



Vorlage VA\_32/2021  
zur öffentlichen Sitzung des  
Verwaltungsausschusses  
am 17.11.2021

**Anlage**

1: Kalkulation Fixkosten  
Murr

An die  
Mitglieder  
des Verwaltungsausschusses

**Betreutes Jugendwohnen für unbegleitete minderjährige Jugendliche, Raiffeisenstraße 20 in  
71711 Murr  
- Übernahme der Kosten für den Präsenz- und Hausmeisterdienst für die Liegenschaft Murr  
- Vorberatung -**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag, dass die Kosten für den Präsenz- und Hausmeisterdienst in Höhe von jährlich 157.118,80 € als freiwillige Leistung für das Jahr 2022 vom Landkreis übernommen werden.
2. Die Kosten der Belegung einer Wohnung mit einer Familie im Sozialleistungsbezug erfolgt zu den Mietobergrenzen, die vom Leistungsträger übernommen werden.

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	10.11.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	17.11.2021	öffentlich
Kreistag	Beschluss	10.12.2021	öffentlich

**Finanzierung:**

Verfügbares Budget	Jahr	Finanzierungsbedarf	Finanzhaushalt		Fachbereich:
49.869.100 €	2022	157.118,80 €	Ergebnishaushalt	X	40
	2023		Produktgruppe/Investitionsauftrag:  3630-040		
	2024				
	2025				
	spätere				
	Summe				
Bemerkungen / Deckungsvorschlag: Der Zuschuss zur Direktvermietung in Höhe von 63.300 € entfällt bei Bewilligung. Es entsteht damit ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 93.818,80 €. Dieser wird über das Budget der Jugendhilfe abgedeckt.			Bezeichnung:  Hilfen für junge Menschen und ihre Familien - Transferaufwendungen		

**Sachverhalt und Begründung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 (Vorlage VA\_01/2018) der Vermietung des Jugendwohnheimes Raiffeisenstr. 20 in Murr an den Caritasverband der Diözese Rotenburg-Stuttgart e. V. als Rechtsträger der Caritas Ludwigsburg-Waiblingen-Enz mit dem Sitz in der Eberhardstr. 29 in Ludwigsburg zugestimmt. Mit der Caritas besteht derzeit ein festes Mietverhältnis bis 30.09.2025.

Mit Errichtung des Wohnheims konnten 42 notwendige Betreuungsplätze zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Ausländern (UMA) zur Verfügung gestellt werden. Die Grundrisse sind als Wohngruppen mit je vier Einzelzimmern und einem Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Bad organisiert mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 64 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es Büros und Räumlichkeiten für die pädagogischen Fachkräfte. Die Caritas hat die einzelnen Zimmer der Wohngruppen an die UMAs zu einer Kaltmiete von 346,94 €/Monat und Belegungsplatz untervermietet. Dies entspricht zugleich der Mietobergrenze, die im Rahmen der Hilfen zur Erziehung beim betreuten Jugendwohnen übernommen werden kann. Nachdem die Caritas sich für die Betreuung der UMA unter der Voraussetzung bereit erklärt hat, kein Mietrisiko eingehen zu wollen, ist zwischen Verwaltung und Caritas die Idee einer flexiblen Miete entstanden. Somit werden der Caritas nur Mietkosten für die tatsächliche Anzahl der belegten Zimmer in Rechnung gestellt.

Grundlage für die Mietberechnung ist eine Kostenmiete von jährlich 183.184 €, in der die Herstellungskosten nach einer angenommenen Nutzungsdauer des Gebäudes von 15 Jahren bei voller Auslastung refinanziert wären. Nachdem das Gebäude flexible Möglichkeiten sowohl hinsichtlich der Betreuungsintensität, als auch der Aufenthaltsdauer bietet und als Abschlusswohnraum für UMA zur Verfügung gestellt werden konnte, konnte das Auslastungsrisiko bislang minimiert werden.

Die Betreuung der UMA erfolgte zunächst ausschließlich im Rahmen des betreuten Jugendwohnens, das ein stationäres Angebot darstellt und damit entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten bietet. Mit zunehmender Volljährigkeit der UMA und dem Wunsch nach eigenständigem Wohnen außerhalb der Jugendhilfe wurde die Konzeption mit Zustimmung des Jugendhilfeausschusses angepasst und die Direktvermietung eingeführt. Über den Zuschuss des Landkreises und eine Mischkalkulation mit dem betreuten Jugendwohnen gelang es, die Kosten für den Hausmeisterdienst und den Präsenzdienst zu übernehmen.

Dieses Konstrukt war solange für den Träger kostendeckend, wie die Belegungszahlen (insbesondere bei dem betreuten Jugendwohnen) hoch waren, da für die Miete nur die für die tatsächliche Anzahl der belegten Zimmer in Rechnung gestellt wurde. Die Zielgruppe der UMA und auch für die Direktvermietung ist jedoch nicht mehr in dem Ausmaß vorhanden, um eine ausreichende Belegung in Murr zu garantieren. Im Juli 2021 befanden sich nur noch 14 junge Menschen in Murr, 5 in der Direktvermietung und 9 im betreuten Jugendwohnen. Bei einer unveränderten, einzelfallbasierten Finanzierungssystematik entsteht bei dem Träger somit ein immer höheres strukturelles Defizit, da die Kosten für den Präsenzdienst und den Hausmeister unabhängig von der Belegung gleichermaßen anfallen.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung der Caritas signalisiert, dass eine erneute konzeptionelle Erweiterung möglich ist und auch andere Zielgruppen aufgenommen werden dürfen. Die Caritas ist bereit, die Liegenschaft ab 01.01.2022 weiterhin mit der Zielgruppe 18 - 26 Jahre zu betreiben (ambulante Jugendhilfeleistungen, Alg II oder AsylbLG) und zusätzlich Alleinstehende, Familien und Alleinerziehende in schwierigen Lebenssituationen aufzunehmen. Eine sozialpädagogische Betreuung kann bei Bedarf dem Einzelfall angepasst erbracht werden und über ambulante Jugendhilfe finanziert werden.

Im Rahmen der ambulanten Leistungen der Jugendhilfe, des Alg II oder das AsylbLG können jedoch kein Präsenz- oder Hausmeisterdienst übernommen werden. Der Präsenz- und Hausmeisterdienst ist jedoch unbedingt erforderlich, um die Liegenschaft einerseits instand zu erhalten. Andererseits wurde der Gemeinde Murr zugesagt, dass die Einrichtung nicht unbetreut bleibt. Unterstrichen wird diese Einschätzung durch den Umstand, dass die Entdeckung von zwei Bränden in der Liegenschaft dem Präsenzdienst zu verdanken ist und somit Schlimmeres verhindert werden konnte.

Für die Bereitstellung dieser belegungsunabhängigen Dienste entstehen Kosten in Höhe von insgesamt 157.118,80 € (Anlage 1), die über die Jugendhilfe finanziert werden.

Nach der Problemanzeige der Caritas im Juli dieses Jahres und der Mitteilung, dass unter den gegebenen Bedingungen eine Fortführung des Engagements in Murr ab 2022 nicht mehr möglich sei, hat das Jugendamt/Sozialdezernat und die Abteilung Liegenschaften/Finanzdezernat nach Lösungen gesucht. Es galt neben dem Verlust an flexiblen Betreuungsmöglichkeiten auch das Risiko des Leerstandes, der für die Refinanzierung des Gebäudes kritisch ist, abzuwenden.

Aus Sicht der Verwaltung ist folgendes Finanzierungskonstrukt denkbar:

Die Hausmeisterkosten und der Präsenzdienst werden einzelfallunabhängig als freiwillige Leistungen des Landkreises übernommen. Mit der Übernahme der „Betriebskosten“ für die Liegenschaft Murr kann auf dieser Basis die ambulante sozialpädagogische Betreuung neu mit dem Träger verhandelt werden. Damit eröffnet sich bei der Betreuung von ehemaligen UMA auch noch eine Abrechnungsmöglichkeit mit dem Land. Der zuletzt im Jugendhilfeausschuss beschlossene Zuschuss für die Direktvermietung in Höhe von 63.300 € entfällt mit der neuen Finanzierung.

Bei der Vermietung von einer kompletten Wohneinheit mit vier Zimmern, z. B. an eine Familie im Sozialleistungsbezug, muss ein Defizit in Höhe von 447,76 € pro Wohneinheit in Kauf genommen werden, da die Mietobergrenze von maximal 940 € eingehalten werden muss. Das Defizit, das im Rahmen des Finanzierungsplanes der Liegenschaft Murr damit entsteht, ist jedoch im Vergleich zu einem Leerstand nach wie vor die bessere Alternative.

Nachdem die Caritas über ein soziales Netzwerk vor Ort verfügt, die Gemeinde Murr kein Interesse

an der Anmietung oder Übernahme des Gebäudes hat und sich neben dem Leerstand keine alternativen Lösungsmöglichkeiten aufgetan haben, schlägt die Verwaltung vor, die Kosten des Präsenz- und Hausmeisterdienstes ab 01.01.2022 in Höhe von 157.118,80 € zunächst für das Jahr 2022 zu übernehmen. In diesem Erprobungsjahr wird sich zeigen, wie hoch die Auslastungsquote sein wird.