

## **Projekt „Übergangswohnen für anerkannte Flüchtlinge“ - aktueller Stand, Ausblick, Weiterführung**

### **Entscheidungsvorlage:**

#### **1. Rückblick**

Anlass für das Projekt „Übergangswohnen für Flüchtlinge“ war die hohe Quote an anerkannten und somit auszugsberechtigten Geflüchteten in städtischen Gemeinschaftsunterkünften, die aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gezwungen sind, in den Unterkünften zu verbleiben. Zum 31.12.2020 leben noch knapp 800 auszugsberechtigte Personen in städtischen Gemeinschaftsunterkünften, das sind rund 40 % der Bewohner.

Neben den erhöhten Kosten für die Gemeinschaftsunterkünfte, die bei Bleibeberechtigten in der Regel als Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB II auflaufen, stellen Gemeinschaftsunterkünfte vor allem aufgrund fehlender Privatsphäre auf Dauer keine gute Wohnlösung dar und erschweren auch häufig Integrationsbemühungen. .

Für das Projekt wurde 2017 die Verwaltung durch den RWA und den Stadtrat ermächtigt, Anmietungen selbst vorzunehmen. Zuletzt wurde die Ermächtigung bis 31.12.2020 verlängert.

Für die Verwaltung der Wohnungen wurde ein Verwaltervertrag mit der WBG Kommunal GmbH geschlossen.

#### **2. Aktueller Stand**

Stand Dezember 2020 sind 82 Wohnungen im Rahmen des Projekts durch die Stadt Nürnberg angemietet und davon 73 Wohnungen an Flüchtlingshaushalte (i.d.R. Familien) untervermietet. Die freistehenden Wohnungen werden schnellstmöglich unter Beachtung der geltenden pandemiebedingten Vorgaben untervermietet.

Bislang konnten bereits 13 Haushalte aus dem Untermietverhältnis heraus in ein privatrechtliches Mietverhältnis einmünden. Diese Fluktuation ist seitens des Projekts ausdrücklich gewünscht.

Es befinden sich damit insgesamt 262 Personen in Untermietverhältnissen. Somit konnten im Vergleich zum letzten Bericht im November 2019 rechnerisch 61 Personen neu eingemietet werden. Durch den Mieterwechsel sind es tatsächlich 80 Personen, die durch das Projekt aus den Unterkünften ausziehen konnten.

Bei Verbleib dieser 80 Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft würden monatliche Unterbringungskosten entstehen, die um durchschnittlich drei Viertel höher wären als die Mietkosten der Wohnungen des Projekts.

Bei Neuankündigung oder Leerstand bisher angemieteter Wohnungen werden diese Wohneinheiten in aller Regel innerhalb eines Monats untervermietet, wobei hier im Jahr 2020 aufgrund der Beschränkungen durch die Pandemie eine längere Leerstandsdauer die Folge war.

Bei der Anmietung orientiert sich die Verwaltung zum einen an der vorgegebenen Preisspanne des jeweils aktuellen Nürnberger Mietenspiegels und zum anderen an den jeweils in der gültigen Fassung vorgegebenen Mietrichtwerten des Jobcenter Nürnberg-Stadt für das SGB II.

Die Akquise von neuen Wohnungen für das Projekt Übergangswohnen obliegt der Fachstelle für Flüchtlinge im Sozialamt, ebenso das Auswahlverfahren der Flüchtlingshaushalte für die Belegung von neuen bzw. freiwerdenden Wohnungen.

Beim Prozess der Begutachtung und Anmietung neuer Wohnungen kooperiert das Sozialamt eng mit dem Liegenschaftsamt, die Verwaltung der Wohnung erfolgt derzeit noch über die WBGKommunal.

### **3. Bewertung aus der Sicht der Verwaltung**

Das Projekt insgesamt hat sich bewährt, wobei – wie bereits im letzten Bericht dargestellt – die Gesamtzahl von 150 anzumietenden Wohnungen derzeit nicht weiterverfolgt wird. Für 2021 wird nur mit einem geringen Zuwachs von ca. 20 neuen Wohnungen geplant. Ab einer Gesamtzahl von 100 Wohneinheiten wird der Status Quo neu bewertet und erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Neu betrachtet und bewertet wurde die Dienstleistung Hausverwaltung durch die WBGKommunal. Die Synergieeffekte waren geringer als erwartet. Daher soll der Verwaltervertrag mit der WBGKommunal zum 30.06.2021 beendet werden, im Gegenzug wird eine Vollzeitstelle in der Fachstelle für Flüchtlinge des Sozialamtes für die Wahrnehmung der Hausverwaltertätigkeit umgewandelt. Ausgehend von einem Bestand von 100 Wohnungen, lassen sich für das zweite Halbjahr 2021 Einsparungen in Höhe von rund 32.700,00 €, ab 2022 in Höhe von ca. 65.500,00 € erzielen.

### **4. Weiterführung des Projekts**

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen - um wie im bisherigen Projektverlauf schnell und flexibel auf Angebote reagieren zu können -, die Ermächtigung zur Anmietung für das Jahr 2021 zu verlängern und bittet um einen entsprechenden Beschluss.