

## **Schaffung von Wohnraum für anerkannte Asylbewerber/-innen (Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“)**

### **Entscheidungsvorlage:**

#### **1. Ausgangslage: Fehlbeleger in den Unterkünften für Flüchtlinge**

Gegenwärtig wohnen ca. 5.480 Flüchtlinge in städtischen Gemeinschaftsunterkünften. Mit Fortgang der Bearbeitung der Asylanträge steigt die Zahl derer, die auszugsberechtigt sind und sich eigentlich eine eigene Wohnung suchen müssten. Nachdem der Wohnungsmarkt aber nicht ausreichend aufnahmefähig ist, verbleiben viele in den Gemeinschaftsunterkünften und werden dort als sogenannte „Fehlbeleger“ geführt. Derzeit sind dies in den städtischen Gemeinschaftsunterkünften nach den Unterlagen des Sozialamtes (Stand 16.06.2017) 2.450 Personen. Im Stadtgebiet leben nach Erhebungen des Sozialreferats für Mai (Stand 14.06.2017) zusätzlich ca. 1.650 Menschen in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften. Geht man von einem ähnlichen Anteil der Fehlbeleger wie in den städtischen Einrichtungen aus, dann kommen noch einmal ca. 750 Menschen dazu, die auf dem Wohnungsmarkt versorgt werden müssten.

Bei einem durchschnittlichen Tagessatz von 26,00 € pro Person sind dies Kosten für die Unterkunft von ca. 780,00 € pro Person und Monat, die derzeit für diesen Personenkreis vom Jobcenter übernommen werden. Bis Ende 2018 gibt es eine Übernahmezusage für diese Mehrkosten durch den Bund, für die Zeit danach gibt es noch keine Regelung. Unabhängig von der Kostenfrage ist das Leben in einer Gemeinschaftsunterkunft bei fehlender Privatsphäre und räumlicher Enge (Basis sind hier 7 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Bewohner) auf Dauer keine Lösung, was auch häufig den Integrationsbemühungen entgegensteht.

#### **2. Lösung: „Übergangswohnen für Flüchtlinge“**

Das Sozialreferat verfolgt speziell über die Fachstelle für Flüchtlinge und die Fachstelle für Obdachlosenhilfe das Ziel, in vertretbarem Maß Wohnmöglichkeiten aus dem Markt für anerkannte Flüchtlinge, für Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen und sonstige auf günstigen Wohnraum angewiesene Bevölkerungsgruppen zu akquirieren und zusätzliche Kapazitäten zu generieren, um so unerwünschte Konkurrenzsituationen zu vermeiden.

Die Beschaffung von Wohnraum für diese spezielle Personengruppe wird mit dem Arbeitstitel „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ bezeichnet.

Für die Akquise ergeben sich die folgenden Varianten:

##### **Variante 1**

##### **Wohnnutzung von Gemeinschaftsunterkünften**

Eine Reihe von Beherbergungsverträgen für Gemeinschaftsunterkünfte wurde unbefristet geschlossen. Zusätzlich laufen die ersten befristeten Verträge aus. Deshalb werden mit den Eigentümern bzw. Betreibern Gespräche und Verhandlungen geführt, um zu klären, ob dort Interesse und Bereitschaft besteht, diese Objekte auf der Basis einer mietspiegelorientierten Quadratmetermiete (siehe § 558c BGB) an die Stadt zu vermieten. Voraussetzung ist dabei, dass Wohnen nach den einschlägigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig bzw. genehmigungsfähig ist.

## Variante 2

### Anmietung von nicht vermieteten Wohnungen

Mittlerweile werden dem Sozialamt auch nicht vermietete Wohnungen für die Belegung angeboten. Diese werden berücksichtigt, wenn der Leerstand nachweislich gegeben ist.

## Variante 3

### Neubauten

Inzwischen werden auch neue Bauvorhaben von Bauherren bzw. Eigentümern an SHA für die Unterbringung von Flüchtlingen herangetragen. Diese Vorhaben werden intensiv begleitet. In der Regel besteht auch die Möglichkeit, bei der Gestaltung der Wohnungszuschnitte und Größe zu beraten. Die Anmietung soll dann ebenfalls mietspiegelorientiert erfolgen.

## Variante 4

### Gewinnung von bebaubaren Grundstücken

Bebaubare Grundstücke im Stadtgebiet, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung erfüllen, sind rar. Es wird daher auch geprüft, inwieweit anderweitig festgesetzte Flächen über eine Änderung der Bebauungspläne für Wohnen aktiviert werden können. Dazu finden Abstimmungen mit den beteiligten Dienststellen (Stpl, LA, WiF) statt. Wegen der entsprechenden (langen) Vorlaufzeiten handelt es sich hier allerdings um mittelfristige Perspektiven.

## 3. Konzeptionelle Grundlagen

### 3.1 Auswahlkriterien/Orientierung

Nachdem ein Großteil der potenziellen Wohnungssuchenden über geringe Einkommen verfügt oder auf Leistungen des Jobcenters angewiesen ist, muss die Größe der Wohnung und die Höhe der Miete mit den Richtwerten für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II konform gehen. Folgende Zahlen dienen als Orientierung:

| Bewohner | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /Miete | Laufzeiten                                                                              | Bemerkung                         |
|----------|----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1        | 30             | 10,60 €               | bis zu 10 Jahre<br>(Geförderter<br>Wohnungsbau<br>hat eine<br>Bindung von<br>25 Jahren) | Kaltmiete<br>excl.<br>Nebenkosten |
| 2        | 40             | 10,00 €               |                                                                                         |                                   |
| 3        | 55             | 8,47 €                |                                                                                         |                                   |
| 4        | 65             | 8,64 €                |                                                                                         |                                   |
| 5        | 70-75          | 9,51 €                |                                                                                         |                                   |

Die endgültige Festlegung für eine Anmietung erfolgt über eine Einzelfallprüfung und hat die Möglichkeiten zur Preisgestaltung, die sich aus dem Mietspiegel für Nürnberg ergeben und eine Kostenübernahme durch das Jobcenter ermöglichen, zu berücksichtigen. SHA bezieht dazu bei Bedarf auch fachliche Expertisen von LA und H ein.

### 3.2 Akquise - Rahmenbedingungen

Die gegenwärtige Situation auf dem Immobilienmarkt bedeutet für das Segment „günstiger Wohnraum“ ungünstige bis sehr schwierige Perspektiven.

Da über den Preis nicht konkurriert werden kann, sieht das Sozialreferat die Notwendigkeit, ein anderweitig attraktives Verhandlungspaket zu schnüren.

Dieses beinhaltet:

- Die Stadt mietet gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB einzelne Wohnungen oder ganze Objekte zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf an.  
Die Untermieter werden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die daraus resultierenden Ausnahmen von den - insbesondere - Kündigungsschutzvorschriften hingewiesen.  
Dies macht es möglich, ein Übergangskonzept mit ansonsten nicht möglichen Beschränkungen im Mietrecht zu realisieren.
- Die Stadt ist somit (Haupt-)mieter und der Vermieter trägt kein Mietausfallrisiko.
- Die einzelnen Wohnungen werden von der Stadt respektive der Fachstelle für Flüchtlinge bzw. der Fachstelle für Obdachlose des Sozialamtes belegt.
- Die Laufzeit dieser Verträge soll bis zu 10 Jahre maximal betragen.
- Die Vermietung der einzelnen Wohnung während der Vertragslaufzeit übernimmt die Stadt bzw. ein von ihr beauftragter Dienstleister. Hierzu finden derzeit Verhandlungen mit der wbg statt.

## 4. Grundlegende Voraussetzungen für die Umsetzung des Projekts:

### 4.1 Verträge

#### 4.1.1 Anmietung der Objekte

In den Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) ist in Punkt 4.1 geregelt, dass die Verhandlungen über Anmietungen vom Liegenschaftsamt aufgrund eines Auftrags der bedarfstragenden Dienststelle geführt werden.

Die Entscheidung über den Abschluss der Verträge ist, gestaffelt nach Höhe der Nutzungsentgelte und der Laufzeit der Verträge verschiedenen Entscheidungsgremien zugeordnet, siehe nachstehende Tabelle:

| € Mieten, monatlich                                                           | gesetzl. Kündigungsfrist | Laufzeit | Zuständig     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|---------------|
| ≤ 3.000.-                                                                     | X                        |          | Leiter LA     |
| ≤ 1.500.-                                                                     |                          | 5 Jahre  | Leiter LA     |
| 3.001.- - 9.000.-                                                             | X                        |          | Herr Ref. VII |
| 1.501.- - 6.000.-                                                             |                          | 5 Jahre  | Herr Ref. VII |
| 1.500.-                                                                       |                          | 10 Jahre | Herr Ref. VII |
| > 9.000.-                                                                     | X                        |          | RWA           |
| > 6.000.-                                                                     |                          | 5 Jahre  | RWA           |
| > 1.500.-                                                                     |                          | 10 Jahre | RWA           |
| Wichtige Einzelprojekte und Verträge von besonderer und politischer Bedeutung |                          |          | Stadtrat      |

Bei der Anmietung größerer Objekte mit längerer Laufzeit hätte dies aller Voraussicht nach zur Folge, dass häufig die Zuständigkeit des Ausschusses gegeben wäre. Dessen Sitzungsturnus und die damit verbundenen Vorlaufzeiten würden die erforderliche zeitliche Flexibilität bei den Vertragsabschlüssen jedoch nicht unwesentlich einschränken. Demgegenüber würde der direkte Abschluss der Anmietverträge durch das Liegenschaftsamt ohne Ausschussbefassung, aber unter strikter Beachtung der standardmäßig vorgegebenen Rahmendaten (Mietpreisfindung, Laufzeit, ALG II-Berücksichtigung, Kooperation von SHA, LA und H) die Prozesse abkürzen.

Noch in 2017 sollen ca. 20 Objekte angemietet werden.

#### **4.1.2 (Unter-)Vermietung der Objekte**

Die (Unter-)Vermietung der angemieteten Objekte erfolgt zu Konditionen, die ebenfalls mietspiegelorientiert sind und eine Kostenübernahme durch das Jobcenter ermöglichen.

Es ist beabsichtigt, mit der wbg einen Hausverwaltervertrag abzuschließen, der die Aufgaben und Zuständigkeiten, insbesondere auch die Nachweispflicht bezüglich der verwendeten Mittel regelt. Der Abschluss der (Unter-)Mietverträge soll direkt durch den entsprechend bevollmächtigten Dienstleister erfolgen.

Der Verwaltervertrag wird nach Abschluss der Verhandlungen mit der wbg unverzüglich noch gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

#### **4.2 Mittelbedarf**

Den Ausgaben für die Mietkosten der Objekte stehen zwar Einnahmen durch die Untervermietung gegenüber; es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies die anfallenden Kosten vollumfänglich decken wird. Für die Wahrnehmung der im Rahmen der An- und Untervermietung sowie der Beauftragung des Dienstleisters anfallenden Aufgaben werden Mittel benötigt, insbesondere für

- die Vorfinanzierung der Nebenkosten für mindestens ein halbes Jahr,
- die Kompensation eventueller Mietausfälle, die trotz des enormen Bedarfs an Wohnraum für die Zielgruppen mit dringendem Wohnungsbedarf nicht (z. B. in Zeiten der Fluktuation) ausgeschlossen werden können;
- die Kosten für die Beseitigung von Schäden an der Mietsache, die nicht über die Verursacher beizubringen sind.
- Es ist zu klären, ob und inwieweit Risiken über eine angemessene bzw. wirtschaftlich vertretbare Versicherung minimiert werden können.

Die voraussichtliche Höhe des hier skizzierten Mittelbedarfs muss noch ermittelt werden und vom Sozialamt im Rahmen der vorgegebenen Verfahren (unterjährig bzw. zum Haushalt 2018) beantragt werden.

#### **5. Ermächtigung der Verwaltung zur Direktanmietung**

Um die notwendige Flexibilität für die Akquise von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf gemäß den Regelungen des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, zeitlich befristet bis 31.12.2018 von den Vorgaben der LVVR insofern abzuweichen, als die Verwaltung ermächtigt wird, Anmietungen unter strikter Einhaltung der standardmäßig vorgegebenen Rahmenbedingungen (Mietspiegel, keine Umbaukostenzuschläge, maximale Vertragslaufzeit zehn Jahre) direkt zu tätigen.

Nach Ablauf der befristeten Ausnahmeregelung wird das Sozialamt einen Erfahrungsbericht für den Sozialausschuss und den Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit erstellen und in

Abstimmung mit LA in den zuständigen Gremien Vorschläge für das weitere Vorgehen vorlegen.

*Die Diversity-Relevanz für die geplanten Maßnahmen ist gegeben, da die Versorgung benachteiligter Gruppen mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Dies bedeutet einen Fördereffekt für diese Personen.*