

Wirkungsbericht

zur kirchlichen Wohnraumoffensive Oberschwaben

Berichtszeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

Ein Projekt der Caritas Bodensee-Oberschwaben
in Kooperation mit den
katholischen Dekanaten Allgäu-Oberschwaben und Friedrichshafen



1.	Ausgangslage	1
2.	Regionale wohnungsmarktbezogene Ausgangslage.....	1
3.	Projektziele und Stand der Zielerreichung.....	2
4.	Quantitative und qualitative Angaben	2
5.	Erfahrungen	3
6.	Zielgruppen	4
7.	Kooperations- und Vernetzungsstrukturen.....	4
8.	Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden und Dekanaten	5
9.	Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit.....	5
10.	Impact	6
11.	Herausforderungen	6
12.	Zukunftsperspektive.....	7
13.	Auflistung der Kommunen.....	8
14.	Pressespiegel	9

1. Ausgangslage

2022 hat Deutschland rund 1,2 Millionen Schutzsuchende aufgenommen. Acht von zehn Schutzsuchenden, die 2022 in Deutschland eingereist sind, kommen aus der Ukraine. Dabei handelt es sich überwiegend um Frauen und Kinder. Darüber hinaus haben etwa 244.000 Personen aus anderen Ländern einen Asylantrag in Deutschland gestellt.

Rund 140.000 Menschen sind von Januar bis September 2022 nach Baden-Württemberg geflüchtet, davon 127.000 ukrainische Geflüchtete und 13.500 Asylsuchenden anderer Nationalitäten. Das sind deutlich mehr als im Krisenjahr 2015 ([Quelle](#))

Im Jahre 2022 wirkte sich der Ukraine Krieg und die Menschen die aus dem Kriegsgebiet zu uns kamen auf die Nachfrage nach günstigen Wohnraum auch in unserer Region erheblich aus. Es gab zum Glück das Phänomen, das die Wohnungseigentümer für die Gruppe der ukrainischen Geflüchteten Wohnraum bereitstellten, der bisher nicht auf dem öffentlichen Markt angeboten wurde.

Unser konzeptioneller Schwerpunkt liegt weiterhin in der zweijährigen Anmietung von Objekten mit dem Ziel, diese nach zwei Jahren in Direktmietverträge überzuführen. Unser Hauptaugenmerk liegt aktuell darauf, die Verträge mit den Eigentümern und den Untermietern in Direktmietverhältnisse zwischen Eigentümer und Mieter umzuwandeln. Wir stellten fest, dass die Rollierung in Richtung Direktmietverträge im Berichtsjahr Jahr 2022 steigt. In den kommenden Jahren wird das hoffentlich noch weiter steigen.

2. Regionale wohnungsmarktbezogene Ausgangslage

Es ist anzumerken, dass sich die Wohnungsmärkte in unserer Region je nach Sozialraum stark unterscheiden. Die Herausforderungen im Bodenseeraum sind andere wie im Allgäu oder im Schussental und in der Peripherie abseits der Unter-, Mittel- und Oberzentren. Die Mietpreisentwicklung spielt eine wichtige Rolle. Sie wird im Folgenden exemplarisch für die Stadt Ravensburg dargestellt. Wie die Abbildung 1 zeigt, hat sich der Mietpreis für alle der drei betrachteten Wohnungsgrößen seit dem Jahre 2011 nach oben entwickelt. Eine Stabilisierung auf hohem Niveau gab es bei den kleinen 30m² Wohnungen im Jahre 2020. Im Jahr 2021 setzte sich der Preisanstieg wieder in allen Bereichen fort. Im Jahre 2022 sanken die Preise zum Teil erheblich oder stabilisierten sich auf hohem Niveau.

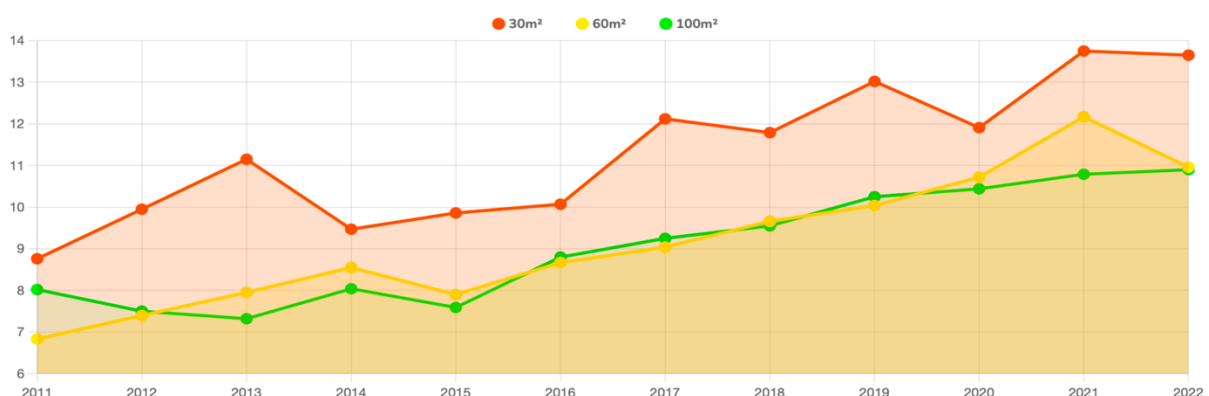


Abbildung 1 (Quelle: Mietspiegel Ravensburg)

Konkret hat sich der Mietpreis pro m² für eine:

- 30m² Wohnung von 10,07€ im Jahr 2016 auf 13,65 € im Jahr 2022 erhöht.
- 60m² Wohnung im Zeitraum von 2016 von 8,76€ auf 10,96€ im Jahre 2022 erhöht. Der Marktpreis sank jedoch stark zum Vorjahr und liegt nun wieder auf dem Niveau von 2020.
- 100m² erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 8,80€ auf 10,90€.

Die Erhöhung bei den kleinen Einheiten ergab sich nach unserer Ansicht wie im letzten Bericht schon dargestellt durch die hohe Anzahl an Studenten und Auszubildenden. Es kam bedingt durch die Pandemie und die dann nicht mehr notwendige örtliche Präsenz am Markt zu einem Rückgang bei der Nachfrage nach diesen Einheiten. Diese Nachfrage stieg dann 2021 wieder an und stabilisierte sich auf dem Niveau im Jahre 2022.

Der Rückgang der Nachfrage im Jahr 2022 nach Wohnungen in der Größe von 60m² weist auf einen Rückgang der Nachfrage oder eine Steigerung des Angebots hin. Von unserer Seite kann das nicht eindeutig benannt werden.

Der Ukrainekrieg führte in unserer Region zu einer Steigerung der Nachfrage insbesondere im Bereich der Wohnungen die sich für 2-3 Personen eignen. Mehrheitlich handelt es sich um Frauen mit ihren kleinen Kindern da die Männer das Land nicht verlassen dürfen.

3. Projektziele und Stand der Zielerreichung

Im Projektantrag unserer kirchlichen Wohnraumoffensive HEREIN wurde als Ziel des Projektes benannt, Wohnraum für einkommensschwache Menschen zu schaffen. Hierzu wurden von uns Indikatoren zur Messung der Zielerreichung festgelegt.

In diesem Abschnitt berichten wir über die Projektziele und den Stand der Zielerreichung.

Zielsetzung zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2022
○ 20 Wohnungen zusätzlich angemietet	○ 23 Wohnungen zusätzlich angemietet
○ 50 Wohnungen wurden angeschaut	○ 40 Wohnungen wurden angeschaut
○ 30 Direktmietverhältnisse	○ 11 Direktmietverhältnisse
○ 2100m² aus Direktmietverhältnissen	○ 812m² wurden erschlossen
○ 100 Menschen dauerhaft mit Wohnraum versorgt	○ 31 Menschen dauerhaft mit Wohnraum versorgt
○ 4 Häuser bzw. Wohnungen renoviert	○ 0 Häuser bzw. Wohnungen renoviert

4. Quantitative und qualitative Angaben

Eine Besonderheit unseres Projektes, im Vergleich zu den anderen Regionen ist, dass wir seit 2017 in der Anmietung von Wohnraum aktiv sind. Das hat zur Folge, dass wir seit dem Jahr 2017 **104 Wohnungen** angemietet haben. Insgesamt haben wir **bisher 7615 m² angemietet**. Seit 2017 haben wir **bisher 335 Menschen** mit Wohnraum versorgt.

16 Objekte wurden in ein **Direktmietverhältnis umgewandelt**. **36 Objekte** wurden an die **Eigentümer zurückgegeben**. Das bedeutet, dass wir im Laufe der Zeit Objekte in der Anmietung hatten, die wieder zurück an die Eigentümer gingen.

Zu Beginn des Ukraine Krieges stellten viele Eigentümer kurzfristig Wohnraum zur Verfügung. Hier handelte es sich vorwiegend um Einliegerwohnungen, die bisher nicht am Markt waren. Vor allem Frauen mit ihren Kindern fanden hier ein neues Zuhause. Es stellte sich jedoch heraus, dass diese Gruppe von Untermietern sehr schnell auch wieder die Wohnung und Deutschland verließen. Es gilt hierbei mit den Untermietern Wohnungsaufhebungsverträge zu machen, damit der Wohnraum mietrechtlich einwandfrei weiterverwertet werden kann. Für uns gilt es den Leerstand, der sich durch diese Fluktuation ergeben kann, möglichst gering zu halten und neue Mieter für die Objekte zu prüfen und die notwendigen Verfahren wie Beantragung der Kosten der Unterkunft anzugehen. Zum Teil ging es darum das Objekt wieder an die Eigentümer zurückzuführen.

Anfragen und Bewerbungen

	Zum 31.12.2022	2017-2022
Anzahl der Anfragen von potenziellen Vermietern	35	177
Anzahl der daraus entstandenen Mietverhältnisse im Jahr 2022	23	104
Anzahl der Bewerbungen von potenziellen Mietern	250 davon 33 geprüft	1460 davon 292 geprüft
Gesamtzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	81	335

Zwischenmiete / Anmietung

	Zum 31.12.2022	2017-2022
Anzahl der angemieteten Wohneinheiten	60	104
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	202	335
Angemietete Gesamtfläche	4822,2m ²	7615m ²

Vermittlung

	Zum 31.12.2022	2017-2022
Anzahl der vermittelten Wohneinheiten	1	8
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	2	32
Vermittelte Gesamtfläche	50m ²	650m ²

Übergang von Zwischenmiete in Direktvermietung

	Zum 31.12.2022	2017-2022
Anzahl der vermittelten Wohneinheiten mit Vertragsübernahme	10	16
Anzahl der Personen, die mit Wohnraum versorgt wurden	29	47
Vermittelte Gesamtfläche	762m ²	1145m ²

5. Erfahrungen

Wie im letzten Bericht sind die guten Erfahrungen hervorzuheben, die wir in der Zusammenarbeit mit den **kirchlichen Partnern** machen konnten. Die Unterstützung und Bereitstellung von Vernetzungen und Plattformen zur Bekanntmachung des Projektes sowie der regelmäßige und fachliche Austausch mit den Dekanaten, insbesondere den Dekanatsreferenten haben das Projekt gefördert.

Auch die Zusammenarbeit mit den **Städten und Gemeinden**, auf die wir zu Beginn selbst zugehen, verdeutlichte eine allseitige Kooperationsbereitschaft, die von gegenseitigem Interesse und Engagement getragen war. Die Bereitschaft der Caritas, durch ihr Projekt der Wohnrauminitiative einen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu leisten, fand eine deutlich positive Resonanz. So kamen im Jahr 2022 zwei neue Kommunen als Partner hinzu. Es wurden auch Verträge verlängert. Es gab jedoch auch Kommunen, die die geschlossenen Verträge nach Auslaufen nicht mehr verlängern wollten. Dies lag vor allem daran das sich keine Wohnungen oder nur im begrenzten Umfang Wohnungen aktivieren ließen.

Der größte Anteil der Projektarbeit bezog sich jedoch insbesondere auf unsere Klientel.

Der größte Teil der **Klienten** die im letzten Jahr durch das Projekt in Wohnraum kamen waren Menschen die vor dem Krieg in der Ukraine geflohen waren. Hierbei handelte es sich vor allem um Mütter mit ihren Kindern und gelegentlich die Großmütter. Sehr selten waren komplette Familien also Mann und Frau sowie Kinder dabei. Alleinstehende Männer gab es in dieser Gruppe nicht. Es zeigte sich, dass die Menschen im pfleglichen und kulturell erwarteten Umgang mit dem Wohnraum keine Probleme hatten und mit den notwendigen Maßnahmen zur Lüftung und Heizungsverhalten vertraut waren.

Eine besondere Relevanz für den Erfolg des Projektes haben die **Wohnungseigentümer** bzw. **Vermieter**. So freut es uns, dass diese sich zum großen Teil äußerst positiv über die Zusammenarbeit mit der Caritas und deren Angebot äußern. So sagte eine Vermieterin einer Wohnung in Ravensburg im Fernsehbeitrag für die ARD-Themenwoche:

“Ich freue mich, dass ich Menschen unterstützen kann. Vor allem Menschen die es hier nicht so einfach haben.”

Es gab zum Glück das Phänomen, dass die Wohnungseigentümer für die Gruppe der ukrainischen Geflüchteten Wohnraum bereitstellten, der bisher nicht am Markt war. Es kam jedoch auch zu schwierigen Erfahrungen mit Vermietern. In einigen Fällen stellte sich heraus, dass es Probleme mit der Bausubstanz gab und dies von den Eigentümern aber nicht so gesehen wurde und sie ihrer Verantwortung an dieser Stelle nicht gerecht wurden. Die Mehrheit der Eigentümer gehen verantwortlich und respektvoll sowohl mit uns als Partner als auch den Menschen in ihrem Wohnraum um. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Projekt durch eine erfolgreiche Wohnraumvermittlung eine gute Integrationsarbeit leistet, einkommensschwache Haushalte durch seinen dezentralen quartiersorientierten Ansatz unterstützt und somit den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt.

6. Zielgruppen

Unser Projekt ist auf zwei Zielgruppen ausgerichtet. Die erste und zentrale Gruppe ist die der **Eigentümer** von Häusern oder Wohnungen im Bereich der Dekanate Friedrichshafen und Allgäu Oberschwaben. Die Eigentümer der Immobilien kommen meist aus dem bürgerlichen, kirchennahen Milieu und sind vermögend. Sie sind teils kaufmännisch, teils sozial motiviert.

Die zweite Zielgruppe unseres Projektes sind **einkommensschwache Haushalte** im Bereich der beiden Dekanate. Bei deren Auswahl orientieren wir uns an den Einkommensgrenzen nach der Landeswohnraumförderung. Diese liegen bei einem Singlehaushalt bei 51.000€ Jahresbruttoeinkommen bei einer vierköpfigen Familie bei 69.000€ (vgl. <https://bit.ly/2wxBpNf>). Diese Zielgruppe erzielt deutlich unter diesen Einkommensgrenzen liegende Einkünfte. Es handelt sich vorwiegend um Menschen, die sich im Leistungsbezug des SGB XII, SGB II oder AsylbLG befinden oder die eher schlecht bezahlten Tätigkeiten nachgehen. Kommen zu dieser Einkommensschwäche noch weitere selektierende Faktoren wie Kinder, alleinerziehend, Migrationshintergrund oder Behinderung hinzu, haben diese Menschen auf den allgemeinen Wohnungsmärkten unserer Region kaum eine Chance. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen haben wir uns dazu entschlossen **schwängere Frauen, Alleinerziehende und kinderreiche Familien** vorrangig in den Fokus zu nehmen.

7. Kooperations- und Vernetzungsstrukturen

Die Zusammenarbeit mit Kommunen, Kirchen und der Zivilgesellschaft war weiterhin erfolgreich.

Aktuell bestehen mit 11 **Kommunen** Kooperationsvereinbarungen. In der Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden haben wir festgestellt, dass diese unserem Projekt positiv gegenüberstehen. In zwei neuen Kommunen wurde mit Mehrheit des Gemeinderates beschlossen das Projekt zu unterstützen. Die Kommunen unterstützen unsere Arbeit sowohl ideell als auch und finanziell. In den Kooperationsverträgen wurde jeweils die Übernahme von anteiligen Regiekosten, einer Risikrückerlage und Wohnungsverwaltungskosten vertraglich vereinbart. Für die Belegung unserer Wohnungen vermitteln uns die Kommunen

Wohnungssuchende bzw. potenzielle Untermieter. Wenn es für unsere Untermieter nicht zu einem Direktmietverhältnis mit dem Eigentümer kommt und wir keine anderweitige Lösung finden, nehmen die Kommunen unsere Untermieter nach Ablauf der Untermietverträge in ihren Unterkünften auf. Somit wird die Kommune in ihrer Zuständigkeit, Obdachlosigkeit abzuwenden, durch unser Projekt konkret entlastet, aber auch ihrer Verantwortung gerecht. Die Kommunen haben aktuell dringenden Problemlösungsbedarf bei den aus der Ukraine geflüchteten Menschen. Durch den großen Einzugsbereich des Projektes auf die Landkreise Ravensburg und den östlichen Bodenseekreis und der 11 Kooperationskommunen erstreckt sich der Projektraum über ein Gebiet von rund 1900 km. Hierdurch entstehen lange Fahrwege und viel Koordinations- und Zeitaufwand in der persönlichen Begleitung unserer Mieter*innen.

Im Kontakt mit der **Zivilgesellschaft** begegnet man uns sehr positiv und lobt das Engagement der Kirche und der Caritas für das Thema der Wohnraumversorgung. Die Zivilgesellschaft ist sehr wichtig für die Verankerung des Projektes in den einzelnen Sozialräumen. Durch die Unterstützung formeller aber auch zum Teil informellen Strukturen, wie z. B. Mund-zu-Mund-Propaganda, kommen wir in den Kontakt mit vielen Eigentümern. Zudem ist zu erwähnen, dass die Reaktion der Medien sehr positiv ist. Die regionalen Medien haben, wie die letzten Jahre schon, regelmäßig über unser Projekt berichtet. Sie betonen dabei das Engagement der Kirche und der Caritas als Solidaritätsstifter in der wichtigen Frage der Wohnraumknappheit.

Bei der Umsetzung des Projektes sind verschiedenste Kooperationen und Netzwerke notwendig. Insgesamt waren es 154 Personen bzw. Netzwerke, mit denen wir in regelmäßigen oder weniger regelmäßigen Kontakt bis zum 31.12.2022 standen.

Netzwerke

In wie vielen Kommunen ist das Projekt tätig?	18
Wie viele Kommunen engagieren sich im Projekt?	11
Anzahl der Kooperationen mit Kommunen, Jobcenter, etc.	160
Anzahl der Netzwerke zu Wohnungsverorgung in denen das Projekt beteiligt ist	11

8. Zusammenarbeit mit den Kirchengemeinden und Dekanaten

Wir konnten uns in den Kirchengemeinden aktiv ins Gemeindeleben einbringen und bei Begegnungstagen und bei Predigten in Gottesdiensten unsere Arbeit vorstellen.

Hierbei sensibilisierten wir für das Thema Wohnungsnot. Wir konnten dadurch direkte Kontakte zu Eigentümern aufbauen und in einzelnen Fällen sogar Wohnraum für unser Projekt akquirieren. Bei den Menschen, die nach Wohnraum bei den Kirchengemeinden nachfragten, handelte es sich meistens um Schwangere, Alleinerziehende oder Familien.

"Die Wohnraumfrage ist eine soziale Frage unserer Zeit. Eine konkrete und Not mindernde Antwort gibt die Wohnraumoffensive der Caritas in der Region Bodensee-Oberschwaben. Ohne dieses Engagement würden viele Familien keinen Wohnraum finden.", so äußerte sich Dr. Ansgar Krimmer, Dekanatsreferent im Dekanat Allgäu-Oberschwaben.

9. Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit spielt weiterhin eine wichtige Rolle im Projekt.

Es war uns auch in diesem Jahr wichtig eine Berichterstattung über die regionalen Zeitungen und Medien zu platzieren, um auf uns aufmerksam zu machen und Wohnungen zu akquirieren. So gab es Zeitungsartikel in der Schwäbischen Zeitung, in den kirchlichen und bürgerlichen Amtsblättern. Es gelang uns auch das Projekt im Rahmen der ARD-Themenwoche „Wir gesucht“ als Modellvorhaben im Rahmen eines Fernsehbeitrages vorzustellen.

Besprechungstermine mit Kommunen und Austauschrunden mit den Dekanaten fanden statt.

Grundlegend ist zu sagen, dass durch die Medienarbeit und die Netzwerke mit den Kirchengemeinden Wohnungen gewonnen werden konnten. Außerdem wird das Projekt nach erfolgreichen Wohnungsvermittlungen durch Mund-zu-Mund-Propaganda weitergetragen. Hier machten vor allem zufriedene Eigentümer Werbung für das Projekt.

10. Impact

Das Kerngeschäft des Projektes ist die Anmietung von Wohnungen und Vermittlung von Untermietern. Hierbei sind wir in unterschiedlichen Gremien und Netzwerken tätig:

In der Wohnraumallianz Friedrichshafen und dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum Ravensburg nahmen wir teil und diskutierten mit politischen Entscheidungsträgern über Themen des sozialen Wohnungsbaus.

Insgesamt legten Kirchengemeinden, Städte und Gemeinden den Fokus auf bezahlbaren Wohnraum und etliche Integrationsbeauftragte warben für mehr Maßnahmen hierfür.

Teil unserer Arbeit waren auch Beratungen zur Wohnungserhaltung. Ferner verstanden wir uns als Schnittstelle zur Wohnungslosenhilfe, machten Clearinggespräche und vermittelten Klienten an Kooperationspartner weiter.

Ca. 90 % der Eigentümer machen positive Erfahrungen mit dem Projekt. Kulturelle Barrieren und Vorurteile gegenüber Minderheiten wurden abgebaut.

Es entstanden neue Kooperationen mit zivilgesellschaftlichen Akteuren, die sich für sozialen Wohnraum engagieren. Diese Akteure warben für das Projekt und wurden sogar selbst aktiv.

Die Zusammenarbeit mit Kommunen hat sich etabliert und die Kommunen begegnen uns als Partner.

11. Herausforderungen

- Regulierung von Mietschulden
 - Kommunikation mit Untermieter
 - Wenn Kontakt möglich erörtern der Vorgehensweise
 - Wenn möglich Antragsstellung bei Leistungsträger ansonsten
 - Erstellung einer Ratenvereinbarung
 - Kontrolle der Ratenzahlung
 - Im Extremfall Fristlose Kündigung und Durchführung von Räumungsklage

- Durchführung von Räumungsklagen
 - Im Vorfeld versuch der außergerichtlichen Einigung mit Untermieter
 - Aufklärung über Hilfsmöglichkeiten z.B. Begleichung von Mietschulden durch Sozialamt
 - Aufbereitung aller relevanter Unterlagen und Zusendung und Absprache mit Verbandsjustiziar und Fachanwalt vor Ort
 - Kommunikation mit Eigentümer

- Regulierung von kurzfristigen Auszügen
 - Wenn möglich Wohnungsaufhebungsvertrag mit Untermieter damit Wohnung weiterverwertet werden kann.
 - Kommunikation mit Eigentümer
 - Kommunikation mit Kommune und Anforderung neuer potentieller Untermieter
 - Vorstellung des Projektes und Auswahl potentieller neuer Untermieter
 - Wohnungsbesichtigungen mit Wohnungsinteressenten
 - Antragsstellung bei Leistungsträger

- Regulierung von Schadensfällen
 - Hilfe bei Abklärung eines Kostenvoranschlags
 - Hilfe bei Versicherungsmeldung
 - Kommunikation mit Eigentümer
 - Im Bedarfsfall Organisation einer Alternativwohnung in Rücksprache mit Eigentümer
 - Ausarbeitung einer außergerichtlichen Schadensregulierung in Rücksprache mit Fachanwalt vor Ort
 - Im Bedarfsfall Aufbereitung aller relevanter Unterlagen und Zusendung und Absprache mit Verbandsjustiziar und Fachanwalt vor Ort zur Vorbereitung einer Klage

12. Zukunftsperspektive

Es gilt auch in diesem Jahr die Logik "Person sucht Wohnung" umzusetzen. Die Projektsteuerung und Akquise müssen noch stärker hin zum personenzentrierten Ansatz verändert werden. Es gilt die Unterstützernetzwerke vor Ort in diesen Prozess einzubinden. Insbesondere den Kontakt mit den Kirchengemeinden wollen wir intensivieren und die Gemeinden zu mehr Engagement motivieren.

Die Akteure sollen konkret am Einzelfall stärker eingebunden werden. Dadurch hoffen wir, stärker Potenziale der Netzwerkpartner zu aktivieren. Diese Potenziale können finanziell, personell, strukturell und persönlich sein. Ziel soll sein, Wohnraum für die Zielgruppe zu sichern und zu akquirieren.

Die Nutzung von leerstehenden Immobilien soll auch weiter im Blick behalten werden. Wir sehen hier weiterhin großes Potenzial bei kirchlichen Immobilien. In der Zusammenarbeit mit den Dekanaten, Kirchengemeinden und dem kirchlichen Verwaltungszentrum wollen wir aktiv und gemeinsam an der Nutzung kirchlicher Immobilien und Grundstücken für die Zielgruppe arbeiten. Hierbei kann es sich um die Renovation von Bestandsobjekten oder das Einbringen von kirchlichen Grundstücken in Neubauprojekte handeln. Das kirchliche Verwaltungszentrum vor Ort ist aufgeschlossen für das Thema und konnte schon erste Objekte benennen.

13. Auflistung der Kommunen

Im Dekanat Allgäu Oberschwaben:

Mit Kooperationsvertrag:

- Aulendorf
- Bad Waldsee
- Isny
- Leutkirch
- Weingarten
- Amtzell
- Kißlegg

Ohne Kooperationsvertrag:

- Aitrach
- Wolfegg
- Bad Wurzach
- Bodnegg
- Königseggwald
- Ravensburg
- Schlier

Im Dekanat Friedrichshafen:

Mit Kooperationsvertrag:

- Friedrichshafen
- Kressbronn
- Meckenbeuren
- Tett nang

14. Pressespiegel

Es gab folgende Beiträge:

<https://shorturl.at/osuC1> (SWR)

<https://shorturl.at/kqsJL> (ARD)

<https://shorturl.at/nGMSY> (Schwäbische Bad Waldsee)

<https://shorturl.at/ilnJY> (Schwäbische Kißlegg)

<https://shorturl.at/ostBI> (Schwäbische Amtzell)

 Wohnraumoffensive

Amtzell unterstützt die Caritas mit ihrer Wohnraumoffensive

📍 Amtzell / Lesedauer: 3 min



Auch in Amtzell tritt die Caritas im Rahmen ihrer Wohnraumoffensive als Zwischenmieter für sozial schwächer gestellte Menschen auf. (Foto: Kai Remmers/dpa/Schwäbische.de)

Verband tritt als Zwischenmieter für sozial schwächer gestellte Menschen auf

Veröffentlicht: 23.09.2022, 09:00

Von: Schwäbische.de, Susi Weber



Die Kosten für die Gemeinde sind überschaubar: jährlich 5355,60 Euro für Wohnungsverwaltungskosten und Eigenanteil am Projektbetrieb, dazu eine einmalige Risikorücklage in Höhe von 12.000 Euro für maximal zwei Jahre und zehn Wohnungen. „Gewinner“ der in den Landkreisen Ravensburg und Bodenseekreis bereits seit sechs Jahren existierenden Wohnraumoffensive der Caritas sind Vermieter und Mieter mit geringem Einkommen gleichermaßen.

In Amtzell sind aktuell bereits acht Wohnungen vermittelt und vermietet – anders als andernorts jedoch zu 100 Prozent an ukrainische Flüchtlinge. In diesen Wohnungen leben 40 Menschen. Der Gemeinderat stimmte der Unterstützung der Wohnraumoffensive der Caritas einstimmig zu – einem Projekt, das Türen öffnet.

EMPFOHLENE ARTIKEL

Wohngebiet
Wangener Wohngebiet „Sattelweiher“ nimmt zum zweiten Mal die erste Hürde
📍 Wangen



Wohnraum für 250 Menschen

Das Thema war – laut stellvertretendem Bürgermeister Hans Roman – auch schon im Gemeinderat Amtzell zu hören: Die Gemeinde solle als Zwischenmieter auftreten, um den Eigentümern, die Suchenden eine Wohnung zur Verfügung stellen, eine gewisse Sicherheit zu bieten: „Jetzt können wir mit der Caritas-Wohnraumoffensive ein Programm auflegen.“

Sie ist laut Christian Mayer, Mitarbeiter der Caritas Bodensee-Oberschwaben, ein Projekt der Diözese Rottenburg-Stuttgart, das in der Region Allgäu-Oberschwaben und Friedrichshafen bereits seit sechs Jahren existiert:

Finanziert werde das Projekt zu 80 Prozent über die Diözese, zu 20 Prozent durch die Caritas, die dafür Gelder generieren muss. Idee sei es, Wohnraum zu akquirieren, der bislang nicht dem Markt zugeführt gewesen ist: „Wir bieten befristete Zeitmietverträge und wir vermieten weiter an Untermieter mit geringem Einkommen.“

Initiative kommt von Paul Locherer

Anders als in anderen Kommunen, die eine 50:50-Aufteilung von Einheimischen und Geflüchteten aufweisen, hat Amtzell derzeit laut Mayer eine 100-Prozent-Quote an Geflüchteten. Mayer: „Häufigstes Risiko hier ist, dass die Mieter schneller ausziehen als vorgesehen.“

Seiner Aussage zufolge werden noch weitere Wohnungen gesucht: „Wir visieren insgesamt an die zehn an, sind da aber offen.“ Zustande kam die Kooperation von Gemeinde und Caritas über Paul Locherer, Ex-Bürgermeister und Vorsitzender des Vereins Füreinander-Miteinander.

Zielgruppe sind für Mayer „eher Werte orientierte und nicht rein Rendite orientierte“ Menschen einerseits und „einkommensschwache Familien, schwangere und alleinstehende Frauen“ andererseits. Dazwischen stehe die Sicherheit bietende Caritas.

Mayer: „Untermieter müssen eine Haftpflichtversicherung abschließen. Eigentümer klären wir auf, beraten, beantragen Kostenübernahmen, übernehmen andere Formalien oder stellen Mietverträge zur Verfügung.“

EMPFOHLENE ARTIKEL

Bodenseeregion

Hier gibt es noch Grundstücke in der Bodenseeregion – doch (fast) keiner will sie haben

 Lindau

Eigentümer werden eingebunden

Fragen der Gemeinderäte drehten sich um die Bekanntmachung, Akquirierung von Wohnungen und auch darum, was geschehe, wenn die Mieter und Vermieter nicht zueinander passen. „Es ist so, dass wir dauerhaft Ihre Unterstützung brauchen und Sie dafür Werbung machen. Das hilft uns sehr“, sagte Mayer an die Räte gewandt.

Bisher habe Paul Locherer Anfragen auf den Weg gebracht, die Kommune sei eingebunden: „Zudem werden Eigentümer in den Auswahlprozess eingebunden.“ Bislang habe nur ein Vermieter im Gebiet erklärt, dass er das Mietverhältnis nicht bis zum (zeitlich auf ein bis zwei Jahre befristeten) Mietende fortsetzen wolle: „Mögliche Konflikte begleiten wir auch und prüfen die Untermieter im Vorfeld.“ In Amtzell, versichert Mayer auf Nachfrage der „Schwäbischen Zeitung“, habe es bislang „noch keinerlei“ Probleme gegeben.

Manuel Neuer macht Krebs-Erkrankung öffentlich - drei Operationen im Gesicht

Manuel Neuer macht Krebs-Erkrankung öffentlich - drei Operationen im Gesicht

[Schwäbische](#)

Sven Baumgärter ist tot

Der Vorsitzende des Tischtennisbezirks und Unternehmer wurde nur 54 Jahre alt.

[Schwäbische](#)

Dieses Essen schadet Ihrer Leber

Ist Ihre Leber vergiftet? Finden Sie es jetzt heraus

[Gesundengiften.com](#) | Anzeige

So nehmen Frauen im Alter ab

[Gesundes Fett Methode](#) | Anzeige

Verblüffte Ärzte: Ein einfacher Tipp lindert jahrelangen Bluthochdruck (heute Abend noch testen)

[Blutdruck-Helfer](#) | Anzeige

Ärzte verblüfft: Ein einfacher Tipp gegen Nagelpilze (Heute Abend testen)

[PilzPlus+](#) | Anzeige

 Wohnraum

Caritas sucht in Kißlegg Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen und Geflüchtete

 Kißlegg / Lesedauer: 4 min



E-Paper | Jobs | Trauer

schwäbische 

Abonnieren

 Mein Konto

ANZEIGE

Christian Mayer betreut bei der Caritas die Wohnraumoffensive „Herein“. (Foto: Caritas Bodensee-Oberschwaben/Schwäbische.de)

Gemeinde tritt Projekt „Herein“ bei – Wie Mietausfälle abgesichert werden

Veröffentlicht: 28.10.2022, 16:00

[Artikel teilen](#)



ANZEIGE

Wo gibt es leer stehende Wohnungen, Zimmer und Häuser, die dringend als Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen und Geflüchtete gebraucht werden? Dieser Frage geht das Projekt „Herein“ nach, das die Caritas Bodensee-Oberschwaben nun auch nach Kißlegg bringt. Ziel ist es, aktuell nicht vermieteten Wohnraum auf den Markt zu bringen.

Die Caritas hat sich dabei ein Konzept überlegt, dass Vermietern die Angst vor Mietausfällen und Beschädigungen an der Wohnung nehmen soll: Sie tritt selbst eine Zeit lang als Mieter auf. Die Gemeinde Kißlegg wird, so hat es der Gemeinderat jüngst beschlossen, Geld für das Projekt in die Hand nehmen.

Das Caritas-Projekt gibt es bereits seit 2017. Damals startete es in Aulendorf und ist mittlerweile in einigen Gemeinden in Oberschwaben, im Allgäu und am Bodensee vertreten. Insgesamt wurden, so teilt Projektleiter Christian Messer mit

EMPFOHLENE ARTIKEL

 **Wasserversorgung**
Kißlegg will seine Wasserversorgung besser absichern
 Kißlegg



x

gesuchten Wohnraums auf.

Caritas tritt als Mieter auf und gibt Wohnung weiter

Teil des Projekts ist nicht nur das Finden von Wohnraum. Die Caritas versteht sich als Vermittler zwischen Vermieter und Mieter. Sie mietet die Wohnungen dabei zwei Jahre lang selbst an und vermittelt sie an ausgewählte Mieter. „Wir prüfen die potentiellen Untermieter vorher. Schauen, wie sie bisher mit dem Mietgut umgehen, verlangen ein polizeiliches Führungszeugnis und eine Haftpflichtversicherung“, so Mayer.

Der Bau- und Sparverein Ravensburg ist Partner in Sachen Wohnungsverwaltung. Zudem bietet die Caritas eine Sozialbetreuung an und ist bei Problemen Ansprechpartner. Ziel ist es letztlich, dass aus der Untermiete ein reguläres Mietverhältnis ohne die Caritas als Zwischenmieter wird.

Als potentielle Mieter kommen Menschen in Frage, die Sozialleistungen beziehen sowie im Einzelfall Menschen mit geringem Einkommen, die knapp über dem Leistungssatz liegen – und die bereits in Kißlegg leben. Wie Projektleiter Mayer berichtet, beträgt das Verhältnis Einheimische zu Geflüchteten im „Herein“-Projekt rund 40 zu 60. Wegen der zeitlichen Beschränkung, so Mayer, eigne sich „Herein“ nicht für alle, sondern besonders für Menschen in akuten Notlagen.

Die Caritas sucht in Absprache mit der Gemeindeverwaltung potentielle Mieter aus, die dann Besichtigungstermine mit dem Vermieter wahrnehmen. Der Eigentümer sei also bei der Auswahl mit dabei, so Mayer. Hintergrund der kommunalen Beteiligung ist, dass Gemeinden im Zweifelsfall Obdachlosigkeit verhindern müssen und Verwaltungen in der Regel um entsprechende Notlagen wissen. Die Gemeinde Kißlegg beteiligt sich daher für die Laufzeit des Projekts, bis Ende 2024, an den Kosten.

Wie die Gemeinde sich finanziell beteiligt

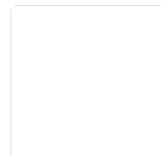
Zur Absicherung von Risiken aus dem Mietverhältnis stellt die Gemeinde für maximal zehn Wohnungen eine Risikorücklage bereit – 1200 Euro pro Wohnung. Sie trägt die monatlichen Kosten der Wohnungsverwaltung von rund 32 Euro pro Wohnung und beteiligt sich mit 1500 Euro jährlich an den Projektkosten. „Herein“ ist ansonsten ein kirchlich getragenes Projekt in Kooperation mit den Dekanaten Allgäu-Oberschwaben und Friedrichshafen.

EMPFOHLENE ARTIKEL

Breitbandausbau

Breitbandausbau in den Gemeinden Achberg und Kißlegg kommt voran

 Kißlegg



Zu Erfahrungen aus anderen Gemeinden berichtet Mayer, dass in etwa 60 Prozent der Fälle nach zwei Jahren Folgemietverhältnisse zustanden kommen – sofern der Wohnraum weiter zur Vermietung zur Verfügung steht. In den anderen Fällen seien es unterschiedliche Gründe, weshalb nicht klappe, etwa ein Umzug in einen anderen Ort oder auch, dass die Chemie nicht stimme.

Allerdings gibt es auch Wohnraum, bei dem von vornherein klar sei, dass er wieder vom Markt verschwinde. Das betreffe aktuell etwa Ferienwohnungen, die für ukrainische Geflüchtete für ein Jahr angeboten werden, oder Häuser von Erbegemeinschaften, die verkauft würden.

Caritas hofft auf viele Multiplikatoren

Die Caritas hofft, dass sich ihr Projekt über verschiedene Kanäle und Multiplikatoren herumspricht, sie will auch auf Vereine und Stammtische selbst zugehen und hofft, dass sich Eigentümer finden, die bislang vor Vermietung zurückschreckten, sich aber vorstellen könnten „an die Kirche“, also die Caritas zu vermieten, so Mayer.

Aus den Reihen der Räte gab es viel Zustimmung zum Projekt und letztlich ein einstimmiges Votum für die Teilnahme. Wie Bürgermeister Dieter Krattenmacher mitteilte, überlegt auch der Kißlegger Verein Bürger für Bürger, ein Wohnungssuchprojekt zu starten. Etwaigen Bedenken, es könne eine Konkurrenzsituation entstehen zwischen verschiedenen Gruppen, Organisationen und Institutionen, die sich auf die Suche nach bezahlbarem Wohnraum machten, trat der Bürgermeister entgegen. „Alle Initiativen in diese Richtung sind herzlich willkommen.“

Manuel Neuer macht Krebs-Erkrankung öffentlich – drei Operationen im Gesicht

Manuel Neuer macht Krebs-Erkrankung öffentlich – drei Operationen im Gesicht

Schwäbische

Sven Baumgärter ist tot

Der Vorsitzende des Tischtennisbezirks und Unternehmer wurde nur 54 Jahre alt.

Tickets gibt es hier >

Wohnraumoffensive

Caritas unterstützt



E-Paper | Jobs | Trauer

schwäbische 

Abonnieren

 Mein Konto

Wohnungssuche

ANZEIGE

 Bad Waldsee / Lesedauer: 2 min



Die Caritas und Projektleiter Christian Mayer unterstützen Celestine Gnablodjoro bei der Wohnungssuche. (Foto: Claudia Casagrande/Schwäbische.de)

Projektleiter Mayer schildert einen Fall aus Bad Waldsee

Veröffentlicht: 24.12.2022, 07:00

Von:  Schwäbische.de

 Artikel teilen

Die kirchliche Wohnraumoffensive der Caritas Bodensee

x

„Celestine Gnabldjoro kam vor neun Jahren mit ihrer Tochter nach Deutschland. Eine Frau, die stolz auf sich und ihren Weg sein kann. Ausdauer, Zähigkeit und Beharrlichkeit zeichnen den Weg dieser Frau aus und das spürt man auch im Gespräch. ‚Ich möchte für mich und meine Familie eine gute Zukunft und dafür arbeite ich‘, sagt sie.





Celestine Gnablodjoro (Foto: Claudia Casagrande/Schwäbische.de)

Aufgewachsen ist sie im Togo. Sie kam ohne formale Schulbildung nach Europa und hat es aufgrund ihrer Disziplin und Intelligenz geschafft einen Schulabschluss zu erlangen.

Aktuell besucht sie einen Integrationskurs. Danach will sie eine Ausbildung im Altenhilfebereich absolvieren. Ihre 14-jährige Tochter ist in der Gemeinschaftsschule und wird in zwei Jahren ihren Abschluss machen.“

ANZEIGE

Welche Rolle die Caritas dabei spielt

Unterstützt werden die zwei Frauen auf ihrem Weg durch die kirchliche Wohnraumoffensive der Caritas Bodensee Oberschwaben . Ermöglicht wird die Wohnraumoffensive durch den Fonds bezahlbarer Wohnraum der Diözese Rottenburg-Stuttgart.

Die Wohnraumoffensive mietet Wohnungen oder Häuser für zwei Jahre befristet an und vermietet sie wieder an einkommensschwache Menschen unter. In dieser Zeit können sich Eigentümer und Untermieter kennenlernen und im Idealfall einen Direktvertrag abschließen.

„Ich bin so froh, dass ich diese Wohnung für mich und meine Tochter habe. Das hilft uns, unsere Ziele zu erreichen. Vielen Dank an die Caritas und die Eigentümerin für diese Chance“, so Gnablodjoro.

Manuel Neuer macht Krebs-Erkrankung öffentlich - drei Operationen