

**Universitätsstadt Tübingen**

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Hartmann, Julia Telefon: 204-2281

Burkhardt, Axel Telefon: 204-2282

Gesch. Z.: 021/

Vorlage

331/2016

Datum

05.10.2016

**Beschlussvorlage**zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Grundsatzbeschluss Anmietungen  
Flüchtlingsunterbringung****Bezug:** Flüchtlingsunterbringung: Grundsatzbeschluss und Aufstellungsbeschlüsse Bebauungsplanverfahren (32/2016)

Anlagen: 0

---

**Beschlussantrag:**

Im Rahmen des Konzeptes für die Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen werden Mietverträge mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnungen oder Häusern abgeschlossen. Das schließt Mietvereinbarungen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ein. Die Verwaltung stimmt den Rahmenvereinbarungen dieser Mietverträge zu.

**Ziel:**

Geflüchtete Menschen sollen zum großen Teil in neu geschaffenem Wohnraum untergebracht werden, um den angespannten Wohnungsmarkt nicht zusätzlich zu belasten. Dafür soll der Wohnraum zeitlich befristet angemietet werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt hat die Verpflichtung, bis zu 1.500 geflüchtete Menschen bis 2018 in Anschlusswohnraum unterzubringen. Dafür wird Wohnraum benötigt. Dieser Wohnraum soll zeitlich befristet angemietet werden.

### 2. Sachstand

Der Gemeinderat hat im Februar 2016 das Konzept zur Unterbringung geflüchteter Menschen beschlossen. Demnach wird an mindestens 20 im Stadtgebiet verteilten Wohngebäuden neuer Wohnraum errichtet. Für 11 Parzellen auf fünf Standorten konnten im Rahmen eines Optionsverfahrens Investoren gefunden werden. An zwei weiteren Standorten läuft derzeit ein Optionsverfahren. An sieben Standorten wird die GWG neuen Wohnraum errichten, an einem Standort wird das Universitätsklinikum investieren. Außerdem wird im Güterbahnhof Wohnraum für Unterbringungszwecke entstehen.

In kleinerem Umfang mietet die Verwaltung überdies Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt an.

Die Bauprojekte befinden sich derzeit in sehr unterschiedlichen Planungs- bzw. Ausführungsstadien und werden sukzessive bis Ende 2018 bezugsfertig sein. Als erste Gebäude werden die beiden von der GWG errichteten Wohnhäuser in der Waldhäuser Straße im November/Dezember 2016 bezugsfertig sein.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Der geschaffene Wohnraum wird durch die Universitätsstadt angemietet, um ihn für Unterbringungszwecke zu nutzen. Für die Mietverträge gelten folgende Rahmenvereinbarungen, von denen die Verwaltung in begründeten Fällen abweichen darf:

- Die Mietdauer beträgt grundsätzlich 10 Jahre. In manchen Fällen wurde der Verwaltung auch eine Verlängerung der Anmietung über die ersten 10 Jahre hinaus angeboten. In diesen Fällen wird vereinbart, dass die Universitätsstadt 12 Monate vor Ablauf des Vertrages erklärt, ob eine Anmietung über das Jahr 10 hinaus gewünscht wird (einseitige Verlängerungsoption).
- Die Universitätsstadt darf den Wohnraum für die Unterbringung von geflüchteten Menschen und anderen Personengruppen nutzen. Falls eine Unterbringung nicht mehr erforderlich sein sollte, darf die Universitätsstadt den Wohnraum untervermieten. In diesem derzeit schwer abzusehenden Fall wäre die Stadt verpflichtet, ihren Mietern nach Ablauf der 10 Jahre Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen, falls diese nicht durch die Eigentümerin oder den Eigentümer übernommen werden.
- Universitätsstadt und Eigentümerin oder Eigentümer verpflichten sich, über eine vorzeitige Vertragsauflösung bei Änderungen des Bedarfes zu sprechen. Aus dieser Verpflichtung ergibt sich aber nicht der einseitige Anspruch auf eine Vertragsauflösung.
- In die Verträge werden bedarfsgerechte Regelungen für den Übergang nach Auslaufen des Mietverhältnisses definiert. Im Kern werden folgende Szenarien ausgehandelt:
  - Das Mietverhältnis muss nach Ablauf der 10 Jahre wegen anderer Anschlussnutzung beendet werden: Um einen geordneten Übergang zu ermög-

lichen, können die Mietverhältnisse innerhalb einer Frist von 12-18 Monaten vor Vertragsende aufgelöst werden.

- Die Eigentümerin oder der Eigentümer strebt eine Übernahme der Bewohnerschaft in reguläre Mietverhältnisse an
- Die Wohnungen werden im Normalfall einzeln angemietet (Ausnahme: Wohngebäude der GWG).

Die Mietpreise orientieren sich an den vom Landkreis festgesetzten Höchstgrenzen für die „Kosten der Unterkunft (KdU)“ entsprechend §22 SGB II bzw. §35 SGB XII sowie dem qualifizierten Mietspiegel.

#### 4. Lösungsvarianten

##### 4.2 Mieteckpunkte

Der Gemeinderat beschließt die Rahmenvereinbarungen der Mietverträge neu. Allerdings wurden diese Rahmenvereinbarungen bereits mit den Erstellern der Gebäude vorverhandelt.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die untergebrachten Menschen erhalten in der Regel zunächst ALG II. Der Aufwand für die Kosten der Unterbringung wird dann vom JobCenter übernommen. Damit refinanziert die Universitätsstadt ihre Ausgaben. Entsprechend §46 SGB II beteiligt sich der Bund an den Kosten der Unterbringung mit aktuell rund 41 Prozent, der Rest ist durch die Kommunen zu tragen. Im Haushalt der Universitätsstadt wird dies nur indirekt über die Kreisumlage sichtbar. Unabhängig davon haben sich Bund und Länder Ende Juni 2016 darauf geeinigt, dass der Bund in den Jahren 2016, 17 und 18 die Kosten der Unterbringung für geflüchtete Menschen komplett übernimmt. In soweit entsteht der Universitätsstadt in den ersten Jahren im Ergebnis kein finanzieller Mehraufwand durch die Begründung der Mietverhältnisse. In wie weit die Kosten nach 2018 vom Bund erstattet werden oder wieder anteilig auf den Landkreis zukommen, ist im Moment nicht absehbar.