

## Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/16/11796/50

Zuständig

Amt für Soziales

Berichterstattung

Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer

### Gegenstand: Anmietung von Übergangswohnungen

#### Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

17.02.2016

Ausschuss für Soziales und allgemeine Stiftungsangelegenheiten

25.02.2016

Stadtrat der Stadt Regensburg

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt:

1. Das Konzept der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Anmietung wird entsprechend den im Bericht erläuterten Konditionen zugestimmt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Einführung:**

Anfang November 2015 war in Anbetracht der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auf Veranlassung von Herrn Oberbürgermeister Wolbergs die Stadtbau GmbH gebeten worden, Daten zu leerstehenden Wohnungen, die nicht zur unbefristeten Weitervermietung vorgesehen sind, vorzulegen.

Das Resultat der Überprüfung durch die Stadtbau GmbH waren 13 Wohnungen, in denen in überschaubarem Maße Reparaturarbeiten notwendig sind, für die aber bis Jahresende 2015 Bezugsfertigkeit hergestellt werden könnte, sofern die Stadt bzw. ein hiesiger Wohlfahrtsverband als Generalmieter auftreten würde. Anschließend könne eine befristete Nutzung, beispielsweise bis zum 30.06.2017 vereinbart werden.

Mit Schreiben vom 18.10.2015 hatten der Deutsche Mieterbund und der Mieterbund Regensburg e. V. zum Thema Nutzung von leer stehenden Wohnungen eine Eingabe gemäß Art. 56 Abs. 3 der Gemeindeordnung an den Oberbürgermeister der Stadt Regensburg gerichtet, mit der Bitte, diese dem Stadtrat vorzulegen.

In seiner Sitzung am 25.11.2015 hat der Stadtrat der Stadt Regensburg die Eingabe einstimmig abgelehnt. Oberbürgermeister Wolbergs sagte in der Debatte, dass die Geschäftsführung der Stadtbau GmbH bereits geprüft habe, ob es Leerstände für eine Zwischennutzung gebe und verwies auf die in Frage kommenden 13 Wohnungen (siehe obige Ausführungen). Diese Wohnungen sollten für Menschen in schwierigen Lebenssituationen zur Verfügung gestellt werden. Finde man keinen freien Träger, übernehme man diese Aufgabe selbst.

## **2. Bedarf**

### **2.1. Allgemeines**

Zum 01.06.2015 wurde beim Amt für Soziales eine Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit mit Allgemeinem Sozialdienst eingerichtet. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben verfolgt die Fachstelle folgende Ziele:

- Erhaltung und Sicherung bedrohter Mietverhältnisse
- Vermittlung von geeignetem Wohnraum
- Vermeidung erneuter Wohnungslosigkeit
- Verringerung der Zahl obdachloser Menschen in Regensburg
- Unabhängigkeit von staatlichen Leistungen

Die Zahl der Menschen mit Hilfebedarf im „Handlungsfeld Wohnen“ steigt stetig an. Neben den präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit sind immer häufiger konkrete Hilfen im Einzelfall, insbesondere die Vermittlung von geeignetem Wohnraum bei unvermeidbarem Verlust der Wohnung notwendig.

## **2.2. Bestehende Unterbringungskapazitäten:**

Derzeit verfügt die Stadt Regensburg über 55 Wohnungen in unterschiedlicher Größe, die als Übergangswohnungen genutzt werden können. Die Wohnungen mit einem, zwei und drei Zimmern sind fast ständig belegt. Zur Disposition stehen i. d. R. lediglich größere Einheiten.

Außerdem existiert ein Obdachlosenheim mit 26 Plätzen für Männer und 8 Plätzen für Frauen. Die Zahl der freien Plätze variiert.

Die Verwaltung und Vergabe der Unterkunftsmöglichkeiten erfolgt durch die Fachstelle.

## **2.3. Aktueller Bedarf:**

Die Unterbringung obdachloser Personen ist eine Pflichtaufgabe nach dem Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG).

Vor allem bei Ein-, Zwei- und auch Dreizimmerwohnungen besteht akuter Bedarf. Durch die Unterbringung von Asylbewerbern in der Aussiger Straße 25 und 25 a und im Anwesen „Am Kreuzhof“ wurde der Bestand an kleinen Notwohnungen stark dezimiert. Die Nachfrage, gerade nach kleineren Wohneinheiten, ist hoch. Mit einer Änderung der Situation in nächster Zeit ist nicht zu rechnen. Vor allem für folgende Personengruppen liegt ein Defizit an Unterbringungsmöglichkeiten vor:

- Alleinerziehende mit Kind bzw. Kindern
- Frauen aus dem Frauenhaus
- Einzelpersonen, die aufgrund von Krankheit (auch psychisch bedingt) nicht in der Obdachlosenunterkunft übernachten können

In der Regel haben diese Personen kein oder nur ein geringes Einkommen und leben von staatlichen Leistungen.

Vor dem Hintergrund der Flüchtlingsproblematik (Anerkennung von Asylbewerbern und deren Folgeunterbringung, Familiennachzug) ist künftig mit einer Verschärfung der Gesamtsituation zu rechnen.

Zusätzlich ist in den letzten Monaten eine verstärkte Nachfrage nach Notwohnungen von Familien aus osteuropäischen Ländern zu verzeichnen.

Außerdem gibt es Familien in den bestehenden Übergangswohnungen, für die ein Wechsel des Wohnumfeldes einen Neuanfang in einem normalen Mietverhältnis wesentlich erleichtern könnte.

Um die Handlungsfähigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit zu erhalten, ist ein Bedarf an Wohnungen für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten vorhanden. Dieser muss in erster Linie abgedeckt werden.

## **2.4. Ziel der Unterbringung**

- Beendigung der akuten Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit eines oftmals nur unter großen Schwierigkeiten unterzubringenden Personenkreises durch die Nutzung der Wohnungen
- Ermöglichung eines Neuanfangs in einem regulären Mietverhältnis im Anschluss an die Zwischenlösung durch intensive sozialpädagogische Betreuung während der Zeit der Wohnungszuweisung

- Beseitigung von Defiziten im persönlichen, sozialen, wirtschaftlichen und psychosozialen Bereich durch Unterstützung durch die Fachstelle und durch den ASD
- Vermeidung erneuter Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit durch geeignete Nachsorge durch den ASD

### **3. Umsetzung**

Da die Stadtbauwohnungen nur für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung stehen (voraussichtlich bis zum 30.06.2017), ist eine zeitnahe Umsetzung dringend erforderlich, da die Maßnahme ansonsten ins Leere gehen würde.

In Gesprächen mit der Stadtbau GmbH wurden befristete Mietverträge ausgehandelt. Die Stadt Regensburg tritt als Mieter auf und kann die Wohnungen im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisses auf der Basis der Notwohnanlagensatzung ab 01.03.2016 belegen. Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Notwohnanlagen der Stadt Regensburg (Notwohnanlagen-Gebührensatzung) muss dazu entsprechend geändert und um die neuen Wohnungen ergänzt werden. Die dazu erforderliche Kostenkalkulation ist erfolgt. Auf der Grundlage der Kostenermittlung ergibt sich eine monatliche Gesamtnutzungsgebühr von 8,30 € pro angefangenem Quadratmeter Wohnfläche. Im Hinblick auf die besondere Aufgabenerfüllung bei der Unterbringung von Obdachlosen ist die Gebühr nicht mit einer ortsüblichen Miete vergleichbar, da Übergangswohnungen dem freien Wohnungsmarkt generell nicht zur Verfügung stehen und auch nicht als miettypisch gelten. Es handelt sich um einen Vollkostenpreis, in dem zusätzlich zur Miete auch die Verwaltungskosten durch das Amt für Soziales und die Nebenkosten enthalten sind. Die Angelegenheit wird dem Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Beteiligungen am 18.02.2016 sowie dem Stadtrat am 25.02.2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.

In die Wohnungen sollen vorrangig Personen bzw. Familien mit positiver sozialer Prognose zugewiesen werden. Damit soll den Betroffenen ein Neuanfang in einem regulären Mietverhältnis im Anschluss an die Zwischenlösung ermöglicht werden. Begleitend findet eine intensive sozialpädagogische Betreuung während der Zeit der Wohnungszuweisung durch den Allgemeinen Sozialdienst des Amtes für Soziales statt. Mit einer geeigneten Nachsorge sollen die Betroffenen auch in einem regulären Mietverhältnis im Anschluss unterstützt werden, damit dieses möglichst auf Dauer erhalten werden kann.

Die Belegung der Wohnungen erfolgt durch die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Zusammenarbeit mit dem Allgemeinen Sozialdienst.