufen sind und ob eine mögliche Fortsetzung des Projektes angebracht ist.

## Intention:

Projektziel ist, beziehungsweise war, dass der Eigentümer seine leerstehende Wohnung direkt an die Zielgruppe vermietet. Nur in dem Falle, dass Eigentümer nicht bereit sind, direkt mit der Zielgruppe einen Mietvertrag abzuschließen, tritt die Caritas Bodensee Oberschwaben oder 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. Allerdings eröffnet die Caritas, als zusätzlicher Akteur, eine neue Zielgruppe. Die Caritas als kirchliche Einrichtung verfügt über einen direkten Bezug zu den kirchennahen Eigentümern. Diese Zielgruppe hat eine Verbundenheit zur Kirche und es liegt nahe, dass eine Vermietung an die Caritas der Vermietung an die Stadt Friedrichshafen der Vorzug gegeben wird.

Die folgenden drei Bausteine stützen das Mietverhältnis:

- 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 Untermieter 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.

## Erfahrungsbericht 2018/2019:

### **A. Bericht der Caritas:**

#### 1. Anmietung von Wohnungen

Seit Januar 2018 konnte das Projekt „Herein“ der Caritas Bodensee-Oberschwaben drei Wohnungen im Stadtgebiet Friedrichshafen anmieten.

- Eugenstraße (1. März 2018) => Untermieter sind eine geflüchtete, syrische 4-köpfige Familie, die SGB II Leistungen beziehen
- Allmandstraße (1. April 2018) => Untermieterin ist eine deutsche alleinstehende Frau, die SGB II Leistungen bezieht
- Keltenweg 39 (1. Dezember 2018) => Untermieter ist eine geflüchtete, tunesische 4-köpfige Familie

Die Sozialbegleitung der Untermieter erfolgte in den Wohnungen vertragsgemäß.  
Die Wohnungsverwaltung wird von der Kreisbaugenossenschaft übernommen.  
Die Risikorücklage der Stadt musste bisher nicht in Anspruch genommen werden.

#### 2. Zugangswege zu Wohnungseigentümern und deren Motivation

Zugangswege:

- Presse
- Beziehungen zur Caritas/Kirche
- Beziehungen Helferkreis
- Ehemalige Vermieter unserer Untermieter

Motivation:

- Altruismus
- Überforderung mit Vermietung
- Risikominimierung
- Klarer Zeitrahmen
- Vertrauen gegenüber Caritas/Kirche
- Klare Kalkulation

#### 3. Pressearbeit

Mit Beginn des Projektes gab es im Januar ein großes Pressegespräch (siehe beigefügter Artikel). Danach erfolgte regelmäßige Berichterstattung über die lokale Presse.

#### 4. Erschließung des Sozialraumes und Aufbau von Netzwerken

Mit folgenden Strukturen wurden Kontakte aufgebaut:

- Service-Clubs
- Stiftungen
- Kirchliche Strukturen
- Helferkreise
- Frauenhaus
- Angebote für geflüchtete Menschen
- Vereine
- Ämter (z.B. Amt für Soziales usw.)
- Einrichtungen für ältere Menschen
- Beratungsstellen
- Caritas-interne Strukturen
- usw.

## 5. Weitere Maßnahmen

Weitere Maßnahmen sind Infoabende für Eigentümer, Installation von Botschaftern, Gewinnung von Influencern, weitere kontinuierliche Pressearbeit, Kontaktaufnahme zu weiteren Akteuren im Sozialraum und Pflege von bereits bestehenden Netzwerken, mit dem Ziel noch mehr Aufmerksamkeit bei den Eigentümern zu erzeugen.

## 6. Anmerkung

Im Projekt wurde uns hauptsächlich Wohnraum angeboten, der sich von der Miethöhe im Rahmen der KDU bewegte. Aufgrund der Anwendung der Mietpreisbremse konnten wir zwei Wohnungen, die sich innerhalb der KDU Werte bewegten, nicht anmieten.

Dies stellt im Vergleich zu anderen Sozialräumen, in denen die Mietpreisbremse nicht gilt, eine Limitierung dar.

## B. Ergänzungsbericht der Stadt Friedrichshafen

Die Gespräche mit den Vermietern wurden von der Caritas direkt geführt. Ziel war es, den Kontakt durch die kirchliche Einrichtung aufzunehmen und die Kommune zunächst außen vor zu lassen.

Die Einbeziehung der Stadt Friedrichshafen erfolgte im Anschluss bei der Prüfung der Mietkonditionen, Belegungssituation sowie der Abwicklung der Kooperationsvereinbarung und ggf. der Vermieterprämie.

In den vergangenen beiden Jahren konnten durch die Caritas mehrere Gespräche mit Vermietern geführt werden. Nachfolgend eine tabellarische Aufstellung der Wohnungsangebote und -anmietungen:

| Lfd Nr. | Zimmer | Größe in m <sup>2</sup> | Anzahl Personen | Kooperationsvereinbarung | Vermieterprämie | Bemerkungen  |
|---------|--------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--|
| 1       | 3      | 73,5                    | 4               | ✓                        | -               | Miete zu hoch für Vermieterprämie                              |
| 2       | 1      | 31                      | 1               | ✓                        | -               | Miete zu hoch für Vermieterprämie                              |
| 3       | 2      | 43,5                    |                 | -                        | -               | Miete zu hoch für Kooperationsvereinbarung und Vermieterprämie |
| 4       |        |                         |                 | -                        | -               | Nießbrauch – Empfehlung der Stadt: keine Anmietung             |
| 5       | 4      | 82                      | 4               | ✓                        | -               | Miete zu hoch für Vermieterprämie                              |
| 6       | 1      | Unbekannt               |                 | -                        | -               | kein Zugriff, da keine Anmietung durch Caritas                 |

Von der Caritas wurden sechs Wohnungen an die Stadt Friedrichshafen gemeldet. Davon konnten drei Wohnungen über die Kooperationsvereinbarung unterstützt werden. Für die Vermieterprämie kam hingegen keine der Wohnungen infrage. Durch die vereinbarten Miethöhen wurde die hierfür erforderlichen Grenzen nicht eingehalten.

Es hat sich sehr klar gezeigt, dass auch die Caritas bei der Anmietung von Wohnraum auf dem angespannten Friedrichshafener Wohnungsmarkt erhebliche Zugangsprobleme hat. Insbesondere das hohe Mietpreisniveau führte leider bei fast allen Fällen zu einer Einschränkung der Fördermöglichkeiten.

Das angestrebte Ziel der Caritas konnte nicht erreicht werden. Dennoch wäre es begrüßenswert, wenn weitere Wohnungen über das Programm angemietet werden können. Die Unterstützung der Stadt könnte für weitere zwei Jahre fortgesetzt werden. Für Ende 2021 würde ein erneuter Sachstandsbericht erfolgen.