



Schwäbisch Gmünd, 24.11.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 216/2022

Vorlage an

Sozialausschuss

zur Unterrichtung
- öffentlich -

**GWO - Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler
Zwischenbericht 2018 - 2022**

Anlagen:

Statistik 2018 – 2022 (Stand 01.11.2022)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 20.12.2017 als Baustein des kommunalen Wohnraumförderprogramms GD 2020 die „Gmünder Wohnraumoffensive“ für die Jahre 2018 bis 2020 beschlossen (siehe GR-Vorlage 278/2017). Die Projekt- und Finanzverantwortung liegt beim Amt für Familie und Soziales. Das Amt für Stadtentwicklung, die frühere Stabstelle für Integration PFIFF, jetzt Welcome Center/Abteilung Integration im Amt 50 und die VGW sind enge Kooperationspartner. Sozialleistungsträger, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbände und Ehrenamtliche sind weitere wichtige Partner für eine gelingende Zusammenarbeit.

Aufgrund des Erfolgs wurde „Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler (GWO)“ durch Beschluss des Sozialausschusses am 16.09.2020 für weitere 3 Jahre bis 2023 verlängert (siehe GR-Vorlage 165/2020). Dabei wurden die Fördermöglichkeiten erweitert, auch für die Mieter.

In den jeweiligen Haushaltsplänen war dafür seit 2018 ein jährlicher Etat von 100.000 € bis 2023 eingestellt.

Mit diesem Programm soll kurzfristig Zugang zu bereits vorhandenem, aber teilweise nicht vermietetem Wohnraum geschaffen werden. Dieser Wohnraum wird Wohnungsnotfällen zur Verfügung gestellt sowie Haushalten, die einen erschwerten Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben.



Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler (GWO) bietet zielgerichtete und attraktive Angebote für Vermieter, um diese dazu zu bewegen, ihre Wohnungen der Stadt zur Vermittlung zur Verfügung stellen.

Die wichtigsten Maßnahmen sind:

- Exposés mit allen Informationen des angebotenen Wohnraums (wie Wohnungsgröße, ortsübliche Miete, etc.)
- Befristete Mietgarantien
- Sanierungszuschüsse
- Unterstützung bei Formalitäten und praktische Hilfen bei der Neuvermietung
- Ansprechpartner beim Amt für Familie und Soziales

Die GWO ist am Landesprogramm Raumteiler Baden-Württemberg beteiligt, welches vom Land Baden-Württemberg, dem Städtetags Baden-Württemberg und zahlreicher Kommunen mit dem Ziel der Gewinnung von privatem Wohnraum sowie der Vermeidung von Leerstand initiiert wurde.

Lt. der Projektdokumentation von RAUMTEILER Baden-Württemberg 2018 – 2019 war die Gmünder Wohnraumoffensive mit einem Anteil von fast 20 % aller vermittelten Personen und Mietverträge eines der erfolgreichsten Projekte innerhalb der teilnehmenden 30 Kommunen.

Zum 01.07.2020 wurde das Landesförderprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ eingeführt. Das Förderprogramm ist neben weiteren Beratungs- und Unterstützungsleistungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein an die Kommunen des Landes Baden-Württemberg gerichtetes Angebot des Kompetenzzentrums Wohnen BW im Rahmen der Wohnraumoffensive BW. Mit dem Förderprogramm sollen Kommunen bei Aktivitäten unterstützt werden, die im Ergebnis leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuführen. Die Wiedervermietungsprämie soll den Kommunen als Anreiz dienen, leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Kommunen im Bereich der Beratung und/oder Vermittlung aktiv werden.

Was wurde in fast 5 Jahren GWO erreicht:

Seit 2018 wurden insgesamt 734 Wohnungen und Häuser mit einer Wohnfläche von ca. 16.000 m² der Stadt angeboten. Davon konnten 275 Wohnungen in private Mietverträge vermittelt werden. Dies entspricht ca. 6.700 m² Wohnraum, der für ca. 820 Personen (Wohnungsnotfälle) genutzt wurde.

Für 132 Objekte hat die Stadt Mietgarantien abgegeben, bei 77 Fällen wurden die Vermieter mit Vertragshilfen unterstützt.

29 Wohnungen/Häuser wurden direkt von der Stadt angemietet und werden als Unterkünfte für ca. 130 Personen genutzt.

Seit 2018 wurden für die GWO Ausgaben in Höhe von 222.960 € getätigt, meist waren dies Zuschüsse an Vermieter, aber auch Umzugskosten oder Möblierung für die Mieter,



sofern diese Kosten nicht von Sozialleistungsträgern übernommen wurden.
Die Gesamtausgaben entsprechen durchschnittlich ca. 810 € je vermieteter Wohnung bzw. ca. 270 Euro je vermitteltem Mieter.

Seit 01.07.2020 wurden durch die Wiedervermietungsprämien des Landes für 33 vorher leerstehende und durch die Stadt vermittelte Wohnungen 34.734 € erstattet.

Ca. 40 % der angebotenen Wohnungen sind nutzbar, leider ist großer Teil der angebotenen Wohnungen zu teuer, nicht nutzbar (auch aus Brandschutzgründen), räumlich nicht passend oder wurde von den Eigentümern zwischenzeitlich anderweitig vermietet.

Seit Sommer 2020 werden die Daten zum Leerstand erhoben. Fast 20 % der vermittelten Wohnungen waren zuvor leerstehend. Der Leerstand muss für eine Förderung mind. 6 Monate betragen, in einigen Fällen waren Objekte bis 20 Jahre nicht vermietet.

Fazit:

Durch das Programm zur aktiven Wohnraumakquise kann schnell verfügbarer Wohnraum gewonnen werden. Dabei konnten in der Stadt Gemeinschaftsunterkünfte vermieden werden. Die Unterbringung von Wohnungsnotfällen (auch Obdachlosen und Flüchtlingen) konnte dezentral in allen Stadtteilen und Innenstadtquartieren erfolgen. Dadurch kann eine Integration in die Stadtgesellschaft gelingen und einer Segregation entgegengewirkt werden.

Die Hälfte der Angebote, Anmietungen und Vermittlungen seit 2018 erfolgte im Jahr 2022, da aufgrund der Ukraine-Krise zahlreiche Wohnungen angeboten wurden. Obwohl seit Ende Februar 2022 in Schwäbisch Gmünd über 1.000 Flüchtlinge aus der Ukraine aufgenommen wurden, konnten durch die GWO auch Hallenbelegungen vermieden werden.

Auch finanziell ist das Programm von Vorteil: für den Bau von 6.700 m² Wohnraum, der für die Unterbringung der vermittelten Notfälle rechnerisch erforderlich gewesen wäre, wären nach Berechnungen des Baudezernats Gesamtkosten von 31 Millionen Euro angefallen. Ein weiterer wichtiger Punkt ist der positive Beitrag zum Klimaschutz, der durch die Zuführung von vorhandenem aber leerstehendem Wohnraum zum Wohnungsmarkt erreicht wird.

Die Personalkapazität für die GWO ist gering: für das Kerngeschäft sind 0,5 Stellenanteile, ab 2022 1,1 Stellenanteile vorgesehen. Weitere Mitarbeitende aus Verwaltung und Sozialarbeit von Amt 50 sowie aus den Abteilungen Baurecht und Liegenschaften von Amt 60 sind in den Arbeitsprozess dezernatsübergreifend eingebunden.

Es wird eine Wohnungspolitik „aus einem Guss“ ermöglicht, die auf Freiwilligkeit und nicht auf Zwang setzt, mit sichtbarem Erfolg.

Mit den bestehenden Ressourcen kann über die nächsten Jahre weiteres Potential erschlossen werden.