

**Vereinbarung  
über die Durchführung des Projekts  
„Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben“ in Aulendorf**

Zwischen der Stadt Aulendorf, vertreten durch Herr Matthias Burth  
und  
der Caritas-Bodensee-Oberschwaben (Rechtsträger ist der Caritasverband der Diözese  
Rottenburg-Stuttgart e. V., Strombergstrasse 11, 70188 Stuttgart), vertreten durch den  
Regionalleiter Ewald Kohler, Seestrasse 44, 88214 Ravensburg  
wird vereinbart:

Die Caritas-Bodensee-Oberschwaben führt in Aulendorf vom **01.07.2019 bis 30.06.2022** das Projekt „Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben“ weiter.

Viele Menschen mit geringem Einkommen – beispielsweise ALG-II-Bezieher – finden kaum mehr eine Wohnung. Durch den Zuzug von flüchtenden Menschen verschärft sich die Situation weiter. Dies führt dazu, dass immer mehr Menschen in prekären Wohnverhältnissen leben müssen. Kommunen haben im Rahmen der Sozialen Daseinsvorsorge abgeleitet von Art. 20 GG und Gemäß §§ 1 und 3 des Polizeigesetzes von Baden-Württemberg eine Verpflichtung für Wohnraum zu sorgen. Insbesondere sind die Kommunen gesetzlich verpflichtet, Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung mit Wohnraum zu versorgen.

Da das Wohnungsproblem in der ganzen Region präsent ist und die Kommunen alleine mit dieser Aufgabe überfordert sind hat die Caritas-Bodensee-Oberschwaben in Kooperation mit Dekanaten Allgäu Oberschwaben und Friedrichshafen das Projekt Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben ins Leben gerufen.

Ziel hierbei ist es Wohnraum für einkommensschwache Haushalte an den Markt zu bringen und ein Signal in die private Immobilienwirtschaft zu senden. Dies soll durch die befristete Anmietung von Wohnraum und Untervermietung durch die Caritas-Bodensee-Oberschwaben gelingen.

### **Zielgruppe**

Bezieher von Leistungen aus dem SGB II, SGB XII und Wohngeld und **in Einzelfällen Einkommensschwache, die geringfügig über dem Leistungssatz des SGB II und SGB XII liegen.**

### **Ziel**

Bisher nicht marktzugänglichen Wohnraum durch den Aufbau eines Netzwerkes mit den Kommunen, den Kirchengemeinden, der Zivilgesellschaft und der Privatwirtschaft marktfähig zu bekommen und bei Bedarf eine Sozialbetreuung unter Einbezug der Caritas-Dienste und Ehrenamtsstrukturen, anzubieten.

### **Maßnahmen**

- **Zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit zur Gewinnung von Wohnraum**
- Gezielte Einbindung der sozialen Netzwerke vor Ort (z.B. Kirchengemeinderäte, Helferkreise, Serviceclubs, Handels- und Gewerbevereine)
- **Kooperation mit Multiplikatoren im Wohnungsmarkt**
- Netzwerk für die Gewinnung von Wohnraum installieren
- **Befristete Anmietung und Untervermietung von Wohnraum mit dem Ziel, dass Eigentümer nach 2 bzw. 3 Jahren den Mietvertrag direkt mit dem Untermieter weiterführen.**
- Detaillierte Prüfung und Auswahl der Untermieter
- Sozialbetreuung für die Mieter der vermittelten und angemieteten Wohnungen während der Projektlaufzeit (z.B. Antragstellung, Vermittlung von Wohnkultur, Vermittlung bei Konflikten, Vermittlung an Beratungsdienste...)
- Das Projekt ist zu dokumentieren. Nach Ablauf des Projektzeitraumes/Mietvertrages, hat die Caritas einen Verwendungsnachweis der Fördermittel zu erbringen.
- Es ist durch die Caritas ein Nachweis zu führen, ob und in welcher Höhe die

Risikorrücklage in Anspruch genommen wurde.

- Bei Nichtverwendung, oder nichtvollständiger Ausschöpfung der Risikorrücklage, ist diese der Stadt Aulendorf zurückzuerstatten.
- Bedarfsorientierte Qualifizierungsmaßnahmen für Ehrenamtliche und Mieter anbieten
- Ängste und Vorurteile auf Seiten der Eigentümer durch eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen für einkommensschwache Haushalte abbauen

### Notwendige Rahmenbedingungen

- Installation und Finanzierung einer Risikorrücklage durch die Stadt Aulendorf
- Wohnungsverwaltung durch den Bau- und Sparverein und Übernahme der Wohnungsverwaltungskosten durch die Stadt Aulendorf
- Maximale Anzahl der Wohnungen die die Caritas-Bodensee-Oberschwaben anmietet auf 10 beschränkt
- Zur Abstimmung und Koordination des Projektes finden mit den beteiligten Akteuren (Helferkreis, Caritas, Stadt Aulendorf) im Laufe des Projektzeitraumes Austauschrunden statt. Jeder Partner kann darüber hinaus bei Bedarf eine Besprechung einberufen.
- Das Projekt wird dokumentiert. Ein Verwendungsnachweis wird erstellt.
- Der Mitarbeiter der Caritas-Bodensee-Oberschwaben ist nur gegenüber ihr weisungsgebunden. Ansprechpartner vor Ort ist Christian Mayer.

Die Stadt Aulendorf trägt für den Projektzeitraum die Kosten für die Wohnungsverwaltung, den Anteil am Risikofonds sowie die Projektkosten wie in der Kostendarstellung ausgewiesen. Die Projektkosten und die Wohnungsverwaltungskosten werden an die Caritas-Bodensee-Oberschwaben als Projektverantwortliche nach erfolgten jährlichen Rechnungslegung seitens der Caritas-Bodensee-Oberschwaben ausbezahlt.

Das Projekt kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten zielgerichtet und kooperativ miteinander zusammenwirken und das Projekt ideell und inhaltlich mittragen.

Aulendorf, den

---

Matthias Burth  
Stadt Aulendorf

Ravensburg, den

---

Ewald Kohler  
Caritas-Bodensee-Oberschwaben

Anlagen  
Risikorrücklage  
Kostenaufstellung

## Risikorücklage

Die Angst vor Mietausfällen und Beschädigungen am Mietobjekt sind Haupthemmnisse in der Vermietung des Eigentums an nicht solvente Mieter, die dazu führen, dass weniger privater Wohnraum vermietet wird wie möglich.

Die Caritas-Bodensee-Oberschwaben nimmt dem Eigentümer durch die Anmietung das Risiko einer Vermietung ab. Wir hoffen dadurch, dass Wohnungen an uns vermietet werden, die ansonsten nicht am Markt wären.

Zur Absicherung des Risikofonds wird von der Stadt für maximal 10 Wohnungen eine Ausfallbürgschaft bereitgestellt. Die Ansprüche sind von der Caritas gegenüber der Stadt geltend zu machen und nachzuweisen. Die Auszahlung erfolgt auf das Konto der Caritas.

1. Der Risikofonds dient insbesondere der Absicherung von Risiken, die im Rahmen der Untervermietung entstehen können, wie:
  - Mietausfälle
  - Renovierungskosten
  - unvorhersehbare Ereignisse
2. Es fällt hierzu pro Wohnung ein Betrag von 1200€ an, aus der die Risiken für alle im Rahmen dieses Projektes im Stadtgebiet Aulendorf angemietete Wohnungen bezahlt werden. Bei 10 Wohnungen bedeutet dies ein Volumen von 12.000€ für den Risikofonds.
3. Der Anspruch entsteht im Folgemonat des Abschlusses des Mietvertrages. Es findet eine jährliche Rechnungslegung seitens der Caritas-Bodensee-Oberschwaben statt. Zum Ende dieser Vereinbarung wird die gesamte Ausfallbürgschaft abgerechnet.

## Kostenaufstellung

### Jährliche Zahlung ohne Rückfluss

<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Wohnungsverwaltungskosten</b> - pro Jahr pauschaliert	<b>Eigenanteil Projektbetrieb</b> - pro Jahr pauschaliert	<b>Gesamtkosten</b> - pro Jahr pauschaliert
1	450 €	1.500 €	1.950 €
10	4.500 €	1.500 €	6.000 €

### Einmalige Zahlung mit Rückfluss bei Nichtverwendung

<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Risikorücklage</b> - einmalig	<b>Gesamtkosten</b> - einmalig
1	1.200 €	1.200 €
10	12.000 €	12.000 €