



Schwäbisch Gmünd, 04.04.2023  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 057/2023

Vorlage an

**Sozialausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Die Gmünder Wohnraumoffensive - Verlängerung ab 2024**

**Anlagen:**

Anlage 1: Statistik der Gmünder Wohnraumoffensive 2018 bis 31.03.2023  
Anlage 2: Juryplakat für den Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt 2023

**Beschlussantrag:**

1. Die Gmünder Wohnraumoffensive (GWO) wird ab 2024 mit den notwendigen Finanzressourcen und den bisherigen Angeboten weitergeführt. Für die Haushaltsjahre 2024/2025 werden jährlich 100.000 € in den Haushalt eingestellt.
2. Die Ausführung der GWO liegt bei der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe im Amt für Familie und Soziales in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Abteilungen Liegenschaften und Baurecht.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Am 20.12.2017 hat der Gemeinderat die „Gmünder Wohnraumoffensive“ für die Jahre 2018 bis 2020 beschlossen (GR-Drs. 278/2017). Eine Verlängerung aufgrund des Erfolgs für die Jahre 2021 bis 2023 erfolgte durch Beschluss des Sozialausschusses am 16.09.2020 (GR-Drs. 165/2020). Im Haushalt ist für die GWO seit 2018 ein Etat von 100.000 € jährlich veranschlagt.



Wie in vielen anderen Städten gibt es in Schwäbisch Gmünd eine erhebliche Anzahl von Haushalten, die einen äußerst dringenden Bedarf nach neuem Wohnraum aber gleichzeitig große Schwierigkeiten haben, auf dem allgemein zugänglichen Wohnungsmarkt eine angemessene neue Bleibe zu finden.

Der Bedarf dieser Menschen an einem neuen Wohnraum ergibt sich meist dadurch, dass der bestehende Wohnraum durch Einzug, Auszug, Geburt oder Tod von Familien- bzw. Haushaltsmitgliedern zu groß oder zu klein geworden ist. Zu großer Wohnraum bedeutet auch oft, dass die finanzielle Belastung nicht mehr auf Dauer zu stemmen ist. Zu kleiner Wohnraum bringt insbesondere bei Familien mit Kindern häufig auch mit sich, dass die Kinder Schwierigkeiten haben, sich auf die Schulaufgaben zu konzentrieren, auch die Wahrung einer Privatsphäre ist bei beengten Wohnverhältnissen sehr schwierig. Aus Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen wirtschaftlicher Verwertung entstehen ebenfalls immer wieder schwierige Situationen für die betroffenen Mieter, und auch geänderte Einkommensverhältnisse können einen Umzug notwendig machen.

Die besonderen Schwierigkeiten, auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt neuen Wohnraum zu finden, liegen meist darin, dass den Betroffenen nur eingeschränkte finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass es einige Bevölkerungsgruppen (wie Alleinerziehende, Flüchtlinge oder Sozialleistungsempfänger) besonders schwer haben, auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt bei der Vergabe von Wohnungen berücksichtigt zu werden.

Gleichzeitig gibt es aber immer wieder Wohnungen, die leer stehen, weil die Eigentümer vor dem bürokratischen und organisatorischen Aufwand und Wagnis der Vermietung zurückschrecken. Teilweise muss der Wohnraum oft erst einmal in bewohnbaren Zustand versetzt werden, aber den Vermietern fehlen hierfür die finanziellen Mittel. Hinzu kommt in manchen Fällen eine „Angst vor dem Vermieten“, sich mit den Mietern gleichzeitig Ärger ins Haus zu holen.

Aus dieser Situation heraus wurde 2017 die Gmünder Wohnraumoffensive ins Leben gerufen. Durch Unterstützung von Vermieterinnen und Vermietern im organisatorischen und kommunikativen Bereich in Verbindung mit finanziellen Anreizen war und ist es der Wohnungsnotfallhilfe mit Unterstützung des Amts für Stadtentwicklung nun möglich, eine Win-Win-Situation für Wohnungssuchende und Wohnungsgebende zu schaffen.

Im Rückblick auf die vergangenen zwölf Monate hat sich die Einführung der Gmünder Wohnraumoffensive als vorausschauend und kriseninterventionstauglich erwiesen: Die bereits seit mehreren Jahren erprobte und bewährte Struktur der Gmünder Wohnraumoffensive sowie die stadtinterne Zusammenarbeit verschaffte der Stadt Schwäbisch Gmünd einen erheblichen Vorteil bei der immensen Aufgabe, eine hohe Anzahl von ukrainischen Flüchtlingen innerhalb kurzer Zeit in Wohnraum unterzubringen.

Im Zusammenwirken mit den präventiven Angeboten der Wohnungsnotfallhilfe konnten in Schwäbisch Gmünd bisher Gemeinschafts- bzw. Containerunterkünfte für Obdachlose und Flüchtlinge, oder sogar Belegung von Turnhallen, vermieden werden. Auch wird durch die dezentrale Wohnungsvergabe im gesamten Stadtgebiet und den Teilorten eine Segregation vermieden.



Nicht zuletzt bietet die GWO auch einen großen finanziellen Vorteil, da auf Neubau von Notunterkünften verzichtet werden kann.

Diese Angebote werden weitergeführt:

a) Angebote für Vermieter:

Bei Bedarf werden folgende Hilfen im Rahmen der Gmünder Wohnraumoffensive angeboten:

- Erstellung eines Exposés mit allen Informationen des angebotenen Wohnraums (Wohnungsgröße, ortsübliche Miete, etc.)
- Befristete Mietgarantien (als Ausfallbürgschaft für Miete und Nebenkosten, i.d.R. für bis zu zwei, in Ausnahmefällen maximal bis zu fünf Jahre)
- Sanierungszuschüsse, um Wohnungen wieder bewohnbar zu machen sowie Wiedervermietungsprämien bei bisher leerstehendem Wohnraum, im Einzelfall bis zu 10.000 €. In begründeten Ausnahmefällen kann Vermietern auch ohne Renovierung eine Vermietungsprämie bis zu 2.000 € gewährt werden. Die Stadt erhält hier pro 1.000 € Sanierungszuschuss eine Mietgarantie für ein Jahr. D.h. bei 10.000 € Sanierungszuschuss 10 Jahre Mietgarantie. Dasselbe gilt für die begründeten Ausnahmefälle.
- Unterstützung von Vermietern bei Formalitäten im Zuge der Neuvermietung wie Mietvertrag, Genehmigung der Wohnung durch Sozialhilfeträger, Beantragung von Sozialleistungen der Mieter, Abklärung direkter Mietzahlungen.

Dabei sind die Mitarbeiter der Gmünder Wohnraumoffensive / Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe im Amt für Familie und Soziales dauerhafte Ansprechpartner für Vermieter, auch falls es nach der Vermietung zu Problemen mit Mietern kommen sollte.

b) Unterstützungsmöglichkeiten für die Mieter:

Bei Bedarf kann die Übernahme von anfallenden Kosten für den Bezug der angebotenen Wohnung angeboten werden, insbesondere

- Umzugskosten
- Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen
- Kautions
- Möbelbeschaffung

Leerstandsprämie:

Zum 01.07.2020 trat das Landesförderprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Kraft. Mit dem Förderprogramm sollen Kommunen bei der Aktivierung unterstützt werden, die im Ergebnis leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuführt. Voraussetzung für die Gewährung der Prämie sind Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die zu einer Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben. Die Leerstandsdauer muss länger als 9 Monate (seit 2022: 6 Monate) betragen haben.



Die Wiedervermietungsprämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt und beträgt 2 Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000, --€ je wiedervermieteter Wohnung. Für Schwäbisch Gmünd wird dies für einzelne Wohnungen zutreffen, hier wird die Prämie beantragt. Da der Schwerpunkt jedoch auf der Wohnraumbeschaffung für benachteiligte Bevölkerungsgruppen liegt, sind längere Leerstände der angebotenen Wohnungen eher die Ausnahme.

Dennoch war Schwäbisch Gmünd im Jahr 2022 die Stadt mit den meisten Leerstandsvermittlungen in Baden-Württemberg. In 51 Kommunen im Land gab es 184 Vermittlungen in Leerstände, allein in Schwäbisch Gmünd waren es 28 Vermittlungen, wofür Prämien in Höhe von 28.814 € gewährt wurden. Von Januar bis März 2023 gab es bereits 21 weitere Vermittlungen mit beantragten Prämien in Höhe von 18.080 €.

### Preis Soziale Stadt 2023

Beim bundesweiten Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt 2023“ hat sich die Stadt Schwäbisch Gmünd mit der „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ beworben (siehe Anlage 2, Juryplakat). Bewerben konnten sich die Projekte, die im Sinne sozialer Quartiersentwicklung den nachbarschaftlichen Zusammenhalt stärken sowie Integration und ein gutes Miteinander fördern.

Aufgerufen zur Teilnahme hat der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag, dem AWO Bundesverband, dem Deutschen Mieterbund und dem GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Mit über 100 eingereichten Projekten aus ganz Deutschland hat der Wettbewerb eine beachtliche Resonanz erfahren. Die GWO wurde von der Jury aus der Vielzahl der engagierten Initiativen als auszeichnungswürdig eingestuft und ist für die Vergabe eines Preises vorgesehen. Die Verleihung des „Preises Soziale Stadt 2023“ findet am 1. Juni 2023 in Berlin statt, der Preis wird in Anwesenheit des Staatssekretärs Sören Bartol (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) überreicht.

### Fazit

In 5 Jahren wurden 297 Wohnungen für 874 Personen (mit privaten Mietverträgen) vermittelt, weitere 29 Wohnungen wurden von der Stadt angemietet. Dafür wurden Sachkosten in Höhe von 243.315 € aufgewendet, dem gegenüber stehen Einnahmen (Wiedervermietungsprämien) in Höhe von 48.594 €.

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist ein Erfolgsmodell, sowohl aus sozialer wie auch aus finanzieller Sicht. Eine Weiterführung ist daher sinnvoll.

Statistik „Gmünder Wohnraumoffensive“ 2018 bis 03/2023

Anlage 1 zu GR-Vorlage 057/2023

	Angebote insgesamt	noch offen	ungeeignet	anderweitig vermietet	direkt vermittelt	Anmietung Stadt	Personen	GWO-Zuschüsse	Mietgarantien	Vertragshilfe	m²	Leerstandsprämie	Wohnungen Leerstandsprämie
2018	138	0	18	67	40	13	148	37.912 €	5	37	3.220	- €	-
2019	66	10	3	16	35	1	89	36.110 €	12	15	1.880	- €	-
2020	87	21	5	23	37	0	99	33.264 €	19	13	1.946	- €	-
2021	67	25	4	16	22	0	50	67.822 €	11	12	1.362	1.700,00 €	2
2022	376	34	154	33	140	15	434	47.852 €	85	120	7.891	28.814,00 €	28
bis 03/2023	68	28	11	6	23	0	54	20.355 €	20	3	1.461	18.080,00 €	21
<b>Summe</b>	<b>802</b>		<b>195</b>	<b>161</b>	<b>297</b>	<b>29</b>	<b>874</b>	<b>243.315 €</b>	<b>152</b>	<b>77</b>	<b>17.760</b>	<b>48.594,00 €</b>	<b>51</b>

# 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, freistehendem 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.

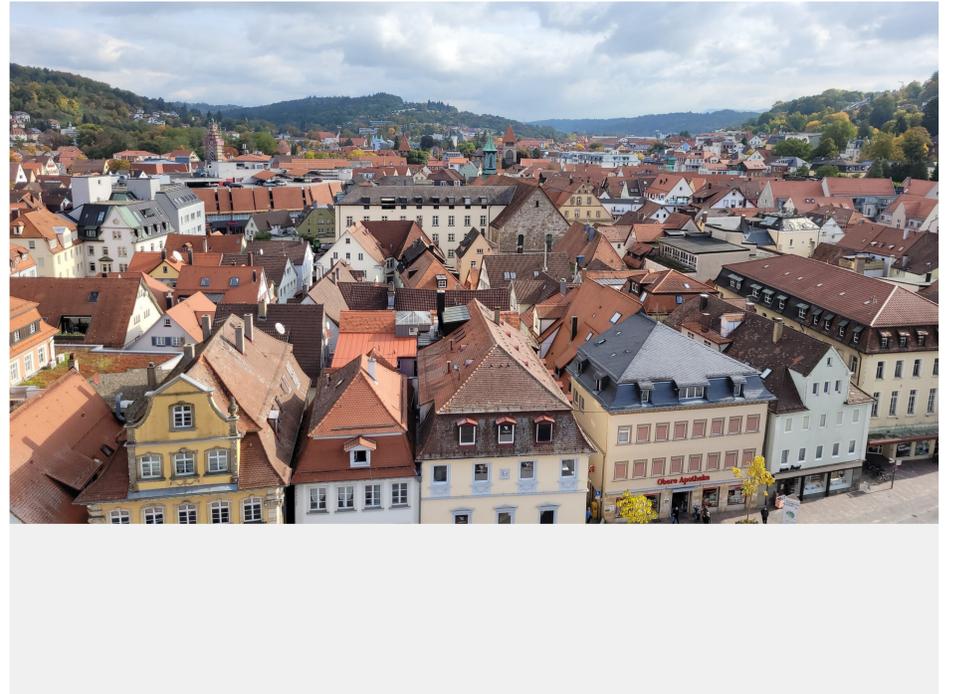
**Ziele des Projektes:** Die zielgerichtete und zeitnahe Vermittlung von bereits vorhandenem, freistehendem Wohnraum an die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsschicht ist eine große und unbürokratische Hilfe für die betroffenen Mitbürger. Durch eine dezentrale Vermietung in regulärem privaten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

