



Schwäbisch Gmünd, 11.10.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 135/2018

Vorlage an

Verwaltungsausschuss/Sozialausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Neufassung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Anlagen:

- 1) Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd“
- 2) Benutzungsordnung
- 3) Gebührenkalkulation

Beschlussantrag:

- 1) Der Gemeinderat stimmt der in der Anlage 1 beigefügten Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd“ und den neuen Gebührensätzen zum 01.01.2019 zu.
- 2) Die Benutzungsordnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1) Aktuelle Unterbringungssituation

In Schwäbisch Gmünd sind wie in vielen Städten in Baden-Württemberg in den letzten Jahren im Bereich Wohnraum zwei wesentliche Veränderungen aufgetreten. Zum einen ist eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu verspüren und zum anderen ist die Zahl der Wohnungsnotfälle deutlich gestiegen.



Die Wohnraumsituation in Schwäbisch Gmünd ist, wie auch in vielen anderen Städten im Bundesgebiet, sehr angespannt. Es ist zu wenig Wohnraum vorhanden, den sich Haushalte mit geringem Einkommen leisten können. Trotz Anpassung der Mietobergrenzen im Ostalbkreis ist es insbesondere Mehrpersonenhaushalten im Sozialleistungsbezug kaum möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden, damit dieser von den Leistungsbehörden als angemessen eingestuft wird.

Die Zahl der Wohnungsnotfälle (Miet- oder/und Stromschulden, Wohnungskündigungen oder drohende Obdachlosigkeit) hat sich in den letzten Jahren drastisch erhöht: waren in den Jahren 2012 – 2014 jährlich 100 – 140 Fälle jährlich zu verzeichnen, stiegen diese 2016 / 2017 auf ca. 400 Fälle jährlich.

2018 war die Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe bereits mit ca. 300 Wohnungsnotfällen befasst. Die Zahl der Wohnungs-Zwangsräumungen, die 2007 – 2013 unter 20 pro Jahr lag, hat sich seit 2015 auf über 30 jährlich erhöht.

Neu in Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften eingewiesen wurden:

- 2015: 26 Personen (davon 12 nach Zwangsräumung), keine Flüchtlinge
- 2016: 40 Personen (davon 7 nach Zwangsräumung) sowie 38 Flüchtlinge
- 2017: 18 Personen (davon 2 nach Zwangsräumung) sowie 43 Flüchtlinge
- 2018 (bis 30.06.): 26 Personen (davon 10 nach Zwangsräumung) sowie 9 Flüchtlinge

Aus Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften ausgezogen (meist in regulären Wohnraum) sind:

- 2015: 23 Personen
- 2016: 27 Personen
- 2017: 30 Personen
- 2018 (bis 30.06.): 37 Personen

Die 2018 gestartete Gmünder Wohnraumoffensive trägt mit dazu bei, dass auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen trotz angespanntem Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Bis 30.06.2018 wurden 91 Wohnungen der Stadt angeboten. Davon konnten bisher 20 Wohnungen an Betroffene weitergegeben werden, 8 Wohnungen davon hat die Stadt selbst angemietet. 20 weitere Wohnungen sind noch nicht vergeben.

Die Arbeit der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe in Zusammenwirken mit der Gmünder Wohnraumoffensive hat bewirkt, dass sich in Anbetracht der großen Zahl der Wohnungsnotfälle die Zahl der Obdachlosen relativ wenig erhöht hat.

Untergebrachte Personen:

- a) Obdachlose: Derzeit sind von der Obdachlosenbehörde 89 Personen in 62 Haushalten eingewiesen. Neben den beiden für die Unterbringung von Einzelpersonen gebauten Häusern sind 18 Wohnungen aus Privatbestand bzw. der VGW angemietet. Diese Wohnungen sind nach außen nicht als Obdachlosenunterkünfte erkennbar, so dass die Betroffenen nicht stigmatisiert werden.
- b) Flüchtlinge: In diesen ebenfalls aus Privatbestand und der VGW angemieteten Wohnungen sind 54 Personen (37 Haushalte) eingewiesen. Diese sind zugewiesene Flüchtlinge (nach FlüAG und AufenthG), aber auch aus der Jugendhilfe entlassene ehemalige UMA (unbegleitete minderjährige Ausländer) und Familien-



nachzüge. Auch hier erfolgt eine dezentrale Unterbringung in normalem Wohnumfeld.

In Schwäbisch Gmünd werden durch diese dezentrale Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen soziale Brennpunkte vermieden.

2) Neufassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd“

Die derzeit gültige Fassung der „Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte der Stadt Schwäbisch Gmünd“ wurde vom Gemeinderat am 9. Dezember 1991 beschlossen. Abgesehen von der Neuberechnung der Benutzungsgebühren ergeben sich meist nur redaktionelle Änderungen. Der Begriff „Asylbewerberunterkünfte“ wird durch „Flüchtlingsunterkünfte“ ersetzt, da die Zuständigkeit der Erstunterbringung von Asylbewerbern beim Land, die anschließende vorläufige Unterbringung bei den Landkreisen und erst die dauerhafte Anschlussunterbringung bei den Städten und Gemeinden liegt.

Die Neufassung orientiert sich an der Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg.

3) Gebührenkalkulation

Die bisherige Satzung sah eine Unterscheidung der Benutzungsgebühr nach Bezugsfertigkeit und Ausstattung der Unterkunft vor. Dies ist nicht mehr notwendig, da inzwischen alle Unterkünfte mit Bad/Dusche und Heizung ausgestattet sind. Bei der Gebührensatzung 1991 wurde vom Gemeinderat eine Kostendeckung von 69,3 % ohne Einbeziehung der Verwaltungskosten beschlossen. Diese Kostendeckung konnte auch größtenteils gehalten werden, insbesondere da durch Verhandlungen mit der VGW die Mieten für die langfristig angemieteten Unterkünfte gesenkt werden konnten.

Die derzeit erhobenen Benutzungsgebühren für die Unterkünfte in der Aalener Str. 51 und Hirschbrunnenweg 14 sind jedoch so gering, dass für Bewohner wenig Anreiz besteht, eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen.

Verweildauer in den Obdachlosenunterkünften: ca. 55 % der Bewohner leben aktuell seit weniger als 2 Jahren, weitere 25 % bis zu 5 Jahren in einer Unterkunft. Ca. 5 % lebt bereits länger als 5 Jahre, weitere ca. 15 % länger als 10 Jahre in der Obdachlosigkeit.

Die neue Benutzungsgebühr unterscheidet nur noch zwischen den von der VGW für die Unterbringung von Einzelpersonen erbauten und von der Stadt angemieteten Häusern „Aalener Str. 51“ und „Hirschbrunnenweg 14“ einerseits (56 Wohneinheiten) und den (eher kurzfristig) angemieteten Wohnungen aus dem regulären Wohnungsbestand der VGW bzw. privater Vermietern (ebenfalls 56 Wohneinheiten) andererseits. Die neuen Gebühren werden nach der von der Obdachlosenbehörde zu zahlenden (ortsüblichen) Miete und einem pauschalen Zuschlag für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten erhoben. Hierbei wird als Grundlage der Begriff „Einheit“ verwendet, dies entspricht dem Haushalt (Wohneinheit), welcher als Gebührenschuldner veranlagt wird. So wird



bei einem Ein-Personen-Haushalt der gleiche Verwaltungsaufwand fällig und berechnet wie z.B. bei einer 5-köpfigen Familie. Damit erhöhen sich die Benutzungsgebühren kleiner Unterkünfte im Verhältnis stärker als bei Größeren. Dies entspricht auch den Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt.

Mit der neuen Gebührensatzung muss die Stadt Schwäbisch Gmünd auf die deutlich gestiegenen Kosten für die Verwaltung, den Unterhalt und das Anmieten von Gebäuden reagieren.

Die Verwaltungskosten für alle Unterkünfte (Personalaufwand) betragen jährlich 176.411,00 €. Der jährliche Aufwand für Unterhaltung aller Unterkünfte betrug in den Jahren 2016 und 2017 durchschnittlich 27.585,62 €/Jahr. Umgerechnet auf die 112 Einheiten (Haushalte) entspricht dies einem Aufwand von 151,78 € je Einheit. Hiervon soll eine ca. 2/3 Kostendeckung erreicht werden, so dass ein Zuschlag von 100,00 € / monatlich auf die zu zahlende Miete erhoben wird.

Für die Ein-Zimmer-Unterkünfte in der Aalener Str. 51 und Hirschbrunnenweg 14 entstehen jährliche Mietzahlungen von 69.240,00 €, was einem Betrag von 103,96 € je Einheit und Monat entspricht. Hinzu kommt der o.g. Zuschlag in Höhe von 100 € je Einheit. Um die Gebühren auch für die Bewohner überschaubarer zu machen, soll die Benutzungsgebühr für diese Unterkünfte bei 200,00 € (gerundet, ohne Nebenkosten) liegen, dies entspricht einer Kostendeckung von 78,2 %. Bei den anderen dezentral angemieteten Wohnungen besteht eine Kostendeckung von insgesamt 87,8 %, Berechnungsgrundlage ist jeweils eine angenommene Vollbelegung.

Die Unterscheidung der Benutzungsgebühren von Unterkünften für Obdachlose und Asylbewerber (neu: Flüchtlinge) entfällt, da hier keine relevanten Unterschiede mehr bestehen.

Die weiteren nichtgedeckten Kosten bei der Verwaltung, Unterhalt und Anmietung trägt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Defizit.

Für den Haushalt 2019 wird durch die Neufassung der Gebühren eine Verringerung des städtischen Defizits von 60.000 € für Obdachlosenunterkünfte (HHSt 01.4350.1100) bzw. 20.000 € für Flüchtlingsunterkünfte (HHSt 01.4360.1621) geplant.

Die Gebührenkalkulation soll alle 5 Jahre neu berechnet und ggf. die Benutzungsgebühren neu festgesetzt werden.