

Übergangswohnen für anerkannte Flüchtlinge

Ein Sachstandsbericht

1. Ausgangssituation und Umsetzung

Ab 2017 lebten immer mehr anerkannte Flüchtlinge in den städtischen Gemeinschaftsunterkünften (Stand Juni 2017: 2450 Personen); diese sogenannten „Fehlbeleger“ sind auszugsberechtigt und sollen sich eine eigene Wohnung suchen. Auf dem bereits angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Nürnberg war und ist dieses Unterfangen sehr schwierig.

Für den Auszug aus der Gemeinschaftsunterkunft spricht neben dem formalen Grund der „Fehlbelegung“

- dass in den Unterkünften vergleichsweise hohe Kosten entstehen,
- dass räumliche Enge und fehlende Privatsphäre auf Dauer keine gute Wohnlösung sind,
- und dass die Unterbringung somit häufig Integrationsbemühungen erschwert.

Vor diesem Hintergrund wurde in 2017 die Idee geboren, das Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ speziell für die Zielgruppe der Fehlbeleger zu schaffen, um den Auszug aus den Gemeinschaftsunterkünften zu ermöglichen.

Mit diesem Projekt sollen in vertretbarem Maß befristete Wohnmöglichkeiten aus dem Markt akquiriert werden. Es wurden vier Möglichkeiten gesehen, dies zu erreichen:

1. Wohnnutzung von Gemeinschaftsunterkünften:
Endende Beherbergungsverträge von Gemeinschaftsunterkünften sollten, falls dies bauplanungs- und bauordnungsrechtlich möglich ist, als Wohnraum angemietet werden.
2. Anmietung von nicht vermieteten Wohnungen und
3. Anmietung von Neubauten, die der Stadt Nürnberg für die Unterbringung von Flüchtlichen angeboten werden.
4. Gewinnung von bebaubaren Grundstücken.

Der Wohnraum wird durch die Stadt Nürnberg (Sozialamt in Kooperation mit dem Liegenschaftsamt) vom Eigentümer im Rahmen der Vorgaben des Mietenspiegels angemietet und an anerkannte Flüchtlinge zu einer Miete weitervermietet, die an die angemessenen Mietpreise, die für Sozialleistungsbezieher im Jobcenter bzw. im Sozialamt gelten, angepasst ist.

Nachdem im Sozialamt weder das Knowhow noch die Strukturen für die Verwaltung von Wohnungen vorhanden waren, wurde geplant, mit der wbg einen Hausverwaltervertrag abzuschließen.

Der Mittelbedarf wurde als eher gering eingeschätzt, da die Mietausgaben durch die Mieteinnahmen gedeckt sind; ein Bedarf wurde nur zur Kompensation eventueller Mietausfälle und für die Beseitigung von Schäden an der Mietsache, die nicht vom Verursacher einzutreiben sind, gesehen.

Ziel war es, ca. 150 Wohnungen im Rahmen dieses Projekts zu akquirieren.

Eine Ermächtigung, für dieses Projekt außerhalb des üblichen städtischen Verfahrens Wohnungen anzumieten, wurde durch den RWA in der Sitzung vom 19.07.2017 erteilt. Die Genehmigung des Verwaltervertrages mit der wbg erfolgte mit Stadtratsbeschluss vom 13.12.2017.

2. Übersicht Stand November 2019 und Finanzierungsbedarf

Aktuell befinden sich 50 Wohnungen im Bestand des Projekts Übergangswohnen. Dadurch wurde Wohnraum für rund 200 Personen geschaffen.

Auch das Ziel, durch die befristete Wohnmöglichkeit mit einem privatrechtlichen Mietverhältnis den Einstieg in den „normalen“ Wohnungsmarkt zu erleichtern, ist bereits in drei Fällen erreicht worden.

Allerdings hat die Praxis Probleme aufgezeigt, die bei der Planung des Projekts als marginal eingestuft wurden. Dies betrifft vor allem die anfallenden, nicht refinanzierbaren Kosten.

Zu den an die Eigentümer zu zahlenden Mietkosten kommt die Verwaltergebühr für die wbg. Diese Verwalterkosten sind vertraglich gestaffelt, je nach Wohnungsbestand verringert sich die monatlich zu zahlende Verwaltergebühr, wobei sich die Höhe der Verwaltergebühr jährlich zum 01.01. um den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland anpasst.

Die direkte Weitergabe dieser Verwaltergebühr an die Mieter ist als nichtumlagefähige Nebenkosten nicht möglich. Eine anteilige Kalkulation in die Kaltmiete muss verhältnismäßig erfolgen, da eine wesentliche Überschreitung der Mietrichtwerte des Jobcenters vermieden werden muss. Dadurch ist der Spielraum bei Mietpreisverhandlungen mit den Eigentümern begrenzt.

Bei Neuvermietung von Wohnungen bzw. Mieterwechseln hat sich gezeigt, dass eine sofortige Wohnungsübergabe an den Mieter unrealistisch ist. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnung in der Regel einen Monat leer steht, bis eine Weitervermietung möglich ist.

Auch Schäden in den Wohnungen, die nicht refinanzierbar sind, treten häufiger auf als vermutet.

Für den Haushalt 2020 wird daher ein Fehlbetrag von 110.000 € angemeldet. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2020 20 Wohnungen neu angemietet werden

Der Betrag setzt sich zusammen aus

| | |
|--|--------------|
| nicht refinanzierbarer Verwaltergebühr Wohnungsbestand | 56.830,80 € |
| nicht refinanzierbarer Verwaltergebühr Neuanmietung | 11.136,00 € |
| Leerstandskosten Neuanmietung/Mieterwechsel | 29.498,00 € |
| nicht refinanzierbare Kosten für Schäden | 12.000,00 € |
| gesamt (gerundet) | 110.000,00 € |

Pro Wohnung entsteht im Jahr eine durchschnittliche „Bezuschussung“ von ca. 1.500,- €.

3. Perspektiven

Trotz der geänderten finanziellen Situation ist das Projekt aus Sicht der Verwaltung ein Erfolg und soll auch 2020 weitergeführt werden. Ein entsprechender Antrag auf Verlängerung der Ermächtigung zur Anmietung wurde im RWA in der Novembersitzung gestellt.

Die entstehende Kostenersparnis trotz des „Zuschussbedarfs“ von 1.500,- pro Wohnung und Jahr kann anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht werden: Ein 5-Personenhaushalt wurde in eine Übergangswohnung im Nürnberger Südwesten für 786,10 € Warmmiete eingemietet. In der vorherigen Gemeinschaftsunterkunft sind auf Grundlage der städtischen Gebührenordnung monatliche Kosten in Höhe von 1950,- € angefallen.

Stand Oktober 2019 leben noch immer 1361 auszugsberechtigte Personen in städtischen Gemeinschaftsunterkünften. Ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist weiterhin vorhanden.

Das ursprünglich geplante Ziel von 150 Wohnungen konnte in zwei Jahren Laufzeit des Projekts nicht umgesetzt werden. Inzwischen wird eine maximale Anzahl von 100 Wohnungen, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, anvisiert.

Der Sozialausschuss wird um Begutachtung der Fortsetzung des Projekts „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ gebeten.

November 2019
Amt für Existenzsicherung und
soziale Integration - Sozialamt