



Schwäbisch Gmünd, 28.11.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 243/2018

Vorlage an

Sozialausschuss

zur Information
- öffentlich -

Gmünder Wohnraumoffensive - Zwischenbericht

Anlage:

Infoblatt Wohnraumoffensive

Sachverhalt:

Am 20.12.2017 hat der Gemeinderat die „Gmünder Wohnraumoffensive“ beschlossen (GR-Vorlage 278/2017). Dafür wurden im städtischen Haushalt 2018 100.000 € eingestellt, für die Haushaltsjahre 2019 und 2020 jeweils weitere 100.000 € geplant.

Offizieller Start war der Aufruf des Oberbürgermeisters beim Neujahrsempfang 2018 an die Bevölkerung, leerstehenden Wohnraum für Wohnungsnotfälle zur Verfügung zu stellen. Zudem wurde ein Flyer (**siehe Anlage**) mit dem Grundsteuerbescheid an alle Haus- und Wohnungseigentümer in Schwäbisch Gmünd verschickt.

Seit der ersten Veröffentlichung der Gmünder Wohnraumoffensive nach der Vorstellung im Sozialausschuss am 13.2.2017 wenden sich Vermieter, die eine Wohnung vermieten wollen, an den W-Punkt oder direkt an das Amt für Familie und Soziales.

1. Welche Hilfen werden angeboten?

Vom Amt für Familie und Soziales, Abteilung Wohnen, können folgende Hilfen und Unterstützungsleistungen für Vermieter gewährt werden:

- 1) **Befristete Mietgarantien** (als Ausfallbürgschaft für Miete und Nebenkosten, maximal für drei bis fünf Jahre)
Dieses Angebot richtet sich an Eigentümer, die aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen bisher von einer Vermietung von Wohnraum absahen.



Folgende Voraussetzungen sollten dabei vorliegen:

- a) Bei leerstehendem Wohnraum:
 - Wohnraum steht bereits länger als 6 Monate leer
 - Miete entsprechend dem Mietspiegel der Stadt
 - Belegungsrecht durch die Stadt (Amt für Familie und Soziales) für die Dauer der Mietgarantie

- b) Nach Räumungsklage/-urteil oder bei bevorstehender Zwangsäumung:
Nach Begleichung der Mietschulden bzw. nach einer Ratenzahlungsvereinbarung erklärt sich der Vermieter bereit, den bereits gekündigten Mietvertrag fortzusetzen. Die Mietgarantie kann ggf. auch auf die Ratenzahlung einbezogen werden.

2) Sanierungszuschuss

- Bei Bedarf kann ein einmaliger und anteiliger Sanierungszuschuss von bis zu 10.000 € gewährt werden, um Wohnungen wieder bewohnbar zu machen.
- Im Gegenzug wird vom Eigentümer ein Belegungsrecht der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe eingeräumt.
- Je 1.000 € Zuschuss soll ein Jahr Belegungsrecht vereinbart werden.

3) Unterstützung von Vermietern

- Unterstützung der Vermieter bei den Formalitäten im Zuge der Neuvermietung (Mietvertrag, Genehmigung der Wohnung durch Sozialhilfeträger, Beantragung von Sozialleistungen der Mieter, Abklärung direkter Mietzahlungen)
- Die Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe im Amt für Familie und Soziales ist Ansprechpartner für Vermieter bei Problemen mit Mietern und für die Vermittlung von weiteren Fachdiensten.

2. Der Ablauf der Gmünder Wohnraumoffensive

Nachdem ein Wohnobjekt angeboten wurde, kommt nachfolgender Ablauf in Gang:

1. Sofortige Kontaktaufnahme zu den Vermietern durch das Amt für Familie und Soziales und Vereinbarung eines Besichtigungstermins (soweit notwendig).
2. Das Wohnungsangebot wird von Mitarbeitern des Amtes für Stadtentwicklung (Gutachterausschuss und Baurecht) und der Wohnungsnotfallhilfe der Stadt besichtigt. Dabei werden die Wohnungsgröße und die ortsübliche Miete berechnet. Den Eigentümern entstehen hierdurch keine Kosten.
3. Angestrebt wird eine privatrechtliche Vermietung. Hier können die o.g. drei Unterstützungsangebote (Einzelfallprüfung und abhängig vom Bedarf) gewährt werden.
4. Jede Entscheidung über eine weitere Verwendung der Wohnung wird mit den Eigentümern abgesprochen. Bei einer privaten Vermietung der Wohnung findet wie sonst auch üblich erst eine Besichtigung und ein Kennenlernen Mieter/Vermieter statt.
5. Eine Direktanmietung durch die Stadt erfolgt nur in Ausnahmefällen, wenn Personen polizeirechtlich unterzubringen sind.
6. Die Auswahl der potentiellen Mieter erfolgt sehr sorgfältig. Es wird auf die Belange des Vermieters und der Nachbarschaft Rücksicht genommen.



3. Zwischenstand nach einem Jahr

Bis November 2018 wurden **130 Wohnungen** angeboten, davon sind 86 Wohnungen in der Kernstadt und 44 Wohnungen in den Stadtteilen.

Aus diesen Angeboten ergab sich folgendes:

- **14 Wohnungen** waren ungeeignet (z.B. nicht genehmigter Wohnraum, zu großer Renovierungsbedarf, etc.)
- **57 Wohnungen** wurden vom Vermieter anderweitig vergeben (bzw. das Angebot wurde zurückgezogen)
- **35 Wohnungen** wurden an Wohnungsnotfälle vermittelt (Obdachlose, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, Anschlussunterbringung oder Familiennachzüge bei Geflüchteten)
- **11 Wohnungen** wurden von der Stadt selbst für die Unterbringung von Obdachlosen oder Flüchtlingen angemietet
- bei **13 Wohnungen** ist die Verwendung aktuell noch offen: noch nicht besichtigt, über weitere Nutzung ist noch nicht entschieden oder die Wohnung ist noch nicht frei

Insgesamt konnte über die Gmünder Wohnraumoffensive in einem Jahr für 133 Personen ein neuer Wohnraum gefunden werden.

Einige der 57 anderweitig vermieteten Wohnungen wurden zwar nicht durch die Wohnungsnotfallhilfe der Stadt Schwäbisch Gmünd belegt, stehen aber (sofern sie zuvor leer standen) nun dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Bei drei weiteren Haushalten (10 Personen) wurde nach Räumungsklage eine zweijährige Mietgarantie gegeben. Zuvor wurden die Mietschulden durch Sozialleistungsträger oder den städtischen Wohnungsnotfallhilfefonds ausgeglichen.

4. Kooperationspartner

Die Kooperationspartner im Rahmen der Umsetzung der Gmünder Wohnraumoffensive sind:

- **Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW)**
Der W-Punkt in der Hofstatt 5 ist für viele Vermieter die erste Anlaufstelle. Hier werden viele der Angebote aufgenommen und an die Wohnungsnotfallhilfe weitergeleitet.
Für die Wohnraumoffensive nicht geeignete Objekte werden nach Rücksprache mit den Eigentümern der VGW zur weiteren Vermittlung angeboten. Wohnungsnotfälle werden mit der VGW besprochen, um ein möglichst breites Spektrum an geeigneten Wohnungen für die Betroffenen zu ermöglichen.



- **Landratsamt Ostalbkreis**
Kooperation und Zusammenarbeit mit dem Landratsamt bei eingehenden Wohnungsangeboten (über www.ostalbhelfer.de) in Schwäbisch Gmünd. Diese werden der Stadt weitergeleitet und umgekehrt. Auch werden freiwerdende bisherige Unterkünfte des Landratsamts (z.B. im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung) angeboten.
- **Programm „Raumteiler“**
Die Gmünder Wohnraumoffensive ist landesweit vernetzt über das Programm RAUMTEILER des Städtetags und des Staatsministeriums Baden-Württemberg. „Im ganzen Land arbeiten Kommunen und Ehrenamtliche Hand in Hand, um privaten Wohnraum zu aktivieren. Denn: wer Leerstand entgegenwirkt und Wohnraum sinnvoll nutzt, ermöglicht die Integration und die Teilhabe von Menschen in prekären Lebenssituationen“ so die Schirmherrinnen Staatsrätin Gisela Erler und Gudrun Heute-Bluhm Hauptgeschäftsführerin des Städtetags Baden-Württemberg.
www.raumteiler-bw.de
- **Agnes Philippine Walter Stiftung (APW) und Kloster der Franziskanerinnen der ewigen Anbetung**
Nach einem eigenen Aufruf der APW-Stiftung, Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wurden diese Wohnungen und die der Gmünder Wohnraumoffensive gemeinsam besprochen und die Belegungen koordiniert. So konnten die Wohnungssuchenden von beiden Angeboten profitieren.
- **Eigentümerversammlung Haus und Grund**
Bei den Mitgliederversammlungen von Haus und Grund Schwäbisch Gmünd wurde die Wohnraumoffensive vorgestellt und mit den Mitgliedern diskutiert. Zudem wurde mit Flyern bei den Mitgliedern geworben.

5. Kosten der Wohnraumoffensive

Von den im Haushaltsplan 2018 eingestellten 100.000 € wurden bisher ca. 22.000 € in Anspruch genommen. Weitere ca. 10.000 € für Renovierungszuschüsse sind bereits zugesagt, jedoch noch nicht ausgezahlt. Für die Wohnraumoffensive wurde kein zusätzliches Personal eingestellt.

6. Fazit nach einem Jahr Gmünder Wohnraumoffensive

Innerhalb eines Jahres konnte mit relativ wenig Geldeinsatz für 132 Personen neuer Wohnraum gefunden werden, bei 10 Personen konnte die unmittelbar bevorstehende Obdachlosigkeit abgewendet werden.

Zwar waren nicht alle vermittelten und angemieteten Wohnung vorher leerstehend, jedoch konnten diese für Wohnungsnotfälle zugänglich gemacht werden.

Es konnten bei Weitem nicht alle Wohnungsnotfälle vermittelt werden. Es besteht weiter ein sehr großer Bedarf an Wohnungen.



Bemerkenswert ist, dass es bei 35 in privaten Mietverträgen vermittelten Haushalten nur in einem einzigen Fall eine Mietgarantie notwendig war. Dafür wurde die Unterstützung der Vermieter durch Beratung und Hilfe bei den Formalitäten im Zusammenhang mit dem neuen Mietverhältnis in fast jedem Fall in Anspruch genommen.

Für die 8 vergebenen bzw. zugesagten Renovierungszuschüsse müssen ca. 32.000 € aufgewendet werden. Somit waren durchschnittlich nur ca. 4.000 € je Wohnung an Zuschüssen notwendig.

Welche **Faktoren** tragen zum **Erfolg** der Gmünder Wohnraumoffensive bei?

- die stadtinterne ämterübergreifende Zusammenarbeit, insbesondere zwischen dem Amt für Stadtentwicklung, dem Amt für Familie und Soziales sowie der Stabsstelle für Flüchtlinge und Integration - PFIFF und die Unterstützung der Stadtspitze
- die Kooperation mit VGW, Landratsamt Ostalbkreis und den weiteren Partnern, welche sich gegenseitig ergänzen
- die sozialpädagogische Betreuung der betroffenen Haushalte durch die Wohnungsnotfallhilfe und das Integrationsmanagement des PFIFF
- die Einbindung weiterer Unterstützungsmöglichkeiten wie der Wohnungsnotfallhilfefonds
- die umfassende Unterstützung der Vermieter bei den Formalitäten rund um den Mietvertrag durch die Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe
- ein aktives Zugehen auf Vermieter und Eigentümer der Abteilung Wohnen
- die Einbindung ehrenamtlich tätigen Bürgerinnen und Bürger
- eine sorgfältige und sozialverträgliche Auswahl der vermittelten Mieter

So gab es bisher positive Rückmeldungen der Mieter und der Vermieter. Nachfolgend als **Beispiel** die Rückmeldung einer Vermieterin nach einer Vermittlung:

*„Wird Zeit, dass ich Ihnen eine kurze Rückmeldung gebe zu meinem Mieter H. Das ist nämlich das Beste was mir in letzter Zeit passiert ist. Auch, dass ich mich mit dem Vermieten der Wohnung an Sie bzw die Stadt gewandt habe. Ich bin voll des Staunens, wie gut alles geklappt hat. Und H. ist ein Gewinn. So einen guten Mieter hätte ich selber wahrscheinlich nicht gefunden.
Viele Grüße von ...“*