



Schwäbisch Gmünd, 08.03.2024  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 029/2024

Vorlage an

**Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss**

zur Unterrichtung

- öffentlich -

**6 Jahre Gmünder Wohnraumoffensive – Bilanz und Ausblick**

**Anlage:**

Statistik der Gmünder Wohnraumoffensive 2018 – 2023

**Sachverhalt:**

Auch in Schwäbisch Gmünd ist der bundesweit angespannte Wohnungsmarkt mit zu wenigen Wohnungen im moderaten Preissegment bei gleichzeitig einer hohen Leerstandsquote ein ernstzunehmendes Problem geworden.

Besonders prekär ist die Situation für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie Alleinerziehende, Geringverdienende, Geflüchtete, Wohnungslose und von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte.

Der akute Bedarf dieser Mitbürger an bezahlbarem Wohnraum ergibt sich meist durch Änderungen der familiären Situation, aber auch aufgrund Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen wirtschaftlicher Verwertung durch Vermieter. Ebenso können geänderte Einkommensverhältnisse einen Umzug notwendig machen.

Aus den zumeist nur eingeschränkten finanziellen Mitteln resultieren die besonderen Schwierigkeiten dieser Bevölkerungsgruppe, auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt neuen Wohnraum zu finden und bei der Vergabe von Wohnungen berücksichtigt zu werden.

Auf der anderen Seite gibt es signifikant viel leerstehenden Wohnraum. Die Eigentümer scheuen oftmals eine Vermietung, auch aus Angst vor dem Vermieten und den damit verbundenen Risiken.

Anderen Vermietern wiederum fehlen finanzielle Mittel, um (oft auch nur kleinen) Renovierungsbedarf, der einer Vermietung entgegensteht, zu beheben.



Unter diesen Aspekten wurde zum 01.01.2018 die Gmünder Wohnraumoffensive (GWO) als weiterer Baustein der Fachstelle Wohnungsnotfallhilfe ins Leben gerufen. Ziel ist die Unterstützung von Vermietern in organisatorischen und kommunikativen Belangen in Verbindung mit finanziellen Anreizen, um eine Win-Win-Situation für Wohnungssuchende und Wohnungsgebende zu schaffen. Von großem Vorteil ist hier die enge Kooperation zwischen dem Amt für Familie und Soziales und dem Amt für Stadtentwicklung.

Im Rückblick auf die vergangenen 6 Jahre hat sich die Einführung der Gmünder Wohnraumoffensive als vorausschauend und kriseninterventionstauglich erwiesen. Die gewachsene und mittlerweile bewährte Struktur der Gmünder Wohnraumoffensive verschafft der Stadt Schwäbisch Gmünd einen erheblichen Vorteil bei der immensen Aufgabe, Wohnraum für Betroffene bereit zu stellen. Dies zeigte sich insbesondere bei der Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen in den letzten zwei Jahren.

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 Gmünder Wohnraumoffensive auch einen großen finanziellen Vorteil, da auf Neubau von Notunterkünften bisher verzichtet werden konnte. Die Kosten für Bau, Bereitstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Unterkünfte würden die Kosten der Gmünder Wohnraumoffensive um ein Vielfaches übersteigen.

#### Angebote der Gmünder Wohnraumoffensive

a) Angebote für Vermieter (je nach Bedarf):

- Beratung und Information rund um das Thema Vermietung
- Besichtigung des angebotenen Wohnraums durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
- Erstellung eines Exposés mit allen Informationen des angebotenen Wohnraums (Wohnungsgröße, ortsübliche Miete, etc.)
- Festlegung von Mietkonditionen passend zum Mietspiegel und den Mietobergrenzen des Landratsamts Ostalbkreis
- Unterstützung von Vermietern bei Formalitäten im Zuge der Neuvermietung wie bei Erstellung des Mietvertrags, Genehmigung der Wohnung durch Sozialhilfeträger und Abklärung direkter Mietzahlungen
- Befristete Mietgarantien (als Ausfallbürgschaft für Miete und Nebenkosten, i.d.R. für bis zu zwei Jahre)
- Sanierungszuschüsse, um Wohnungen wieder bewohnbar zu machen im Einzelfall bis zu 10.000 €.



In begründeten Ausnahmefällen kann Vermietern auch ohne Renovierung eine Vermietungsprämie bis zu 2.000 € gewährt werden.

Im Gegenzug erhält die Stadt pro 1.000 € Sanierungszuschuss ein Jahr Belegungsrecht für den entsprechenden Wohnraum.

b) Unterstützungsmöglichkeiten für die Mieter (je nach Bedarf):

- Hilfe bei der Beantragung oder Anpassung von Sozialleistungen
- Vermittlung in den angebotenen Wohnraum (privatrechtlicher Mietvertrag)
- In begründeten Einzelfällen: Übernahme von anfallenden, nicht anderweitig gedeckten Kosten für den Bezug der angebotenen Wohnung, wie zum Beispiel Umzugs- oder Renovierungskosten, Kautions- oder Möbelbeschaffung

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

#### Wiedervermietungsprämie

Zum 01.07.2020 trat das Landesförderprogramm „Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Kraft. Dieses Förderprogramm unterstützt Kommunen leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. 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 6 Monate betragen haben. Die Wiedervermietungsprämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses von zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000 € je wiedervermieteter Wohnung, gewährt.

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist die aktivste und am meisten geförderte Kommune in Baden-Württemberg. Seit Inkrafttreten des Förderprogramms wurden der Stadt Schwäbisch Gmünd für 61 Vermittlungen Prämien in Höhe von 63.269 € gewährt.

#### Preis Soziale Stadt 2023

Am 01. Juni 2023 nahm der Erste Bürgermeister in Berlin den Preis „Soziale Stadt 2023“ für die „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ entgegen, eine Auszeichnung des 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.. Aus über einhundert eingereichten engagierten Projekten aus ganz Deutschland wurde die GWO als eine von fünf Projekten von der Jury ausgewählt. Der Preis wurde in Anwesenheit des Staatssekretärs Sören Bartol (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) überreicht.



### Bilanz nach sechs Jahren

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht sowie auch finanziell ein großer Erfolg. In den Jahren 2018 bis 2023 wurden 866 Wohnungen angeboten, davon konnten 321 Wohnungen genutzt und 943 Personen in private Mietverträge vermittelt werden. Weitere 33 Wohnungen wurden von der Stadt angemietet. Dafür wurden Sachkosten in Höhe von 264.328 € aufgewendet, dem gegenüber stehen Einnahmen aus Wiedervermietungsprämien in Höhe von 63.269 € (siehe Anlage).

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist ein bundesweit beachtetes und enorm erfolgreiches Projekt der kommunalen Unterstützung von Bürgern im Bereich Wohnen. Unter sozialen Gesichtspunkten konnten in sechs Jahren fast eintausend Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf mit regulärem privaten Wohnungen versorgt und damit in die Stadtgemeinschaft integriert werden. Keine andere Maßnahme schafft es, auch nur ansatzweise kostengünstiger den gleichen Effekt zu erzielen.

Der Erfolg der Gmünder Wohnraumoffensive resultiert im großem Maße daraus, dass Vermieter kompetente und vertrauenswürdige Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung haben. Neben der Budgetbereitstellung (finanziellen Hilfen) ist deshalb die gesicherte und ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal für die Gmünder Wohnraumoffensive unerlässlich.

Regelmäßig wiederkehrende Berichte und Aufrufe in den Medien sichern immer wieder die Aufmerksamkeit interessierter Vermieter. Die Pflege und der Ausbau des Netzwerks wie zum Beispiel die weitere Einbindung von kirchlichen und sozialen Gruppen sowie anderen Interessenvertretungen ist ein essentieller Baustein.

### Ausblick

Die Gmünder Wohnraumoffensive ist mittlerweile fester Bestandteil der Stadtpolitik und ein nicht wegzudenkendes Instrument für Hilfe im schwierig bleibenden Wohnungsmarkt. Es braucht auch in Zukunft eine breite ämterübergreifende Unterstützung, um den Erfolg sicherzustellen. Der Gemeinderat hat am 10.05.2023 die unbefristete Weiterführung der Gmünder Wohnraumoffensive mit den notwendigen Finanzressourcen und den bisherigen Angeboten beschlossen (siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 057/2023).

Für die kommenden Jahre soll verstärkt der Fokus auf leerstehende Wohnungen und bisher nicht oder anderweitig genutzte Gebäude gelegt werden. Hier liegt noch viel Potential, um in bereits bestehenden Gebäuden Wohnraum zu akquirieren oder durch Umnutzung z.B. von Büro- oder Gewerbeflächen Wohnraum neu zu schaffen.