



Schwäbisch Gmünd, 07.09.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 165/2020

Vorlage an

Sozialausschuss

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Die Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler, Weiterführung 2021 bis 2023

Anlage:

Raumteiler Projektdokumentation – Wohnraumvermittlung 2018 - 2019

Beschlussantrag:

Die „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ wird in den Jahren 2021 bis 2023 mit den notwendigen Finanz- und Personalressourcen weitergeführt. Die Ausführung liegt bei der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe im Amt für Familie und Soziales in Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Liegenschaften und Baurecht.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Am 20.12.2017 hat der Gemeinderat die „Gmünder Wohnraumoffensive“ beschlossen (GR-Vorlage 278/2017) und für die Jahre 2018 bis 2020 jährlich 100.000 € zur Verfügung gestellt. Das Projekt ist sehr erfolgreich und soll deshalb mindestens weitere drei Jahre bis 2023 weitergeführt werden.

Die „Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler“ kann kurzfristig den Zugang zu bereits vorhandenem, aber teilweise nicht vermietetem Wohnraum eröffnen. Dieser Wohnraum wird insbesondere Wohnungsnotfällen zur Verfügung gestellt, da diese Haushalte einen erschwerten Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben.

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist Teil des Landesprogramms Raumteiler Baden-Württemberg. „Raumteiler“ ist ein gemeinsames Projekt des Landes Baden-Württemberg (Staatsrätin für Zivilgesellschaft und Bürgerbeteiligung), des Städtetags Baden-Württemberg und zahlreicher Kommunen mit dem Ziel der Gewinnung von privatem Wohnraum sowie der Vermeidung von Leerstand.



Durch die „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ konnten seit 2018 zahlreiche Menschen vor drohender Obdachlosigkeit bewahrt werden oder aus unzumutbaren Wohnverhältnissen heraus mit angemessenem Wohnraum versorgt werden.

Um den Vermietern eine Vermietung zu erleichtern, werden bei Bedarf folgende Hilfen im Rahmen der „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ von der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe angeboten:

- Erstellung eines Exposés mit allen Informationen des angebotenen Wohnraums (Wohnungsgröße, ortsübliche Miete, etc.)
- Befristete Mietgarantien (als Ausfallbürgschaft für Miete und Nebenkosten, für zwei, bis maximal 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.
- Unterstützung von Vermietern bei Formalitäten im Zuge der Neuvermietung wie Mietvertrag, Genehmigung der Wohnung durch Sozialhilfeträger, Beantragung von Sozialleistungen der Mieter, Abklärung direkter Mietzahlungen.

Für die Mieter können angeboten werden: Übernahme von anfallenden Kosten für den Bezug der angebotenen Wohnung, insbesondere

- Umzugskosten
- Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen
- Kaution
- Möbelbeschaffung

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

Ebenfalls weitergeführt wird die bewährte enge Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung (Bau- und Sozialdezernat, Stabstelle Integration) mit der Wohnungswirtschaft (VGW sowie privaten Vermietern), Sozialleistungsträgern, Wohlfahrtsverbänden, Ehrenamtlichen und weiteren Beteiligten wie Haus und Grund, Mieterbund sowie den Wohnrauminiciativen des Landkreises und der Caritas.

Die Zuschüsse, Mietgarantien, Vertragshilfe und insbesondere feste Ansprechpartner bei evtl. Mietproblemen waren bisher für Vermieter ein gutes Argument für eine Vermietung an Wohnungsnotfälle. Daher werden diese Bausteine der Wohnraumoffensive weiter angeboten.



Die Auswahl der potentiellen Mieter aus allen Bereichen mit akutem Bedarf (wie Wohnungsnotfälle, Obdachlose, Geflüchtete) unter objektiven Auswahlkriterien hat sich bewährt. Damit besteht die Chance, dass auch die am Wohnungsmarkt am stärksten Benachteiligten eine „normale“ Wohnung bekommen. Gleichzeitig wird einer möglichen Segregation entgegengewirkt, da Wohnungsnotfälle nicht nur mit Wohnraum in sozial belasteten Wohngebieten versorgt werden.

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 ist, dass die Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben, der länger als 9 Monate und bereits zum Inkrafttreten des Förderprogramms leer stand.

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.

Fazit:

Die „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ als ein Baustein des kommunalen Wohnraumförderprogramms GD 2020 ist inzwischen eines der erfolgreichsten Projekte zur Wohnraumförderakquise in Baden-Württemberg. In den Jahren 2018, 2019 und 2020 (bis 31.08.) wurden 269 Wohnungen der Stadtverwaltung gemeldet. Davon konnten 14 Wohnungen direkt von der Stadt angemietet werden. In weitere 97 Wohnungen konnten Wohnungsnotfälle, Obdachlose und Flüchtlinge vermittelt werden. Somit wurde für 281 Personen Wohnraum (mit über insgesamt 6.186 m² Wohnfläche) zugänglich gemacht.

Zum Vergleich: Die 30 Kommunen in Baden-Württemberg, die am „Raumteiler-Programm“ von Städtetag und Staatsministerium teilnehmen, konnten insgesamt 1.200 Personen in 390 Wohnungen vermitteln (Stand Herbst 2019).

Der Erfolg der Gmünder Wohnraumoffensive - Raumteiler liegt zum einen an finanziellen Anreizen (Zuschüsse für Renovierung, Mietgarantien) und zum anderen an der persönlichen Unterstützung für Vermieter. Besonders wichtig für viele Vermieter ist, dass feste und dauerhafte Ansprechpartner bei der Stadt zur Verfügung stehen. Damit wird den Wohnungseigentümern eine Vermietung an benachteiligte Bürgerinnen und Bürger, die auf dem Wohnungsmarkt sonst keine guten Chancen haben, erleichtert.



Zeitraum	Angebote insgesamt	direkt vermittelt	Anmietung Stadt	Personen	Miet-garantien	Ausgaben Haushalt	Vertrags-hilfe	m² vermittelt
2018	138	40	13	148	5	37.224,84 €	37	3220
%		29,0	9,4					
2019	66	35	1	89	12	44.508,28 €	15	1880
%		53,0	1,5					
bis 31.08.								
2020	65	22	0	44	12	22.105,60 €	6	1086
%		33,3	0,0					
Insgesamt	269	97	14	281	29	103.838,72 €	58	6186