

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**

Betreff: **Beteiligung der Stadt Tübingen am Projekt
Anschlusswohnraum für Wohnungslose im Wennfelder Garten 46**

Bezug: Vorlagen 392/2010, 392a/2010, 305/2011
Anlagen: 1 Mietkalkulation der BruderhausDiakonie

Beschlussantrag:

Die Stadt Tübingen erstattet dem Träger BruderhausDiakonie das Mietausfallrisiko mit 5 % der Wohnungskosten im Anschlusswohnraumhaus Wennfelder Garten 46, zunächst für die zweijährige Laufzeit des Vertrages. Der Zuschuss beträgt 3.200 Euro im Jahr 2013, 6.400 Euro im Jahr 2014 und 3.200 Euro im Jahr 2015.

Finanzielle Auswirkungen	Jahr 2013	Jahr: 2014	Folgeb.:2015
Investitionskosten:	€		
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand jährlich	Für 6 Mon. € 3.200	€ 6.400	Für 6 Mon. € 3.200

Ziel:

Durch die Beteiligung der Stadt mit 5 % der Wohnungskosten soll die Umsetzung des Projektes ermöglicht werden.

Begründung:

1. Problemstellung

Mit den Vorlagen 392/2010, 392a/2010 und 305/2011 wurde das Projekt Anschlusswohnraum für Wohnungslose im Wennfelder Garten 46 beschlossen und die BruderhausDiakonie Reutlingen mit der Trägerschaft beauftragt. Geplant ist, dass die BruderhausDiakonie das gesamte Gebäude von der GWG anmietet und auch die Wohnraumverwaltung selbst übernimmt. Die Mietkalkulation der BruderhausDiakonie hat nun ergeben, dass bei einer angenommenen 95 %igen Auslastung der Wohnungen jährlich nicht gedeckte Kosten in Höhe von rund 6.400 Euro entstehen.

2. Sachstand

Die Verwaltung teilt mit, dass das Projekt Anschlusswohnraum für Wohnungslose im Wennfelder Garten 46 im Wesentlichen nach Plan verläuft. Bei den Verhandlungen zwischen BruderhausDiakonie, Landkreis und Stadt wurde eine im Grundsatz geeinte Leistungsvereinbarung abgesprochen. Abgeschlossen wird die Leistungsvereinbarung zwischen Landkreis und BruderhausDiakonie im Frühjahr 2013.

Mit dem Bau konnte bedingt durch die sehr schwierigen Untergrundverhältnisse erst Anfang des Jahres 2012 begonnen werden, die Bauarbeiten schreiten aber zügig fort; die erste Decke ist inzwischen betoniert. Es kann von einer Fertigstellung des Gebäudes zum 01.07.2013 ausgegangen werden.

Die GWG teilt mit, dass die Baukosten seit Beginn der Planungen zwar gestiegen sind, durch günstigere Darlehen konnte jedoch die Gesamtkalkulation gehalten werden. Ursprünglich war geplant, das Projekt mit Darlehen nach dem Landeswohnungsbauprogramm zu finanzieren. Auf diese Darlehen wurde jedoch verzichtet, weil die damit verbundenen Mietobergrenzen einen Investitionszuschuss der Stadt in Höhe von mindestens 150.000 Euro notwendig gemacht hätte (Vorlage 392a/2010). Außerdem wäre das Verfahren sehr aufwändig geworden. Es wurde dann entschieden (Vorlage 392a/2010), das Projekt mit Eigenkapital, Darlehen der KfW sowie einem Ergänzungsdarlehen der L-Bank zu finanzieren. Bei diesem Finanzierungsmodell waren Zuschüsse der Stadt nicht erforderlich. Nach Vorgesprächen mit der Sozialverwaltung wurde davon ausgegangen, dass die Mieten innerhalb der Mietobergrenzen des Sozialgesetzbuches XII (Sozialhilfe) und des Sozialgesetzbuches II (Jobcenter) in Höhe von maximal 390 Euro (kalt) liegen und vom Sozialhilfeträger übernommen werden. Der GWG war es deshalb möglich, das Vorhaben ohne Zuschüsse wirtschaftlich umzusetzen.

Die BruderhausDiakonie als Gesamtmieter des Hauses hat inzwischen einen Mietvertrag von der GWG erhalten und auf Grund dieser Mietforderung eine eigene Mietkalkulation mit Berücksichtigung ihrer Verwaltungskosten erstellt. Die Mietkalkulation sieht vor, dass bei einer 100 %igen Auslastung der Wohnungen der Mietpreis (Kaltmiete) von rund 390 Euro gehalten werden kann, das heißt die gesamten Wohnungskosten würden vom Sozialhilfeträger voll ersetzt werden, nicht aber die Leerstandskosten. Üblicherweise kann nicht von einer Vollbelegung, sondern nur von einer 95 %igen Auslastung der Wohnungen ausgegangen werden.

Die Mietkalkulation der BruderhausDiakonie ist in der Anlage dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass bei 100 %iger Auslastung der Wohnungen der vom Sozialhilfeträger zugesagte Be-

trag auskömmlich wäre.

Bei einer auch von der Sozialverwaltung als realistisch geschätzten Auslastung der Wohnungen von 95 % entstehen Mindereinnahmen von ca. 6.400 Euro im Jahr.

In einem Vorgespräch mit der BruderhausDiakonie hat sich diese mit der Abgeltung des Mietausfallrisikos in Höhe von 5 % der Gesamtwohnungskosten einverstanden erklärt. Für die Stadt würden damit Kosten in Höhe von ca. 6.400 Euro pro Jahr entstehen.

Die Verwaltung sieht keine Möglichkeit, dieses Mietausfallrisiko bzw. diese Mindereinnahmen der BruderhausDiakonie zuzumuten. Auch der Sozialhilfeträger kann dieses Risiko nicht abdecken, da im Rahmen der Sozialhilfe bei der Berechnung der angemessenen Miete keine Leerstandskosten berücksichtigt werden können.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Um das Projekt wie geplant realisieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, das Mietausfallrisiko in Höhe von 5 % der Wohnungskosten, zunächst für die zweijährige Laufzeit des Vertrages in Höhe von 6.400 Euro jährlich zu übernehmen. Es ist davon auszugehen, dass auch andere Träger auf der Abdeckung des Mietausfallrisikos bestehen müssten. Nach zwei Jahren wird die Verwaltung die tatsächlichen Mietausfälle wissen und diese genau berücksichtigen können.

4. **Lösungsvarianten**

Die Stadt stellt das Geld nicht zur Verfügung. In diesem Fall sieht die Verwaltung keine Möglichkeit, den vorgesehenen Träger BruderhausDiakonie zu gewinnen.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Verwaltung wird die angegebenen Beträge im entsprechenden Haushaltsjahr beantragen.

6. **Anlage**

Mietkalkulation der BruderhausDiakonie

**Anschlusswohnraum für wohnungslose Menschen in der Stadt Tübingen
- Wennfelder Garten -**

BruderhausDiakonie
Reutlingen, 10.08.2012

22 Wohnungen, 11,63 € Miete/qm, 95 % Auslastung, Wohnraumverwaltung durch BD

A. Kosten BD		Kosten BD Auslastung 95% 0,95		Vergleichsrechnung Auslastung 100% 1,00	Erstattung Sozialhilfe 1)
		pro Wohnung/ Jahr 22	pro Wohnung/ Monat	pro Wohnung/ Monat	pro Wohnung/ Monat
<u>Kaltmiete</u>					
Summe Mietkosten (auf T€ gerundet)	104.000,00	4.976,08	414,67	393,94	389,94
<u>Mietnebenkosten</u>					
Betriebskosten allg.	12.293,17	588,19	49,02	46,57	49,01
Heizung	10.821,10	517,76	43,15	40,99	43,15
Summe Mietnebenkosten	23.114,27	1.105,95	92,16	87,55	92,16
Kosten gesamt	127.114,27		506,84	481,49	482,10
B. Nicht durch Leistungen der Sozialhilfe refinanzierte Kosten		6.530,09	←		24,74
C. Mietausfallrisiko (= Auslastung 95 %)		6.355,71			
D. Nicht gedeckte Kosten BD		174,38		1) vom LK TÜ anerkannt	

1) vom LK Tü
anerkannt