

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 01.07.2022 bis 31.12.2023 das Projekt „Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben“ weiter.

Viele Menschen mit geringem Einkommen – beispielsweise ALG-II-Bezieher – finden kaum mehr eine Wohnung. Durch den Zuzug von geflüchteten Menschen verschärft sich die Situation weiter.

Dies führt dazu, dass immer mehr Menschen in prekären Wohnverhältnissen leben müssen oder nur schwer eine Wohnung finden. Kommunen haben im Rahmen der Sozialen Daseinsvorsorge abgeleitet aus Art. 20 Grundgesetz und gemäß §§ 1 und 3 Polizeigesetz von Baden-Württemberg eine Verpflichtung zur Unterbringung Obdachloser. Insbesondere sind die Kommunen derzeit verpflichtet, Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung mit Wohnraum zu versorgen.

Da das Wohnungsproblem in der ganzen Region präsent ist, hat die Caritas-Bodensee-Oberschwaben in Kooperation mit den Dekanaten Allgäu Oberschwaben und Friedrichshafen das Projekt „Kirchliche Wohnraumoffensive Oberschwaben“ ins Leben gerufen.

Ziel hierbei ist es, durch die befristete Anmietung von Wohnraum und Untervermietung durch die Caritas-Bodensee-Oberschwaben Wohnraum für einkommensschwache Haushalte an den Markt zu bringen.

Zielgruppe

Bezieher von Leistungen insbesondere aus dem SGB II, SGB XII, AsylbLG und Wohngeld, die ihren Wohnsitz bisher im Stadtgebiet Aulendorf haben.

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 durch Caritas-Dienste und, sofern vorhanden Ehrenamtsstrukturen anzubieten.

Maßnahmen der Caritas

- 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
- Begriffsbestimmungen:

Eigentümer: Wohnungseigentümer, Caritas mietet an für befristeten Zeitraum
Vermieter: Caritas

Untermieter: Bewohner der Wohnung

- Befristete Anmietung und Untervermietung von Wohnraum.
- Anmietungsdauer gegenüber dem Eigentümer und Untermieter auf 2 Jahre im Regelfall begrenzt.
Die Caritas wirkt gezielt darauf hin, dass das Mietverhältnis auf Untermieter und Eigentümer, nach Ablauf der befristeten Untermietverträge, übergeht.
- Detaillierte Prüfung und Auswahl der Untermieter nach Kriterien der Caritas und Abstimmung der Stadt
- Sozialbetreuung für die Untermieter der vermittelten und angemieteten Wohnungen während der Projektlaufzeit (z.B. Antragstellung, Vermittlung von Wohnkultur, Vermittlung bei Konflikten, Vermittlung an Beratungsdienste...)
- Ängste und Vorurteile auf Seiten der Eigentümer durch eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen für einkommensschwache Haushalte abbauen
- Das Projekt ist zu dokumentieren. Nach Ablauf des Projektzeitraumes/Mietvertrages, hat die Caritas-Bodensee-Oberschwaben einen Verwendungsnachweis der Fördermittel zu erbringen.
- Die Caritas-Bodensee-Oberschwaben hat der Stadt Aulendorf das Ende einer Anmietung durch die Caritas-Bodensee-Oberschwaben anzuzeigen.
- Die Caritas hat mit ihrer Sozialarbeit aktiv dafür zu sorgen und nachzuweisen, dass alles Nötige getan wurde, um Mietausfälle oder Schadensersatzansprüche zu verhindern (z.B. rechtzeitige Vereinbarung von Ratenzahlungen oder Stundungen, aktives Einsetzen von Mietminderung bei Mängeln usw.)

Notwendige Rahmenbedingungen

- Installation und Finanzierung einer Risikorücklage durch die Stadt
- Wohnungsverwaltung durch den Bau- und Sparverein und Übernahme der Wohnungsverwaltungskosten durch die Stadt
- Finanzierung eines Eigenanteils für den Projektbetrieb durch die Stadt
- Maximale Anzahl der Wohnungen, die die Caritas-Bodensee-Oberschwaben anmietet auf 10 beschränkt
- Zur Abstimmung und Koordination des Projektes finden mit den beteiligten Akteuren (Kirche, Caritas-Bodensee-Oberschwaben, Stadt Aulendorf) im Laufe des Projektzeitraumes Austauschrunden statt. Jeder Partner kann darüber hinaus bei Bedarf eine Besprechung einberufen.
- Der Mitarbeiter der Caritas-Bodensee-Oberschwaben ist nur gegenüber ihr weisungsgebunden.
- Vor Einzug hat der Untermieter der Caritas eine gültige Versicherungspolice über eine Haftpflichtversicherung vorzulegen, um Schadensersatzansprüche des Vermieters zu regulieren und somit die Inanspruchnahme der Risikorücklage zu vermeiden.

Zur Absicherung von **Risiken aus dem Mietverhältnis** wird von der Stadt für maximal 10 Wohnungen eine Risikorücklage bereitgestellt. Diese beläuft sich auf 1.200 € je Wohnung. Die Risikorücklage erwächst wohnungsübergreifend auf maximal 12.000 €. Die Risikorücklage wird nicht als Teilbetrag einzelnen Wohnungen zugeordnet, sondern ist als Gesamtsumme als Sicherheit einzusetzen. Als Risiken aus den Mietverhältnissen werden

insbesondere Mietausfälle sowie berechnete, beim Untermieter nicht beizutreibende Schadensersatzansprüche des Vermieters anerkannt.

Die Stadt trägt die **tatsächlichen Kosten** für die **Wohnungsverwaltung** mit derzeit 32,12 € brutto je Wohnung und Monat Stand 01.06.2019.

Die **Projektkosten-Pauschale** beläuft sich auf 1.500 € plus MwSt pro Jahr.

Am Jahresende erfolgt seitens der Caritas eine Rechnungslegung über diese Positionen.

Die Projektkosten werden im vereinbarten Rahmen übernommen.

Die Risikorücklage wird nur bei Bedarf sowie nach Vorlage einer Begründung und eines Verwendungsnachweises in Höhe der notwendigen Beträge an die Caritas ausbezahlt.

Diese Vereinbarung gilt vom 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2023. Für jede einzelne Wohnung gilt jedoch, dass die Stadt Aulendorf die kirchliche Wohnraumoffensive für eine Dauer von maximal 2 Jahren unterstützt, wenn sie im Projektzeitraum angemietet wird.

Aulendorf, den

Ravensburg, den

Matthias Burth
Stadt Aulendorf

Ewald Kohler
Caritas-Bodensee-Oberschwaben