

Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ – aktueller Stand, Ausblick, Weiterführung

1. Rückblick

Mit Beschluss des RWA vom 19.07.2017 und nachfolgendem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 wurde die Verwaltung zunächst bis Ende 2018 ermächtigt, Anmietungen zum Zweck des Übergangswohnens ohne vorherigen Beschluss des RWA bzw. des Stadtrats vorzunehmen.

Damit wurde die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge im Rahmen des Projekts „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ in Zusammenarbeit zwischen dem Liegenschaftsamt (LA) und dem Sozialamt (SHA) auf den Weg gebracht.

Ausgangslage war die hohe Quote an sogenannten Fehlbelegern in städtischen Gemeinschaftsunterkünften, d.h. von anerkannten Flüchtlingen, die zum Auszug berechtigt sind, aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes aber in den Unterkünften verbleiben. Neben den erhöhten Kosten für die Unterkünfte – die bei Bleibeberechtigten als Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB II auflaufen - sind auch die Bedingungen in manchen Unterkünften für eine gelingende gesellschaftliche Integration wenig förderlich.

2. Aktueller Stand

Stand Oktober 2018 sind im Rahmen des Projekts 38 Wohneinheiten von der Stadt angemietet und an anerkannte Flüchtlinge beziehungsweise Bedarfsgemeinschaften untervermietet. Somit konnte für insgesamt 157 Personen ein Übergang aus den Unterkünften in ein Mietverhältnis ermöglicht werden.

Nach den durchschnittlichen Kosten der Unterkunft in den städtischen Asylunterkünften (780,- € pro Person pro Monat) wären für diese Personen 122.460,- € pro Monat bei Verbleib in den Unterkünften als KdU aufzubringen. Demgegenüber stehen aktuell Mietausgaben von 32.054,86 € (204,-€ p.P.), die größtenteils vom Jobcenter nach dem SGB II getragen werden. Somit konnte eine Kostenersparnis für die öffentliche Hand bei den Kosten für die Unterkunft von über 70% erreicht werden.

Drei Wohneinheiten stehen noch zur Untervermietung frei und werden in Kürze untervermietet.

Zurzeit ist eine laufende Kostendeckung der Mietausgaben für die Anmietungen durch die Mieteinnahmen für die Untervermietung erreicht. Zu Anfang entstand allerdings ein vorübergehender Leerstand der Objekte, der zu nicht gedeckten Mietausgaben geführt hat. Ursächlich hierfür war, dass nach der Akquise der ersten Objekte durch SHA und der Anmietung durch LA eine Untervermietung an anerkannte Flüchtlinge nicht unmittelbar erfolgen konnte, da es bei der juristischen Ausarbeitung der Untermietverträge und des Verwaltervertrags mit der wbg zu unvorhergesehenen Verzögerungen kam. Weitere Mietausfälle entstehen laufend durch kurze Leerstände bei Mieterwechsel. Die so entstehenden Kosten für das Übergangs-

wohnen für Flüchtlinge werden zum Jahresabschluss 2018 genau ermittelt und in einem ausführlichen fachlichen Bericht über das Projekt im Frühjahr 2019 dem Rat vorgestellt. Sie werden durch die Einsparungen bei den KdU mehr als aufgewogen.

Bei vier Objekten konnte die Variante 1 aus der Vorlage vom 19.07.2017, das heißt die Wohnnutzung von bisherigen Gemeinschaftsunterkünften, realisiert werden. Eine Umwandlung von Gemeinschaftsunterkünften in Wohnnutzung ist bei weiteren fünf Objekten geplant beziehungsweise in der Umsetzungsphase. Hierbei ergeben sich immer wieder folgende Schwierigkeiten, die eine höhere Umwandlungsrate erschweren:

- Der angebotene Mietpreis, basierend auf dem Mietspiegel von 2016, ist im Verhältnis zu den aktuellen erzielbaren Marktpreisen nicht attraktiv genug. Insbesondere wird hierbei von den Betreibern auf die attraktivere gewerbliche Vermietung („Monteursunterbringung“) verwiesen.
- Für eine Wohnnutzung muss auch eine baurechtliche Nutzung als Wohnraum vorliegen. Viele Objekte sind als Sonderbau eingestuft. Eine Umnutzung (Bauantrag) ist mit weiteren Kosten verbunden, z.B. Stellplatzablöse.
- Nicht alle Objekte, die als GU dienen, sind für eine Umwidmung zu Wohnraum geeignet, z.B. wenn der Standort im Industrie- oder Gewerbegebiet liegt (keine Genehmigung möglich) oder wenn die Grundrisse keine Wohnzuschnitte hergeben.

37 der bis jetzt angemieteten Objekte wurden deshalb in Variante 2, das heißt Anmietung von nicht vermieteten Wohnungen, realisiert.

In der Variante 3 (Neubau) wird ein Gebäude im Laufe des Jahres 2019 mit 14 Wohneinheiten fertiggestellt.

3. Ausblick

Bei immer noch 3706 Personen mit Anerkennungsstatus, die Stand Oktober 2018 noch in städtischen Gemeinschaftsunterkünften wohnen, aber für den Privatauszug berechtigt wären, ist eine Fortführung des Programms „Übergangswohnen für Flüchtlinge“, zumindest für das Jahr 2019, aus der Sicht der Verwaltung sinnvoll und notwendig.

Das notwendige Personal für die Umsetzung beim Sozialamt ist vorhanden. Beim Liegenschaftsamt sind die flankierenden Personalanforderungen (1,5 VK) bis 31.12.2018 befristet und begutachtet. Vor dem Hintergrund des weiteren Bedarfs wurde die Verlängerung des Personalbedarfs bei OrgA beantragt. Eine Entscheidung steht noch aus.

Es wird deshalb gebeten, mit dem anhängenden Beschlussvorschlag einer Verlängerung der Ermächtigung der Verwaltung für das Jahr 2019 zuzustimmen.

Oktober 2018

Amt für Existenzsicherung und
soziale Integration – Sozialamt

Liegenschaftsamt