

# Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler

## Schwäbisch Gmünd 2018–2023

**Hauptbeteiligte:** • Stadt Schwäbisch Gmünd

**Weitere Beteiligte:** • Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH

### Projektbeschreibung

**Kurzbeschreibung und Besonderheit des Projektes:** Um der angespannten Wohnungsmarktsituation für sozial Benachteiligten mit viel zu wenigen Wohnungen, zu hohen Miete bei gleichzeitig hohen Leerstandsquoten entgegen zu treten, hat die Stadt Schwäbisch Gmünd "Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler" ins Leben gerufen. Hierbei schafft die Stadtverwaltung zusammen mit der Bürgerschaft kurzfristigen Zugang zu bereits vorhandenem, freistehenden Wohnraum für Wohnungsnotfälle sowie Haushalte, die einen erschwerten Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben. Der Stadtgemeinschaft ist es so seit 2018 durch etablierte Netzwerkarbeit, Bürgerengagement und zielgerichtete attraktive Angebote für Vermieter aus der Bürgerschaft gelungen rund 820 auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen in ein neues Zuhause zu vermitteln. Die aktive Mitgestaltung der Bürger mit privaten Wohnungsangeboten und ehrenamtlicher Mithilfe für die Betroffenen verhindert eine Segregation und macht die Stadt für Mitbürger aller Bevölkerungsschichten „wohnenswert“.

**Soziale Ausgangssituation und Herausforderungen:** Die angespannte Wohnungsmarktsituation macht es Alleinerziehende, Geringverdiener, Geflüchtete, Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte sehr schwierig geeigneten Wohnraum zu finden. Die Wohnungsmieten der Zielgruppe müssen sich meist an die Mietobergrenzen der Leistungsträger halten. Diese unterschreitet den privaten zu erzielenden Mietpreis deutlich. Eine Segregation durch Unterbringung der Betroffenen im gleichen Gebäuden oder im gleichen Stadtquartier soll vermieden werden.

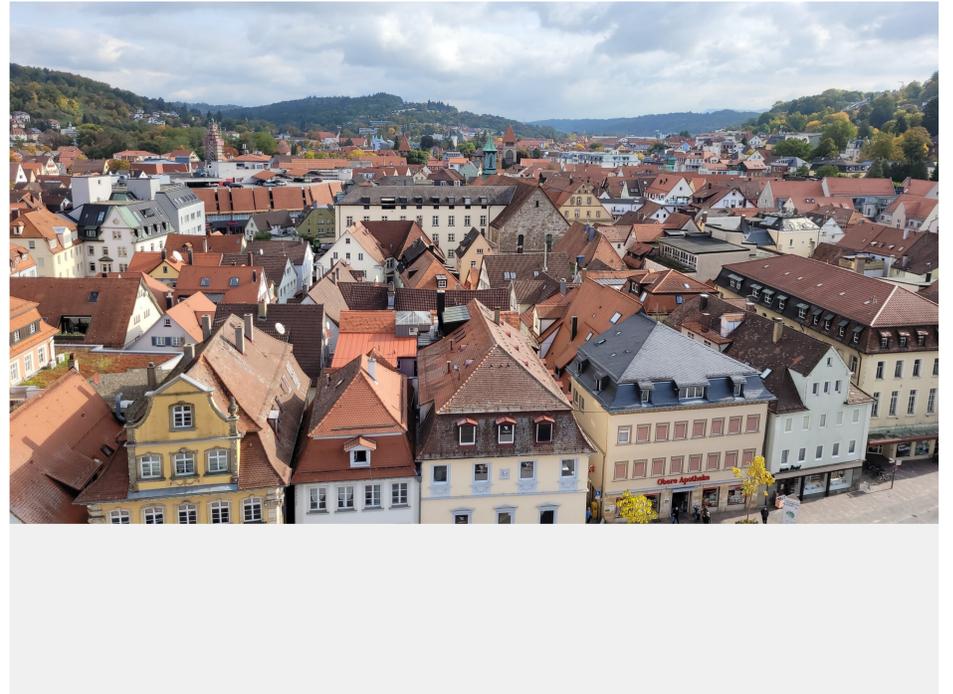
**Ziele des Projektes:** Die zielgerichtete und zeitnahe Vermittlung von bereits vorhandenem, freistehendem Wohnraum an die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsschicht ist eine große und unbürokratische Hilfe für die betroffenen Mitbürger. Durch eine dezentrale Vermietung in regulärem privaten Wohnraum wird eine bessere Integration in die Stadtgesellschaft erreicht und einer möglichen Segregation entgegengewirkt.

**Schritte der Umsetzung zur Erreichung der Ziele:** Durch einen Gemeinderatsbeschluss wurde in den Haushaltsplänen der Stadt seit 2018 ein jährlicher Etat von 100.000 € bis 2023 eingestellt, sowie Zuschusskriterien und Fördermöglichkeiten festgelegt. In den letzten 5 Jahren mussten hiervon durchschnittlich nur rund 50.000 € abgerufen werden. In den beteiligten Ämtern wurden Ansprechpartner und Personalkapazität festgelegt. Die Ansprache der Vermieter, Ehrenamtlichen und Bürger erfolgt stetig durch Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit.

**Anwendung von Methoden und Verfahren:** Die Vermieter haben feste Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung. Das Angebot umfasst allgemeine Beratung zum Leerstand, Exposés mit relevanten Informationen zur angebotenen Wohnung (Wohnungsgröße, ortsübliche Miete, etc.), befristete Mietgarantien, Sanierungszuschüsse. Für Vermieter und Mieter gibt es Hilfe bei den Formalitäten der Neuvermietung, nach der Vermietung Unterstützung durch Sozialarbeiter bei evtl. auftretenden Problemen und ein großes Netzwerk an ehrenamtlichen Hilfsangeboten.

**Ergebnisse des Projektes:** Innerhalb der letzten 5 Jahre wurden der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd 734 Wohnungen mit ca. 16.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten, davon wurden 275 private Mietverträge für ein neues Zuhause für 820 Personen vermittelt. Es wurden 132 Mietgarantien geben, in 77 Fällen wurden Vermieter durch Vertragshilfen unterstützt, 29 Wohnungen wurden von der Stadt als Unterkünfte angemietet.

**Einmalige Kosten:** Bereitstellung aus Haushaltbudget der Stadt Schwäbisch Gmünd  
**Betrag:** 50 Tsd. €  
**Jährliche Folgekosten:** Bereitstellung von Haushaltsmitteln der Stadt Schwäbisch Gmünd und Personal  
**Betrag:** 50 Tsd. €  
**Städtebauförderprogramm:** nein  
**Weitere Finanzierungsquellen:** • Wiedervermietungsprämie Land Baden-Württemberg, 28.514,00 € für 2021 und 2022 • • •



### Nachweis der Wettbewerbskriterien

**Vielfalt der Beteiligten:** Die Projekt- und Finanzverantwortung liegt bei der Stadt Schwäbisch Gmünd - Amt für Familie und Soziales. Das Amt für Stadtentwicklung, das Welcome Center (Integration) mit Zugang zu einem breiten Ehrenamtsnetzwerk und die städtische Wohnbaugenossenschaft VGW sind enge Kooperationspartner. Sozialleistungsträger, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbände und zahlreiche Ehrenamtliche sind weitere wichtige Partner für eine gelingende Zusammenarbeit.

**Einbeziehung der Bewohner:** Animiert von bisherigen Erfolgen und durch konkrete Aufrufe des Oberbürgermeisters sowie des 1. Bürgermeisters, gestalten die Bürger immer gerne aktiv den Wohnungsmarkt und somit auch das Sozialleben der Stadt mit. Ein breites Netzwerk an Ehrenamtliche unterstützt z.B. durch Sammeln von Möbelspenden, Mithilfe und Organisation von Umzügen, kleinere Renovierungsarbeiten und auch beim Einbau von Küchen. Gerne werden Patenschaften übernommen um Hilfe bei Amtsgängen und Alltagsfragen zu leisten.

**Niederschwelligkeit der Angebote:** Das Projekt trägt sich durch die direkte Ansprache von Vermieter, Weitergabe durch Projektteilnehmer und Interessengruppen, unbürokratische Zugang zur Beratung und Unterstützung bei der Vermietung an auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Mitbürgern. Die Zielgruppe der Mieter wird durch die Beteiligten, insbesondere die Wohnungsnotfallhilfe, intensiv in allen Belangen rund um ein neues Mietverhältnis begleitet.

**Chance auf Verstetigung des Projektes:** Das Projekt hat sich nach jahrelanger Netzwerkarbeit etabliert und ist in der Stadt Schwäbisch Gmünd und darüber hinaus bekannt. Die Finanzierung durch den städtischen Haushalt zahlt sich durch die Rückgewinnung von leerstehendem Wohnraum aus. Durch die Verhinderung der Folgekosten einer möglichen obdachlosenrechtlichen Unterbringung ergibt sich darüber hinaus ein spürbares Einsparpotential für die Verwaltung.

**Übertragbarkeit des Projektansatzes:** Die Akquise von vorhandenen, aber teilweise nicht genutzten Wohnraum, ist eine kostengünstige, klimafreundliche und bürgernahe Ergänzung zum Wohnungsneubau. Dies kann grundsätzlich durch attraktive Angebote an Vermieter, entsprechendem Personaleinsatz und einem gut gepflegten ehrenamtlichen Netzwerk auf viele Kommunen übertragen werden.

Bild oben:  
Stadt Schwäbisch Gmünd

Bilder unten (von links):  
Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler  
Freiwillige Helfer - Küchenaufbauteam  
Ehrenamtliche Helfer  
Übergabe Haus an Ukrainer

