

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>Sozialausschuss</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:
		Verantwortlich: <b>Dez. 3</b>
<b>2. Sachstandsbericht "Wohnraumakquise durch Kooperation" 2007/2008</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Sozialausschuss	04.11.2009	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmende Kenntnisnahme
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Sozialausschuss:**

Der Sozialausschuss nimmt von der Vorlage zustimmend Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Nach den ersten beiden Projektjahren entwickelte sich die „Wohnraumakquise durch Kooperation“ ab 2007 zu einem laufenden Programm, das seinen Projektstatus „abgelegt“ und zu einem unverzichtbaren Instrument bei der Wohnungsversorgung benachteiligter Menschen avancierte. Aufgrund des zunehmend angespannten Wohnungsmarktes und der Kostenersparnis im Vergleich zur obdachlosenrechtlichen Unterbringung erhöhte der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe für den Doppelhaushalt 2007/2008 den Haushaltsansatz auf rund 300.000,00 € pro Jahr.

Mit diesen Mitteln wurde es möglich, auch größere Sanierungsvorhaben anzugehen (siehe unten). Gleichzeitig entstand durch den Erwerb der Belegrechte ein „Mikro-Wohnungsmarkt“. Im Rahmen der Akquise wurde für die Wohnungen ein drei- bis zehnjähriges Belegungsrecht vertraglich vereinbart. Ende 2008 befanden sich 129 Wohnungen, deren Belegrechte zwischen 2009 und 2018 enden werden, im Bestand. Zwischen diesen Wohnungen fanden erste Auszüge und damit Neuebelegungen ohne vorherige Akquise statt. Dies ermöglichte es, in den Jahren 2007 und 2008 bereits wesentlich mehr Menschen mit Wohnraum zu versorgen, als in den beiden Vorjahren:

### **Ergebnisse Wohnraumvermittlung**

	Wohnungen	Personen	Alleinstehende	Familien	Kinder
2005	24	84	5	19	46
2006	34	75	27	12	26
2007	53	160	36	27	72
2008	61	164	63	28	45

Neben der Fortsetzung der Akquise einzelner Wohnungen wurde im Jahr 2007 das Programm erstmals auch für Umbauten ganzer Häuser eingesetzt.

## **Umbau von Büroräumen in Wohnungen**

Im Gegensatz zu Wohnräumen gibt es in Karlsruhe einen nennenswerten Leerstand an Büroräumen. Diese können nach Einbau von Bädern als Wohnungen genutzt werden. Es gelang 2007, mit vier verschiedenen Eigentümern Kooperationsverträge zum Umbau von Büroräumen zu schließen. Ergebnis war Wohnraum für vier Familien, eine 4-köpfige Wohngemeinschaft sowie erstmals auch eine behindertengerechte Wohnung.

## **Haus für eine 9-köpfige Familie**

Bereits seit längerem wurde für eine 9-köpfige Familie, die in einer 3-Zimmer-Wohnung in einem Industriegebiet leben musste, ein familiengerechtes neues Zuhause gesucht. Die Stadt Karlsruhe verfügte nach Auszug der letzten langjährigen Mieter über ein leer stehendes Einfamilienhaus, dessen veralteter Zustand eine Neuvermietung nicht mehr möglich machte. Aus Rentabilitätsgründen hätte es abgerissen werden müssen. In Zusammenarbeit mit der AWO Karlsruhe gelang es jedoch, die umfangreichen Sanierungsarbeiten (2 vollständig neue Bäder, neue Heizungsanlage) durchzuführen. Aufgrund der Unterstützung mehrerer Stiftungen sowie des Einsatzes der Akquisemittel war es möglich, aus einem Abbruchhaus ein neues Zuhause für eine Großfamilie entstehen zu lassen.

## **Umbau eines dreistöckigen Hauses**

Nachdem 2005 zunächst große Familien zu versorgen waren, entwickelte sich danach ein zunehmender Bedarf an kleineren Wohneinheiten. Vor allem für kleine Familien (oft Alleinerziehende) und Alleinstehende ist es schwierig, kurzfristig einen sozialhilferechtlich angemessenen Wohnraum anzumieten.

Im Jahr 2007 bot ein privater Eigentümer ein 3-stöckiges Haus für das Programm an. Er war bereit, die vorhandenen drei extrem großen Wohnungen in kleinere Einheiten umzubauen. Dieser Umbau wurde mit Mitteln der Akquise unterstützt. Bereits

Ende 2007 konnten drei Familien und fünf Alleinstehende ihren neuen Wohnraum beziehen.

### **Umbau einer Gaststätte**

In einem der Hotels, das von der Stadt Karlsruhe zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen genutzt wird, stand seit längerem die Gaststätte im Erdgeschoss leer. Der Hotelier fragte nach, ob Bedarf an weiteren Hotelzimmern besteht. Es gelang, ihn davon zu überzeugen, stattdessen das Erdgeschoss in sechs Apartments umzubauen. Seit Mai 2008 konnten 5 alleinstehende SGB II-Leistungsbezieher, von einem Träger betreut, einziehen. Für einen ehemaligen Bewohner des Hotels wurde im Rahmen des neuen Konzeptes eine dauerhafte Beschäftigungsmöglichkeit begründet: Als fester Mieter im Haus ist er Ansprechpartner für die wechselnden Bewohner, für den Träger und für die Fachstelle Wohnungssicherung. Daneben ist regelmäßig ein Sozialarbeiter als Ansprechpartner vor Ort.

### **Kooperation mit Sportverein**

2008 konnte erstmals in Kooperation mit dem FC Südstern ein Belegrecht an einer Hausmeisterwohnung eines Sportvereins erworben werden. Dank der Unterstützung der Vorstandschaft konnte hier ein von Wohnungslosigkeit bedrohtes junges Paar versorgt werden.

Ziel ist, dass für den Verein sowie für alle privaten Partner die Zusammenarbeit mit der Stadt zu einem Erfolgsmodell wird, und damit Werbung auch bei anderen Vereinen gemacht werden kann. Auch in anderen Vereinsgebäuden gibt es noch leer stehende Wohnungen, die sich für Kooperationen anbieten würden.

### **Neue Aufgaben**

Im Zusammenhang mit den Projekten entstanden neue Aufgaben für die Fachstelle Wohnungssicherung:

Beim Umbau des dreistöckigen Hauses wurde die Herausforderung gemeistert, ein ganzes Haus so zu belegen, dass keine neue stigmatisierende Adresse entsteht. Alle Bewohner und Bewohnerinnen wurden daher vor Einzug in das Rathaus zu einer gemeinsamen Versammlung eingeladen. Ziel war das gegenseitige Kennenlernen und gemeinsame Klären von Fragen, die alle Bewohner und Bewohnerinnen betreffen (Hausordnung etc.). Auch 6 Monate nach dem Einzug hat es bislang noch keine Nachbarschaftsprobleme gegeben.

In einem anderen Haus, in dem sechs ehemals wohnungslose Familien und drei Parteien leben, die bereits zuvor im Haus wohnten, entstanden nach Abschluss der Mietverträge Probleme wegen Ruhestörung der Kinder sowie wegen Dreck und Abfall im Treppenhaus. Gemeinsam mit dem Vermieter wurde daher von der Fachstelle eine Bewohner-/Bewohnerinnenversammlung im Haus organisiert. Ergebnis ist eine neue Hausordnung, die auch eingehalten wird. Im Garten, der zunächst großes Streitthema war, fanden bereits die ersten gemeinsamen Grillfeste der Bewohner und Bewohnerinnen statt.

Im Rahmen des Umbaus der Gaststätte kam es zu erheblichen Einwendungen der Nachbarschaft. In einer Nachbarschaftsversammlung konnten die Bedenken beseitigt werden, so dass die Baumaßnahme genehmigt werden konnte und auch ein Kontakt zwischen Bauherrn und Nachbarn hergestellt wurde. Das Angebot der Fachstelle, sie bei Problemen direkt einzuschalten, musste bisher kein Nachbar bzw. keine Nachbarin in Anspruch nehmen.

Neben diesen Service-Angeboten für die Vertragspartner, die zeigen, dass die Stadt auch nach Abschluss der Mietverträge Ansprechpartner bleibt, wird ein zunehmendes Aufgabenfeld die Überprüfung der Mietausfallgarantien sein. Bislang fiel sie vor allem bei Bewohner- und Bewohnerinnenwechseln an. Die Möglichkeit, Leerstandsmieten sowie notwendige Räumungen, Renovierungen und Sanierungen zu finanzieren, reduziert die Bedenken der Vermieter, an den Personenkreis der Menschen in Wohnungsnot zu vermieten, erheblich.

**Ausblick**

Die Wohnraumakquise wird auch in den kommenden Jahren ein wichtiges Instrument zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bleiben.

Ziel muss es sein, das Programm immer an die jeweiligen Bedarfe und Zielgruppen anzupassen (2005: Familien, 2006: Alleinstehende, 2007: Alleinerziehende, 2008: 3- bis 4-köpfige Familien).

Wünschenswert wäre ein Ausbau des Programms in der Gestalt, dass neben akuten Wohnungsnotfällen auch unzureichende, ihre Bewohner und Bewohnerinnen benachteiligende Wohnbedingungen innerhalb der Stadt verbessert werden. So konnte bereits im Jahr 2008 mit einem privaten Kooperationspartner ein Vertrag über den Umbau eines Hotels geschlossen werden, in dem circa 30 Menschen in baurechtlich bedenklichen Umständen in Dauermietverhältnissen lebten.

Beschluss:

I. Antrag an den Sozialausschuss:

Der Sozialausschuss nimmt von der Vorlage zustimmend Kenntnis.